

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Afdeling/team: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 26998-2025:145380

Onderwerp:

Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Borger-West – CPO seniorenwoningen

Voorgestelde beslispunten:

1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Borger-West – CPO seniorenwoningen vast te stellen;
 2. Op basis van artikel 4.19 Omgevingswet het beeldkwaliteitsplan 'CPO Daalkampen 3B Borger' vast te stellen als beleidsregels.
-

Bevoegdheid raad

De gemeenteraad is bevoegd om het omgevingsplan te wijzigen en een TAM-omgevingsplan vast te stellen. 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

Als afronding van de wijk Daalkampen in Borger wordt aan de Weefklos, ten westen van het Esdal College, een locatie ontwikkeld voor het bouwen van twaalf seniorenwoningen op basis van een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De locatie is ten noorden van de wijk Daalkampen bij Borger, gelegen aan de provinciale weg N374 (kadastraal bekend gemeente Borger, sectie L nummer 4645).

Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de realisatie van maximaal twaalf woningen aan de Weefklos juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Een TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Borger-Odoorn.

Het college heeft het ontwerp van dit plan van 17 juli tot en met 28 augustus 2025 ter inzage gelegd. De gemeente heeft in deze periode geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van maximaal twaalf woningen aan de Weefklos, als afronding van de wijk Daalkampen in Borger.

Argumenten

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

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 twaalf seniorenwoningen aan de Weefklos juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het plan sluit aan bij de woonambities van de gemeente.

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

De verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 4 van de motivering. Hier wordt geconcludeerd dat het project aansluit op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat er relatief veel behoefte is aan nieuwe woningen rondom de kern Borger. De huidige woningvoorraad is niet berekend op de vergrijzing die de komende jaren verwacht wordt. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen voor ouderen en draagt bij aan het stimuleren van de doorstroming in de woningmarkt.

1.3 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren

De verschillende ruimtelijke en milieuaspecten zijn beschreven in hoofdstuk 5 van de motivering. De motivering, regels en onderzoeken zijn toegevoegd als bijlagen. Met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Besluit hogere waarden

Uit de geluidsonderzoeken is een lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde gebleken. Het college heeft besloten om voor de realisatie van twaalf seniorenwoningen aan de Weefklos een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels vanwege wegverkeer N34 vast te stellen op 54 dB. Het college heeft het ontwerp besluit van 17 juli tot en met 28 augustus 2025 ter inzage gelegd. De gemeente heeft hierop geen zienswijzen ontvangen. Het college heeft het besluit vastgesteld.

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.

Kanttakeningen

Geen.

Financiën

De gemeente is initiatiefnemer en realiseert deze ontwikkeling voor eigen rekening en risico. Hierdoor is kostenverhaal niet aan de orde. De gemeente is grondeigenaar en

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.

geeft de kavels uit. De gemaakte kosten worden bij grondverkoop via de grondprijs verhaald.

Participatie

Er is een uitgebreid participatietraject uitgevoerd voor de woningbouwontwikkelingen voor de Koesteege locatie en Daalkampen II fase 3 (Borger-West). Het doel hiervan was om de betrokkenheid van bewoners te vergroten 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.

CPO seniorenwoningen

Omdat het plan een CPO ontwikkeling mogelijk maakt, is naast de algemene participatie ook een specifieke groep mogelijke initiatiefnemers uitgebreid betrokken bij de planvorming. Waar mogelijk zijn de ideeën van deze groep verwerkt in het plan, zoals aantallen woningen, de verschijningsvorm van de huizen, tuinen en erven.

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

Uitvoering

Nadat 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. 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.

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Borger-West - CPO seniorenwoningen Motivering
2. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Borger-West – CPO seniorenwoningen Regels
3. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Borger-West – CPO seniorenwoningen Plankaart
4. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Borger-West – CPO seniorenwoningen Bijlagen bij motivering
5. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Borger-West – CPO seniorenwoningen Bijlagen bij regels
6. Raadsbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Borger-West – CPO seniorenwoningen

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

E.W. Bennema

mr. J. Seton