Stichting Gemeenschapsbelangen (groot) Azelo

Secretariaat: Beerninksweg 123, 7621 XG Borne, ✉ w.j.jansen@azelo.nl, 06-18191922

Aan het college van B&W gemeente Borne

I.a.a. de gemeenteraad van Borne

Azelo, 9 juli 2022

Ons kenmerk: 220709048

Betreft: reactie op de plannen herontwikkeling Maria Mediatrix

Geacht college,

Maandagavond 4 juli is ons het plan van Leverink & Assen-groep voor herontwikkeling Maria Mediatrix gepresenteerd. Daarvan hebben we met belangstelling kennis genomen.

De gepresenteerde plannen zien er fraai uit! Hele mooie plaatjes, met heel veel groen. Misschien wel 4.000 bomen, geweldig! Een aantrekkelijk woonklimaat. Althans: als het midden in een stad zou zijn …

Wij geven hierbij een reactie, hoewel we geen enkele illusie hebben dat u daar ook maar iets mee gaat doen. Deze verwachting is gebaseerd op de ervaring in dit traject in de jaren hiervoor. Daarnaast heeft de door u voor dit dossier aangetrokken mevrouw Wilma Mensink wel duidelijk gemaakt dat onze inbreng niet relevant is. Ze heeft laten merken dat ze totaal geen idee heeft van de sociale cohesie in een buurtschap en in dit geval specifiek in Azelo.

Hoewel het plaatje dat gepresenteerd is er dus mooi uit ziet als je niet in de buurt of buurtschap woont, geeft het ons op een aantal punten toch een minder goed gevoel:

- Het massale aantal woningen, maar liefst 64! De buurtschap (groot) Azelo bevat ongeveer 140 gezinnen, waarvan plm. 60 in het gedeelte dat onder de gemeente Borne valt. Dus met dit plan een verdubbeling! Met als gevolg een verhouding (uitbreiding) die totaal uit balans is.
- De gemeente heeft in de uitgangspunten niet gevraagd om short stay woningen. Toch zijn er 24 gepland, kennelijk om commerciële redenen. Short-stayers hebben per definitie helemaal niets met hun sociale omgeving. Wij kunnen dat weten, want in Azelo zijn al 3 short stay woningen.
- Op die plek in Azelo (Maria Mediatrix) is vanuit de inwoners totaal geen vraag naar sociale huurwoningen. Dat hebben we een aantal jaren geleden al onderzocht. Dat betekent dat er kans bestaat dat de woningbouwvereniging er probleemgevallen of statushouders in gaat vestigen. Met die laatste groep hebben we op zich geen problemen, zolang het maar in verhouding is, bijvoorbeeld 1 gezin. Welbions zal geen garanties geven over wie er komen wonen.
- Een 40-tal woningen en vooral appartementen. Een aantal in het “middensegment” van € 350.000 - € 450.000, de rest duurder. De vraag: is er onderzoek gedaan naar de markt, willen mensen in zulke dure appartementen wel buiten het dorp wonen? Per definitie worden appartementen juist in centra van dorpen en steden gebouwd, niet zonder reden.

- Het is nog volkomen onduidelijk hoe de woningen en appartementen er uit zullen gaan zien. De flexibiliteit die de projectontwikkelaar zo plezierig vindt geeft juist onduidelijkheid. Weet de projectontwikkelaar zelf wel voor welke doelgroep hij woningen wil ontwikkelen?
- Er wordt gesproken over 80 – 100 bewoners. Bij een aantal woningen van 65 betekent dit dat er veel eenpersoons huishoudens komen. Dat levert ook geen bijdrage aan de leefbaarheid.
- Het aantal parkeerplaatsen bedraagt 136. Een opmerkelijk (en veel te groot) aantal.
- In de short stay woningen zouden expats van Thales gevestigd kunnen worden. Nergens blijkt uit, dat er een (langdurig) contact met dat bedrijf is of komt. Het zou niet verbazen als dat op korte of iets langere termijn lijdt tot het huisvesten van arbeidsmigranten.
- De vele appartementen, samen met voorzieningen als horeca leiden al heel snel tot een hotelfunctie. Dit wordt absoluut niet gewenst.
- Een restaurantfunctie voegt niets anders toe dan mogelijk ongewenste toekomstige ontwikkelingen. Mogelijkheden voor de ontwikkelaar als het toch niet loopt zoals verwacht.
- Ruimte voor ZZP-ers is ook een reden om in later stadium de bedrijvigheid uit te breiden. En de druk op het gebied te vergroten.
- Een Kinderdagverblijf is rechtstreekse concurrentie voor het Kindcentrum in Azelo, waar al een KDV is gevestigd. Het zal ook ten koste gaan van de basisschool daar.
- Voor de buurtschap heeft het geen enkele waarde dat er mogelijkheden komen om vertier te zoeken. Er is al een accommodatie in Azelo. Dezelfde of soortgelijke faciliteiten bij Maria Mediatrix zullen hooguit leiden tot verdeeldheid van de buurtschap en daarmee concurrentie voor de het buurtschapsgebouw en de organisatie van evenementen daar.
- Door GBA en de omwonenden is inbreng geweest in die zin, dat Gerard Assen bij de eerste presentatie op 28 juni 2021 input gevraagd en gekregen heeft. En door Wilma Mensink op 25 oktober 2021. Geen van beiden heeft ook maar één van de ingebrachte wensen en ideeën meegenomen in de plannen.
- Er is op geen enkele wijze getracht welke relatie dan ook met de buurt en de buurtschap te krijgen. De projectontwikkelaar noemt het een verrijking voor de buurtschap. Er wordt ook op diverse manieren de term “noaberschap” in betrokken. Zoals zo vaak, wordt dit woord vooral gebruikt door mensen die niet in het buitengebied wonen en vaak zelf hun eigen buren in het dorp of de stad niet eens kennen.
- Een AZC van 375 mensen was veel te groot in het buitengebied, in de buurtschap. Dat geldt evenzeer voor dit grote project. Daarbij ook nog in acht genomen dat er een half afgebouwd zorghotel op zeer korte afstand staat, waar al meer dan een jaar niets meer aan gedaan is. En het voormalige retraitehuis De Zwanenhof, die in commerciële zin heel blij is dat men nu vluchtelingen mag huisvesten. Overigens bekommeren eigenaren en exploitanten van deze beide locaties zich ook niet om de omgeving, de buurtschap.
- Er is sprake van een (zeer) hoog ambitieniveau. Maar we houden ons hart vast als de plannen te groot(s) blijken te zijn geweest als het allemaal niet wordt zoals gehoopt. Dan zal de ontwikkelaar alles in het werk stellen om de gemeente te bewegen toe te stemmen dat er een andere invulling, bestemming komt. Zoals dat ongetwijfeld met het zorghotel ook zal gaan.

Dit zijn op hoofdpunten onze bezwaren tegen het plan. Een plan waarvan projectontwikkelaar Gerard Assen overigens op 28 juni 2021 in De Hoff heeft gezegd tegen ons bestuur en omwonenden, dat hij het niet uit wil voeren, als er geen draagvlak in de omgeving voor is. Wij zijn benieuwd of deze belofte nu stand houdt.

Dan is er nog het volgende: Zowel bij de (door de raad goedgekeurde) Nota van uitgangspunten uit 2013 als bij de aanpassing/herziening daarvan in 2019 heeft het college ons uitdrukkelijk verzekerd dat op de locatie Maria Mediatrix op last van de provincie geen woningen gebouwd mogen worden en geen bedrijvigheid mag plaats vinden. Dat zou het structuurplan niet toe staan.

GBA heeft per brief aan uw college op 28 januari 2022 (kenmerk 220128047) daarover opheldering gevraagd. De vraag voorgelegd of de provincie daar nu anders tegenaan kijkt. Op de vragen in die brief hebben wij nooit antwoord ontvangen. Die reactie zien we nu graag alsnog tegemoet.

Indien op die plek namelijk toch woningen mogen worden gebouwd en bedrijvigheid mag plaats vinden hebben wij wel prima suggesties voor een andere invulling. Die beter past bij de omgeving en waar het nu geboden bedrag van € 1.450.000 ook binnen gehaald kan worden.

Met vriendelijke groet,

Stichting Gemeenschapsbelangen (groot) Azelo

Wim Jansen,
secretaris

Annette Jansen,
voorzitter