Gemeente Borger-Odoorn

45107-2022:398207

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: N. Harmsen
Afdeling/cluster: OW
Portefeuillehouder: F.A.J. Buijtelaar, A. Trip

Registratienummer: 45107-2022:398207

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. De ingediende zienswijze op het bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger ontvankelijk verklaren;
2. Instemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger' (nr. 45107-2022:879349);
3. De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren;
4. Het bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestanden NL.IMRO.1681.01BP0022-VG01 gewijzigd vaststellen;
5. Het beeldkwaliteitsplan Esdal College Borger vaststellen;
6. Geen exploitatieplan opstellen in het kader van de Grondexploitatiewet.

Inleiding
Sinds 1929 voorziet het Esdal College in voortgezet onderwijs voor Borger en omgeving. Dit vindt momenteel plaats aan de Hoofdstraat 56 in Borger. Het huidige pand voldoet zowel functioneel als technisch niet meer aan de eisen en wensen van de gebruiker. Zowel de gemeente als het Esdal College willen de school graag behouden voor Borger. Op 21 januari 2021 heeft uw gemeenteraad ingestemd met het voorstel om nieuwe huisvesting te realiseren voor het Esdal College in Daalkampen. Voor de nieuwbouw is daarna het bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger opgesteld. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022. Er is één zienswijze ingediend op het bestemmingsplan.

Beoogd effect
Een juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
De verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan

geconcludeerd worden dat het plan past binnen de gestelde eisen van rijks- en gemeentelijk beleid.

1.2 Er heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie aangegeven dat het provinciaal belang ten aanzien van verkeer, landschap en cultuurhistorie nog onvoldoende in het plan was meegenomen. Naar aanleiding daarvan heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie over deze belangen en zijn er aanpassingen doorgevoerd in het plan (zie argumenten 1.3, 1.4 en 1.5). De provincie heeft daarop aangegeven geen zienswijze in te dienen.

1.3 Het plangebied wordt ontsloten op de Poolse Bevrijderslaan
In het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat voor de ontsluiting van het Esdal College voor autoverkeer voor een periode van maximaal vijf jaar gebruik zou worden gemaakt van een uit- en inrit op de IJzertijdstraat. Dit totdat de definitieve ontsluiting op de Poolse Bevrijderslaan was gerealiseerd.
Uitkomst van het overleg met provincie is dat het Esdal College ook tijdelijk ontsloten gaat worden via de Poolse Bevrijderslaan, in plaats van via de IJzertijdstraat. De ontsluiting via de Poolse Bevrijderslaan 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.

1.4 Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld
Het plangebied ligt op een prominente plek aan de entree van Borger. Er is daarom een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit vereist. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ingegaan op de ruimtelijke opzet van het plan. Om zekerheid te hebben dat het plan ook met de gewenste kwaliteit wordt uitgevoerd is, naar aanleiding van overleg met de provincie, een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan gaat gelden als aanvulling op de welstandsnota. Het vormt dan het toetsingskader voor ontwikkelingen in het plangebied.

1.5 Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld
Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bestaande groenstrook. In het ontwerpbestemmingsplan is deze strook bestemd als ‘Groen’. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor groenvoorzieningen. Om de gewenste uitstraling van deze groenstrook te behouden en versterken, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen.

1.6 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren
De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van overleg met de provincie is het akoestisch onderzoek aangepast. Daarbij zijn de cijfers gehanteerd die provincie en gemeente samen hebben vastgesteld in het verkeersmodel. Ook met het nieuwe akoestisch onderzoek is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Het ontwerpbestemmingsplan, met onderzoeken, is als bijlage bijgevoegd.

1.7 De omgeving is geïnformeerd over het plan
Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen als voorontwerp en als ontwerp. Tijdens beide inzagetermijnen is er door de school een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden.

Kanttekeningen
1.1 Er is één zienswijze ingediend
Er is één zienswijze ingediend door een bedrijf in de omgeving. In de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger' (nr. 45107-2022:879349) is de zienswijze samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien. De zienswijze heeft met name betrekking op de tijdelijke ontsluiting via de IJzertijdstraat.
De zienswijze is deels gegrond en heeft geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De tijdelijke ontsluiting via de IJzertijdstraat is uit het plan verwijderd. Zie ook argument 1.3. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. Voor een volledig overzicht van de aanpassingen aan het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de Reactienota zienswijzen.

1.2 Uitvoering van het plan kan leiden tot planschade
Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan degene die meent schade te leiden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Indien er sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende planschade dan neemt de gemeente dit voor haar rekening.

Financiën
De Wet ruimtelijke ordening om gelijktijdig met het bestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien:
- het verhaal van de kosten op een andere wijze verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen niet noodzakelijk wordt geacht;
- het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht;
- als er in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

De kosten van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden opgenomen in de nog op te stellen exploitatieopzet Daalkampen II (fase 3). De dekking van de kosten vindt dus plaats binnen het grondbedrijf. Verder is er een budgetovereenkomst gesloten met het Esdal College over de vervangende nieuwbouw. Daarmee kan op dit moment worden afgezien van een exploitatieplan.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het plan gepubliceerd in het Gemeenteblad, terug te vinden op de website officielebekendmakingen.nl. In de 'Week in Week uit' wordt alleen de titel van de publicatie bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken ter inzage.
Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak om een voorlopige voorziening worden verzocht.

Uitvoering
De initiatiefnemer en indiener van de zienswijze worden in kennis gesteld van het vaststellingsbesluit. Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd.

Bijlagen
- Raadsbesluit

- Reactienota zienswijzen
- Bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger - toelichting
- Bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger - bijlagen toelichting:
  Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan p. 7
  Bijlage 2 Akoestisch onderzoek 11
  Bijlage 3 Akoestisch onderzoek brandweerkazerne 55
  Bijlage 4 Flora en fauna onderzoek 75
  Bijlage 5 AERIUS-berekening 85
  Bijlage 6 AERIUS-berekening bijlage 1 107
  Bijlage 7 AERIUS-berekening bijlage 2 117
  Bijlage 8 Watertoets 125
  Bijlage 9 Inspraak- en overlegreacties 135
  Bijlage 10 Zienswijzennota 167
- Bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger - regels
- Bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger - bijlagen regels:
  Bijlage 1 Inrichtingsplan p. 6
  Bijlage 2 Staat van Bedrijven 10
- Bestemmingsplan Locatie Esdal College Borger - verbeelding
- Beeldkwaliteitsplan Esdal College Borger
- Zienswijze
- Brief aan provincie
- Reactie provincie

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D.C Rensen mr. J. Seton