

memo

Betreft: Raadhuis Ravenstein, aangetroffen asbest

Werknr: 1808

Datum: Ravenstein, 17 december 2019

Onlangs is vastgesteld dat in het Raadhuis in Ravenstein naast de reeds bekend zijnde asbesthoudende platen van dakbeschot en aftimmeringsplaat onder de zoldertrap ook in de 1e en 2e verdiepingsvloer asbesthoudende plaat aanwezig is, zoals e.e.a. inmiddels is opgetekend in het (concept-)asbestinventarisatierapport van Jagers asbestinventarisatie bv dd. 04-12-2019 (autorisatiedatum).

Op verzoek van dhr. Z. de Fretes van gemeente Oss onderstaand mijn visie/advies aangaande het al of niet gedeeltelijk handhaven van de asbestverontreiniging in de verdiepingsvloeren.

Het gedeeltelijk handhaven van de asbestplaten acht ik in combinatie met de voorliggende plannen en het voorgenomen intensieve gebruik van het pand een onbegaanbare weg: het leidt tijdens de uitvoering naar mijn inschatting tot grote complicaties en risico's, maar ook in de toekomst zal een gedeeltelijk behoud van asbestbronnen in de weg zitten daar tijdens de gebruikscyclus van het gebouw installatietechnische aanvullingen/aanpassingen of interieurwijzigingen altijd op een zeker moment aan de orde komen en redelijkerwijs onvermijdelijk zijn. Ook de consequenties met betrekking tot monumentale waarden kunnen nadelig zijn.

Onderstaande overwegingen zijn daarbij relevant en spelen een rol:

- **Constructie**
Gedeeltelijke sanering van 2e verdiepingsvloer is vrijwel onmogelijk gezien de benodigde, door ingenieursbureau Ulehake (constructeur) geadviseerde extra stabiliteitsvoorziening (de nieuw aan te brengen constructieve verstijving van de 2e verdiepingsvloer zoals aangegeven op plantekeningen dd. 07-05-2019). Op basis van de adviezen van ingenieursbureau Ulehake zal een nieuwe bovenlaag ter vervanging van bestaande planken (een dubbele laag in verband gelegde underlaymentplaten) direct gekoppeld moeten worden aan alle onderliggende houten balken, waarmee de bevestigingsmiddelen dwars door de asbestplaten moeten gaan over het volledige vloeroppervlak. Dit kan niet zonder de benodigde veiligheidsmaatregelen waarmee per saldo handhaving van de asbestplaten in de 2e verdiepingsvloer praktisch onmogelijk is. Ook constructief zitten de asbestplaten in de weg daar deze mogelijk een nadelige invloed hebben op de noodzakelijke verstijving van de 2e verdiepingsvloer.
- **Springen installaties**
In de verdiepingsvloeren zullen diverse nieuwe springen (voor ventilatie, electra en afvoer) nodig zijn. Ook zal naar verwachting gewerkt moeten worden aan aanpassing van bestaande installatie in de vloeren. Deze werkzaamheden kunnen vooraf in beeld gebracht worden, en wellicht kan een beperkte zonering worden aangehouden voor het nieuwe leidingverloop waardoor bepaalde vloerdelen ongemoeid kunnen blijven, maar of dit soelaas biedt is pas vast te stellen bij verdere uitwerking van het installatieontwerp. Ervaring leert echter dat bij renovatie en monumentenprojecten altijd rekening gehouden moet worden met onvoorziene situaties die een planaanpassing nodig maken. Het is aannemelijk/waarschijnlijk dat in voorkomend geval de asbestplaten, die bij een gedeeltelijke sanering gehandhaafd zijn, een belemmering voor de uitvoering gaan vormen, met ernstige vertraging en kostenverhogingen tot gevolg.
- **Uitvoering**
Bij de bouwwerkzaamheden zijn schade aan de vloeren en fouten in de uitvoering niet uit te

sluiten, zeker bij de vele installatiewerkzaamheden nabij de verdiepingvloeren, bij (gedeeltelijke) handhaving van de asbest kan dat in de uitvoering ook tot calamiteiten, ernstige vertraging en kostenverhogingen leiden (en gezondheidsrisico's voor uitvoerenden en aanwezigen op de bouw).

- **Monumentale waarden**
Ter voorkoming van meerdere nieuwe sparingen kan gekozen worden om alle leidingen (ventilatie, electra en afvoeren) in het zicht aan te brengen maar dit staat op gespannen voet met de monumentale waarden van het pand. Gezien de nieuwe functie (horeca) moet rekening gehouden worden met talrijke ventilatievoorzieningen. De uitstraling van het interieur is onderdeel van het rijksmonument, waarbij de balkenplafonds een belangrijk gegeven zijn. Opbouwleidingen hangend aan het plafond zijn dominant (met name ventilatiekanalen) en ernstig beeldverstorend voor de monumentale waarden. Er moet daarbij rekening gehouden worden met negatieve advisering door monumentenkamer en/of rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Als architect acht ik dominant zicht-leidingwerk in dit pand ook niet passend.
- **Aanbesteding**
Gedeeltelijke handhaving van de asbest in de vloer leidt tot extra risico voor uitvoerende partijen, deze partijen zullen dat naar verwachting in hun kosten en voorwaarden verdisconteren (lees hogere aanneemsom of uitsluitingen). Zo kan het zijn dat wat aanvankelijk een kostenbesparing lijkt, uiteindelijk weinig of niets oplevert. Het is daarbij ook niet uit te sluiten dat het in de huidige markt, gegeven de bij een aannemer neer te leggen risico's, ook moeilijker zal zijn überhaupt een uitvoerend aannemer te vinden.

Tevens wil ik wijzen op volgende overwegingen:

- Er is naar mijn idee voor een (volledige) asbestsanering geen beter moment dan nu omdat een sanering gelijk loopt met een geplande verbouwing en het pand sowieso voor de duur van de bouwactiviteiten ontruimd zal moeten worden door de gebruikers. Overlast zal enkel bij de komende bouwopgave tot minimum beperkt kunnen blijven. Een kostenbesparing bij een beperkte sanering zal mogelijk teniet gedaan door meerkosten bij een latere sanering tijdens het gebruik. Tevens is het goed in aanmerking te nemen dat ook bij een beperkte sanering grote veiligheidsmaatregelen zichtbaar zullen zijn, hetgeen wellicht tot onrust kan leiden bij omwonenden en betrokkenen. Een volledige sanering is in dit licht dan een relatief kleine maar zinnige consequentie.
- Bij het vernieuwen van de vloeren zullen eventuele aanpassingen van bestaande installaties (en het inbrengen van nieuwe installaties) en geluidsisolerende maatregelen in de vloer wellicht makkelijker gaan waardoor, hoewel niet opwegend tegen de meerkosten van een sanering, ook van minderkosten sprake kan zijn. Bovendien kunnen bij het vernieuwen van de vloeren andere en wellicht betere geluidstechnisch oplossingen overwogen worden.
- Gezien de aard van de aangetroffen asbest (asbestsoort en niet-hechtgebonden) lijken de gezondheidsrisico's naar de toekomst ook groter dan gemiddeld.

Alles overwegende kom ik tot de conclusie dat algehele asbestsanering praktisch onvermijdelijk is in het licht van de geplande renovatie en het praktische beheers- en gezondheidsrisico van het toekomstige intensieve gebruik van het gebouw, een gedeeltelijke sanering wordt door mij met klem ontraden.

Ir. Maurits Cobben