Gemeente **Borne**

Raadsvoorstel

21int01176

raadsvergadering
20-4-2021

agendapunt

nummer
21int01176

onderwerp
Vroegtijdige sloop en extensief-agrarisch beheer Maria Mediatrix

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
De gemeenteraad heeft op 2 februari 2021 besloten tot een plan voor vroegtijdeige sloop van de gebouwen van het voormalig azc Azelo, waarna sprake is van extensief-agrarisch beheer. De raad wordt voorgesteld om nu de grote bouwvolumes met uitzondering van de villa en ibijbehorende gebouwen te slopen en het terrein te beheren tegen zo laag mogelijk kosten. Over de definitieve invulling van het terrein wordt nu niet besloten. Deze zal later aan de orde komen in relatie met de ontwikkeling van de Vloedbeltverbinding en de energietransitie. Om vroegtijdige sloop en extensief-agrarisch beheer mogelijk te maken is aanvullend eenmalig € 279.000 en jaarlijks € 49.000 nodig. De lasten voor beheer en onderhoud zijn structureel in afwachting van een definitieve bestemming van het terrein, vanaf nu bekend als Maria Mediatrix. Kanttekeningen bij dit voorstel zijn de cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw en de beperkte mogelijkheid om de investering terug te verdienen.

1 Inleiding

Op 2 februari 2021 heeft de gemeenteraad besloten om:

1. Het uitwerken van plan 'vroegtijdige sloop op zo kort mogelijke termijn van de voormalige AZC locatie', inclusief financiële onderbouwing die voor 30 maart 2021 gereed moet zijn
2. De reeds door de gemeenteraad vastgestelde kaders in acht worden genomen. Deze zijn:
- *Nota van uitgangspunten voor de AZC locatie aan de Bornerbroeksestraat 103*
- *Bestemmingsplan en ruimtelijke beleidskaders*
- *Gemeentelijke kosten voor aankoop, ontwikkeling en beheer en onderhoud worden terugverdiend*

Aanvullende toetsingscriteria:
- *Met omwonenden en stichting Gemeenschapsbelangen (groot) Azelo besproken actualisatie van de nota van uitgangspunten uit 2013.*
- *Dat bij de herontwikkeling of herinrichting van het terrein voorrang moet worden gegeven aan de mogelijk nog te realiseren voorkeurstracé Vloedbeltverbinding*

3. Na sloop er een tijdelijke (agrarische) invulling voor het terrein zal worden gezocht
4. Voor een definitieve invulling van het terrein worden nadere oplossingen en scenario's bekeken en onderzocht
5. In te stemmen met het volgende proces voor wat betreft versnelde sloop:
- *Stap 1: uitwerken plan 'vroegtijdige sloop op zo kort mogelijke termijn'*
- *Stap 2: de financiële verwerking van sloop mee te nemen in de financiële doorkijk welke eind maart aan de raad worden aangeboden.*
- *Stap 3: Beleidsvoorbereiding afronden in maart 2021*
- *Stap 4: Besluitvorming afronden in april 2021*
- *Stap 5: Beleidsuitvoering starten in mei 2021.*

6. De proceskosten ten laste te brengen van het budget voor beheer en onderhoud

2 Beoogd resultaat

Voor de locatie Maria Mediatrix (voormalig azc Azelo) de beste oplossing voor de samenleving te vinden door een afweging van belangen binnen de kaders van de gemeenteraad.

3 Argumenten

1.1 Sloop van alle gebouwen behalve de villa en de veestal, is de intentie van de gemeenteraad
Doel van het raadsbesluit is om zo snel mogelijk alle grote volumes te slopen en de financiële consequenties hiervan in beeld te brengen. Een besluit over definitieve invulling van het terrein komt later aan de orde in relatie met de ontwikkelingen van de Vloedbeltverbinding en de energietransitie.

1.2 Beginnen met sloop is nog dit jaar mogelijk
Voordat met sloop kan worden begonnen moet eerst een flora en faunaonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet plaatsvinden in het broedseizoen. Een definitief besluit tot sloop op 20 april geeft hiervoor net voldoende tijd.

2.1 Minimaal beheer beperkt de structurele kosten
Een tijdelijk (extensief-agrarische) invulling van het terrein vereist beheer en onderhoud. Dit geldt ook voor de villa. Het is nu nog onduidelijk wanneer herontwikkeling (met of zonder Vloedbeltverbinding) aan de orde is. Vanwege de verwachte kwaliteit van de bodem, de inrichting van het terrein en de beperkte horizon is het de verwachting dat het maximaal haalbaar is om delen van het terrein ‘om niet’ in gebruikt te geven aan derden. Dit beperkt de kosten voor onderhoud en beheer.

2.2 Verkoop van villa op korte termijn is onverstandig
Met een besluit tot sloop en tijdelijke invulling is de toekomstige functie van het terrein nog niet duidelijk. Dit maakt de gewenste bestemming en derhalve ook de verkoop van de villa lastig. De opbrengst bij verkoop zal daarom naar verwachting relatief laag zijn. Niet onbelangrijk: met een nieuwe eigenaar kan nu eenmaal niet vooraf overeengekomen worden dat hij akkoord gaat met alle denkbare toekomstige invullingen van het terrein. Het verkoop-klaar maken van de villa vraagt tijd waardoor eventuele opbrengsten op z’n vroegst in 2022 mogelijk zijn.

2.3 Saneren van grond is afhankelijk van definitieve invulling
De mate van sanering van grond is afhankelijk van de toekomstige functie. Daarom worden nu alleen de te slopen bouwvlakken ontdaan van kabels en leidingen. De grond wordt geschikt gemaakt voor extensief-

agrarisch gebruik, ingezaaid als kruidenrijk grasland, mede in overeenstemming met de landschappelijke functie als verbindingszone tussen landgoed Twickel en de Zendersche Esch. Op basis van het bodemonderzoek zal bij de definitieve ontwikkeling van het terrein bepaald kunnen worden of verdere sanering nodig is. Kosten hiervoor maken dan ook deel uit van de ontwikkeling.

3.1 Vroegtijdige sloop vereist aanvullende middelen
De totale kosten voor aankoop en vroegtijdige sloop bedragen € 2,1 miljoen. Hiervan kan € 0,4 miljoen (de restantwaarde van de grond) als bezit opgenomen worden op de balans. Een bedrag van € 1,7 miljoen, bestaande uit de opstallen en sloop- en saneringskosten moet als desinvestering worden beschouwd.
De gemeenteraad heeft in 2020 een krediet beschikbaar gesteld voor aankoop en één jaar beheer van € 1,4 miljoen. Daarom is voor vroegtijdige sloop aanvullend € 0,3 miljoen nodig.

4.1 Terrein en villa moeten na sloop beheerd en onderhouden worden
Na sloop vereist het terrein beheer en onderhoud. Hiervoor is na afronding van de sloop en inrichting van het terrein € 49.000 per jaar nodig. Regulier onderhoud bestaat mede uit verwachte (nood-)reparaties van de opstallen en de jaarlijkse controle van installaties in de resterende opstallen. Het terreinonderhoud omvat mede de daar gelegen paden, landschapselementen, onderhoud van de watervoerende sloten en extensief beheer van overige gronden. Ook ambtelijke inzet, verzekeringen en belastingen zijn structurele kosten.

4 Kanttekeningen

1.1 De huidige bestemming blijft gehandhaafd
Met het besluit om het terrein extensief-agrarisch te beheren is er geen noodzaak om de bestemming nu te wijzigen. Een bestemmingsplanwijziging wordt voorbereid als een besluit over definitieve invulling van het terrein, in relatie met de ontwikkelingen van de Vloedbeltverbinding en de energietransitie, aan de orde is.

1.2 Erfgoedcommissie adviseert om hoofdgebouw te behouden
In de kaderstellende nota van uitgangspunten uit 2013 is een paragraaf opgenomen over de cultuurhistorische waarde van het complex. Hoewel de panden geen monumentale status hebben is destijds door de gemeentelijke erfgoedcommissie het volgende geadviseerd: “Vanwege de massaliteit en herkenbaarheid heeft het complex een zekere architectonische waarde (met name t.a.v. het aanzicht vanaf de Bornerbroeksestraat). Gelet op de geschiedenis van het complex (o.a. Katholieke achtergrond, voormalig internaat, relatie met Zwanenhof en kloosters Zenderen), maakt dat geadviseerd wordt om in ieder geval de ingangspartij en de voorvleugels te behouden”
Op 21 januari 2021 heeft de erfgoedcommissie, n.a.v. de berichtgeving in de media, gesproken over de (mogelijke) sloop. Het eerdere standpunt is hierbij nadrukkelijk gehandhaafd waarbij nog is opgemerkt dat er voor een herbestemming van dergelijke gebouwen zeer waarschijnlijk ook provinciale subsidiemogelijkheden zijn.
Naast de gemeentelijke erfgoedcommissie heeft ook de Heemkundevereniging Borne, bij brief d.d. 9 januari 2021 aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische en architectonische waarde van het hoofdgebouw.
Verder is, in het kader van een inventarisatieonderzoek naar de mogelijke sloop, naar voren gekomen dat zich in de hal van het hoofdgebouw een bijzondere muurschildering bevind. Hier wordt momenteel nog nader onderzoek naar gedaan.

1.3 Sloop van het hoofgebouw beperkt de mogelijkheden om de kosten terug te verdienen
Aan het door de gemeenteraad vastgestelde kader dat gemeentelijke kosten voor aankoop, ontwikkeling en beheer en onderhoud worden terugverdiend, kan waarschijnlijk niet worden voldaan. De totale opbrengst van

de herontwikkeling zou € 1,7 miljoen moeten bedragen en loopt jaarlijks op met € 50.000. Met scenario's waarbij gebruik gemaakt kon worden van het hoofdgebouw was het al lastig om de aankoopprijs terug te verdienen. Vroegtijdige sloop maakt dit niet makkelijker.

1.4 Sloop kunstwerk in ingangspartij vereist overleg met nabestaanden kunstenaar
Bij het slopen van kunstwerken is in ieder geval de Auteurswet van toepassing, mogelijk in samenhang met de Erfgoedwet. Voorafgaand aan sloop is overleg nodig met de nabestaanden van de kunstenaar. Eventueel kan dit overleg leiden tot vertraging van de sloop of extra kosten.

2.1 Ideeën/initiatieven voor herontwikkeling van de locatie zijn niet meer aan de orde
Met de keuze voor sloop en extensief-agrarisch beheer zijn ideeën en initiatieven van derden niet meer aan de orde. Initiatiefnemers die op de lijst staan zullen worden geïnformeerd over het raadsbesluit en dat dit betekent dat er voor hun ideeën/initiatieven geen ruimte meer is. Dit zal ook medegedeeld worden aan eventuele nieuwe belangstellenden.
Mocht de raad van mening zijn dat er toch nog een finale poging moet worden ondernomen om te zien of er levensvatbare ideeën/initiatieven bij zitten, dan verwachten het college op dit punt een duidelijke uitspraak van de raad.

3.1 Risico's bij sloop zijn niet gedekt
Resultaten van het flora en faunaonderzoek en bevindingen tijdens de sloop kunnen tot meerwerk leiden tot een hoogte van € 240.000. Dit risico is niet opgenomen in het dekkingsvoorstel, maar zal opgenomen worden als risico van het project.

3.2 Dekking uit reserve gaat ten koste van weerstandvermogen.
In lijn met het raadbesluit over kredietverstrekking voor aankoop en beheer wordt voorgesteld om het extra benodigd krediet te dekken uit de reserve grondexploitatie. Dit is geen reguliere dekkingsbron en zorgt voor extra druk op het weerstandsvermogen. De weerstandsratio blijft met dit besluit boven de grens van 1,0, maar de reserve grondexploitatie daalt hiermee verder onder de door de gemeenteraad vastgestelde ondergrens.

5 Kosten, baten en dekking

Door de raad is € 1.408.000 beschikbaar gesteld voor aankoop en tijdelijk beheer. Aankoop en vroegtijdige sloop kost totaal € 1.687.000. Door de reeds beschikbaar gestelde middelen ook in te zetten voor sloop en sanering, is aanvullen eenmalig € 279.000 nodig.

Beschikbaar gesteld krediet (incidenteel)	
Aankoop opstallen	529.500
Aankoop terrein	433.500
Beheer en onderhoud tot sloop	445.000
Totaal	**1.408.000**

Benodigde dekking (incidenteel)	
Aankoop opstallen	495.000
Aankoop terrein (€ 405.000) betreft een balansmutatie	0
Sloop en sanering	970.000
Risico's sloop en sanering (€ 240.000)	0
Proceskosten	150.000

Beheer en onderhoud tot sloop	32.000
Inzaaien terrein en aanloopkosten	40.000
Totaal	**1.687.000**

Voor beheer en onderhoud na sloop is jaarlijks € 49.000 nodig totdat eventuele herontwikkeling aan de orde is. Omdat deze structurele lasten pas na sloop aan de orde zijn, wordt voorgesteld deze op te nemen in de kaderbrief 2022-2025.

Beheer en onderhoud Maria Mediatrix (structureel)	
Beheer en onderhoud terrein	15.000
Beheer en onderhoud villa en bijgebouwen	15.000
Belastingen en verzekeringen	10.000
Rentelasten grond (geen afschrijving)	4.000
Organisatie	5.000
Totaal	**49.000**

6 Vervolg na besluitvorming

Na besluitvorming door de gemeenteraad zal opdracht gegeven worden voor sloop van de gebouwen.
De structurele lasten van beheer en onderhoud worden opgenomen in de kaderbrief 2022.
Omwonenden en stichting Gemeenschapsbelangen (groot) Azelo zullen geïnformeerd worden.
Initiatiefnemers zullen geïnformeerd worden over het besluit tot sloop en dat er voor hun ideeën/initiatieven geen ruimte meer is.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
De gemeenteraad voor te stellen:
1. In te stemmen met de sloop en sanering van alle gebouwen van het voormalig azc Azelo, exclusief de villa en de daarbij behorende gebouwen;
2. In te stemmen met extensief-agrarisch beheer van het terrein in afwachting van verdere ontwikkelingen;
3.a Het resterend krediet voor aankoop en onderhoud beschikbaar te stellen voor sloop en sanering;
3.b Voor sloop en sanering een aanvullend krediet beschikbaar stellen van € 279.000 en deze te dekken uit de reserve grondexploitatie;
4. De structurele lasten voor beheer en onderhoud van het terrein en de villa van € 49.000 op te nemen in de kaderbrief 2022-2025.

Bijlage(n)
Corsa-bijlagenummers: 21int01176 raadsvoorstel
21int01177 conceptraadsbesluit
21int00588 amendement (en besluit) voormalig azc Azelo
20int01899 raadsbesluit Krediet AZC locatie Bornerbroeksestraat 103 te Borne

Borne, 23-3-2021

Gemeente **Borne**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
E.S.I. ter Koele	drs. J.H.R. Pierik