Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 18 april 2023
Registratienummer: R 2307632

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Een krediet van € 20.000,-- beschikbaar te stellen voor de sloopwerkzaamheden en deze ten laste van de begrotingssaldo 2023 te brengen;
2. Een krediet beschikbaar te stellen voor het afboeken van de bij deze sloop behorende boekwaarden van deze opstallen van € 131.426,-- en deze ten laste van het begrotingssaldo 2023 te brengen;
3. De gemeentebegroting 2023 overeenkomstig te wijzigen.

Gedaan in de openbare vergadering van 18 april 2023,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 18 april 2023
Registratienummer: R 2307632

Naam: P. Jonkman
Datum: 27 februari 2023
Team/teamonderdeel: ADV Regie

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Sloop van het pand Vriezenveenseweg 209a**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Het pand aan de Vriezenveenseweg 209a (voormalig brandweerkazerne Noord) staat leeg en is na de verplichte terugkoop van de Veiligheidsregio Twente weer ter beschikking gekomen van de gemeente. Er is besloten tot een principe-uitspraak om deze locatie aan te wijzen als mogelijke herontwikkelingslocatie voor woningbouw. Het pand zal daardoor worden gesloopt om een betere en toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet van € 20.000,-- beschikbaar te stellen voor de sloopwerkzaamheden en deze ten laste van de begrotingssaldo 2023 te brengen;
2. Een krediet beschikbaar te stellen voor het afboeken van de bij deze sloop behorende boekwaarden van deze opstallen van € 131.426,-- en deze ten laste van het begrotingssaldo 2023 te brengen;
3. De gemeentebegroting 2023 overeenkomstig te wijzigen.

Inleiding

Het pand aan de Vriezenveenseweg 209a (voormalig brandweerkazerne Noord) is op 22 december 2022 overgenomen van de Veiligheidsregio Twente middels een eerder vastgestelde terugkoopverplichting. Het beleid (Nota Grond- en vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020) is dat dergelijke panden, die op de lijst met niet-kernportefeuille panden staan, openbaar verkocht kunnen worden. Voor terugkoop is echter uitgesproken de bestaande opstallen te willen slopen en de locatie aan te merken als ontwikkellocatie voor woningen. Gezien de grote vraag naar stedelijk wonen, de ligging in de stad en de goede ontsluiting voor fiets en auto is deze locatie een kansrijke woningbouwlocatie voor ongeveer 20 woningen (inclusief perceel dat ook in eigendom is van de Gemeente Almelo en grenst aan de Bleskolksingel). De uitwerking hiervan zal plaatsvinden in de nog op te stellen gebiedsvisie Aalanderveld.

Beoogd effect

Met dit besluit wordt beoogd het bestuurlijke draagvlak voor deze ruimtelijke ontwikkelingen vast te leggen zodat de plannen verder uitgewerkt kunnen worden, het tegengaan van langdurige of tijdelijke leegstand van de voormalige brandweerkazerne Noord en alle mogelijke overlast die dat met zich meebrengt (inclusief het risico van het niet vinden van huurders, waardoor het pand vaker leeg komt te staan). Een duidelijk signaal van de ambitie en het beleid naar buiten en naar direct omwonenden en daardoor tijdig betrekken van de directe omgeving bij de volgende stappen in het proces van mogelijk herontwikkeling.

Argumenten voor

1.1 Het voornemen tot sloop past in de kaders van het vastgoedbeleid en zorgt voor continuïteit van beleidsvoering

Leegstand en tijdelijke verhuur hebben een negatief effect op de leefbaarheid- en veiligheid(sbeleving) en daarmee een negatieve impact op met name de directe omgeving.

1.2 Voorkomt onvoorziene exploitatiekosten (niet slopen kost ook geld).
Het complex zal worden beheerd met als focus dat er gesloopt zal gaan worden. Dus enkel het hoogst noodzakelijke onderhoud zal gaan plaatsvinden. Kosten voor het beheer zijn niet duidelijk. Beheer voor leegstand kost minder maar het verval zal dan sneller verlopen waardoor de kosten voor eventuele renovatie hard oplopen. Indien beschermde diersoorten intrek nemen in het gebouw, zal het gebouw tijdelijk niet beschikbaar worden voor andere functies of sloop.

2.1 Woningbouw lijkt heel waarschijnlijk maar nader onderzoek is noodzakelijk
Een strategische visie voor de locatie is (nog) niet voorhanden maar commerciële mogelijkheden zijn op voorhand uitgesloten. Verkenning is noodzakelijk vanuit gemeentelijk beleid: de actuele beleidsdocumenten zoals het bestemmingsplan, omgevingsvisie, woonvisie, woningprogrammering, klimaatvisie enz. zijn kaderstellend.

2.1 / 2.2 Het instellen van krediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
In de begroting zijn geen middelen opgenomen voor de verdere uitwerking van de plannen. Met het voteren van een krediet worden hiervoor de middelen beschikbaar gesteld.

2.2 Hiermee wordt het toekomstperspectief van de voormalige locatie Brandweerkazerne Noord, zoals uw college voor ogen heeft, concreter.
Met het besluit om te slopen wordt een duidelijk signaal afgegeven over het toekomstperspectief voor deze locatie. Door vroegtijdig duidelijkheid te geven kunnen de direct omwonenden tijdig betrokken worden over het toekomstperspectief en invulling voor de locatie.

Kanttekeningen

3.1 Bij sloop zal er sprake zijn van gemiste (huur)opbrengsten.
Na aankoop van de voormalige brandweerkazerne is deze op de lijst gekomen met niet kern-portefeuille panden. Zolang er sprake is van leegstand zou het object verhuurd kunnen worden (om het leegstaande object te kunnen verhuren zal er afgeweken dienen te worden van het vastgoedbeleid), wanneer er gekozen wordt om direct over te gaan tot sloop zal er over een langere periode sprake kunnen zijn van gemiste huuropbrengsten.

3.2 Wijziging bestaande bestemming.
Deze locatie zal nog verder onderzocht, besproken en beoordeeld moeten worden. De betreffende locatie heeft op dit moment nog een maatschappelijke bestemming die gewijzigd zal moeten worden. De directe omgeving zal tijdig geïnformeerd worden middels (inloop)bijenkomsten. Er is echter altijd een (miniem) risico dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, bijvoorbeeld in verband met honorering van eventuele zienswijzen of beroepschriften dan wel besluitvorming door de gemeenteraad.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor de uitvoering van de sloop is een bedrag van € 20.000,- exclusief BTW en inclusief 20% kosten voorbereiding- en toezicht geraamd. Omdat (het moment van) herontwikkeling en verkoop uitgeefbare grond niet zeker is kunnen de sloopkosten niet rechtstreeks gedekt worden uit de (toekomstige) verkoopbaten. Dit laatste is eigenlijk alleen mogelijk indien er een grondexploitatie door de raad wordt vastgesteld. Daarom wordt voorgesteld om de totale kosten van € 20.000,-- en de behorende boekwaarde van € 131.426,-- ten laste van het begrotingssaldo 2023 te brengen. Een eventueel positief resultaat op de (toekomstig) herontwikkeling van de locatie vloeit eveneens terug naar de algemene middelen.

Vervolg

Na besluitvorming zullen voor de sloopwerkzaamheden offertes worden aangevraagd.
Het betreft hier werken waarvan het drempelbedrag onder de € 100.000,- ligt, daarom kan worden volstaan met een enkelvoudige onderhandse aanbesteding. Het perceel zal tijdelijk worden afgesloten om te voorkomen dat het een plek wordt waar illegale activiteiten gaan plaatsvinden, bijvoorbeeld het stallen van auto's.

Bijlagen

n.v.t.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,	**de burgemeester,**
F.W. van Ardenne	A.J. Gerritsen