Zaaknummer: 29650-2021
Documentnummer: 29650-2021:761866

Raadsvergadering d.d. 14 oktober 2021

Aan de raad,

Onderwerp
Voorbereidings- en uitvoeringskrediet voor de sloop van de opstallen en aanhorigheden Pater Becanusstraat 100a in Beek en Donk

Portefeuillehouder
A.J.L. Meulensteen

Beslispunten
1. De opstallen en aanhorigheden aan Pater Becanusstraat 100a te slopen;
2. Hiervoor een voorbereidings- en uitvoeringskrediet van € 65.000 exclusief BTW beschikbaar te stellen;
3. Dit voorbereidings- en uitvoeringskrediet, indien nodig, te dekken door middel van onttrekking uit de reserve Grondexploitatierisico.

Samenvatting
Er wordt een voorbereidings- en uitvoeringskrediet van € 65.000 aangevraagd om de opstallen en diverse aanhorigheden op de locatie Pater Becanusstraat 100a te slopen. Door tijdig het sloopproces in gang te zetten wordt vertraging in de toekomstige planontwikkeling geminimaliseerd.

Aanleiding
In juni 2020 heeft gemeente Laarbeek de locatie Pater Becanusstraat 100a in Beek en Donk aangekocht als potentiële ontwikkellocatie. Op het perceel staat een loods met kantoor, twee kassen en diverse aanhorigheden. Er zijn diverse redenen om, ondanks dat de ontwikkeling van de locatie nog niet in voorbereiding is, de opstallen en aanhorigheden vroegtijdig te slopen.

Beoogd effect en/of resultaat
Vroegtijdig slopen van de opstallen en aanhorigheden om de vertraging van de toekomstige gebiedsontwikkeling te minimaliseren.

Argumenten

1.1 Vertraging in de toekomstige planontwikkeling wordt geminimaliseerd
Door de ligging nabij het buitengebied, de groene long en EVZ Goorloop bieden de opstallen en aanhorigheden goede schuil- en nestgelegenheid voor fauna. Door nu tijdig de opstallen en aanhorigheden te slopen wordt enerzijds geprobeerd te voorkomen dat fauna zijn intrek neemt in de opstallen en/of aanhorigheden. Anderzijds constateren we op tijd als er al fauna intrek in de opstallen en/of aanhorigheden heeft genomen. Er is dan

voldoende tijd om binnen de kaders van de Flora en Fauna wetgeving mitigerende maatregelen te nemen zonder dat dit vertraging in de gebiedsontwikkeling oplevert.

1.2 Het voorkomt onveilige situaties

Gezien de situering van de opstallen en aanwezigheid van groenelementen, is er vanaf openbaar gebied weinig zicht op de opstallen. Dit terwijl het perceel door middel van 2 inritten wel makkelijk toegankelijk is. Tezamen met het materiaal waarvan met name de kassen zijn gemaakt, maakt het dat de opstallen erg vandalisme en inbraak gevoelig zijn. De voorgaande eigenaar heeft diverse keren met ingegooide ruiten en inbraak te maken gehad.

2.1 Dit zijn de globaal geraamde kosten

Globale raming aan te vragen krediet (exclusief BTW):

Diverse onderzoeken o.a.:	€ 10.000
Asbestinventarisatie onderzoek	
Flora en fauna onderzoek	
Restwaarde opstallen	
Sloop	€ 50.000
Inzaaien en tijdelijke beheer	€ 5.000 +
TOTALE KOSTEN	€ 65.000

3.1 Het betreffen kosten die gemaakt worden voor een toekomstige gebiedsontwikkeling/ bouwgrondexploitatie

Naast het opvangen van risico's voor de grondexploitaties is de reserve Grondexploitatierisico bedoeld om voorbereidings- en uitvoeringskredieten te verstrekken voor mogelijk toekomstige grondexploitaties. Mocht uw raad in een later stadium besluiten de grondexploitatie voor dit complex te openen, worden deze kosten geactiveerd op de grondexploitatie. Het saldo van deze reserve bedraagt op 1 januari 2021 € 4.400.000.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

2.1 De totale kosten kunnen lager uitvallen indien de opstallen nog restwaarde hebben of materialen hergebruikt kunnen worden

Gezien de staat en bouwjaar van de opstallen wordt verwacht dat er nog sprake is van restwaarde. Uit het nog uit te voeren onderzoek naar de restwaarde zal blijken hoe hoog deze restwaarde exact zal zijn.

3.1 Krediet wordt definitief onttrokken uit de reserve Grondexploitatierisico indien het uiteindelijk geen complex binnen de grondexploitatie wordt

Het saldo van de reserve Grondexploitatierisico is toereikend voor een dergelijke onttrekking.

Duurzaamheid
In de aanbesteding van de sloop wordt duurzaamheid (bijv. hergebruik van materialen, restwaarde kassen) als criterium meegenomen. Na de sloop wordt gekeken of de bodem geschikt is om als tijdelijke natuur te worden ingericht.

Verzekeringspremie en eigen risico komt te vervallen
Sloop van de opstallen en aanhorigheden betekent dat de jaarlijkse verzekeringspremie van € 160,94 (prijspeil 2021) komt te vervallen (bedrag is gelijk voor al onze gemeentelijke opstallen en betreft promillage van het totaal verzekerde bedrag).
Ook het hoge eigen risico per gebeurtenis van € 2.500 komt dan te vervallen. Het risico voor extra kosten door een vandalisme en inbraak gevoelig object verdwijnt dus.

Vervolgstappen
Nadat uw raad het krediet beschikbaar heeft gesteld wordt opdracht gegeven voor de uitvoering van de benodigde onderzoeken, wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen aangevraagd, wordt de sloop aanbesteed en gegund en worden de sloopwerkzaamheden uitgevoerd.
Ingezet wordt op het slopen van de opstallen en aanhorigheden na mei 2022.
Na de sloop wordt gekeken of het terrein als tijdelijke natuur kan worden ingericht.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)
Situatietekening Pater Becanusstraat 100a te Beek en Donk

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek



F.L.J. van der Meijden