



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

<b>Datum</b>	:	15 oktober 2019
<b>Voorstel van</b>	:	college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	:	Slopen basisschool Regenboog 2020
<b>Portefeuillehouder</b>	:	Marius Tielemans

---

### **Samenvatting:**

Basisschool De Regenboog is het schooljaar gestart in het nieuw gerealiseerde Kindpark. Met de verhuizing is het oude gebouw teruggefallen naar de gemeente. Dit gebouw staat nu leeg zonder zicht op nieuwe invulling. Om onderhoudskosten te besparen en vandalisme te voorkomen is de wens om het gebouw te slopen. Met oog op de toekomstige Zuidwand en tijdelijke huisvesting van winkeliers kan de locatie heringericht worden met parkeerplaatsen en containerunits. Om de sloop en herinrichting te realiseren wordt een krediet van € 155.000 exclusief BTW gevraagd. Deze kosten worden meegenomen in de voorjaarsnota van 2020. De boekwaarde van het gebouw, € 521.000, wordt afgeboekt in 2019.

### **Voorgesteld besluit:**

1. Instemmen met de sloop (inclusief fundering) van de oude basisschool De Regenboog aan de Kennedystraat 3 en de boekwaarde van het gebouw, € 521.000, af te boeken in 2019
  2. Instemmen met de herinrichting tot tijdelijke parkeerplaatsen met de mogelijkheid om, indien gewenst, container units te plaatsen.
  3. Instemmen met het beschikbaar te stellen van een krediet van € 95.000 exclusief BTW voor de sloop en asbestsanering
  4. Instemmen met het beschikbaar te stellen van een krediet van € 60.000 exclusief BTW voor de herinrichting en af te schrijven over de gebruiksduur (5 jaar)
- 

### **Inleiding/probleemstelling:**

Vanaf september 2019 zijn de Boekelse basisscholen gestart in het nieuw gerealiseerde Kindpark. Door deze centralisatie zijn de oude locaties van Stichting GOO teruggefallen naar de gemeente. Zo is ook de oude basisschool De Regenboog (Kennedystraat 3) overgedragen aan de gemeente en is de gemeente nu verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

Het gebouw is destijds gebouwd voor onderwijsdoeleinden. Door deze specifieke bestemming blijkt het lastig om een nieuwe invulling te vinden. Met de ontwikkelingen rondom de zuidwand is gekeken of het gebouw gebruikt kan worden voor tijdelijke huisvesting van winkels. Gezien de plafondhoogte en indeling is het gebouw hier niet geschikt voor. Daarnaast biedt het gebouw in de huidige staat onvoldoende beveiliging voor winkels en inventaris. Een beter alternatief is het plaatsen van tijdelijke containerunits.

#### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

Met de realisatie van het Kindpark hebben de Boekelse basisscholen een nieuwe locatie gekregen. Dit heeft geleid tot nieuwe huisvesting van basisschool De Regenboog.

In de Puzzel Maatschappelijk Vastgoed wordt bij nieuw vrijgekomen vastgoed de toekomst van het gebouw overwogen. Overwegingen die onder andere worden meegenomen zijn: verwachte toekomstige onderhoudskosten, duurzaamheid, ontwikkelmogelijkheden en de ligging van het vastgoed.

#### **Beoogd resultaat:**

Met dit voorstel wordt het volgende beoogd:

1. Instemming van de gemeenteraad voor de sloop en herinrichting van basisschool De Regenboog (Kennedystraat 3)
2. Een krediet van € 155.000 exclusief BTW te verkrijgen voor de realisatie van de werkzaamheden

#### **Keuzemogelijkheden:**

##### *Alternatief 1: Geen instemming voor sloop*

U kunt kiezen om niet in te stemmen met de sloop van het gebouw. De gemeente zal dan verder moeten zoeken naar (tijdelijke) invulling. Verwacht wordt dat er geen invulling wordt gevonden voor de korte termijn. Zoals aangegeven is het pand ongeschikt voor tijdelijke huisvesting van winkels. Hierdoor blijft er sprake van leegstand en loopt de gemeente verhoogd risico op vandalisme.

##### *Alternatief 2: Instemming voor sloop gebouw, maar andere herinrichting*

U kunt kiezen om akkoord te gaan met de sloop van het gebouw, maar met een andere herinrichting. Wanneer u voor dit alternatief kiest zal de gemeente op zoek gaan naar andere mogelijkheden.

#### **Argumenten:**

##### **1.1 Slopen bespaart (onderhouds)kosten**

Op dit moment staat het gebouw leeg en zijn er op korte termijn geen nieuwe invullingen. De gemeente verwacht daarom weinig onderhoudskosten. In afwachting van de centrumvisie wordt verwacht dat het pand minimaal 1 jaar leeg staat. Deze leegstand brengt risico's met zich mee. Gebouwen die langere tijd leeg staan zijn vatbaarder voor vandalisme, inbraak en kraken. De kosten die hieruit voortvloeien komen voor rekening van de gemeente. Door het slopen van het gebouw kan de gemeente veel onverwachte kosten besparen.

##### **1.2 Slopen voorkomt vandalisme en verarming straatbeeld**

Leegstaande gebouwen zijn een prooi voor vandalen. Veel voorkomende vormen van vandalisme zijn graffiti en het ingooien van ramen. Wanneer er eenmaal sprake is van vandalisme loopt de gemeente een verhoogd risico op terugkerende vandalisme. Dit leidt tot een negatieve spiraal.

Omdat het gebouw aan een hoofdstraat ligt is terugkerende vandalisme snel zichtbaar in het straatbeeld.

### **2.1 Parkeerplaatsen en ruimte voor containerunits biedt uitwijkmogelijkheden**

De werkzaamheden aan de nieuwe zuidwand zullen ten koste gaan van een aantal parkeerplaatsen. Dit zet druk op de parkeergelegenheid in het centrum van Boekel. Door tijdelijke parkeerplaatsen te realiseren compenseer je het parkeerverlies en voorkom je extra parkeerdruk rondom het centrum. Ten tweede creëert de gemeente op deze manier een plek voor het plaatsen van containerunits. Dit fungeert als een uitwijkmogelijkheid voor winkeliers die zich door de werkzaamheden moeten herhuisvesten.

### **2.2 Parkeerplaatsen bespaart onderhoudskosten**

De kosten voor het onderhouden van parkeerplaatsen is gering. Met de realisatie van parkeerplaatsen heeft de gemeente de voordelen van zowel lage onderhoudskosten als praktische invulling van de locatie.

### **3.1 Een krediet van € 155.000 geeft voldoende dekking voor alle werkzaamheden**

Voor een inschatting van de sloopkosten is ambtelijk contact geweest met sloopbedrijven. Het slopen van het gebouw gaat circa € 85.000 exclusief BTW kosten (definitieve prijs na aanbestedingsprocedure). In 2012 is asbest geconstateerd in het oude gedeelte. Dit is destijds grotendeels verwijderd, maar er is nog asbest aanwezig. Omdat het rapport ouder is dan vijf jaar zal een nieuw onderzoek moeten worden uitgevoerd. Voor de kosten van het asbestonderzoek en saneren wordt rekening gehouden met € 10.000 exclusief BTW. Het exacte bedrag is afhankelijk van de conclusies uit het onderzoek.

Voor de herinrichting wordt rekening gehouden met een bedrag van ongeveer € 60.000 exclusief BTW. Hiervan worden de volgende punten gerealiseerd: circa 40 parkeerplaatsen met grasbeton of stelconplaten, opstelplaats zeecontainers, aanpassen van inritten, groenonderhoud en het bijplaatsen van verlichting.

### **Kanttekeningen:**

#### **1.1 Slopen is vooruitlopend op de centrumvisie**

Op dit moment is de centrumvisie in ontwikkeling. Er is nog geen definitief besluit over de invulling hiervan. In de centrumvisie wordt ook de locatie van de Regenboog meegenomen. Door het gebouw nu te slopen loopt de gemeente vooruit op de centrumvisie.

#### **1.2 Slopen biedt geen ruimte voor hergebruik**

In 2005 is het laatste stuk aangebouwd aan de Regenboog. Dit gedeelte is nog in goede staat. Door het gebouw te slopen verliest de gemeente de mogelijkheid tot hergebruik. Het vinden van een nieuwe gebruiker die bereid is te investeren in het gebouw lijkt onwaarschijnlijk.

### **Financiële gevolgen en dekking:**

In de jaarbegroting van 2019 is geen rekening gehouden met de sloop van de basisschool. De totale boekwaarde van basisschool De Regenboog bedraagt € 925.917. Van deze boekwaarde is € 520.897 van het gebouw en € 405.020 van de grond. De boekwaarde van het gebouw zal de gemeente in 2019 moeten afboeken. Dit wordt gedaan met de bestuursrapportage van 2019.

De kosten voor de sloop, inclusief asbestsanering, en herinrichting worden meegenomen in de voorjaarsnota 2020. De sloop en asbestsanering worden in een keer afgeboekt. De kosten voor

de herinrichting worden afgeschreven over de gebruiksduur. Hierbij wordt rekening gehouden met een gebruiksduur van vijf jaar.

**Risico's:**

Elk groot project loopt het risico tegen onverwachte zaken aan te lopen. Deze worden in de planning zoveel mogelijk ondervangen. Op dit moment worden geen dringende zaken verwacht.

**Communicatie:**

In het Boekels Weekblad zal gecommuniceerd worden over het tijdsfad van de werkzaamheden. Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond zal de raad door middel van een raadsmemo worden geïnformeerd.

**Uitvoering en evaluatie:**

Wanneer de gemeenteraad positief besluit start in januari 2020 de aanbestedingsprocedure conform gemeentelijk beleid. Uitvoering zal plaatsvinden volgens huidige regelgeving.

**Voorstel:**

1. Instemmen met de sloop (inclusief fundering) van de oude basisschool De Regenboog aan de Kennedystraat 3 en de boekwaarde van het gebouw, € 521.000, af te boeken in 2019
2. Instemmen met de herinrichting tot tijdelijke parkeerplaatsen met de mogelijkheid om, indien gewenst, container units te plaatsen.
3. Instemmen met het beschikbaar te stellen van een krediet van € 95.000 exclusief BTW voor de sloop en asbestsanering
4. Instemmen met het beschikbaar te stellen van een krediet van € 60.000 exclusief BTW voor de herinrichting en af te schrijven over de gebruiksduur (5 jaar)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel  
De secretaris                                 de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

Bijlage 1: Kostenraming herinrichting De Regenboog