Technische vragen raadsvoorstellen
Raadsvoorstel: Tam Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat
Portefeuillehouder: (wordt ingevuld door de organisatie)

- Vragen worden zoveel verzameld en gelijktijdig via dit format uitgezet richting de ambtelijke organisatie, door de griffie.
- De ambtelijke organisatie voegt in de kolom "Antwoord" de reactie toe en stuurt het terug naar de griffie
- Dit bestand wordt toegevoegd aan het desbetreffende agendapunt in iBabs

Nr.	Fractie (naam)	Vraag	Antwoord
1	VVD (Arends)	Nokhoogte Als je kijkt op de plek waar gebouwd gaat worden dan is de grond daar hoger dan de tuin van de buren op Klijnstraat 21. Wordt dat nog afgegraven of blijft dit zo? a. Als dat zo is, wat wordt dan de nokhoogte ten opzichte van de buren?	Gezien vanaf de Hoofdweg is de hoogte van de naastgelegen bebouwing vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt een gewenste hoogtelijn om aan te houden. Het plangebied wordt niet afgegraven, omdat (de hoogte van) de nieuwbouw dan niet meer aansluit bij de naastgelegen bebouwing.
2	VVD (Arends)	Spuitzone Is er voor de spuitzone van 25 meter jurisprudentie? a. Of kan deze bouw nog gevolgen hebben voor de boer aan de andere kant van de Hoofdweg? b. En zo ja, hoe gaan we daar dan mee om?	Op agrarische gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Door de wind kunnen deze middelen in de omgeving worden verspreid. Er zijn geen regels in de wet die bepalen welke afstand moet worden aangehouden. In de rechtspraak wordt als vuistregel een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden en gevoelige functies (wonen) gehanteerd.

			Er is jurisprudentie over het terugbrengen van de afstand tot circa 25 meter met toepassing van driftbeperkende maatregelen, teeltvrije zones en een goede landbouwpraktijk. Er zijn driftbeperkende maatregelen verkend voor de Klijnstraat, zoals het plaatsen van schuttingen en/of hagen/heggen. Deze maatregelen zijn echter niet passend vanuit landschappelijke en stedenbouwkundig perspectief. Het verder verschuiven van de nieuwe woningen richting de Klijnstraat is ook overwogen, maar is niet in lijn met de wensen van omwonenden op het gebied van privacy en woonbeleving. Op basis van artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving geldt een specifieke zorgplicht voor degene die een milieubelastende activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben. De zorgplicht houdt onder meer in dat passende preventieve maatregelen moeten worden getroffen ter bescherming van de gezondheid. Gezien de planologisch-juridische situatie waarin al een woonbestemming aanwezig is en er bestaande woningen op kortere afstand van de agrarische gronden aanwezig zijn, is geen sprake van een verdergaande beperking van het gebruik van naastgelegen gronden voor agrarische activiteiten als gevolg van deze ontwikkeling. In de bestaande situatie moet namelijk al rekening worden gehouden met het woon- en leefklimaat op de woonpercelen bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

			De eigenaar van de agrarische percelen heeft geen zienswijze ingediend tegen het plan, maar kan beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het geval dat een belanghebbende door de rechter in het gelijk wordt gesteld, is het aan de initiatiefnemers om hiervoor een passende oplossing te vinden. Het uitgangspunt van de gemeente is doorgaans dat bedrijfsmatige activiteiten van derden niet verder worden beperkt door nieuwe ontwikkelingen.
3	VVD (Arends)	Bouwverkeer Waarom is de groenstrook tussen de bouwkavel en de Hoofdweg volledig vernieuwd? Er is omwonenden namelijk beloofd dat het bouwverkeer via de Hoofdweg zal gaan.	In het 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 van toepassing op de functie Groen. De groenstrook is niet langs de gehele Hoofdweg doorgetrokken. Het plangebied is voor bouwverkeer toegankelijk vanaf de Hoofdweg via het nieuwe parkeerterrein (functie verkeer - verblijf).
4	LBO (Haan) GB (Hooiveld) PVV (Spoor)	Spuitzone In de stukken wordt uitgegaan van een afstand van ca. 25 meter. De VNG houdt 50 meter aan. Is er op deze locatie een onafhankelijk locatiespecifiek- en gezondheidsonderzoek uitgevoerd? Zo ja, kan dat onderzoek toegestuurd worden aan de raad?	Nee, er is op deze locatie geen onafhankelijk locatiespecifiek- en gezondheidsonderzoek uitgevoerd.
5	LBO (Haan) GB (Hooiveld)	Indien het antwoord nee is en er dus geen onderzoek is uitgevoerd, op welke objectieve en	Zie de beantwoording bij vraag 2 en 6.

	PVV (Spoor)	wetenschappelijk onderbouwde feiten baseert de gemeente de conclusie dat een afstand van 25 meter, zonder driftreducerende maatregelen, in dit specifieke geval volstaat om een aanvaardbaar leefklimaat te garanderen?	Op basis van artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving geldt een specifieke zorgplicht voor degene die een milieubelastende activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben. Het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is een milieubelastende activiteit volgens de Omgevingswet. In de bestaande situatie moet al rekening worden gehouden met het woon- en leefklimaat van de aanwezige woonfuncties. Doordat er geen sprake is van een functiewijziging of een uitbreiding van de gevoelige functie, is er ook geen sprake van een verdergaande beperking van de agrarische activiteiten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
6	LBO (Haan) GB (Hooiveld) PVV (Spoor)	Is er een juridische toets uitgevoerd op de houdbaarheid van dit plan op het moment dat de Raad van State zich over dit plan buigt? Dit gezien de recente jurisprudentie dat omgevingsplannen zonder een locatiespecifiek onderzoek binnen de 50 meter vanaf een agrarisch perceel door diezelfde Raad van State zijn vernietigd.	Op basis van eerdere jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat een locatiespecifiek onderzoek kan bijdragen aan een goede motivering voor het afwijken van de vuistregel van 50 meter. In het geval van de Klijnstraat zijn er andere omstandigheden die op basis van eerdere jurisprudentie ook kunnen worden gebruikt ter onderbouwing van een kleinere afstand, namelijk de specifieke zorgplicht en dat er geen sprake is van een functiewijziging of uitbreiding van de gevoelige functie. Zie ook de beantwoording bij vraag 2.

7	LBO (Haan) GB (Hooiveld) PVV (Spoor)	Welstandsnota/kaart Welke classificatie krijgt het plangebied op basis van de Kaart Welstandsnota waarin wordt stilgestaan bij o.a. de bouwmogelijkheden binnen het esdorpenlandschap?	Op basis van de kaart behorende bij 'Welstandsnota Borger-Odoorn 2013' lijkt het plangebied gelegen in het welstandsgebied 'esdorpenlandschap' of 'planmatig ontworpen woongebieden'. De kaart is voor het plangebied niet duidelijk leesbaar. Hieronder is een schermafbeelding van de welstandskaart toegevoegd. Het plangebied is aangegeven met een rode cirkel. De welstandscriteria voor planmatig ontworpen woongebieden komen inhoudelijk overeen met de criteria voor het esdorpenlandschap. De gemeente heeft het stedenbouwkundig ontwerp getoetst aan de welstandsnota en concludeert dat het plan voldoet aan de criteria van beide welstandsgebieden. In de nota van zienswijzen is onderbouwd hoe de nieuwbouw aansluit bij bestaande bebouwing en past binnen de uitgangspunten van het esdorpenlandschap. Zie hiervoor met name de reactie van de gemeente onder punt 5 van de beantwoording van de zienswijze van particuliere indiener 2 (Dorpsbelang Klijndijk) (p. 18-19). Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (2023) en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (2026) zijn cultuurhistorie en aardkundig erfgoed van provinciaal belang op deze locatie. Daarbij is het behoud van de karakteristieken van het esdorpenlandschap van grote waarde. Het plan is voorgelegd aan de provincie Drenthe voor een advies. Op 25 februari 2025 heeft de provincie een advies gedeeld met daarin de conclusie dat de cultuurhistorische waarden, zoals in het provinciaal ruimtelijk beleid zijn genoemd, niet worden geschaad

			door deze ontwikkeling. Het onderwerp cultuurhistorie geeft volgens de provincie Drenthe geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De beoogde ontwikkeling is dus ook door de provincie passend bevonden in het bestaande esdorpenlandschap.
8	LBO (Haan) GB (Hooiveld) PVV (Spoor)	In hoeverre kunnen de regels/kaders voor bedrijfspanden met een bedrijvenbestemming worden gebruikt voor de onderbouwing van of als referentie voor de bouw van panden met een woonbestemming?	Zoals beantwoord bij vraag 6 staat in de welstandsnota benoemd dat nieuwbouw in het esdorpenlandschap moet aansluiten op de karakteristiek van naastgelegen bebouwing en/of het straatbeeld. Gezien vanaf de Hoofdweg sluit de nieuwbouw qua hoogte aan op het naastgelegen bedrijfsverzamelgebouw. Dat is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief een gewenste hoogtelijn om aan te houden, waarbij ook betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd voor een mix aan doelgroepen.
9	LBO (Haan) GB (Hooiveld) PVV (Spoor)	Plan Kunnen wij de 3D-impressie ontvangen/zien op basis waarvan de afbeeldingen in de bijlagen bij de motivering van het TAM-Omgevingsplan zijn gemaakt.	De 3D-impressie beelden zijn toegevoegd als bijlagen bij deze beantwoording.
10	LBO (Haan) GB (Hooiveld) PVV (Spoor)	Kunnen wij de cijfermatige onderbouwing voor de (on)haalbaarheid van het plan bij het schrappen van de 4 koopwoningen en/of het terugdringen van het totaal van 12 tot 8?	De cijfermatige onderbouwing is opgehaald bij de ontwikkelaar en toegevoegd als bijlage bij deze beantwoording. Uit de Woonvisie 2022+ blijkt dat er in de gemeente Borger-Odoorn vooral vraag is naar betaalbare en toekomstbestendige woningen. Om te kunnen voorzien in deze dringende behoefte is er bewust voor gekozen

			om extra woningen toe te voegen ten opzichte van de voorgaande situatie. Met de realisatie van twaalf nieuwe woningen kunnen twaalf betaalbare woningen worden aangeboden voor een mix van doelgroepen (inclusief starters en senioren). Bij het terugbrengen van twaalf naar acht woningen wordt voor andere doelgroepen gebouwd, omdat de kosten dan over acht woningen moet worden verdeeld. De cijfermatige onderbouwing van de ontwikkelaar laat bovendien zien dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan onder druk komt te staan wanneer er acht in plaats van twaalf woningen worden gerealiseerd. Daarmee komt de haalbaarheid van het woningbouwproject in het gedrang.
11	LBO (Haan) GB (Hooiveld) PVV (Spoor)	Is er onderzocht of een andere initiatiefnemer (zoals de initiatiefnemer van de Anne de Vriesstraat / Middenlaan 2e Exloërmond) beter zou passen bij de schaal van het dorp en het gewenste draagvlak? Zo nee, waarom niet?	De gemeente heeft een aanvraag ontvangen voor een wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van twaalf woningen. Het is aan de gemeente om de aanvraag te behandelen en daarover een besluit te nemen. Het is daarom niet onderzocht of een andere initiatiefnemer een alternatief woningbouwproject kan ontwikkelen voor deze locatie. Het ligt daarnaast niet voor de hand om een andere partij naar ontwikkeling van deze gronden in eigendom van Woonservice te laten kijken.

Gemeente Borger-Odoorn

Rijndijk

