

Registratienr.: 1297436

Openbaar

Portefeuillehouder: Hans Heesen**Team:** RMEO-Maatschappelijke- en Economische Ontwikkeling**Steller:** Anton Kraan**Betrokken medewerkers:** Akr, Ast, Jme

Onderwerp

1297436 - Sloop Michaëlschool Schijndelseweg 3 Boxtel

Samenvatting

De Michaëlschool, gelegen aan de Schijndelseweg 3 te Boxtel, staat sinds 31 januari 2019 leeg. Het gebouw zou verkocht worden aan De la Salle. Zij zouden dan zorg dragen voor de sloop. Deze verkoop ging echter niet door. Er is meerdere malen vandalisme en zelfs brandstichting gepleegd. Voorgesteld wordt nu om het gebouw te slopen met behoud van de fundering en de sportzaal. Verdere risico's rond de opstallen worden daarmee geneutraliseerd en de regie over de toekomstige mogelijkheden met de grond blijft bij de gemeente.

Voorstel

1. In te stemmen met de sloop van de Michaëlschool te Boxtel, uit te voeren vanaf 15 oktober 2022;
 2. Het benodigde budget van € 121.000 inclusief btw te verwerken in de tweede bestuursrapportage 2022.
 3. Indien nodig over te gaan tot uitvoering, vooruitlopend op de vaststelling van de tweede bestuursrapportage 2022 door de gemeenteraad.
-

Inleiding

Op 31 januari 2019 heeft Saltho-Stichting onderwijs het schoolgebouw van de Michaëlschool, gelegen aan de Schijndelseweg 3 te Boxtel, in overleg met de gemeente, buiten gebruik gesteld. Zij hebben nieuwe huisvesting betrokken. Sinds dat moment staat het gebouw leeg.

In eerste instantie was het de bedoeling dat het gebouw werd verkocht aan De la Salle. Zij zouden dan zorgdragen voor de sloop. Uiteindelijk ging de verkoop niet door en heeft de sloop niet plaatsgevonden.

Er is meerdere malen sprake van vandalisme geweest en er is zelfs brandgesticht. Voorgesteld wordt nu om het buiten gebruik gestelde gebouw te slopen.

Voor het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden, wordt de opdracht uitgezet bij Van der Zanden te Moergestel (Zie bijlage 1). Zij kunnen de benodigde werkzaamheden in de gewenste periode uitvoeren. Zij verzorgen de sloop met behoud van de fundering en de sportzaal, evenals het verleggen van de nutsvoorzieningen en het plaatsen van een spouwmuur tegen de te behouden sportzaal. De werkzaamheden kunnen nog in 2022 gestart worden.

De gewenste periode van de sloopwerkzaamheden loopt vanaf 15 oktober 2022. Deze periode is op basis van een onderzoeksrapport vastgesteld. In die periode is geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming benodigd. (Zie bijlage 2)

Beoogd resultaat

Het slopen van het gebouw en daarmee het uitsluiten van een potentieel gevaarlijke situatie. Hierdoor wordt het onbevoegd betreden van het gebouw en het plegen van verder vandalisme en brandstichting voorkomen. Er is een reële vrees voor aanhoudend vandalisme dat uit kan monden in een ontwrichtend moment voor de directe omgeving. Dit wordt door de sloop voorkomen.

Argumenten

1.1 *De gemeente dient gevaarzetting te beperken.*

Door de huidige situatie voort te laten duren, terwijl bekend is dat er met enige regelmaat vandalisme optreedt, bestaat de kans dat bij ernstige gevolgschade als gevolg van vandalisme de gemeente aansprakelijk wordt gesteld. Bovendien treedt hier mogelijk gevaarzetting op voor de directe omgeving.

1.2 *Er is geen noodzaak om de opstal te laten bestaan.*

Het gebouw is voor het onderwijs buiten gebruik gesteld en sindsdien zijn er geen onderhoudswerkzaamheden verricht. Het gebouw is in een dusdanige technische staat dat op dit moment sloop de enige optie is. De slechte technische staat is mede veroorzaakt door een asbestsanering en de recente vernielingen.

1.3 *Beperkte mogelijkheden huidige staat*

De grond biedt beperkte mogelijkheden door haar huidige *maatschappelijke* bestemming en wordt omringd door (speciaal) onderwijsgebouwen. Samen met de sloopkosten en werkzaamheden die verrekend moeten worden, is de locatie op het moment niet interessant gebleken voor de omliggende marktpartijen. Door het pand nu te slopen, voorkomen we verdere problemen in de vorm van vandalisme en brandstichting. Ook behouden we het grondeigendom en de regie over de toekomstige ontwikkelingen met de grond. Dit is afgestemd met de afdeling Ruimtelijke Ordening.

1.4 *Sloop van het gebouw met behoud van de fundering biedt meer mogelijkheden in de toekomst*

De sloop van het gebouw maakt de grond naar verwachting aantrekkelijker voor marktpartijen. Door de fundering te behouden blijft er fiscaal gezien toch sprake van een gebouw. Hierdoor is er bij verkoop geen btw verschuldigd, maar enkel overdrachtsbelasting. Daarmee komt er meer perspectief op een verkoop waarin de sloopkosten verhaald kunnen worden.

1.5 *Toenemende kosten van het in standhouden van de school*

De school is vanuit veiligheidsoverwegingen van buiten dichtgetimmerd. Omdat jongeren nog steeds het gebouw betreden is er besloten om het gas en water in het gebouw af te sluiten en een nieuwe aansluiting richting de te handhaven sportzaal aan te leggen. Deze maatregelen hebben tot dusver ongeveer € 20.000 euro gekost. Tevens is de school voorzien van elektronische beveiliging welke is verbonden met extern toezicht. De kosten hiervan worden door de sloop bespaard.

Kanttekeningen

1.1 *Geen budget*

Er is momenteel geen budget voor het slopen van de school. Er is ooit sprake geweest van een verkoopmogelijkheid aan De La Salle maar dat is niet meer van toepassing. Ook wordt niet geacht dat de gronden snel overgenomen zullen worden door een marktpartij, omdat de bestemming en de ligging van de grond beperkte mogelijkheden bieden. De reeds gemaakte kosten tijdens de leegstand en de te maken sloopkosten kunnen in de toekomst met de herontwikkeling op de koper verhaald worden.

Financiën

De kosten van de sloop van de Michaelschool bedragen € 121.000 inclusief btw. Deze kosten dienen te worden opgenomen in de tweede bestuursrapportage 2022.

Uitvoering

Na instemming van het college voor het beschikbaar stellen van het budget voor de sloopkosten zal, na afronding van het vergunningetraject en aanbestedingstraject, de Michaëlschool worden gesloopt.

Communicatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Offerte sloopwerkzaamheden van datum 26 juni 2022 met offertenummer 22.227
2. Onderzoeksrapport vleermuizen, huismus en gierzwaluw van 4 juli 2022