

Raadsinformatiebrief

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Liselotte Franssen
<i>Onderwerp</i>	Sloop accupompgebouw Van Besouw
<i>Datum</i>	26-04-2022

Kennisnemen van

het collegebesluit van 26 april 2022 om het accu- en pompgebouw op het Van Besouw terrein onder voorwaarden te slopen en voorzien van appartementen te herbouwen in dezelfde verschijningsvorm.

Inleiding

In januari 2019 heeft ons college op basis van het Transformatiekader Zuidrand besloten om het accu- en pompgebouw te behouden in het totaalplan van NBU. Inmiddels is na grondige inspectie gebleken dat dit niet mogelijk is. Het gebouw is qua verschijningsvorm van belang om in de toekomstige woonwijk te behouden om het gevoel van het voormalige bedrijfsterrein terug te brengen. De belangrijkste voorwaarde voor de sloop en herbouw is dus dat het gebouw in dezelfde verschijningsvorm moet worden teruggebouwd.

In het gebied blijven de gevels en het hoekgebouw van het voormalige kantoorgebouw aan de Kerkstraat, de schoorsteen, de fabrieksstraat en de portiersloge wel in oorspronkelijke staat behouden.

Informatie

Transformatiekader Zuidrand

In augustus 2017 is het Transformatiekader Zuidrand opgesteld om meer helderheid te krijgen over de cultuurhistorische waarden die in de Zuidrand behouden moeten worden. Over het accu- en pompgebouw wordt in het Transformatiekader gezegd dat het in matige staat verkeerd. Er zitten veel scheuren in het gebouw, deze zijn ontstaan als gevolg van thermische spanningen, trillingen en roest. Er wordt in het Transformatiekader wel aangegeven dat het accu- en pompgebouw geschikt lijkt om te herbestemmen naar een woonfunctie.

Rapporten A.V.S. Engineering en beoordeling Snijders ingenieursgroep

Uit het rapport van A.V.S. Engineering blijkt dat de nodige voorzieningen getroffen moeten worden om de constructie in een goede staat te herstellen. Het metselwerk is in slechte staat en het betonskelet vertoont gebreken die variëren van aanwezigheid van chloriden en carbonatatie, tot scheurvorming en lekkages.

Indien er wordt uitgegaan van een nieuwe levensduur van 50 jaar (met veiligheidsfactoren van 98 jaar) dan moet het gebouw wel erg grondig gerenoveerd worden. In de basis komt het neer op het volgende:

Het gehele metselwerk van het gebouw moet verwijderd worden om de betonconstructie te kunnen behandelen. Dat zou sowieso moeten om het metselwerk van de betonconstructie te kunnen scheiden. Verder heeft de betonconstructie vanaf de 2e verdieping grote gebreken en is de

verdiepingsvloer onvoldoende sterk gebleken. Dit houdt in dat, om het gebouw te laten voldoen aan het bouwbesluit met de geldende levensduur, het noodzakelijk is om de betonconstructie grotendeels te slopen. Als de schades niet op de juiste wijze worden hersteld dan zullen schades/problemen zonder twijfel terugkeren.

Op 24 maart 2022 is het bouwwerk visueel geïnspecteerd door de constructiebureaus en de gemeente. Na deze inspectie en de kennisneming van het hiervoor genoemde rapport, neemt Snijders ingenieursgroep de conclusies over die in het rapport van A.V.S. vermeld zijn. Aanbevolen wordt om het gebouw te slopen tot de fundering. De fundering verkeert nog in goede staat. De huidige fundering dient wel getoetst te worden op de nieuwe belastingen.

Voorwaarden sloop

Het accu- en pompgebouw heeft in het bestemmingsplan de aanduiding “specifieke vorm van waarde – cultuurhistorie-2” gekregen. Dit houdt in dat sloopwerkzaamheden zijn toegestaan mits de oorspronkelijke cultuurhistorische vorm van het gebouw wordt teruggebouwd. NBU heeft hier samen met architect Bedaux - De Brouwer al naar gekeken.

De voorwaarden die wij op basis van de conclusies uit de rapporten aan sloop/herbouw verbinden zijn als volgt:

- Het huidige bouwvolume moet behouden blijven;
- Het gebouw moet in dezelfde verschijningsvorm teruggebouwd worden;
- De huidige fundering moet getoetst worden op de nieuwe belasting;
- Er moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden;
- Er moet voor een afwijkende steen ten opzichte van de nieuwbouwwoningen in de omgeving gekozen worden.

Vervolg

Het collegebesluit wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar. Vervolgens kan de ontwikkelaar een vergunning indienen die voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

Communicatie

Na het verzenden van deze raadsinformatiebrief gaat er een persbericht uit. De omwonenden zullen door NBU geïnformeerd worden.
