

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Ten behoeve van (het laten uitvoeren van) de sloop van het pand Haven Noordzijde 39 te Almelo, een krediet van € 470.000,- beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de reserve Stadsontwikkeling.

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: B. Kelder
Datum: 2 april 2025
Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

**Sloop van het pand Haven Noordzijde 39.
G.J. Overmeen-Bakhuis**

Samenvatting raadsvoorstel

Het pand aan de Haven Noordzijde 39 is in 2007 aangekocht door de gemeente Almelo. De huidige staat van het pand is zodanig dat verhuur en gebruik daarvan niet mogelijk is. Gezien de beoogde herontwikkeling van het projectgebied Westerdok, is renovatie dan wel transformatie geen wenselijke optie. Dit mede gezien de staat en gedateerdheid van het pand. Door sloop is de beoogde toekomstige ontwikkeling sneller mogelijk en worden ongewenste (onveilige) situaties als gevolg van leegstand voorkomen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Ten behoeve van (het laten uitvoeren van) de sloop van het pand Haven Noordzijde 39 te Almelo, een krediet van € 470.000,- beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de reserve Stadsontwikkeling.

Inleiding

Het pand aan de Haven Noordzijde 39 (voormalig RMD-gebouw) is in 2007 aangekocht door de gemeente Almelo. Het pand staat al vele jaren leeg, verkeert in een zeer slechte staat en er is geconstateerd dat er veel asbest in het pand aanwezig is. Tevens is er sprake van vandalisme. De locatie maakt onderdeel uit van het voor herontwikkeling beoogde deel van het gebied Westerdok. Het college heeft besloten over te gaan tot (het laten uitvoeren van) de sloop van het pand onder voorbehoud dat de raad het benodigde krediet hiertoe beschikbaar stelt.

Geheimhouding opgelegd op Raming sloopkosten

Op het Taxatierapport (bijlage INT- intern - 95187) is door het college geheimhouding gelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is de raming sloopkosten, onder deze geheimhouding, verstrekt aan de gemeenteraad.

Gelet op het feit dat de raming sloopkosten bedragen bevat ten behoeve van de meervoudige onderhandse aanbesteding, dient geheimhouding te worden opgelegd. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

Gemeentelijke informatie en besluiten zijn openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. Daar is hier sprake van.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. In dit geval duurt de verplichting tot geheimhouding voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft, omdat de informatie waarop geheimhouding is gelegd aan de raad is verstrekt (artikel 89, lid 4, Gemeentewet).

Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

Beoogd effect

Het slopen van het niet functionele pand Haven Noordzijde 39 waardoor:

- beheer- en exploitatiekosten stoppen;
- ongewenste ontwikkelingen en risico's t.a.v. veiligheid voorkomen worden;
- de huidige uitstraling verbeterd wordt;
- een snellere herontwikkeling mogelijk is.

Argumenten voor

1.1 Verhuur en gebruik van het pand is in de huidige staat niet mogelijk

(Tijdelijke) verhuur en gebruik van het pand is zonder (veel) investeringen niet mogelijk vanwege de zeer slechte staat van het gebouw en de aanwezigheid van los liggend asbest.

1.2 Renovatie of transformatie is niet wenselijk

Gezien het beoogde bouwprogramma en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling van projectgebied Westerdok, is renovatie dan wel transformatie geen wenselijke optie. Dit mede vanwege de staat en gedateerdheid van het pand.

1.3 Dit voorkomt beheer- en exploitatiekosten (niet slopen kost ook geld).

Gezien voornoemde punten 1.1 en 1.2, is er geen voornemen het pand nog te gebruiken. Dit betekent dat een andere optie dan sloop niet voor de hand ligt. Sloop van het pand betekent beëindiging van gemeentelijke kosten voor beheer en verdere eventuele (onvoorziene) exploitatiekosten.

1.4 Dit zorgt voor beëindiging van een ongewenste situatie

De leegstand van het pand heeft voor de directe omgeving een negatief effect op de leefbaarheid- en veiligheid(sbeleving). De kwaliteit en uitstraling van het pand zijn achteruitgegaan en zal zolang er geen sloop plaatsvindt steeds verder achteruitgaan. Dat is zeker gezien de prominente locatie in een te herontwikkelen gebied ongewenst. Daarenboven is er – ondanks allerhande fysieke maatregelen tot afsluiting van het pand – sprake van (risico van) illegale betreding en verblijf. Dit is onwenselijk in verband met de geconstateerde asbest (die ook los in het gebouw ligt) en daarmee een gevaar voor de gezondheid van mogelijke illegale betreders.

1.5 Dit geeft de mogelijkheid tot snellere herontwikkeling.

Het pand staat in het projectgebied Westerdok, dat onderdeel uitmaakt van de Spoorzone. Sloop van het pand maakt het mogelijk om op termijn sneller te herontwikkelen. Het nog niet slopen van het pand kan vertraging bij de voorgenomen herontwikkeling opleveren, bijvoorbeeld ingeval beschermde diersoorten intrek nemen in het gebouw. Dat is voor zover bekend nu (nog) niet aan de orde.

1.6 Het instellen van krediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

In de begroting zijn geen middelen opgenomen voor sloop en er is (nog) geen grondexploitatie vastgesteld voor dit gebied. Daarom is een door de raad beschikbaar gesteld krediet noodzakelijk voor uitvoering van sloop.

Kanttekeningen

1.1 Uitstel sloop niet wenselijk

Sloop is op termijn onvermijdelijk (behoudens hierna genoemde optie in 1.2 die niet geadviseerd wordt). Met dat uitgangspunt is alleen de keuze om de sloop al dan niet uit te stellen. Gezien latere sloop de kosten van beheer- en exploitatie laten doorlopen en de ongewenste situatie in stand laat, is uitstel van sloop niet wenselijk.

1.2 Renovatie of transformatie is niet wenselijk

Technisch lijkt het mogelijk om het gebouw te renoveren dan wel te transformeren. Gezien de aanwezigheid van asbest en de staat en gedateerdheid van het gebouw, zullen de kosten hiervan hoog zijn. Maar bovenal betekent dit dat in dat geval niet het bouwprogramma en de stedenbouwkundige kwaliteit behaald kan worden als beoogd voor het projectgebied Westerdok.

Kosten, opbrengsten en dekking

De (her)ontwikkelwaarde van de RMD-locatie kan volgens de huidige inzichten dekking bieden aan de boekwaarde ter grootte van € 1,25 miljoen, maar niet ook nog dekking bieden aan de sloopkosten. Er hoeft derhalve geen afwaardering van de boekwaarde van het onroerend goed plaats te vinden als gevolg van de sloop, waardoor alleen dekking voor de sloopkosten benodigd is.

Voor de uitvoering van de sloop is een bedrag van € 470.000,- geraamd exclusief BTW. Deze raming is voor de sloop van het totale gebouw inclusief asbestsanering en inclusief voorbereidingskosten. De prijzen zijn opgezet op basis van kostenkentallen en geverifieerd aan eerdere slooppoffertes voor andere gemeentelijke gebouwen en landelijke prijzen zoals opgenomen in de Bouwkostenwijzer. Voorgesteld wordt de sloopkosten te dekken uit de reserve Stadsontwikkeling.

Vervolg

Na besluitvorming zullen voor de sloopwerkzaamheden offertes worden aangevraagd, waarbij als aandachtspunt het zo nodig behouden van de elektriciteitsaansluiting wordt meegenomen. Het betreft hier werken waarvan het drempelbedrag boven de € 150.000,- ligt, daarom zal er een meervoudige onderhandse aanbesteding plaatsvinden.

Als de verwachting is dat na uitvoering van de sloop het gebied voor langere tijd nog niet aangewend kan worden voor herontwikkeling, zal gekeken worden naar de mogelijkheid van een passende tijdelijke niet parkeren invulling van het gebied.

Alvorens te starten met sloop, zal het kunstwerk "Handen" tijdelijk opgeslagen worden. Voornemen is het kunstwerk in te passen in de gebiedsontwikkeling Westerdok of Kanaalpark.

Bijlagen

n.v.t.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland