

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Afdeling/team: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 26993-2025:246982

Onderwerp:

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger, Koesteeglocatie

Voorgestelde beslispunten:

1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger, Koesteeglocatie vast te stellen;
2. Op basis van artikel 4.19 Omgevingswet het beeldkwaliteitsplan 'Borger, Koesteeg' vast te stellen als beleidsregels.

Bevoegdheid raad

De gemeenteraad is bevoegd om het omgevingsplan te wijzigen en een TAM-omgevingsplan vast te stellen (artikel 2.4 Omgevingswet). Het beoordelingskader voor een wijziging van het omgevingsplan omvat in ieder geval: de doelen van de Omgevingswet, instructieregels vanuit het Rijk en de provincie en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Inleiding

Met het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger, Koesteeglocatie wordt een nieuwe woonwijk met circa 190 woningen op een locatie grenzend aan de Koesteeg in Borger juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In het plangebied wordt een mix van sociale huur- en koopwoningen gebouwd, met veel aandacht voor betaalbaarheid.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van woensdag 3 december 2025 tot en met dinsdag 13 januari 2026 ter inzage gelegen. De gemeente heeft in deze periode geen zienswijzen op het ontwerp TAM-omgevingsplan ontvangen. Het plan en de bijbehorende stukken (inclusief ambtshalve wijzigingen) zijn toegevoegd als bijlagen bij dit voorstel.

Planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Borger, Borger dorp (vastgesteld d.d. 18-07-2024), onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Borger-Odoorn. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Groen', 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Wonen'. Op dit moment zijn de gronden voor agrarische doeleinden in gebruik. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (versie d.d. 01-07-2025) bevindt het plangebied zich binnen bestaand stedelijk gebied.

Beoogd effect

Met het realiseren van een nieuwe woonwijk wordt de woningvoorraad in Borger uitgebreid met circa 190 extra woningen voor starters, doorstromers en senioren.

Hiermee draagt de ontwikkeling van de Koesteeglocatie bij aan een gevarieerde en toekomstbestendige woningvoorraad binnen de gemeente Borger-Odoorn.

Argumenten

1.1 De gemeente Borger-Odoorn wil 500 woningen toevoegen tot 2030

In de omgevingsvisie 'Buitengewoon Borger-Odoorn' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2023) staat beschreven dat de gemeente Borger-Odoorn inzet op een passende en bereikbare woningvoorraad. In de Woonvisie 2022+ (vastgesteld d.d. 7 maart 2022) heeft de gemeente de ambitie opgenomen om tot 2030 500 nieuwe woningen te realiseren. Betaalbaar, bijzonder en levensloopbestendig bouwen heeft de hoogste prioriteit. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de realisatie van een nieuwe woonwijk met circa 190 woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het plan levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de woonambities van de gemeente.

1.2 Er is veel aandacht voor betaalbaarheid in het plan

Ongeveer twee derde van de woningen valt in het betaalbare segment met verkoopprijs tot maximaal €355.000,- v.o.n. (vrij op naam). In het plangebied wordt een mix van sociale huur- en koopwoningen gebouwd voor verschillende doelgroepen, waardoor een gevarieerde woonwijk ontstaat. Het plan sluit aan bij de omgevingsvisie en de Woonvisie 2022+, waarin de behoefte aan betaalbaar en levensloopbestendig wonen is beschreven.

1.3 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 3 van de motivering zijn de verschillende beleidskaders beschreven. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan aansluit op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De motivering, regels en bijbehorende onderzoeken zijn toegevoegd als bijlagen bij dit voorstel.

1.4 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren

In hoofdstuk 4 van de motivering zijn de ruimtelijke en milieuaspecten beschreven. Hieruit blijkt dat er met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 Er zijn hogere waarden vastgesteld voor geluid

Uit de geluidsonderzoeken zijn lichte overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden gebleken. Voor de realisatie van de nieuwe woonwijk zijn hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de relevante gevels vastgesteld op 53 dB vanwege wegverkeer op de N34, en 56 dB vanwege wegverkeer op de N374. Het ontwerp besluit heeft van woensdag 3 december 2025 tot en met dinsdag 13 januari 2026 ter inzage gelegen. De gemeente heeft hierop geen zienswijzen ontvangen.

1.6 De vooroverlegreacties zijn verwerkt in het TAM-omgevingsplan

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan Omgevingsdienst Drenthe, provincie Drenthe, Astron, Gasunie, Veiligheidsregio Drenthe, GGD Drenthe en waterschap Hunze en Aa's. De adviezen zijn verwerkt in het TAM-omgevingsplan. Daarmee heeft het vooroverleg bijgedragen aan een zorgvuldige voorbereiding van het TAM-omgevingsplan.

2.1 Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen

Het beeldkwaliteitsplan (bkp) is een aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Borger-Odoorn. Het bkp is toegevoegd als bijlage bij de motivering en biedt concrete criteria voor de bebouwing en indeling van de kavels. Omdat in de planregels wordt verwezen naar het bkp en het als beleidsregel wordt vastgesteld¹, geldt het bkp als voorwaardelijk toetsingskader.

Kanttekeningen

1.1 De woningmarkt is aan verandering onderhevig

Het verleden heeft laten zien dat de woningmarkt conjunctuurgevoelig is. Op dit moment is sprake van een hoogconjunctuur, maar door gewijzigde omstandigheden kan de vraag naar woningen veranderen. De ontwikkeling van het plangebied is hiervan afhankelijk, alsmede van de samenwerking met externe partijen, zoals nutsbedrijven en (civiele) aannemers. Binnen de kaders van het TAM-omgevingsplan is er ruimte voor flexibiliteit. Daarom staat deze kanttekening de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Financiën

De gemeente is initiatiefnemer en realiseert deze ontwikkeling voor eigen rekening en risico. Omdat de gemeente tevens grondeigenaar is, is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente geeft de kavels uit en verhaalt de gemaakte kosten via de grondprijs bij de gronduitgifte.

Participatie

Er is een uitgebreid participatietraject uitgevoerd voor de woningbouwontwikkelingen voor de Koesteegelocatie en Daalkampen II fase 3 (Borger-West). Het doel hiervan was om bewoners en belanghebbenden te betrekken bij de planvorming en hun ideeën mee te nemen in het ontwerpproces. De participatie verliep via diverse kanalen. Er zijn inloopbijeenkomsten en werkgroepen georganiseerd. Daarnaast is gebruikgemaakt van de digitale applicatie *Swipocratie* om een bredere doelgroep te kunnen bereiken. Het gehele participatieproces is toegevoegd als bijlage bij de motivering.

Inclusie

Woningbouw moet niet alleen onderdak bieden, maar ook betaalbaar zijn, bijdragen aan de leefbaarheid van dorpen en toegankelijk zijn voor iedereen. Het plan biedt betaalbare huisvesting voor diverse doelgroepen, waaronder mensen met een urgentie of zorgvraag. Er wordt een aantrekkelijke woon- en leefomgeving gecreëerd voor meerdere generaties en levensfasen.

Communicatie

Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het plan samen met het beeldkwaliteitsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad, terug te vinden op de website

¹ De beleidsregel op basis van artikel 4.19 Ow is een bevoegdheid van de gemeenteraad en bedoeld als vernieuwde vorm van de welstandsnota. Door ernaar te verwijzen in de planregels (als voorwaardelijke verplichting) wordt het een juridisch bindend onderdeel van het omgevingsplan.

www.officielebekendmakingen.nl. In de 'Week in Week uit' wordt alleen de titel van de publicatie bekendgemaakt.

Uitvoering

Als de gemeenteraad het plan heeft vastgesteld, wordt het plan gedurende zes weken gepubliceerd. Vier weken na de dag van bekendmaking treedt het plan in werking. Dit betekent dat al na vier weken kan worden begonnen met de uitvoering van het TAM-omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan is onherroepelijk wanneer gedurende de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening en/of beroep is ingediend. Ook het bkp wordt als nieuw 'omgevingsdocument' gepubliceerd.

TAM-IMRO is beëindigd per 1 januari 2026

Op 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking, waardoor de procedure voor een bestemmingsplan niet kon worden doorgezet. De procedure is vervolgens omgezet naar een wijziging van het omgevingsplan via een TAM-omgevingsplanprocedure. Ontwerp-omgevingsplannen die uiterlijk 31 december 2025 ter inzage zijn gelegd, kunnen worden afgemaakt met de TAM-omgevingsplanprocedure.

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger, Koesteeglocatie
2. Raadsbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger, Koesteeglocatie
3. Bijlage - Ambtshalve wijzigingen

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris de burgemeester

E.W. Bennema

mr. J. Seton