

Terugkoppeling informatiebijeenkomst

Betreft: Informatiebijeenkomst Bouwplan Klijnstraat, Klijndijk
d.d. 28 november 2023

Datum: 13-12-2023

Van: [REDACTED]

Aanwezig: ca. 23 geïnteresseerde adressen uit Klijndijk, [REDACTED] (Avitec), [REDACTED]
[REDACTED] (Qualis), [REDACTED] (Woonservice) en [REDACTED] (Woonservice).

Inleiding

Op 28 november jl. hebben Qualis en Woonservice een inloopavond gehouden om het bouwplan in de Klijnstraat in Klijndijk toe te lichten en te bespreken met omwonenden en geïnteresseerden. Door 23 adressen is de presentielijst getekend (niet iedere aanwezige heeft de lijst ingevuld). Geschat wordt dat ca. 10 adressen de lijst niet ingevuld hebben.

De oogst

Presentie:

- Uit de Klijnstraat zelf hebben 8 adressen de inloop bezocht. Dit zijn de nummers 2, 8, 10, 12, 13, 19, 21 en 23;
- 15 adressen uit de Klijnstaat zijn niet op de inloop geweest (of hebben de presentielijst niet getekend). Dit zijn de nummers 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 25, 35 en 37

Reacties:

- In totaal is er door 8 adressen een reactieformulier ingevuld;
- 6 adressen uit de Klijnstraat hebben een formulier ingevuld. Dit zijn de nummers 1, 10, 12, 13, 19 en 21;
- Deze 6 adressen vinden dat de ontsluiting van het parkeerkoffer niet vanaf de Klijnstraat maar vanaf de Hoofdweg moet plaatsvinden i.v.m. veiligheid, drukte, overlast etc.;
- één adres uit de Klijnstraat, nummer 21 (direct burens met het blok van 4 appartementen) vraagt of de bergingen aan de andere kant van het blok (Hoofdweg-zijde) kunnen komen;
- twee adressen elders uit Klijndijk hebben een reactieformulier ingevuld en vinden het kort samengevat een mooi plan;
- Over het ontwerp van de woningen en de stedenbouwkundige inpassing is iedereen positief;

Samenvatting

Het was wat ons betreft al met al een goed bezochte, zinvolle en positieve bijeenkomst.

Zes adressen uit de Klijnstraat willen de ontsluiting van de parkeerkoffer niet vanaf de Klijnstraat maar vanaf de Hoofdweg. De inschatting is dat hier een deel "koudwatervrees" bij zit en dat de wens (ook) voorkomt uit een al bestaand "probleem" veroorzaakt door de Kinderopvang en de Dansschool.

De verwachting is dat als we niet meegaan in deze wens, dat dit punt nog wel eens een hardnekkig onderdeel kan worden. Daarom lijkt het ons verstandig om hierin mee te gaan. Het inrichtingsplan hebben we hier alvast op aangepast. Zie bijlage.

Klijnstraat 21 ziet de berging liever niet aan hun kant. Wat het argument daarvoor is, is niet duidelijk. De vraag rijst of deze aanpassing qua architectonisch-beeld er fraai uit gaat zien. Verder zou het maar zo kunnen zijn dat de afstand van zijgevel van het blok met perceel nummer 21 in de praktijk gelijk blijft omdat er binnen het bestaande bebouwingsvlak/ grondeigendom gebouwd wordt. De footprint blijft waarschijnlijk gelijk. Met Klijnstraat 21 gaan we binnenkort in gesprek om te peilen wat er achter de opmerking zit en om te verkennen wat de oplossingsrichting is.

Bijlagen:

- *Presentielijst;*
- *Reactieformulieren;*
- *Verzameling reactieformulieren*
- *Aangepast inrichtingsplan (in concept)*

PRESENTIELIJST

INFORMATIEBIJEENKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

naam	adres	telefoonnummer	e-mail	paraaf
	Hoofdweg 21			
	idem			
	Klijnstraat 25			
	Wijnstraaf 25			
	De Linden 3			
	hoogevel 14			
	Klijnstraat 13			
	Klijnstraat 23			
	Klijnstraat 12			
	Langeveldstr. 15			
	de Garven 1			
	Klijnstr 21			
	de Pompstraaf 136			
	Klijnstr 19			
	Klijnstr. 8			
	Bronnegerveen			

PRESENTIELIJST

INFORMATIEBIJENKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

[illegible]

PRESENTIELIJST

INFORMATIEBIJEENKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

[illegible]

REACTIEFORMULIER

INFORMATIEBIJEENKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

naam	adres	telefoonnummer	e-mail	paraaf
	Hoofdweg 21			

Wat vindt u van het getoonde plan? Onderstaand kunt u uw opmerkingen noteren.

Dit vind ik mooi/ goed:

De architect heeft mooi/goed werk geleverd. Het aanzicht is rustig, evenwichtig.
De woning plattegrond vind ik praktisch.
Opbouw ruimte: ziet er goed uit.

Dit vind ik niet mooi/ goed:

REACTIEFORMULIER

INFORMATIEBIJEENKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

naam	adres	telefoonnummer	e-mail	naraaf
	Klijnstraat 12			

Wat vindt u van het getoonde plan? Onderstaand kunt u uw opmerkingen noteren.

Dit vind ik mooi/ goed:

Dit vind ik niet mooi/ goed:

Voorgesteld parkeer ruimte voor nu auto's moet niet door de kelyns brach van wege overlast. Beter is om de parkeer plaats te verplaatsen in de richting van de hoofdweg en dan ook door de ingang bemaken. Op jullie tekening moet dan dus het groen en de parkeer ruimte uitgebreid worden!

①

REACTIEFORMULIER

INFORMATIEBIJEENKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

naam

adres

telefoonnummer

e-mail

naaraf

Klijnstraat 1

Wat vindt u van het getoonde plan? Onderstaand kunt u uw opmerkingen noteren.

Dit vind ik mooi/ goed:

Het ziet er mooi en netjes uit. Genoeg parkeermogelijkheden.

Dit vind ik niet mooi/ goed:

Graag de parkeerplaats van 14 plekken verplaatsen naar de hoofd-
straatkant. De ingang van deze parkeerplekken wijzen naar de
hoofdstraat. Er wonen veel kleine kinderen in de straat waar wij
veel mee buiten spelen. Het verkeer met al die plekken zal behoorlijk
traag lopen. Zeker met oog van parkeren voor de opvang en de sportschool.
met bomen of geleidswal om zodat het ergens sleiproute kan
ontstaan.



REACTIEFORMULIER

INFORMATIEBIJEENKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

naam

adres

telefoonnummer

e-mail

paraaf

Klijnstraat 13

Wat vindt u van het getoonde plan? Onderstaand kunt u uw opmerkingen geven.

Dit vind ik mooi/ goed:

Mooie woning, mooi materiaal! Hoogte staat ons niet.
houd

Dit vind ik niet mooi/ goed:

bemerken wij
als

De parkeerplekken aan de achterkant straat. Zeer onveilig. Veel verkeer in de straat waar onze kinderen spelen. De parkeerplekken zijn om de bocht ~~als~~ ~~niet~~ ~~z~~ waardoor er veel verkeer van achter de onoverzichtelijke bocht ~~kan~~ kan komen. Ons voorstel is de 14 parkeerplekken iets verder richting hoofdweg te situeren en daar ook de inrit te maken zonder dat er fysiek doorgang van auto's is naar de Klijnstraat. Ook de parkeerplekken alleen voor bewoners maken. Wordt nu al veel gebruik van gemaakt door dansschool en

opvang
O

REACTIEFORMULIER

INFORMATIEBIJENKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

naam

adres

telefoonnummer

e-mail

naaraf

de Pompstraat 36

Wat vindt u van het getoonde plan? Onderstaand kunt u uw opmerkingen noteren.

Dit vind ik mooi/ goed:

Ik vind het een mooi plan voor Klyndijk als mensen uit Klyndijk voorrang krijgen. Ik zou hier graag blijven wonen.
Graag wil ik op de hoogte gehouden worden.

Dit vind ik niet mooi/ goed:

REACTIEFORMULIER

INFORMATIEBIJEENKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

naam

adres

telefoonnummer

e-mail

naam

Klijnstraat 10

Wat vindt u van het getoonde plan? Onderstaand kunt u uw opmerkingen noteren.

Dit vind ik mooi/ goed:

Ziet er mooi en verzorgd uit.

Dit vind ik niet mooi/ goed:

De geplande parkeerplaatsen, rechts van de nieuwbouw tegenover huisnummers 10/12 en de route daar naar toe via de Klijnstraat. Wij vrezen de extra auto's (verkeersbewegingen) in onze smalle Klijnstraat.

In onze ogen is het logischer, veiliger en prettiger wanneer bijv. de ingang naar die parkeerplaats aan de Hoofdweg komt. Zonder doorgang naar de Klijnstraat. En dan bij voorkeur het blok parkeerplaatsen dichterbij Hoofdweg plaatsen.

In ieder geval lijkt de nu ingetekende toegang erg (te) smal, zeker de draai die bij in- en uitrijden genomen moet worden.

REACTIEFORMULIER

INFORMATIEBIJeenKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

naam	adres	telefoonnummer	e-mail	persoon
	Ulijnstraat 21			

Wat vindt u van het getoonde plan? Onderstaand kunt u uw opmerkingen noteren.

Dit vind ik mooi/ goed:

~~woningblok naast nr 21~~

Dit vind ik niet mooi/ goed:

woning blok naast nr 21 opgaan (schuif) bergings of die ook aan andere kant gestuurd worden. (Hoofdstreet)

De geplande parkeerplaats rechtstreeks naar de straat tegen de muur 10 en 12 en de route daarvoor via Ulijnstraat. Wij willen extra auto's in onze smalle straat. kan de ingang niet via de hoofdstreet stuk veiliger.

REACTIEFORMULIER

INFORMATIEBIJEENKOMST - Woningbouwplan Wijds Wonen in de Klijnstraat - 28 november 2023

naam	adres	e-mail	paraaf
	Klijnstraat 19		

Wat vindt u van het getoonde plan? Onderstaand kunt u uw opmerkingen noteren.

Dit vind ik mooi/ goed:

Dit vind ik niet mooi/ goed:

~~Bomen~~
Bospassage onderhouden en Bomen kappen (een aantal).
Parkeerplaats Richting Hoofdweg ~~de~~ aanleggen en
ontsluiting van Hoofdweg. Heeft een verbeersremmend effect!
Klijnstraat verbeersluus in 4. Spelende kinderen

REACTIES INLOOPBIJEENKOMST 28 november 2023 | Bouwplan Klijnstraat, Klijndijk

NAAM	ADRES	REACTIE (meningen, wensen, bezwaren, ideeën, kansen)	REACTIE (meningen, wensen, bezwaren, ideeën, kansen)
		mooi/ goed	niet mooi/ goed
	Klijnstraat 1	* Plan ziet er mooi en netjes uit * Voldoende parkeerplaatsen	* Parkeerterrein zover mogelijk naar de Hoofdweg situeren * Ontsluiting parkeerterrein vanaf Hoofdweg (i.v.m. verkeersdrukke in Klijnstraat en spelende kinderen)
	Klijnstraat 10	* Plan ziet er mooi en verzorgd uit	* Parkeerterrein zover mogelijk naar de Hoofdweg situeren * Ontsluiting parkeerterrein vanaf Hoofdweg (i.v.m. drukke in Klijnstraat en smalle huidige rijbaan)
	Klijnstraat 12		* Parkeerterrein zover mogelijk naar de Hoofdweg situeren * Ontsluiting parkeerterrein vanaf Hoofdweg (i.v.m. beperking overlast)
	Klijnstraat 13	* Mooie woningen mooie materialen * Hoogte bebouwing stoort niet	* Parkeerterrein zover mogelijk naar de Hoofdweg situeren * Ontsluiting parkeerterrein vanaf Hoofdweg (i.v.m. drukke in Klijnstraat en veiligheid), maar geen route doorgaande route maken.
	Klijnstraat 19		* Bosschage onderhouden en aantal bomen kappen * Parkeerterrein zover mogelijk naar de Hoofdweg situeren * Ontsluiting parkeerterrein vanaf Hoofdweg (i.v.m. verkeersdrukke in Klijnstraat en spelende kinderen)
	Klijnstraat 21		* Bergingen naast nr. 21 graag aan Hoofdstraat-zijde situeren * Ontsluiting parkeerterrein vanaf Hoofdweg (i.v.m. gefreesd toenemend verkeer)
	De Pompstraat 36	* Mooi plan voor Klijndijk * Als mensen uit Klijndijk voorrang krijgen zou ik er graag willen wonen * Wordt graag op de hoogte gehouden over het vervolg	
	Hoofdweg 21	* Architect heeft mooi/goed werk geleverd, aanzicht is rustig en evenwichtig * Woning plattegrond is praktisch * Openbare ruimte ziet er goed uit.	



Van:

Bewoners van de Klijnstraat, Klijndijk
Nummers even: 2 t/m 12
Nummers oneven: 1, 5 t/m 21, 25

Aan:

WOONSERVICE
[REDACTED]
[REDACTED]

QUALIS RUIMTE & ONTWIKKELING (AVITEC)

[REDACTED]ns
[REDACTED]

GEMEENTE BORGER-ODOORN

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Financiën, [REDACTED]
Stedenbouwkundig adviseur, [REDACTED]

Klijndijk, 5 januari 2024

Betreft: Bouwproject Woonservice en Qualis (Avitec) aan de Klijnstraat in Klijndijk

Geachte heer, mevrouw,

Graag willen wij, de bewoners van de Klijnstraat, met deze brief reageren op het voorgenomen bouwproject van Woonservice en Qualis (Avitec) aan de Klijnstraat in Klijndijk. Tijdens de inloopbijeenkomst van 28 november jl. in dorps huis “Oes Hokkie” heeft u ons over dit project geïnformeerd, waarbij u ons vroeg om hierop te reageren. Dank daarvoor.

Daarnaast stellen wij het zeer op prijs dat de gemeente Borger-Odoorn, door de aanwezigheid van wethouder [REDACTED] en stedenbouwkundig adviseur [REDACTED] onze belangen al in het voortraject behartigt. Tijdens de bijeenkomst zult u aan onze reacties hebben gemerkt dat het bouwproject veel zorgen bij ons oproept.

Vooropgesteld staan wij positief tegenover nieuwbouw op het betreffende perceel. Dat omarmen wij van harte. Echter, wij zijn van mening dat de omvang en invulling van dit bouwproject de veiligheid, leefbaarheid en woonbeleving ernstig aantasten. Omwille van het waarborgen van onze belangen hierin, willen wij onze zorgen daarom graag nogmaals onder uw aandacht brengen:

Onveilige verkeerssituaties

De Klijnstraat is een doodlopende straat en heeft een besloten karakter. De woningen, waarvan de meeste zich rondom het langgerekte plantsoen met grasveld bevinden, zijn rond 1970 gebouwd. Een periode waarin een andere parkeernorm van toepassing was. Waar bewoners toen geen of één auto hadden, ligt het gemiddelde nu tussen de één en twee auto's per woning.

Aangezien de Klijnstraat hier niet op is gebouwd, ook niet qua straatbreedte, leidt dit nu al regelmatig tot noodgedwongen en vooral onveilige parkeermanoeuvres. Deze nemen toe als de afvalcontainers worden geleegd en door de diverse bezorgdiensten en bezoekers die dagelijks langskomen. Datzelfde geldt voor het extra autoverkeer in onze straat door medewerkers en bezoekers van Kinderdagverblijf Het Elfenbankje (Langeveldstraat 21), de MK Beats Dansschool en andere bedrijven in het voormalig schoolgebouw (Hoofdweg 51).

Omdat deze ondernemingen zelf geen of een beperkt aantal parkeerplaatsen hebben, worden auto's nu onder andere in de Klijnstraat geparkeerd. Dit gebeurt ook bij het fietspad en de berm langs de Hoofdweg en in de Langeveldstraat. Ook daar zorgt dit regelmatig voor verkeersonveilige situaties.

De Klijnstraat is hierdoor nu al veranderd van een autoluwe straat naar een straat waar het steeds moeilijker wordt om de veiligheid van met name kinderen te waarborgen. Zowel kinderen uit de straat als uit de buurt spelen en fietsen met veel plezier op en rondom het langgerekte plantsoen met grasveld. U zult begrijpen dat wij het buitengewoon onwenselijk vinden wanneer hier nog meer auto- en bestemmingsverkeer bijkomt.

Situering parkeerplaatsen

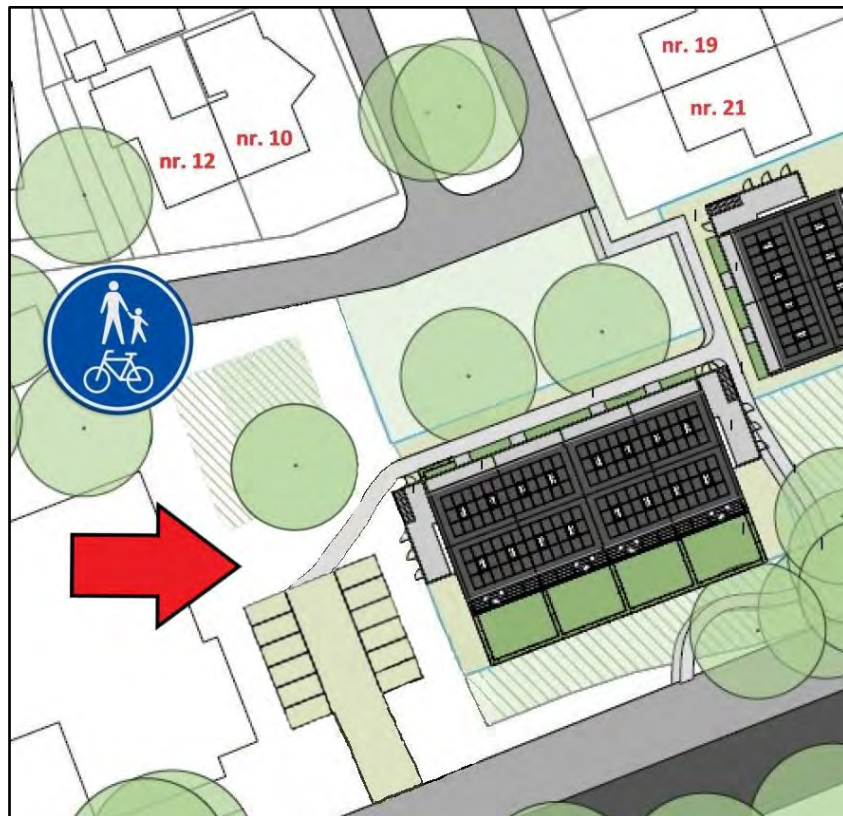
Ook hebben wij grote bezwaren tegen de huidige situering van de nieuwe parkeerplaatsen. Volgens uw tekening hieronder, zou de toegang daarvan tegenover Klijnstraat nummers 10 en 12 moeten komen. Dit is een erg klein stukje straat dat ook nog eens doodloopt. Bovendien grenst dit direct aan het fiets- en wandelpad dat de Klijnstraat met de Langeveldstraat verbindt:



Door de beperkte ruimte is het voor de bewoners van Klijnstraat 12 nu al een dagelijkse uitdaging om veilig met hun auto's in en uit te rijden. Laat staan wanneer hier ettelijke auto's bijkomen. Verder is de bocht die hier genomen moet worden (o.a. om de nieuwe parkeerplaatsen op en af te rijden) zeer krap. Daarnaast is het zo, dat er nauwelijks tot geen zicht is op eventuele andere auto's die vanuit de Klijnstraat aan komen rijden. Datzelfde geldt

voor kinderen, voetgangers en fietsers. De ruimte om met de auto terug te rijden is er niet. Kortom, dit wordt chaos.

Daarom verzoeken wij met klem om de toegang van de nieuwe parkeerplaatsen naar de Hoofdweg te verplaatsen. Daarbij, dat dit de enige toegang zal zijn naar de nieuwbouwappartementen (dus beslist niet via de Klijnstraat). Dit voorkomt de zeer onwenselijke toename van het auto- en bestemmingsverkeer in onze straat en creëert een zo veilig mogelijke situatie rondom de nieuwe parkeerplaatsen. Bijvoorbeeld zoals in onderstaande tekening, waarin de nieuwe parkeerplaatsen en de groenstrook zijn omgedraaid:



In lijn hiermee, willen wij nu ook alvast met klem verzoeken dat het sloop- en bouwverkeer bij de realisatie van het bouwproject uitsluitend via de Hoofdweg gaat.

Wijds wonen?

Aangaande de nieuwbouw zelf, bent u voornemens om twee appartementencomplexen te bouwen, bestaande uit in totaal 12 appartementen. De bebouwing van het betreffende perceel bestond oorspronkelijk uit vier laagbouw rijtjeswoningen in het midden, die inmiddels gesloopt zijn, en de huidige dubbele huurwoningen aan de zijkanten. Deze hoeveelheid en bouwhoogtes pasten en passen goed in onze straat.

Dit is niet het geval bij uw bouwproject dat u de naam “Wijds Wonen in de Klijnstraat” heeft gegeven. Wijds wonen is voor ons met dit bouwvoorstel niet meer aan de orde en het past ook niet in het straatbeeld. Naast de hoeveelheid appartementen zijn er vooral bezwaren tegen de hoogte. Dit is een serieuze aantasting van de leefbaarheid en de woonbeleving.

In uw huidige tekening is dit zeker het geval voor de bewoners van Klijnstraat nummers 19 en 21. Specifiek door de hoogte en omvang van de vier appartementen die u wilt bouwen op de plek waar nu een dubbele huurwoning staat, te weten Klijnstraat nummers 23 en 25. Dit heeft een negatieve invloed op hun privacy, lichtinval en woonbeleving. Overbodig wellicht, maar nu ervaren zij, en wij allen, hiermee (met de huidige dubbele huurwoning), geen problemen.

Wij hopen ten slotte, dat u begrip heeft voor onze zorgen en dat u een oplossing wilt uitwerken waarmee onze voornoemde belangen behartigd worden. Mocht u hierover met ons van gedachten willen wisselen, dan staan wij hier uiteraard voor open.

Alvast bedankt en wij zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Bewoners van de Klijnstraat in Klijndijk
E-mail: bewonersklijnstraat@gmail.com

BOUWPLAN KLIJNSTRAAT, KLIJNDIJK (ontwikkeling 12 woningen)

VERSLAG: Overleg met bewonersdelegatie Klijnstraat

Datum: 26 maart 2024

Locatie: Klijnstraat 12

Aanwezig:

- Bewoners Klijnstraat (die aangeven de gehele Klijnstraat te vertegenwoordigen):
 - [REDACTED]; Klijnstraat 12
 - [REDACTED]; Klijnstraat 13
 - [REDACTED]; Klijnstraat 21
 - Bewoner Klijnstraat 19
 - [REDACTED], Klijnstraat ?
- Qualis
 - [REDACTED].
- Woonservice
 - [REDACTED].

Doel overleg:

Naar aanleiding van de gehouden informatiebijeenkomst d.d. 28 november 2023 over het bouwplan aan de Klijnstraat hebben de bewoners van de Klijnstraat op d.d. 5 januari 2024 een brief gestuurd aan de gemeente, Woonservices en Qualis. Hierin worden door hen een aantal zorgpunten benoemd ten gevolge van het bouwplan

Als reactie daarop is – door Qualis – teruggemeld aan de bewoners dat de benoemde zorgpunten in de brief – die ook al op de inloop kenbaar zijn gemaakt door deze bewoners - zullen worden bekeken en worden afgestemd qua oplossingsrichting met de gemeente.

Na uitwerking van de oplossingen van de benoemde zorgpunten en afstemming daarvan met de gemeente is er d.d. 29 februari 2024 een e-mail gestuurd aan de bewoners van de Klijnstraat waarin aangegeven is dat Woonservice en Qualis denken passende oplossingen te kunnen bieden voor de benoemde zorgpunten.

In deze e-mail is aangegeven dat het parkeerterrein niet meer vanaf de Klijnstraat zal worden ontsloten maar vanaf de Hoofdweg. Ook is aangegeven dat er met bewoners van Klijnstraat nummers 19 en 21 is gesproken – door Woonservice en Qualis - over hun privacy en dat er een verkenning met hen heeft plaatsgevonden wat een oplossing zou kunnen zijn?

Hier kwam uit dat opschuiven van de nieuwe appartementen richting de Hoofdweg een goede oplossing is. Dit is uitgewerkt met als gevolg dat beide blokken in westelijke richting (richting de Hoofdweg) zijn opgeschoven. Hierdoor bedraagt de afstand tussen de erfgrans van nummer 21 en de zijgevel van het appartement 9,50 meter.

In de e-mail is aangegeven dat Woonservice en Qualis graag een afspraak willen maken met de bewoners van de Klijnstraat om toelichting te geven op de geboden oplossingen.

Met deze reden/ doel vindt het overleg plaats. Ter nadere verduidelijking van de oplossingen is een inrichtingstekening (als bijlage bijgevoegd bij het verslag) gemaakt waarop de oplossingen zijn uitgewerkt. Aan de hand van deze tekening worden de oplossingen besproken.

Reacties en besproken onderwerpen:

- Bewoners geven aan blij te zijn dat er aandacht is voor de door hen benoemde zorgpunten en dat er naar oplossingen daarvoor is gezocht. Dit betreft de volgende punten:
 - Aanpassing ontsluiting van de parkeerplaatsen van Klijnstraat naar de Hoofdweg;
 - Privacy t.b.v. nummers 19 en 21 door het opschuiven van de bouwblokken in westelijk richting (richting Hoofdweg).
- Punten (van zorg) vanuit bewoners:
 - Toenemende parkeerdruk.
Door de bouw van de appartementen worden er 8 woningen toegevoegd men verwacht dat de geplande aantal extra parkeerplaatsen dan niet voldoende zal zijn. Dit omdat het in de huidige situatie al druk is met (kort) parkerende auto's van bezoekers van de dansschool en de kinderopvang. Men vraagt of er extra parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd.
Woonservice en Qualis geven aan dat: dat de parkeerdruk een al bestaand probleem is. Redelijkerwijs kan niet worden verwacht dat de ontwikkeling van het bouwplan dit bestaande probleem op gaat lossen. De ter realiseren parkeerplaatsen ten gevolge van het bouwplan zijn gebaseerd op de gestelde parkeernorm voor deze ontwikkeling.
 - Men verwacht extra verkeer in de straat door bezoekers van de appartementen en door pakketbezorgers. Men verwacht dat dit invloed heeft op de veiligheid van spelende kinderen en het woongenot van huidige bewoners. Daarom wordt voorgesteld om de adressering van de nieuwe appartementen niet aan de Klijnstraat te doen maar aan de Hoofdweg.
Woonservice en Qualis geven aan dat: moeilijk te voorspellen is of er een significante toename zal plaatsvinden van bezoekers en pakketbezorgers en welk effect dit dan zal hebben. Ook in de huidige situatie zullen er bezoekers en pakketbezorgers in de straat komen, wat zover bekend, niet tot problemen leidt. Daarnaast leent de inrichting van de straat zich niet tot bijvoorbeeld hard rijden. Door de oplossing te bieden van de ontsluiting via de Hoofdweg, denken wij dat, een grote toename van parkerende bezoekers van de appartementen en pakketbezorgers beperkt zal blijven in de Klijnsaat.
 - Men verwacht dat door de toename van het aantal woningen (8 stuks) de extra afvalcontainers die dit tot gevolg heeft tot hinder zal leiden. Men denkt dat op ledigingsdagen van containers een ruimteprobleem ontstaat

voor plaatsing van de containers aan de straat en dat deze dan de toegangen tot de percelen mogelijk gaan blokkeren

Woonservice en Qualis geven aan dat: dit nog moet blijken maar dat dit ook een kwestie is van goede burens zijn (je netjes gedragen en rekening met elkaar houden). Verder wordt het voor kennisgeving aangenomen

- Privacy aantasting door inkijk in achtertuin van nummers 19 en 21 vanuit de bovenste appartementen van het blok naast deze percelen
Woonservice en Qualis geven aan dat: van mening te zijn door de blokken al maximaal opgeschoven te hebben in combinatie van bijvoorbeeld het toepassen van melkglas of een dicht zijschot op de balkons dit punt (grotendeels) te hebben opgelost.
- Men vindt de hoogte van de appartementen niet passend in de straat. Men geeft aan dat één-laagse bebouwing mooier te vinden.
Woonservice en Qualis geven aan dat: het huidige ontwerp juist heel passend te vinden gezien dat de lijn van de huidige bebouwing ook een dergelijk ontwerp heeft (hoge goot- en noklijn). Het is dan logisch om deze lijn dan door te zetten. Dit was ook de bevinding van de stedenbouwkundige en de architect naar aanleiding van de aan hen die er is gegeven om een ontwerp te maken die passend is in de huidige omgeving. Ook de gemeente heeft aangegeven dit passend te vinden. Dit uitgangspunt is dan ook de basis geweest van de verder ontwikkeling daarna. Voorts wordt aangegeven dat wij niet van het huidige woonprogramma (hoogte en aantallen) willen afwijken omdat dit de basis is van het plan.
- Men vindt dat men laat betrokken wordt bij het project.
Woonservice en Qualis geven aan dat: zij van mening zijn dat zij de omgeving op een zo vroeg mogelijk moment hebben geïnformeerd c.q. betrokken heeft. Dit is gedaan op het moment dat er ook daadwerkelijk iets te vertellen c.q. te communiceren was en dat de planvorming zover was dat er ook iets was om te laten zien. De informatiebijeenkomst is met dat doel ook georganiseerd en gehouden; om de interactie met de omgeving op gang te brengen. Dat dit overleg plaatsvindt is daar het gevolg van. Opgemerkt wordt dit participatieproces op deze wijze heeft plaatsgevonden in overleg en afstemming met de gemeente en dorpsbelangen.
- Men vraagt of de duur van de leegstand van de bestaande te slopen woningen na uitplaatsing van de bewoners zo kort mogelijk kan zijn met ook op vandalisme e.d.
Woonservice en Qualis geven aan dat: zij dit als punt van aandacht meenemen.

Van:

Bewoners van de Klijnstraat in Klijndijk

Nummers even: 2 t/m 12

Nummers oneven: 1, 5 t/m 21, 25, 37

Aan:

WOONSERVICE

[REDACTED]

[REDACTED]

QUALIS RUIMTE & ONTWIKKELING (AVITEC)

[REDACTED]s

[REDACTED]

GEMEENTE BORGER-ODOORN

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Financiën, [REDACTED]

Stedenbouwkundig adviseur, [REDACTED]

Klijndijk, 8 april 2024

Betreft:

Nieuwbouwproject aan de Klijnstraat in Klijndijk | Reactie op het gesprek met Qualis (Avitec) en Woonservice op 26 maart jl.

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij, de bewoners van de Klijnstraat, graag op het gesprek van dinsdag 26 maart jl. reageren. Dit gesprek vond plaats op initiatief van [REDACTED] van Qualis (Avitec) en [REDACTED] van Woonservice. Naast beide heren was namens ons als bewoners een delegatie van zes personen aanwezig. De aanleiding voor het gesprek was het toelichten van twee oplossingen door Qualis (Avitec), voor een deel van de bezwaren die wij als bewoners hebben met het voorgenomen nieuwbouwproject in de Klijnstraat.

De eerste oplossing betreft het verplaatsen van de toegang tot de 14 nieuwe parkeerplaatsen van de Klijnstraat naar de Hoofdweg. De tweede oplossing betreft het verplaatsen van de vier appartementen naast Klijnstraat 19 en 21. Deze zullen met 9,5 meter richting de Hoofdweg worden opgeschoven. Beide oplossingen zoals afgebeeld in de nieuwe tekening van Qualis (Avitec) onderaan deze brief. Wij stellen het op prijs dat deze twee oplossingen zijn aangedragen en uitgewerkt.

Tegelijkertijd echter, begrepen wij tijdens het gesprek dat Qualis (Avitec) absoluut niet bereid is om mee te denken over oplossingen voor onze andere zwaarwegende bezwaren. E.e.a. zoals o.a. in onze brief van 5 januari jl. uiteengezet. Hoewel wij begrijpen dat wij ons voor een aantal van deze bezwaren tot de gemeente moeten wenden, ervaren wij dit als bijzonder teleurstellend. Het geeft ons als bewoners het gevoel op deze punten niet gehoord en gezien te worden.

Nogmaals, onze resterende zwaarwegende bezwaren zijn de volgende:

VERKEERSVEILIGHEID EN LEEFBAARHEID

Wij kunnen niet vaak genoeg benadrukken dat er – los van het nieuwbouwproject – nu al ernstig is ingeboet op de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de Klijnstraat. Graag verwijzen wij u nogmaals naar onze brief van 5 januari jl., waarin wij de oorzaken hiervan uiteen hebben gezet.

Samengevat zijn verkeersonveilige situaties fors toegenomen door de hogere parkeernorm, waar de straat(breedte) niet op is gebouwd, het toegenomen bezorgdienstverkeer en het extra autoverkeer. Laatstgenoemde vooral doordat medewerkers en bezoekers van het kinderdagverblijf en bedrijven in het voormalig schoolgebouw hun auto o.a. op de 8 openbare parkeerplaatsen in de Klijnstraat parkeren. Dit beïnvloedt de leefbaarheid in onze straat op een negatieve manier. Ook in het algemeen belang zouden wij daarom de gemeente willen verzoeken om hiervoor een oplossing te vinden.

Zonder passende oplossing wordt de verkeersonveiligheid door het nieuwbouwproject logischerwijs nog groter en de leefbaarheid nog verder negatief beïnvloed. Daarbij komt, dat wij tijdens het gesprek hebben begrepen dat elk van de 12 nieuwbouwwoningen (appartementen) bewoond kan worden door twee volwassenen/starters. Dan vinden wij 14 parkeerplaatsen niet realistisch. Te meer omdat er vanwege bovengenoemde – het veelvuldig parkeren in onze straat door niet-bewoners – geen alternatieve parkeermogelijkheden zijn voor de nieuwe bewoners en hun bezoekers.

Bovendien hebben wij (pas) tijdens het gesprek begrepen dat dit 14 openbare parkeerplaatsen zullen zijn. Overbodig te noemen dat deze dan ook gebruikt zullen worden door niet-bewoners. Zoals eveneens in onze brief van 5 januari jl. aangegeven, parkeren niet-bewoners hun auto nu niet alleen in de Klijnstraat maar ook bij het fietspad en de berm langs de Hoofdweg en in de Langeveldstraat. Dit gebeurt zowel overdag als 's avonds.

Verder maken wij ons grote zorgen over het feit dat het bezorgdienstverkeer in de Klijnstraat door de nieuwbouw nog meer toe zal nemen. Om bij de huidige vier huurwoningen te komen, moeten bezorgdiensten hun bedrijfswagens nu al regelmatig vóór de 8 openbare parkeerplaatsen op straat parkeren. Dit is een klein stukje straat waar auto's elkaar niet kunnen passeren (zie s.v.p. ook de tekening onderaan deze brief).

Ook wanneer de afvalcontainers geledigd worden, moet de containerauto op ditzelfde kleine stukje straat manoeuvreren. Omwille van de verkeersveiligheid zouden wij daarom graag zien dat de bezorgdiensten voor de nieuwbouwwoningen via de Hoofdweg geleid worden en dat de afvalcontainers van de nieuwe woningen aan de Hoofdweg geledigd worden.

WOONBELEVING EN PRIVACY

Naast, en gerelateerd aan, het aantal van 12 nieuwbouwwoningen (appartementen) – zoals hierboven uiteengezet – hebben wij grote bezwaren tegen de hoogte. Ook dit hebben wij in onze brief van 5 januari jl. aangegeven. Tijdens het gesprek hebben wij van Qualis (Avitec) begrepen dat de expertise van alleen een landschapsarchitect is ingezet om invulling te

geven aan het betreffende perceel. Er is geenszins gekeken naar de woonbeleving en privacy van ons als bestaande bewoners, wat wij ook als zeer teleurstellend ervaren.

In kleine dorpen in onze gemeente staan weinig tot geen appartementencomplexen van drie woonlagen (met i.i.g. een plafondhoogte van 2,6 meter per woonlaag). Wij vinden het dan ook onaanvaardbaar dat er – uitgerekend in een klein dorpje als Klijndijk, op dit perceel, in een straat met besloten karakter waarvan de hoogste woningen lager zijn dan 7 meter – twee appartementencomplexen met drie woonlagen worden gebouwd.

Nogmaals, wij staan als bewoners van de Klijnstraat positief tegenover nieuwbouw op het betreffende perceel. Wij hebben herhaaldelijk aangegeven dat de oorspronkelijke bebouwing goed past bij het straatbeeld en het dorpse karakter. Namelijk een viertal laagbouwwoningen in het midden (de vorige zijn inmiddels gesloopt) en de huidige dubbele huurwoningen aan de zijkanten.

Daarmee kunnen alle bewoners, de huidige en toekomstige bewoners, zeggen dat ze “Wijds Wonen in de Klijnstraat”. De naam die het nieuwbouwproject heeft gekregen. Dit is inderdaad een woonbeleving die wij als bestaande bewoners nu hebben, met veel groen en weids uitzicht. Bij de realisatie van twee appartementencomplexen met drie woonlagen verandert dit voor ons als bestaande bewoners in een uitzicht op vooral stenen en auto's. Daarnaast is dit een ernstige aantasting van het karakter van onze straat.

Verder hebben wij nog de volgende vragen en verzoeken:

- Tijdens het gesprek kon Qualis (Avitec) niet aangeven hoe hoog hun beoogde nieuwbouw exact zal worden. Het verzoek is om dit alsnog aan ons aan te geven.
- Graag zouden wij weten wat er met de huidige vier huurwoningen gebeurt, op het moment dat de bewoners verhuizen, tot aan de realisatie van het voorgenomen nieuwbouwproject. Worden deze woningen bijvoorbeeld direct gesloopt of blijven deze woningen langere tijd leegstaan?
- Ook willen wij nogmaals met klem verzoeken, en graag bevestigd krijgen, dat het sloop- en bouwverkeer niet via de Klijnstraat gaat.

Ten slotte hopen wij nogmaals dat u ook voor onze resterende en zwaarwegende bezwaren mee wilt denken over oplossingen. Sowieso zouden wij graag op korte termijn een gesprek met de gemeente willen hebben. Wij stellen het op prijs wanneer u ons op de hoogte houdt.

Namens de bewoners van de Klijnstraat alvast bedankt en wij zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

E-mail: bewonersklijnstraat@gmail.com



Nieuwe tekening van Qualis (Avitec), zoals tijdens het gesprek op 26 maart jl. gepresenteerd.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@live.nl>

Verzonden: vrijdag 16 mei 2025 16:04

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@borger-odoorn.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@borger-odoorn.nl>

CC: Bewoners Klijnstraat Klijndijk <[REDACTED]@gmail.com>; Dorpsbelang Klijndijk <[REDACTED]@hotmail.com>

Onderwerp: Klijnstraat Klijndijk | Terugkoppeling gesprek 15 mei 2025 met Dorpsbelang en Bewoners Klijnstraat

Beste [REDACTED] en [REDACTED],

De gemeente heeft een aantal brieven van de bewoners van de Klijnstraat en Dorpsbelang over ons plan Klijnstraat ontvangen waarin bezwaren worden geuit tegen het plan. In de (laatste) reactiebrieven d.d. 17-4-2025 van de gemeente daarop geeft de gemeente aan dat zij de initiatiefnemers (Woonservice en Qualis) heeft gevraagd om nogmaals met deze partijen in gesprek te gaan. Uiteraard zijn wij hiertoe bereid. Dit gesprek met (een delegatie) van Dorpsbelangen en de bewoners van de Klijnstraat heeft plaatsgevonden op 15 mei 2025.

Hierbij doen wij de terugkoppeling van dit overleg.

Samenvattend vonden wij als initiatiefnemers het een open en respectvol gesprek waarin behoorlijk wat onderwerpen breed aan bod zijn gekomen. Hierover zijn over en weer argumenten aangedragen en zienswijzen gedeeld. Maar de verschillen van inzicht op sommige vlakken zijn gebleven. Uiteindelijk hebben we samen geconcludeerd dat de hoogte van de bebouwing een onoverkomelijk bezwaarpunt is voor Dorpsbelang en de bewoners van de Klijnstraat. Wij hebben aangegeven dat dit het gevolg is van het "nieuwe" bouwbesluit en dat dit maakt dat de hoogte van de nok 9,70 meter wordt. De bewoners vinden dit te hoog en wij zijn de mening toegedaan het plan prima en mooi past in de omgeving. Wij hebben de vraag gesteld wat men een acceptabel maximale hoogte zou vinden? Aangegeven werd dat dit 7 meter is. Dit is helaas niet haalbaar, dus hebben we een impasse.

Omdat men aangaf dat het lastig is te schatten wat de hoogte in de praktijk doet in de omgeving en welke beleving dit dan oproept hebben wij het voorstel gedaan dat wij als initiatiefnemers dit visueel inzichtelijk gaan proberen te maken middels een 3D-animatie/ visualisatie. Dit zullen we dan ook laten maken om het vervolgens weer te delen met Dorpsbelang en de bewoners van de Klijnstraat en uiteraard ook met de gemeente.

Wij gaan ervan uit jullie hierbij eerst voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijk groet,

[REDACTED]
(namens Woonservice en Qualis)

Verslag overleg met bewoners van de Klijnstraat in Klijndijk

4-11-2025 17.00 – 18.00 uur

Aanwezig:

Bewoners Klijnstraat 8, 10, 12, 13, 19, 21

Dorpsbelangen: [REDACTED]

Qualis: [REDACTED]

Woonservice: [REDACTED]

- Opening door [REDACTED] Terugblik gegeven op het proces tot nu toe.
 - o gezamenlijk met bewoners variant voor de nieuwbouw gekozen
 - o ontsluiting parkeercoffer nieuwbouw van Klijnstraat naar Hoofdweg verplaatst
 - o positie van gebouwen verplaatst richting hoofdweg
 - o aantal parkeerplaatsen uitgebreid met 4 extra
 - o parkeercoffer voorzien van groene omheining
 - o 3D impressies gemaakt om beter beeld te geven van impact nieuwbouw in de buurt
- Vanuit de bewonersgroep worden de bewoners, Woonservice en Qualis bedankt voor proces tot nu toe. Iedereen werkt mee met de beste intenties.
- Een bewoner is in de veronderstelling dat tijdens het proces de maximale maten en uitersten qua afmetingen zijn opgezocht. [REDACTED] geeft aan dat dat niet zo is, de gebruikte maten ontstaan door wet en regelgeving/ bouwbesluit.
- Woonservice zorgt voor de verspreiding van de 3D impressies per mail aan de bewonersgroep en plaatst deze op de website van Woonservice. [Klijndijk, Klijnstraat - Woonservice - Wonen in Drenthe & Groningen](#)
- Bewoners vragen om 3 extra 3D impressies,
 - o vanaf Klijnstraat 12 richting Hoofdstraat
 - o vanaf Hoofdstraat richting Klijnstraat 12
 - o vanaf Hoofdstraat (bushokje?) richting Klijnstraat
- Vraag over sloop; hiermee wordt gestart in week 48.
- Bewoners 19 + 21 maken zich zorgen over inkijk in hun tuin vanaf de bovenwoningen. Hiervoor is na eerder overleg het gebouw richting hoofdweg verplaatst. En is er een toezegging gedaan om melkglas te plaatsen als afscheiding.

We kijken terug op een goed overleg. De sfeer was positief. De impressies vielen goed bij de bewoners en er werd positief op gereageerd.

















