Lokaal BHZ

Schriftelijk bijdrage aan Wensen en bedenkingen t.a.v. voorgenomen selectie en verkoop Maria Mediatrix

Maandag 4 juli 2022 hebben wij als gemeenteraad kennis mogen nemen van het plan Landgoed Groot Azelo van de Leverink & Assengroep B.V.
Lokaal BHZ is zeer ingenomen met het feit dat een Bornse ondernemer bij de selectieprocedure als beste uit de bus is gekomen. Een ondernemer, zoals hij zelf aangeeft, die 'als oud inwoner van Azelo en oud-leerling bij'de Fraters Maristen' ervan overtuigd is dat dit plan een enorme boost geeft aan de omgeving en bijdraagt aan een vitaal en langdurig tweede leven van 'de Fraters Maristen". Wij vinden deze insteek mooi om te horen en de keuze voor een Bornse ondernemer een grote plus.

De fractie van Lokaal BHZ heeft echter nog wel een aantal wensen en bedenkingen t.a.v. de voorgenomen selectie en verkoop Maria Mediatrix.

Kleinschaligheid
Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 2 februari 2022 heeft de raad ingestemd met het voorstel 'Nota Uitgangspunten herontwikkeling locatie Internaat Maria Mediatrix'. Hierbij is uitgebreid gesproken over de invulling en de motivering maakt dan ook onlosmakelijk onderdeel uit van het genomen besluit.
Tijdens het beraad is er door een aantal partijen veelvuldig gesproken over en aangedrongen op kleinschaligheid. Dit is ook een heel belangrijke wens van de omwonenden en dé belofte welke in 2018 aan de buurt is gedaan.
Helaas moeten wij concluderen dat wij het plan dat ons is gepresenteerd niet kunnen kwalificeren als kleinschalig, sterker nog, wat ons betreft is dit een grootschalig plan. In onze ogen zelfs een plan voor een compleet nieuwe wijk in het buitengebied.

In de Nota Uitgangspunten herontwikkeling locatie Internaat Maria Mediatrix staat geschreven:
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*

Uit de besluitenlijst 2 februari 2022 aangaande 'functies' het volgende:

Dhr. Oude Lansink: Zijn inzet is om duidelijkheid te krijgen over de vraag of het gaat om een optelling (En-én) of om een keuze (Of-of).

Wethouder Kotteman: In de nota van uitgangspunten daar worden een tal van functies benoemd en het is niet en-en-en, het is een aantal mogelijkheden die geboden wordt en het is zeker niet de bedoeling om dat op te plussen want dan wordt het inderdaad een grootschalig en een ratatouille aan geheel en dat lijkt mij duidelijk is niet wenselijk.

In het nu gepresenteerde plan zien we echter wel degelijk dat er is opgeplust, namelijk:
40 woningen,
+ horeca (25% meer dan omschreven),
+ 24 short stay (vergelijkbaar met hotel max 25 kamers)
+ kleinschalige bedrijvigheid.

Als we dit afzetten tegen de uitspraken van de wethouder dan is het voor Lokaal BHZ een raadsel waarom juist dit plan geselecteerd is. Het plan voldoet dan namelijk niet aan de Nota van uitgangspunten.

Vraag 1: Waarom is dit plan geselecteerd terwijl het niet voldoet aan kleinschaligheid en volledig in tegenspraak is met de uitspraken van de wethouder over het 'niet opplussen' van functies? Voldoet dit plan dan wel aan de Nota van uitgangspunten? Graag uitleg hieromtrent.

Vraag 2: Is een ‘geheel nieuwe wijk in het buitengebied’ wel een ontwikkeling die we als samenleving willen en past een ontwikkeling op deze schaal wel in het Bornse buitengebied?

Verkeersbewegingen
Het plan gaat uit van 80-100 bewoners en we zien ruimte voor 130-135 parkeerplaatsen. Er zal dus een grote toename van verkeersbewegingen ten opzicht van nu zijn. Wij maken ons dan ook zorgen over de afwikkeling van al deze verkeersbewegingen.

Vraag 3: Is het omliggende gebied wel adequaat ingericht op deze toename van verkeersbewegingen?

Geboden koopprijs
De geboden koopprijs is 1,45 miljoen. Lokaal BHZ zet grote vraagtekens bij de hoogte van dit bod. Uitgaande van 35165 m² grond, zoals in de intentieverklaring omschreven, komt dit omgerekend neer op €41,23 per m². Voor bouwgrond vinden wij dit absoluut niet toereikend, zeker als we dit vergelijken met elders geldende grondprijzen zoals bijvoorbeeld in de Bornsche Maten.
Bij navraag bij een makelaar is ons al een ruw geschetste verkoopprijs van €800.00 - €900.000 voor enkel en alleen de villa genoemd (afhankelijk van de grote van de kavel). Daarnaast worden er in het plan meer dure woningen voorgesteld dan als doelstelling wenselijk is getypeerd.
Als we kijken naar de te verwachten verkoopprijzen van de woningen die in het plan geschetst worden en de daaruit voortvloeiende totale opbrengst van dit plan, dan mag het college zich wat ons betreft wel eens wat meer als ondernemer opstellen en een meer marktconforme prijs bedingen. Een hogere meeropbrengst zal immers ten goede komen aan de gehele Bornse samenleving.

Vraag 4: Is het college het met ons eens dat de geboden verkoopprijs t.o.v. de te verwachten totale opbrengst van de woningen wel erg minimaal is? Is het college bereid om hierover in onderhandeling te gaan met de initiatiefnemer?

Daarnaast zijn wij dan wel heel benieuwd welke grondprijs er wordt doorberekend aan Welbions voor de realisatie van de woningen voor de 10 middengroep huur en/of sociale huurwoningen.

Vraag 5: Is het college op de hoogte van de aan Welbions doorberekende grondprijs voor de door hen te realiseren huurwoningen? Zo ja, kan het college deze prijs met de raad delen?

Vraag 6: Stel Maria Mediatrix is verkocht en de initiatiefnemer is, om wat voor reden dan ook, niet in staat om het plan te ontwikkelen. Kan Maria Mediatrix dan doorverkocht worden aan derden of heeft de gemeente dan het eerste recht op terugkoop tegen dezelfde prijs als waarvoor het is gekocht?

Invulling van het terrein, beheer en onderhoud
De opzet van het plan is mooi, de groenstructuur met bomenplan, het waterplan met afwatering in wadi’s, de nieuwe wegenstructuur met wandelroutes, de invulling van de buitenruimte en de oplossingen voor het parkeervraagstuk. Over dit alles is goed nagedacht en er is op mooie manier invulling aan gegeven.

Vraag 7: Wat zijn de verplichtingen voor de gemeente bij oplevering van het terrein aangaande de aanleg van infra, parkeerplaatsen, de groenstructuur en het waterplan en de kosten hiervoor? Hoe worden deze kosten verdisconteerd in de verkoopprijs?

Vraag 8: Wie is er na oplevering van het project verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van al deze zaken? En voor wie zijn dan de kosten voor beheer en onderhoud van dit gebied?

Communicatie en overleg omwonenden
Tijdens de gemeenteraadsvergadering waarin de Nota van uitgangspunten is vastgesteld is er door meerdere partijen nadrukkelijk gewezen op de communicatie met en het betrekken van omwonenden:

D66: wijst er nogmaals op dat het van groot belang is dat bewoners worden betrokken.
GB90: een degelijk participatieproces
CDA: Initiatieven en voorkeursvarianten van omwonenden worden meegenomen in de afweging.
PVDA/GL: is groot voorstander van overleg met bewoners.
Borne Nu: wijst op de noodzaak van heldere en tijdige communicatie en het beschaamde vertrouwen.

In de Doorlopende rapportage herinrichting Maria Mediatrix (datum 15-02-2022) lezen we ook:
Het initiatief ligt bij de 4 partijen van de shortlist om omwonenden gedurende het selectie- en verkoopproces bij de planontwikkeling te betrekken.

Lokaal BHZ heeft de afgelopen week twee maal telefonisch contact gehad met de contactpersoon van de omwonenden (op zijn vakantieadres!). We hebben vernomen dat gedurende het selectie- en verkoopproces de omwonenden op geen enkele wijze door de geselecteerde initiatiefnemer bij de planontwikkeling zijn betrokken. Er is het afgelopen half jaar geen enkel contact geweest, de omwonenden zijn niet inhoudelijk meegenomen en zij hebben zeker geen inzage of inspraak gehad in de plannen.
De presentatie aan de omwonenden op maandag 4 juli was de eerste en enige keer dat zij op de hoogte zijn gesteld van de plannen. Daarbij kon een aantal van de omwonenden niet aanwezig zijn i.v.m. vakantie. Zij hebben de presentatie slechts online kunnen volgen en geen vragen kunnen stellen. Daarnaast hebben de omwonenden welgeteld slechts acht dagen de tijd gehad om met een reactie op het gepresenteerde plan te komen.

De contactpersoon van de omwonenden heeft ons wat reacties uit de buurt meegegeven:
- *Gedeelten van het plan bieden goede mogelijkheden en perspectief maar het geheel is veel te grootschalig.*
- *Appartementen in het hoofdgebouw zou kunnen maar de overige woningen erbij is veel te veel.*
- *De opzet van de groenstructuur is heel mooi maar het bomenplan is slechts een 'gedachte' waaraan de gemeente een heel groot deel van de bomen moet bijdragen*
- *De short stay en het restaurant ziet men niet zitten.*
- *Gebruik van het restaurant als ontmoetingsplek is overbodig, Azelo heeft hiervoor al De Hoff.*
- *Men is bang dat als de short stay en/of het restaurant niet winstgevend wordt dat de bestemming ruimer en ruimer opgerekt wordt in de richting van bijvoorbeeld een migrantenverblijf, grootschalige horeca of andere niet wenselijke ontwikkelingen.*
- *Om draagvlak te verkrijgen zal er in gesprek gegaan moeten worden met de omwonenden en is er meer tijd nodig om het plan te laten rijpen. Als het plan zo doorgezet wordt zoals het er nu ligt, zal dit zeker leiden tot bezwaren bij de procedure van de bestemmingsplanwijziging.*
- *Door het pas aantreden van de nieuwe wethouders en de gedeeltelijk nieuwe raad is de kennis over dit jarenlang lopende dossier nog niet bij een ieder even groot en de materie wellicht niet voor iedereen geheel duidelijk.*

Nut en noodzaak van besluitvorming op dit moment
Lokaal BHZ vraagt zich af wat de nut en noodzaak is van een besluit op dit moment. Terwijl er net een nieuwe raad en nieuwe wethouders zijn aangetreden, moet dit jarenlange hoofdpijndossier nú zijn definitieve besluit gaan krijgen, Na de presentatie van het plan, een week geleden, is er voor raadsleden onvoldoende tijd geweest om te praten met omwonenden en om gedegen wensen en bedenkingen te formuleren. Daarnaast is er voor omwonenden (door de reeds gestarte vakantieperiode) onvoldoende tijd en gelegenheid geweest om reacties naar voren te brengen. En dat terwijl er helemaal geen reden is voor tijdsdruk.
De gemeente heeft Maria Mediatrix immers tijdelijk in gebruik gegeven ten behoeve van de opvang van vluchtelingen uit de Oekraïne en/of overige delen van Europa en het is thans nog niet duidelijk binnen welke termijn dit tijdelijke gebruik zal eindigen. De looptijd van de intentieverklaring met de initiatiefnemer is zelfs gesteld op 31 januari 2024.

Slotconclusie is dan ook dat de fractie van Lokaal BHZ vindt dat de beslissing aangaande gunning Maria Mediatrix niet nu al genomen kan worden en dit tenminste tot na de vakantie (sept/okt) moet worden uitgesteld. Zo ontstaan er voldoende tijd voor de nieuwe raad en wethouders om kennis op te doen over dit dossier, om overleg te voeren met de omwonenden en is er ruimte voor het creëren van draagvlak. Uitstel geeft ruimte om coöperatief met alle betrokken aan de slag te gaan om tot de beste invulling van het plan te komen. Een invulling welke recht doet aan alle partijen; initiatiefnemer, omwonenden en gemeente.

Vraag 9: Is het college bereid haar definitieve besluit aangaande gunning Maria Mediatrix uit te stellen en te behandelen in de raadsvergadering van september of oktober, zodat er voldoende tijd is, om in overleg met alle partijen, tot de beste invulling van het plan te komen?