Raadsvoorstel

Raadsvergadering
01-02-2022

Agendapunt
n.t.b.

Nummer
21int05672

Onderwerp
Uitgangspunten herontwikkeling locatie voormalige Internaat Maria Mediatrix, locatie Bornerbroeksestraat, buurtschap Azelo te Borne

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
In 2018 is het terrein met opstallen van het Maria Mediatrix door de gemeente gekocht. In 2013 had uw raad al eens haar visie omtrent deze locatie en het gebied vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten. Door de wens van de gemeente de locatie op enig moment weer te verkopen, het voortschrijden van de tijd en de veranderde inzichten is het noodzakelijk de Nota van Uitgangspunten te herzien en opnieuw vast te stellen. Deze vernieuwde Nota van Uitgangspunten moet worden bezien in samenhang met het afsluiten van het verleden (AZC-tijd) en het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen op deze locatie.

Voordat potentiële ontwikkelende partijen plannen kunnen indienen, moeten zij kennis kunnen nemen van de kaders. Dit vraagt om zorgvuldigheid en een integrale aanpak met de andere ontwikkelingen in het gebied. De uitgangspunten en het uiteindelijke programma bepalen de criteria waaraan plannen kunnen worden getoetst. In de bijgevoegde, geactualiseerde, nota van uitgangspunten (21bij09272) is gekeken naar een integrale ontwikkeling van het gebied en zijn de verschillende actuele beleidsontwikkelingen op elkaar afgestemd (o.a. Vloedbeltverbinding en de toenemende vraag op de woningmarkt in Overijssel).

De beschreven uitgangspunten en functies vormen zowel de onderlegger voor a) het uitgewerkte programma en b) de spelregels voor de selectieprocedure, zoals het college deze nader vast zal stellen, als c) het nog uit te werken voorontwerpbestemmingsplan. Immers, na de vaststelling van deze nota is het van belang om, gevolgtijdelijk en op basis van deze uitgangspunten, maar vóór een eigendomsoverdracht, de publiekrechtelijke kaders uit te werken en ter inzage te leggen zodat er zekerheid komt t.a.v. de andere bestemming die dit gebied krijgt (dus niet meer ‘Maatschappelijk, azc’).

1 Inleiding
Op 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met een opschorting van de sloop van de opstallen van het voormalige internaat Maria Mediatrix voor de periode van een half jaar. Op 21 december 2021 is de opschorting verlengd tot begin juli ’22 om de uitgangspunten vast te stellen en de selectieprocedure te doorlopen.

Sinds de zomer van ‘21 is er gewerkt om de herbestemming en het bijbehorende proces in goede banen te leiden. Zowel de totstandkoming van de uitgangspunten als de selectieprocedure vragen om zorgvuldigheid en een integrale aanpak met de andere ontwikkelingen in het gebied. Om het begrip en het draagvlak te vergroten worden ook de buurt en de omwonenden gevraagd om hun mening over de uitgangspunten kenbaar te maken. De nota beschrijft wat wel en wat niet kan op deze locatie. Voor het vervolg van het proces is deze nota onmisbaar.

Na de vaststelling van de nota van uitgangspunten door uw raad zal het college deze nota gebruiken als onderlegger voor het vervolgproces van de herbestemming. Er zullen door het college tenminste twee stukken nader worden uitgewerkt die noodzakelijk zijn voor de selectieprocedure met de potentiële ontwikkelaars.

a) Een uitgewerkt programma, dat betreft een nadere precisering op grond van de uitgangspunten, de concept-woonvisie en de ruimtelijke kaders, welke ook betrokken wordt bij:
b) De spelregels, inclusief een wegingskader voor de selectieprocedure, om tot een onderbouwd integraal ambtelijk advies te komen;

Het streven is om vanaf 1 februari ’22 aan de initiatiefnemers de noodzakelijke duidelijkheid te verschaffen over de gewenste invulling van de locatie. Het formele selectieproces zal dan van start gaan door de ontwikkelaars te informeren en uit te nodigen om hun definitieve plannen in te leveren, inclusief een financiële onderbouwing en een bieding. De kosten voor planologische wijzigingen en eventuele planschade vormen een onderdeel van de (uiteindelijk) te maken contractafspraken met de ontwikkelende partij.

De ingediende plannen worden ambtelijk, vanuit verschillende betrokken disciplines, objectief beoordeeld. Nadat een integraal ambtelijk advies in (vermoedelijk) mei ’22 is uitgebracht en het college van B&W een voorgenomen besluit heeft genomen is er voldoende tijd en ruimte om de buurt en de omwonenden om een reactie te vragen op dit voorgenomen besluit. In haar vergadering van juli ’22 zal uw raad gevraagd worden om een zienswijze. Het college kan vervolgens nog voor het zomerreces duidelijkheid verschaffen over de gemaakte definitieve keuze.

Mocht uiteindelijk geen van de potentiële ontwikkelaars zich definitief weten te kandideren, dan treedt het sloopscenario in werking. In dat geval is - in afwachting van daadwerkelijke sloop - voldoende tijd en ruimte om zowel de uitgangspunten, het programma als het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan de nieuwe situatie.

2 Beoogd resultaat

Borging van de uitgangspunten en het programma t.b.v. het vervolg van het herbestemmingsproces van de locatie Maria Mediatrix.

3 Argumenten

1. *vaststelling van de nota van uitgangspunten is noodzakelijk om sturing te kunnen geven aan de invulling (herontwikkeling) van de locatie Maria Mediatrix*

Op 6 juli 2021 heeft uw raad ingestemd met een opschorting van de sloop van de opstallen van het voormalige internaat Maria Mediatrix om partijen de kans te geven om de door hen gepresenteerde plannen verder te kunnen ontwikkelen. Om sturing te kunnen geven aan deze verdere uitwerking van plannen (wat willen we wel en wat niet) is het noodzakelijk om de uitgangpunten vast te laten stellen. De laatste nota van uitgangspunten dateert uit 2013 en de actualisatie ervan in 2019 is nooit formeel vastgesteld.

2. *vaststelling van de nota van uitgangspunten is noodzakelijk om het selectieproces met de initiatiefnemers zorgvuldig en transparant vorm te kunnen geven.*

Op grond van de voorselectie zijn er vier partijen die geïnteresseerd zijn in de aankoop van een deel van het terrein met bijbehorende opstallen. Voor het vervolgproces, waarbij de wens is om de meest geschikte kandidaat te selecteren, is het van belang om over vergelijkbare plannen te kunnen beschikken. Om die plannen te kunnen uitwerken, op grond waarvan een keuze gemaakt kan worden, is het voor de betrokken vier partijen noodzakelijk dat de gemeenteraad de uitgangspunten voor de gewenste planontwikkeling vaststelt. Deze uitgangspunten en het programma bepalen de criteria waaraan de verschillende plannen na de uitwerking worden getoetst.

3. *De nota van uitgangspunten is noodzakelijk als basis voor een bestemmingsplanwijziging.*

Het perceel valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Borne' (vastgesteld in 2017) en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' met de nadere functieaanduiding 'asielzoekerscentrum'. Voor de transformatie van dit gebied zal er in alle gevallen een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' moeten worden doorlopen. Op basis van een vastgestelde nota van uitgangspunten kan deze worden voorbereid. Door tijdig een voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen (o.a. ter inzage voor inspraak) kan er een duidelijk signaal worden afgegeven richting omwonenden en wordt zekerheid geboden t.a.v. mogelijk andere bestemmingen die dit gebied krijgt, anders dan 'Maatschappelijk, azc'.

4. *De nota van uitgangspunten gaat uit van een integrale ontwikkeling van het gebied waarbij verschillende actuele beleidsontwikkelingen zijn meegenomen*

In de nota van uitgangspunten is ingegaan op diverse thema's en op een aantal relevante beleidsontwikkelingen. Zo is bijvoorbeeld ingegaan op de aanleg van de Vloedbeltverbinding en de toenemende vraag op de woningmarkt. De nota gaat dan ook uit van een integrale herontwikkeling van het gebied waarbij de verschillende actuele beleidsontwikkelingen op elkaar zijn afgestemd.

4 Kanttekeningen

Het selectieproces (en de nota van uitgangspunten) gaat uit van behoud van het hoofdgebouw en de villa. Zoals in de nota van uitgangspunten is beschreven is er bij de variant slopen van alle opstallen sprake van een nieuwe situatie. Voor een herontwikkeling binnen de bestaande volumes van bestaande bebouwing gelden immers andere eisen en uitgangspunten dan voor een compleet nieuwe ontwikkeling. De financiële en juridische uitgangspunten zullen zich in dat geval ook fundamenteel wijzigen.

5 Kosten, baten en dekking

De verwachte kosten kunnen gedekt worden uit de beschikbaar gestelde budgetten. De baten worden geacht de gemaakte kosten tenminste te evenaren.

6 Vervolg na besluitvorming

Agenda voorjaar '22:

Nadat in februari '22 ook eventuele aanvullingen en/of wensen van uw raad in de Nota van Uitgangspunten verwerkt zijn, kan het college het uitgewerkte conceptprogramma, alsmede de spelregels voor de selectie definitief vaststellen. Vanaf dat moment kan aan de initiatiefnemers gevraagd worden hun definitieve plannen te presenteren. Het college is verantwoordelijk voor een transparante, controleerbare en zorgvuldige selectieprocedure, waarbij de initiatiefnemers voldoende tijd krijgen om te komen tot kwalitatief goede plannen. Op grond van de vooraf vastgestelde uitgangspunten en het uitgewerkte programma worden de definitieve plannen integraal ambtelijk getoetst. Dit resulteert in een integraal ambtelijk advies of de

plannen voldoen aan de gestelde criteria en zo ja, aan welk plan in dat geval – gezien de opgenomen wegingsfactoren uit de spelregels – de voorkeur moet worden gegeven.

Indien naar het oordeel van het college de plannen redelijkerwijs niet (kunnen) passen binnen de gestelde uitgangspunten is de selectieprocedure ten einde en herleeft uw oproep tot sloop.

Het college neemt op basis van het integraal ambtelijk advies een voorgenomen besluit en zal alvorens een definitief besluit te nemen om het Maria Mediatrix wel/niet te gunnen aan een kandidaat - indachtig artikel 169, 4e lid van de gemeentewet - de raad vragen haar zienswijze te geven. Dit zal vermoedelijk plaatsvinden in de raadsvergadering van begin juli ’22.

Inspraak vanuit het buurtschap Azelo en de omwonenden
Afgezien van het inspraakmoment van 18 januari ’21 over de uitgangspunten, zal door het college (alvorens een definitief besluit te nemen) aan de Stichting Gemeenschapsbelangen (groot) Azelo en aan een afvaardiging uit de buurt, een reactie worden gevraagd op het voorgenomen besluit. Op die manier is - voor de Stichting en de buurt - de mogelijkheid geborgd om een inhoudelijke bijdrage te leveren.

Vervolg besluitvorming indien wordt gegund:
Indien er na de selectieprocedure en uw vergadering van begin juli ’22 een geschikte kandidaat overblijft, dan zullen de gemaakte privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en kandidaat bekrachtigd worden.

Uw raad zal bovendien gevraagd worden om in te stemmen met vaststelling van de publiekrechtelijke kaders op grond van de Nota van Uitgangspunten. Kan er niet worden gegund, dan herleeft uw oproep tot sloop. Uw raad krijgt alsdan opnieuw de gelegenheid een zienswijze te geven, alsmede een raadsvoorstel met uitgangspunten die noodzakelijkerwijs zijn aangepast aan de situatie van dat moment.

Scenario sloop na de zomer ‘22
Parallel aan het bovenomschreven proces, zullen de onderzoeken worden uitgevoerd die nodig zijn bij de aanvraag van een sloopvergunning. Ook zal de uitvraag en het bestek voor de sloop worden voorbereid voor het moment dat blijkt dat sloop van het complex onafwendbaar is.

Communicatie
Er zal elke maand een voortgangsbericht verschijnen om uw raad adequaat te informeren.

Voorstel
1. de bijgevoegde nota “Uitgangspunten herontwikkeling locatie voormalige Internaat Maria Mediatrix, locatie Bornerbroeksestraat, buurtschap Azelo te Borne” vast te stellen;
2. het college te verzoeken om een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor te bereiden.

Bijlage(n)

- 21bij09272: nota van uitgangspunten
- 22int00001: raadsbesluit
- 21bij09512: voorlopige planning

Borne, 04-01-2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

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