Gemeente Borger-Odoorn

Hoofdstraat 50
7875 AD Exloo
Postbus 3
7875 ZG Exloo
T 14 0591
T (+31) 591 535353 (vanuit buitenland)
E gemeente@borger-odoorn.nl

Ons kenmerk 15132-2025

Behandeld door Erik Mateman
Doorkiesnummer
14 0591
Bijlage

Gemeenteraad Borger-Odoorn

Datum
25 maart 2025
Onderwerp
Verzoek tot heroverweging inwoner en Erfgoedvereniging Heemschut voormalig Esdal College

Geachte leden van de Raad,

Op 26 september 2024 hebben wij twee alternatieve denkrichtingen aan uw raad voorgelegd over de toekomstige invulling van het voormalige Esdal College. Eén alternatief was transformatie van het voormalige Esdal College naar woningbouw waarbij het Esdal College deels behouden blijft en deels nieuwbouw wordt gerealiseerd. Een tweede alternatief was volledige sloop van het voormalig Esdal College en op deze locatie nieuwbouwwoningen te realiseren. Uw raad heeft toen het besluit genomen tot volledige sloop en op deze locatie nieuwbouwwoningen te realiseren.

Na uw besluit hebben de heer Van der Kamp, een inwoner van Borger, en de Erfgoedvereniging Heemschut per brief een verzoek aan uw raad en ons college gedaan om het besluit van 26 september te heroverwegen. De heer Van der Kamp en de erfgoedvereniging Heemschut hebben daarvoor een nieuwe denkrichting aangedragen die niet door ons is onderzocht.

De oproep van beide partijen is om het oudste deel (jaren ’30 deel) van het voormalig Esdal College te behouden en mee te nemen in de planvorming voor nieuwbouw. Hiermee beogen zij om het jaren ’30 deel te behouden voor sloop.

In de raadsvergadering van 23 januari jl. hebben de raadsleden Krans (CDA) en Edens (GB) verzocht om de genoemde brieven over het oude gebouw Esdal College te agenderen. Dit is voorzien op de raadscommissie van 3 april 2025. Vooruitlopend op deze behandeling sturen wij u deze brief. In deze brief gaan wij in op effecten van dit voorstel en ons standpunt.

Effecten van het voorstel van de initiatiefnemer en erfgoedvereniging.

1. De positie van het jaren ’30 gebouw beperkt de mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting (met behoud van groene ruimte) en een meer ideale positie van de woningen. Het aantal woningen in het plangebied kan wel worden gehandhaafd (zie bijlage stedenbouwkundige opzet);
2. De parkachtige invulling gaat (deels) verloren omdat het jaren ’30 deel midden op het terrein ligt, terwijl bij nieuwbouw de woningen in zuidelijke richting kunnen worden verschoven;
3. Er is een indicatieve berekening uitgevoerd wanneer het jaren ’30 deel wordt gehandhaafd en wordt getransformeerd naar grondgebonden (levensloopbestendige) woningbouw. Uit de berekening blijkt een opbrengstverlies van circa € 280.000,-. Dit betekent dan dat de geraamde opbrengst daalt van circa € 1 miljoen naar circa € 720.000,-.

Door de heer Van der Kamp en erfgoedvereniging Heemschut wordt aangegeven dat transformatie goedkoper is dan nieuwbouw. Deze stelling is niet juist. Het bouwen van grondgebonden nieuwbouwwoningen: (€ 1.395,- m2/Bruto Vloer Oppervlak) is beduidend goedkoper dan transformatie (€ 2.050,- tot € 2.800,- m2/BVO).

Uit de brieven de initiatiefnemer en erfgoedvereniging blijkt grote betrokkenheid tot het behoud van ons cultureel erfgoed. Wij hebben echter een andere bredere afweging gemaakt, waarbij we inzetten op een optimale stedenbouwkundige invulling met aandacht voor groen en bewegen in de openbare ruimte, zoals ook is opgenomen in de door uw raad vastgestelde visie “bewegen in de openbare ruimte”. Daarnaast is ook onze inzet om een aantal kenmerkende jaren ‘30 stijlelementen te bewaren en terug te laten komen in de nieuwbouw en eveneens het tegeltableau te behouden.

Standpunt college

Wij komen dan ook niet tot andere inzichten dan die van 26 september 2024 en staan wij nog steeds op het standpunt om over te gaan tot volledige sloop en nieuwbouw van het voormalig Esdal College.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
	
E.W. Bennema	mr. J. Seton

Bijlage 1: Stedenbouwkundige opzet voormalig Esdal College