

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Ontwerp TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat

Het ontwerp heeft van woensdag 5 november tot en met dinsdag
16 december 2025 ter inzage gelegen.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure	3
1.3	Ingekomen adviezen en zienswijzen	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Instanties	4
2.1.1	Gasunie	4
2.1.2	Veiligheidsregio Drenthe	4
2.2	Particuliere indieners	5
2.2.1	Bewoners Klijnstraat	5
2.2.2	Dorpsbelang Klijndijk	15
3.	Ambtshalve wijzigingen	20
4.	Bijlagen	21
4.1	Bijlage 1. Zienswijze Gasunie	21
4.2	Bijlage 2. Zienswijze VRD	22
4.3	Bijlage 3. Zienswijze bewoners Klijnstraat	29
4.4	Bijlage 4. Zienswijze Dorpsbelang Klijndijk	36

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Met het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat wordt de bouw van twaalf woningen aan de Klijnstraat in Klijndijk mogelijk gemaakt. Op de betreffende locatie is bestaande bebouwing gesloopt en worden extra woningen toegevoegd. Het voornemen betreft een verscheidenheid aan woningaanbod voor diverse doelgroepen, met woningen voor de sociale huur, midden huur en verkoop.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Kernen Buinen, Klijndijk, 2^e Exloërmond en Valthe (vastgesteld d.d. 22-09-2022), per 1 januari 2024 opgenomen in het omgevingsplan gemeente Borger-Odoorn. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (versie d.d. 20-02-2025) bevindt het plangebied zich binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is in de bestaande situatie onbebouwd.

De bouw van de woningen past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Om de realisatie van de woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is dit TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.2 Procedure

De terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat heeft plaatsgevonden van woensdag 5 november 2025 tot en met dinsdag 16 december 2025. Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgegeven in het Gemeenteblad van Borger-Odoorn en in de Week in Week uit. De publicatie is te vinden via [Gemeenteblad 2025, 479443 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#). In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen zijn zienswijze over het ontwerp TAM-omgevingsplan naar voren kan brengen bij de gemeenteraad.

1.3 Ingekomen adviezen en zienswijzen

Van de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen is gebruik gemaakt door bewoners en twee instanties. De ingekomen reacties zijn op respectievelijk 6 en 10 november en 10 en 12 december 2025 ontvangen. Deze zijn toegevoegd in de bijlagen. De zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen van natuurlijke personen zijn op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd.

2. Zienswijzen

2.1 Instanties

2.1.1 Gasunie

Advies Gasunie

De Gasunie heeft op 6 november 2025 een advies gedeeld over het TAM-omgevingsplan Klijndijk, Klijnstraat. De Gasunie concludeert dat het plangebied buiten het aandachtsgebied van haar gasinfrastructuur valt. Daarmee staat vast dat deze gasinfrastructuur geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De gemeente neemt kennis van het advies.

Het advies van de Gasunie leidt niet tot wijziging van het TAM-omgevingsplan.

2.1.2 Veiligheidsregio Drenthe

Advies VRD

De VRD heeft op 10 november 2025 een advies gedeeld over het TAM-omgevingsplan Klijndijk, Klijnstraat. De VRD heeft aangegeven haar reactie van 13 februari 2025 nogmaals onder de aandacht te brengen. Deze reactie betrof het toevoegen van een risicokaart ten behoeve van een verduidelijking van de paragraaf externe veiligheid en het voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving in relatie tot het gebruik van zonnepanelen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt opnieuw kennis van het advies. Het advies van de VRD is eerder al verwerkt in de motivering van het plan. Een uitsnede van de risicokaart is opgenomen in hoofdstuk 4.

Het advies van de VRD leidt niet tot wijziging van het TAM-omgevingsplan.

2.2 Omwonenden

2.2.1 Particuliere indiener 1 – bewoners Klijnstraat

Omwonenden van de Klijnstraat hebben op 10 december 2025 een zienswijze ingediend. In navolgende paragraaf worden de reacties puntsgewijs behandeld.

Ad 1. Algemeen

Indieners geven aan positief tegenover de nieuwbouw op het betreffende perceel te staan. Daarbij geven zij aan dat de nieuwbouw wat hun betreft al gerealiseerd had kunnen zijn als deze in lijn zou liggen met het oorspronkelijke aantal (type) woningen en de hoogte van de bestaande woonbebouwing.

Ad 2. Onveilige verkeerssituatie

Indieners geven aan dat de parkeernorm de afgelopen decennia sterk is toegenomen, maar dat de straatbreedte en parkeergelegenheden in de Klijnstraat gelijk zijn gebleven. Dit leidt tot onveilige verkeerssituaties doordat indieners en hun bezoek de auto regelmatig langs de straatkant moeten parkeren.

Indieners benoemen ook dat de oorspronkelijk bij het perceel aangrenzende basisschool en peuterschool inmiddels andere bestemmingen hebben gekregen. De basisschool bestaat nu uit een bedrijfsverzamelgebouw met woonruimte en een dansschool. De peuterschool is nu een kinderdagverblijf die een paar jaar geleden is uitgebreid. Medewerkers, huurders en bezoekers van beide gebouwen parkeren hun auto regelmatig in de Klijnstraat. Dit leidt tot zeer onveilige verkeerssituaties, niet in de laatste plaats voor spelende kinderen op en rondom het grasveld aan de Klijnstraat. Dit heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid.

Ad 3. Aantal woningen

Indieners vinden dat het aantal van acht nieuwe woningen het maximaal toelaatbare is, in lijn met het geldende plan en de regels van de huidige woonbestemming. Als optie voor het (type) nieuwbouw benoemen zij de in 2024 gerealiseerde twee-onder-een-kap woningen van Woonservice aan de Melkweg in Klijndijk en de Andries Diepenbrugweg in Odoorn.

Ad 4. Privacy en woonbeleving

Indieners stellen dat er tussen hun woningen en de nieuwbouw een hoogteverschil van ruim drie meter zit. Dat vinden zij disproportioneel en onaanvaardbaar. Het staat volgens indieners haaks op het besluit van landschapsarchitect en gemeente indertijd, om voor acht laagbouwoningen te kiezen, die ook aansluiten bij de andere bebouwing aan de Klijnstraat.

Dat de initiatiefnemers hun project de naam "Wijds wonen aan de Klijnstraat" hebben gegeven is voor de indieners wrang en vinden zij zeer ongepast. Bij een breedte die niet binnen de bouwvlakken van het geldende plan past en een bouwhoogte van circa tien meter hebben indieners uitzicht op bakstenen. Dit zorgt voor een beklemmende woonbeleving. Voor de bewoners van Klijnstraat nummers 19 en 21, waarvan de woningen direct grenzen aan één van de twee complexen, is dit extra bezwaarlijk. Dit omdat de opgang van de appartementen op de verdieping zich direct naast hun woningen bevindt en deze appartementen een balkon hebben. Vanaf de verdieping kan in de tuinen van betreffende percelen worden gekeken.

Weliswaar hebben de initiatiefnemers na dit bezwaar het betreffende complex verder opgeschoven in de richting van de Hoofdweg, maar daarmee is de negatieve invloed op privacy en woonbeleving volgens indieners niet weggenomen.

Ad 5. Bouwhoogte

Indieners hebben een onoverkomelijk bezwaar tegen de hoogte van de voorgenomen nieuwbouw. De appartementencomplexen hebben een hoogte van circa tien meter. Deze sluiten geenszins aan bij de bestaande bebouwing aan de Hoofdweg, wat bovendien een zichtlocatie van het dorp Klijndijk is. Volgens indieners dient het uitgangspunt van het college maximaal twee bouw- en woonlagen gelijk aan de bestaande woonbebouwing aan de Klijnstraat te zijn, met een nokhoogte van circa zeven meter.

Ad 6. Schuttershof Valthe

Indieners geven aan dat de gemeente bij het voormalige restaurant De Schuttershof in Valthe heeft ingegrepen omdat zij de gebouwen te groot (hoog) vond. Daarom heeft de ontwikkelaar op aangeven van de gemeente een woonlaag van het oorspronkelijke plan af moeten halen. Indieners zijn van mening dat het bij de voorgenomen nieuwbouw aan de Klijnstraat om hetzelfde gaat. Ook hier zouden de initiatiefnemers een derde woonlaag van beide appartementencomplexen af moeten halen om (qua hoogte) consistent te blijven.

Ad 7. Spuitzones

Indieners vragen om consistent beleid omtrent de spuitzones. Volgens jurisprudentie dient 50 meter afstand tussen nieuwbouw en spuitzones te worden gehouden. De indiener wijst op een mediabericht over een nieuwbouwproject in Valthermond dat in verband met de spuitzone geen doorgang kan vinden. Tussen dit nieuwbouwproject en agrarische gronden ligt circa 25 meter. Indieners maken zich zorgen over de gezondheid en het welzijn van de inwoners, en wijzen hierbij op de zinsnede 'omdat het plan niet voor een verslechtering zorgt van het woon- en leefklimaat' en het buiten beschouwing laten van de jurisprudentie.

Ad 8. Participatie

Indieners zijn van mening dat direct aanwonenden en belanghebbenden op geen enkele wijze betrokken zijn bij deze nieuwbouwplannen. Niet bij de keuze voor 12 in plaats van acht nieuwe woningen en niet bij de keuze voor twee appartementencomplexen van circa 10 meter hoog die niet binnen de bouwvlakken van het geldende plan passen. Ook is volgens de indieners niet onderzocht welke impact dit heeft op de woonkwaliteit en de leefbaarheid in de Klijnstraat. Indieners geven aan dat zij na de informatiebijeenkomst in november 2023 alleen konden reageren en aangeven wat hun zienwijzen en bezwaren zijn.

Indieners zijn van mening dat zij geen luisterend oor vonden bij het college. Zij hadden verwacht dat het college de participatie serieus zou nemen en bij de initiatiefnemers zou aandringen op bijsturing op hun voornaamste bezwaren. Dit betreft de breedte en de bouwhoogte. Indieners hebben het gevoel dat de belangen van de initiatiefnemers zwaarder wegen dan die van de direct aanwonenden en belanghebbenden.

Ad 9. Gemeenteraad

Indieners doen een klemmend beroep op de leden van de gemeenteraad om niet akkoord te gaan met de wijziging zoals omschreven in het ontwerp TAM-omgevingsplan. Indieners staan ervoor open om hierover van gedachten te wisselen.

Reactie gemeente

Ad 1. Algemeen

In de omgevingsvisie Buitengewoon Borger-Odoorn en de Woonvisie 2022+ heeft de gemeente de ambitie opgenomen om tot 2030 500 nieuwe woningen toe te voegen. De voorkeur gaat uit naar inbreiding en herontwikkeling van bestaande erven, zodat de landschappelijke waarden en het unieke karakter van de dorpen behouden blijven. Zo ook in Klijndijk, waar nieuwe woningen worden gebouwd op een plek waar eerder al woningen stonden.

Om te kunnen voorzien in de behoefte aan passende huisvesting voor starters en senioren worden acht bestaande woningen vervangen door twaalf nieuwe woningen. Het is in lijn met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid om deze inbreidingslocatie opnieuw te ontwikkelen voor woningbouw. Onder punten 3 en 4 wordt verder ingegaan op de aantallen en bouwhoogte.

Ad 2. Onveilige verkeerssituatie

Indieners geven aan verkeersoverlast en parkeerproblemen te ondervinden aan de Klijnstraat. Zij verwachten dat het nieuwbouwplan deze problemen zal verergeren, waardoor onveilige verkeerssituaties kunnen ontstaan. Daarnaast is de parkeerbehoefte in de straat toegenomen door de komst van een bedrijfsverzamelgebouw en een kinderdagverblijf.

In overleg met de bewoners is het plan daarom aangepast. Het nieuwe parkeerterrein met achttien parkeerplaatsen wordt ontsloten via de Hoofdweg en in overleg met de gemeente is besloten meer parkeerplaatsen toe te voegen dan er op basis van de CROW-parkeernormen voor dit plan noodzakelijk zijn. Hoewel het verbeteren van de bestaande verkeerssituatie aan de Klijnstraat geen onderdeel is van dit plan, wordt hiermee voorzien in parkeerbehoefte voor zowel de noordelijk gelegen bedrijfsgebouwen als de huidige en toekomstige bewoners en bezoekers. Bestaande parkeerplaatsen aan de kant van de Klijnstraat blijven gehandhaafd.

Het parkeerterrein wordt aangesloten op de Hoofdweg met een kruispuntplateau, vergelijkbaar met het kruispunt Hoofdweg-Zijtak. De verwachting is dat de snelheid van het verkeer op dit deel van de Hoofdweg zal afnemen, waardoor ook een veiligere verkeerssituatie ontstaat op de Hoofdweg. Daarnaast is de Hoofdweg in Klijndijk gecategoriseerd als erftoegangsweg in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan. Dat betekent dat de Hoofdweg een 30 km/uur weg zal worden in de toekomst. Hierdoor zal de verkeersveiligheid van de Hoofdweg verder verbeteren.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een verslechtering van de verkeer- en parkeersituatie aan de Klijnstraat en de Hoofdweg als gevolg van dit plan.

Ad 3. Aantal woningen

In de dorpen is er ruimte voor nieuwbouw op kleine schaal en passend bij het dorpse karakter. Dat betekent in alle gevallen maatwerk. Uit de Woonvisie 2022+ blijkt dat er behoefte is aan vergroting van de woningvoorraad (groei van circa 500 huishoudens in de gemeente) en aan meerdere typen woningen. Er is in de gemeente Borger-Odoorn vooral vraag naar betaalbare en toekomstbestendige (koop)woningen.

Op basis van deze behoefte is ook voor de Klijnstraat bewust gekozen voor het vergroten van het aantal woningen (van acht naar twaalf) en het aanbieden van uiteenlopende typen woningen. Met de realisatie van twaalf nieuwe woningen kan worden ingezet op een mix van doelgroepen, waarvoor sociale huurwoningen, midden huurwoningen en koopwoningen worden toegevoegd. Op de begane grond worden levensloopbestendige appartementen aangeboden. Door het toevoegen van nieuwbouw wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd, zodat ook jonge starters kunnen slagen op de woningmarkt in Borger-Odoorn. Op deze wijze worden meerdere doelgroepen bediend.

Omdat het plan voorziet in de bouw van betaalbare woningen binnen het bestaand stedelijk gebied (slooplocatie), het aanbod gevarieerd is en aan diverse woonbehoeften voldoet, en Klijndijk een gewilde kern is om te wonen past het plan binnen de gemeentelijke beleidskaders om flexibel en kwalitatief hoogwaardig aanbod toe te voegen.

Bij de Melkweg en de Andries Diepenbrugweg is sprake van sloop- en nieuwbouw van hetzelfde woningtype en woningaantal. Deze locaties dragen dus niet bij aan de ambitie uit de woonvisie voor wat betreft de toevoeging van woningbouw. De locatie aan de Klijnstraat is aan twee zijden toegankelijk vanaf de openbare ruimte en grenst niet alleen aan woningbouw maar ook aan een gemengde bestemming met een bedrijfsverzamelgebouw. Deze context heeft in dit geval tot een andere invulling geleid dan de Melkweg en de Andries Diepenbrugweg in Odoorn.

Ad 4. Privacy en woonbeleving

Bewoners van de Klijnstraat verwachten dat het plan een negatieve invloed zal hebben op hun privacy en woonbeleving. Naar aanleiding van gesprekken met bewoners is het ontwerp op een aantal onderdelen aangepast. Het meest zuidelijk gelegen bouwblok is verder opgeschoven richting de Hoofdweg, waardoor de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen aan de Klijnstraat 19 en 21 is vergroot. Hierdoor is er minder zicht vanaf de bovenwoningen in de tuinen van deze bewoners. Indien passend kunnen aanvullende maatregelen worden toegepast ten behoeve van de privacy en beleving, bijvoorbeeld door extra groenvoorzieningen te plaatsen.

Het concept 'Wijds Wonen' heeft betrekking op het uitzicht van de nieuwe woningen op het open landschap aan de andere kant van de Hoofdweg. De nieuwbouw komt op een plaats waar eerder al woningen stonden, waardoor het gevoel van een besloten hofje ontstaat. Met uitzondering van de meest westelijk gelegen woningen bestaat er vanuit de bestaande woningen aan de Klijnstraat geen direct zicht op de voorgenomen nieuwbouw. De bebouwing die voorheen het zicht van de woningen aan de Klijnstraat 10 en 12 belemmerde, wordt vervangen door een parkeerterrein met groenvoorzieningen. De beoogde bouwvlakken zijn verder gelegen van de woningen aan de Klijnstraat in de nieuwe situatie dan in de bestaande situatie.

Hiermee is getracht rekening te houden met de privacy en woonbeleving van omwonenden. De bouwhoogte en het bouwvolume zijn gehandhaafd. In dit kader wordt verwezen naar punt 5 van de beantwoording van deze zienswijze.

Ad 5. Bouwhoogte

Indieners vinden de hoogte en inpassing van het bouwvolume niet passen bij de huidige bebouwing. Dit standpunt is begrijpelijk vanuit het perspectief van het verleden, waarin acht laagbouwwoningen aanwezig waren op deze locatie. Het nieuwbouwplan bestaat uit twee woonlagen met kap en een bouwhoogte van 9,70 meter. De aanwezige bebouwing aan de Klijnstraat bestaat uit één of twee woonlagen met kap en is gemiddeld zeven meter hoog.

Op basis van artikel 22.2.1 onder g van het geldende bestemmingsplan 'kernen Buinen, Klijndijk, 2^e Exloërmond en Valthe' (vastgesteld d.d. 22-09-2022), onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Borger-Odoorn, is in de huidige situatie een maximale bouwhoogte van negen meter toegestaan op deze plek, met aanvullend een afwijkmogelijkheid van 10%. Een bouwhoogte van maximaal tien meter is tegenwoordig standaard voor nieuwbouw van twee woonlagen met kap. In dit geval gaat het om beneden-bovenwoningen waarbij de kap extra ruimte biedt aan de bovenwoning.

Het ontwerp is naar aanleiding van de reacties van omwonenden niet aangepast ten aanzien van de bouw- en nokhoogte, omdat bouwen onder de voorgenomen bouw- en nokhoogte op basis van het Bouwbesluit, deels opgegaan in het Besluit bouwwerken leefomgeving, voor een dergelijk bouwvolume niet haalbaar is.

Het bouwvolume van twee lagen met kap en een hoogte van 9,70 meter is stedenbouwkundig gezien passend langs de Hoofdweg. Uit de modellenstudie van LAOS (bijlage 13 bij de motivering) volgt dat in de bestaande stedenbouwkundige context sprake is van variatie in bebouwing en een combinatie van volumes. Gezien vanaf de Hoofdweg is de hoogte van de naastgelegen bebouwing een gewenste hoogtelijn om aan te houden.

Ad 6. Schuttershof Valthe

Indieners maken een vergelijking met het plan voor het voormalige restaurant De Schuttershof in Valthe, dat op advies van de gemeente is aangepast. Hierbij is het van belang om te benadrukken dat elke situatie een andere (ruimtelijke en/of volkshuisvestelijke) context en situatie betreft. Dat betekent maatwerk per locatie en plan. De voorgestelde woongebouwen in Valthe bestaan ook uit meerdere woonlagen met kap en de bouwhoogten zijn teruggebracht naar respectievelijk 9 en 10 meter. Deze bouwhoogten zijn vergelijkbaar met het nieuwbouwplan voor de Klijnstraat.

Ad 7. Spuitzones

De meest nabij gelegen agrarische gronden bevinden zich op een afstand van ruim 25 meter ten westen van de nieuwe woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat 50 meter afstand moet worden gehouden van agrarische functies voor een gezond woon- en leefklimaat.

Gezien de planologisch-juridische situatie waarin op dit moment een woonbestemming is toegestaan en er bestaande woningen op kortere afstand van de agrarische gronden aanwezig zijn, is er geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. In de bestaande situatie moet namelijk al rekening worden gehouden met het woon- en leefklimaat op deze woonpercelen bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hierdoor is ook geen sprake van een verdergaande beperking van het gebruik van naastgelegen gronden voor agrarische activiteiten als gevolg van deze ontwikkeling.

Er zijn daarnaast driftreducerende maatregelen verkend. Het plaatsen van hoge schuttingen en/of hagen/heggen is niet wenselijk vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig perspectief. Naar aanleiding van de bezwaren van bewoners over privacy en woonbeleving zijn de nieuwe woningen verder richting de Hoofdweg verschoven. Het 'terugschuiven' van de woningen om meer afstand te creëren tot de agrarische gronden is eveneens overwogen, maar is niet in lijn met de wensen van omwonenden.

Indieners verwijzen naar een voorgesteld nieuwbouwproject in Valthermond. De gemeente heeft in 2025 een negatief advies gegeven op een plan voor zestien starterswoningen in Valthermond. Hoewel de afstand tot de agrarische percelen onderdeel is geweest van de afweging, is het plan met name afgewezen omdat het niet past binnen de gemeentelijke en provinciale beleidskaders, en de stedenbouwkundige opzet niet passend is bevonden in het landschap.

Ad 8. Participatie

Van de initiatiefnemers kan worden verwacht dat zij alle belanghebbenden op de hoogte brengen van hun plan en dat zij verslag doen van de manier waarop de participatie is verlopen en wat de resultaten daarvan zijn. Het nieuwbouwplan aan de Klijnstraat is gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden tijdens een informatiebijeenkomst. Er hebben ook gesprekken plaatsgevonden tussen bewoners, initiatiefnemers en de gemeente. Hieronder volgt een beperkt overzicht van de momenten waarop participatie heeft plaatsgevonden.

In 2022 is een modellenstudie van LAOS gepresenteerd (bijlage 13 bij de motivering). Dorpsbelang Klijndijk heeft een voorkeursmodel gekozen, welke ook de voorkeur van gemeente en initiatiefnemers had.

In november 2023 is een informatiebijeenkomst gehouden. Acht adressen uit de Klijnstraat hebben de inloop bezocht. Door deze bezoekers is een reactieformulier ingevuld. Hieruit bleek de wens om de ontsluiting van de parkeerkoffer via de Hoofdweg in plaats van de Klijnstraat te verzorgen. Daarnaast was er de wens van één adres om de bergingen van het blok aan de Hoofdwegzijde te plaatsen.

Per brief is op 5 januari 2024 door de bewoners van de Klijnstraat gereageerd. De reactie betrof het verzoek de ontsluiting via de Hoofdweg te laten verlopen en de negatieve invloed op privacy en woonbeleving van de adressen 19 en 21. Er is vervolgens bezoek en overleg geweest tussen de initiatiefnemers en de bewoners van Klijnstraat 19 en 21. Hun voornaamste bezwaar was de geplande positie van het blok naast hun woning. Het inkijk-aspect vanuit de bovenwoningen in hun tuinen kan deels worden weggenomen door dicht zijschot of melkglas toe te passen, maar dit lost het probleem niet helemaal op.

Daarom is besloten om in lijn met het verzoek van omwonenden een deel van het blok op te schuiven naar de Hoofdweg en de ontsluiting van het parkeerterrein te verplaatsen van de Klijnstraat naar de Hoofdweg. Op 26 maart 2024 is overleg geweest tussen initiatiefnemers en bewoners om de aanpassingen van het plan te bespreken.

In een reactie hierop hebben de bewoners van de Klijnstraat een brief verstuurd naar de gemeente. De belangrijkste bezwaren betreffen de bouwhoogte, leegstand van de bestaande gebouwen en het voorkomen dat sloop- en bouwverkeer via de Klijnstraat verloopt. Op 25 april en 30 mei 2024 zijn medewerkers van de gemeente in gesprek gegaan met bewoners van de Klijnstraat over hun zorgen. Naar aanleiding van deze gesprekken is de parkeerkoffer uitgebreid met vier extra parkeerplaatsen. Het sloop- en bouwverkeer is verplaatst naar de Hoofdweg en de voorheen aanwezige gebouwen zijn gesloopt, waardoor geen sprake meer is van leegstand.

De gemeente is op 27 juni 2024 ook in gesprek gegaan met Dorpsbelang Klijndijk. Ondanks de aanpassingen bleven de zorgen omtrent verkeersveiligheid bestaan. Omdat een deel van de parkeerdruk wordt veroorzaakt door bedrijven in de omgeving, heeft de gemeente op 30 juli 2024 een gesprek gevoerd met de eigenaren van het bedrijfsverzamelgebouw. Er is verkend of het terrein van het gebouw een oplossing kan bieden voor de ervaren parkeerdruk, maar daar biedt het terrein momenteel onvoldoende mogelijkheden voor. Bij nieuwe ontwikkelingen in het gebouw zal worden getoetst aan de actuele parkeernormen en moet op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden aangeboden.

Op 7 oktober 2024 heeft Dorpsbelang Klijndijk een brief verzonden waarin zij hun zorgen uiten over de hoogte, het aantal woningen en de verwachte verkeersoverlast. Naar aanleiding hiervan is op 9 oktober 2024 een verkeersdeskundige van de gemeente op een aangegeven piekmoment ter plaatse geweest om de situatie te observeren en navraag te doen. De uitkomsten hiervan zijn gedeeld met de bewoners van de Klijnstraat en Dorpsbelang Klijndijk. Naar aanleiding van de brief heeft op 5 december 2024 ook een gesprek plaatsgevonden tussen Dorpsbelang Klijndijk en de gemeente.

De bewoners van Klijndijk hebben op 27 januari 2025 een brief verzonden aan de initiatiefnemers en de gemeente. Hierin uiten zij hun zorgen over het stedenbouwkundig ontwerp en de onveilige verkeer- en parkeersituatie. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze brief op 25 februari 2025 schriftelijk beantwoord met een uiteenzetting van de afwegingen die gedurende de zorgvuldige voorbereiding van dit plan zijn gemaakt.

Op grond van artikel 16.29 van de Omgevingswet heeft de gemeente op 28 januari 2025 een kennisgeving gepubliceerd van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen.

In maart 2025 is een brief verstuurd door Dorpsbelang Klijndijk over het ontvangen van onjuiste informatie van de initiatiefnemers, onvoldoende participatie en dat de aspecten van welstand, leefbaarheid en het karakter van het gebied en verkeersoverlast onderbelicht zijn gebleven. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze brief op 17 april 2025 beantwoord met het voorstel aan de bewoners om hierover in overleg te gaan met de initiatiefnemers.

Op 15 mei 2025 is er een overleg geweest tussen initiatiefnemers, bewoners van de Klijnstraat en Dorpsbelang Klijndijk. Hierin is aangegeven dat bewoners en Dorpsbelang een bouwhoogte van maximaal zeven meter acceptabel vinden. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat dit vanuit ruimtelijk, bouwtechnisch en volkshuisvestelijk oogpunt niet haalbaar is. In samenspraak met de bewoners is vervolgens besloten om een visualisatie te delen van het geheel vanaf de Klijnstraat. Deze is gedeeld op 4 november 2025.

Op 12 december 2025 heeft het bestuur van Dorpsbelang Klijndijk een brief verstuurd naar de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. Deze brief komt overeen met de ingediende zienswijze en wordt beantwoord in deze nota van zienswijzen.

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit heeft de gemeente op 5 november 2025 bekend gemaakt dat het TAM-omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen.

Gedurende het participatieproces is het ontwerp meerdere malen aangepast naar aanleiding van ingebrachte aandachtspunten. Dit betreft onder andere:

- Het vergroten van de afstand tussen het voorgenomen bouwvlak en de woningen aan de Klijnstraat 19 en 21;
- Het ontsluiten van de parkeervoorziening via de Hoofdweg;
- Het uitbreiden van de parkeervoorziening van 14 naar 18 parkeerplaatsen;
- Plaatsing van de afvalcontainers via de nieuwe toegang aan de Hoofdweg.

Het bouwvolume is niet aangepast. Hiertoe is de afweging gemaakt zoals verwoord in de reactie onder punt 5 van de beantwoording van de zienswijze van de bewoners van de Klijnstraat.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldoende participatie heeft plaatsgevonden. Hierbij zijn de belangen van huidige en toekomstige bewoners zorgvuldig afgewogen. Hierdoor is het niet altijd mogelijk om alle opmerkingen te verwerken in het plan.

Ad 9. Gemeenteraad

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan. De bezwaren en wensen van de bewoners van de Klijnstraat en andere belanghebbenden zijn bij het bevoegd gezag bekend. De ingekomen zienswijzen en adviezen worden door de gemeenteraad op passende wijze meegewogen in de besluitvorming.

Voor de besluitvorming is het verder van belang dat er zorgvuldige afwegingen zijn gemaakt in de voorbereiding van het plan. In de ruimtelijke motivering van het plan is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Er is voldaan aan de eisen van kostenverhaal en participatie. Het plan past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. De gemeenteraad kan op basis van alle beschikbare informatie een weloverwogen besluit nemen over het plan.

De zienswijze van de bewoners van de Klijnstraat heeft niet geleid tot wijziging van het TAM-omgevingsplan.

2.2.2 Particuliere indiener 2 – Dorpsbelang Klijndijk

Dorpsbelang Klijndijk hebben op 12 december 2025 een zienswijze ingediend. In navolgende paragraaf worden de reacties puntsgewijs behandeld.

Ad 1. Bestaande situatie

Indiener stelt geen bezwaren te hebben tegen het bouwen van woningen op het betreffende stuk grond, mits deze worden gerealiseerd binnen de regels van het huidige omgevingsplan, op de huidige bouwplekken en aansluitend bij de huidige bouw.

Ad 2. Bouwhoogte

Het voornemen past volgens indiener niet bij deze locatie in het dorp. De hoogte van de woningen wordt 9,70 meter en daarmee zouden hier de hoogste woningen in Klijndijk worden gebouwd. De woningen worden bijna drie meter hoger dan andere woningen in de omgeving.

Het vasthouden aan een bouwhoogte van 9,70 meter wordt gezien als onnodig en onwenselijk, temeer omdat volgens indiener alternatieve woningtypen mogelijk zijn die beter aansluiten bij de bestaande bebouwing en eerdere gemeentelijke plannen voor deze locatie. Er wordt gewezen op vergelijkbare projecten van dezelfde ontwikkelaar met laagbouw, zoals de twee-onder-een-kap woningen aan de Melkweg. Soortgelijke woningen zouden volgens indiener ook aan de Klijnstraat kunnen worden gebouwd. Indiener concludeert dat er meer passende alternatieven voor bebouwing op deze plek mogelijk zijn en dat deze onvoldoende zijn onderzocht.

Er wordt ook verwezen naar andere woningbouwprojecten binnen de gemeente. Zoals in Valthe, waar een plan voor nieuwbouw op verzoek van de gemeente is aangepast in omvang en hoogte.

Ad 3. Participatie

Indiener benadrukt het belang van participatie en stelt dat hoewel participatie heeft plaatsgevonden, en het plan op meerdere punten is aangepast, de belangrijkste bezwaren onvoldoende zijn meegenomen.

Daarnaast geeft indiener aan dat toezeggingen over het inzichtelijk maken van het plan, onder meer door middel van een 3D-presentatie, niet zijn nagekomen. De getoonde beelden worden als onvoldoende ervaren om de ruimtelijke impact goed te kunnen beoordelen.

Ad 4. Landschap en cultuurhistorie

Indiener is van mening dat de 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' uit het vigerende bestemmingsplan belangrijker is dan de bouw van een appartementencomplex.

Ad 5. Esdorpenlandschap

Indiener stelt dat de bouwkaavel vanaf de zijde van de Hoofdweg moet worden beoordeeld, aangezien deze zijde beeldbepalend is voor het dorp. Volgens indiener sluiten de oriëntatie, schaal en hoogte van de voorgestelde bebouwing niet aan bij het karakter van de Hoofdweg als esdorpenlandschap, zoals omschreven in de Welstandsnota 2013.

Het plan draagt niet bij aan behoud en herstel van de landschappelijke en ruimtelijke waarden van het esdorpenlandschap, en draagt evenmin bij aan een aantrekkelijk dorpsaanzicht. Hiermee wordt niet aangesloten bij de uitgangspunten uit het Kwaliteitsdocument Buitengebied Borger-Odoorn en de Visie Recreatie & Toerisme 2025–2030.

Ad 6. Cittaslow

Indiener geeft aan dat de bouwplannen niet passen binnen de uitgangspunten van Cittaslow, waaraan zowel de gemeente als de ontwikkelaar zich hebben verbonden. Het realiseren van het hoogste woongebouw van het dorp wordt door indiener gezien als strijdig met de kernwaarden van Cittaslow, zoals behoud van identiteit, cultuurhistorie en kwaliteit van leven.

Ad 7. Aantal woningen

Indiener verwijst naar de afspraak tussen gemeente en Rijk over de realisatie van 500 woningen tot 2030 en stelt dat deze afspraak niet noopt tot het toestaan van bouwplannen die volgens indiener te groot zijn voor de betreffende locatie. Indiener is van mening dat er woningbouw mogelijk is met minder woningen en een geringere bouwhoogte. Volgens indiener brengt een dergelijke aanpassing de woningbouwafspraken met de centrale overheid niet in gevaar.

Ad 8. Klijndijk

Indiener vergelijkt het voorliggende plan met het project “Zomers Wonen” in Klijndijk, waar volgens indiener de woningen geheel landschappelijk zijn ingepast en het plan nauwelijks op bezwaren stuit. Indiener ervaart het als willekeurig dat op 150 meter afstand van dit project aan de Klijnstraat hoge woningen worden toegestaan, die naar hun idee niet passen in de omgeving.

Reactie gemeente

Ad 1. Bestaande situatie

De gemeente neemt kennis van deze zienswijze. In het commentaar op andere punten wordt verder ingegaan op de regels van het huidige omgevingsplan, de beoogde bouwvlakken en de aansluiting bij bestaande bebouwing.

Ad 2. Bouwhoogte

Het vasthouden aan een bouwhoogte van 9,70 meter wordt door indiener gezien als niet nodig en niet wenselijk. Er zouden meer passende alternatieven zijn. Hierbij wordt gewezen op vergelijkbare projecten binnen de gemeente. In dit kader wordt verwezen naar het commentaar op punten 3 en 5 van de beantwoording van de zienswijze van de bewoners van de Klijnstraat.

Ad 3. Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Van de initiatiefnemers kan worden verwacht dat zij alle belanghebbenden op de hoogte brengen van hun plan en dat zij verslag doen van de manier waarop de participatie is verlopen en wat de resultaten daarvan zijn. Belanghebbenden zijn geïnformeerd over het nieuwbouwplan en in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. De reacties zijn in de planvorming meegewogen en hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het plan. In het commentaar op punt 8 van de beantwoording van de zienswijze van de bewoners van de Klijnstraat wordt verder ingegaan op het participatieproces.

Hoewel niet alle verzoeken konden worden overgenomen, kan op basis van voorgaande worden geconcludeerd dat participatie heeft plaatsgevonden en dat ingediende reacties voldoende zijn meegewogen in de plan- en besluitvorming.

Ad 4. Landschap en cultuurhistorie

De Waarde – Landschap en Cultuurhistorie 1 is toegekend aan gronden voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de Hondsrug, alsmede de bescherming van de aardkundige waarden. De waarden van het landschap, de ondergrond en de erven zijn beschreven in het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden en is onderdeel van De Hondsrug UNESCO Global Geopark. Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat het dekzand ter plaatse van de voorheen aanwezige bebouwing al geroerd is. Dat houdt in dat er geen gave bodems meer aanwezig zijn. De bodemingrepen die voor deze ontwikkeling worden uitgevoerd zijn niet zodanig dat deze leiden tot een aantasting van de macrogradiënt, het reliëf en de gradiëtsituatie. Het plan leidt daarmee niet tot een aantasting van het bestaand aardkundig erfgoed.

De cultuurhistorische waarden op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid worden door deze ontwikkeling ook niet geschaad. Enkel de historische route, zoals benoemd in de ambities van provinciaal ruimtelijk beleid voor cultuurhistorie, loopt langs het plangebied. De historische route maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Bij elk nieuwbouwplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezige kernkwaliteiten van het landschap. In het nieuwe TAM-omgevingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In deze situatie gaat het met name om de bescherming van waardevolle esrandbeplantingen, houtsingels en – wallen, bosstroken en laanbeplanting. De regels zijn daarom van toepassing op de functie Groen.

Ad 5. Esdorpenlandschap

Volgens indiener sluiten de oriëntatie, schaal en hoogte van de voorgestelde bebouwing niet aan bij het karakter van de Hoofdweg als esdorpenlandschap, zoals omschreven in de Welstandsnota 2013. Indiener stelt daarbij dat de bebouwing primair moet worden beoordeeld vanaf de zijde van de Hoofdweg. De welstandsnota geeft ten aanzien van het esdorpenlandschap aan dat bij nieuwbouw of verbouwingen de kenmerken van het bouwplan afgestemd moeten worden op de karakteristiek van de aanwezige belendende gebouwen en/of het straatbeeld.

Het beoogde nieuwbouwplan sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur en verkaveling ter plaatse. De hoofdgebouwen worden (tweezijdig) op de Klijnstraat en de Hoofdweg georiënteerd. Het ontwerp voor de nieuwe woningen is twee bouwlagen en een kap, passend bij de schaal van de directe omgeving. Er is gekozen voor een sobere architectuur met zadeldaken. Dat is passend bij de traditionele bebouwing in het gebied. Het materiaalgebruik, met toepassing van baksteen en hout, sluit aan bij de lokale bouwtraditie. De gekozen kleuren in bruin rode tinten en donkere daken passen bij het kleurenpalet van de omgeving. De (verticale) geleding van de gevels, zoals voorgeschreven in de welstandsnota, is in het ontwerp terug te zien met de horizontale accenten door onder andere de gootlijsten.

Daarmee kan het plan aan de relevante welstandscriteria voldoen. Daarnaast komen deze overeen met de uitgangspunten die in het provinciaal ruimtelijk beleid worden gehanteerd voor het behoud en de versterking van de kernkwaliteit landschap.

De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Hondsrug staan ook beschreven in het Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn en de Visie Recreatie en Toerisme Borger-Odoorn 2025 – 2030. Beide documenten bieden handvaten voor de wijze waarop nieuwe ontwikkelingen kunnen worden ingepast in bestaande structuren. De Hondsrug is een gewild gebied voor wonen en recreëren. Waardevol zijn onder meer de oude esrandbeplantingen en zandpaden. Deze kwaliteiten worden niet aangetast als het gevolg van deze ontwikkeling. In dit kader wordt verder verwezen naar de reactie van de gemeente op punt 4 van deze zienswijze.

Ten aanzien van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden wordt eveneens verwezen naar de modellenstudie van LAOS. Op basis van de modellenstudie is gekeken hoe de aanwezige waarden zoveel mogelijk kunnen worden behouden, dan wel kunnen worden versterkt.

Uit de modellenstudie van LAOS blijkt dat er in de bestaande stedenbouwkundige context sprake is van variatie in bebouwing en een combinatie van volumes. Gezien vanaf de Hoofdweg is de naastgelegen bebouwing een gewenste hoogtelijn om aan te houden. De beoogde nieuwbouw sluit aan bij deze uitgangspunten. De stedenbouwkundige opzet is passend in het landschap.

Ad 6. Cittaslow

In 2010 heeft de gemeente Borger-Odoorn het internationale Cittaslow keurmerk ontvangen. Het keurmerk stimuleert instellingen, ondernemers en inwoners om verantwoordelijkheid te nemen voor de ontwikkeling van de gemeente met behoud van landschap, cultuurhistorie en identiteit. Het realiseren van het hoogste woongebouw van het dorp wordt door indiener gezien als strijdig met de kernwaarden van Cittaslow. Uit de reactie van de gemeente op punt 5 van deze zienswijze blijkt dat de identiteit en het cultuurhistorisch karakter van het dorp niet worden aangetast als gevolg van het voorgenomen plan.

Ad 7. Aantal woningen

In de omgevingsvisie Buitengewoon Borger-Odoorn en de Woonvisie 2022+ heeft de gemeente de ambitie opgenomen om tot 2030 500 nieuwe woningen toe te voegen. Hierbij is veel aandacht voor het toevoegen van kwaliteit en het bedienen van bepaalde doelgroepen, met name starters en senioren. Om te voorzien in de dringende behoefte aan betaalbare en toekomstbestendige woningen is besloten om extra woningen toe te voegen ten opzichte van de voorgaande situatie. Omdat het plan voorziet in de bouw van betaalbare woningen op een slooplocatie binnen het bestaand stedelijk gebied, het aanbod gevarieerd is en aan diverse woonbehoeften voldoet, en Klijndijk een gewilde kern is om te wonen past het plan binnen de beleidskaders van gemeente, provincie en het Rijk.

Ad 8. Klijndijk

Indiener maakt een vergelijking met het plan voor het project "Zomers Wonen" in Klijndijk en ervaart het als willekeur dat op 150 meter afstand hiervan hoge woningen worden gerealiseerd. De voorgestelde woongebouwen bij dit nabijgelegen woonproject in Klijndijk bestaan ook uit meerdere woonlagen met kap en zijn met bouwhoogten van respectievelijk 9 en 10 meter vergelijkbaar met (en hoger dan) die van het nieuwbouwplan voor de Klijnstraat. Het verschil is met name te vinden in de typologie woningen (beneden-bovenwoningen), met daarbij levensloopbestendige appartementen op de begane grond. Op deze wijze worden meerdere doelgroepen bediend. Hiervoor wordt ook verwezen naar het commentaar op punt 3 van de beantwoording van de zienswijze van de bewoners van de Klijnstraat.

De zienswijze van Dorpsbelang Klijndijk heeft niet geleid tot wijziging van het TAM-omgevingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

In het TAM-omgevingsplan worden de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

- Het participatieverslag is aangevuld inclusief bijbehorende participatieparagraaf;
- De definitieve stukken zijn geanonimiseerd;
- Bij de definitieve GML is een ondergrond toegevoegd;
- De goot- en bouwhoogte op de kaart waren abusievelijk omgedraaid, dit is hersteld;
- De modellenstudie van LAOS is toegevoegd als bijlage aan de motivering;
- Nota van zienswijzen is toegevoegd als bijlage aan de motivering.

4. Bijlagen

4.1 Bijlage 1. Advies Gasunie

Van: [redacted] on behalf of "Alg. Postbus RO" <RO@gasunie.nl>
Verzonden: donderdag 6 november 2025 11:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ter inzagelegging ontwerp omgevingsplan

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Geachte [redacted]

Bij e-mailbericht van dd 5 november 2025 heeft Gasunie, namens u, bovengenoemd plan ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan de huidige eisen rondom Omgevingsveiligheid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten het aandachtsgebied van onze gasinfrastructuur valt. Daarmee staat vast dat onze gasinfrastructuur geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 november 2025 09:23
Aan: Alg. Postbus RO <RO@gasunie.nl>; GGD Drenthe <milieugezondheid@ggddrenthe.nl>; Provincie (post@drenthe.nl) <post@drenthe.nl>; Secretrieat Astron <bss-secretariat@astron.nl>; Vrd (brandweeraadvies@vrd.nl) <brandweeraadvies@vrd.nl>; Waterschap Hunze en Aa's <waterschap@hunzeenaas.nl>
Onderwerp: Ter inzagelegging ontwerp omgevingsplan

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zenden wij u de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat' met identificatie NL.IMRO.1681.TAMH22g-OW01. Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan is raadpleegbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.1681.TAMH22g-OW01>. De publicatie in het Gemeenteblad van 5 november 2025 is hier te vinden: [Gemeenteblad 2025, 479443 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Hartelijke groet,



Afdeling Ontwikkeling en KCC
T (0591) 53 52 15

T 14 0591 | I www.borger-odoorn.nl | Twitter [@gemeenteBO](https://twitter.com/gemeenteBO)
Bezoekadres: Hoofdstraat 50, Exloo



De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, verzoeken wij u dit bericht en ieder aangehecht databestand te verwijderen en gemeente Borger-Odoorn hiervan via e-mail op de hoogte te stellen.

4.2 Bijlage 2. Advies VRD Drenthe

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 november 2025 10:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: 2025/4838/ADVS: Ter inzagelegging ontwerp omgevingsplan
Bijlage(n): 2025-3891-ADVS, 12 woningen aan de Klijnstraat.pdf

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Dag [redacted]

Bedankt voor de ter kennisname.
Mijn collega heeft even terug een advies geschreven op omgevingsveiligheid. Ik stuur deze nogmaals mee.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Risicobeheersing

M.
E. [redacted]



**Veiligheidsregio
Drenthe**

Veiligheidsregio
Drenthe
Mien Ruysweg 1
9408 KA Assen

Postadres
Postbus 402
9400 AK Assen

T. 0592 324 660
E. info@vrd.nl
W. vrd.nl



**BRANDWEER
Drenthe**

Brandweer Drenthe
Mien Ruysweg 1
9408 KA Assen

Postadres
Postbus 402
9400 AK Assen

T. 0592 324 660
E. info@vrd.nl
W. vrd.nl

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, wilt u dan dit bericht en ieder aangehecht databestand verwijderen en de afzender hiervan via e-mail op de hoogte stellen.

Op deze mail is de [disclaimer](#) van de VRD van toepassing

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 november 2025 09:23
Aan: Gasunie <RO@gasunie.nl>; GGD-milieuengezondheid <milieuengezondheid@ggddrenthe.nl>; Provincie (post@drenthe.nl) <post@drenthe.nl>; Secretariaat Astron <bss-secretariat@astron.nl>; VRD-Brandweeradvies <brandweeradvies@vrd.nl>; waterschap hunzeenaas <waterschap@hunzeenaas.nl>
Onderwerp: Ter inzagelegging ontwerp omgevingsplan

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zenden wij u de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat' met identificatie NL.IMRO.1681.TAMH22g-OW01. Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan is raadpleegbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.1681.TAMH22g-OW01>. De publicatie in het Gemeenteblad van 5 november 2025 is hier te vinden: [Gemeenteblad 2025, 479443 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Hartelijke groet,

[redacted]
Medewerker fysieke leefomgeving

Afdeling Ontwikkeling en KCC
T (0591) 53 52 15

T 14 0591 | I www.borger-odoorn.nl | Twitter [@gemeenteBO](https://twitter.com/gemeenteBO)
Bezoekadres: Hoofdstraat 50, Exloo



De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, verzoeken wij u dit bericht en ieder aangehecht databestand te verwijderen en gemeente Borger-Odoorn hiervan via e-mail op de hoogte te stellen.



Gemeente Borger-Odoorn
t.a.v. [redacted]
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Veiligheidsregio Drenthe
Postbus 402
9400 AK ASSEN
brandweeradvies@vrd.nl
www.vrd.nl

ons kenmerk
2025/3891/ADVS

uw kenmerk

datum
13 februari 2025

inlichtingen bij

telefoonnummer

email

onderwerp

TAM omgevingsplan Klijnstraat te Klijndijk

Geacht [redacted]

Op 20 januari stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op het TAM-omgevingsplan Klijnstraat in Klijndijk. In deze brief vindt u een samenvatting van de maatregelen die wij adviseren. In de bijlage vindt u per relevant getoetst onderwerp een toelichting hierop.

Inleiding advies

De basis van ons advies komt voort uit de omgevingswet (artikel 1.3) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.2). Hierbij betrekken we ook het Regionale RisicoProfiel (vastgesteld door de burgemeesters van onze regio, vanuit de Wet veiligheidsregio's, artikel 3 en 10) en onze inbreng op uw omgevingsvisie¹.

Dit advies is opgesteld om gezamenlijk invulling te geven aan een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving. Hierbij streeft de veiligheidsregio de volgende doelen² na:

- veilige bouwwerken en omgeving
- een zelfredzame en samenredzame samenleving
- beschermen van (zeer) kwetsbare groepen
- effectieve hulpverlening, waaronder basisbrandweertzorg (zoals bereikbaarheid, bluswatervoorziening, opkomsttijd en landelijke alarmsystemen) en geneeskundige hulpverlening
- continuïteit van de samenleving (waaronder zorgcontinuïteit en vitale infrastructuur)

De ontwikkeling / het initiatief

Aan de Klijnstraat en Hoofdweg in Klijndijk is het initiaat om 12 woningen te ontwikkelen in 2 bouwblokken.

¹ Handreiking inbreng veiligheidsregio omgevingsvisie, IFV oktober 2018.

Ons advies

Dit zijn de maatregelen die we per relevant risico adviseren. Een verdere uitwerking hiervan vindt u in bijlage I.

- Opnemen in de toelichting het kaartje m.b.t. de aandachtsgebieden
- PV-panelen mogen niet over een brandscheiding geplaatst worden, tenzij ...

Een volledig overzicht van waar wij op toetsen vindt u op <https://www.vrd.nl/publicaties/>.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,

Namens het algemeen bestuur van Veiligheidsregio Drenthe,



Team Risicobeheersing

Bijlage I Inhoudelijke toelichting op geadviseerde maatregelen

Bijlage I: inhoudelijke toelichting

Onderstaande thema's in de tabel komen rechtstreeks uit het Regionaal Risico Profiel van de Veiligheidsregio Drenthe. Die is door de veiligheidsregio met haar netwerkpartners opgesteld en door uw burgemeester mede vastgesteld, als bestuurslid van het bestuur van Veiligheidsregio Drenthe.

Hieronder vindt u voor het betreffende initiatief de beoordeling van het potentiële risico: Relevant (R), Niet Relevant (NR) of Niet van toepassing (Nvt). Van alle relevante risico's vindt u onder de tabel een uitwerking. Algemene informatie over alle thema's vindt u op <https://www.vrd.nl/publicaties/>

Maatschappelijk thema potentieel risico		R	NR	Nvt	Opmerkingen
Natuurlijke omgeving					
1	Overstroming			x	
2	Natuurbrand			X	
3	Extreme weersomstandigheden		x		1
Technologische omgeving					
4	Incidenten met brandbare/explosieve/giftige stof in open lucht		x		2
5	Kernincidenten centrale/productie/vervoer			X	
Sociaal Maatschappelijke omgeving					
6	Evenementen			x	
Rookoverlast					
7	Grootschalige rookontwikkeling bij branden			X	
Energietransitie					
8	Zonnepanelen	X			3
9	Energieopslagsystemen			X	
10	Windmolens/turbines			X	
11	Waterstof			X	
Overig					
12	Bluswater en bereikbaarheid	X			
13	Hoogspanning/WAS/brandveiligheid	X			



1. Extreme weersomstandigheden

Beoordeling woningbouw Klijnstraat:

- **Water op straat bij extreme neerslag**

Om personen en gebouwen te beschermen tegen hoge waterstand is het van belang om geprognoseerde waterstanden te onderzoeken. De atlasleefomgeving.nl biedt die mogelijkheid. Op onderstaande kaart is aangegeven waar in het gebied ca. 10 cm water na een extreme bui kan ontstaan.



Mogelijke voorzorgsmaatregelen:

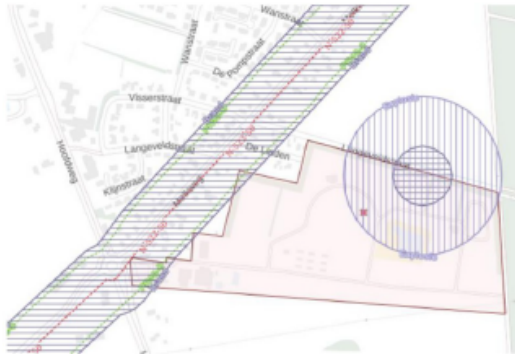
1. Grondverbetering

De hoogte van de waterstanden na een extreme bui zijn niet van dien aard dat hulpdiensten niet meer bij het object kunnen komen. Wellicht kan wel nog nagedacht worden over een goede afwatering of grondverhoging ter plaatse van de bebouwing.

2. Incidenten met brandbare/explosieve/giftige stoffen (externe veiligheid)

Bureau Bugel Hajema heeft onvolledige afbeeldingen toegepast om de omgevingsveiligheid situatie in beeld te brengen. Men heeft zich beperkt tot o.a. de PR10⁸ risicocontour, terwijl de aandachtsgebieden onder de huidige omgevingswet van belang zijn. Zie hiervoor onderstaande uitsnede.

De planlocatie valt buiten de aandachtsgebieden en er is dus geen beperkende werking i.r.t. omgevingsveiligheid m.b.t. risicovolle activiteiten.



Bron: [Pav Kaarten](#) | [Register externe veiligheid](#), 13-2-2025

3. Zonnepanelen

In de diverse documenten worden PV-panelen beschreven en in het beeldkwaliteitsplan ook getekend. Opmerking hierbij is dat PV-panelen niet over een brandscheidende muur tussen de woningen door mag lopen, tenzij het dak met een WBDBo 60 minuten is uitgevoerd. Dit volgt rechtstreeks uit het Bbl overigens.

4. Overig: Bluswater en bereikbaarheid

Ten aanzien van bluswater en bereikbaarheid verzoekt de VRD de gemeente Borger-Odoorn de planregels op te nemen zoals de VRD die heeft opgesteld. Deze treft u als bijlage aan bij dit schrijven.

In beginsel is er in voldoende mate voorzien in bluswatervoorziening en is de bereikbaarheid toereikend.

5. Overig: Hoogspanning/WAS/brandveiligheid

Beoordeling WAS-stelsel>

In de directe nabijheid is voorzien in een WAS-paal waardoor de planlocatie binnen de dekking van de WAS-paal is gelegen.

Beoordeling brandveiligheid informatief:

Wij adviseren u de initiatiefnemer te informeren over aandachtspunten ten aanzien van brandveiligheid. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. voldoende afstand tot erfgrans i.v.m. brandoverslag
- installatietechnische voorzieningen, bijv. Woningrookmelders - woningsprinklers
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners



- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen en toepassen veilige vluchtroutes

4.3 Bijlage 3. Zienswijze particuliere indiener 1

Van:



Aan:

Gemeenteraad, gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Kopie:

College van B&W, gemeente Borger-Odoorn

Klijndijk, 10 december 2025

Betreft:

Zienswijze en bezwaren van alle bewoners van de Klijnstraat in Klijndijk - Ontwerp TAM-
Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag willen wij, alle bewoners van de Klijnstraat in Klijndijk, hierbij onze zienswijze en bezwaren kenbaar maken aangaande het **ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat**.

In artikelen 1.1 Aanleiding en 1.3 Het omgevingsplan staat samengevat dat het geldende bestemmingsplan, het (tijdelijke) omgevingsplan, moet worden gewijzigd. Dit om 12 nieuwe woningen (appartementen) aan de Klijnstraat in Klijndijk te kunnen realiseren. Hier hebben wij bezwaar tegen.

Onze zienswijze

Vooropgesteld staan wij positief tegenover nieuwbouw op het betreffende perceel. Dit hebben wij na de informatiebijeenkomst van de initiatiefnemers Qualis/Avitec en Woonservice, in november 2023, herhaaldelijk benadrukt. Zowel in onze brieven (Bijlage 13 Participatie dossier) als tijdens de gesprekken met de initiatiefnemers en (vertegenwoordigers van) het college.

Concreet hebben wij het volgende aangegeven. Namelijk dat de nieuwbouw wat ons betreft al gerealiseerd had kunnen zijn als deze in lijn zou liggen met het oorspronkelijke aantal (type) woningen en de hoogte van de bestaande woonbebouwing, zijnde onze woningen.

Oorspronkelijke woonbebouwing

Zoals de landschapsarchitect en de gemeente eind jaren 60, vinden ook wij de oorspronkelijke woonbebouwing goed passen in het straatbeeld en op dit relatief kleine perceel van ons dorp. De oorspronkelijke woonbebouwing bestond uit 8 laagbouw woningen; 4 geschakelde laagbouw woningen in het midden (die in 2016 gesloopt zijn) en een laagbouw twee-onder-een-kapwoning aan beide zijanten (die deze maand gesloopt zijn).

Oorspronkelijke woonbebouwing (8 laagbouw woningen):



Een halve eeuw later

Wij staan dus positief tegenover de nieuwbouw van opnieuw het aantal van 8 woningen, ondanks het feit dat dit aantal dateert van ruim een halve eeuw geleden. Zo is de parkeernorm in de afgelopen decennia sterk toegenomen maar zijn de straatbreedte en parkeergelegenheden in de Klijnstraat gelijk gebleven. Dit zorgt nu al voor onveilige verkeerssituaties doordat wij en ons bezoek de auto regelmatig langs de straatkant moeten parkeren.

Daarnaast is het zo, dat de oorspronkelijk bij het perceel aangrenzende basisschool en peuterschool inmiddels andere bestemmingen hebben gekregen. De basisschool bestaat nu uit een bedrijfsverzamelgebouw (o.a. een bakkerij en kantoorruimtes), woonruimtes en een dansschool. De peuterschool is nu een kinderdagverblijf dat een paar jaar geleden is uitgebreid.

Medewerkers, huurders en bezoekers van beide gebouwen parkeren hun auto of standaard of regelmatig in de Klijnstraat. Overbodig te noemen dat dit eveneens voor zeer onveilige verkeerssituaties zorgt. Niet in de laatste plaats voor spelende kinderen op en rondom het grasveldje in de Klijnstraat. Dit heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid.

Aantal woningen en bouwvlakken

Daarom vinden wij het aantal van 8 nieuwe woningen, in lijn met het geldende plan en de regels van de huidige woonbestemming, het maximaal toelaatbare. Ondanks dat we nu een halve eeuw later leven en er al is ingeboet op de verkeersveiligheid in de Klijnstraat.

Als optie voor (het type) nieuwbouw, kunnen wij ons goed vinden in de in 2024 gerealiseerde twee-onder-een-kap woningen van Woonservice aan de Melkweg in Klijndijk en de Andries Diepenbrugweg in Odoorn.

Dit komt echter niet overeen met het aantal van 12 nieuwe woningen, appartementen, verdeeld over twee appartementencomplexen die niet binnen de bouwvlakken van het geldende plan passen en waarvoor het college het plan wil wijzigen (artikel 1.3 Het omgevingsplan).

Hoogte van de voorgenomen nieuwbouw

Naast de bouwbreedte hebben we een onoverkomelijk bezwaar tegen de hoogte van de voorgenomen nieuwbouw. Linksboven op pagina 4 van Bijlage 2 Voorontwerp staat dat beide appartementencomplexen een nokhoogte van 9,70 meter zullen hebben. Daarnaast staat in artikel 4.16.2 dat het betreffende perceel circa 40 centimeter boven het maaiveld ligt.

Met andere woorden, de nieuwbouw zal voor ons in elk geval een (visueel ervaren) hoogte hebben van 10,10 meter. Dit terwijl de hoogte van onze woningen aan de Klijnstraat, de bestaande woonbebouwing, tussen de 5,70 tot 6 meter (even huisnummers) en 6,85 tot 7 meter (oneven huisnummers) ligt. Kortom, een hoogteverschil van ruim 3 meter.

'Wijds wonen aan de Klijnstraat'...

Dit hoogteverschil vinden wij disproportioneel en onaantvaardbaar. Het staat haaks op het weloverwogen besluit van de landschapsarchitect en de gemeente indertijd, om voor 8 laagbouw woningen te kiezen, die ook aansluiten bij de andere bebouwing aan de Klijnstraat (onze woningen). Dat de initiatiefnemers hun project de naam 'Wijds wonen aan de Klijnstraat' hebben gegeven is voor ons daarbij bijzonder wrang en vinden wij dan ook zeer ongepast.

Bij een bouwbreedte die niet binnen de bouwvlakken van het geldende plan past en een bouwhoogte van circa 10 meter hebben wij het uitzicht op bakstenen. Dit zorgt voor een beklemmende woonbeleving. Voor de bewoners van Klijnstraat nummers 19 en 21, waarvan de woningen direct grenzen aan een van de twee appartementencomplexen, is dit extra bezwaarlijk. Dit omdat de opgang van de appartementen op de verdieping zich direct naast hun woningen bevindt en deze appartementen een balkon hebben.

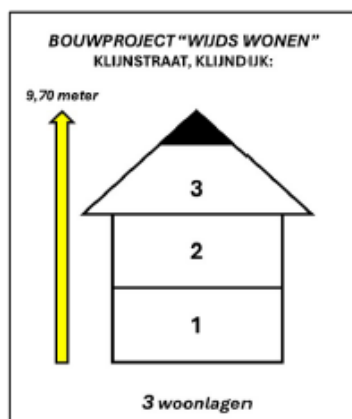
Vanaf de verdieping kan zo in de tuinen van Klijnstraat nummers 19 en 21 worden gekeken. Weliswaar hebben de initiatiefnemers na ons bezwaar hierover het betreffende appartementencomplex in hun tekeningen verder opgeschoven richting de Hoofdweg, maar daarmee is de negatieve invloed op privacy en woonbeleving niet weggenomen.

Aantal bouw- en woonlagen

Hierbij willen wij u graag attenderen op het volgende. In artikel 2.2 Voorgenomen ontwikkeling/Bebouwing staat: (...) **De woningen hebben twee bouwlagen met een kap.** (...).

Op de tekeningen van de initiatiefnemers op pagina's 12 en 13 van Bijlage 2 Voorontwerp is te zien dat 'de kap' een volwaardige derde bouw- en woonlaag is (een woonlaag met minimale plafondhoogte van 2,60 meter). De nokhoogte van 9,70 meter van de voorgenomen nieuwbouw is dan ook gebaseerd op **drie bouw- en woonlagen** met een zadeldak constructie.

Dat wil zeggen een appartement op de begane grond (1), een tweede appartement met balkon daar bovenop (2) plus daarop een verdieping met extra slaapkamer (3). Ook zonder zadeldak constructie zou de voorgenomen nieuwbouw uit drie volwaardige bouw- en woonlagen bestaan. Onderstaande tekening ter verduidelijking:



Nu schrijft het college het volgende in hun brief aan Dorpsbelang Klijndijk d.d. 25 februari 2025 (Bijlage 13 Participatie dossier), in de alinea getiteld 'Ruimtelijke Inpassingen':

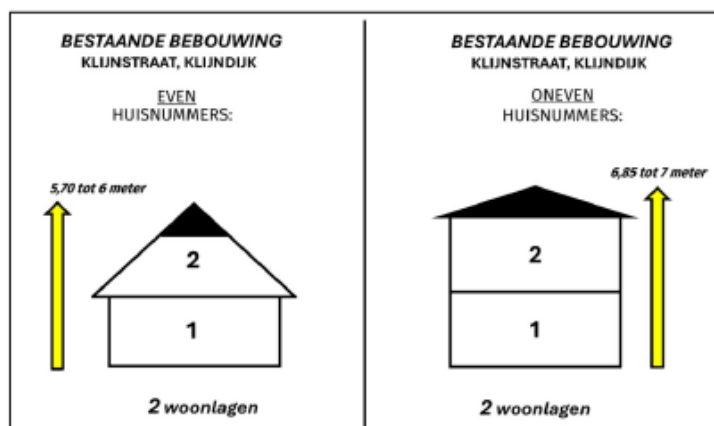
(...) De nieuwe woonbebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Ook de bestaande bebouwing aan de Klijnstraat bestaat uit twee bouwlagen met een kap. (...)

Deze vergelijking is **onjuist**.

De bestaande woonbebouwing aan de Klijnstraat bestaat uit twee type woningen; woningen aan de even huisnummers en daarnaast aan de oneven huisnummers. Het type woningen aan de even huisnummers is gelijk aan het type woningen van de oorspronkelijke woonbebouwing op het perceel waar de nieuwbouw komt, zijnde laagbouw woningen met een zadeldak constructie.

Dit wil zeggen dat de woningen aan de even huisnummers – volgens voornoemde definitie van het college – niet uit twee bouwlagen met een kap bestaan maar uit één bouwlaag met een kap. Zoals het college aangeeft voor de nieuwe bebouwing, is 'de kap' ook hier een volwaardige bouw- en woonlaag. Met andere woorden, de woningen aan de even huisnummers van de Klijnstraat hebben twee volwaardige bouw- en woonlagen.

De woningen aan de oneven huisnummers van de Klijnstraat bestaan weliswaar uit twee bouw- en woonlagen maar hebben géén 'kap' zoals het college dit definieert (namelijk een derde volwaardige bouw- en woonlaag). Oftewel, de woningen aan de oneven huisnummers bestaan eveneens uit twee volwaardige bouw- en woonlagen met zadeldak constructie:



Zou de nieuwe woonbebouwing inderdaad, zoals het college aangeeft, gelijk zijn aan de bestaande bebouwing (onze woningen), dan zou deze uit maximaal twee volwaardige bouw- en woonlagen moeten bestaan. De nokhoogte zou daarmee geen 9,70 meter, maar circa 7 meter kunnen zijn. Dit is dan gelijk aan de nokhoogte van (alleen) de hoogste woningen aan de Klijnstraat, de woningen aan de oneven huisnummers.

Deze richtlijn, een nokhoogte van circa 7 meter voor de nieuwbouw, hebben wij herhaaldelijk aangegeven aan zowel de initiatiefnemers als (vertegenwoordigers van) het college. Niet alleen omdat twee appartementencomplexen van circa 10 meter hoog, en van het geldende plan afwijkende breedte, geenszins aansluiten bij de bestaande woonbebouwing van de Klijnstraat. Ze sluiten ook geenszins aan bij de bestaande bebouwing van de Hoofdweg, wat bovendien een zichtlocatie van het dorp Klijndijk is.

Wij vinden daarom in elk geval voor wat betreft de hoogte van de nieuwbouw dat dit het uitgangspunt van het college moet zijn; maximaal twee bouw- en woonlagen gelijk de bestaande woonbebouwing aan de Klijnstraat, met een nokhoogte van circa 7 meter.

Consistentie

Wij voelen ons hierin gesterkt door de berichtgeving over het nieuwbouwproject in Valthe op het terrein van voormalig restaurant De Schuttershof. Zoals wij in de media lezen, heeft de

gemeente hier ingegrepen omdat zij de gebouwen (appartementencomplexen) op de eerste ontwerptekeningen te groot (hoog) vond. Daarom heeft de ontwikkelaar op aangeven van de gemeente een woonlaag van het oorspronkelijke plan af moeten halen.

Naar onze mening gaat het bij de voorgenomen nieuwbouw aan de Klijnstraat om hetzelfde. Ook hier zouden de initiatiefnemers, Qualis/Avitec en Woonservice, de derde woonlaag van beide appartementencomplexen af moeten halen om (qua hoogte) consistent te blijven.

Binnen 50 meter van spuitzones

Hetgeen waar wij eveneens consistentie in zouden verwachten is de afstand tussen nieuwbouw en spuitzones (agrarisch gebied). Volgens jurisprudentie dient er 50 meter afstand gehouden te worden. Zo lasen wij in de media dat de gemeente onlangs een streep heeft gezet door een particulier nieuwbouwproject in Valthernmond, onder andere omdat het betreffende perceel binnen 50 meter van een spuitzone ligt. Dat is hier, aan de overzijde van het perceel aan de Klijnstraat/Hoofdweg, ook het geval (de afstand is circa 25 meter).

Tot onze verbazing echter, wordt in artikel 4.5.2. Toetsing/ Gewasbeschermingsmiddelen de jurisprudentie hierover buiten beschouwing gelaten ***“omdat het plan niet voor een verslechtering zorgt van het woon- en leefklimaat”***. Het gaat hier wel om de gezondheid en het welzijn van de inwoners?!

Boosheid en frustratie

Ten slotte is er bij ons boosheid en frustratie ontstaan door het proces rond dit voorgenomen nieuwbouwproject. In de Woonvisie 2022+ geeft de gemeente Borger-Odoorn aan de ambitie te hebben om **proactief** het voortouw te nemen om woonkwaliteit en leefbaarheid **samen met de bewoners** op een hoog niveau te houden. Onze ervaring is helaas heel anders.

In november 2023, tijdens de informatiebijeenkomst die niet alleen voor ons als direct aanwonenden was bedoeld maar voor alle geïnteresseerden uit Klijndijk, hoorden wij voor het eerst over dit nieuwbouwproject. Zoals wij vernamen, had de gemeente toen al een jaar eerder, in 2022, groen licht gegeven aan de initiatiefnemers om hun nieuwbouwplannen uit te werken om te realiseren.

Vooraf hebben de gemeente en de initiatiefnemers ons als direct aanwonenden en belanghebbenden op geen enkele wijze betrokken bij deze nieuwbouwplannen. Niet bij de keuze voor 12 in plaats van 8 nieuwe woningen en niet bij de keuze voor twee appartementencomplexen van circa 10 meter hoog die niet binnen de bouwvlakken van het geldende plan passen. Ook is er niet onderzocht welke impact dit heeft op onze woonkwaliteit en de leefbaarheid in de Klijnstraat.

Daarom konden wij na de informatiebijeenkomst in november 2023 alleen reageren en aangegeven wat onze zienswijze is en wat onze bezwaren zijn. Wij vonden hiervoor bepaald geen luisterend oor bij het college. In plaats daarvan kregen wij telkenmale de indruk dat de voorgenomen nieuwbouwplannen “hoe dan ook” gerealiseerd moeten worden.



Participatie?

Wij hadden verwacht dat het college participatie serieus zou nemen en bij de initiatiefnemers aan zou dringen op bijsturing op onze voornaamste bezwaren; de bouwbreedte en de bouwhoogte. Helaas is dat niet gebeurd. Dit gaf en geeft ons het onbehaaglijke gevoel dat de belangen van initiatiefnemer Qualis/Avitec in deze zwaarder wegen voor de gemeente dan die van ons als direct aanwonenden en belanghebbenden.

Samengevat doen wij daarom een klemmend beroep op de leden van de gemeenteraad om niet akkoord te gaan met de wijziging zoals omschreven in het Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat. Mocht u hierover met ons van gedachten willen wisselen, dan staan wij hier uiteraard voor open.



4.4 Bijlage 4. Zienswijze particuliere indiener 2

Zienswijze



Aan: Gemeenteraad gemeente Borger-Odoorn: griffie@borgerodoorn.nl
c.c. College van Burgemeester en Wethouders: gemeente@borgerodoorn.nl

Cc.: Aanwonenden Klijnstraat.

Van: Bestuur Dorpsbelang Klijndijk, datum: 12 december 2025

Betreft: Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat Klijndijk

Geachte leden van het College,

Het bestuur van Dorpsbelang Klijndijk wil met deze zienswijze graag haar visie geven op de voorgestelde wijziging van het **Omgevingsplan Hoofdstuk 22g** betreffende de Klijnstraat in Klijndijk.

Wij hebben zeer ernstige bezwaren tegen de aanpassingen die u in het omgevingsplan wilt doorvoeren, om daarmee de realisatie van 12 duplexwoningen op die locatie in ons dorp mogelijk te maken. In onze correspondentie aan de ontwikkelaar van de plannen en aan Raad en College hebben we dat ook steeds aangegeven.

Voor alles willen we duidelijk stellen dat wij geen bezwaren hebben tegen het bouwen van woningen op het betreffende stuk grond, binnen het huidige Omgevingsplan voor dit deel van het dorp. In al onze correspondentie over dit onderwerp hebben we dit ook aangegeven. Bouwen op de huidige bouwplekken en aansluitend bij de huidige bouw.

Onze zienswijze:

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1' over het gehele plangebied. Deze bestemming is indertijd niet voor niets op het gebied gelegd. Wij zijn van mening dat de Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1 belangrijker is voor dit gebied dan de bouw van een appartementencomplex.

De voorgestelde bouw van 12 woningen, in een blok van 4 woningen naast Klijnstraat 21 en een blok van 8 woningen met de voorzijde gericht naar de Hoofdweg, past naar onze mening niet bij deze locatie in het dorp. De hoogte van de woningen wordt 9,70 meter en daarmee zouden op deze locatie de hoogste woningen van Klijndijk komen te staan. De hoogte is **bijna 3 meter** hoger dan de omliggende woningen.



Toelichting op de zienswijze:

Participatie:

Participatie is in de gemeente een belangrijk onderwerp. Burgers kunnen en mogen meepraten over de verschillende onderwerpen en in de Omgevingswet is het een voorwaarde voor projecten. Dat is belangrijk en een groot goed. Het betekent niet dat ze altijd hun zin krijgen, de gemeenteraad beslist uiteindelijk als het hoogste orgaan in de gemeente.

Burgers kunnen zicht krijgen op hoe het beleid van de gemeente vorm en inhoud krijgt uit de verschillende beleidsstukken. Daarin wordt beschreven hoe de richting van de besluitvorming van Raad en College zal zijn en zijn de kaders geformuleerd. Burgers mogen ervan uitgaan dat uiteindelijk in lijn met die kaders wordt besloten. Een betrouwbare overheid.

Ook in dit project is sprake van participatie geweest. Op aan aantal punten zijn de plannen aangepast, maar op het meest essentiële punt van bezwaar, de hoogte van 9,70 meter, niet. Volgens de ontwikkelaar was dit niet mogelijk, deze woningen moeten worden gebouwd, omdat het project anders niet rendabel zou zijn. In Nederland wordt zeer divers gebouwd en juist hier kan het niet anders? Woonservice is een van de partijen betrokken bij het project en heeft recent 2 twee onder een kap woningen aan de Melkweg gerealiseerd en in meerdere dorpen. In verschillende dorpen in de regio realiseert Woonservice projecten met twee onder een kapwoningen. Soortgelijke woningen zouden ook aan de Klijnstraat zonder enig bezwaar kunnen worden gebouwd. Dit zou ook goed aansluiten bij de plannen die de gemeente enige jaren geleden heeft ontwikkeld voor dit stukje Klijndijk. De betrokken landschapsarchitect kwam toen tot de conclusie dat 8 laagbouwoningen goed pasten in de omgeving. De bewoners van de Klijnstraat waren het daar volledig mee eens.

In het gesprek met de ontwikkelaar op 25 mei 2025 werd een 3D presentatie toegezegd aan de bewoners van de Klijnstraat en Dorpsbelang Klijndijk. Op 5 november, na meer dan 5 maanden, is aan de bewoners en Dorpsbelang Klijndijk een serie foto's getoond. Geen 3D presentatie, maar statische foto's, waarop de verhoudingen niet duidelijk worden. Gemeld werd dat van afstand de verschillen wel meevielen. Wanneer je over Parijs vliegt, is de Eiffeltoren ook niet groter dan een luciferhoutje. Wij wachten nog op de toegezegde foto's gezien vanaf de Hoofdweg.

Wij stellen dat er veel meer alternatieven mogelijk zijn om op deze kavel te bouwen.

De locatie:

De betreffende bouwka­vel ligt aan zowel de Klijnstraat als aan de Hoofdweg. Gezichtsbe­palend voor deze bouwka­vel is het aanzicht vanaf de Hoofdweg.

In de Welzijnsnota staat: **"Bij nieuwbouw of verbouwingen dienen de kenmerken van het bouwplan afgestemd te worden op de karakteristiek van de aanwezige belendende gebouwen en/of het straatbeeld. Ligging. Hoofdgebouwen op de weg oriënteren, in wisselende rooilijn"**

Door het uitzicht van het blok van 8 woningen op de Hoofdweg te richten, gaan de ontwikkelaars ook van bovenstaande uit. De naamgeving van het plan is "Wijds Wonen aan de Klijnstraat". Kijkend in de richting van de Klijnstraat vanaf het blok van 8 woningen is er niets wijds, een straat met woningen. Kijkend in de richting van de Hoofdweg is er een open zicht op landerijen. De voortuinen liggen direct aan de Hoofdweg en ook de ontsluiting van het blok van 8 woningen is via de Hoofdweg.

Wij stellen dan ook dat het plan vanaf de zijde van de Hoofdweg voor het aanzicht moet worden beoordeeld.

De Hoofdweg wordt in de Welstandsnota gemeente Borger-Odoorn van 2013 omschreven als Esdorplandschap. De oude boerderij, anno 1900, op de hoek is daar een goed voorbeeld van. Dat er verder op aan de Hoofdweg andere bebouwing staat is te betreuren, maar zijn besluiten van eerdere bestuurders. Dat mag nooit betekenen dat er dan maar in die trant moet worden doorgebouwd.

Welzijnsnota 2013:

In de Welzijnsnota 2013 schrijft de gemeente:

“Een bouwwerk is zelden een zaak van een individuele burger alleen. Een bouwwerk maakt immers deel uit van de publieke ruimte; een voorbijganger wordt er mee geconfronteerd of hij/zij wil of niet. Een aantrekkelijk gebouwde omgeving is dan ook een publiek belang en dus tevens één van de belangen die de gemeente behartigt”.

Wij stellen dat de voorliggende bouwplannen niet bijdragen aan een aantrekkelijke bebouwing van Klijndijk.

Verder staat in de Welzijnsnota bij de beschrijving Esdorpenlandschap:

“Beleid, waardering en ontwikkeling. Het beleid is gericht op behoud en herstel van de ruimtelijke, de functionele en de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek. Er is waardering voor het gevarieerde en karakter van de bebouwing”.

De bouwplannen zijn gezichtsbepalend voor het aanzicht van het dorp vanaf de N34 en de Hoofdweg. Zij sluiten ook niet aan bij de bestaande bouw van de achterliggende Klijnstraat. Zij dragen zeker niet bij aan het herstel cultuurhistorische waardevolle karakteristiek.

Wij stellen dat de voorliggende bouwplannen niet bijdragen aan bovenstaande beleidsuitgangspunt.

Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn:

In het “Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn” schrijft de gemeente in de inleiding:

“Om te weten wat er is, om te behouden wat waardevol is en om vanuit het landschap richtlijnen te kunnen geven voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen, is het goed om eerst een beeld te geven van de kenmerken van het hedendaagse landschap”.

Als burgers lezen we hier dat nieuwbouw moet passen in het landschap. In een presentatie voor de toerismeondernemers in 2024 in het Hunebedcentrum, sprak de toenmalige wethouder Hartsuiker uit, dat toeristen naar Borger-Odoorn komen voor de natuur en de rustieke dorpen en dat de aanzichten van de dorpen behouden moeten blijven. Met een enorme camping in het dorp is dat wel zeer van belang.

In het Dagblad van het Noorden van 20 november 2024 stond een uitgebreid artikel met de voormalig planoloog van de Provincie Drenthe, [REDACTED]

Hij geeft aan dat er in Drenthe voldoende ruimte is om te bouwen, maar dat **“In de dorpen en kleine kernen moeten gebouwen vooral niet de hoogte in”**. **“Het karakter van het dorp moet behouden blijven”**.

In de Visie Recreatie & Toerisme Borger-Odoorn 2025 – 2030 wordt benadrukt:

“Het afwisselende landschap, uitgestrekte natuurgebieden, unieke cultuurhistorische locaties en aantrekkelijke dorpen maken Borger-Odoorn een aantrekkelijke bestemming die goed aansluit op het Drentse Oer-imago”

Wij stellen dat de voorliggende bouwplannen niet voldoen aan de gestelde uitgangspunten en niet passen in deze uitgangspunten.

Cittaslow:

Zowel de gemeente Borger-Odoorn als Qualis, de ontwikkelaar van het plan, zijn aangesloten bij Cittaslow. Zij onderschrijven daarmee de uitgangspunten van Cittaslow. Onderstaande komt uit de filosofie van Cittaslow.

Wat is het maatschappelijk doel van een Cittaslow?

Heel kort samengevat richt een Cittaslow zich op de mens in een duurzame omgeving; kwaliteit van leven voor inwoners, bezoekers en ondernemers. Een Cittaslow streeft naar een duurzame omgeving die verbonden is met een kwalitatief hoogwaardig landschap, waar een krachtige sociale gemeenschap aanwezig is die door de gemeente ondersteund wordt. Een Cittaslow is innovatief, maar gaat tegelijkertijd terug naar de oorsprong. Identiteit en cultuurhistorie zijn hierbij belangrijke elementen. Dit wordt ondersteund door waarden als authenticiteit, gastvrijheid, respect, tijd en aandacht voor elkaar. Het permanent en consequent vanuit deze filosofie werken als gemeente onderscheidt ons als Cittaslow van andere gemeenten.

Met het toestaan van de bouw van 9,70 meter hoog, wordt het hoogste woongebouw van het dorp gerealiseerd en dat is strijdig met de uitgangspunten van Cittaslow.

Wij stellen dat de voorliggende bouwplannen niet voldoen aan bovenstaande uitgangspunt van Cittaslow.

Afspraak over Woningbouw met centrale overheid:

In de brief van 25 februari 2025 als reactie op de brief “Project Klijnstraat”, kenmerk 3891-2025:011468 wordt gesteld dat er een afspraak is voor de bouw van 500 woningen tot 2030 in onze gemeente.

De gemeente heeft plannen van Brands Bouw in Valthe afgekeurd en laten aanpassen, het plan wordt teruggebracht van 20 seniorenappartementen tot twee gebouwen met 12 en 4 appartementen. En krijgen de appartementen alleen een begane grond en een dak. Blijkbaar was de afspraak hier minder urgent. De plannen in Valthe werden door de gemeente beoordeeld als te groot. De plannen in Klijndijk zijn in onze ogen ook te groot voor deze locatie in ons dorp.

Wij stellen dat op de kavel aan de Klijnstraat kan worden gebouwd en mogelijk minder woningen en minder hoog.

Het is onze stellige overtuiging is dat dit niet de afspraak met de centrale overheid in gevaar brengt.

Zomers Wonen:

Met de realisatie van het project “Zomers Wonen” worden er nog 32 woningen in Klijndijk gerealiseerd. De woningen in dit project worden geheel in het landschap geïntegreerd. Tegen dit project is in het dorp weinig tot geen bezwaar.

Het komt over als volstrekte willekeur dat op 150 meter van dit project “Wijds Wonen in de Klijnstraat” hoge woningen mogen worden gebouwd die geheel misstaan in de omgeving.

Conclusie:

De gemeente is in haar beleidsplannen en uitingen consistent over de inrichting van dorpen. Ook de aanpassingen die in de bouwplannen in Valthe moeten worden doorgevoerd, zijn in lijn hiermee.

Onze conclusie is dan ook dat het Omgevingsplan niet moet worden aangepast.

Het Esdorplandschap als 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1' van veel groter belang en waarde dan nieuwbouw.

Wanneer de 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1' van de bestemming is gehaald kan die er nooit weer op worden gelegd. Dat is dus onherstelbaar.

Alle voorafgaande opmerkingen afwegend kunnen wij niet anders dan tot de conclusie komen dat de plannen zoals beschreven in "Wijds Wonen in de Klijnstraat" niet passen in het dorp Klijndijk.

Er zijn naar onze mening voldoende alternatieven te bedenken om op een andere wijze op de bouwkaai aan de Klijnstraat/Hoofdweg woningen te realiseren, passend binnen het huidige Omgevingsplan.

Derhalve Raad en College, handhaaf de huidige bestemming van deze bouwlocatie!

Wanneer het omgevingsplan wel zou worden aangepast, handelt de gemeente daarmee in strijd met haar eigen uitgangspunten en dat tast de geloofwaardigheid van de gemeente ernstig aan. Je kunt niet het ene uitdragen en het andere doen!

Blijkbaar is dan het economische belang van de ontwikkelaar belangrijker dan het aanzicht en de toekomst van ons dorp.

Wij wensen u wijsheid met uw besluitvorming en zijn uiteraard altijd bereid tot overleg en nadere toelichting.

Namens het bestuur van Dorpsbelang Klijndijk



Bijlagen:

- Notitie Plannen Avitec/Qualis en Zomers, van Dorpsbelang Klijndijk.
- Brief aan College en Raad gemeente Borger-Odoorn, d.d. 7 oktober 2024, van Dorpsbelang Klijndijk.
- Brief aan College en Raad gemeente Borger-Odoorn, d.d. 3 maart 2025, van Dorpsbelang Klijndijk.

