Gemeente Borne

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
21-12-21

Agendapunt
4.4

Nummer
21int05447

Onderwerp
Voortgang en nader uitstel Maria Mediatrix

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
De raad stemt in met een nadere opschorting van de sloop van het complex Maria Mediatrix tot begin juli 2022 om het huidige proces voor de selectie en de herbestemming af te ronden. Binnen deze periode worden de uitgangspunten aangescherpt, alsmede het programma opgesteld en de selectieprocedure afgerond.

1 Inleiding
Nadat uw raad het college op 2 februari ’21 opriep om het vastgoed van Maria Mediatrix versneld te slopen heeft uw raad op 6 juli ‘21 ingestemd met een opschorting van de sloop voor de periode van een half jaar. Na ommekomst van dat halve jaar wil uw raad beoordelen of voortzetting van de huidige selectieprocedure voor de herbestemming opportuun is.

Kandidaten:
Op 6 juli ‘21 resteerden er drie kansrijke kandidaten op grond van de voorselectie. Deze drie kandidaten zijn er nog steeds, géén van hen is afgevallen. Bovendien heeft één van de afgevallen kandidaten uit de groslijst bezwaar gemaakt, zijn plannen zijn vergelijkbaar met die van de andere drie. De betreffende kandidaat is inmiddels uitgenodigd om aan te sluiten bij de andere initiatiefnemers (nu dus vier in totaal).

2 Beoogd resultaat
Voor het proces, waarbij de gemeente de meest geschikte kandidaat wil selecteren, is het van belang om over vergelijkbare plannen te kunnen beschikken. Om die plannen definitief te kunnen uitwerken, is het voor de betrokken partijen noodzakelijk dat de gemeente haar uitgangspunten voor de gewenste planontwikkeling vaststelt. Deze uitgangspunten en het programma bepalen de criteria waaraan de verschillende plannen worden getoetst. De huidige Nota van Uitgangspunten dateert al uit 2013. De actualisatie ervan in 2019 is niet vastgesteld.

Enerzijds heeft uw raad de boodschap meegegeven dat er begin 2022 duidelijkheid moet zijn, anderzijds vraagt het proces om zorgvuldigheid en een integrale aanpak met de andere ontwikkelingen in het gebied. Het is noodzakelijk voor deze gebiedsontwikkeling dat een integrale afstemming plaatsvindt t.a.v. de gronduitgifte (welke gronden worden wel/niet uitgegeven), de uitgangspunten en het vast te stellen programma. Er wordt in de geactualiseerde nota, die in januari/februari aan uw raad wordt voorgelegd, rekening gehouden met o.a. de nieuwe Woonvisie en de trajectkeuze van de Vloedbeltverbinding.

De Hoge Raad der Nederlanden heeft in een arrest van vrijdag 26 november 2021 benadrukt dat gunning via een transparant, zorgvuldig en controleerbaar proces tot stand moet komen.

Een dergelijke selectieprocedure wordt nu ook voorbereid. Deze resulteert normaalgesproken in een keuze voor de meest geschikte kandidaat waarmee onderhandelingen kunnen worden gevoerd die (als het goed verloopt) moeten leiden tot een (voorwaardelijke) verkoop.

3 Argumenten

Door nu de tijd te nemen voor een transparant, zorgvuldig en controleerbaar selectieproces worden juridische problemen en kosten in de toekomst voorkomen. Het is bovendien de beste kans die Borne heeft om deze kwestie op een zorgvuldige manier af te ronden. Naar verwachting is deze aanpak ook in financieel-economische zin, alsmede op het gebied van duurzaamheid de beste keuze.

4 Kanttekeningen

Is het strikt noodzakelijk om reeds voor het kerstreces een besluit tot uitstel te nemen? Verandert er iets aan de juridische status van het Maria Mediatrix op of na 6 januari ‘22? Neen, dat is niet het geval. Dat wil niet zeggen dat het college moet afwachten tot de volledige termijn is verstreken, nu op dit moment al duidelijk is hoe de agenda er de komende maanden uit zal zien. Het college heeft tijd nodig voor de vaststelling van de kaders en de selectieprocedure en vraagt daarom nu al om de benodigde tijd.

Om zoveel mogelijk tijd te besparen zullen de initiatiefnemers deelgenoot worden gemaakt van het programma en de nota van uitgangspunten nog voor uw raad deze definitief heeft vastgesteld.

Mocht uw raad thans, of uiterlijk begin juli ‘22 tot de conclusie komen dat voortzetting van de selectie en/of de wijze van selectie en herbestemming niet zal leiden (of heeft geleid) tot de gewenste uitkomst, dan ‘herleeft’ de oproep van uw raad om op korte termijn tot sloop over te gaan. Het college zal zich dan moeten beraden, als bevoegd gezag of, en op welke termijn, een besluit tot sloop wordt genomen, waarbij een vergunning voor de sloop moet worden aangevraagd. De benodigde voorbereiding is tegen die tijd al wel in gang gezet en mogelijk zelfs afgerond. Ook bestaat de kans dat de voorgestelde uitgangspunten opnieuw met uw raad besproken moeten worden om (alsdan) een alternatieve invulling van het terrein mogelijk te maken.

5 Kosten, baten en dekking

Op basis van de opgedane kennis van het beheer van het complex raamt het college de kosten van beheer op een bedrag van circa € 10.000,00 per maand. Door de beheerperiode te verlengen kan de selectieprocedure worden afgerond, 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. Er is ook volgend jaar voldoende dekking voor deze kosten.

6 Vervolg na besluitvorming

Besluitvorming college

Gehoord hebbende de initiatiefnemers bij het inspreken op 14 december ’21, is het de verwachting dat het college rond het kerstreces een vernieuwd concept ‘Nota van Uitgangspunten’ – aangaande de locatie van het Maria Mediatrix - zal vaststellen, alsmede een conceptprogramma waaraan de uiteindelijke ontwikkelaar van de locatie zal moeten voldoen. De initiatiefnemers worden direct na de besluitvorming in het college geïnformeerd over het voorstel dat aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Besluitvorming raad februari ‘22:

Tijdens het Politiek Beraad van 18 januari en de raadsvergadering van 1 februari ‘22 kan inhoudelijk met uw raad worden gesproken over de Nota van Uitgangspunten en het gewenste programma op het Maria Mediatrix-terrein, in samenhang met de woonvisie en de Vloedbeltverbinding.

Agenda voorjaar ‘22:

Nadat in februari ’22 ook eventuele aanvullingen en/of wensen van uw raad in het programma en de Nota van Uitgangspunten verwerkt zijn, kan vanaf dat moment aan de resterende initiatiefnemers gevraagd worden hun definitieve plannen te presenteren. Het college is verantwoordelijk voor een transparante, controleerbare en zorgvuldige selectieprocedure, waarbij de initiatiefnemers voldoende tijd krijgen om te komen tot kwalitatief goede plannen.

Alvorens een besluit te nemen om het Maria Mediatrix wel/niet te gunnen aan een kandidaat zal het college - indachtig artikel 169, 4e lid van de gemeentewet - de raad vragen haar zienswijze te geven. Dit zal vermoedelijk plaatsvinden in de raadsvergadering van begin juli ’22.

Inspraak vanuit het buurschap Azelo en de omwonenden

Afgezien van het inspraakmoment van 18 januari ’21 over de uitgangspunten, zal ook na afronding van de selectieprocedure aan de Stichting Gemeenschapsbelangen (groot) Azelo en aan een afvaardiging uit de buurt, advies worden gevraagd over het plan van de geselecteerde kandidaat. Op die manier is - voor de Stichting en de buurt - de mogelijkheid geborgd om een inhoudelijke bijdrage te leveren.

Vervolg besluitvorming indien wordt gegund:

Indien er na de selectie en uw vergadering van begin juli ’22 een geschikte kandidaat overblijft, dan zullen de gemaakte privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en kandidaat bekrachtigd worden.

Uw raad zal bovendien gevraagd worden om in te stemmen met vaststelling van de publiekrechtelijke kaders op grond van het eerder vastgestelde programma en de Nota van Uitgangspunten. Kan er niet worden gegund binnen de vastgestelde periode, dan herleeft uw oproep tot sloop. Uw raad krijgt alsdan opnieuw de gelegenheid een zienswijze te geven, alsmede een raadsvoorstel met uitgangspunten die zijn aangepast aan de situatie van dat moment.

Scenario sloop na de zomer ‘22

Parallel aan het bovenomschreven proces, zullen de onderzoeken worden uitgevoerd die nodig zijn bij de aanvraag van een sloopvergunning. Ook zal de uitvraag en het bestek voor de sloop worden voorbereid voor het moment dat blijkt dat sloop van het complex onafwendbaar is.

Communicatie
Er zal elke maand een voortgangsbericht verschijnen om uw raad adequaat te informeren.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
In te stemmen met een nadere opschorting van de sloop van het complex Maria Mediatrix tot begin juli 2022.

Bijlage(n)
21int05450 raadsbesluit

Borne, 21-12-21

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris, de burgemeester,

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