Gemeente Borger-Odoorn

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Borger-Odoorn

Nr. 477967

14 oktober

2026

Bekendmaking voornemen tot verkoop grond Koesteeglocatie te Borger

De gemeente Borger-Odoorn maakt hierbij bekend dat zij het voornemen heeft om een gedeelte van de gronden op de Koesteeglocatie in Borger-West één-op-één te verkopen aan BT Beheer B.V. ten behoeve van de realisatie van een woonzorgvoorziening.

Omschrijving van de locatie

Het betreft een gedeelte van de Koesteeglocatie in Borger, kadastraal bekend gemeente Borger, sectie L, nummer 2468, nummer 2905 en nummer 2906 ter grootte van circa 4750 m^2, hierna te noemen: de locatie.

De locatie maakt onderdeel uit van het gebied waarvoor het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger, Koesteeglocatie is vastgesteld. Op het betreffende gebied is op grond van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger, Koesteeglocatie de bestemming 'Maatschappelijk' van toepassing.

Op grond van artikel 6.1 van de planregels is binnen deze bestemming zorgwonen toegestaan. Daarnaast zijn, ondergeschikt aan deze functie, maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de vorm van sociaal-culturele en sociaal-medische voorzieningen, alsmede parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, wandelpaden, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Voor het bouwen van zorgwoningen geldt op grond van artikel 6.2.1 van de planregels dat het aantal zorgwoningen niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. De overige bouwmogelijkheden zijn eveneens aan de in het omgevingsplan opgenomen bouwregels en aanduidingen gebonden.

De voorgenomen ontwikkeling van een woonzorgvoorziening met maximaal 24 zorgwoningen past daarmee binnen de voor het betreffende gebied geldende planologische gebruiksregels.

Doel van de verkoop

BT Beheer B.V. heeft samen met Stichting Mooi Leven Huis Borger en Stichting Vanboeijen een concreet en uitgewerkt initiatief ontwikkeld voor de realisatie van een woonzorgvoorziening voor jongeren met een beperking die niet volledig zelfstandig kunnen wonen en zijn aangewezen op langdurige zorg en begeleiding.

Het initiatief voorziet in maximaal 24 zorgwoningen met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen. De voorziening is gericht op langdurige beschikbaarheid van passende huisvesting voor de beoogde doelgroep. Wonen en zorg zijn daarbij structureel met elkaar verbonden.

De ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen, zorg, inclusie en passende huisvesting voor inwoners met een zorgvraag. De gemeente wil ruimte bieden aan woonvormen waarbij wonen en zorg op een passende wijze worden gecombineerd.

De gemeente acht het van belang dat op deze locatie daadwerkelijk een woonzorgvoorziening wordt gerealiseerd die aansluit bij de daarvoor geldende planologische mogelijkheden en bij de maatschappelijke functie die voor deze locatie is voorzien.

Objectieve, toetsbare en redelijke criteria

De gemeente hanteert voor de verkoop van deze locatie de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria:

- De gegadigde is bereid en in staat om op de locatie een woonzorgvoorziening te realiseren met zorgwoningen, waarbij de ontwikkeling past binnen de gebruiks- en bouwregels van de bestemming 'Maatschappelijk' zoals opgenomen in artikel 6 van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Borger, Koesteeglocatie, waaronder de regels ten aanzien van het toegestane aantal zorgwoningen en de overige toegestane en ondergeschikte functies.
- De ontwikkeling omvat maximaal 24 woonzorgwoningen met de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen;

- De woonzorgwoningen zijn bestemd voor jongeren met een beperking die niet volledig zelfstandig kunnen wonen en zijn aangewezen op langdurige zorg en begeleiding;
- Wonen en zorg zijn binnen de voorziening structureel met elkaar verbonden;
- De gegadigde beschikt over een concreet en uitgewerkt initiatief voor de ontwikkeling en realisatie van de woonzorgvoorziening;
- De gegadigde beschikt over een aantoonbare samenwerking met een professionele zorgaanbieder die de zorg en begeleiding binnen de voorziening kan verzorgen;
- De gegadigde is aantoonbaar in staat de ontwikkeling en realisatie van de woonzorgvoorziening binnen de met de gemeente overeen te komen termijnen uit te voeren;
- De gegadigde is bereid de woonzorgfunctie gedurende langere tijd voor de hiervoor genoemde doelgroep in stand te houden;
- De ontwikkeling en exploitatie passen binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten die voor de locatie gelden.

Motivering één-op-één verkoop

De gemeente is van oordeel dat BT Beheer B.V. de enige serieuze gegadigde is die voor aankoop van de grond in aanmerking komt. Daarbij neemt de gemeente het volgende in aanmerking.

1. *Concreet initiatiefplan:*

BT Beheer B.V., Stichting Mooi Leven Huis Borger en Stichting Vanboeijen hebben de gemeente benaderd met een concreet initiatiefplan voor de ontwikkeling van een woonzorgvoorziening op de Koesteeglocatie in Borger-West.

Het initiatief is specifiek gericht op jongeren met een beperking die niet zelfstandig kunnen wonen en zijn aangewezen op langdurige zorg en begeleiding.

Het initiatief omvat:

- De realisatie van maximaal 24 zorgwoningen;
- Bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen;
- Een woonzorgconcept gericht op langdurige huisvesting in combinatie met zorg en begeleiding;
- Realisatie van het woonzorgcomplex door BT Beheer B.V.;
- Zorg en begeleiding voor de bewoners door Stichting Vanboeijen en Stichting Mooi Leven Huis Borger.

Het betreft daarmee een concreet en uitgewerkt initiatief dat specifiek is gericht op de maatschappelijke functie waarvoor de locatie is bestemd.

De gemeente heeft geen andere partij geïdentificeerd die op het moment van publicatie aantoonbaar aan al deze voorwaarden voldoet. De gemeente is daarom van oordeel dat BT Beheer B.V. de enige serieuze gegadigde is voor aankoop van het perceel.

2. *Realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen*

De beoogde woonzorgvoorziening sluit aan bij de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van wonen, wonen en zorg en inclusie.

In de Omgevingsvisie BuitenGewoon Borger-Odoorn is opgenomen dat de gemeente wil werken aan gezonde, informele en inclusieve wijken en dorpen. Daarbij wordt ingezet op passende woonvormen voor verschillende doelgroepen en op een inclusieve woonomgeving waarin inwoners, met en zonder beperkingen, jong en oud, passend kunnen wonen en leven.

Daarnaast sluit het initiatief aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie 2022+ en de Woonzorgvisie, waarin aandacht is voor passende woningen en woonvormen voor bijzondere doelgroepen en voor de samenhang tussen wonen, ondersteuning en zorg.

Ook past het initiatief binnen de uitgangspunten van het Coalitieakkoord 2026-2030 , waarin wordt ingezet op voldoende en passende woningen, een betaalbaar en toegankelijk woningaanbod en een leefomgeving waarin voorzieningen, waaronder zorg, meegroeien met de ontwikkeling van de dorpen.

De beoogde woonzorgvoorziening draagt daarmee concreet bij aan de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van passend wonen, inclusie en de combinatie van wonen en zorg.

3. *Aantoonbare betrokkenheid van een professionele zorgaanbieder*

Voor de realisatie van de woonzorgvoorziening is niet alleen een vastgoedontwikkeling noodzakelijk, maar ook de daadwerkelijke organisatie van de zorg en begeleiding.

BT Beheer B.V. heeft voor het initiatief een aantoonbare samenwerking met een professionele zorgaanbieder. Daarmee is de noodzakelijke verbinding tussen de ontwikkeling van het vastgoed en de toekomstige zorgverlening aanwezig.

Deze combinatie maakt het initiatief concreet en uitvoerbaar.

4. *Specifieke geschiktheid van de locatie*

De voorgenomen woonzorgvoorziening past binnen de voor de locatie geldende planologische mogelijkheden. De combinatie van de specifieke locatie, de toegestane functie en het concrete woonzorginitiatief is van belang bij de beoordeling van de geschiktheid van de gegadigde.

De verkoop aan BT Beheer B.V. staat rechtstreeks in verband met de realisatie van dit concrete woonzorginitiatief. De grondverwerving vormt een noodzakelijke stap om het initiatief te kunnen realiseren.

5. *Langdurige instandhouding van de woonzorgfunctie*

De gemeente vindt het van belang dat de locatie niet alleen wordt ontwikkeld als woonzorgvoorziening, maar dat de beoogde functie ook daadwerkelijk voor langere tijd behouden blijft.

Daarom worden in de koop-ontwikkelovereenkomst afspraken opgenomen over de realisatie, de woonzorgfunctie, de doelgroep en de langdurige beschikbaarheid van de woonzorgvoorziening. De verplichtingen worden daarbij ook privaatrechtelijk geborgd, waaronder door een kwalitatieve verplichting, kettingbeding en derdenbeding.

Conclusie

De gemeente is van oordeel dat BT Beheer B.V., gelet op de combinatie van:

- Het concrete en uitgewerkte woonzorginitiatief;
- De aantoonbare samenwerking met een professionele zorgaanbieder;
- De mogelijkheid om de ontwikkeling daadwerkelijk te realiseren;
- De aansluiting van het initiatief bij de voor de locatie geldende planologische mogelijkheden; en
- De bereidheid om de woonzorgfunctie en de daarmee samenhangende verplichtingen langdurig in stand te houden,

de enige serieuze gegadigde is die voldoet aan de door de gemeente voor deze verkoop gehanteerde objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Om die reden ziet de gemeente af van het bieden van gelegenheid aan andere geïnteresseerden om mee te dingen naar de locatie.

Rechtsbescherming

Binnen 20 kalenderdagen na de publicatiedatum is het voor derden mogelijk een kort geding aan te spannen bij de civiele rechter indien men meent eveneens als serieuze gegadigde te moeten worden aangemerkt. Deze termijn betreft een vervaltermijn.

Indien een kort geding wordt aangespannen, ontvangt de gemeente hiervan graag binnen voornoemde termijn een schriftelijke mededeling, bij voorkeur door toezending van de conceptdagvaarding aan gemeente@borger-odoorn.nl.

Vervolgprocedure

Wanneer niet binnen de hiervoor genoemde termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente overgaan tot verkoop en levering van de onroerende zaak aan BT Beheer B.V.