



Verslag participatiebijeenkomst

direct omwonenden

Exloo, 09 juli 2024

Bestemd voor: College - en raadleden

Afkomstig van: E. Mateman en M. Oosterveld

Onderwerp: Verslag informatiebijeenkomst omwonenden 3 juli 2024

Datum 3 juli 2024

Locatie Het Hunzehuys, Borger

Aanleiding

In september 2024 neemt de gemeenteraad een besluit over de toekomst van het voormalig Esdalcollege. De direct omwonenden aan de Hoofdstraat, Westeres en Leemakkers zijn op 3 juli 2024 uitgenodigd voor een informatie- en bijpraatbijeenkomst. Doel van de bijeenkomst is om: direct omwonenden te informeren over de besluitvorming, het vervolgproces en hun ideeën te inventariseren voor de herontwikkeling.

Erik Mateman (projectleider) geeft een korte presentatie. Het planproces heeft plaats gevonden aan de hand van een motie uit 2021 van de gemeenteraad. In de motie geeft de raad aan dat:

1. In beeld gebracht moet worden of transformatie van het gebouw naar woningbouw mogelijk is. Of dat het beter is om het gebouw te slopen en nieuwbouw te realiseren;
2. Hoe de samenleving aankijkt tegen transformatie van het bestaande gebouw of dat het beter/verstandiger is om nieuwbouw te realiseren.

In de maand juni 2024 heeft, middels swipocatie (peiling onder inwoners) een inventarisatie plaats gevonden welke aspecten inwoners in de gemeente belangrijk vinden voor de

herontwikkeling. De projectleider licht toe dat inwoners een grote waarde hechten aan betaalbaarheid, een groene omgeving en minder waarde hechten aan de “historische waarde” van het voormalig Esdalcollege.

Het onderzoek naar de mogelijkheden van transformatie en nieuwbouw is uitgevoerd door DaaD Architecten. In een beknopte presentatie geeft de architect een toelichting op de historie van de gebouwen en de mogelijkheden voor transformatie.

Het onderzoek heeft geleid tot twee verschillende denkrichtingen die tijdens de sessie zijn gepresenteerd:

- 1) Transformatie: Deze denkrichting streeft om zoveel mogelijk van het oude Esdalcollege te transformeren naar woningen. De oudste delen van het Esdalcollege (<1960) worden zoveel mogelijk behouden, maar de nieuwere delen niet omdat deze niet geschikt zijn voor transformatie. Daarnaast wordt een appartementencomplex gebouwd op het huidige sportterrein aan de Hoofdstraat. Dit appartementencomplex is gewenst om het beoogd aantal woningen te realiseren.
- 2) Nieuwbouw: Bij deze denkrichting wordt het voormalig Esdalcollege volledig gesloopt. Ter plekke van de school worden nieuwbouwwoningen gebouwd die aansluit op de structuur en uitstraling van het voormalig Esdalcollege. Bij deze denkrichting wordt een appartementencomplex gebouwd op het huidige sportterrein aan de Hoofdstraat.

Sessie 1^e groep direct omwonenden

Het verplaatsen van het Esdalcollege leeft in de omgeving en een aantal bewoners voelen dit als gemis door het verdwijnen van de reuring en levendigheid die de kinderen brachten. Tijdens het gesprek was er geen algemene voorkeur voor één van de twee denkrichtingen. Een aantal expliciete wensen die de deelnemers inbrachten waren:

- Het creëren van gezamenlijke ruimtes. Er wordt een behoefte gevoeld aan binding tussen en met de toekomstige bewoners en dit kan hierbij helpen.
- Het is belangrijk na te denken over toekomst van jonge mensen die nu in Borger geen woning kunnen krijgen.
- Gericht op de toekomst zijn ook levensloop bestendige appartementen voor ouderen een goede toevoeging.

Opmerkingen op denkrichting 1

- Een aantal bewoners gaven aan de gymzaal liever te zien verdwijnen. Dit vinden zij geen mooi gebouw.
- Het behouden van de bestaande gebouwen en ruimtelijke opzet was voor enkele deelnemers een plus.
- De hofjes in dit plan geven invulling sluiten aan bij de vraag om gezamenlijke ruimte.

Opmerkingen op denkrichting 2

- Eén deelnemer gaf aan dat denkrichting 2 wat meer ruimtebeslag vraagt. De woningen worden hier verder uit elkaar geplaatst en komen dicht bij de omliggende straten/woningen. De gemeente geeft aan dat dit klopt maar er nog steeds sprake is van een ruime opzet.
- Parkeren voelt te krap ingebed in dit scenario. De gemeente geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen moet worden afgestemd met het aantal (en type) woningen. Dit moet in het vervolg verder worden uitgewerkt.

Sessie 2^e groep direct omwonenden

In de tweede sessie is met een andere groep direct omwonenden gesproken over de herontwikkeling van het voormalig Esdalcollege. In tegenstelling tot het eerste gesprek waren de deelnemers meer gericht op de toekomst. Er werd door alle deelnemers gevraagd om na te denken over betaalbare woonvormen voor starters, vanwege de krapte op de markt in Borger. In de sessie is duidelijk gemaakt dat betaalbare woningen bij denkriching lastig is om te realiseren. De volgende wensen kwamen uit deze sessie naar voren:

- Creëren van betaalbare woonvormen, met name ook voor jongeren, is voor elk van de deelnemers een belangrijk vertrekpunt.
- Sluit betaalbare woonvormen en middenhuur in dit gebied niet uit. Er is nu beperkte mobiliteit op de woningmarkt door ontbreken van goedkoop aanbod. Deze herontwikkeling kan hierbij helpen.
- Een appartementencomplex van 3 lagen wordt op deze locatie door een aantal omwonenden als “fors” ervaren. Zij zien liever geen appartementen. Daarbij is gevraagd ook aan de Hoofdstraat na te denken over opties voor laagbouw/starterwoningen en/of openbare ruimte
- Denk na over de toekomstige ruimtelijke uitstraling. Bijvoorbeeld door verplicht stellen een groene omheining in plaats van schuttingen.

Specifieke opmerkingen op denkriching 1

- De inrichting van het terrein wordt bij dit scenario als aantrekkelijker ervaren.
- De bekende zichtlijnen vanaf de omgeving en de Hoofdstraat blijven hier hetzelfde.

Specifieke opmerkingen op denkriching 2

- Een van de deelnemers vroeg om een tussenscenario. De voorkeur lag bij nieuwbouw ruimtelijke opzet van denkriching 1, maar dan met nieuwbouw.
- Bij nieuwbouw moeten de gebouwen niet te strak en modern zijn, maar aansluiten op de oorspronkelijke bouw en omgeving.
- Denkriching 2 verandert het beeld van het gebied vanuit de omgeving. Vooral omdat woning verder uit elkaar staan voelt (iets) drukker.
- In denkriching 2 twee toegangswegen ingetekend. De vraag is of dit nodig is.

Vragen & antwoord (Sessie 1 & 2)

Vraag: Wat is de cultuurhistorische waarde? Is dit puur op basis van gevoel?

Antwoord: Het voormalig Esdalcollege heeft geen (cultuur)historische of monumentale waarde. Wel is een deel van de gebouwen (bijvoorbeeld de gymzaal) karakteristiek voor deze periode van bouwen.

Vraag: Kun je met deze hofjes een gezamenlijke ruimte creëren?

Antwoord: Ja, in dat geval zijn niet overal privétuinen nodig, maar fungeert het hofje als gezamenlijke tuin.

Vraag: De gymzaal ligt naast een aantal woningen. Als deze zo hoog blijft kunnen mensen dan inkijken in de tuinen?

Antwoord: Vanwege de haakse ligging van het gebouw naar de omgeving is er nu geen inkijk. De raampartij blijft bij transformatie op dezelfde plaats dus wordt er ook geen inkijk gecreëerd

Vraag: Blijft het groen zoals het is? Dit vind ik jammer. De eikenbomen geven veel gedoe door de eikels die eraf vallen

Antwoord: In beide denkrichtingen blijft zoveel mogelijk van het groen gehandhaafd.

Vraag: Zijn dit levensloopbestendige woningen, en alleen voor ouderen?

Antwoord: Ze zijn allemaal levensloopbestendig. Hier kunnen ook jongeren wonen maar in de ontwikkellocatie Koesteeg zet de gemeente onder meer in op starters, daarom is tot nu toe bij het Esdalcollege meer focus op ouderen.

Vraag: Is transformatie duurder?

Antwoord: Ja, de transformatie van bijvoorbeeld de gymzaal valt veel duurder uit dan nieuwbouw. Bij denkrichting 2 is het lastig om betaalbare woningen te realiseren.

Vraag: Worden dit koop of huurwoningen?

Antwoord: Dit is nog niet vastgesteld. Dit wordt in het vervolg verder uitgewerkt.