GEMEENTE NOORDENVELD

Raad d.d. 1-11-23
Unaniem
Besluit: aangenomen

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.6/01112023
Zaaknummer: 296110

Roden, 4 oktober 2023

Onderwerp
Krediet sloop voormalige CBS De Vlinderhof

Programma:
Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:
Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving. Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld:
Beheer overige gebouwen en gronden
Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)
Wonen en bouwen
Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid
Wethouder Kirsten Ipema
Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij:
René Wilkens

Gevraagd besluit:
1. Het beschikbaar stellen van het budget €104.500 voor het slopen van voormalig school CBS De Vlinderhof.
2. Het vaststellen van de begrotingswijziging sloop voormalig school CBS De Vlinderhof.

Kern van het gevraagde besluit
Voor het slopen van de voormalige basisschool bekend als CBS De Vlinderhof te Veenhuizen vragen wij u raad, voor het beschikbaar stellen van krediet. Het krediet is gebaseerd op een offerte het bedrijf Dusseldorp. Daarnaast hebben we nog en post onvoorzien opgenomen. De school is tevens op asbest onderzocht en dit is ook aangetroffen. De sloop staat al langere tijd op de agenda. Eerder zijn aan de benodigde onderzoeken gedaan. De geldigheid van de onderzoeken loopt tot 1 januari 2024. In overleg met de provincie Drenthe is het mogelijk een verlenging de termijn mogelijk. Daarnaast is uit ecologisch onderzoek gebleken dat er vleermuizen in het gebouw

bevinden. Om de vleermuizen de mogelijkheid te geven om een andere leefplek te vinden dienen er nestkasten opgehangen te worden in de school. Echter de vleermuizen hebben een tijd nodig om te verhuizen, daarom kan de school niet eerder worden gesloopt dan 10 maanden nadat de kasten zijn opgehangen. De standaard verhuistijd is 6 maanden. De wintermaanden worden gezien als rustperiode en worden daarom uitgesloten van de verhuistijd.
Er bevindt zich asbest in de school. Voorstel is om te kijken of we dit vooraf nog dit jaar kunnen verwijderen, en de nestkasten op te hangen. Gezien we voor de voorbereiding kosten moeten maken, vragen we daarom nog in 2023 budget aan. Er is vlak voor de zomervakantie met De Nieuwe Rentmeesters overeenstemming bereikt de school te slopen. De Grond is van de Rentmeesters, het gebouw van de gemeente.

De kosten hiervoor hebben we opgenomen in de krediet aanvraag. Het aantal nestkasten is afhankelijk van het aantal vleermuizen dat wordt geconstateerd, en daarmee ook de kosten voor het ophangen van de nestkasten. Ook zal het asbest zoveel mogelijk nog in 2023 verwijderd worden. het totale bedrag dat wij aan u vragen beschikbaar te stellen is 104.500 euro. excl. BTW. Hierbij is uitgegaan van een post onvoorzien van 10.000 euro excl. BTW en een indexatie op de sloopkosten voor 2024.

Inclusie (iedereen doet mee)
N.v.t.

Duurzaamheid
De materialen van het gebouw worden zoveel mogelijk hergebruikt of recycled.

Participatie:
De omgeving wordt op de hoogte gesteld van de sloop van de school. Voorafgaand zullen de omwonenden middels een brief worden geinformeerd.

Financiën
Voor het slopen van de school vragen wij een budget van EUR 104.500,- excl. BTW. Voorstel is om deze ten laste te brengen van de reserve grondexploitaties. De reden hiervoor is dat de school wordt gesloopt om toekomstige nieuwbouw mogelijk te maken.

Eventuele opbrengsten van het bouwen van nieuwe woningen worden dan opgenomen in een grondexploitatie. De resultaten hiervan kunnen dan worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?
Ja

Vindt er een evaluatie plaats?
Nee

Tijdpad
De sloop staat gepland voor juni 2024. In verband met voorbereidende werkzaamheden worden er ook in 2023 kosten gemaakt.

Nadere onderbouwing

Begin 2021 is het Kindcentrum Speel en Leer te Veenhuizen officieel in gebruik genomen. De voormalige school OBS de Vlinderhof heeft daardoor zijn onderwijsfunctie verloren. Het voormalige schoolgebouw is vervolgens door CKC Drenthe overgedragen aan de gemeente Noordenveld. Het pand is in eigendom van de gemeente waarbij de ondergrond middels een erfpachtconstructie werd gehuurd van het Rijksvastgoedbedrijf. Wanneer de gemeente overgaat tot beëindiging van het erfpachtrecht, dan wenst de Staat dat de grond wordt opgeleverd in de toestand bij aanvang van het erfpachtrecht. Dit betekent dat in beginsel de voormalige Vlinderhof door de gemeente dient te worden gesloopt.

Gesprekken Nieuwe Rentmeester

In april van datzelfde jaar heeft het Rijksvastgoedbedrijf bekend gemaakt dat het Ensemble Veenhuizen is gegund aan het consortium bestaande uit de Nationale Monumentenorganisatie (NMo), BOEi en Stichting Het Drentse Landschap, oftewel de Nieuwe Rentmeester. De Nieuwe Rentemeester heeft als doel om het cultuurhistorisch erfgoed in Veenhuizen te behouden en te beheren. In dit nieuwe jaar zal de Nieuwe Rentmeester met verschillende groepen huurders, overheden, belanghebbenden en mogelijk nieuwe gebruikers gestructureerd gaan spreken over de toekomst van haar erfgoed. Zij willen hiermee ideeën ophalen en kansen benutten in samenspraak met alle betrokkenen.

De Nieuwe Rentmeester heeft na de formele eigendomsoverdracht richting de gemeente Noordenveld te kennen gegeven interesse te hebben in het behoud van het voormalige schoolgebouw voor een eventuele andere functie. Na afstemming met de gemeente heeft de Nieuwe Rentmeester opdracht gegeven een herbestemmingsonderzoek te laten uitvoeren voor de voormalige basisschool de Vlinderhof. De Nieuwe Rentmeester heeft echter geen nieuwe bestemming voor gevonden. De school dient daarom gesloopt te worden. Afgelopen tijd zijn hebben vele vernielingen in en rond de school plaats gevonden. Een snelle sloop van de school is daarom ook wenselijk. In samenwerking met De Nieuwe Rentmeesters kijkt de gemeente naar een nieuwe bestemming voor de locatie. Dit wordt gecombineerd met de locatie van de voormalige supermarkt in Veenhuizen. Deze locatie is eigendom van de gemeente, de locatie van De Vlinderhof van De Nieuwe Rentmeester. Het gebouw van de school is eigendom van de gemeente. Daarom dient de gemeente deze te slopen.

Dekking doorlopende kosten

Dit heeft echter wel de consequentie dat in de tussenliggende periode kosten worden gemaakt voor het leegstaande schoolgebouw. Hoofdzakelijk zijn dit kosten zoals het afdragen van het jaarlijkse erfpachtcanon, de doorlopende kosten van nutsvoorzieningen, kosten voor verzegeling van het pand (middels bouwhekken) en voorbereidende onderzoekskosten zoals ecologische onderzoeken en de asbestinventarisatie ter voorbereiding van een eventuele sloop van het pand. Om deze kosten te kunnen dekken is een krediet noodzakelijk.

Vervolg scenario:
Samen met De Nieuwe Rentmeester/Actium zoeken naar een mogelijk herontwikkeling van de locatie van de school en de voormalige supermarkt op de hoek Kerklaan / Ingenieur Mentropweg te Veenhuizen.

Bijlage(n)
1. Begrotingswijziging sloop voormalige school Vlinderhof

Ter inzage liggende stukken
Geen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

GEMEENTE NOORDENVELD

No: 5.6/01112023
Onderwerp: Krediet sloop voormalige CBS De Vlinderhof

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 28 september 2023;

gelet op de bepalingen van de BBV,

BESLUIT

1. Het budget van €104.500 voor het slopen van voormalig school CBS De Vlinderhof beschikbaar te stellen.
2. De begrotingswijziging voor de sloop voormalig school CBS De Vlinderhof vast te stellen.

Roden, 1 november 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter