

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 23 januari 2017

Onderwerp: Kerktoren Offenbeek

Agendapunt:

STATUS RAADSVORSTEL

Kennis nemen van de onderhoudstoestand van de kerktoren in Offenbeek.
Richting aangeven met betrekking tot de toekomst van de kerktoren Offenbeek: Hoe verder?

1. Aanleiding

Aanleiding van dit voorstel is de toezegging die is gedaan dat we uw raad informeren zodra er meer bekend is omtrent de kerktoren.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Tijdens de raadsvergadering van 3-11-2016 heeft wethouder Smolenaars aangegeven dat hij uw raad informeert zodra bekend is of de ondernemer mogelijkheden ziet om de kerktoren mee te nemen in zijn plannen.

Inmiddels is duidelijk dat de ondernemer geen mogelijk ziet om de kerktoren mee te nemen in zijn plannen.

Om elke discussie over de omvang van de schade en mogelijk herstel te voorkomen, hebben wij op 17-8-2016 besloten om de firma Nebest opdracht te verstrekken voor onderzoek naar de betonschades aan de kerktoren.

Doel van dit voorstel is om inzicht te geven in de huidige onderhoudstoestand.

Verder zijn in dit voorstel de volgende mogelijkheden aangegeven:

- a) Sloop van de kerktoren;
- b) Herstel van de kerktoren;
- c) Herstel van de kerktoren met gebruik als uitkijktoren.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De gemeente is geen eigenaar van de kerk dan wel de kerktoren.

De rol van de gemeente is daarom beperkt tot het borgen van de veiligheid rondom de kerktoren.

Het kerkbestuur heeft een Omgevingsvergunning voor het slopen van de kerktoren aangevraagd. Op 6 oktober 2015 is deze Omgevingsvergunning verleend.

Voor het verstrekken van deze Omgevingsvergunning heeft de monumentencommissie op 28 augustus 2015 een positief advies afgegeven.

De monumentencommissie heeft aangegeven dat zij betreurt dat zij moet adviseren over de sloop van deze markante landmark. De commissie beseft echter ook dat dit om veiligheidsredenen noodzakelijk is. Om die reden heeft de commissie een positief advies afgegeven.

Hierbij heeft de commissie wel geadviseerd om te onderzoeken of een andere landmark in dezelfde zeskantige vorm, en op de plaats van de kerktoren mogelijk is.

4. Toelichting

Onderhoudstoestand kerktoren

De onderhoudstoestand van de kerktoren is zonder meer slecht.

Er is sprake van een grote hoeveelheid afgedrukte en losliggende betondelen. De hoeveelheid scheuren is beperkt en voor zover waarneembaar gering van ernst (alleen waargenomen ter plaatse van stortnaden).

Bij veel schades is sprake van oude reparaties die weer zijn afgedrukt. De oude reparaties zijn vaak gebrekkig- en met het verkeerde materiaal uitgevoerd.

De coating die in het verleden als (extra) bescherm laag is aangebracht, heeft het einde van zijn levensduur bereikt. Deze coating is plaatselijk verdwenen en bladdert veelvuldig af.

Zeer waarschijnlijk zijn de kanteelstroken als prefab elementen aangebracht. De betonkwaliteit van deze stroken is duidelijk beter dan van de wanden/ vloeren.

Schade oorzaken

De oorzaak van deze schades heeft te maken met de betondekking tussen de wapening en de buitenzijde van het betonoppervlak. Deze betondekkingen variëren van circa 10 mm tot 40-50 mm. Deze verschillen geven aan dat bij de uitvoering van de constructie onvoldoende aandacht is besteed aan het op een juiste dekking houden van de wapening.

De dekking op de wapening hoort overigens (op basis van de huidige regelgeving) tenminste 20 mm te bedragen.

Diameterafname van de wapening

Bij het onderzoek is vastgesteld dat met name bij de constructief minder belangrijke buitenste wapeningslaag, sprake is van een aanzienlijke diameterafname (25-45%).

Bij de hoofdwapening bedraagt de meest ernstige diameterafname maximaal 13%.

Conclusie

Ondanks de grote hoeveelheid schades heeft de firma Nebest aan de hand van de diameterafname van de wapening geconcludeerd dat er slechts in geringe mate sprake zal zijn van een afname van de constructieve veiligheid.

Bij een tijdige en deskundige reparatie (binnen 2 jaar) van de schades kan de constructieve veiligheid van de constructie en het functioneren er van, dan ook voor een lange periode worden gegarandeerd.

Hersteladvies

Samengevat adviseert de firma Nebest de volgende herstelmaatregelen:

- Verwijderen van alle oude coatings;
- Verwijderen van alle losse en aangetaste betondelen, evenals alle eerder uitgevoerde reparaties;
- Ter plaatse van geroeste wapening, het beton uithakken;
- Alle geroeste wapening ontroesten;
- Daar waar sprake is van een diameterafname van meer dan 15%, wapening bijleggen overeenkomstig de oorspronkelijke diameter;
- Wapening terug buigen of extra beton verwijderen zodat overal een betondekking van minimaal 20 mm kan worden bereikt;
- Alle schades repareren met een reparatiemortel;
- Scheuren dichtend door te injecteren met een flexibele injectiehars;
- Gehele toren voorzien van een nieuwe coating.

Uitgangspunt voor dit hersteladvies is dat na een deugdelijke uitvoering van de genoemde werkzaamheden, een restlevensduur van minimaal 25 jaar realiseerbaar is.

Hierbij moeten we wel rekening houden met het tussentijds eenmalig herschilderen van de toren.

Kostenraming hersteladvies

De firma Nebest raamt de herstelkosten op basis van het hersteladvies op € 210.600 excl. BTW.

Hierbij moeten we wel nog rekening houden met voorbereidingskosten (t.b.v. maken bestek voor

aanbesteding) en kosten voor begeleiding/ toezicht.

In totaal moeten we voor herstel van de kerktoren dan ook rekening houden met een bedrag van € 300.000 excl. BTW.

Opties toekomst kerktoren

Voor de toekomst van de kerktoren zijn er de volgende mogelijkheden:

- a) Sloop kerktoren;
- b) Herstel kerktoren;
- c) Herstel kerktoren met gebruik als uitkijktoren.

Ad a) Sloop kerktoren

Zoals aangegeven is de omgevingsvergunning voor het slopen van de kerktoren al geruime tijd geleden afgegeven en onherroepelijk.

Hierdoor kan de toren worden gesloopt.

De kosten voor het slopen van de kerktoren bedragen volgens opgave van het kerkbestuur tenminste € 60.000 - € 80.000 excl. BTW. Deze kosten zijn ook voor rekening van het kerkbestuur.

Ad b) Herstel kerktoren

Uitgangspunt voor deze optie is dat de gemeente eigenaar wordt van de kerktoren.

In deze situatie krijgen we alleen te maken met de eerder genoemde noodzakelijke herstelkosten van € 300.000 excl. BTW.

Voor het behoud van carillon en uurwerk moeten we rekening houden met achterstallig onderhoud aan deze onderdelen. De heer Selen van het kerkbestuur heeft onder andere genoemd dat een mechanisme in het carillon moet worden vernieuwd (ca. € 6.000) en er groot onderhoud moet plaats vinden aan de cijfers van het uurwerk (ca. € 4.000).

Verder hebben we bij deze optie volgens opgave van het kerkbestuur te maken met jaarlijks onderhoud aan het carillon (ca. € 1.500) en uurwerk (ca. € 600). Ook moeten we bij deze optie rekening houden met een eenmalige onderhoudsbeurt om een restlevensduur van minimaal 25 jaar te realiseren. Hiervoor moeten we de toren eenmalig herschilderen. De kosten hiervoor bedragen (incl. de benodigde steigers) naar verwachting zo'n € 50.000 excl. BTW.

Ad c) Herstel kerktoren met gebruik als uitkijktoren

Net als bij optie b geldt voor deze optie dat de gemeente eigenaar wordt van de kerktoren.

Om de kerktoren in gebruik te kunnen nemen als uitkijktoren moeten we technische voorzieningen treffen.

Hierbij moet u (behalve het herstellen van de kerktoren) denken aan het plaatsen van trappen en voorzieningen met betrekking tot valbeveiliging.

Als prijsindicatie moeten we per verdieping dan rekening houden met een bedrag van € 17.500 excl. BTW. Rekening houdende met een uitkijkpunt op een hoogte van 20,69 meter (= het 3de bordes van de kerktoren) betekent dit € 70.000 excl. BTW.

Verder moeten we ook bestaande elektravoedingen voor verlichting, klok en carillon verleggen.

Gezien de hoogte van de kerktoren zullen deze kosten ook hoger zijn dan we normaliter verwachten. Een uitkijkpunt op het 4de of 5de bordes betekent dat we nog extra voorzieningen moeten treffen met betrekking tot het uurwerk en het carillon.

Bij gebruik van de kerktoren als uitkijktoren is er sprake van een recreatief gebruik (recreatieve doeleinden). Dit gebruik voldoet niet aan de huidige bestemming 'Maatschappelijk' in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden'. Er is in dat geval een omgevingsvergunning voor een kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig om het gebruik toe te laten. Dit gaat mogelijk problemen opleveren met betrekking tot inbreuk op de privacy van omwonenden.

Daarbij komt nog het risico dat we ook nog constructieve aanpassingen moeten uitvoeren aan de kerktoren om deze geschikt te maken als uitkijktoren.

a. Financieel

Optie a) sloop kerktoren

Er zijn voor ons geen financiële consequenties wanneer uw gemeenteraad aan de hand van dit voorstel het besluit neemt om groen licht te geven voor sloop van de kerktoren. De kosten voor sloop (ca. € 60.000 - € 80.000 excl. BTW) zijn voor rekening van het kerkbestuur dan wel de toekomstig eigenaar van de kerk.

Optie b) herstel kerktoren

Wanneer uw raad het besluit neemt om de kerktoren te behouden, dan heeft dit wel financiële gevolgen.

In ieder geval hebben we bij deze optie tenminste te maken met de herstelkosten. Zoals in de toelichting aangegeven, bedragen deze naar verwachting:

Herstelkosten toren	€ 300.000
Herstelkosten carillon/ uurwerk	€ 10.000
Totaal	€ 310.000 excl. BTW

Verder krijgen we bij deze optie ook nog te maken met jaarlijkse onderhoudskosten aan carillon/ uurwerk (€ 2.100 excl. BTW) en eenmalige onderhoudskosten om de restlevensduur van 25 jaar te behalen (€ 50.000 excl. BTW).

Optie c) herstel kerktoren met gebruik als uitkijktoren

Wanneer uw raad voor deze optie kiest, dan hebben we bij deze optie tenminste te maken met de volgende kosten:

Herstelkosten toren	€ 300.000
Herstelkosten carillon/ uurwerk	€ 10.000
Trappen/ valbeveiliging	€ 70.000 (= € 17.500 x4)
Aanpassen elektra	€ 10.000 (stelpost)
Totaal	€ 390.000
<u>Onvoorzien ca. 5%</u>	
Totaal	€ 410.000 excl. BTW

Ook bij deze optie krijgen we nog te maken met jaarlijkse onderhoudskosten aan carillon/ uurwerk (€ 2.100 excl. BTW) en eenmalige onderhoudskosten om de restlevensduur van 25 jaar te behalen (€ 50.000 excl. BTW).

b. Juridisch

Met betrekking tot optie a) en optie b) zijn er geen juridische knelpunten.

Bij optie c) krijgen we mogelijk te maken met bezwaren van omwonenden bij het afgeven van een omgevingsvergunning voor een kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

c. Risico's

Zie Juridische consequenties.

5. Toekomstvisie

Levende gemeenschap
Ideale en onderscheidende samenleving
Duurzame woon- en werkgemeente
Gemeente samen met inwoners
Samenwerkende gemeente

6. Voorstel

1. Kennis nemen van de onderhoudstoestand van de kerktoren in Offenbeek.
2. Richting geven voor de toekomst van de kerktoren in Offenbeek: Hoe verder?

Reuver, 09 januari 2017

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
R.R.M. Halfman

burgemeester,
P. Dassen-Housen

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 6 februari 2017

griffier,
E. Apeldoorn-Feijts

voorzitter,
P. Dassen-Housen

Meegezonden: