Uitgangspunten herontwikkeling locatie voormalige Internaat Maria Mediatrix | locatie Bornerbroeksestraat , buurtschap Azelo te Borne (21bij09272)

'Voorzetting van een leven met aandacht, zorg, ontvankelijkheid en eenvoud.'

Inleiding

Bestaande situatie

De gemeente Borne heeft de locatie Bornerbroeksestraat 103 - gelegen in het buurtschap Azelo - in 2018 gekocht. Het buurtschap is oorspronkelijk onderdeel geweest van de gemeente Hof van Twente, maar na de herindeling in 2001 onderdeel geworden van de gemeente Borne. Het terrein van de locatie heeft een oppervlakte van circa 8 hectare. Er zijn diverse gebouwen gesitueerd. Het gaat om een hoofdgebouw, vrijstaande villa, school, gymzaal, schuren en een kantoorpand. De panden hebben een bruto vloeroppervlak (bvo) van 8808 m2. Op het terrein ligt verder een sportveld, agrarische grond en een perceel bos. Doel is om de ruimtelijke en functionele kwaliteit van deze locatie te vergroten.

Kansrijke nieuwe invulling

Het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) weegt zorgvuldig af welke invulling voor deze specifieke locatie passend is in het huidige tijdsbestek.

Op grond van de voorselectie zijn er nu vier partijen die geïnteresseerd zijn in de aankoop van een deel van het terrein met bijbehorende opstallen. In het Politiek Beraad van 14 december 2021 heeft uw raad kunnen vernemen hoe deze partijen het proces tot nu toe hebben ervaren. Voor het proces, waarbij de gemeente Borne de meest geschikte kandidaat wil 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 worden getoetst. De laatste Nota van Uitgangspunten dateert uit 2013. De actualisatie ervan in 2019 is niet formeel vastgesteld.

Uw gemeenteraad heeft onlangs besloten om de ontwikkelende partijen de kans te geven om aan de hand van onderstaande uitgangspunten een plan te ontwikkelen. Dit raadsvoorstel vormt de onderlegger voor ontwikkelingen op de locatie, zoals die door de gemeente Borne beoogd worden. Het voorstel gaat uit van een integrale ontwikkeling van dit gebied. Verschillende Bornse beleidsontwikkelingen worden op elkaar afgestemd en meegenomen bij deze ontwikkeling. Zo wordt bijvoorbeeld afstemming gezocht met de provincie Overijssel m.b.t. de aanleg van de Vloedbeltverbinding en onderzocht of vervangende huisvesting c.q. gronden op deze locatie aangeboden kunnen worden aan 'wijkers' in het kader van deze Vloedbeltverbinding. Gezien de toenemende vraag op de woningmarkt sluit een gevarieerd woningbouwprogramma op deze locatie aan bij de actualiteit en bij de vast te stellen Woonvisie. De uitgangspunten en functies vormen ook de onderlegger voor het uit te werken voorontwerp bestemmingsplan.

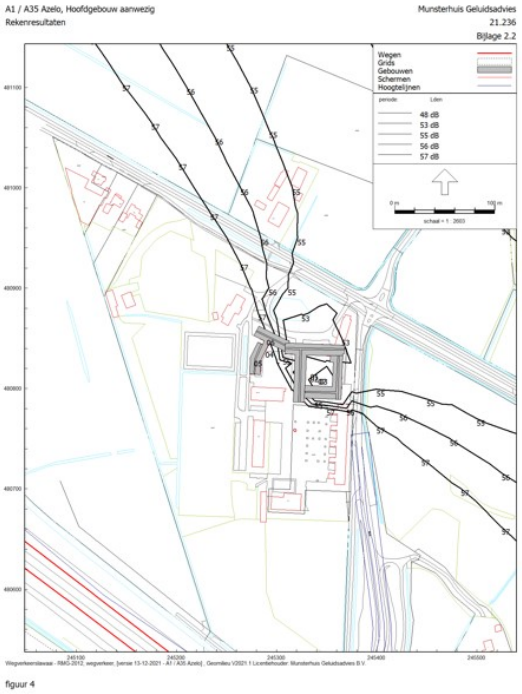
Uitgangspunten

A1/A35 en Vloedbeltverbinding

De locatie is binnen 200 meter van de A1/A35 en straks ook de Vloedbeltverbinding gelegen. Er worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de A1. Het is nodig om in het kader van externe veiligheid nader onderzoek te doen naar groeps- en plaatsgebonden risico's.

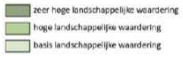
Geluid

Er is een zogenaamde quick scan gedaan t.a.v. de geluidsbelasting aldaar (zie kaart geluidscontouren)



figuur 4

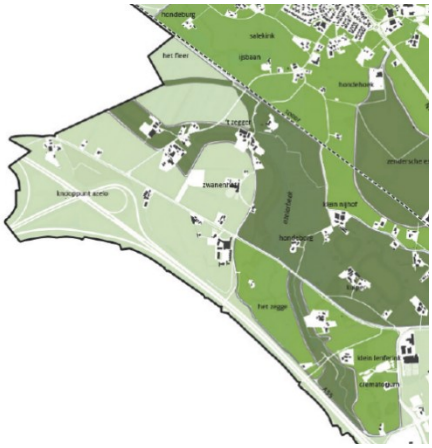
Indien binnen de zone van een weg geluidgevoelige bestemmingen worden gebouwd, dan moeten grenswaarden in acht worden genomen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai is, per weg, 48 dB voor geluidgevoelige bestemmingen.
Bij een van de zijvleugels van het hoofdgebouw wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Een Hogere Grenswaarde procedure voeren is noodzakelijk. Uit de huidige berekeningen blijkt dat de 57 dB contour precies ten zuiden van het hoofdgebouw is gelegen. De maximaal ontheffingswaarde van 53 dB (57-4) wordt ten zuiden en in de westelijk gelegen zijvleugel van het hoofdgebouw overschreden. Gezien de ligging van de locatie zal naar verwachting voor een deel van het hoofdgebouw bouwtechnische maatregelen genomen moeten worden om de geluidsbelasting binnen de norm te brengen en zal een Hogere Grenswaardeprocedure gevoerd moeten worden.



Bij de verbouw van het hoofdgebouw zal expliciet rekening gehouden moeten worden met deze geluidsbelasting.

Ruimtelijk, landschappelijk

De locatie is gelegen te Azelo en wordt aan drie zijden opgesloten door infrastructuur. Ten zuiden de A1/A35, ten oosten de Kuipersweg en ten noorden de Bornerbroeksestraat. Het plangebied betreft een dekzandvlakte. Op basis van de 'Landschapsanalyse Gemeente Borne' (N+L Landschapsontwerpers, 2021) kan worden opgemaakt dat het complex Maria Matrix is gelegen op voormalige woeste gronden. Deze woeste gronden zijn getypeerd als het 'jonge heide en ontginningslandschap'. In 1900 kenmerkt het gebied zich door natte woeste gronden met weinig bewoning en diverse boscomplexen. Wat opvalt is dat de Kuipersweg de scheidslijn is tussen het zo kenmerkende Twentse coulisselandschap en de woeste grond waarop het Maria Matrix complex is gebouwd. Het perceel ligt op de grens van de voormalige grootschalige heideontginning. Ten oosten daarvan ligt meer het kleinschalige kampenlandschap. Daar zijn meer organische vormen zichtbaar met een onregelmatige verdeling van de percelen. Aan de westzijde van het plangebied zijn het veel grotere kavels met een duidelijke landschapsstructuur, schuin op de Bornerbroeksestraat gelegen. De planlocatie maakt onderdeel uit van het grootschalige ontginningslandschap met een overgang naar het meer kleinschalige kampenlandschap. Juist de ligging op de overgang, met name in een hoek waar sprake is van een bestaande infrastructuur en bestaande inpassing, zorgt ervoor dat een ontwikkeling relatief eenvoudig en passend gemaakt kan worden. Op geen wijze is sprake van een onevenredige aantasting van het landschap en/of de omgeving. De bebouwing



langs de Bornerbroeksestraat heeft een nadrukkelijke relatie met de weg. Nagenoeg alle erven liggen haaks op de Bornerbroeksestraat, evenals de bijbehorende schuren. Een uitzondering is het voormalige internaat. Dit gebouw ligt in de hoek van de Kuipersweg en de Bornerbroeksestraat. Naar alle waarschijnlijkheid heeft de toenmalige architect het gebouw bewust de richting van beide zijden aan het gebouw meegegeven. Het hoofdgebouw is zowel op de Kuipersweg als op de Bornerbroeksestraat georiënteerd. De villa is volledig op de Bornerbroeksestraat georiënteerd. Er loop een ecologisch verbindingslint van noord naar zuid ter hoogte van het ecoduct. Voorgesteld wordt dit te handhaven. Bij de begrenzing richting de Rijksweg A1/A35 staan een flink aantal bomen met beperkte levenskwaliteit.

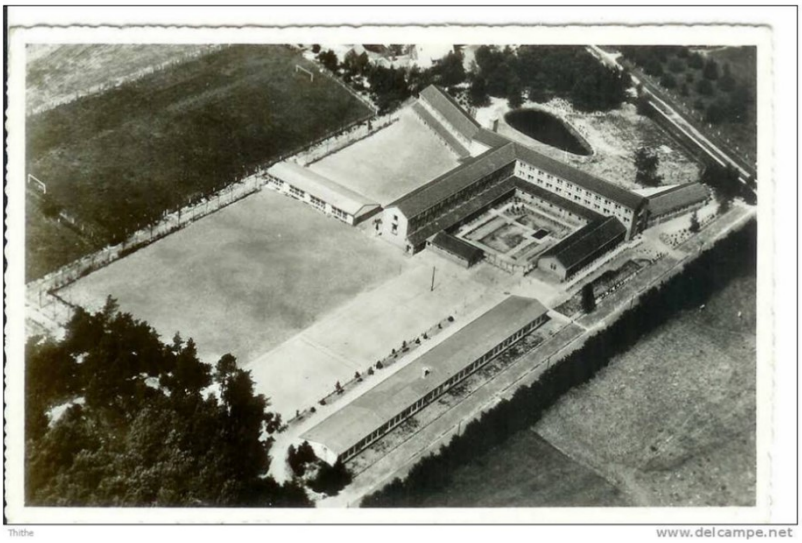
In de landschapsanalyse is voor het gebied uiteindelijk een 'basis' landschappelijke waardering opgenomen.

Uitgangspunten:

- bij de planontwikkeling kansen benutten om het landschappelijke en groene karakter te versterken
- bij de begrenzing richting de Rijksweg A1/A35 staan een flink aantal bomen met beperkte levenskwaliteit. Het uitwerken van een groenplan meenemen in de verdere planuitwerking.
- bij de herontwikkeling is het aanhouden van de oriëntatie op zowel de Bornebroeksestraat als op de Kuipersweg het uitgangspunt.
- het ecologische verbindingslint , tussen Twickel en de Zendersche esch, ter hoogte van het ecoduct te handhaven

Cultuurhistorische achtergrond en uitgangspunten voor transformatie

Vooruitlopend op de omgevingswet, waarbij voor de gemeenten een opgave ligt om een omgevingsvisie op te stellen, wordt door de Rijksoverheid aangegeven dat cultureel erfgoed een brede, drijvende kracht kan zijn voor de gemeentelijke omgevingsvisies. Het verhaal van het verleden en de fysieke overblijfselen hiervan, vormen immers het DNA van een gemeente. Overal in Nederland zijn molens, kastelen, gebouwen, woonwijken en landschappen die de geschiedenis actueel houden en mensen raken. Zij vertellen verhalen over waar we vandaan komen, wie wij zijn en hoe we ons ontwikkelen. Het verhaal is belangrijk om de plek te begrijpen en ruimtelijk richting te geven voor nieuwe plannen. Door herbestemming kan het identiteit dragende karakter van het voormalige Internaat Maria Mediatrix worden versterkt.



Als voorbeeld de Berlijnse muur (uiteraard niet helemaal gelijk, maar wel een duidelijk voorbeeld waar de emotie is gekeerd). Tijdens de omwenteling wilde bijna iedereen de hele muur slopen, alle herinneringen weghalen, maar inmiddels zijn we toch blij dat een

deel van de muur is blijven bestaan als belangrijke drager van een periode in de geschiedenis van Berlijn.

Uitgangspunten:

- herbestemming te vinden voor het hoofdgebouw en de naastgelegen villa om daarmee de cultuur historische waarde van de bebouwing op deze locatie te behouden
- uitgangspunt is om het casco van dit karakteristieke hoofdgebouw te behouden en dit via publiekrechtelijke kaders te borgen
- vanuit het oogpunt van duurzaam Borne heeft hergebruik van bestaande gebouwen de voorkeur
- gebruik te maken van de bestaande ruime, grote bouwvolumes.

Mobiliteit en infrastructuur

De provincie Overijssel en de gemeente Borne heeft een Mobiliteitsvisie. Op een deel van het terrein aan de zuidzijde, parallel aan de A1/A35, wordt de Vloedbeltverbinding, de nieuwe westelijke rondweg, door de provincie aangelegd. Gedeputeerde Staten heeft op 15 december 2021 het tracé vastgesteld. Het spreekt vanzelf dat dit deel van het perceel geen onderdeel vormt van een mogelijke gronduitgifte door de gemeente. Mogelijk dat ook de locatie Maria Mediatrix vervangende woonruimte kan bieden t.b.v. particuliere eigenaren wiens panden en gronden moeten worden aangekocht i.v.m. aanleg van deze Vloedbeltverbinding.

Woningbouwontwikkeling

In 2020 is door de veertien Twentse gemeenten en de provincie Overijssel de 'Regionale Woonagenda' opgesteld. Deze 'Regionale Woonagenda' vervangt de tot nu toe gemaakte regionale woonafspraken, die zijn vastgelegd in de 'Bestuursovereenkomst Woonafspraken Twente' en biedt meer ruimte voor het realiseren van woningbouw. Belangrijke uitdagingen waar de gemeente Borne in dit verband voor staat zijn: de druk op de woningmarkt, de noodzakelijke investerings- en duurzaamheidsopgave van de bestaande woningvoorraad, transformatielocaties en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De nadruk ligt, met betrekking tot het realiseren van nieuwe woningen, nu dan ook niet zo zeer meer op kwantiteiten, maar veel meer op de kwaliteit; de focus ligt op bouwen voor de aantoonbaar aanwezige behoefte en zo veel mogelijk op binnenstedelijke locaties. Echter, ook deze unieke locatie aan de Bornebroeksestraat kan een bijdrage leveren om de versnellingsopgave in de woningbouw te halen.

Ten behoeve van de actualisering van de Woonvisie en van de hierboven genoemde versnellingsopgave in de woningbouw is opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een behoefteonderzoek met betrekking tot de benodigde en gewenste aantallen en typen woningen binnen de gemeente Borne. Daarnaast heeft Borne, gezamenlijk met de gemeente Hengelo en de woningcorporatie Welbions het rapport 'De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020' (Rigo) laten opstellen.

Uit beide onderzoeken blijkt dat er in de Bornse woningmarkt onder meer behoefte bestaat aan de segmenten:

- Goedkope koopwoningen
- Sociale huurwoningen
- Flexwonen (of hotelfunctie): met name uit het RIGO-rapport is gebleken dat de behoefte aan goedkope huurwoningen tijdelijk van aard is. Tot ongeveer 2035 hebben we te maken met een piek in de behoefte in dit segment. Maar daarna zal deze opdrogen. Juist door deze piek moet prettig en betaalbaar wonen op korte termijn beschikbaar zijn. Dit geldt vooral voor spoedzoekers, zoals studenten, jongeren, alleenstaanden, statushouders en arbeidsmigranten. Tijdelijke woningen,

ook wel flexwonen genoemd, biedt de mogelijkheid om snel in deze vraag te voorzien. Het gaat hierbij om flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd

- Levensloopbestendig en seniorenwoningen: voor een belangrijk deel zijn dit woningen die bij voorkeur dicht bij het centrum en (infrastructurele en zorg) voorzieningen gerealiseerd zouden moeten worden. Woningen voor deze doelgroepen kunnen echter ook vrijkomen door de doorstroming te bevorderen. Daarnaast is er een groep ouderen die graag in het buitengebied willen (blijven) wonen.

Het bestaande hoofdgebouw biedt onder andere de mogelijkheid om gevarieerde woningtypes te ontwikkelen, waaronder wonen in het buitengebied met zowel luxe- als betaalbare koop- en huurappartementen voor een- of tweepersoonshuishoudens, onder voorwaarde van een kwalitatieve inpassing en geluidsbelasting.
Zoals bekend hebben ontwikkelaars zich in dit verband al gemeld, maar er kan ook samenwerking gezocht worden met corporatie Welbions.

Uitgangspunt:

- gedifferentieerd woningbouwprogramma, gericht op vraag in de Bornse woningmarkt van maximaal zo'n 40 *wooneenheden* binnen de bestaande bouwvolumes, bij voorkeur t.b.v. een-en tweepersoonshuishoudens

Verblijfsrecreatie, kleinschalige bedrijvigheid en horeca

Bij handhaving van de bestaande gebouwen zijn er meer mogelijkheden om een breder scala aan functies toe te staan, omdat het binnen het bestaande bouwvolume past. De locatie is gelegen in het buitengebied langs fietsroutes en wandeltochten. Zowel voor direct omwonenden als voor passanten kan een kleinschalige horecavoorziening in een behoefte voorzien.

Op de locatie is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid zoals een atelier, gecombineerd met wonen of een ander klein ambachtelijk bedrijf. Bedrijven die gerelateerd zijn aan landbouw, zoals bijvoorbeeld verticale landbouw, kunnen zich op het terrein vestigen.
Ook biedt een hotelfunctie de mogelijkheid om tijdelijk verblijf mogelijk te maken.

Uitgangspunten:

- kleinschalige horeca max. 250 m2
- kleinschalige bedrijvigheid
- bedrijven die gerelateerd zijn aan landbouw
- hotelfunctie van max. 25 kamers

Duurzame elektriciteit

Er wordt momenteel verkend of langs het traject N35/A35, van Nijverdal tot en met Enschede, duurzame elektriciteit via zonne-energie opgewekt kan worden. De initiatiefnemers van dit project zijn: Rijkswaterstaat, Rijksvastgoedbedrijf, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, netbeheerder Enexis, de gemeenten Almelo, Borne, Enschede, Hellendoorn, Hengelo en Wierden, provincie Overijssel en waterschap Vechtstromen. Er wordt gekeken naar de financiële haalbaarheid, verkeersveiligheid, landschappelijke inpassing, ecologie en de impact op het elektriciteitsnetwerk. In het concept van RES Twente is energie opwek langs rijkswegen een belangrijke bouwsteen om bij te dragen aan het Klimaatakkoord.

Functies

In een bestemmingsplanwijziging wordt o.a. aangegeven welke functies mogelijk zijn. Het is voor een ontwikkelende partij ook van belang om te weten welke functies mogelijk zijn om te onderzoeken of een plan financieel haalbaar is of niet.

Wat kan wel?

- Landgoedontwikkeling
- Natuur en/of agrarische waarde
- Gevarieerd woningbouwprogramma met behoud van het kunstwerk en het exterieur van het hoofdgebouw: in dit huidige tijdsbestek is het mogelijk om de ontwikkeling van een gevarieerd woningbouwprogramma toe te staan.
- Kleinschalige bedrijvigheid: atelierruimte, werken aan huis e.d.
- Agrarisch gerelateerde bedrijvigheid
- Kleinschalige zorg (bijv. hospice)
- Hotel
- Cursusruimte
- Buitensportrecreatie (bijv. manege)
- Wellness
- Uitvaartvoorziening
- Horeca (kleinschalig gericht op recreatie en/of agrarisch toerisme (bijv. pleisterplaats)

Wat kan niet?

- Azc
- Industriële bedrijvigheid
- Grootschalige Horeca: discotheek, zalencentrum
- Bungalowpark
- Detailhandel
- Grootschalige zorg

Programma

Bij handhaving van hoofdgebouw en villa is onderstaand programma mogelijk

- Wonen, maximaal zo'n 40 wooneenheden, veelal appartementen
- Horeca max. 250 m2
- Hotel met max. 25 kamers
- Kleinschalige bedrijvigheid totaal max. 500 m2 (atelierruimte, werken aan huis, ambachtelijke bedrijven e.d.)
- Agrarische bedrijvigheid
- Uitvaartvoorziening
- Wellness
- Voorzieningen voor educatieve doeleinden
- Buitensportrecreatie (manege)

Bestemmingsplan 'Buitengebied Borne'

Het perceel valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Borne' (vastgesteld in 2017) en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' met nadere functieaanduiding 'asielzoekerscentrum'. Voor de transformatie van dit gebied zal in alle gevallen een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' moeten worden doorlopen.

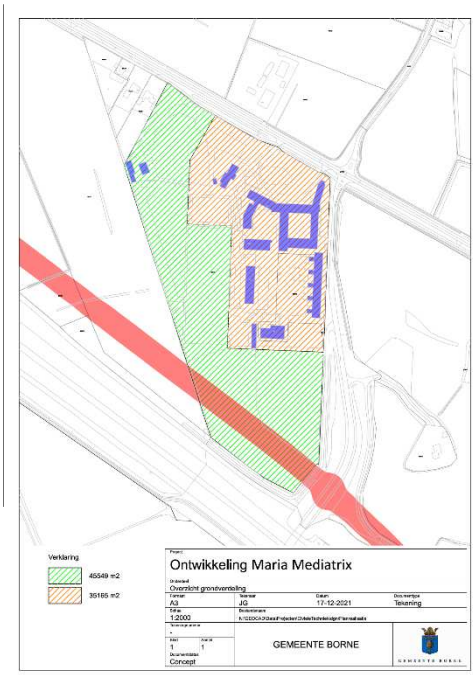
Om een gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, passend binnen het huidige beleid in Borne, is het van belang om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, zodra de uitgangspunten en functies voor de ontwikkeling van dit gebied zijn vastgesteld en zicht is op het herontwikkelingsplan van de te selecteren initiatiefnemer. Hiermee wordt een duidelijk signaal afgegeven richting omwonenden en wordt zekerheid geboden t.a.v. mogelijk andere bestemmingen die dit gebied krijgt, anders dan 'Maatschappelijk, azc'. Voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure, moet in acht worden genomen dat naar verwachting de Omgevingswet met ingang van 1 juli 2022 in werking zal treden. Ontwerpbestemmingsplannen die voor deze datum ter inzage worden gelegd, kunnen nog

worden afgehandeld via het spoor van de Wet Ruimtelijke Ordening. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal een Omgevingsplan moeten worden voorbereid om een nieuwe functie aan het gebied toe te kennen.

Verkoopproces

Locatie omvat 2 deelgebieden

Bij een herontwikkeling kunnen we de locatie verdelen in 2 deelgebieden



1. In oranje de uit te geven gronden met opstallen aan de te selecteren partij

2. In groen de gronden en opstallen die vooralsnog eigendom van de gemeente Borne blijven: benodigde gronden voor aanleg Vloedbeltverbinding (provincie Overijssel), en eventueel andere ontwikkelingen die door de gemeente geïnitieerd worden.

Bij alle plannen is tot nu toe uitgegaan van tenminste behoud van hoofdgebouw en villa op deze locatie. Nadat uw raad het college op 2 februari 2021 opriep om het vastgoed van Maria Mediatrix versneld te slopen, heeft uw raad op 6 juli 2021, nadat deze initiatiefnemers hun plannen hadden gepresenteerd, ingestemd met een opschorting van de sloop voor de periode van tenminste een half jaar. In uw vergadering dd. 21 december 2021 heeft u besloten deze opschortingsperiode te verlengen tot 1 juli 2022.

Dit tijdsbestek wordt gebruikt om ontwikkelaars de mogelijkheid te geven hun plannen uit te werken conform de uitgangspunten. Tot slot geeft dit de gemeente Borne de mogelijkheid de plannen te toetsen aan de uitgangspunten en de financiële haalbaarheid.

Bestemmingsplan-voorschriften en beeldkwaliteitsplannen zijn gebruikelijke eisen en zolang de gemeente Borne geen eisen stelt die verder gaan dan haar gebruikelijke publiekrechtelijke betrokkenheid is er geen sprake van een rechtstreeks economisch belang van de gemeente bij deze ontwikkeling. Het feit dat er geen aanbestedingsplicht geldt bij grondverkoop neemt niet weg dat overheden hebben te handelen conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit geldt dus ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden de gemeente Borne een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit.[1]

Zoals hierboven vermeld heeft de gemeente voor deelgebied 1 (uit te geven gronden met opstallen aan ontwikkelende partij) reeds vier initiatiefnemers geselecteerd, op basis van de toen bestaande algemene criteria. Nadat uw gemeenteraad op 1 februari 2022 de uitgangspunten en functies heeft aangescherpt, worden de betrokken partijen gevraagd om hun ideeën verder uit te werken en te presenteren. Met deze vier partijen zal dan ook de biedingsprocedure worden doorlopen, waarbij in onderlinge mededinging op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de uiteindelijke contractspartij zal worden gekozen. Daartoe zullen de geselecteerde vier initiatiefnemers worden uitgenodigd tot het doen van een definitief voorstel voor de ontwikkeling van deelgebied 1.

[1] zie ook Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

Deze uitnodiging zal medio februari 2022 gelijktijdig aan alle vier geselecteerde initiatiefnemers worden verstrekt. De uitnodiging zal bestaan uit een leidraad met procedurevoorwaarden voor de biedingsprocedure (inclusief gunningcriteria en wegingsfactoren), de concept koopovereenkomst en overige relevante bijlagen. De gunningcriteria zullen bestaan uit enerzijds een grondbieding en anderzijds kwalitatieve elementen waarop het plan voor de beoogde ontwikkeling beoordeeld kan worden.

Uiteindelijk zullen alle voorstellen binnen een daartoe in de leidraad voorgeschreven deadline en vorm moeten worden ingediend. Voorstellen die te laat en/of niet in de vereiste vorm worden ingediend zullen niet worden meegenomen in het beoordelingsproces.

Voorstellen die op tijd en in de vereiste vorm worden ingediend zullen na bovengemelde deadline worden voorzien van een integraal ambtelijk advies. Hierin staat beschreven hoe de verschillende criteria worden gehanteerd, waarop wordt gescoord en hoe de onderlinge weging plaatsvindt.

Na vaststelling van de beoordelingsresultaten door B&W zal de voorlopige gunning plaatsvinden. Gelijktijdig zal ook een gemotiveerde afwijzing van de andere partijen die een voorstel hebben ingediend (die niet voor gunning in aanmerking komen) plaatsvinden. Alvorens over te kunnen gaan tot de definitieve gunning, zal een bezwaartermijn worden gehanteerd, opdat afgewezen inschrijvers hun eventuele bezwaren naar voren kunnen brengen.

Nota bene: Bovenstaande verkoopproces gaat uit van behoud van het hoofdgebouw en de villa. Zoals reeds hierboven beschreven is bij de variant slopen van alle opstallen sprake van een geheel nieuwe situatie waarbij bovenstaand verkoopproces geheel opnieuw dient te worden opgestart.