Gemeente Borger-Odoorn

# REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

# BESTEMMINGSPLAN
# 'LOCATIE ESDAL COLLEGE BORGER'

Gemeente Borger-Odoorn

## 1. Achtergrond

Het huidige gebouw van het Esdal College in Borger voldoet zowel functioneel als technisch niet meer aan de eisen en wensen van de gebruiker. Het voornemen is daarom om aan de westzijde van Borger, gelegen tussen de provinciale weg N374 en de woonwijk Daalkampen, een nieuwe school te bouwen. Om de nieuwbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom het bestemmingsplan 'Locatie Esdal College Borger' opgesteld.

## 2. Procedure

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan 'Locatie Esdal College Borger' is op 15 maart 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

## 3. Ingediende zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend door een bedrijf in de omgeving. De zienswijze is ingekomen op 16 maart 2022. Dit is één dag voor de start van de terinzagelegging. Formeel gezien is de zienswijze daarmee te vroeg ingediend. De zienswijze is echter als ontvankelijk beschouwd.

## 4. Commentaar op de zienswijze

Hieronder is de zienswijze samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

a. Ontsluiting

Tijdens de informatiebijeenkomst van 15 maart 2022 is aangegeven dat het de bedoeling is om het Esdal College (en fase 3 Daalkampen 2) voor autoverkeer meteen vanaf de Poolse Bevrijdingslaan te ontsluiten. De tijdelijke ontsluiting van maximaal vijf jaar via de IJzertijdstraat vervalt daarmee.
Indiener juicht ontsluiting vanaf de Poolse Bevrijderslaan toe. Tevens vindt indiener op termijn afsluiting voor autoverkeer van de IJzertijdstraat na de inrit hulpdiensten verstandig. Gevreesd wordt namelijk voor (sluip)verkeer van auto's naar het Esdal College via de IJzertijdstraat. Hiermee wordt het kruispunt van N374/Borgerveldweg en IJzertijdstraat nog onveiliger dan het al is.
Dit lijkt oplosbaar door de kavel van de school niet te ontsluiten vanaf de IJzertijdstraat, maar de ontsluiting te maken vanaf een nieuwe route voor auto's en fietsen door de aan te leggen buffer tussen school en woonwijk. Bovenstaande is inzichtelijk te maken met een landschappelijk inrichtingsplan van de kavel van de school en de zone IJzertijdstraat/buffer tussen school en woonwijk.

<u>Reactie gemeente</u>

Ten tijde van de bestemmingsplanprocedure heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie over de ontsluiting van het Esdal College. Naar aanleiding van dit overleg en de zienswijze is besloten om de tijdelijke ontsluiting (voor maximaal vijf jaar) van het Esdal College via de IJzertijdstraat te laten vervallen. Het Esdal College gaat ook tijdelijk ontsloten worden via de Poolse Bevrijderslaan, in plaats van via de IJzertijdstraat. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
De ontsluiting ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger. De invulling en het exacte wegenbeloop zijn nog niet bekend. Dit is afhankelijk van de invulling van het nog onbebouwde, resterende noordelijke deel van de wijk Daalkampen. Van een landschappelijk inrichtingsplan voor dit gebied is daarom nog geen sprake. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen dat gebruik wordt gemaakt van een tijdelijke ontsluiting voor autoverkeer op de Poolse Bevrijderslaan. De tijdelijke ontsluiting via de IJzertijdstraat wordt uit het plan verwijderd.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

## 5. Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan:

- In paragraaf 2.2 van de toelichting bestemmingsplan is opgenomen dat gebruik wordt gemaakt van een tijdelijke ontsluiting voor autoverkeer op de Poolse Bevrijderslaan. De tijdelijke ontsluiting via de IJzertijdstraat is uit het plan verwijderd.

Het eerdergenoemde overleg met de provincie heeft daarnaast tot een aantal ambtelijke aanpassingen geleid:

- Om de beoogde beeldkwaliteit van het plan te borgen heeft de provincie gevraagd om een beeldkwaliteitsplan dat zich leent voor toetsing. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. In artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige ‘harde’ eisen uit het beeldkwaliteitsplan (hoogten, daktype/helling) opgenomen. Overige eisen uit het beeldkwaliteitsplan (kleur- en materiaalgebruik etc.) kunnen niet in de regels van het bestemmingsplan worden vastgelegd.
  Het beeldkwaliteitsplan wordt daarom afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad en gaat daarmee gelden als aanvulling op de welstandsnota. Het vormt dan het toetsingskader voor ontwikkelingen in het plangebied.
- Om de inpassing van de groenstrook aan de noordzijde van het plangebied te borgen heeft de provincie verzocht om een landschappelijk inpassingsplan. Met het opgestelde inpassingsplan wordt de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. In artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering en instandhouding van de inpassing te borgen.

Gemeente Borger-Odoorn