

UITVOERINGS- AGENDA 2022+

GEMEENTE
BORGER-ODOORN

in opdracht van
de gemeente
Borger-Odoorn



WONEN MET TOEKOMST OP 'OERGROND'



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

Bastiaan Prickartz
Sjouke Stienstra

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUDSOPGAVE

- 4 VOORWOORD
- 5 INLEIDING
- 6 **HOOFDSTUK 1. VRAAG, AANBOD & RESTBEHOEFTE**
- 22 **HOOFDSTUK 2. FLANKEREND BELEID**
- 33 **BIJLAGE: LOCATIESCANS**
- 44 CONCLUSIE

VOORWOORD

Op 22 maart 2022 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2022+ vastgesteld. De uitwerking van deze Woonvisie krijgt vorm in de Uitvoeringsagenda. Hierin vertaalt de gemeente haar ambities naar een concreet programma. Met 25 dorpen vormen wij de gemeente Borger-Odoorn. We willen dat iedereen, van starter tot senior, in onze gemeente fijn en betaalbaar kan wonen, werken en recreëren. Daarom willen we in de uitvoering van de Woonvisie vooral ook levensloopbestendige woningen mogelijk maken.

We zien naar elkaar om en hebben oog voor elkaar. Daar zijn we trots op en dat willen we behouden en versterken. Juist in een tijd waarin verbinding en deze naoberschap niet altijd vanzelfsprekend is. Elk dorp kent hierin zijn eigen dynamiek en zijn eigen kansen en uitdagingen. Reden, waarom we in de uitvoering van de woonvisie onderscheid maken tussen de verschillende dorpen.

Natuurlijk zijn er ook mondiale trends, zeker in coronatijd is gebleken hoe belangrijk het is een fijne

plek te hebben om te wonen. Thuis is ook vaker de plek geworden van waaruit we werken. Wonen op afstand van het werk, blijkt op deze manier goed mogelijk. We kiezen er voor om aan de slag te gaan, op basis van wat we nu weten. Met een voorzichtige blik op de toekomst met alle trends en ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de oorlog in Oekraïne. Ook met de uitvoering van de Woonzorgvisie houden we hier rekening mee.

Daarnaast sluiten we natuurlijk ook aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. En we zoeken naar oplossingen die duurzaam en toekomstbestendig zijn, die passen bij onze aard en schaal, en waarbij kwaliteit gaat voor kwantiteit en snelheid. Zo denken wij bij te kunnen dragen aan een hoge kwaliteit van leven in onze mooie woon- en leefgemeente voor jong en oud.

We investeren in het contact met onze woningcorporaties, de provincie en marktpartijen maar vooral ook onze inwoners. Samen denken & samen doen!



Henk Zwiep
Wethouder Wonen in Borger-Odoorn

INLEIDING UITVOERINGSAGENDA

Naar een concrete Uitvoeringsagenda

Begin 2022 heeft de gemeenteraad van Borger-Odoorn de Woonvisie 2022+ vastgesteld. Een ambitieus stuk, passend bij de opwaartse spiraal van de woningmarkt. Het karakter van de gemeente verandert daardoor niet: hier woon je op oergrond, in een toekomstbestendige plattelandsgemeente. Rust en ruimte zijn kwaliteiten die bewoners hier waarderen. Voor de toekomst zien we wel uitdagingen in de woningvoorraad. Veel huizen zijn nog niet voldoende energiezuinig. Op sommige plekken denken we dat herstructurering op termijn nodig is. Bij nieuwbouw ligt de focus traditioneel op gezinswoningen, maar ook voor starters en senioren is geschikt en betaalbaar aanbod nodig. In grotere en in kleinere kernen, passend bij de lokale woningbehoefte. Ook bijzondere woonvormen krijgen meer de ruimte.

Deze Uitvoeringsagenda verenigt onze ambities uit de Woonvisie en de urgente maatschappelijke opgaven uit het Bestuursprogramma in een concreet programma. Het stuk bestaat uit twee uitgebreide hoofdstukken en een bijlage met locatiescans.

Hoofdstuk 1: vraag, aanbod & restbehoefte

Op basis van de Woonvisie heeft de gemeenteraad een ambitie vastgesteld van vijfhonderd nieuwe woningen tot 2030. In de huidige collegeperiode tot 2026 streeft het college ernaar om (voornamelijk op eigen grond) tot tweehonderd nieuwe woningen te komen. In het eerste hoofdstuk van deze Uitvoeringsagenda werken we de woningbehoefte kwalitatief verder uit. Daarna zetten we de af tegen het op dit moment bekende (potentiële) aanbod. Daarbij maken we onderscheid tussen harde plannen (waar medewerking aan is verleend of toegezegd) en zachte plannen (die nog geen status hebben). Hieruit volgt de opgave voor de komende tijd: waarvan is voldoende (potentieel) aanbod, en voor welke woningen is extra inzet nodig?

Hoofdstuk 2: flankerend beleid

De gemeente stelt een uitvoeringprogramma op om alle ambities voor komende jaren handen en voeten te geven. We verdelen de programmaonderdelen in drie categorieën: woonbeleid, woonkwaliteit en nieuwbouw. Bij elk onderdeel benoemen we het doel en/of beoogd

effect, de regievoerder en de betrokken partners. In veel gevallen geldt dat nader onderzoek en/of het opstellen van een vervolgdocument in 2023 nodig is. De gemeente maakt hier de benodigde capaciteit voor vrij. Vanzelfsprekend worden bewoners en andere samenwerkingspartners actief betrokken bij de relevante ambities en plannen. Natuurlijk staat de gemeente ook open voor spontane initiatieven.

Bijlage: locatiescans

Het onderzoek naar inbreidingslocaties in de gemeente heeft veel nieuwe inzichten geboden. Van daaruit hebben we verder nagedacht over invulling van een aantal locaties. Dat kan zijn vanwege de grote potentie, maar ook vanwege urgentie of actuele beschikbaarheid. Het is dus geen uitputtend overzicht, maar biedt voor de gekozen locaties wel inzicht in de mogelijkheden. We gebruiken een model om het potentiële programma voor elke locatie te berekenen, uitgaande van de ingeschatte behoefte en de gewenste woningdichtheid. De uitkomsten zijn theoretisch en hebben geen status, maar kunnen als basis dienen voor vervolgesprekken.



1

VRAAG, AANBOD & RESTBEHOEFTE



1 INTRODUCTIE VRAAG, AANBOD & RESTBEHOEFTE

Van vraag naar restbehoefte

In dit eerste hoofdstuk komen veel tabellen met cijfers voorbij. Daarom hier eerst een beknopt overzicht van de verschillende stappen.

- **Vraag.** We werken het scenario van 500 woningen groei kwalitatief verder uit. Geografisch verdelen we de aantallen, typologisch geven we indicatief aan waar de accenten zouden moeten liggen.
- **Aanbod per kern/cluster.** Nu komt het actuele (potentiële) woningaanbod aan bod. Eerst op kernniveau: eerst totaal, dan gesplitst in hard en zacht. Daarna op clusterniveau dezelfde opzet.
- **Ambitie.** Hier specificeren we de ambitie van vijfhonderd woningen getalsmatig in hetzelfde format als het woningaanbod. Dat maakt een vergelijking mogelijk. We tonen ook de programmeringsvraag van 650 woningen.
- **Restbehoefte.** Simpel gezegd is de restbehoefte het verschil tussen vraag en aanbod. We bekijken de restbehoefte op clusterniveau op basis van drie categorieën: eigendomsvorm, woningtype en prijssegment. Zo wordt de restopgave duidelijk.



1 VRAAG UITVOERINGSAGENDA

Ambitie Borger-Odoorn: vijfhonderd woningen

De gemeenteraad heeft gekozen voor de ambitie om tot 2030 vijfhonderd woningen toe te voegen. Bij de verdeling van deze ambitie houden we rekening met extra instroom van buiten de gemeente. De vraag naar huurwoningen is gelimiteerd, dus het zal vooral om extra koopwoningen gaan.

Dorp	Sociale huur	Vrije huur	Koop	Totaal
Borger	20 - 25	20 - 25	110 - 130	150 - 180
Dorpen rond Borger	Vernieuwing	-	15 - 20	15 - 20
Exloo	Tot 10	Maatwerk	35 - 50	35 - 60
Odoorn	Tot 10	Maatwerk	35 - 50	35 - 60
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Vernieuwing	-	35 - 50	35 - 50
Nieuw-Buinen	Tot 10	-	25 - 35	25 - 45
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Vernieuwing	-	Tot 10	0 - 10
2e Exloërmond	Tot 10	-	15 - 20	15 - 30
Valthermond	Tot 10	-	20 - 25	20 - 35
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	Vernieuwing	-	Tot 10	0 - 10
TOTAAL	Tot 75	Tot 25	Tot 400	Tot 500

1 VRAAG UITVOERINGSAGENDA

Kwalitatieve verdeling: meer gezinswoningen

In grote lijnen blijft de verdeling over dorpen/clusters en woningtypen uit de Woonvisie staan. We houden rekening met iets meer (grotere) gezinswoningen waar instromers van buiten de gemeente mogelijk naar zoeken. Bij de prijsklasseverdeling houden we nu rekening met de verdelingschaal die de provincie hanteert voor het landelijke bod. De ondergrens zakt daarmee van € 290.000 naar € 250.000. De grens tussen middelduur en duur is de NHG-grens van 2022. Logischerwijs schuiven er dus woningen uit de laagste categorie naar de twee duurdere.

** met nadruk op prijsklasse tot € 250.000*

*** woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn*

** Omdat het hier alleen koopwoningen betreft komt de optelling tot 400 woningen. Voor de 100 huurwoningen is op de vorige pagina al het onderscheid gemaakt tussen sociale huur en vrijesectorhuur.*

Dorp	Rij	2^1-kap	Vrij/kavel	App.	Patio**	< € 250.000	€ 250k - € 355k	> € 355.000				
Borger	+ / ++	++	++	+	++	+ / ++	++	0 / +				
Dorpen rond Borger	0 / +	+ / ++	++	0	+	+ / ++	++	0 / +				
Exloo	+*	+ / ++	++	0	++	+	++	+				
Odoorn	+*	+ / ++	++	0	++	+	++	+				
Dorpen rond Exloo en Odoorn	0 / +*	+ / ++	++	0	+	+	++	+				
Nieuw-Buinen	+	+	+	0	++	++*	+ / ++	0				
Dorpen rond Nieuw-Buinen	0 / +	+	+	0	+	++*	+ / ++	0				
2e Exloërmond	+	+	+	0	++	++*	+ / ++	0				
Valthermond	+	+	+	0	++	++*	+ / ++	0				
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	0 / +	+	+	0	+	++*	+ / ++	0				
TOTAAL	————— Tot 300 —————			————— Tot 200 —————		————— Tot 150 —————			————— Tot 200 —————		————— Tot 50 ————— *	



1 AANBOD PER KERN HARD

253 woningen hard aanbod voor komende jaren

Op deze en komende pagina's duiken we in de actuele woningbouwplannen voor de hele gemeente, eerst op dorpsniveau (kolom twee van de tabel) en daarna op clusterniveau (kolom één). Het aanbod wordt steeds gesplitst op eigendomsvorm (corporatieve huur, particuliere huur of koop), type (eengezins of meergezins*) en prijssegment (goedkoop tot duur).

In totaal heeft de gemeente medewerking verleend of toegezegd aan 253 te bouwen woningen. Het grootste deel van deze woningen zal komende jaren gebouwd gaan worden. Daarmee is al voorzien in de berekende behoefte van 250 woningen. Omdat de raad heeft gekozen voor een ambitie van vijfhonderd is er ruimte voor nog eens 247 nieuwbouwwoningen. Dat betekent dat ook dorpskernen waar nog geen hard aanbod staat kans hebben op toevoeging van nieuwbouwwoningen.

** meergezins interpreteren we hier en hierna als levensloopbestendig; het kan in dit geval dus ook om grondgebonden levensloopbestendige woningen gaan*

HARD AANBOD PER KERN (NETTO)		Eigendomsvorm				Woningtype			Prijssegment				Totaal		
		Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middel dure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop		Middel dure Koop	Dure Koop
Borger	Borger		90		90							16	74		90
Dorpen rond Borger	Bronneger														
Dorpen rond Borger	Bronnegerveen														
Dorpen rond Borger	Buinen														
Dorpen rond Borger	Drouwen														
Dorpen rond Borger	Ees														
Dorpen rond Borger	Eesergroen														
Dorpen rond Borger	Eeserveen														
Dorpen rond Borger	Ellertshaar														
Dorpen rond Borger	Westdorp														
Exloo	Exloo		26		26							2	24		26
Odoorn	Odoorn		7		7								7		7
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Klijndijk	4			4			4							4
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Odoornerveen														
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Valthe														
Nieuw-Buinen	Nieuw-Buinen		18		18							8	10		18
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Buinerveen		37		37							8	29		37
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Drouwenermond		20		20								20		20
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Drouwerveen														
Valthermond	Valthermond	8		22		30		8						22	30
2e Exloërmond	2e Exloërmond		21		21								21		21
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	1e Exloërmond														
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	2e Valthermond														
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	Exloërveen														
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	Zandberg														
Totaal		12	219	22	223	30		12				55	164	22	253
			253			253					253				



1 AANBOD PER KERN ZACHT

548 woningen zacht aanbod, meer dan nodig

In het zachte aanbod vallen vooral de grote aantallen in Borger en Nieuw-Buinen op. Dit heeft te maken met beschikbare locaties en lopende projectplannen aldaar. Om de ambitie van vijfhonderd woningen groei te halen zijn er nog ongeveer 250 woningen nodig. Het aantal van 548 is dus te hoog. De gemeente zal keuzes moeten maken om binnen de gewenste aantallen te blijven, of projecten moeten spreiden over meer tijd.

ZACHT AANBOD PER KERN (NETTO)		Eigendomsvorm				Woningtype			Prijssegment						Totaal	
		Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop		Onbekend
Borger	Borger				280	150	130								280	280
Dorpen rond Borger	Bronneger															
Dorpen rond Borger	Bronnegerveen															
Dorpen rond Borger	Buinen			12		12						12				12
Dorpen rond Borger	Drouwen															
Dorpen rond Borger	Ees															
Dorpen rond Borger	Eesergroen															
Dorpen rond Borger	Eeserveen															
Dorpen rond Borger	Ellertshaar															
Dorpen rond Borger	Westdorp															
Exloo	Exloo			25		25								25		25
Odoorn	Odoorn															
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Klijndijk			40		40								40		40
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Odoornerveen															
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Valthe															
Nieuw-Buinen	Nieuw-Buinen	12	125	54		98	63	30	12			20	52	43	64	191
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Buinerveen															
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Drouwenermond															
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Drouwenerveen															
Valthermond	Valthermond															
2e Exloërmond	2e Exloërmond															
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	1e Exloërmond															
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	2e Valthermond															
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	Exloërveen															
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	Zandberg															
Totaal		12	202	334		325	63	160	12			20	64	43	409	548
			548			548						548				

1 AANBOD PER KERN TOTAAL

Plannen of initiatieven voor 801 woningen netto

Hiernaast staat het totale aanbod voor de komende jaren: ruim achthonderd woningen staan al op de lijst. Het gaat hier om netto aanbod, dus zonder compensatie voor eventuele sloop.

Op de pagina's hierna bekijken we het aanbod per cluster.

		Eigendomsvorm				Woningtype			Prijssegment						Totaal		
		Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins*	Onbekend	Goedkope Huur	Middelbare Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middelbare Koop	Dure Koop		Onbekend	
TOTAAL AANBOD PER KERN (NETTO)																	
Borger	Borger			90	280	240	130						16	74	280		370
Dorpen rond Borger	Bronneger																
Dorpen rond Borger	Bronnegerveen																
Dorpen rond Borger	Buinen			12		12						12				12	
Dorpen rond Borger	Drouwen																
Dorpen rond Borger	Ees																
Dorpen rond Borger	Eesergroen																
Dorpen rond Borger	Eeserveen																
Dorpen rond Borger	Ellertshaar																
Dorpen rond Borger	Westdorp																
Exloo	Exloo			51		51						2	24	25		51	
Odoorn	Odoorn			7		7							7			7	
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Klijndijk	4		40		44		4						40		44	
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Odoornerveen																
Dorpen rond Exloo en Odoorn	Valthe																
Nieuw-Buinen	Nieuw-Buinen	12		143	54	116	63	30	12			20	60	53	64		209
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Buinerveen			37		37						8	29			37	
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Drouwenermond			20		20							20			20	
Dorpen rond Nieuw-Buinen	Drouwenerveen																
Valthermond	Valthermond	8			22		30		8					22		30	
2e Exloërmond	2e Exloërmond			21		21						21				21	
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	1e Exloërmond																
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	2e Valthermond																
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	Exloërveen																
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond	Zandberg																
Totaal		24	421	356		548	63	190	24		20	119	207	431		801	
			801			801					801						



1 AANBOD PER CLUSTER H. & Z.

Bijna overal hard aanbod, zacht geconcentreerd

Voor deze analyse gebruiken we dezelfde indeling van clusters als in de Woonvisie. In bijna elke cluster staat hard aanbod gepland; alleen in de dorpen rond Borger, 2^e Exloërmond en Valthermond nog niet. De verdeling van het zachte aanbod werd eerder al zichtbaar op kernniveau: het is vooral geconcentreerd in Borger en Nieuw-Buinen.

HARD AANBOD PER CLUSTER (NETTO)

	Eigendomsvorm			Woningtype			Prijssegment						Totaal		
	Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop		Dure Koop	Onbekend
Borger			90		90							16	74		90
Dorpen rond Borger															
Exloo			26		26							2	24		26
Odoorn			7		7								7		7
Dorpen rond Exloo en Odoorn	4				4		4								4
Nieuw-Buinen			18		18							8	10		18
Dorpen rond Nieuw-Buinen			57		57							8	49		57
2e Exloërmond			21		21							21			21
Valthermond	8			22		30	8							22	30
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond															
Totaal	12	219	22		223	30	12				55	164	22		253
		253			253						253				

ZACHT AANBOD PER CLUSTER (NETTO)

	Eigendomsvorm			Woningtype			Prijssegment						Totaal		
	Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop		Dure Koop	Onbekend
Borger				280	150	130									280
Dorpen rond Borger			12		12							12			12
Exloo			25		25									25	25
Odoorn															
Dorpen rond Exloo en Odoorn			40		40									40	40
Nieuw-Buinen	12		125	54	98	63	30	12			20	52	43	64	191
Dorpen rond Nieuw-Buinen															
2e Exloërmond															
Valthermond															
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond															
Totaal	12	202	334		325	63	160	12			20	64	43	409	548
		548			548						548				



1 AANBOD PER CLUSTER TOTAAL

Bouwplannen of -kansen in bijna alle clusters

In vrijwel elke cluster is nieuwbouwaanbod gepland of mogelijk. Alleen in dorpen rond 2^e Exloërmond en Valthermond is vooralsnog geen aanbod.

Op de pagina's hierna zetten we de ambitie uit de Woonvisie af tegen het hier getoonde woningaanbod.

	Eigendomsvorm				Woningtype			Prijssegment						Totaal	
	Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop		Onbekend
TOTAAL AANBOD PER CLUSTER (NETTO)															
Borger			90	280	240		130					16	74	280	370
Dorpen rond Borger			12		12							12			12
Exloo			51		51							2	24	25	51
Odoorn			7		7								7		7
Dorpen rond Exloo en Odoorn	4		40		44			4						40	44
Nieuw-Buinen	12	143	54		116	63	30	12		20	60	53	64		209
Dorpen rond Nieuw-Buinen			57		57						8	49			57
2e Exloërmond			21		21							21			21
Valthermond	8			22			30	8						22	30
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond															
Totaal	24	421	356		548	63	190	24		20	119	207	431		801
		801			801					801					

1 AMBITIE WOONVISIE

Verfijning ambitie op eigendom, type en prijs

Om aanbod en vraag met elkaar te kunnen kruisen werken we de gemeentelijke ambitie van vijfhonderd woningen verder uit. Dit doen we op clusterniveau.

De bovenste tabel toont de maximale (netto) woningvraag van vijfhonderd, verdeeld over eigendomsvorm, woningtype en prijssegment, waarbij patiowoningen onder meergezinswoningen vallen. Het gaat hier om een inschatting op basis van eerdere cijfers en inzichten. Soms is gebruik gemaakt van een verdelingsformule, waardoor de woningaantallen niet langer afgerond zijn. Omdat niet alle bouwplannen doorgaan is het gebruikelijk om meer woningen te programmeren dan er daadwerkelijk nodig zijn. Meestal gaat het om 30% extra.

De onderste tabel toont daarom de maximale programmeringsvraag; die ligt dus op 650 woningen. Alle woningaantallen zijn met 30% opgehoogd. We kruisen zowel de woningvraag als de programmeringsvraag met het huidige woningaanbod.

MAXIMALE WONINGVRAAG

	Eigendomsvorm				Woningtype			Prijssegment					Totaal		
	Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop		Dure Koop	Onbekend
Borger	25	25	130		89	91		25	25		57	57	16		180
Dorpen rond Borger			20		15	5					9	9	3		20
Exloo	10		50		39	21		10			22	22	6		60
Odoorn	10		50		39	21		10			22	22	6		60
Dorpen rond Exloo en Odoorn			50		38	12					22	22	6		50
Nieuw-Buinen	10		35		28	17		10			15	15	4		45
Dorpen rond Nieuw-Buinen			10		7	3					4	4	1		10
2e Exloërmond	10		20		17	13		10			9	9	3		30
Valthermond	10		25		20	15		10			11	11	3		35
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond			10		7	3					4	4	1		10
Totaal	75	25	400		300	200		75	25		175	175	50		500
			500			500					500				

MAXIMALE PROGRAMMERINGSVRAAG

	Eigendomsvorm				Woningtype			Prijssegment					Totaal		
	Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop		Dure Koop	Onbekend
Borger	33	33	169		116	118		33	33		74	74	21		234
Dorpen rond Borger			26		20	6					11	11	3		26
Exloo	13		65		51	27		13			28	28	8		78
Odoorn	13		65		51	27		13			28	28	8		78
Dorpen rond Exloo en Odoorn			65		50	15					28	28	8		65
Nieuw-Buinen	13		46		37	22		13			20	20	6		59
Dorpen rond Nieuw-Buinen			13		9	4					6	6	2		13
2e Exloërmond	13		26		22	17		13			11	11	3		39
Valthermond	13		33		26	20		13			14	14	4		46
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond			13		9	4					6	6	2		13
Totaal	98	33	520		390	260		98	33		228	228	65		650
			650			650					650				



1 RESTBEHOEFTE T.O.V. HARD

Hard aanbod min vraag: overwegend groen

De tabel hiernaast toont in elke cel het verschil tussen behoefte en aanbod. Voor alle negatieve getallen geldt dat er méér aanbod is dan berekende vraag. Hoe roder het vakje, hoe groter de afwijking. Omgekeerd betekenen de groene vakjes met positieve getallen dat er nog ruimte is voor méér.

De 253 woningen in het harde planaanbod passen vrij goed binnen de vastgestelde verdeling van de vraag. Bijna alle vlakjes zijn groen: er is weinig overschot. Omdat het hier om harde plannen gaat is aanpassing moeilijk of onmogelijk, dus grote overschotten zouden ook problematisch zijn. De meest opvallende rode vakjes zien we rond Nieuw-Buinen, waar relatief veel (dure koop)woningen in het harde aanbod zitten. Hier komen we later op terug. Ook bij de optelling onder dure koop zien we al een stevig overschot staan, zelfs ten opzichte van de programmeringsvraag.

WONINGVRAAG MIN HARD AANBOD

	Eigendomsvorm				Woningtype			Prijsegment						Totaal	
	Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop		Onbekend
Borger	25	25	40		-1	91		25	25		57	41	-58		90
Dorpen rond Borger			20		15	5					9	9	3		20
Exloo	10		24		13	21		10			22	20	-18		34
Odoorn	10		43		32	21		10			22	22	-1		53
Dorpen rond Exloo en Odoorn			-4		50	34	12				22	22	6		46
Nieuw-Buinen	10		17		10	17		10			15	7	-6		27
Dorpen rond Nieuw-Buinen			-47		-50	3		0			4	-4	-48		-47
2e Exloërmond	10		-1		-4	13		10			9	-12	3		9
Valthermond	2		25	-22	20	15	-30	2			11	11	3	-22	5
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond			10		7	3					4	4	1		10
Totaal	63	25	181	-22	77	200	-30	63	25		175	120	-114	-22	247

PROGRAM.VRAAG MIN HARD AANBOD

	Eigendomsvorm				Woningtype			Prijsegment						Totaal	
	Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop		Onbekend
Borger	33	33	79		26	118		33	33		74	58	-53		144
Dorpen rond Borger			26		20	6					11	11	3		26
Exloo	13		39		25	27		13			28	26	-16		52
Odoorn	13		58		44	27		13			28	28	1		71
Dorpen rond Exloo en Odoorn			-4		65	46	15				28	28	8		61
Nieuw-Buinen	13		28		19	22		13			20	12	-4		41
Dorpen rond Nieuw-Buinen			-44		-48	4					6	-2	-47		-44
2e Exloërmond	13		5		1	17		13			11	-10	3		18
Valthermond	5		33	-22	26	20	-30	5			14	14	4	-22	16
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond			13		9	4					6	6	2		13
Totaal	86	33	301	-22	167	260	-30	86	33		228	173	-99	-22	397



1 RESTBEHOEFTE TOTAAL

Aanbod min vraag: overschotten en tekorten

801 woningen totaal aanbod en 500 woningen vraag betekent een restbehoefte van -301 woningen; een overschot dus. De onderste tabel toont het totale aanbod min de programmeringsvraag van 650. Dan resteert er dus een restbehoefte van -151 woningen.

Een aantal cellen springen eruit. In en rond Nieuw-Buinen lijken er veel meer koopwoningen aan te komen dan de berekende vraag. Op de pagina hierna gaan we daar dieper op in. Verder zien we dat er veel eengezinswoningen en weinig meergezinswoningen bij het (potentiële) aanbod zitten. Ook is er relatief veel dure koop, terwijl er juist ook vraag is naar goedkope en middeldure koop. Huurwoningen zijn er ook nog niet voldoende.

WONINGVRAAG MIN TOTAAL AANBOD

	Eigendomsvorm				Woningtype			Prijsegment						Totaal	
	Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop		Onbekend
Borger	25	25	40	-280	-151	91	-130	25	25		57	41	-58	-280	-190
Dorpen rond Borger			8		3	5					9	-3	3		8
Exloo	10		-1		-12	21		10			22	20	-18	-25	9
Odoorn	10		43		32	21		10			22	22	-1		53
Dorpen rond Exloo en Odoorn	-4		10		-6	12		-4			22	22	6	-40	6
Nieuw-Buinen	-2		-108	-54	-88	-46	-30	-2			-5	-45	-49	-64	-164
Dorpen rond Nieuw-Buinen			-47		-50	3					4	-4	-48		-47
2e Exloërmond	10		-1		-4	13		10			9	-12	3		9
Valthermond	2		25	-22	20	15	-30	2			11	11	3	-22	5
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond			10		7	3					4	4	1	0	10
Totaal	51	25	-21	-356	-248	137	-190	51	25		155	56	-157	-431	-301

PROGRAM.VRAAG MIN TOTAAL AANBOD

	Eigendomsvorm				Woningtype			Prijsegment						Totaal	
	Huur Corporaties	Huur Particulier	Koop	Onbekend	Eengezins	Meergezins	Onbekend	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop		Onbekend
Borger	33	33	79	-280	-124	118	-130	33	33		74	58	-53	-280	-136
Dorpen rond Borger			14		8	6					11	-1	3		14
Exloo	13		14			27		13			28	26	-16	-25	27
Odoorn	13		58		44	27		13			28	28	1		71
Dorpen rond Exloo en Odoorn	-4		25		6	15		-4			28	28	8	-40	21
Nieuw-Buinen	1		-98	-54	-79	-41	-30	1				-40	-47	-64	-151
Dorpen rond Nieuw-Buinen			-44		-48	4					6	-2	-47		-44
2e Exloërmond	13		5		1	17		13			11	-10	3		18
Valthermond	5		33	-22	26	20	-30	5			14	14	4	-22	16
Dorpen rond 2e Exloërmond en Valthermond			13		9	4					6	6	2		13
Totaal	74	33	99	-356	-158	197	-190	74	33		208	109	-142	-431	-151



NIEUW-BUINEN ONDER DE LOEP

Van papier naar werkelijkheid in Nieuw-Buinen

Op papier overstijgt het (potentiële) bouwprogramma voor Nieuw-Buinen ruim de geschatte vraag. De vraag zou zo'n vijftig woningen bedragen; het aanbod telt ruim tweehonderd woningen. De meeste plannen zijn nog zacht, maar wel serieus. In de dorpen rond Nieuw-Buinen zien we (op papier) een vergelijkbare situatie: een vraag van tien en bijna zestig woningen aanbod.

In werkelijkheid zijn er hier heldere verklaringen en goede redenen om boven de eerder geschatte vraag te programmeren. Op deze pagina lichten we die toe.

(Grootstedelijke) voorzieningen binnen bereik

Nieuw-Buinen is de grootste voorzieningekern van het veengebied. Alle basisvoorzieningen zijn hier aanwezig. Daarbij is het dorp aan de oostkant verbonden met Stadskanaal, een regionaal centrum met grootstedelijke voorzieningen als een middelbare school, een theater en een bioscoop. Met name voor het oostelijke deel van Nieuw-Buinen zien we dit als een reden om extra te programmeren, boven de modelmatige verwachting.

Er zijn recent ruim honderd woningen gesloopt

Bij het berekenen van de woningvraag kijken we naar de (middel)lange termijn. We projecteren historische ontwikkeling op de huidige situatie, gebaseerd op de lokale situatie. Specifiek voor Nieuw-Buinen geldt dat er afgelopen jaren 114 corporatiewoningen gesloopt zijn, zonder dat daar nieuwbouw tegenover stond. Nu we rekening houden met lichte groei is compensatie van deze afname getalsmatig logisch. Een groot deel van de nieuwbouwplannen is vervangende nieuwbouw.

Nieuwe ruimtelijke kwaliteit en verbinding

Door sloop en verandering van functies zijn er gaten gevallen in het woonweefsel van Nieuw-Buinen. Met een integraal woonprogramma worden lege plekken weer ingepast in en verbonden met het grotere geheel. De ruimtelijke kwaliteit van het hele gebied krijgt een impuls door de moderne nieuwbouwwoningen en het verbinden van verschillende groenzones. Door een mix van koop en huur te plannen ontstaat bovendien een evenwichtig woongebied, met voor elke doelgroep een passend woningtype op het programma.

Investerings maken de regio sterker

In Nederland zijn 900.000 nieuwe woningen nodig in de periode t/m 2030. Dat is alleen mogelijk door ook buiten de grote steden in te zetten op extra woningen. Niet grootschalig in een weiland, maar juist op maat in het weefsel van bestaande kernen. Het Deltaplan van het Noorden toonde al de ambities en mogelijkheden. De verwachte komst van de Nedersaksenlijn betekent een grote impuls voor regio.

Monitor de vraag, maar behoud de integraliteit

Na een periode waarin we rekening hielden met krimp is er nu reden voor optimisme en actie. De geplande nieuwbouw biedt niet alleen mensen een thuis, maar betekent ook een impuls voor het omliggende gebied. Vanzelfsprekend is het zaak om de lokale vraag te blijven monitoren, zeker in het licht van de aantallen die in Nieuw-Buinen op de planning staan. Het zijn niet de aantallen maar juist de integraliteit en ruimtelijke kwaliteit die de plannen een grote meerwaarde geven.

NIEUW-BUINEN ONDER DE LOEP



1 CONCLUSIE VRAAG, AANBOD & RESTBEHOEFTE

Voldoende aantallen, verdeling aandachtspunt

In dit hoofdstuk is duidelijk geworden dat Borger-Odoorn voldoende (potentieel) woningaanbod heeft. De helft van de gewenste vijfhonderd groei ligt al vast in harde plannen. Voor de andere helft is al keuze uit meer dan vijfhonderd woningen zacht planaanbod. De kans dat de gewenste aantallen gehaald gaan worden is dus zeker aanwezig, en er valt nog iets te kiezen.

Ten opzichte van de ingevulde vraagverdeling wijkt het (potentiële) aanbod op een aantal punten nog wel af. In de kernen met het meeste aanbod (Borger en Nieuw-Buinen) lijkt de vraag overstegen te worden, al kan het zachte aanbod deels nog worden bijgestuurd. Wel kunnen beide kernen ook een regionale vraag bedienen, mits het aanbod voldoende aanspreekt.

Bij de verdeling over eigendomsvorm, woningtype en prijssegment is de analyse lastiger vanwege de grote aantallen 'Onbekend'. Wel zien we al een voorspeld overschot aan eengezinswoningen en dure koop, terwijl hun tegenovergestelden juist meer nodig zijn.



2

FLANKEREND BELEID



2 INTRODUCTIE FLANKEREND BELEID

Een breed programma voor de toekomst

Dit hoofdstuk bevat een verzameling van ambities, voornemens en actiepunten voor de komende jaren. Ook hier geldt dat deze selectie niet 'hard' is, maar juist dynamisch: er kunnen nog diverse onderwerpen bijkomen, al naar gelang de behoefte zich voordoet.

Voor nu zijn de verschillende punten gesorteerd in drie categorieën: woonbeleid, woonkwaliteit en nieuwbouw. Voor elk punt benoemen we het doel/beoogd effect, regievoerder en partner(s). Daarbij gebruiken we de volgende afkortingen.

- **G:** gemeente.
- **P:** provincie.
- **C:** corporatie(s).
- **B:** bewoners.
- **W:** welzijnsorganisaties.
- **Z:** zorgaanbieders.
- **M:** marktpartijen.



2 UITVOERINGSPROGRAMMA WOONBELEID

1. Nieuwe Woonzorgvisie vaststellen

Doel/beoogd effect

Een actuele, heldere en breed gedragen visie op wonen en zorg in de gemeente Borger-Odoorn.

Regie

G

Partner(s)

G, C, B, W, Z

Toelichting

De regionale woonzorgvisie (BOCE) is in februari 2023 vastgesteld. Vervolgens wordt de regionale visie lokaal uitgewerkt met de hiervoor relevante partijen.

2. BOCE-beleidsagenda inzetten

Doel/beoogd effect

Meer organisatiekracht en regionale samenwerking door bundeling van aanwezige kennis en ervaring.

Regie

G

Partner(s)

G (BOCE)

Toelichting

Vanuit deze agenda werken we gezamenlijke thema's uit die betrekking hebben op leefbaarheid. De woonzorgvisie komt hier ook uit voort. In BOCE-verband stellen we een toekomstagenda op.

3. Lokaal prestatieafspraken maken

Doel/beoogd effect

Gezamenlijk werken aan voldoende goede, betaalbare en duurzame sociale huurwoningen in de gemeente.

Regie

G

Partner(s)

G, C, B

Toelichting

In 2023 maken we meerjarige afspraken (lokaal akkoord) voor vier jaren, op basis van de Woonvisie. Hiervoor zitten we aan tafel met woningcorporaties en huurdersverenigingen. Vanuit dit lokaal akkoord maken we jaarlijks prestatieafspraken.

2 UITVOERINGSPROGRAMMA WOONBELEID

4. Flexwonen mogelijk maken

Doel/beoogd effect

Mogelijkheden bieden aan huishoudens die (om welke reden dan ook) een tijdelijke woonruimte zoeken.

Regie

G

Partner(s)

G, C, B, W, Z, M

Toelichting

In 2022 is er beleid gemaakt voor flexwonen. Dit is in het eerste kwartaal van 2023 vastgesteld door de raad. Het beleid biedt de uitvoeringspunten om vorm te geven aan het realiseren van flexwoningen. Locatieonderzoek wordt samen met woningcorporaties opgepakt.

5. Eigen inwoners bedienen

Doel/beoogd effect

Faciliteren dat woningzoekenden uit de regio bij hoge marktdruk ook een kans van slagen hebben.

Regie

G

Partner(s)

G, B

Toelichting

In het derde/vierde kwartaal van 2023 schetsen we een beeld met de voor- en nadelen van instrumenten die de 'eigen inwoners' voorrang geven bij het betrekken van huur- of koopwoningen, afhankelijk van de wettelijke mogelijkheden die daartoe geboden worden. Het kan ook gaan om mensen met een economische of maatschappelijke binding. Mogelijk zetten we hier de huisvestingsverordening voor in.



2 UITVOERINGSPROGRAMMA WOONKWALITEIT

1. Bestaande woningvoorraad verbeteren

Doel/beoogd effect

Een kwalitatief goede, energiezuinige en waar nodig levensloopbestendige woning voor elke bewoner.

Regie

G, C, B

Partner(s)

G, C, B, W, Z, M

Toelichting

Voor het verbeteren van de bestaande voorraad werken we via verschillende sporen. In 2^e Exloërmond biedt de Regiodeal een stevige impuls voor de kwaliteit van het wonen. Op andere plekken maken we integrale wijkuitvoeringsplannen, gericht op het verduurzamen van woningen. In 2023 en 2024 worden gebieden/wijken aangewezen waar we als gemeente met partners aan de slag gaan.

2. Sociale huurwoningen herstructureren

Doel/beoogd effect

Meer organisatiekracht en regionale samenwerking door bundeling van aanwezige kennis en ervaring.

Regie

C

Partner(s)

G, C, B, Z, M

Toelichting

Gemeente en de woningcorporatie werken samen aan de herstructurering van 2^e Exloërmond. Dit betreft sloop van bestaande huurwoningen en nieuwbouw van levensloopbestendige en duurzame huurwoningen. De gemeente stimuleert particuliere woningeigenaren in de wijk om de eigen woning te verduurzamen. Vanuit het Volkshuisvestingsfonds en de gift uit de Regiodeal komen hier gelden voor beschikbaar. Wat we in deze 'proeftuin' leren nemen we mee in de andere wijken en dorpen.



2 UITVOERINGSPROGRAMMA NIEUWBOUW

1. Uitkomsten locatieonderzoek delen

Doel/beoogd effect

Inzicht in potentiële locaties voor woningbouw in de verschillende dorpen, compleet en breed gedragen.

Regie

G

Partner(s)

G, B

Toelichting

In 2022 hebben we de aanwezigheid en potentie van inbreidinglocaties binnen onze gemeente onderzocht. In 2023-2024 toetsen we de uitkomsten van het onderzoek op haalbaarheid, o.a. aan de groenvisie en de regionale strategie voor klimaatadaptatie. Daarna leggen we deze voor aan de dorpen en gaan hierover verder in gesprek. In de bijlage bij deze uitvoeringsagenda komen al een aantal voorbeelden van locatieonderzoeken terug.

2. Afspraken Woondeal verder uitwerken

Doel/beoogd effect

Gezamenlijk verder werken aan de realisatie en lokale inpassing van honderden nieuwbouwwoningen.

Regie

G

Partner(s)

G, P, C, W, Z, M

Toelichting

In 2022 is de woondeal gesloten tussen de provincie en de Zuidoost-gemeenten. Op basis van deze deal werken we verder aan het realiseren van 534 woningen in Borger Odoorn tot en met 2030. Hierbij wordt daar waar mogelijk inzet vanuit het provinciale impulsteam benut. Van de eigen organisatie vraagt dit ook extra inzet. Vanuit de Woondeal wordt in 2023 een toekomstagenda opgesteld per regio. Hierin worden specifieke onderwerpen zoals levensloopbestendigheid, woningbouw voor ouderen, duurzaam bouwen, betaalbaarheid etc. verder uitgewerkt.

3. Digitaal bouwloket onderzoeken

Doel/beoogd effect

Een centrale plek voor communicatie over potentiële bouwlocaties binnen de gemeente.

Regie

G

Partner(s)

G, B, M

Toelichting

In 2023 denken we na over een bouwloket waarbij inwoners, organisaties en andere stakeholders:

- een overzicht hebben van de bouwlocaties binnen de gemeente;
- een verzoek (vergunning) in kunnen dienen voor de realisatie van woningbouw en
- potentiële bouwlocaties aan kunnen dragen, die beoordeeld worden door de gemeente bij de actualisatie van het overzicht van bouwlocaties.

De resultaten van het onderzoek worden aan de raad voorgelegd in het derde/vierde kwartaal van 2023.

2 UITVOERINGSPROGRAMMA NIEUWBOUW

4. Bijzondere woonvormen faciliteren

Doel/beoogd effect

Mogelijkheden bieden aan huishoudens die (om welke reden dan ook) anders willen wonen dan we gewend zijn. We denken specifiek na over tiny houses, hofjeswoningen, woonwagens, meergeneratiewoningen en woningsplitsing.

Regie

G

Partner(s)

G, C, B, W, Z, M

Toelichting

Tiny houses

Een groep bewoners is actief met het realiseren van tiny houses. Hier is nog geen plek voor gevonden. In 2023 gaan we potentiële locaties in beeld brengen.

Hofjeswoningen

In 2023 onderzoeken we de mogelijkheden voor een of meerdere seniorenhofjes (zoals een Knarrenhof).

Woonwagens

Voor woonwagenbewoning is het uitgangspunt dat we behouden wat we hebben. Voor uitbreiding zijn geen plannen. In 2023 leggen we dit vast.

Meergeneratiewoningen

In de Woonvisie worden meergeneratiewoningen als interessante optie voor Borger-Odoorn genoemd. In 2024 werken we dit verder uit in mogelijkheden.

Woningsplitsing

In 2024 maken we beleid voor mogelijkheden omtrent woningsplitsing. Indien nodig nemen we hierin ook de andere bijzondere woonvormen mee.

Wonen in bedrijfspanden

In 2023/2024 onderzoeken we of de regelgeving rond wonen in en het woonklaar maken van (leegstaande) bedrijfspanden verruimd kan worden.

5. Voortgang van woningbouw monitoren

Doel/beoogd effect

Inzicht in de voortgang van de Woondealafspraken en het woningbouwprogramma binnen de gemeente.

Regie

G

Partner(s)

G, P

Toelichting

In 2023 starten we in samenwerking met de provincie Drenthe met de monitoring van de Woondeal en het woningbouwprogramma. Daarvoor faciliteert de provincie een woningtool waarmee tweemaal per jaar gemonitord wordt.

2 UITVOERINGSPROGRAMMA BIJZ. WOONVORMEN

Mogelijkheden en aandachtspunten

In de Woonvisie zijn diverse varianten van bijzondere woonvormen benoemd. In het Uitvoeringsprogramma komt een selectie ter sprake voor nader onderzoek: tiny houses, hofjeswoningen, woonwagens en meergeneratiewoningen. Voor elk van deze vier typen bespreken we beknopt de specifieke eigenschappen en mogelijke aandachtspunten die erbij horen.

Tiny houses: ideaal voor een specifieke groep

Een tiny house is in Borger-Odoorn tot zestig vierkante meter groot, maar in de praktijk vaak kleiner. Het is vanzelfsprekend geen gezinswoning: het zullen meestal alleenstaanden of stellen zijn die in een tiny house willen wonen. De betaalbaarheid is een groot pluspunt: er is minder grondoppervlak en bouw materiaal nodig. Ook de stookkosten zullen veel lager zijn. Tiny houses kunnen samen een (mini)dorp vormen, al dan niet met onderlinge verbondenheid of idealistische grondslag. Soms zijn tiny houses zelfs verplaatsbaar en kunnen ze als flexwoningen worden ingezet. Keerzijde is dat veel financiers er (dan) geen hypotheek voor willen geven.

In de huur is het, zeker voor tijdelijke woonvormen, moeilijk om de financiering rond te krijgen. Het plaatsen en later weer weghalen van de woningen is kostbaar, zeker als er geen plan (en dus restwaarde) is voor na die periode. Ook het aanleggen van de nodige nutsvoorzieningen is relatief kostbaar voor korte tijd. Online is veel informatie te vinden over geslaagde projecten die als basis kan dienen voor Borger-Odoorn.

Hofjeswoningen: zeer geschikt in dorpse setting

Door vergrijzing en inzet op langer zelfstandig wonen stijgt de vraag naar levensloopbestendige woningen. In een plattelandsgemeente als Borger-Odoorn is – zeker in de kleinere kernen – behoefte aan grondgebonden varianten. Erg in trek zijn hofjeswoningen, waarbij ouderen samen rond een groen binnengebied wonen. Ze zorgen niet alleen voor het groen, maar houden ook een oogje in het zeil voor elkaar. In de praktijk blijkt het organiseren van een dergelijk concept ingewikkeld te zijn. Ondersteuning van sterke partners is voor de bewoners eigenlijk noodzakelijk. En denk na over het voorzieningenaanbod in de omgeving, ook medisch.

Woonwagens: geen speerpunt in het beleid

De gemeente zet in op behoud van het huidige woonwagenaanbod, maar heeft geen plannen voor uitbreiding. Bewoning van woonwagens geniet maar bij een klein aantal huishoudens de voorkeur, meestal in een vast familie- of groepsverband. Woningzoekenden van daarbuiten hebben meestal andere behoeften. Minidorpen of ecodorpen met tiny houses kunnen als een meer eigentijdse variant van een woonwagenkamp worden gezien, maar dan voor een bredere doelgroep.

Meergeneratiewoningen: diverse opties

Met een beperkte verbouwing, uitbouw of een losse woonunit in de achtertuin wordt mantelzorg een stuk eenvoudiger. Of juist andersom: vitale grootouders kunnen wellicht bijspringen bij het huishouden of zorg voor de (klein)kinderen. In Borger-Odoorn staan veel grotere huizen met dito tuinen. De familiebanden zijn sterk. Grote nadelen of negatieve gevolgen voor de omgeving zijn er doorgaans niet. Daarom denkt de gemeente na over het vereenvoudigen en eventueel faciliteren van deze mogelijkheid.

2 CONCLUSIE FLANKEREND BELEID

Een brede agenda met veel samenwerking

Er staat veel op het programma voor de komende periode. Voor een deel al concreet, voor een deel nog nader uit te werken in 2023. Bij veel punten is er een reeks partners waar de gemeente actief samenwerking mee zoekt. Gezamenlijk komen we tot de beste, breed gedragen resultaten voor Borger-Odoorn.

Op het gebied van Woonbeleid is de Woonzorgvisie een belangrijke mijlpaal. We blijven samenwerken in diverse verbanden. Flexwonen, de starterslening en het bedienen van eigen inwoners staan ook op de agenda.

Woonkwaliteit spreekt voor zich, maar de opgave is groot. Woningen met toekomstwaarde verdienen kwaliteitsverbetering en verduurzaming, terwijl het restant van de voorraad vervangen moet worden.

Nieuwbouw gaat over aantallen maken, op de juiste plekken en in passende vormen. Een grote uitdaging. Met professionele monitoring en mogelijk ook een digitaal bouwloket bewaken we de voortgang.





CONCLUSIE UITVOERINGSAGENDA

Een bloeiende toekomst voor Borger-Odoorn

Na een periode van zorgen over mogelijke krimp hangt de vlag er nu heel anders bij. De ambitie om met vijfhonderd huishoudens te groeien past bij de krapte op de woningmarkt, maar ook bij het karakter van Borger-Odoorn. Op veel plaatsen zal nieuwbouw juist voor een impuls zorgen, voor meer variatie in aanbod en meer draagkracht voor verschillende voorzieningen. Het feit dat bewoners in veel kernen zelf actief meegedacht hebben over mogelijke inbreidingslocaties onderstreept dat. De gemeente zet zich ten volle in om deze ambitie met én voor haar bewoners te realiseren.

Vraag, aanbod en restbehoefte: nog niet klaar

Met zo'n 250 woningen hard aanbod en nog eens ruim vijfhonderd zacht aanbod ziet de gemeente voldoende kansen om de gestelde ambitie kwantitatief waar te maken. De verdeling over clusters en kernen is nog niet helemaal in lijn met het gemaakte vraagoverzicht. Ook kwalitatief is bijsturing nog gewenst, met name richting levensloopbestendig en betaalbaarder aanbod. Hier zoeken we in de zachte plannen ruimte voor.

Flankerend beleid: een breed programma

Een overzicht van de verschillende ambities, voornemens en actiepunten van de gemeente: er is veel te doen! Een deel van de punten wordt in 2023 nog verder uitgewerkt. Op het gebied van Woonbeleid is vooral de Woonzorgvisie een belangrijke mijlpaal. Bij Woonkwaliteit staat verbetering en verduurzaming centraal, of – in het uiterste geval – herstructurering. Over Nieuwbouw is al veel geschreven: aantallen maken, op de juiste plekken en in passende vormen.

Onderzoekslocaties: veel aanknopingspunten

Met het uitwerken van deze reeks onderzoekslocaties krijgen we een idee van de mogelijkheden op diverse plekken. Op deze manier kunnen de nog relatief grote aantallen 'Onbekend' verder worden ingevuld. Deze eerste ronde laat al zien hoe divers de verschillende mogelijke woningprogramma's zijn. Er zouden dus voldoende kansen moeten zijn om de gewenste bijsturing in het programma te bewerkstelligen. Daarin is uiteraard ook ruimte voor bijzondere woonvormen, met oog voor alle plus- en minpunten bij elke variant.



BIJLAGE: LOCATIESCANS



B INTRODUCTIE LOCATIESCANS

Diverse locaties met brede mogelijkheden

Deze bijlage bevat een aantal voorbeelden van locatie-onderzoeken. De locaties zijn gekozen om verschillende redenen. Deze selectie is dus zeker niet uitputtend. Ook hebben de modelmatige uitkomsten nog geen enkele status. Ze zijn bedoeld als eerste inzichten.

Op elke locatiepagina komen een aantal elementen terug, naast de voor zichzelf sprekende kaart.

- **Input model.** Hier kiezen we voor elke locatie welke samenstelling van woningen ongeveer passend zou zijn. Kwalitatief, niet getalmatig. Dit is gebaseerd op de vraag op cluster-/kernniveau en op de eigenschappen van de specifieke locatie. Voor enkele locaties is al een programma gekozen.
- **Mate van stedelijkheid.** Uitgaande van dorpspe dichtheden, hoe 'stedelijk' mag de locatie bebouwd worden? We hanteren een schaal van één tot tien. Bij grotere locaties is de dichtheid altijd wat lager.
- **Uitkomsten model.** Theoretische aantallen en verdeling op basis van de gegeven inputwaarden. Tot slot bespreken we enkele bijzondere woonvormen.



B EXLOO BEWEEGTUIN

Gemengd woningprogramma in hartje Exloo

De locaties Beweegtuint en Voetbalvelden gaan mee in een toekomstvisie Exloo. Wordt de Beweegtuint een woonlocatie, dan past hier een gemengd programma met ook ruimte voor appartementen. We kiezen een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare en komen zo op een totaal van 27 uit: 19 koop en 8 huur, zowel levensloopbestendig als grotere gezinswoningen.



Input model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	0/+	0	0	0
Appartementen	+	0/+	0	0/+
Grondgebonden llb	+	0/+		+
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		+	0/+	0/+
Vrijstaand			+	+
Huur	0/+	0	0	0
Appartementen	+	0/+	0	0/+
Grondgebonden llb	+	0/+		+
Rijwoningen	0	0		0

Mate van stedelijkheid		Aantal ha: 1,08
Schaal	Woonmilieu	Per ha
1	Zeer vrij en landelijk	5
2	Vrij en landelijk	10
3	Dorps landelijk	15
4	Geschakeld wonen	20
5	Gemengd ggb	25
6	Alleen rijwoningen	30
7	Ook appartementen	35
8	Meer appartementen	40
9	Veel appartementen	50
10	Alleen appartementen	60

Uitkomsten model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	6	7	6	19
Appartementen	2	1		3
Grondgebonden llb	4	1		5
Rijwoningen				
2^1-kap		5	1	6
Vrijstaand			5	5
Huur	6	2		8
Appartementen	2	1		3
Grondgebonden llb	4	1		5
Rijwoningen				
Totaal	12	9	6	27
Appartementen	5	2	0	6
Grondgebonden llb	7	2		10
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		5	1	6
Vrijstaand			5	5

Disclaimer/gebruiksaanwijzing

Het model geeft een theoretische benadering van een mogelijk programma voor deze locatie, gebaseerd op de ingevulde behoefte en mate van stedelijkheid. De uitkomsten zijn niet nabewerkt, hebben geen enkele status en moeten puur als indicatief worden gezien.

B EXLOO VOETBALVELDEN

Levensloopbestendig wonen op de velden

Op termijn kan het terrein van de voetbalclub in Exloo mogelijk deels worden gebruikt voor woningbouw. In het model houden we rekening met één hectare. De locatie is goed bereikbaar en alle voorzieningen zijn binnen handbereik. Daarom zetten we hier in op een stevig aandeel grondgebonden levensloopbestendig wonen, aangevuld met twee-onder-één-kapwoningen.



Input model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	0/+	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	++	+		+ / ++
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		+	0/+	0/+
Vrijstaand			0	0
Huur	0	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	+	0/+		+
Rijwoningen	0	0		0

Mate van stedelijkheid		Aantal ha: 1,00
Schaal	Woonmilieu	Per ha
1	Zeer vrij en landelijk	5
2	Vrij en landelijk	10
3	Dorps landelijk	15
4	Geschakeld wonen	20
5	Gemengd ggb	25
6	Alleen rijwoningen	30
7	Ook appartementen	35
8	Meer appartementen	40
9	Veel appartementen	50
10	Alleen appartementen	60

Uitkomsten model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	7	7	1	15
Appartementen				
Grondgebonden llb	7	2		9
Rijwoningen				
2^1-kap		5	1	6
Vrijstaand				
Huur	4	1		5
Appartementen				
Grondgebonden llb	4	1		5
Rijwoningen				
Totaal	11	8	1	20
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	11	4		14
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		5	1	6
Vrijstaand			0	0

Disclaimer/gebruiksaanwijzing

Het model geeft een theoretische benadering van een mogelijk programma voor deze locatie, gebaseerd op de ingevulde behoefte en mate van stedelijkheid. De uitkomsten zijn niet nabewerkt, hebben geen enkele status en moeten puur als indicatief worden gezien.

B BUINERVEEN MOLENLAAN-NOORDERDIEP

Een kleine locatie voor grondgebonden wonen

Aan de rand van Buinerveen zien we een mogelijkheid voor afronding van het woongebied. Een kleine locatie in dorpse setting: grondgebonden wonen is logisch. Met een dichtheid van 25 woningen per hectare komt het model op een theoretisch totaal van acht. De definitieve uitwerking geschiedt samen met het dorp.



Input model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	0/+	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	+	0/+		+
Rijwoningen	+	0/+		+
2^1-kap		0/+	0	0
Vrijstaand			0	0
Huur	0	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	0	0		0
Rijwoningen	0	0		0

Mate van stedelijkheid		Aantal ha: 0,33
Schaal	Woonmilieu	Per ha
1	Zeer vrij en landelijk	5
2	Vrij en landelijk	10
3	Dorps landelijk	15
4	Geschakeld wonen	20
5	Gemengd ggb	25
6	Alleen rijwoningen	30
7	Ook appartementen	35
8	Meer appartementen	40
9	Veel appartementen	50
10	Alleen appartementen	60

Uitkomsten model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	5	3		8
Appartementen				
Grondgebonden llb	2	1		3
Rijwoningen	2	1		3
2^1-kap		2		2
Vrijstaand				
Huur				
Appartementen				
Grondgebonden llb				
Rijwoningen				
Totaal	5	3	0	8
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	2	1		3
Rijwoningen	2	1		3
2^1-kap		2	0	2
Vrijstaand			0	0

Disclaimer/gebruiksaanwijzing

Het model geeft een theoretische benadering van een mogelijk programma voor deze locatie, gebaseerd op de ingevulde behoefte en mate van stedelijkheid. De uitkomsten zijn niet nabewerkt, hebben geen enkele status en moeten puur als indicatief worden gezien.

B BORGER WEST FASE 4

Afronding van Borger aan de westkant

Fase 4 van Borger West betreft een driehoekig stuk land tussen de wijk Daalkampen en het naastgelegen zonnepark, overigens beiden ten westen van de N34. Dit wordt de afronding van Borger en de overgang naar het landschap, dus we kiezen voor grotere grondgebonden woningen in een lage dichtheid. Daarmee komt het model op een totaal van 35.



Input model	Btlbr/ sociaal	Middel-duur	Duur	Totaal
Koop	0/+	0/+	0	0/+
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	++	+		+ / ++
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		++	+	+
Vrijstaand			++	+ / ++
Huur	0/+	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	++	+		+ / ++
Rijwoningen	0	0		0

Mate van stedelijkheid		Aantal ha: 3,50
Schaal	Woonmilieu	Per ha
1	Zeer vrij en landelijk	5
2	Vrij en landelijk	10
3	Dorps landelijk	15
4	Geschakeld wonen	20
5	Gemengd ggb	25
6	Alleen rijwoningen	30
7	Ook appartementen	35
8	Meer appartementen	40
9	Veel appartementen	50
10	Alleen appartementen	60

Uitkomsten model	Btlbr/ sociaal	Middel-duur	Duur	Totaal
Koop	6	10	10	27
Appartementen				
Grondgebonden llb	6	2		8
Rijwoningen				
2^1-kap		8	2	10
Vrijstaand			8	8
Huur	6	2		8
Appartementen				
Grondgebonden llb	6	2		8
Rijwoningen				
Totaal	12	12	10	35
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	12	4		16
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		8	2	10
Vrijstaand			8	8

Disclaimer/gebruiksaanwijzing

Het model geeft een theoretische benadering van een mogelijk programma voor deze locatie, gebaseerd op de ingevulde behoefte en mate van stedelijkheid. De uitkomsten zijn niet nabewerkt, hebben geen enkele status en moeten puur als indicatief worden gezien.

B BORGER KOESTEEG

De overgang van Borger naar Daalkampen

Voor dit gebied is in een eerdere studie van o.a. LAOS een indeling met bouwvlakken gemaakt. Daarin staat voor de Koesteeglocatie 4,6 ha uitteefbare oppervlakte. We kunnen een wat hogere dichtheid kiezen en komen op 92 woningen in een gemengd programma. Met een hogere uitteefbare oppervlakte, hogere dichtheid of andere uitgangspunten kan dat aantal hoger worden.



Input model	Btlbr/ sociaal	Middel-duur	Duur	Totaal
Koop	+	0/+	0	0/+
Appartementen	+	0/+	0	0/+
Grondgebonden llb	++	+		+ / ++
Rijwoningen	+	0/+		+
2^1-kap		++	+	+
Vrijstaand			0	0
Huur	+	0	0	0/+
Appartementen	+	0/+	0	0/+
Grondgebonden llb	++	+		+ / ++
Rijwoningen	+	0		0/+

Mate van stedelijkheid		Aantal ha: 4,60
Schaal	Woonmilieu	Per ha
1	Zeer vrij en landelijk	5
2	Vrij en landelijk	10
3	Dorps landelijk	15
4	Geschakeld wonen	20
5	Gemengd ggb	25
6	Alleen rijwoningen	30
7	Ook appartementen	35
8	Meer appartementen	40
9	Veel appartementen	50
10	Alleen appartementen	60

Uitkomsten model	Btlbr/ sociaal	Middel-duur	Duur	Totaal
Koop	26	28	5	59
Appartementen	5	2		6
Grondgebonden llb	14	5		19
Rijwoningen	7	2		10
2^1-kap		19	5	24
Vrijstaand				
Huur	26	6		33
Appartementen	5	2		6
Grondgebonden llb	14	5		19
Rijwoningen	7			7
Totaal	53	34	5	92
Appartementen	10	3	0	13
Grondgebonden llb	29	10		38
Rijwoningen	14	2		17
2^1-kap		19	5	24
Vrijstaand			0	0

Disclaimer/gebruiksaanwijzing

Het model geeft een theoretische benadering van een mogelijk programma voor deze locatie, gebaseerd op de ingevulde behoefte en mate van stedelijkheid. De uitkomsten zijn niet nabewerkt, hebben geen enkele status en moeten puur als indicatief worden gezien.

B BORGER ESDALCOLLEGE

Van kinderen naar senioren in Borger Oost

Wanneer het Esdalcollege verhuist is woningbouw op deze locatie een goede optie. We zien kansen voor een mix van levensloopbestendige woningen, zowel appartementen als grondgebonden. Hier is veel vraag naar, het aanbod is nog beperkt en geschikte locaties zijn schaars. Een uitgelezen kans. We zien een hogere dichtheid hier werken en komen op 42 woningen uit.



Input model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	+	0/+	0	0/+
Appartementen	+/++	+	0/+	0/+
Grondgebonden llb	++	+/++		++
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		0	0	0
Vrijstaand			0	0
Huur	0/+	0	0	0
Appartementen	+	0/+	0	0/+
Grondgebonden llb	+/++	+		+/++
Rijwoningen	0	0		0

Mate van stedelijkheid		Aantal ha: 1,05
Schaal	Woonmilieu	Per ha
1	Zeer vrij en landelijk	5
2	Vrij en landelijk	10
3	Dorps landelijk	15
4	Geschakeld wonen	20
5	Gemengd ggb	25
6	Alleen rijwoningen	30
7	Ook appartementen	35
8	Meer appartementen	40
9	Veel appartementen	50
10	Alleen appartementen	60

Uitkomsten model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	16	8	1	25
Appartementen	8	4	1	13
Grondgebonden llb	9	4		13
Rijwoningen				
2^1-kap				
Vrijstaand				
Huur	12	4	1	17
Appartementen	6	3	1	9
Grondgebonden llb	6	2		8
Rijwoningen				
Totaal	28	12	2	42
Appartementen	13	6	2	22
Grondgebonden llb	14	6		20
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		0	0	0
Vrijstaand			0	0

Disclaimer/gebruiksaanwijzing

Het model geeft een theoretische benadering van een mogelijk programma voor deze locatie, gebaseerd op de ingevulde behoefte en mate van stedelijkheid. De uitkomsten zijn niet nabewerkt, hebben geen enkele status en moeten puur als indicatief worden gezien.

B VALTHERMOND ROELOF TUINSTRAAT

Een straat met bouwkanen tussen de linten

Tussen het Valthermondse Noorderdiep en Zuiderdiep bevinden zich op enkele plekken dwarsstraten met woningen. Aan de Roelof Tuinstraat is nog een groen lint met ruimte, grotendeels achter tuinen van andere woningen. Op deze beschutte locatie zien we kansen voor zo'n twintig grondgebonden levensloopbestendige woningen, ingepast in de omgeving.



Input model	Btlbr/ sociaal	Middel-duur	Duur	Totaal
Koop	0/+	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	++	++		++
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		0	0	0
Vrijstaand			0	0
Huur	0/+	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	++	0		+
Rijwoningen	0	0		0

Mate van stedelijkheid		Aantal ha: 1,43
Schaal	Woonmilieu	Per ha
1	Zeer vrij en landelijk	5
2	Vrij en landelijk	10
3	Dorps landelijk	15
4	Geschakeld wonen	20
5	Gemengd ggb	25
6	Alleen rijwoningen	30
7	Ook appartementen	35
8	Meer appartementen	40
9	Veel appartementen	50
10	Alleen appartementen	60

Uitkomsten model	Btlbr/ sociaal	Middel-duur	Duur	Totaal
Koop	8	5		13
Appartementen				
Grondgebonden llb	8	5		13
Rijwoningen				
2^1-kap				
Vrijstaand				
Huur	8			8
Appartementen				
Grondgebonden llb	8			8
Rijwoningen				
Totaal	16	5	0	21
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	16	5		21
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		0	0	0
Vrijstaand			0	0

Disclaimer/gebruiksaanwijzing

Het model geeft een theoretische benadering van een mogelijk programma voor deze locatie, gebaseerd op de ingevulde behoefte en mate van stedelijkheid. De uitkomsten zijn niet nabewerkt, hebben geen enkele status en moeten puur als indicatief worden gezien.

B VALTHERMOND WENAKKER

Kans voor bijzondere woonvorm aan Wenakker

Op deze beschutte locatie kan een verouderd gebouw plaatsmaken voor woningen. Een prachtige plek om levensloopbestendig te wonen in het groen, en goed bereikbaar bovendien. Afhankelijk van het bruikbare grondoppervlak en het ontwerp zien wij ruimte voor ongeveer acht grondgebonden levensloopbestendige woningen. Zie hierover ook het Uitvoeringsprogramma.



Input model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	0/+	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	++	++		++
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		0	0	0
Vrijstaand			0	0
Huur	0	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	0	0		0
Rijwoningen	0	0		0

Mate van stedelijkheid		Aantal ha: 0,27
Schaal	Woonmilieu	Per ha
1	Zeer vrij en landelijk	5
2	Vrij en landelijk	10
3	Dorps landelijk	15
4	Geschakeld wonen	20
5	Gemengd ggb	25
6	Alleen rijwoningen	30
7	Ook appartementen	35
8	Meer appartementen	40
9	Veel appartementen	50
10	Alleen appartementen	60

Uitkomsten model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	5	3		8
Appartementen				
Grondgebonden llb	5	3		8
Rijwoningen				
2^1-kap				
Vrijstaand				
Huur				
Appartementen				
Grondgebonden llb				
Rijwoningen				
Totaal	5	3	0	8
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	5	3		8
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		0	0	0
Vrijstaand			0	0

Disclaimer/gebruiksaanwijzing

Het model geeft een theoretische benadering van een mogelijk programma voor deze locatie, gebaseerd op de ingevulde behoefte en mate van stedelijkheid. De uitkomsten zijn niet nabewerkt, hebben geen enkele status en moeten puur als indicatief worden gezien.

B 2^E EXLOËRMOND KIJLSTRAAT

Grondgebonden huurwoningen aan de Kijlstraat

Met nog geen kwart hectare is het geen groot perceel, maar wel midden in een woongebied en met gunstige vorm. Met een dichtheid van 25 woningen per hectare passen er ongeveer zes grondgebonden woningen op voor senioren. Andere woonvormen zijn natuurlijk ook mogelijk.



Input model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop	0	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	0	0	0	0
Rijwoningen	0	0	0	0
2^1-kap		0	0	0
Vrijstaand			0	0
Huur	0/+	0	0	0
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	++	0		+
Rijwoningen	0	0		0

Mate van stedelijkheid		Aantal ha: 0,24
Schaal	Woonmilieu	Per ha
1	Zeer vrij en landelijk	5
2	Vrij en landelijk	10
3	Dorps landelijk	15
4	Geschakeld wonen	20
5	Gemengd ggb	25
6	Alleen rijwoningen	30
7	Ook appartementen	35
8	Meer appartementen	40
9	Veel appartementen	50
10	Alleen appartementen	60

Uitkomsten model	Btlbr/ sociaal	Middel- duur	Duur	Totaal
Koop				
Appartementen				
Grondgebonden llb				
Rijwoningen				
2^1-kap				
Vrijstaand				
Huur	6			6
Appartementen				
Grondgebonden llb	6			6
Rijwoningen				
Totaal	6	0	0	6
Appartementen	0	0	0	0
Grondgebonden llb	6	0		6
Rijwoningen	0	0		0
2^1-kap		0	0	0
Vrijstaand			0	0

Disclaimer/gebruiksaanwijzing

Het model geeft een theoretische benadering van een mogelijk programma voor deze locatie, gebaseerd op de ingevulde behoefte en mate van stedelijkheid. De uitkomsten zijn niet nabewerkt, hebben geen enkele status en moeten puur als indicatief worden gezien.

B CONCLUSIE LOCATIESCANS

Diverse locaties met brede mogelijkheden

Deze selectie van locaties laat zien dat er absoluut kansen zijn om meer diversiteit aan te brengen in het bouwprogramma. Bij grotere (uitleg)locaties kan meer variatie in het programma worden aangebracht, met specifiek aandacht voor levensloopbestendig wonen. Op (kleinere) inbreidingslocaties kan specifiek worden nagedacht over bijzondere woonvormen, afhankelijk van de bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen.

Door op deze manier naar locaties te kijken en de resultaten in te vullen bij de kolommen 'Onbekend' ontstaat een beter beeld van de daadwerkelijke restbehoefte en de kansen om die verder in te vullen. Dit is voor de gemeente een belangrijke opgave die komende tijd volop aandacht krijgt.



PROJECTNAAM

Uitvoeringsagenda 2022+

OPDRACHTGEVER

Gemeente Borger-Odoorn

PROJECTTEAM

Bastiaan Prickartz

Sjouke Stienstra

STATUS

Definitief

DATUM

19 juni 2023

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

