RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Sloop van het pand aan de Geerdijk 87

Beslispunten:

1. Het raadsvoorstel voor de sloop van het pand aan de Geerdijk 87 vast te stellen.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 75.000 voor de sloop- en onderzoekskosten.

Inleiding:
Het voormalige schoolgebouw aan de Geerdijk 87 staat al geruime tijd leeg. Het pand heeft een boekwaarde van € 0 en brengt jaarlijks kosten met zich mee van € 1.800. Gezien de bouwkundige staat van het gebouw, is het raadzaam om het te slopen en de vrijgekomen ruimte te benutten voor een nieuwe ontwikkeling. Denk hierbij aan het verbeteren van de leefbaarheid en woningbouw voor een kleine kern. Dit voorstel heeft tot doel om een voorbereidingskrediet aan te vragen om de sloopkosten en benodigde onderzoeken te dekken. De opbrengst zal voortkomen uit de verkoop van een uiteindelijke bouwrijpe kavel.

Beoogd effect
Het beoogde effect van dit voorstel is tweeledig. Ten eerste willen we het leegstaande schoolgebouw slopen om plaats te maken voor een nieuwe ontwikkeling die aansluit bij de behoeften van de gemeente. Ten tweede streven we naar het minimaliseren van kosten op de lange termijn door de jaarlijkse onderhoudskosten van € 1.800 te elimineren en de opbrengst te genereren uit de verkoop van de bouwrijpe kavel. De relatie met de doelenboom is dat we uitvoering geven aan het verbeteren van het vastgoedbeheer en strategische portefeuillesturing. Het vastgoed wat we hebben of gebruiken dient een maatschappelijk doel te ondersteunen.

Argumenten:

1. **Leegstand en kosten**: Het gebouw staat al geruime tijd leeg en brengt jaarlijks kosten met zich mee van € 1.800. Door het pand te slopen en een nieuwe ontwikkeling te realiseren, kunnen we onnodige kosten vermijden en de locatie nieuw leven inblazen, en hierdoor verbeteren.
2. **Ruimtelijke kwaliteit**: Door het pand te slopen en een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, kunnen we de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd. Een nieuwe bouwrijpe kavel biedt mogelijkheden voor een modern en passend ontwerp dat het aanzicht van de buurt verbetert.
3. **Economische waarde**: Met de verkoop van een bouwrijpe kavel(s) genereert de gemeente opbrengsten.

Kanttekeningen:

1. **Financiële aspecten**: Hoewel de sloopkosten worden geschat op € 70.000, moeten we rekening houden met mogelijke onvoorziene kosten tijdens het sloopproces en het ontwikkelen van een bouwrijpe kavel. Het is belangrijk om een gedetailleerd kostenraming (bestek) op te (laten) stellen en deze goed te beheren.
2. **Bestemmingsplannen**: Het is essentieel om te controleren of de voorgenomen herontwikkeling en het creëren van een bouwrijpe kavel passen binnen het geldende bestemmingsplan. Momenteel zit de bestemming ‘maatschappelijk’ op het perceel, wat dus niet geschikt is voor woningbouw. Echter gaat binnenkort de mogelijkheid open om kleinschalige verzoeken in te dienen. Dit perceel zou een uitstekende en logische woonbestemming zijn.
3. **Omgevingsfactoren**: Het is belangrijk om rekening te houden met mogelijke milieu- of omgevingsfactoren die de sloop- en ontwikkelingswerkzaamheden kunnen beïnvloeden. Het uitgevoerde ecologieonderzoek moet nauwlettend worden gevolgd en eventuele maatregelen moeten worden genomen om negatieve impact te minimaliseren.

4. **Kabels en leidingen**: We zijn op de hoogte van het feit dat er een diepriool gelegen is onder dit perceel. Dit maakt bebouwen echter niet onmogelijk. Op een groot deel van het perceel mag gebouwd worden.

Uitvoering:

1. Het (laten) opstellen van een gedetailleerd plan van aanpak voor de sloop van het pand (bestek) gelegen aan de Geerdijk 87.
2. Het bestek aanbesteden in de markt om zodoende een geschikte partij te selecteren voor de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

Financiën:
Voor de sloop van het voormalige schoolgebouw wordt een voorbereidingskrediet van € 75.000 gevraagd. Dit bedrag omvat de geschatte sloopkosten van € 70.000 en ca. € 5.000 voor de uit te voeren onderzoeken. De uiteindelijke opbrengst zal voortkomen uit de verkoop van de bouwrijpe kavel(s). Voor de berekening van de opbrengst zijn we uitgegaan van de laagste vierkante meterprijs die vermeld staat in de grondbrievenprijs namelijk, € 200,- per m^2. Het bouwrijp maken van grond kost ca. € 35,- per m^2. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.220 m^2. Dat betekent een geschatte opbrengst van ca. € 125.000.

Communicatie:
Dit wordt bekendgemaakt via de openbare besluitenlijst.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,	de burgemeester,
P.F.G. Rossen	mr. J.C.F. Broekhuizen