Raadsvoorstel

Raadsvergadering
6-7-21

Agendapunt

Nummer
21int02812

Onderwerp
Opschorting sloop Maria Mediatrix

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
De raad stemt in met opschorting van de sloop van het complex Maria Mediatrix voor een periode van een half jaar, met dien verstande dat de verantwoordelijk wethouder toezegt aan de raad om haar, eventueel vertrouwelijk, op de hoogte te houden van de vorderingen in het proces. Na afloop van deze periode van een half jaar wordt de balans opgemaakt of voortzetting van het proces opportuun is.

1 Inleiding
Begin 2021 heeft de gemeenteraad van Borne besloten het college op te roepen om de opstallen van het Maria Mediamatrix op korte termijn te slopen. Immers, het in stand houden van een gebouwencomplex zonder functie of toekomst kost onnodig geld. Dit komt de kwaliteit van de locatie en de omgeving niet ten goede.

Behoud is enkel geïndiceerd als er een geloofwaardige kans op herbestemming en transformatie is. Alleen een alternatieve invulling, die de steun krijgt van de Bornse politiek, is reden om van sloop af te zien. Daarbij werd gesproken over een ‘lumineus’ idee wat op dat moment nog niet bekend was. Een idee dat financieel aantrekkelijk is, niet geënt is op de huisvesting van grote groepen mensen, en tot slot: rust brengt en kwaliteit toevoegt aan het omliggende gebied.

Concreet is de vraag of er zich thans, tussen alle ingediende initiatieven, een haalbaar en wenselijk (= lumineus) alternatief bevindt. Immers, alleen in dat geval zou uitstel en daarna afstel van sloop aan de orde kunnen zijn. Inmiddels heeft een selectie plaatsgevonden van ideeën en concepten die kansrijk zijn voor een eventuele transformatie.

Er waren aanvankelijk vijf initiatiefnemers die aan de gestelde criteria voldeden. Van de genoemde vijf partijen zijn er na een kennismaking en een pitch nog drie partijen over waar mee zal worden doorgepraat. Het college heeft daarom aanleiding gezien op 22 juni 2021 te besluiten de sloop van het complex voor de periode van een half jaar op te schorten.

2 Beoogd resultaat

Het college heeft tijd nodig om te onderzoeken of met één van de drie resterende initiatiefnemers tot overeenstemming kan worden gekomen. Het doel is concreet uitzicht te verkrijgen op gunning, bestemmingsplanwijziging en verkoop van het complex. Het uiteindelijke onderhandelingsresultaat zal consequenties hebben voor de bestemming en de functie van het terrein. Alvorens tot definitieve besluitvorming wordt overgegaan zal het resultaat worden voorgelegd aan de raad.

3 Argumenten

De gemeente is eigenaar van het vastgoed met monumentale uitstraling en is in principe vrij om te doen met de opstallen wat zij wil. Mede door de veelvuldige media-aandacht die er is geweest met betrekking tot de herbestemming van het voormalige AZC te Azelo hebben zich vele initiatiefnemers gemeld. Het college is van mening dat initiatiefnemers voldoende tijd hebben gehad om zich met hun plannen voor herbestemming te melden. Het complex is vlak na de Tweede Wereldoorlog gebouwd door de fraters Maristen als jongensinternaat. In de entree van het gebouw bevindt zich een groot (moeilijk te verwijderen) uniek kunstwerk. De kern van de gebouwen is van beton. Sloop is kostbaar (€ 1 miljoen of meer) en leidt tot verlies van de huidige panden die ook nog een aanzienlijke boekwaarde hebben.

Slopen van een groot complex wat mogelijk her-bestemd kan worden, roept ook vraagtekens op op het gebied van duurzaamheid.

Op basis van de opgedane kennis van het beheer van het complex in het afgelopen half jaar, verwacht het college de kosten van beheer (verder) te kunnen beperken tot een bedrag van circa € 10.000,00 per maand. Dat is aanzienlijk lager dan de aanvankelijke raming van circa € 35.000,00 per maand.

Door een iets langere beheerperiode voor lief te nemen kunnen de kansrijke initiatieven nader onderzocht worden, met een goede kans op een gunstig resultaat. Gezien het voorstaande kan naar verwachting - met een relatief lage investering - een vele malen grotere besparing (of wellicht zelfs beperkte winst) in de nabije toekomst worden gerealiseerd.

4 Kanttekeningen

Uiteindelijk kan blijken dat er geen overeenstemming wordt bereikt met de huidige initiatiefnemers en dat sloop (alsnog) onvermijdelijk is. In dat geval zou de gemeente (beperkt) financiële schade hebben geleden voor een bedrag van circa € 10.000,00 per uitgestelde maand. Daar staat tegenover dat bij het indienen van eventuele zienswijzen/bezwaren tegen sloop kan worden beargumenteerd dat de gemeente serieus gekeken heeft naar de (on-)mogelijkheden van herbestemming.

5 Kosten, baten en dekking

De kosten bestaan uit beheerskosten voor een langere periode van het complex, alsmede de uren en inzet in de onderhandelingsfase. Deze kosten kunnen worden gezien als onderdeel van de investering in de ontwikkeling en her-bestemming van het complex van Maria Mediatrix. De kosten kunnen gedekt worden uit het krediet wat de raad al beschikbaar heeft gesteld voor het Maria Mediatrix, waar ook een robuuste component (€ 440.000,00) voor het onderhoud en beheer in is voorzien.

De investering in tijd en middelen moet leiden tot besparing van sloopkosten, alsmede voorkoming van verlies aan boekwaarde op de panden, het behoud van erfgoed en uiteindelijk het realiseren van een passende opbrengst voor het onroerend goed.

6 Vervolg na besluitvorming
Op grond van een uitvraag zal met genoemde drie initiatiefnemers verder in gesprek worden getreden. Het doel is concreet uitzicht te verkrijgen op gunning, bestemmingsplanwijziging en verkoop van het complex. De raad zal tussentijds op de hoogte worden gehouden. In verband met de grote (financiële en commerciële) belangen kan het noodzakelijk zijn bepaalde aspecten vertrouwelijk te behandelen.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
In te stemmen met een opschorting van de sloop van het complex Maria Mediatrix voor een periode van een half jaar.

Bijlage(n)
21int02697 Memo vervolgproces Maria Mediatrix
21int02813 Concept raadsbesluit

Borne, 6-7-21

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

E.S.I. ter Koele drs. J.H.R. Pierik