

Aandachtsgebied: Omgevingsdienst De Vallei
Omgevingsdienst de vallei Juridisch Advies Handhaving
Behandelaar: A.E.M. Ahuluheluw
Telefoonnummer:

Vorstelnr.
Barneveld, 17 juni 2024
Portefeuillehouder: W. Oosterwijk

Onderwerp: Het toepassen van bestuursdwang voor het verwijderen van asbest bij de Cornelia Bewaarschool aan de Langstraat in Barneveld

Gevraagde beslissing:

1. Akkoord van het college om bestuursdwang toe te passen voor het verwijderen van asbest aan de Langstraat 81-83 te Barneveld.

1. Inleiding

Op 21 maart 2022 hebben wij een handnavingsverzoek ontvangen van de vereniging Oud Barneveld en de Stichting plaatselijk belang voor de bouwvallige staat van de twee panden gelegen aan de Langstraat 81-83 en de daarachter gelegen Cornelia Bewaarschool.

In augustus 2022 is er een brief gestuurd naar de eigenaar dat er medewerking verleend moet worden om de panden te kunnen inspecteren door de Monumentenwacht Gelderland. De eigenaar heeft aangegeven hier geen medewerking aan te willen verlenen, omdat hij zelf eerst de panden op wil ruimen. Vervolgens is er door de eigenaar een bouwkundig rapport aangeleverd. Dit rapport was echter te summier en zag niet op de monumentale aspecten, maar alleen op de woonhuizen. Hierdoor heeft de Omgevingsdienst tezamen met de Monumentenwacht Gelderland op 24 oktober 2022 een inspectie uitgevoerd.

Inspectierapport 4909b dubbel woonhuis/kapperszaak

De constructieve toestand (casco) van het gebouw is redelijk. De onderhoudstoestand is matig als gevolg van het feit dat er zeer beperkt onderhoud wordt uitgevoerd. Om het pand voor de toekomst te behouden is het noodzakelijk het pand wind- en waterdicht te houden en te beschermen tegen vandalisme.

Aan de voorzijde van het pand is een gevaarlijke situatie ontstaan doordat er veel panlatten zijn losgeraakt. Ook zijn door lekkages vanuit de goot enkele bakstenen in de gevel losgeraakt. Er is een reële kans dat er dakpannen in de winkelstraat terechtkomen.

In het rapport is verder per onderdeel nader gespecificeerd wat de toestand is en op welke manier de gebreken hersteld kunnen worden. Op pagina 2 van het rapport wordt aanbevolen om de werkzaamheden in de volgende volgorde uit te voeren:

1. Dak- en gootrenovatie inclusief herstellen/vernieuwen van schoorstenen, dakkapellen en dakoverstekken;
2. Herstellen dakconstructie en vernieuwen dakbedekking op beide erkers en de platte daken van het achterhuis (nummer 81, inclusief het vernieuwen van loodaansluitingen en zinken deklijsten);
3. Herstellen ramen, deuren en kozijnen;
4. Onderhoudsbeurt schilderwerk;
5. Restauratie schuur.

Inspectierapport 4909a Cornelia Bewaarschool

De constructieve toestand (casco) van het gebouw is matig. De onderhoudstoestand is slecht. Dit is een gevolg van het feit dat er geen onderhoud wordt uitgevoerd. Om het pand in de toekomst te behouden is het noodzakelijk het pand wind- en waterdicht te houden en te beschermen tegen vandalisme. Het pand is in dermate slechte toestand dat hier geen sprake meer is van onderhoud. Het pand moet volledig gerestaureerd worden.

Daarnaast zal de kapconstructie van het pand gestabiliseerd moeten worden aangezien veel verbindingen zijn losgetrokken. Het lijkt erop dat de spanbenen wegschuiven. Hierdoor kan de kap gaan spatten.

Op pagina 2 van het rapport wordt aanbevolen om de werkzaamheden in de volgende volgorde uit te voeren:

1. Stabiliseren kapconstructie, verwijderen begroeiing en wind- en waterdicht maken van het gebouw;
2. Herbestemmen en volledig restaureren van het pand.

Asbest

Tevens blijkt uit beide voornoemde rapporten van de Monumentenwacht Gelderland dat verschillende onderdelen van het dubbele woonhuis/kapperszaak en de Cornelia bewaarschool asbestverdacht zijn.

Onze toezichthouder heeft op maandag 18 september 2023 tevens een monster genomen van het asbestverdachte materiaal. Dit is door een erkend laboratorium worden getest om vast te kunnen stellen of er sprake is van asbesthoudend materiaal.

Hieruit bleek ook met name dat er veiligheidsmaatregelen getroffen moesten worden voor het waarborgen van de veiligheid van derden. De eigenaar heeft de kans gekregen om zelf deze maatregelen te treffen maar heeft dit nagelaten. In januari 2023 is er een last onder bestuursdwang opgelegd, waarbij de eigenaar de kans kreeg om vóór 13 februari 2023 bouwhekken te plaatsen rondom de woningen en de Cornelia Bewaarschool. Dit heeft de eigenaar weer nagelaten en daarom is de Omgevingsdienst zelf op 17 februari 2023 overgegaan tot het plaatsen van bouwhekken.

Op 4 oktober 2023 hebben wij aan de eigenaar aangegeven voornemens te zijn een last onder dwangsom op te leggen wanneer de onveilige situatie niet blijvend wordt opgeheven en wanneer er geen onderhoud wordt uitgevoerd om de monumenten in stand te houden. De eigenaar heeft de kans gekregen om de panden en de Cornelia Bewaarschool te onderhouden en in een dusdanige staat terug te brengen dat de instandhouding van de monumentale panden blijvend wordt gewaarborgd, een asbestinventarisatierapport op te laten maken en het asbesthoudende materiaal te verwijderen. Eigenaar heeft de kans gekregen om dit vóór 7 december 2023 te doen. Dit heeft de eigenaar nagelaten.

Op 31 januari 2024 heeft een externe partij het perceel aan de Langstraat 81-83 in Barneveld bezocht en een asbestinventarisatie uitgevoerd. Deze partij heeft bevestigd dat het gaat om asbesthoudend materiaal. Op 25 april jl. is er een invorderingsbesluit gestuurd waarin wij de dwangsom ad 60.000,- invorderen bij de eigenaar. Hiertegen is inmiddels bezwaar gemaakt. Tevens is er door de advocaat van de eigenaar om een gesprek verzocht.

Door onze toezichthouder is er bij meerdere partijen een offerte opgevraagd voor het verwijderen van asbest. Meerdere partijen hebben aangegeven deze werkzaamheden niet te willen verrichten. Eén partij hebben wij bereid gevonden om de asbesthoudende materialen te verwijderen. De geschatte kosten hiervoor bedragen 35.000,- euro (zie bijgevoegde offerte). Deze kosten zijn alleen voor het verwijderen van asbest en niet voor de werkzaamheden om de monumentale staat van de panden te behouden.

Om het asbest te laten verwijderen is het noodzakelijk dat er rekening wordt gehouden met het broedseizoen. Het broedseizoen loopt ten einde op 15 juli en begint weer op 15 oktober. Het is noodzakelijk om in die tijd het asbest te laten verwijderen. In de offerte is ook opgenomen dat het asbest alleen wordt weggehaald indien er een vrijgave is van flora en fauna. Om het asbest te kunnen verwijderen is het namelijk noodzakelijk dat het groen op het perceel ook wordt verwijderd, omdat het groen ook is verweven in de panden en dus met het asbest. Er kan dus geen asbest worden verwijderd, wanneer het groen op het perceel niet wordt aangetast.

2. Beoogd effect

Het verwijderen van het asbest (en uiteindelijk de instandhouding van de monumentale panden).

3. Argumenten

Er is meermaals gebleken dat er vanuit de eigenaar geen stappen worden ondernomen om het asbest te verwijderen en de staat van de monumenten weer terug te brengen. Omdat er geen broedseizoen is tussen 15 juli en 15 oktober is het noodzakelijk dat er snel stappen worden ondernomen om de situatie te beëindigen. Op dit moment lijkt de eigenaar dit niet te willen gaan doen. Wanneer de eigenaar zelf geen actie onderneemt is het noodzakelijk dat wij het asbest gaan laten verwijderen. Dit zouden wij dan kunnen doen door het toepassen van bestuursdwang.

4. Kanttekeningen

Er is door het bedrijf aangegeven dat zij alleen het asbest willen gaan verwijderen wanneer er vrijgave is van Flora en Fauna.

Op het moment dat het asbest is verwijderd is de staat van de monumenten nog niet teruggebracht. Dit zijn aparte werkzaamheden.

5. Financiën

35.000,- euro exclusief btw. Dit zijn de kosten voor alleen het verwijderen van asbest. De bijkomende kosten zijn hierbij niet opgeteld. Ook de kosten voor de renovatie van de monumenten zijn hierbij niet berekend. De kosten voor het renoveren van de monumenten zijn niet bij ons bekend. De hiervoor genoemde kosten voor het toepassen van bestuursdwang worden bij de eigenaar van het perceel verhaald.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

b) Communicatie:

Op dit moment loopt de communicatie via de advocaat de heer Kok.

7. Vervolgstap

Planning: Op dit moment is er een gesprek geweest met wethouder Oosterwijk, advocaat de heer Kok en de eigenaar van de percelen. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat het asbest vóór 1 oktober 2024 verwijderd dient te worden. Er is door de eigenaar een bedrijf ingeschakeld om het asbest te laten verwijderen en er is een sloopmelding bij de Omgevingsdienst ingediend en geaccepteerd. Op dit moment is het nog steeds niet duidelijk wanneer het asbest verwijderd gaat worden vóór 1 oktober 2024. De eigenaar en het bedrijf dat is ingeschakeld geeft verschillende dagen aan, waardoor er weinig vertrouwen is dat het asbest verwijderd gaat worden voor voornoemde datum. Het is van belang dat het asbest vóór 15 oktober verwijderd wordt in verband met het broedseizoen. Op dit moment heeft de eigenaar nog onvoldoende kunnen aantonen dat zij zullen gaan beginnen met het verwijderen van het asbest.

De eigenaar heeft tot 12 september om dit te kunnen aantonen.

Wanneer de eigenaar niet op 12 september kan aantonen dat het asbest verwijderd gaat worden op een bepaalde dag, wordt er een last onder bestuursdwang gestuurd, waarin wordt vermeld dat wij bestuursdwang zullen toepassen, wanneer het asbest op 1 oktober 2024 niet is verwijderd.

8. Bijlagen

1. Offerte
2. Inspectierapport voormalige Cornelia Bewaarschool
3. Inspectierapport dubbel woonhuis/ kapperszaak