



Opschrift

Vergadering van 14 december 2021

Nummer: 2021_MV_00587

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Ronny Rysermans: Instorting dak van gebouw op de FNO-site

Raadslid(-leden):

Ronny Rysermans - N-VA

Bevoegd: Annelies Storms

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Op de FNO-site langs de Nieuwevaart is het dak van de voormalige katoenloods ingestort. Gelukkig was de loods al met hekkens beveiligd zodat er geen gewonden waren. De materiële schade zou aanzienlijk zijn.

De FNO-site is sinds 2002 eigendom van de stad en zou via Sogent verder ontwikkeld worden. Maar ik stel vast dat net die ontwikkeling van de site al jaren aansleept en zeer moeilijk van de grond geraakt. De asbestproblematiek en sloop van de bijgebouwen is gelukkig ondertussen van de baan. Wel stellen we vast dat de historische gebouwen de laatste jaren steeds verder in verval geraken. En dit terwijl de stad eigenaar is van deze historisch gebouwen. Door het instorten van een groot deel van het dak zijn er nu dringende en dure instandhoudingswerken nodig.

Vraag:

1. Het was al geweten dat het dak in slechte staat was, er waren herstellingswerken voorzien. Wilt u uitleggen wat er aan de instorting van het dak is voorafgegaan.
2. Wat moet er gebeuren om te voorkomen dat het gebouw verder instort en om de veiligheid op de site te waarborgen? Wat zullen de stuttingswerken om verdere schade aan het gebouw te voorkomen naar schatting kosten?
3. Hoe groot is nu de materiële schade? Wat gaat het kosten om deze schade te herstellen? Wanneer zal dat gebeuren?
4. Is het deel dat is ingestort beschermd erfgoed? Zo ja, moet het dan heropgebouwd worden?
Welke bijkomende investeringen zullen er nodig zijn om de schade aan het erfgoed te herstellen?
5. Wat betekent dit voor de verdere ontwikkeling van de site en de zoektocht naar een ontwikkelaar?

6. Een nieuwe ontsluitingsweg is prioritair om een ontwikkelaar te vinden. Hoe staat het hiermee? Wat zijn de plannen en wanneer zal de weg aangelegd worden?

Antwoord

Het was al geweten dat het dak in slechte staat was, er waren herstellingswerken

- Op 22/9/2021 was er een plaats bezoek samen met het Agentschap Onroerend Erfgoed, Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie Stad Gent en FM in functie van de restauratie-aanpak en mogelijkheden tot premie-aanvraag. Er werd vastgesteld dat verschillende houten spanten in zeer slechte staat verkeerden.
- Op 25/10/2021 werd een plaats bezoek georganiseerd door FM met verschillende aannemers i.f.v. een prijsvraag om schoringswerken uit te voeren, om instorting te vermijden.
- De offertes werden ingediend op 9/11/2021.
- 18/11/2021 Er werden groenwerken uitgevoerd om de schoringswerken te kunnen starten. Er werd ter plaatse vastgesteld dat de dreiging tot instorting heel acuut was. Er werden door FM extra heras-hekkens geplaatst ter beveiliging van de site.
- Op 19/11/2021 stortte een deel van het dak in voorzien. Wilt u uitleggen wat er aan de instorting van het dak is voorafgegaan.

Wat moet er gebeuren om te voorkomen dat het gebouw verder instort en om de veiligheid op de site te waarborgen? Wat zullen de stuttingswerken om verdere schade aan het gebouw te voorkomen naar schatting kosten?

Planning op korte termijn telt drie fases:

FASE 1: Ruimen puin naast het gebouw: *Uit te voeren tussen 29/11/21 en 6/12/21*

FASE 2: opruimwerken van losliggende spanten en dakpannen ter voorkoming van verder instortingsgevaar en inventarisatie van toestand dak structuur: *Uit te voeren tussen 6/12/21 en 21/12/21*

FASE 3: Weghalen en afvoeren zeecontainer die in het gebouw staat om de schoringswerken te kunnen doen. *Uit te voeren tussen 21/12/22 en 14/01/22*
à Kostprijs voor fase 1 tot 3: 26 350 EUR (excl. BTW)

FASE 4: stabiliteitsstudie en raming van de effectieve schoringswerken: deze fase kan pas starten na fase 3 en na demontage van de dakpannen. Kan pas geëvalueerd en ingeschat worden na fase 1 tot 3. Nog geen raming gekend. Uit te voeren in januari 2022.

FASE 5: uitvoering van de schorings- en stabilisering werken. Uit te voeren voorjaar 2022.

Hoe groot is nu de materiële schade? Wat gaat het kosten om deze schade te herstellen? Wanneer zal dat gebeuren?

Vier spanten (van de 16) van de loods zijn ingestort. Hierbij is de dakbedekking, 4 houten ramen en een deel van de gemetste penanten mee naar beneden gekomen. De geplande dakrestauratie zal voor een kwart dakreconstructie worden.

De prijs hiervan moet in detail geraamd worden. Uit het puin worden momenteel alle materialen gerecupereerd die nog kunnen hergebruikt worden: dakpannen, houten

schrijnwerk, bakstenen. Een deel van de werken wordt gesubsidieerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Er wordt voorjaar 2022 werk gemaakt van de opmaak van een restauratiedossier, met oog op de volledige restauratie van het dak. Start van de werken najaar 2022.

Is het deel dat is ingestort beschermd erfgoed? Zo ja, moet het dan heropgebouwd worden? Welke bijkomende investeringen zullen er nodig zijn om de schade aan het erfgoed te herstellen?

De loods is een beschermd monument en zal heropgebouwd moeten worden. De bijkomende kostprijs zit in het feit dat een kwart van dak zal moeten ‘gereconstrueerd’ worden in plaats van ‘gerestaureerd’. Dit houdt in dat de houten dak structuur nieuw zal geplaatst worden i.p.v. behouden en plaatselijk hersteld. Het deel van dakpannen en schrijnwerk dat verloren is gegaan zal nieuw voorzien worden. Hierbij geven we wel mee dat, gezien de staat van het dak, een reconstructie waarschijnlijk sowieso aan de orde was.

Wat betekent dit voor de verdere ontwikkeling van de site en de zoektocht naar een ontwikkelaar?

Dit voorval heeft geen invloed op de lopende programmastudie.

Een nieuwe ontsluitingsweg is prioritair om een ontwikkelaar te vinden. Hoe staat het hiermee? Wat zijn de plannen en wanneer zal de weg aangelegd worden?

De ontsluiting van de site is onderdeel van de lopende programmastudie. Er zijn meerdere opties. Er is nog geen definitieve beslissing gevallen in de manier waarop de site ontsloten zal worden.
