

Onderwerp

Asbestsanering Raadhuis Ravenstein

Datum	07-05-2020	Naam en telefoon
Afdeling	Annemieke Verstraten	
vastgoed	140412	
	Portefeuillehouder	
	Frank den Brok	

Voor de asbestsanering van het voormalige gemeentehuis in Ravenstein willen we in 2020 € 490.006.— investeren voor aanpassing van het gebouw.

Het budget betreft asbestverwijdering en herstellkosten. In het budget is ook opgenomen de verhuizing van de huidige gebruikers, tijdelijke opslag en verhuizing van aanwezige losse inrichting van het Raadhuis

Wat adviseer je te besluiten?

1. In te stemmen met de asbestsanering van het voormalige gemeentehuis in Ravenstein zodat de verbouwing tot een semiopenbare voorziening voor Toerisme en Ontmoeten gerealiseerd kan worden.
2. Een investeringskrediet van € 490.006.— beschikbaar te stellen voor asbestsanering van het Raadhuis Ravenstein voor de nieuwe bestemming.
3. De extra kapitaallasten af te dekken uit het surplus in de exploitatieopzet van het gebouw.
4. De raad te informeren over dit collegebesluit met een raadsinformatiebrief.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2019 heeft de raad ingestemd met herbestemming van het Raadhuis in Ravenstein tot een onderneming met een restaurant en cultuurhistorisch en toeristisch centrum.

Hiervoor zijn de plannen voor verbouwing voor het pand gestart.

Gemeente is eigenaar/verhuurder en opdrachtgever voor de verbouwing.

Het raadhuis is een rijksmonument. Een asbestinventarisatie zonder destructieve handelingen heeft aangetoond dat er op verschillende plaatsen zowel in- als exterieur asbesthoudende materialen in grote en in complexe omvang aanwezig zijn.

In 2004 en 2011 is het Raadhuis Ravenstein visueel asbestonderzoek uitgevoerd op aanwezigheid van asbesthoudende materialen en is de aanwezigheid van asbest materiaal; dakbeschot en als afwerkplaat onder de trappen, geconstateerd. Saneringskosten hiervoor zijn meegenomen voor de verbouwing van het Raadhuis.

Begin december 2019 is door afdeling Vastgoedmanagement opdracht gegeven voor het op nieuw inventariseren van het aanwezige asbest op niet zichtbare locaties om te komen tot een asbestinventarisatierapport dat geschikt zal moeten zijn voor de aanvraag omgevingsvergunning en voor de prijsvorming- en uitvoeringsfase van de interne verbouwing, renovatie en uitbreiding van

het Raadhuis te Ravenstein. Bij de verdere inventarisatie van het gebouw naar asbest op meerdere niet zichtbare locaties is geconstateerd dat asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Tevens kostenanalyse opgesteld voor het saneren van asbest, herstelwerkzaamheden. Bestaande vloeren en het dak moeten geheel worden ontmanteld en na sanering worden hersteld. De huidige gebruikers verhuizen tijdelijk tijdens de verbouwing en renovatie. Hiermee kan dit werk veilig uitgevoerd worden.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de opdracht om het Raadhuis Ravenstein te herbestemmen tot tot een onderneming met een restaurant en cultuurhistorisch en toeristisch centrum.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het gebouw veilig gebruiken voor huidig gebruik, maar ook tijdens de uitvoeringsfase van de interne verbouwing en voor toekomstige huurder/gebruikers voor een lange termijn.

Het businessplan blijft haalbaar omdat we de benodigde extra kapitaallasten kunnen opvangen, omdat we bij de exploitatieopzet een surplus hadden door de extra huuropbrengsten. We kunnen hiermee de bestuurlijke opdracht om het Raadhuis Ravenstein te herbestemmen tot een semiopenbare voorziening voor Toerisme en Ontmoeten uitvoeren.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. Veilig gebruik van de verschillende ruimten in het gebouw.

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden inzake behouden of verwijderen van de asbestmaterialen: Het onderzoek is drieledig.

- A. Gebruik: Is het gebouw veilig te gebruiken?
- B. Behoud: Kunnen de asbestmaterialen met het gewenst realisatieplan van 07 mei 2019 behouden blijven tijdens uitvoeringsfase en in gebruiksfase door toekomstige huurders/gebruikers voor een lange periode?
- C. Complete verwijdering van alle aanwezige asbestbronnen in het Raadhuis

A. Gebruik: Is het gebouw veilig te gebruiken?

Op aanwijzing van de inspecteur is in verschillende ruimten van het gebouw onderzoek gedaan op aanwezigheid van asbestvezels. De resultaten van het onderzoek geven aan dat er geen losse asbest vezels zijn aangetroffen in de ruimtes en om reden daarvan geen vervolg onderzoeken meer nodig zijn. (bijlage 1 Fa Jagers)

Het gebruik van verschillende ruimten is veilig zolang men geen (ver)bouw en onderhoudswerk uitvoert aan het houten plafond, houten verdiepingsvloeren, dakbeschot en aan overige asbestbronnen. Advies is ingewonnen bij OBDN (bijlage 2), met onderbouwing van rapporten GGD en RIVM (bijlage 3) en TNO (bijlage 4) om onrust en twijfels over de aanwezigheid van asbest in de

periode van jaren 80 tot heden uit te sluiten. Bij toekomstig onderhoud aan aanwezige asbestbronnen is een sloopmelding verplicht.

B. Kunnen de asbestmaterialen behouden blijven tijdens uitvoeringsfase en gebruiksfase?

Het behoud van asbestmaterialen in het gebouw is mogelijk. Maar het leidt tot belemmering en beperkingen tijdens de verbouw en kan de veiligheid en gezondheid van uitvoerend bouwpersoneel niet garanderen. Ook belemmert de aanwezigheid van asbestbronnen aanpassingen en het onderhoud in de gebruiksfase. Plaatselijk saneren is risicovoller en duurder. Bovendien leidt dit tot verhoogde exploitatielasten vanwege de veiligheid en gezondheidsrisico. Daarnaast is een jaarlijks ge-update risico asbestbeheersplan in het gebouw een vereiste.

C. Complete verwijdering van alle aanwezige asbestbronnen in het Raadhuis

Om het goedgekeurd programma in overeenstemming met Raadsbesluit 19 september 2019 te realiseren prefereren wij het totaal verwijderen van de asbestbronnen vermeld in asbestinventarisatierapport van Jagers 2019390 versie 6 van d.d. 23-03-2020, (bijlage 5). Zo kunnen we de toets van de vigerende eisen wet en regelgeving BB2012 VGBMM doorstaan en is het mogelijk om een WABO Omgevingsvergunning te verlenen.

Het asbestvrij gebouw leidt tot een veilig en gezond gebouw voor gebruikers, voor de omwonenden, de omgeving en voor het milieu. Na het verwijderen zijn er geen belemmeringen en beperkingen meer. De veiligheid en gezondheid voor de gebruikers en de omgeving is na verbouw gegarandeerd.

1.3 Verkennend bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem. Aan de hand van het verkennend bodemonderzoek is nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater boven de (lokale) streef- en/of achtergrondwaarden aanwezig zijn.

Bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande uitbreiding van het bestaande pand.

Asbestsanering is haalbaar, realiseerbaar en betaalbaar.

Door de renovatie en verbouwing kunnen we het gebouw realiseren zodat het voldoet aan de functionaliteit voor vandaag en de toekomst. Hiermee is de toegankelijkheid en veiligheid gewaarborgd.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

Behoud van asbestbronnen die niet worden aangetast tijdens de verbouw.

In het asbestrapport van Jagers 2019390 versie 6 zijn de bronnen geïnventariseerd.

Dit betreft ook losse asbestvezels in een gevaarlijkere risicoklasse. Als deze asbestbronnen op verschillende locaties de werkzaamheden niet raken, is het verwijderen niet verplicht. Wel is het verplicht om een jaarlijks risico beheersplan op te maken. Het moet duidelijk zijn dat men aan deze asbestbronnen geen activiteiten zonder sloopmelding mogen uitvoeren.

1.1. Beperking realisatie van het goedgekeurde programma van eisen.

Bij behoud van asbestdelen kunnen wij sommige werkzaamheden niet uitvoeren.

Het gevolg daarvan is dat het goedgekeurde programma van eisen van 07-05-2019 niet volledig gerealiseerd kan worden. Er ontstaat dan een conflict met het programma van eisen van de Initiatiefgroep Herbestemmen Raadhuis Ravenstein.

Een voorbeeld. Door de inrichtingseisen voor de horeca en drank is het installeren van een basis luchtverversingsinstallatie verplicht. Op de voorlopige ontwerp-tekening nr. 10-3-2020 is te zien waar het ontwerp-team nieuwe luchtkanalen in de vloeren heeft gesitueerd. Dat geldt ook voor de elektrotechnische werken; idem werkzaamheden door het opdikken van de houten draagbalken. Het installeren is niet mogelijk door de aanwezigheid van asbestmateriaal. En leidt tot het beperken van het programma van eisen en het niet verlenen van de horeca en drankvergunning.

1.2. Belemmering uitvoering van de verbouwing in uitvoeringsfase.

Het is te verwachten dat behouden van asbestmateriaal belemmerend werkt in de bouw. Het leidt tot stopzetten door het niet veilig en gezond kunnen werken in een veilige werkomgeving; leidt tot vertragingen tijdens de bouw en leidt tot onnodige kostenverhoging. Een voorbeeld. Voor de verbetering van de stabiliteit waar te maken, doorbuiging en sterkte van de houten draagbalken in het gebouw is behouden van het asbestmateriaal in de houten zoldervloer niet mogelijk. Dat geldt ook voor boren van sparings in de houten vloeren en voor het verleggen van leidingentracé van de installaties. Deze voorzieningen zijn nodig.

Lees de memo van de architect Maurits Cobben van d.d. 17-12-2019. (Bijlage 6).

1.3. Verkrijgen van Omgevingsvergunning.

Een van de aan de Omgevingswet gekoppelde uitvoeringsbesluiten is het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (in het kort: BBL) dat het Bouwbesluit 2012 gaat vervangen. De eisen ten aanzien van slopen/asbest verwijderen bij BBL zijn bijna gelijk aan het Bouwbesluit 2012. Verwijderen van vloervelden en wanden met asbestmaterialen is uit veiligheid nodig om o.a. verbeteren van stabiliteit waar te maken, maar ook om doorbuiging en bezwijken, verstijven van de bestaande houten draagbalken en wanden te voorkomen. (bodemonderzoek 20-01-2020 bijlage 7)

1.4. Belemmering en beperking gebruikswaarde van het gebouw.

Bij verandering in het gebouw leggen wij beperkingen op daar waar asbestmateriaal in- en uit het zicht aanwezig zijn. Bij verandering aan bijvoorbeeld installaties voor sfeerverlichting, aanleg databekabeling voor Wifi in de gebruiksfase is een sloopmelding nodig. De aannemer moet dan de werkzaamheden onder strenge condities uitvoeren. De ruimten sluit de aannemer dan af en stelt het buiten gebruik, deze zijn om veiligheid en gezondheidsredenen tijdelijk niet toegankelijk. Voor de

gebruiker, bijvoorbeeld de ondernemer Donato's Gewoon Bijzonder, is buiten gebruik stellen niet acceptabel. Dat geldt ook voor publieke functie van het Toeristisch Informatiecentrum Ravenstein. Beide partijen zullen door omzetting schadevergoeding indienen bij de verhuurder, in dit geval de gemeente Oss. Wij als gemeente en eigenaar van het pand zullen dit ook moeten beheren en toezien dat dit ook daadwerkelijk gebeurt

1.5. Controle op veiligheid en gezondheid.

Elk jaar verplicht wet en regelgeving te controleren op de aanwezigheid van asbestbronnen. De controle voert een gecertificeerd bureau uit. De resultaten legt het gecertificeerde bureau vast in een logboek risicobeoordelingsplan Asbest. Het logboek is in het gebouw verplicht aanwezig. Het risicobeheersplan is geen garantie op succes. De ervaring leert dat het asbest regelmatig toch wordt beschadigd met de nodige hinder, bijkomende kosten en gezondheidsrisico's.

1.6. Risico's tijdens de werkzaamheden.

Bij bouwwerkzaamheden zijn schade aan de (asbest)vloeren en fouten in uitvoering niet uit te sluiten. Bij incidenten met asbest materiaal is de veiligheid van uitvoerend personeel in gevaar, leidt tot stopzetten van de bouw door instanties, tot vertragingen en kosten.

1.7. Risico's volksgezondheid voor mens, milieu en omgeving.

Mensen en milieu kunnen in aanraking komen met aanwezige asbestvezels. Zij lopen gezondheidsrisico's op tijdens het werk, in de gebruiksfase van het gebouw en bij incidenten. Denk bijvoorbeeld aan een incident als brand.

1.8. Zorgplicht en politieke gevolgen/consequenties.

Asbestmateriaal kan bij incidenten de veiligheid en gezondheid van gebruikers en de bewoonde omgeving in het gedrang brengen. De verantwoordelijken zijn door de zorgplicht (Woningwet 1a) aansprakelijk en juridisch te vervolgen door:

1. Indirecte kennis en informatie van de situatie over de aanwezigheid van asbestmateriaal in het gebouw;
2. En het niet garanderen van een veilige leefomgeving naar haar /zijn medeburgers toe.

1.9. Monumentale waarde.

Het Raadhuis Ravenstein heeft de status Rijksmonument.

De aanwezigheid van asbestmateriaal in vloerconstructie kan de monumentale waarde van het gebouw negatief beïnvloeden. Het heeft invloed op het programma van eisen bijvoorbeeld kabelwegen die de aannemer aan de balken ophangt.

Dit leidt tot afkeuring en afwijzing van de aangevraagde omgevingsvergunning. Wij verwijzen naar de memo van de Architect Maurits Cobben d.d. 17-12-2019.

1.11 Economische marktwaarde van het gebouw.

Bij aanwezigheid van asbest is de marktwaarde een belemmering voor de aankoop. De verkoopwaarde stijgt dan minder.

Waar moeten we rekening mee houden?

a) Financiën

Voor het verwijderen van asbestmateriaal en herstelkosten zijn ramingen opgesteld. (zie bijlagen kosten overzicht (bijlage 8), Rapport DCC (bijlage 9)

We zijn bij het oorspronkelijke krediet uitgegaan van 40 jaar, dat gaan we voor de aanvulling van € 490.006 dan ook doen.

Afschrijving is dan € 12.250 en rente 1,5 % is € 7.350, totaal jaarlast €19.600.

Bij de exploitatieopzet van het gebouw werd een surplus zichtbaar, deze post is in de begroting opgenomen en kan nu worden ingezet voor afdekking van de extra jaarlast.

In dit bedrag zijn opgenomen:

- alle asbestbronnen inclusief herstelkosten;
- Het in en verhuizen en tijdelijk opslag van de losse inrichtingen;
- Mogelijk aanvullende eisen van de RCE en van de Brandweer afd. Risico.

In post bijkomende kosten is opgenomen:

- De honoraria voor aanvullend ontwerpactiviteiten van de gecontracteerde adviseurs;
- De honoraria voor adviseur aanbesteding in de fase aanbesteding;
- De honoraria van een directie/toezichthouder asbest sanering;
- Post onvoorzien opgenomen ter dekking van vertragingen, omissies, meer- en minderwerken.

Overige kosten

We hebben in de onderhoudsvoorziening ruimte om de onderhoudscomponent van € 32.576 af te dekken.

Er is overeenstemming met de gebruikers over de gebruikerskosten € 59.187

Daarmee voldoet het businessplan aan de opdracht budgettair neutraal versus de structurele begrotingsposten.

b. Communicatie

Na besluit in het college zullen de initiatiefnemers van het Raadhuis telefonisch of via beeldbellen geïnformeerd worden. Een bijeenkomst is niet mogelijk vanwege de coronamaatregelen. De publieke partijen zullen hun achterban informeren.

De gemeenteraad wordt geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Nu de verbouwing en renovatie van het Raadhuis extra maatregelen voor asbestsanering betekent zal de gemeente de dorpsraad en direct omwonenden direct na het collegebesluit schriftelijk

informerend. Een bijeenkomst volgt als de coronamaatregelen versoepeld zijn. Een andere mogelijkheid is om een telefonisch spreekuur te organiseren waar bewoners vragen kunnen stellen.

C. Uitvoering

Na besluitvorming zal met de vergunningsaanvragen gestart gaan worden.

De uitvoering staat gepland voor 2020/2021.

d. Overlegd met

Gemeente afdelingen:

- IBOR
- Financiën en control
- VTH
- RO
- Vastgoed
- Brandweer
- Monumentenkamer

Externe adviseurs:

OBDN

Asbest specialist

Constructeur

Installateur E&W

Architect

Specialist constructie & bouw.

Bijlagen

Uitgangspunten & randvoorwaarden om te komen tot het advies en aanbeveling.

- Eigenaar Rijksmonument Raadhuis Ravenstein: gemeente Oss.
- Commercieel verhuur aan "Donatos's Gewoon Bijzonder".
- Indelingsplan Maurits Cobben d.d. 07-05 -2019
- Raadsvoorstel en besluit Herbestemmen Raadhuis Ravenstein d.d. 19-09-2019.
- Zorgplicht en gebouwveiligheid (Woningwet art.1a en 1b).
- Bijlage 1 Kleefonderzoek aanwezigheid asbestvezels Fa. Jagers d.d. 11-12-2019.
- Bijlage 2 Advies van ODBN, G.J. van der Meijden d.d.23-01-2020 kenmerk Z/109609 over het asbestinventarisatierapport Jagers 2019360 versie 3 d.d. 18-12-2019.
- Bijlage 3 GGD Richtlijn medisch milieukunde Gezondheidsrisico van asbest in woningen en publieke gebouwen RIVM rapport 2014-0047.
- Bijlage 4 TNO_2004 _0001 Risicoclassificatie, jaar 2004
- Bijlage 5 Asbestinventarisatierapport 2019360 versie 6 Fa. Jagers bv d.d. 23-03-2020.
- Bijlage 6 advies architect Maurits Cobben 17-12-2019
- Bijlage 7 Bodemonderzoek 20-01-2020
- Bijlage 8 Kostenoverzicht totaal
- Bijlage 9 Investeringsoverzicht DDC v3a2 d.d. 24-04-2020.
- Bijlage 10. Raadsinformatiebrief
- Bijlage 11 Informatiebrief voor dorpsraad en omwonenden.

Samenvatting

De inwoners van Ravenstein en de gemeente Oss vinden het belangrijk dat het Raadhuis behouden blijft voor een onderneming met een semi openbare functie. Er is een haalbaar ondernemingsplan uitgewerkt waarmee dit doel geborgd wordt voor de toekomst. Ook het gevraagde investeringskrediet zorgt voor een gebouw dat budgettair gezond geëxploiteerd gaat worden op commerciële basis voor eigenaar en huurders.

Voor de realisatie van de verbouwing is aanvullend destructief onderzoek verricht naar asbesthoudende materialen en is op meerder plaatsen asbest geconstateerd.

Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat de ruimten momenteel veilig te betreden en te gebruiken zijn. Het behoud van asbestmaterialen in het gebouw is mogelijk. Maar het leidt tot belemmering en beperkingen tijdens de verbouw en kan de veiligheid en gezondheid van uitvoerend bouwpersoneel niet garanderen. Ook belemmert de aanwezigheid van asbestbronnen aanpassingen en het onderhoud in de gebruiksfase. Dit leidt tot verhoogde exploitatielasten vanwege veiligheid en gezondheidsrisico's. Daarnaast is een jaarlijks ge-update risico asbestbeheersplan in het gebouw een vereiste.

Om het goedgekeurd programma in overeenstemming met Raadsbesluit 19 september 2019 te realiseren prefereren wij het totaal verwijderen van de asbestbronnen om de toets van de vigerende eisen wet en regelgeving BB2012 VGBMM te doorstaan en verlenen van WABO

Omgevingsvergunning mogelijk te maken.