



G E M E E N T E B O R N E

B en W voorstel 19int07103

Onderwerp	: sloop voormalig Twickelcollege Woolderweg
------------------	---

Samenvatting voorstel

Het voormalig Twickel College aan de Woolderweg 108 is sinds het najaar 2016 niet meer in gebruik als schoollocatie. De locatie bestaat uit een voormalige schoollocatie en een gymzaal. Volgens de wet op voortgezet onderwijs is het eigendom en de ondergrond van de school weer overgedragen aan de gemeente. In afwachting van ontwikkelingen heeft de gemeente het pand tijdelijk ondergebracht bij een vastgoedbeheerder om leegstand en verloedering tegen te gaan. Door onder andere de slechte staat van het gebouw geeft dit jaarlijks een flinke kostenpost. Deze post is nog tot en met 2021 geraamd in de meerjarenbegroting van de gemeente Borne. Vanuit alle beleidsvelden is er gekeken naar de ontwikkelpotentie van de schoollocatie. De komende jaren wordt er in de wijk Wensink-Zuid gewerkt aan de waterbeheer opgave. Deze locatie is geschikt bevonden om in te brengen in het project Waterbeheer Wensink-Zuid. Daartoe moeten de gebouwen wel gesloopt en verwijderd worden. De locatie wordt dan ingericht als waterberging en groene ruimte, dit in overleg met de bewoners van Wensink-Zuid.

Ontwerpbesluit

Uw college wordt gevraagd:

1. in te stemmen met het slopen van het voormalig Twickelcollege aan de Woolderweg;
2. het gebouw te laten ontruimen zodra het besluit tot sloop is genomen in verband met de hoge exploitatiekosten.
3. de grond hiervan in te brengen in het project Wensink-Zuid, om deze eerst tijdelijk te gebruiken als werk- en opslagterrein;
4. het terrein met inbreng van de bewoners van Wensink-Zuid in te richten als openbare ruimte waarbij de functie waterberging/retentie, met name voor piekbuien, de hoofdmoot vormt;
5. te besluiten dat de aanleg van de groene waterberging en herinrichting van het gebied gedekt wordt binnen het project Wensink-Zuid

De raad voor te stellen middels verzamelbesluit om:

6. De sloopkosten van het Twickelcollege in 2019 van € 160.000,- te dekken uit de reserve beleidsontwikkeling;
7. Het beheer en onderhoud op het gebied van waterberging a € 5.000,- structureel te dekken uit de voorziening Riolering.
8. De onderhoudslasten van het pand van € 67.000,- vrij te laten vallen en hieruit structureel het beheer en onderhoud op het gebied van groen a € 2.000 te dekken. Het restant a € 65.000,- in 2020 incidenteel te storten in de reserve beleidsontwikkeling en vanaf 2021 dit bedrag vrij te laten vallen bij de begrotingsbehandeling.

Openbaar	:	
-----------------	---	--

Programma	:	1. Leve Borne
-----------	---	---------------

Portefeuillehouder	:	M.J.R. Kotteman
--------------------	---	-----------------



G E M E E N T E B O R N E

Opgesteld door (tel.)	:	Arend ten Barge 06-22491623
Afdeling / Team	:	Grondgebied / Grondgebied Uitvoering
Afstemming intern	:	Marcel Diepenmaat, Carel Prins, Iris Scholten, Thijs ten Hagen, Stef van Wanrooij, Nadesch Kuiper.
Medezeggenschap	:	Nee —



G E M E E N T E B O R N E

1 Inleiding

Het voormalig Twickel College aan de Woolderweg is al enige jaren niet meer in gebruik als schoollocatie. Het economisch eigendom is van Carmel College weer overgedragen aan de gemeente. In afwachting van ontwikkelingen heeft de gemeente het pand ondergebracht bij een leegstandsbeheerder, mede om vandalisme door leegstand tegen te gaan. Door het ouderdom, de slechte onderhoudssituatie en doordat het gebouw heel slecht geïsoleerd is geeft het in stand houden jaarlijks een flinke kostenpost. Vanwege de ligging dicht aan het spoor is deze locatie minder geschikt om als inbreidingslocatie voor woningbouw te dienen. De gebouwen zijn te oud en te slecht om deze opnieuw zonder, ingrijpende en hoge kosten weer een functie te geven voor maatschappelijk gebruik. Verkoop van de locatie en/of een herbestemming voor een andere (commerciële) functie heeft vanwege de ligging geen voorkeur. Vanuit het project Waterbeheer Wensink-Zuid is er nu de mogelijkheid om dit gebied “terug te geven aan de wijk” en in te richten als een groene (parkachtige) omgeving met waterberging.

2 Beoogd resultaat

Het ontwikkelen van een voormalige schoollocatie, waarvoor geen nieuwe functie is voorzien, tot een groene parkachtige omgeving met waterberging als hoofdfunctie. Met als onderdeel de sloop van de verouderde opstallen. Tevens valt dan een jaarlijks flinke kostenpost weg.

3 Argumenten

3.1.1 De voormalige schoollocatie en gymzaal zijn in het najaar van 2016 in eigendom van de gemeente gekomen. Door het team vastgoed aangevuld met specialisten van diverse beleidsvelden is gekeken naar de ontwikkelpotentie van de locatie. Gezien de locatie grenzend is aan de spoorlijn Almelo-Enschede zijn een aantal functies niet denkbaar. Deze locatie is geschikt bevonden om in te brengen in het project Waterbeheer Wensink-Zuid. Hierdoor zal de verstening verdwijnen. Daartoe wordt voorgesteld om de gebouwen te slopen.

3.1.2 Het gebouw verkeert in zeer slechte staat en is niet of zeer slecht geïsoleerd. Instandhouding brengt daarom jaarlijks steeds grotere kosten met zich mee.

3.2.1 In verband met de hoge exploitatielasten (voornamelijk stookkosten) het gebouw na het besluit onmiddellijk laten ontruimen door vastgoedbeheer.

3.3.1 Na verwijderen van de gebouwen, het terrein voor een deel tijdelijk gebruiken voor opslag materialen zodat andere delen van de wijk daar niet mee belast worden.

3.4.1 De vrijgekomen plek in overleg met de bewoners van Wensink-Zuid in te richten tot een groene ruimte met recreatie mogelijkheid waar ten tijde van piekbuien tijdelijk water geborgen wordt.

3.4.2 Deze waterberging helpt dan de kans op wateroverlast te voorkomen in de wijk Wensink-Zuid en in een aantal van de overige wijken van Borne waaronder Wensink-Noord en het Centrum.

3.4.3 Water bergen en vasthouden helpt goed tegen het voorkomen van hittestress, geeft verkoeling en helpt tegen verdroging

3.5.1 Hier een groene berging/retentiemogelijkheid aanleggen is voordeliger en beter voor de klimaatadaptatie dan meer grotere riolen aanleggen die het water snel afvoeren.

3.5.6 Door de doelmatige opvang van overtollig hemelwater in dit gebied, is het logisch de kosten van beheer- en onderhoud hiervan onder te brengen bij de rioollasten.



G E M E E N T E B O R N E

4 Kanttekeningen

- 4.1.1 Niet slopen betekent verpaupering van de schoollocatie en de daarmee ongewenste uitstraling naar de omgeving.
- 4.1.2 Momenteel loopt nog een onderzoek of de sportzaal nog tijdelijk behouden moet worden als vervangingslocatie tijdens de verbouwing van 't Wooldrik. Echter het vergt wel een stevige investering en hoge exploitatielasten om deze locatie daarvoor te gebruiken. Als er behoefte aan is kan een deel van het vrijkomende terrein ook gebruikt worden voor een andere ontwikkeling. Het gehele terrein is niet noodzakelijk voor waterberging, een deel kan ook op een hoger en droog gelegen niveau ingericht worden.
- 4.1.3 Het gehele gebouw nog langer handhaven brengt in de toekomst steeds hogere kosten met zich mee, die niet nu nog niet geraamd zijn in de begroting.
- 4.1.4 De jaarlijkse exploitatielasten zijn vooralsnog geraamd op € 55.000,- per jaar met een indexering. Met de stijgende energie (gas) prijzen lopen deze kosten echter in de toekomst sneller op dan de standaard indexering. Het handhaven van de gebouwen is zonder in de toekomst extra (structurele) kosten te ramen niet mogelijk. Door deze bedragen naar voren te halen en te gebruiken voor de sloop, worden deze kosten in de toekomst bespaard.
- 4.2.1 In verband met de hoge exploitatielasten voor al veroorzaakt door het verwarmen van het slecht geïsoleerde gebouw is het noodzakelijk het gebouw na besluit tot slopen meteen te laten ontruimen. Binnen het leegstandbeheer is het geoorloofd dit in uiterlijk vier weken te laten plaatsvinden.
- 4.3.1. In de voorbereiding op de sloop wordt er asbestinventarisatie gedaan, natuuronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.
- 4.3.2 Bij een quick scan natuuronderzoek is de aanwezigheid van vleermuizen niet uitgesloten in de locatie. Vervolgonderzoek moet uitwijzen of deze er zich daadwerkelijk bevinden. Zo ja, dan moet er mogelijk een ontheffing in het kader van de natuurwet hoofdstuk 3 aangevraagd worden bij G.S. van Overijssel. Een dergelijk procedure kan tot gevolg hebben dat niet eerder dan in het voorjaar of zomer van 2020 gesloopt mag worden.
- 4.6.1 Deze kosten voor jaarlijks onderhoud zullen bij de eerstvolgende aanpassing van het GRP voor Borne worden meegenomen.

5 Kosten, baten en dekking

De kosten van de sloop inclusief onderzoeken, voorbereiding worden exclusief BTW geraamd op € 160.000,- Dit bedrag is gebaseerd op de te verwachten hoeveelheid asbest die verwijderd moet worden. Er vindt echter nog een asbestinventarisatie plaats. Er is een risico aanwezig dat er meer asbest opgeruimd moet worden dan nu voorzien. Dan kunnen de kosten met enkele tienduizenden euro's oplopen.

Voorgesteld wordt om deze incidentele kosten te dekken uit de reserve beleidsontwikkeling. Op het pand zit geen boekwaarde meer. Dit betekent dat er niets moet worden afgeboekt en dat er ook geen kapitaallasten vrijvallen. Het slopen van het pand betekent een structurele vrijval van € 67.000,- aan onderhoudsbudgetten vanaf 2020. Het benodigde onderhoud voor het nieuw te ontwikkelen groenoppervlakte bedraagt € 2.000,-. Voorgesteld wordt om per saldo € 65.000,- in 2020 te storten in de reserve beleidsontwikkeling en geheel vrij te laten vallen bij de begrotingsbehandeling 2021.

Daarnaast bedragen de structurele onderhoudskosten op het gebied van waterberging € 5.000
Voorgesteld wordt om deze met ingang van de begroting 2020 te dekken uit de voorziening riolering.



GEMEENTE BORNE

6 Personeel en organisatie

Na besluitvorming zal de productgroep ontwikkeling de locatie overdragen aan het project en verantwoordelijk zijn voor de afwikkeling van het leegstandsbeheer. Zij zal de vastgoedbeheerder opdragen het gebouw zo snel mogelijk te ontruimen.

De projectorganisatie Wensink-Zuid is daarna belast met de sloop en de herinrichting van het terrein. Sloop zal plaats vinden binnen het wettelijk kader met betrekking tot natuurwetgeving en asbestverwijdering.

7 Vervolg na besluitvorming college

Het besluit en de plannen worden gedeeld met het wijkcomité en de klankbordgroep van het project Wensink-Zuid. Daarna wordt een melding slopen gedaan volgens de WABO procedure. Uiteindelijk wordt de sloop aanbesteed en het werk uitgevoerd. Hierna wordt het terrein overgedragen aan het project Waterbeheer Wensink-Zuid en toegevoegd aan de openbare ruimte.

Gedurende de uitvoering van dit project wordt een deel van het terrein gebruikt als werk- en opslagterrein om tijdens de werkzaamheden overlast in andere delen van de wijk zoveel mogelijk te voorkomen. Van weer een ander deel kan een gedeelte al een groene inrichting en waterbergingsfunctie krijgen.

De herinrichting van het terrein krijgt in samenspraak met de bewoners steeds meer gestalte. Dit gedurende het hele project en hoeft pas in zijn geheel gereed te zijn aan het einde van het project. Hierdoor blijft het ook mogelijk door voortschrijdend inzicht nieuwe ideeën in te brengen.

8 Communicatie

Het besluit en de plannen worden via bijgevoegd persbericht bekend gemaakt. Ook wordt er over gecommuniceerd via het wijkplatform van Wensink-Zuid op Borne Boeit. Ook de over de voortgang van sloop, tijdelijk gebruik, en uiteindelijke herinrichting zal via het platform Wensink-Zuid op de site van Borne Boeit gecommuniceerd worden met de bewoners.

9 Bijlage(n)

Corsanummers: geen

Begrotingswijziging

Krediet	Omschrijving krediet	Kostensoort	Omschrijving kostensoort	Incidenteel/Structureel	MJB 2019	MJB 2020	MJB 2021	MJB 2022	MJB 2023
	91001 Reserve beleidsontwikkeling	4710001	Beschikking over reserves	Incidenteel	160.000				
		8710001	Toevoeging aan reserves	Incidenteel		65.000			
Totaal					160.000	65.000	0	0	0
Kostenplaats	Omschrijving kostenplaats	Kostensoort	Omschrijving kostensoort	Incidenteel/Structureel	MJB 2019	MJB 2020	MJB 2021	MJB 2022	MJB 2023
	6030600 Overige gebouwen en gronden	4320000	Vastgoed bestemming nog te bepalen	Incidenteel	160.000				
	6570200 Beplantingen	4380500	Onderhoud	Structureel		2.000	2.000	2.000	2.000
	6570500 Water	4380500	Onderhoud	Structureel		5.000	5.000	5.000	5.000
	6030600 Vastgoed bestemming nog te bepalen	4380600	Water	Structureel		-500	-500	-500	-500
	6030600 Vastgoed bestemming nog te bepalen	4380605	Verzekeringen	Structureel		-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
	6030600 Vastgoed bestemming nog te bepalen	4210000	Onroerendezaakbelasting	Structureel		-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
	6030600 Vastgoed bestemming nog te bepalen	4380500	Onderhoud	Structureel		-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
	6030600 Vastgoed bestemming nog te bepalen	4380050	Energie	Structureel		-48.000	-48.000	-48.000	-48.000
	6720100 Riolering	8720000	Beschikking over voorziening	Structureel		-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
	6010940 Mutaties reserves P4	8710000	Beschikking over reserves	Incidenteel	-160.000				
	6010940 Mutaties reserves P4	4710000	Toevoeging aan reserves	Incidenteel		65.000			
	6080000 Overige baten en lasten	4759150	Stelpost nieuw beleid	Structureel			65.000	65.000	65.000
Totaal					0	0	0	0	0