Verantwoording keuze geselecteerde plan

inzake de
Selectie- en verkoopprocedure
herontwikkeling Maria Mediatrix Borne

GEMEENTE BORNE

Datum: 4 juli 2022
versie: ten behoeve van definitieve besluitvorming

Inleiding

Dit document bevat de motivering en verantwoording vanuit de gemeente Borne voor het geselecteerde plan dat als onderligger voor definitieve besluitvorming door het college van B&W dient.

Ruimtelijke en functionele kwaliteit

De uitwerking van Leverink & Assen (hierna ook: L&A) geeft naar oordeel van de beoordelingscommissie blijk van een duidelijke visie die uitgaat van het grotendeels handhaven en daar en waar nodig versterken van de oorspronkelijk situatie (1953), passend in de huidige tijdsgeest. Er is goed gekeken naar creatieve oplossingen om het geheel te verbinden met het omliggende landschap. Dit wordt vooral vorm gegeven door de bebouwing aan de Kuipersweg en het eerste schoolgebouwtje met slaapzalen van net na de tweede WO (1949). Het oorspronkelijke ruimtelijke concept wordt hier gerespecteerd. Het geheel wordt transparanter o.a. door het verwijderen van diverse elementen waardoor verbinding wordt gemaakt met het buitengebied. Het toevoegen van bebouwing om de maat- en schaalverhouding van het nieuwe, groene binnenterrein te verbeteren wordt naar oordeel van de beoordelingscommissie goed gemotiveerd. Voor wat betreft de toegevoegde patiowoningen merkt de beoordelingscommissie wel op dat op een klein aantal vierkante meters een behoorlijke verstening wordt aangebracht, wat mogelijk kan conflicteren met de verbinding en de ruimtelijke beleving die wordt gezocht. Hetzelfde geldt voor de locatie van de bergingen ten behoeve van de huurwoningen in het oude COA kantoor, die de beoordelingscommissie voor een goede inpassing graag op andere wijze (bijvoorbeeld inpandig) gerealiseerd had willen zien.

Ook aandachtspunt is volgens de beoordelingscommissie de toevoeging van twee kassen in het landschap. Hoewel de beoordelingscommissie deze toevoeging kan waarderen, ziet zij ook de noodzaak om hierover goede afspraken met de nieuwe bewoners/gebruikers vast te leggen. Voorkomen moet worden dat de kassen na verloop van tijd niet meer gebruikt en onderhouden worden en daardoor het landschap ontsieren.

Qua materiaalgebruik wordt door L&A op goede wijze aangesloten bij de landschappelijke omgeving door o.a. toevoegingen in hout en (bestaande) kleurstellingen die niet te veel opvallen in het landschap.

Ook het parkeervraagstuk wordt naar oordeel van de beoordelingscommissie goed opgelost op duidelijke plekken en zoveel mogelijk uit het zicht (onder bomen, achter hagen, met beplanting omzoomd of achter lage grondwallen en/of puinmuren), waarbij met ca 130 tot 135 parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid geboden wordt. Om het geheel te completeren wordt eveneens een concrete nieuwe wegstructuur gepresenteerd.

Door L&A wordt rekening gehouden met de transitieopgave naar gasloze en energieneutrale bebouwing. De bebouwing wordt energieneutraal uitgevoerd met o.a. hergebruik gebouwen, ïsolatie, zonnepanelen op de daken, warmtepompen etc. Het plan laat een hoge ambitie zien op het gebied van duurzaamheid/klimaat (ecologische meerwaarde met o.a. kassen voor zelfvoorzienendheid).

Het geluidsaspect wordt benoemd. Er wordt een creatief alternatief genoemd om de geluidsbelasting te verminderen (‘opruwing’). Met betrekking tot geluid geeft de planbeschrijving (nog) geen volledig beeld van de te nemen maatregelen. Geluid is een essentieel punt wat nog nader onderzocht en uitgewerkt zal moeten worden.

De uitwerking van L&A geeft eveneens blijk van voldoende verscheidenheid aan kleinschalige functies. Zo wordt naast wonen een ‘short stay' concept voorgesteld, wordt de verbinding gezocht met een restaurant en is ruimte voor een commerciële of maatschappelijke functie (kinderdagverblijf/ winkeltjes met diverse natuurproducten), waarbij ten aanzien van de commerciële of maatschappelijke functie de beoordelingscommissie opmerkt dat deze door L&A concreter had kunnen worden uitgewerkt. Tevens aandachtspunt hierbij vormt de Nota van Uitgangspunten die kaderstellend zal zijn bij het realiseren van voormelde functies.

Landschappelijke en groene karakter

Het plan van L&A heeft naar oordeel van de beoordelingscommissie duidelijke visie op het gebied van de landschappelijk inrichting, waarbij op uitgebreide en concrete wijze inzage wordt gegeven in de invulling van de buitenruimte. Alles krijgt een groene uitstraling en de thematische uitwerkingen maken de verhoudingen in verharding en groen goed zeer en concreet zichtbaar. Daarbij worden ook de functies (o.a. parkeren, wandelen, voedselbos, waterberging etc.) door L&A goed gemotiveerd en zichtbaar gemaakt, waarbij eveneens een concreet voorstel voor private en gemeenschappelijke ruimten is gedaan. Daarbij valt het de beoordelingscommissie op dat er slechts beperkt sprake is van woning gebonden tuinen. Ook is door L&A goed nagedacht over inpassing in de ecologische zone en worden er vanuit de planvisie veel nieuwe bomen toegevoegd en ziet men mogelijkheden om extra kansen in dit verband te benutten.

Door L&A wordt goed onderbouwd en duidelijk weergegeven op welke wijze afwatering plaatsvindt van zowel de verharding als van de bebouwing (infiltratie). Daarnaast geeft het waterplan van L&A op zeer duidelijke wijze inzage in de wijze waarop de vijver aan de voorzijde wordt versterkt en deze integraal onderdeel uitmaakt van het totale waterplan. Al het regenwater dat valt, wordt verwerkt op het terrein. Alle daken worden direct aangesloten op open goten in het landschap naar de wadi's. Het teveel aan regenwater stroomt via de spoelleiding door naar de volgende wadi. Uiteindelijk zal het water afstromen naar de grote vijver, aan de voorzijde van het hoofdgebouw. De omgeving van deze vijver wordt vergraven, om een stijgvlak te creëren voor het water. Al met al wordt verdroging van de bodem zoveel mogelijk tegengegaan. Door toepassing van aanvullend veel boombeplanting wordt ook hittestress beperkt.

Cultuur historische waarde & duurzaamheid

De cultuurhistorische waarde worden naar oordeel van de beoordelingscommissie door L&A zeer goed 'herkenbaar en afleesbaar' gemaakt. Er zijn duidelijke plattegronden aangeleverd, waarbij de bebouwing zoals aanwezig in 1953 het uitgangspunt is. Dit geldt niet alleen voor het hoofdgebouw, maar ook voor het plan als geheel, waarbij de plattegrond uit 1953 duidelijk als blauwdruk heeft gefungeerd. Zo worden o.a. de bestaande bouwstructuren (Bornerbroeksestraat en Kuipersweg) versterkt, waarbij houten kozijnen en betonnen spanten terugkomen of bewaard blijven en wordt de voormalige villa in zijn oorspronkelijke hoofdvorm hersteld. Ook de voormalige kapel wordt in oorspronkelijke staat hersteld, door de later aangebrachte wand tussen de kolommen te verwijderen.

Uit de uitwerking van L&A blijkt duidelijk dat behoud van zoveel mogelijk cultuurhistorische elementen het uitgangspunt is (o.a. behoud kapel, kunstwerk, het eerste schoolgebouwtje met slaapzalen van net na de tweede WO (1949)., oorspronkelijk details). Zo blijven ook de oude glas-in-loodramen bestaan en worden deze waar nodig gerestaureerd. Tevens wordt het kunstwerk gereinigd en waar nodig gerestaureerd.

Ook is er een duidelijke omschrijving van de visie op hergebruik en wordt dit door L&A specifiek gemaakt met een themakaart met concrete voorbeelden. Materialen die bij de sloop van gebouw- of constructiedelen vrijkomen, worden zoveel mogelijk hergebruikt, waarbij eveneens de biodiversiteit wordt versterkt. Zo worden onder andere vlonderterrassen geconstrueerd van vloerbinten en -planken uit de te slopen oudbouw hergebruikt; worden puinmuren en -stapelingen opgebouwd uit gesloopte geveldelen van metselwerk t.b.v. natuurlijke begroeiing en worden half verharde wandelpaden van gemalen betonpuin en betontegels aangelegd.

Gedifferentieerd woningbouwprogramma

De uitwerking van L&A geeft op concrete wijze blijk van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met de toevoeging van sociale huurwoningen in het voormalig COA kantoor. Hierover is, contact gezocht en reeds afspraken gemaakt met woningcorporatie Welbions. Het programma is goed uitgewerkt in verschillende varianten met duidelijke plattegronden en onderverdeeld naar typologie (b.v.o. en prijssegment). Daarnaast biedt de maatschappelijke functie Short-stay een mooie toevoeging op het woningprogramma. Ook hierbij kan verbinding met Welbions of zorgpartijen gezocht worden.

Kanttekening die de beoordelingscommissie hierbij echter heeft, is dat er door L&A meer dure woningen worden voorgesteld dan als doelstelling wenselijk is getypeerd. Daar staat tegenover dat het toevoegen van woningen in het duurdere segment mogelijk beter aansluit bij de nog vast te stellen concept Woonvisie van de gemeente Borne

De woningen worden gasloos en energieneutraal opgeleverd, waarbij gebruik wordt gemaakt van warmtepompen met een WTW-installatie en zonnepanelen. Ten behoeve van de geluidswering wordt gebruik gemaakt van houten kozijnen met tripple-glas en kierafdichting.

Materiaalgebruik wordt voldoende onderbouwd. Mooie afstemming van materialen bij nieuw te bouwen woningen, sluit aan bij de bestaande panden. Er wordt op een goede manier eenheid gebracht in het materiaalgebruik tussen oud en nieuw.

Communicatieplan

De uitwerking van L&E op Criterium 2E geeft naar oordeel van de beoordelingscommissie op voldoende concrete wijze blijk van communicatie waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijke gevoeligheden bij omwonenden. Zo organiseert L&A een fysieke startbijeenkomst met omwonenden en stelt zij een werkgroep communicatie in om actuele zaken rondom de ontwikkelingen te bespreken en informatie uit te dragen naar overige geïnteresseerden. Ook het opzetten van een website en facebookpagina geven blijk van standaard en logischerwijs te verwachten instrumenten doch passend bij de opgave.

L&A had naar oordeel van de beoordelingscommissie op meer specifieke en meetbare wijze in kunnen gaan op de wijze waarop het noaberschap met de toekomstige bewoners/eindgebruikers wordt versterkt en gepromoot en de actieve bijdrage aan het succes en succesgevoel met betrekking tot de gewenste noaberschap. Weliswaar benoemt L&A dat de inrichting van de buitenruimte en samenstelling van bewoners samen moeten leiden tot een moderne vorm van noaberschap, maar door L&A wordt vervolgens op weinig concrete wijze inzage gegeven in de (pro)actieve bijdrage/rol die L&A daarbij heeft. Ook de mate waarin L&A in staat is af te wijken van geplande activiteiten als de omgeving daarom vraagt, blijft in de uitwerking onderbelicht, aldus de beoordelingscommissie.