Gemeente Borne

Bestuurlijke memo

21int02697

aan	kopie	van	datum
Gemeenteraad		J. Niemans	1-7-21

betreft
Vervolgproces Maria Mediatrix

Portefeuillehouder
M.J.R. Kotteman

Geachte leden van de raad,

Inleiding:

Begin 2021 heeft de gemeenteraad van Borne besloten om de opstallen van het Maria Mediamatrix 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. Anders gezegd, 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.

Kanttekeningen bij sloop:

De gemeente is eigenaar van het vastgoed en is in principe vrij om te doen met de opstallen wat zij wil. Het complex is vlak na WO II 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 en leidt tot verlies van de huidige panden. Het aanwezige kunstwerk kan waarschijnlijk gered worden, maar de kosten kunnen hoog oplopen. Bovendien zal de gemeente zich daarna moeten inspannen voor zorgvuldige opslag en herplaatsing. Slopen van een groot gebouw wat mogelijk her-bestemd kan worden, roept ook vraagtekens op op het gebied van duurzaamheid.

Gemaakte afspraken binnen onze gemeente:

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.

De Lijst met ideeën en concepten:

Bij de hiervoor genoemde selectie is gebruik gemaakt van de opgestelde lijst. In de afgelopen jaren hebben zich circa 40 geïnteresseerden gemeld voor het bestaande vastgoed van Maria Mediatrix bij de gemeente. Dit zijn zeer uiteenlopende partijen met diverse ideeën. Mede in het kader van financiële, cultuurhistorische en duurzame argumenten is gekeken wat de ideeën voor gevolgen hebben voor de bestaande opstallen. Verder is nadrukkelijk gekeken naar de toepasselijke nota die de raad reeds in 2013 heeft vastgesteld. Daarbij zijn tevens de aanvullende criteria gehanteerd die in een eerder stadium zijn beschreven als 'wenselijk' respectievelijk 'onwenselijk'.

De selectie en de criteria:

Afgewezen zijn alle initiatieven op basis van sec wonen, (verblijfs-)zorg en arbeidsmigranten, alsmede initiatieven die geënt zijn op grootschaligheid, althans een schaal die groter is dan hetgeen zich daar in het verleden heeft bevonden. Ook initiatieven die op voorhand uitgaan van volledige sloop zijn terzijde gelegd.

Geaccepteerd als kanshebbers in dit stadium zijn de initiatieven die uitgaan van behoud van (een deel van) de opstallen, die kleinschalig(er) van opzet zijn en een mengeling van functies laten zien, waarbij bovendien weinig 'verkeer aanzuigende werking' te verwachten is en weinig druk op het omliggend gebied wordt gelegd. Initiatieven (deels) gelegen op het gebied van kleinschalig wonen in combinatie met bijvoorbeeld hotelaccommodatie, recreatie en landbouw zijn daarbij als passend aangemerkt in een omgeving waar deze sectoren al een vertrouwde en/of gewenste verschijning zijn.

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. De overige initiatiefnemers zullen een brief krijgen waarin zij worden geïnformeerd over het proces tot op heden, alsmede op grond van welke criteria zij zijn afgewezen.

Draagvlak vanuit buurtschap Azelo:

De drie resterende initiatiefnemers hebben de bewoners van buurtschap Azelo op diverse manieren bij hun plannen betrokken. Onder andere door het voeren van gesprekken en door hun ideeën met de buurtbewoners op maandagavond 28 juni op een bijzondere bewonersavond te delen. De bedoeling is om deze werkwijze voort te zetten.

Standpunt College:

Na de afronding van de bovengenoemde selectie en de nadere kennismaking met de diverse initiatiefnemers, is het college van mening dat thans sprake is van de eerder genoemde "tenzij", dat wil zeggen: er is een alternatief voor sloop, nu er voldoende geloofwaardige initiatieven zijn die geheel of grotendeels binnen de kaders (kunnen) passen.

Het college is voornemens de sloop tenminste een half jaar op te schorten en in plaats daarvan een ‘uitvraag’ te laten formuleren op basis waarvan de drie gekende initiatiefnemers kunnen inschrijven met hun concept. Aspecten die een rol zullen spelen bij de uitvraag aan de initiatiefnemers zijn onder meer de financiële haalbaarheid van de plannen, aandacht voor duurzaamheid & ecologie, de druk op de omgeving en het behoud van cultuurhistorie. De initiatiefnemers zullen op alle onderdelen tenminste ‘voldoende’ moeten scoren. Lukt dat (onverwacht) niet, dan zal het huidige proces richting sloop weer worden opgepakt.

Kosten en baten:

Op basis van de opgedane kennis van het beheer van het complex in het afgelopen half jaar, verwachten wij de kosten van beheer te kunnen beperken tot een bedrag van minder dan € 10.000,00 per maand. Anders gezegd, met een relatief lage investering kan naar verwachting - in de nabije toekomst - een vele malen grotere besparing (of zelfs winst) worden gerealiseerd.

Op dit moment is er nog ruim voldoende dekking, nu de raad krediet heeft gegeven voor beheer en onderhoud voor een bedrag van € 440.000,00. Daarvan resteert na het eerste half jaar en de uitgave van diverse (extra aanloop-)kosten nog circa 80% van het oorspronkelijke bedrag.

Stappenplan:

Stap 1: Het college heeft op 22 juni 2021 het formele standpunt ingenomen dat zij voornemens is de sloop van het Maria Mediatrix op te schorten. Zij vraagt hiervoor de steun van de gemeenteraad voor een opschorting van zes maanden. In dat half jaar kan de uitvraag worden geformuleerd voor de drie partijen waar al enkele veelbelovende gesprekken mee gevoerd zijn.

Stap 2: Op woensdagmiddag 30 juni 2021 was de gemeenteraad uitgenodigd op de locatie om kennis te nemen van de plannen van de genoemde drie partijen. Wethouder Kotteman is opgetreden als gastheer van de dag.

Stap 3: Op dinsdag 6 juli 2021 kan de gemeenteraad instemmen met uitstel om zo ruimte te geven aan de nieuwe ontwikkelingen en het vervolg van onderhavig stappenplan.

Stap 4: Het college heeft de tweede helft van 2021 de tijd om het proces verder vorm te geven door een formele uitvraag te formuleren voor de drie initiatiefnemers met de bijbehorende kaders en criteria. De drie initiatiefnemers kunnen scoren op aspecten als de financiële haalbaarheid, duurzaamheid & ecologie, druk op de omgeving en behoud van cultuurhistorie. De raad zal voor de begrotingsbehandeling 2021 geïnformeerd worden over de stand van zaken.

Stap 5: Begin januari 2022 hanteren als ijkmoment of er (nog steeds) voldoende uitzicht is op een succesvolle afronding. Zo niet, voortzetting sloopproces. Zo wel, eerste helft 2022, onderhandeling en gunning, mogelijk eerste aanzet wijziging bestemmingsplan.