TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat

Gemeente Borger-Odoorn



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat

30-03-2026

Inhoudsopgave

Motivering **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Het omgevingsplan 8
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Voorgenomen ontwikkeling 10
2.3 Beeldkwaliteit 13

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving **15**
3.1 Rijk 15
3.2 Provincie 18
3.3 Gemeente 19

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **23**
4.1 Mer-beoordeling 23
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 23
4.3 Beschermingszones radioastronomie 25
4.4 Duurzaamheid 26
4.5 Gezondheid 28
4.6 Verkeer & Parkeren 29
4.7 Natuur 32
4.8 Luchtkwaliteit 35
4.9 Geluid 37
4.10 Geur 40
4.11 Omgevingsveiligheid 41
4.12 Trilling 43
4.13 Welstand 44
4.14 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 45
4.15 Bodem 46
4.16 Water 47

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **51**
5.1 Wijziging omgevingsplan 51
5.2 Artikelsgewijze toelichting 52

Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid **55**
6.1 Wettelijke kaders 55
6.2 Toetsing 55

Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie **57**
7.1 Verkennen initiatief (vooroverleg) 57
7.2 Intake- en omgevingstafel 57
7.3 Vooroverleg ketenpartners 57
7.4 Participatie 59
7.5 Zienswijzen 62
7.6 Ambtshalve wijzigingen 63

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Klijnstraat te Klijndijk zijn Woonservice en Qualis/Avitec voornemens 12 nieuwe woningen te realiseren. De meeste woningen in het plangebied zijn gesloopt. Het woningaanbod bestaat uit een mix van sociale huur, middenhuur en koopwoningen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het (tijdelijke) omgevingsplan worden gewijzigd. Binnen het huidige tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) is de realisatie van het voornemen namelijk niet mogelijk. De voorliggende Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) wijziging van het omgevingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de realisatie van het voornemen. Deze motivering behandelt alle nodige aspecten hiervoor.

1.2 Plangebied

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergeven. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van het dorp Klijndijk, aan de Klijnstraat. Het betreft het perceel van de kadastrale gemeente Odoorn A 10171 en een gedeelte van A 10555. Aan de westkant van het plangebied loopt de Hoofdweg met daarachter agrarische gronden. Verder zijn de gronden rondom het plangebied bestemd voor wonen en gemengde bestemmingen (zie volgende paragraaf).



Figuur 1.1: Locatie plangebied (bron: Regels op de kaart)

1.3 Het omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het gemeentelijke omgevingsplan van gemeente Borger-Odoorn (vastgesteld 01-01-2024). Uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe' (vastgesteld 22 september 2022) van toepassing. 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. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie '4' geldt voor de westelijke helft van het plangebied. Over het grootste gedeelte van het plangebied geldt ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute'. De aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied is ook van toepassing. Verder is het facetbestemmingsplan 'Wonen met zorg' (vastgesteld 27 juni 2024) van kracht.

Op basis van het geldende bestemmingsplan past het voornemen van 12 woningen niet binnen de regels van de huidige woonbestemming. Op basis van deze planregels is wonen enkel toegestaan overeenkomstig de bestaande situatie. Daarnaast is een aantal nieuwe woningen in de gemengde bestemming gesitueerd. Ook passen de nieuwe woningen niet binnen de bouwvlakken zoals opgenomen in het geldende plan. Daarom is voor het initiatief onderliggende wijziging van het omgevingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 van deze motivering wordt het voornemen beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. In Hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving besproken. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van de wijziging omgevingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de financieel economische uitvoerbaarheid van het voornemen. Tot slot wordt de voorbereiding en participatie behandeld in Hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis

Het dorp is ontstaan uit verspreide lintbebouwing aan de Melkweg en de Hoofdweg. In de naoorlogse jaren is het gebied tussen de wegen ten noorden van de kruising verder bebouwd en ontwikkeld. Aan de Hoofdweg is meer grootschalige bebouwing gesitueerd. De bebouwing aan de Melkweg heeft een kleine maat en schaal. De woonbuurten tussen de Hoofdweg en de Melkweg zijn op drie plaatsen (Wanstraat, Visserstraat en Langeveldstraat) aangesloten op de Melkweg. Doordat de wegen de Klijnstraat, De Baander en De Deel niet doorgaand zijn, hebben deze buurten een meer besloten karakter. De bebouwing aan De Baander en De Deel keren zich daarbij volledig van de doorgaande weg af. De overgang van achtertuinen naar de openbare weg is hier met opgaande groensingels vorm gegeven. De Wanstraat en De Graven zijn de meeste recente uitbreidingen van het dorp. De bovengenoemde ontwikkelingen zijn zichtbaar op de topografische kaarten in de loop van de jaren (figuur 2).



Figuur 2.1: Klijndijk in de loop der jaren, 1925, 1960 en 2023 (bron: Topotijdreis)

Huidige situatie

Het dorp Klijndijk is gelegen op de Hondsrug. Het ligt op circa 5 km ten noordwesten van Emmen, aan de weg tussen Emmen en Odoorn. De Hoofdweg is de vroegere rijkswegverbinding Groningen - Emmen. Het doorgaande (inter)regionale verkeer gaat over de N34, die ten westen van het dorp is gelegen. Klijndijk ligt in een landschappelijk gevarieerde omgeving. Ten westen van de Hoofdweg ligt een hoogveenontginningsgebied, het gebied heeft een grootschalige, rationele verkaveling met overwegend akkerbouw. De overige gronden rondom Klijndijk zijn heideontginningsgronden. Deze zijn nu deels agrarisch in gebruik en deels bebost. Een groot boscomplex ten oosten van Klijndijk, is het Valtherbos. Dit bos biedt veel wandel- en fietsmogelijkheden. Wat verder weg liggen de Boswachterij Odoorn en het Hunze Bos. Ten noorden van Klijndijk liggen in het agrarische land restanten natuurgebiedjes met heide, bos en vennetjes. Ten zuidoosten van het dorp ligt, aangrenzend aan het Valtherbos, het vakantiecentrum De Fruithof.

Het plangebied is zoals eerder vermeld gelegen aan de Hoofdweg te Klijndijk. Er staan vier woningen op de locatie, de rest van het plangebied is onbebouwd. Direct naast het plangebied zijn ook woningen en een bedrijfsverzamelgebouw gesitueerd. Aan de oostzijde van de locatie zijn tot aan de Melkweg met name woningen gebouwd. Iets verderop is aan de Hoofdweg eveneens bedrijfsbebouwing aanwezig.

In het dorp en direct aansluitend op de nieuwbouwlocatie komt veel opgaand groen voor, in aansluiting op het opgaande groen in het landschap en de omgeving. Veel straten worden begeleid door laanbeplanting. Op onderstaande afbeeldingen is de bestaande situatie weergeven.



Figuur 2.2: Bestaande situatie gezien vanaf de Hoofdweg (bron: Google Streetview d.d. maart 2023)



Figuur 2.3: Bestaande situatie gezien vanaf de Klijnstraat (bron: Google Streetview d.d. april 2022)

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft als plan het gebied te ontwikkelen voor 12 woningen. In Bijlage 1 is het volledige inrichtingsplan weergeven. Op onderstaande afbeelding is de inrichting zichtbaar.



Figuur 2.4: Inrichtingsplan (bron: Woonservice/Qualis)

Woningaanbod

Het initiatief betreft een verscheidenheid aan woningaanbod, bestaande uit in totaal 12 gestapelde woningen:

- een vier-onder-één-kap gebouw met 8 woningen: 4 woningen voor de middenhuur, 4 woningen voor verkoop;
- een twee-onder-een-kap gebouw met 4 woningen voor sociale huur.

Alle woningen op de begane grond zijn levensloopbestendige woningen. Hierbij is gedacht aan het gelijksvloers houden en zo min mogelijk drempels in het ontwerp van de huizen. Voor het volledige ontwerp wordt verwezen naar Bijlage 2.



Figuur 2.5: Illustratie van het ontwerp (bron: verkavelingssplan)

Bebouwing

De woningen kennen een verkaveling passend in de aanwezige ruimtelijke structuur. De woningen hebben twee bouwlagen met een kap. Er wordt gekozen voor een sobere architectuur met bruin-rode kleuren en donkere kappen. Het gebruik van hout in de gevels geeft een natuurlijke uitstraling die past bij het landelijke karakter. De woningen zijn voorzien van een galerij op de eerste verdieping en bergingen aan de zijkanten van het woongebouw. De architectuur van de gebouwen sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande woningen.

De verkaveling met een vier-onder-één-kap en een twee-onder-een-kap gebouw sluit aan bij de bestaande structuur van vrijstaande en geschakelde woningen in de omgeving.

De woningen zijn zowel georiënteerd op het binnengebied, wat zorgt voor een besloten karakter dat past bij een dorpse setting. De entrees aan de oostzijde sluiten in oriëntatie eveneens aan op het bestaande straatbeeld van de Klijnstraat. Daarmee kennen de woningen een tweezijdige oriëntatie.

Naar aanleiding van de participatie met omwonenden zijn de woongebouwen enkele meters in westelijke richting (richting de Hoofdweg) verschoven. Dit is gedaan om tegemoet te komen aan zorgen over privacy en lichtinval van de direct aangrenzende bewoners. Door deze aanpassing is er nu meer afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen aan de Klijnstraat.

Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten vanaf de Hoofdstraat en vanaf de Klijnstraat. Om de verkeersdruk in de Klijnstraat te beperken, worden de woningen primair ontsloten vanaf de Hoofdweg. Nabij de Hoofdweg wordt een nieuw centraal parkeerterrein gerealiseerd met 18 parkeerplaatsen. De bestaande parkeervakken aan de oostzijde van het plangebied (Klijnstraat) worden behouden. Het aspect verkeer en parkeren wordt verder behandeld in 4.6.

Groen en water

Het bestaande groen blijft grotendeels behouden. De bomen langs de Hoofdweg blijven staan en de bosschage aan de zuidzijde van het plangebied blijft intact. Er worden drie extra bomen toegevoegd nabij de nieuwe parkeervoorzieningen. Verder worden op verschillende locaties hagen en laagblijvende heesters aangeplant. Dit zorgt voor een groene uitstraling en draagt bij aan de waterhuishouding van het gebied. Voor het waterbelang wordt verwezen naar paragraaf 4.16.

2.3 Beeldkwaliteit

De gemeentelijke welstandsnota geeft voor de betreffende nieuwbouwlocatie de volgende criteria:

- Gebied: planmatig ontworpen woongebieden;
- Ligging: hoofdgebouwen op de weg oriënteren;
- Detaillering en gevelindeling: bestaande geleding respecteren;
- Kleur- en materiaalgebruik: dakbedekking van pannen in gedekte kleur of riet;
- Bij vervanging of wijziging moet in stijl, materialisering, detaillering en kleurgebruik worden aangesloten op omliggende bebouwing.

Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat de geplande woningen zowel in kleur (sober: bruin-rood en donker) als in architectuur (gebruik van hout, pangedekte daken, geleding in bebouwing) passen bij het dorpse karakter van de omgeving en de bestaande omliggende woningen. De hoofdgebouwen hebben een oriëntatie op zowel de Hoofdstraat als op het binnengebied, ofwel de Klijnstraat.

Welstandsregels kunnen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet ook in het omgevingsplan zelf worden opgenomen. Daarom is in artikel 8.3.5 van de regels toegevoegd dat in aanvulling op artikel 22.28 aanhef en onder b van het omgevingsplan geldt dat het uitvoeren van het hoofdgebouw met een tweezijdige oriëntatie niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Hierdoor moet nog steeds worden getoetst aan de welstandsnota, maar is ook een tweezijdige oriëntatie mogelijk.

Ten behoeve van het behoud van het dorpse en groene karakter en eveneens als ondersteuning van de tweezijdige oriëntatie wordt de hoogte van de erfafscheidingen vastgelegd. In de regels is een voorrangsregel opgenomen in artikel 4 lid 3 dat artikel 22.35 aanhef en onder b niet van toepassing is voor zover die regels in strijd zijn met de regels in dit hoofdstuk. Daarbij is in artikel 8.3.3 sub a toegevoegd dat in afwijking van artikel 22.35 aanhef en onder b de bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste 1 meter bedraagt. Hierdoor kunnen in het plangebied geen hogere erfafscheidingen worden gebouwd dan 1 meter. Schuttingen zijn aan deze zijde ongewenst.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in een gevarieerd woningaanbod binnen bestaand stedelijk gebied, wat bijdraagt aan sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Door de realisatie van levensloopbestendige woningen en een mix van woningtypen wordt afwenteling op toekomstige generaties voorkomen. Verder raakt het initiatief geen nationale belangen die directe betrokkenheid van het Rijk vereisen. Het initiatief is derhalve niet strijdig met de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema´s (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de

afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:
1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Toetsing
In hoofdstuk 4 worden alle aspecten behandeld die relevant zijn voor het aantonen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van de relevante instructieregels zoals genoemd in het Bkl.

3.1.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:
- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid.

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatie van de gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan, zoals bij de eisen aan Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG). Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

Toetsing
Waar van toepassing worden de Bal-/Bbl-regels behandeld in Hoofdstuk 4.

3.1.3 Conclusie
Het initiatief is niet in strijd met beleid en regelgeving op rijksniveau.

3.2 Provincie

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe

De Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 (vastgesteld door Provinciale Staten op 22-9-2022) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe. Met deze visie zet de provincie in op "het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten." De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe.

Het gaat om: rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen); noaberschap; kleinschaligheid (Drentse schaal); menselijke maat; veiligheid. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten.

In de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar concrete indicatoren gemaakt, namelijk voor landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Aanvullend geeft de provincie aan dat 'zuinig ruimtegebruik' en het bewaken van een goede 'milieu- en leefomgevingskwaliteit' van provinciaal belang zijn.

Toetsing

Kernkwaliteit landschap

Het werkingsgebied van het initiatief is gelegen binnen het esdorpenlandschap en is onderdeel van het wegpanorama van de N34. Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting. Ook is het beleid gericht op het behoud van het open landschap en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Het werkingsgebied van het initiatief bevindt zich tussen bestaande bebouwing, waardoor het karakter van het open landschap en het wegpanorama vanaf de N34 behouden blijven. Daarnaast is Klijndijk zelf een ontginningsdorp, waar het esdorpenlandschap niet binnen de bebouwde kom terugkomt. De bestaande beplanting wordt behouden en nieuwe bomen en heesters worden toegevoegd.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het werkingsgebied bevindt zich op de Hondsrug (deelgebied 3.A). Het sturingsniveau hierbij is rekening houden met.

Er wordt specifiek gestuurd op de volgende ambities:

- Het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen.
- Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relicten die samenhangen met de prehistorische route over de Hondsrug.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen.

Het werkingsgebied is gepositioneerd tussen bebouwing en de Hoofdweg. De karakteristiek van het esdorpenlandschap is op de locatie niet aanwezig. Klijndijk is namelijk een ontginningsdorp. Ook is er geen sprake van een lineair patroon of een ruimtelijke opzet van een esdorp. Er is geen sprake van belemmering van een van de bovengenoemde ambities.

Kernkwaliteit aardkundig erfgoed

Het werkingsgebied van het initiatief ligt binnen een gebied met hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden en is onderdeel van De Hondsrug UNESCO Global Geopark. Het provinciaal beleid richt zich op het behouden en ontwikkelen van aardkundige waarden, met als doel de archiefwaarde van de bodem en karakteristieke landvormen van het Drentse landschap te behouden en te versterken. In gebieden met een hoog beschermingsniveau streeft de provincie naar behoud of herstel van de aardkundige eenheid.

Ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als aardkundige kwaliteiten en kenmerken behouden blijven. Het initiatief voorziet niet in aardkundig veranderende ingrepen. Hierdoor blijven de bestaande aardkundige waarden behouden. Er is geen sprake van belemmering van de provinciale doelstellingen voor het behoud en de ontwikkeling van aardkundige waarden in het gebied.

Conclusie
Het voornemen is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Drenthe

In de Omgevingsverordening provincie Drenthe (20-2-2025) is het beleid uit de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 vertaald naar concrete regels. In de vorige paragraaf 3.2.1 is het plan aan de kernkwaliteiten getoetst.

Toetsing
Het werkingsgebied ligt binnen de gebiedsaanwijzing 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Er zijn geen relevante aspecten aan de orde uit de omgevingsverordening. Het voornemen is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie

Het voornemen is niet in strijd met provinciaal beleid en regelgeving.

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie BuitenGewoon Borger-Odoorn

De Omgevingsvisie BuitenGewoon Borger-Odoorn (vastgesteld 19 oktober 2023) is de visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Borger-Odoorn. De visie bestaat uit de volgende vijf onderdelen:

1. Het deel 'Visie'. Hierin zijn het toekomstbeeld voor 2040 opgenomen, evenals de ambities voor de korte en lange termijn en de manier waarop er onder de Omgevingswet wordt (samen)gewerkt.
2. Het deel 'Gebiedskompassen en leefgebieden'. In dit deel zijn de ambities verder uitgewerkt en zijn de belangrijkste gebiedswaarden omschreven. Daarvoor is de gemeente opgedeeld in drie deelgebieden: Het grootse Veen; Hart van het Hunzedal; De oorspronkelijke Hondsrug. Voor elk deelgebied is een gebiedskompas opgesteld, bestaande uit een beschrijving van het karakter, aanduiding van de meest bijzondere waarden en een overzicht van verwachte ontwikkelingen.
3. Het deel 'Van idee naar plan'. Hierin is een stappenplan opgenomen aan de hand waarvan initiatiefnemers van een eerste idee naar een concreet plan kunnen toewerken.
4. Het deel 'Achtergronden'. Hierin wordt ingegaan op de vier milieubeginselen en de uitgangspunten voor milieukwaliteit die bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie zijn gehanteerd.
5. Het deel 'Uitvoering en bijsturing'. In dit deel wordt ingegaan op de beleidscyclus en op de manier waarop de Omgevingsvisie wordt uitgewerkt en bijgestuurd.

In de omgevingsvisie wordt vijf ambities uitgesproken. Deze beschrijven het gewenste toekomstbeeld van de gemeente. De vijf ambities zijn als volgt:

- *Behoud het goud:* Het landschap met al haar waarden, de groenstructuren die doorlopen tot in de kernen en de (cultuur)historie is het robuuste goud. Deze kwaliteiten staan voorop (behouden, benutten en versterken) bij nieuwe ontwikkelingen.
- *Buitengewoon wonen en leven:* Een passende woningvoorraad om jong te zijn en oud te kunnen worden. Leven in een schone, gezonde en veilige leefomgeving. Naoberschap, samenwerking en bereikbaarheid zijn cruciaal.
- *Vitaal landelijk gebied:* In het landelijk gebied wordt er samen met partners gezocht naar een

toekomstbestendige invulling met ruimte om te boeren, ruimte om te recreëren en ruimte voor natuur, klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzaam ondernemen.
- *Duurzaam in alles:* De volgende stap in energietransitie wordt samen gezet waarbij de infrastructuur ingericht is op dit maatwerk. Ook wordt de openbare ruimte klimaatadaptief ingericht en wordt vol op het duurzaam verwarmen van woningen, bedrijven en maatschappelijke gebouwen ingezet.
- *Uitnodigend ondernemend:* Ruimte voor ondernemers die passen in aard en schaal. Duurzaam en toekomstgericht.

Toetsing

Het voornemen sluit aan op de ambitie 'Buitengewoon wonen en leven'. Het werkingsgebied bevindt zich binnen het gebiedskompas 'De oorspronkelijke Hondsrug'. Het voornemen is in lijn met de omgevingsvisie, aangezien het een uitbreiding betreft binnen het bestaand stedelijk gebied en invulling geeft aan de vraag zoals beschreven in de woonvisie. Onder de Woonvisie 2022+ (3.3.2.1) en Ladder voor duurzame verstedelijking (4.2) wordt er concreter getoetst aan het gemeentelijk woonbeleid. Daarnaast wordt duurzaamheid in paragraaf 4.4 behandeld en wordt in het plan rekening gehouden met het landschap en groenstructuren (2.2).

3.3.2 Programma's

3.3.2.1 Woonvisie 2022+

Vooruitlopend op de Omgevingsvisie is met de Woonvisie 2022+ een programma ontwikkeld gericht op de woningvoorraad. De Woonvisie 2022+ bestaat uit drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk (context) is een beschouwing van de actuele stand van zaken en opgaven in de gemeente Borger-Odoorn, aan de hand van relevante gegevens. Het hoofdstuk kent vier thema's: ruimtelijk, woningen, bewoners en duurzaamheid, elk met vier subthema's. Hoofdstuk 2 benoemt ambities die daaruit voortvloeien. Op een hoger abstractieniveau en al meer toegespitst op de relevantie voor het wonen. Enerzijds passend bij Borger-Odoorn als plattelandsgemeente, en anderzijds bij de situatie en vraagstukken van de komende jaren. Hoofdstuk 3 tenslotte richt zich volledig op de actuele woonvraag, gesplitst in nieuwbouw en bestaande bouw.

Er is in Borger-Odoorn veel ruimte voor toevoeging door nieuwbouw. Dat blijkt uit ruimte in de prognoses, waarbij wordt gewerkt met onderbouwde optimistische scenario's. Er is vooral ruimte in de dorpskernen. Tot 2030 kunnen er 500 huishoudens bijkomen, mits tijdig aan de huidige woonvraag kan worden voldaan. In de kleinste kernen is maatwerk geboden, maar de meeste dorpen hebben nog voldoende groeipotentie. Klijndijk behoort tot een van de kleinere kernen. De gemeente kan zelf het voortouw gaan nemen én ruimte bieden aan eigen initiatieven van bewoners. Flexibiliteit en kwaliteit van het aanbod zijn in deze tijd doorslaggevend. De nieuwbouw moet iets toevoegen aan het bestaande aanbod. Er is vooral vraag naar betaalbare en naar toekomstbestendige koopwoningen. Flexibel levensloopbestendige woningen bijvoorbeeld, met een bad- en slaapkamer beneden. Of beschutte woonvormen, voor ouderen of voor andere kwetsbare doelgroepen.

Toetsing

Het plan voorziet in de bouw van 12 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Klijndijk, wat aansluit bij de gemeentelijke ambitie om woningen toe te voegen in dorpskernen. Het woningaanbod is gevarieerd en komt tegemoet aan diverse woonbehoeften. Van de 12 woningen zijn er 6 levensloopbestendige appartementen op de begane grond, wat aansluit bij de vraag naar toekomstbestendige woningen. Het aanbod bestaat uit een mix van 4 sociale huurwoningen, 4 middenhuurwoningen en 4 koopwoningen, wat bijdraagt aan een evenwichtige woningvoorraad.

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar woningen worden (of zijn) gesloopt, wat past binnen het streven naar efficiënt ruimtegebruik. De variatie in woningtypen en het aanbod van zowel huur- als koopwoningen sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling om flexibel en kwalitatief hoogwaardig aanbod te

realiseren.

Gezien de hoge beoordeling van Klijndijk qua voorzieningen, bereikbaarheid en aantrekkelijkheid als woonlocatie, draagt dit initiatief bij aan het versterken van een gewilde kern binnen de gemeente. Het project voegt waarde toe aan het bestaande woningaanbod en speelt in op de actuele woonvraag. Het initiatief is in overeenstemming met de Woonvisie 2022+ van de gemeente Borger-Odoorn.

3.3.2.2 Gezonde leefomgeving

De gemeente Borger heeft in april 2019 het visiedocument 'Gezonde leefstijl als basis' vastgesteld. In dit visiedocument geeft de gemeente aan preventief in te zetten op het aanpakken van gezondheidsverschillen en heeft gezonde leefstijl als speerpunt benoemd. In het visiedocument wordt benadrukt dat ongezond gedrag niet alleen het gevolg is van individueel gedrag, maar ook de omgeving waarin iemand leeft, werkt en woont heeft invloed. Voor het bevorderen van de gezondheid is het daarom belangrijk aandacht te besteden aan zowel het individuele gedrag van mensen als aan hun leef-, werk- en woonomgeving. Dit mondt onder andere uit in het stimuleren dat de sociale en fysieke leefomgeving zo is ingericht dat de gezonde keuze de gemakkelijkste keuze is. De kernpunten voor een gezonde leefomgeving zijn wat betreft de woonomgeving:

- Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
- De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
- Voor iedereen zijn er - dichtbij en toegankelijk - aantrekkelijke plekken;
- Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
- Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd.

Overlastgevende bedrijven staan op afstand. Bij nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente aandacht voor een gezonde leefomgeving, zowel gezondheidsbescherming als gezondheidsbevordering. In het voorgestelde (bouw)plan kan rekening worden gehouden met de bovenbeschreven kernpunten, zoals het hebben van aantrekkelijke (groene) plekken, scheiding van wonen en druk verkeer en het scheiden van wonen en overlastgevende bedrijven. Daarmee kan het voldoen aan het visiedocument.

3.3.3 Overig beleid

3.3.3.1 Welstandsnota

Het verkavelingsplan, zoals weergegeven in Bijlage 2 en in het vorige hoofdstuk wordt toegevoegd aan de gemeentelijke welstandsnota, welke op afzienbare termijn als afwegingskader in het omgevingsplan wordt opgenomen. Het geheel biedt vervolgens het toetsingskader voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Toetsing aan de welstandsnota wordt verder behandeld in paragraaf 2.3 en paragraaf 4.13.

3.3.4 Conclusie

Het voornemen is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Mer-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor mer-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.1.2 Toetsing

Project-mer-beoordeling

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit.

In de motivering van de beslissing wordt in ieder geval verwezen naar:

- de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
    1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
    2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Op 14 oktober 2024 is een mer-beoordeling uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs. Belangrijkste uitkomst van de beoordeling is dat het project niet mer-plichtig is. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3.

4.1.3 Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

4.2.2 Toetsing

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:
1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De eerste vraag bij de Laddertoets is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Met het voornemen worden 12 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte of dat er op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten ontstaan door het plan, bijvoorbeeld door een functiewijziging. Van nieuw beslag op de ruimte is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m^2. Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m^2 bedraagt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 12 nieuwe woningen. Woningen zijn toegestaan in het huidige planologisch regime. Echter, het aantal woningen van het voornemen is meer dan planologisch is toegestaan. Deze extra woningen zijn daarmee niet mogelijk. Het voornemen maakt meer bebouwing mogelijk dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Er kan worden geconcludeerd dat er met het voornemen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het voornemen richt zich tot uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat vanuit de dorpskern Klijndijk voorzieningen goed bereikbaar zijn. Klijndijk behoort zelf qua voorzieningenniveau tot een middelgrote kern. De aard en omvang van het voornemen zijn naar verhouding klein. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningen is daarmee beperkt tot een lokale schaal.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Uit de toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid (3.3.2.1) blijkt dat het voornemen in lijn is met de vraag

naar woningen, zowel in woningvorm als aantal. Er kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
Op basis van de provinciale omgevingsverordening is het voornemen gelegen in bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de omgeving. In de huidige situatie is het werkingsgebied al bestemd voor woningbouw. Wel betreft het voornemen de toevoeging van 12 woningen waar dit volgens de huidige planologische regeling niet toegestaan is.

De fysieke insluiting van het voornemen tussen de bestaande woonwijk ten oosten, de gebouwen ten noorden en de Hoofdweg ten westen maakt dat het plan binnen het bestaand stedelijk gebied valt.

4.2.3 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de nieuwe ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat die behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik.

4.3 Beschermingszones radioastronomie

4.3.1 Wettelijk kader

Rijk
In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk 21 nationale belangen geformuleerd (zie ook 3.1.1). Dit zijn belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau ontstijgen en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. Eén van die belangen is het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat. Voor dit vestigingsklimaat is de radioastronomie van belang. De NOVI geeft hierover aan: "Nederland wil in verschillende vakgebieden (onder andere radio-astronomie) tot de wereldtop blijven behoren. De opgave in deze is om essentiële grootschalige wetenschappelijke infrastructuur, die voor haar functioneren afhankelijk is van een storingsvrije omgeving, te beschermen door een storingsvrije omgeving te waarborgen." Het Rijk ziet erop toe dat de kwaliteit van deze infrastructuur binnen de leefomgeving gewaarborgd blijft.

Provincie
De provincie wil garanderen dat de radioastronomie zich kan blijven ontwikkelen en dat verstoring van activiteiten die daarmee samenhangen wordt voorkomen. Om dat te bewerkstelligen, liggen er beschermingszones rondom de LOFAR-radiotelescoop, waar beperkingen gelden inzake de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden ter voorkoming van elektromagnetische straling. Een kernbegrip hierbij is het begrip 'verstoring'. Elektrische en elektronische apparatuur zendt, onbedoeld, radiogolven uit en kan de systemen van het Nederlands Instituut voor Radio Astronomie (ASTRON) storen. Deze soort storing valt in de categorie Elektro-Magnetische Compatibiliteit (EMC). Ook al voldoet de apparatuur aan de geldende EMC emissie normen, toch kunnen ze zwakke signalen uit het heelal storen. Echter, voor dit soort zwakke signalen heeft LOFAR nu juist zijn grote gevoeligheid gekregen. Deze zeer zwakke signalen uit het heelal worden dan als het ware overstemd door de, op aarde geaccepteerde, signalen. Vanwege genoemd effect is er een veilige minimumafstand nodig radiogolven uitzendende apparatuur en LOFAR. De mate van verstoring is dus gekoppeld aan elektromagnetische straling van een bron. Er is sprake van twee zones met elk een verschillend beschermingsniveau.

- Een ruimtelijk plan kan, voor zover deze gebieden bestrijkt die op de bij de Provinciale omgevingsverordening Drenthe behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone I', alleen voorzien in nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopen in die gebieden.

- Een ruimtelijk plan kan, voor zover dat gebieden bestrijkt die op de bij de Provinciale omgevingsverordening Drenthe behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone II', alleen voorzien in bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopen in die gebieden.

Voor een ruimtelijk plan die binnen zone I en II van de LOFAR-radiotelescoop ligt, is een advies van ASTRON nodig. Uit de Provinciale omgevingsverordening Drenthe volgt dat dit ook geldt voor een ruimtelijk plan die voorziet in ontwikkelingen binnen een straal van twee kilometer rondom een LOFAR-buitenstation. De locaties van deze buitenstations en de bijbehorende beschermingszones zijn aangegeven op de website van ASTRON.

ASTRON

ASTRON heeft op haar website tevens kaarten gepubliceerd met normen voor elektromagnetische straling (EMC). Deze zijn relevant voor windparken, zonneparken en kleine windmolens. Er wordt uitgegaan van groene, gele en rode zones. In de rode zones (Elektrische veldsterkte (flux) < 20 dBµV/m) moeten initiatiefnemers extra maatregelen treffen. Inmiddels is veel ervaring opgedaan met zonneparken in rode zones en is een radiostille windturbine ontwikkeld. Van kleine windmolens is bekend dat de meeste types in de rode zones kunnen worden geplaatst. In gele zones (Elektrische veldsterkte (flux) = 30-50 dBµV/m) zijn de maatregelen vaak beperkt. De meeste zonneparken kunnen aan de hier geldende norm voldoen. Voor een windturbine gaat het met name om het toepassen van een radiostille lamp voor de luchtvaartverlichting en eventueel extra afscherming van de sensoren in de nacelle. Van de kleine windmolens voldoen alle types reeds aan de gele norm en een enkele ook aan de rode norm. In de groene zones (Elektrische veldsterkte (flux) = 30-50 dBµV/m) zijn meestal geen of zeer beperkte maatregelen nodig. In alle gevallen geldt dat voor windparken, zonneparken en kleine windmolens een advies van ASTRON nodig is en dat het omgevingsplan moet voorzien in een beschermende regeling.

4.3.2 Toetsing

Het werkingsgebied van het voornemen bevindt zich buiten de genoemde beschermingszones voor radioastronomie, verder onderzoek is niet nodig.

4.3.3 Conclusie

Radioastronomie vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow,

namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.4.2 Toetsing

Het voornemen houdt rekening met verschillende duurzaamheidsaspecten en belangen, zoals beschreven in artikel 1.3 van de Omgevingswet. Zo is er aandacht voor het belang van ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Op het gebied van water is er bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden met klimaatadaptatie (zie ook paragraaf 4.16). Door voldoende groen en waterdoorlatende verharding te gebruiken, wordt het gebied beter bestand tegen wateroverlast bij hevige regenval.

Ook natuur is meegewogen in het plan (zie paragraaf 4.7). De bestaande groenstructuur en bomen blijven zoveel mogelijk behouden en worden geïntegreerd in de nieuwe situatie. Er is onderzocht in hoeverre dit initiatief effect heeft op de natuur. Het geheel komt de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving ten goede.

Verder speelt het plan in op het belang van een gezonde leefomgeving (zie paragraaf 4.5). De groene, autoluwe inrichting nodigt uit tot bewegen en ontmoeten, wat een positief effect kan hebben op de gezondheid van bewoners.

Qua energiezuinigheid zullen de nieuwe woningen voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarmee wordt bijgedragen aan de energietransitie en het terugdringen van CO2-uitstoot.

Tot slot is er oog voor de toekomstige woningbehoefte. Het plan voorziet in verschillende woningtypen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en levensfasen. Hiermee wordt ingespeeld op demografische ontwikkelingen en veranderende woonwensen.

Daarmee draagt het plan bij aan een duurzame ontwikkeling, waarbij de behoeften van de huidige generatie worden vervuld zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Dit sluit aan op de integrale benadering van duurzaamheid, zoals beoogd in de Omgevingswet.

4.4.3 Conclusie

Het voornemen is in lijn met de doelen van een duurzame ontwikkeling, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft duurzaamheid.

4.5 Gezondheid

4.5.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.
Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.5.2 Toetsing

In het kader van dit initiatief wordt met name gekeken naar aspecten van een gezond leefmilieu, zoals de aanwezigheid van geur, geluid, een goed functionerend rioleringssysteem en voldoende waterkwaliteit en -kwantiteit. Daarnaast zijn biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, een schone bodem, toegankelijkheid, wandel- en fietsmogelijkheden, een groene en rustige omgeving en veiligheid relevante factoren die bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Eveneens zijn het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en lichthinder aandachtspunten.

Veel van deze aspecten, zoals geluid, geur, bodem en water, komen in andere paragrafen van deze toelichting uitgebreid aan bod. Hier wordt getoetst of het plan voldoet aan de geldende normen en eisen vanuit de regelgeving.

Inrichting plangebied
Qua toegankelijkheid en inclusiviteit is het plan zodanig opgezet dat het gebied goed bereikbaar is voor alle gebruikers. Er zijn voldoende wandel- en fietspaden en de inrichting van de openbare ruimte is overzichtelijk en verkeersveilig. Het behoud en de versterking van groen in de wijk draagt bij aan een rustige en natuurlijke omgeving, die uitnodigt tot bewegen, spelen en ontmoeten. Dit heeft positieve effecten op zowel de fysieke als mentale gezondheid.

Gewasbeschermingsmiddelen
Gewasbeschermingsmiddelen worden met name door agrarische bedrijven gebruikt. In de omgeving zijn gronden in agrarisch gebruik. Het meest nabij gelegen agrarisch gebied ligt op een afstand van ruim 25 m (ten westen van het plangebied). Uit jurisprudentie blijkt dat er 50 meter afstand gehouden dient te worden van agrarische functies. 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 2016 stonden op dezelfde locatie woningen.

Daarnaast zijn driftreducerende maatregelen verkend. Hierbij is onder andere gekeken naar hagen. Dit is uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst op deze locatie. Daarnaast wordt het agrarisch gebruik niet beperkt door de komst van het voornemen, gezien er al sprake is van een bouwvlak met een woon- en gemengde functie op een kortere afstand. Ook bevindt zich een weg tussen de agrarische percelen en het plangebied.

Al met al zorgt het plan niet voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat als gevolg van gewasbeschermingsmiddelen.

Lichthinder

Ten aanzien van lichthinder wordt de Richtlijn Lichthinder 2020 van het NSVV geraadpleegd. Deze richtlijn geeft aan hoeveel licht er redelijkerwijs buiten het terrein waar de verlichting is aangebracht mag uitstralen. Deze dient ter bescherming van direct omwonenden. Gewerkt wordt met 5 ecologische zones. E0 betreft de intrinsiek duistere gebieden, E4 de gebieden met een hoge omgevingshelderheid. Hierbij kan men denken aan steden zoals Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag. Klijndijk valt volgens de Omgevingsdienst onder omgevingszone E2. Voor deze zone zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

- verlichtingssterkte Ev tussen 7 en 23 uur: maximaal 5 lux;
- verlichtingssterkte Ev tussen 23 en 7 uur: maximaal 1 lux;
- lichtsterkte I tussen 7 en 23 uur: maximaal 7500 candela;
- lichtsterkte I tussen 23 en 7 uur: maximaal 500 candela;
- Upward Light Ratio maximaal 0,025 (2,5%).

In het uitvoeringsstadium wordt bezien of er sprake is van lichthinder vanuit de omgeving, en kan vervolgens worden getoetst aan de grenswaarden. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat in de omgeving geen bedrijvigheid of activiteit (zoals felverlichte reclame-uitingen, terreinverlichting) aanwezig is waardoor de bovenstaande grenswaarden worden overschreden. Maatwerkvoorschriften zijn in dit kader niet nodig.

Advies GGD

Tot slot heeft de GGD een aantal adviezen gegeven zoals hieronder weergegeven (Bijlage 4):

- zorg voor een goed binnenklimaat;
- voorkom hittestress;
- bouw levensloopbestendig;
- heb aandacht voor de bodemkwaliteit;
- heb aandacht voor het effect van gebouwen en woningen op de omgeving.

Ten aanzien van de bovenstaande adviezen kan worden aangegeven dat er ruimte is voor bomen en beplanting, voor waterberging/compensatie (hittestress) en de woningen levensloopbestendig zijn. Dit is beschreven in hoofdstuk 2 (nieuwe situatie). Ten aanzien van geluid en bodem zijn de nodige onderzoeken verricht, waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de wettelijke eisen. De zorg voor een goed binnenklimaat betreft met name zaken die ten tijde van de bouwaanvraag aan de orde kunnen komen.

4.5.3 Conclusie

Er wordt zoals hierboven beschreven rekening gehouden met het aspect gezondheid in de planvorming. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft gezondheid.

4.6 Verkeer & Parkeren

4.6.1 Wettelijk kader

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan Borger-Odoorn 2019-2029, de parkeernormen die in het omgevingsplan zijn opgenomen en/of de kencijfers van de CROW. Sinds (augustus) 2024 zijn de nieuwe parkeerkencijfers beschikbaar van de CROW. Deze cijfers worden hieronder gebruikt.

4.6.2 Toetsing

Het voornemen zorgt voor een toename van verkeer en parkeren. Daarnaast wordt er een ontsluiting toegevoegd vanaf de Hoofdweg ten behoeve van parkeervoorzieningen.

Verkeer

Aan de hand van kencijfers van de CROW wordt de toename van de gemotoriseerde verkeersbewegingen bepaald. Hierbij wordt gekeken naar het type woning, de stedelijkheid van de gemeente en de ligging van de locatie binnen of buiten de bebouwde kom. Daarnaast is er met de nieuwe CROW kencijfers een onderverdeling in woonoppervlakte aangebracht.

Gemeente Borger-Odoorn is niet stedelijk volgens het CBS. Het gebied bevindt zich in de resterende bebouwde kom. Het woningaanbod bestaat uit: 4 huurwoningen, 4 koopwoningen en 4 sociale huurwoningen. Telkens is de helft van het bovengenoemde aantal ofwel een bovenwoning met kap (appartement type 2, 92,8 m^2 in Bijlage 2), ofwel een appartement op de begane grond (appartement type 1, 72 m^2 in Bijlage 2). De sociale huurwoningen bevinden zich in de twee-onder-één-kap zoals te zien in de inrichtingstekening.

Dit vertaalt zich naar de volgende categorieën uit de kencijfers van de CROW:

- Huur, huis, sociale huur, 2x;
- Huur, appartement, sociale huur, <75 m^2, 2x;
- Huur, huis, vrije sector, 2x;
- Huur, appartement, vrije sector, <75 m^2, 2x;
- Koop, huis, tussen/hoek, 2x;
- Koop, appartement, <75 m^2, 2x;

Daarnaast worden vier sociale huurwoningen gesloopt. Uit de kencijfers wordt de (maximale) toename als volgt:

Woningen	**Kencijfer verkeer (verkeersbewegingen per etmaal)**	**Hoeveelheid**	**Totale verkeersgeneratie**
Huur, huis, sociale huur	5,2	2	10,4
Huur, appartement, sociale huur, <75 m^2	3,7	2	7,4
Huur, huis, vrije sector	6,8	2	13,6
Huur, appartement, vrije sector, <75 m^2	3,8	2	7,6
Koop, huis, tussen/hoek	7,8	2	15,6
Koop, appartement, <75 m^2	6,0	2	12,0
			66,6
Sloop, huur, huis, sociale huur	5,2	- 4	- 20,8
Totale verwachte toename verkeer			45,8

Er is bij de kencijfers gebruik gemaakt van de maximaal geschatte waarde. De grote parkeerplaats met 18 parkeervakken zal er naar verwachting toe leiden dat de verkeersintensiteit meer toeneemt op de Hoofdweg dan op de Klijnstraat (8 parkeervakken). Deze verkeersbewegingen worden verdeeld over de Klijnstraat en Hoofdweg, waarbij er een toename van 66,6 verkeersbewegingen per etmaal verwacht wordt. Echter, er worden ook een viertal woningen gesloopt (-20,8). Netto zal er dus een totale toename van 45,8 verkeersbewegingen per etmaal zijn.

De asymmetrische verdeling van deze toename sluit aan op het verschil in grootte tussen de Hoofdweg en

de Klijnstraat. Aan de Hoofdweg wordt het grootste deel van de toename verwacht, terwijl de Klijnstraat een kleinere toename zal verwerken zoals hierboven beschreven. In de participatie is er een zorg geuit over de verkeers- en parkeersituatie, met name aan de Klijnstraat. Ook is de toename aan bezoekers genoemd als zorg. De parkeerkoffer is daarom ook voorzien aan de Hoofdweg.

Er is een busverbinding aan de Hoofdweg ter hoogte van de noordzijde van het werkingsgebied en het gebied is goed bereikbaar per fiets. Gezien de capaciteit van de bestaande wegen en de genomen maatregelen wordt de toename aan verkeersbewegingen aanvaardbaar geacht.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren worden ook de kencijfers van het CROW gebruikt. Sinds 2024 zijn de parkeerkencijfers voor bezoekers 'opgeknipt' van de parkeerkencijfers van de bewoners. Voor een niet-stedelijk gebied, in de resterende bebouwde kom geldt 0,2 parkeervoorzieningen per woning. Dit moet opgeteld worden bij de parkeervoorzieningen hieronder. De maximale toename in parkeerbehoefte is als volgt:

Woningen	**Kencijfer parkeervoorzieningen**	**Hoeveelheid**	**Totale parkeervoorzieningen**
Huur, huis, sociale huur	1,5	2	3,0
Huur, appartement, sociale huur, <75 m²	1,2	2	2,4
Huur, huis, vrije sector	1,8	2	3,6
Huur, appartement, vrije sector, <75 m²	1,3	2	2,6
Koop, huis, tussen/hoek	2,2	2	4,4
Koop, appartement, <75 m²	1,7	2	3,4
Sloop, huur, huis, sociale huur	1,5	- 4	- 6
Bezoekers	0,2	8	1,6
Totale verwachte toename parkeerbehoefte			15,0

De totale verwachte toename in parkeerbehoefte is 15,0 parkeerplaatsen, inclusief de bezoekersparkeerplaatsen en rekening houdend met de te slopen woningen. Er is bij de kencijfers gebruik gemaakt van de maximaal geschatte waarde. Ter plaatse van het werkingsgebied worden 18 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd met een ontsluiting aan de Hoofdweg. Zoals eerder vermeld is de ontsluiting in afstemming met omwonenden herzien. Dit aantal overstijgt de berekende behoefte, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de parkeervraag voor de nieuwe ontwikkeling.

Naast de nieuwe parkeerplaatsen blijven de 8 bestaande openbare parkeervakken in het oosten van het werkingsgebied gehandhaafd. Hoewel deze vakken momenteel al in gebruik zijn, dragen ze bij aan de totale parkeercapaciteit in het gebied.

Ontsluiting

De ontsluiting zal plaatsvinden aan de Hoofdweg en de Klijnstraat. Op basis van het Gemeentelijk vervoersplan Borger-Odoorn 2019-2029 is de Hoofdweg een zogenoemde 'erftoegangsweg type A'. Het maakt onderdeel uit van de verbinding Odoorn - N34 Zuid, met als hoofdfunctie het ontsluiten van Odoorn van en naar de N34 en gebiedsontsluitingswegen netwerk (GOW). Op basis van het gemeentelijk vervoersplan worden uitritten toegestaan voor deze categorie toegangsweg. De ontsluiting wordt uitgevoerd met de landelijke (CROW) richtlijnen voor het wegontwerp. Deze is te zien in het inrichtingsplan (Bijlage 1).

4.6.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmeringen voor het voornemen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft verkeer en parkeren.

4.7 Natuur

4.7.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na een nader te bepalen datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.7.2 Toetsing

Stikstof

De depositie van stikstof is berekend gebruik makend van de AERIUS-calculator. Het onderzoek is uitgevoerd in oktober 2025. Hierbij is rekening gehouden met de bouw en gebruiksfase. Als gevolg van het voornemen is de depositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. In Bijlage 5 is het volledige rapport raadpleegbaar.

Ecologie

Voor dit plan is op 30 mei 2024 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. Op basis van het veldbezoek in de verspreidingsgegevens kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw nodig is. Het nader onderzoek is uitgevoerd en hieronder beschreven. Het plan heeft geen negatieve effecten op provinciaal beschermde natuurgebieden. Zie hiervoor ook Bijlage 6 waarin het rapport is opgenomen.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus, gierzwaluw en vleermuisverblijf-plaatsen in de bestaande woningen kan niet op voorhand worden uitgesloten. Om te kunnen bepalen of een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit nodig is nader onderzoek uitgevoerd naar jaarrond beschermde nesten van huismus, gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger).

Verstoring van vleermuizen wordt voorkomen door in de realisatie- en gebruiksfase gebruik te maken van naar beneden gerichte lichtarmaturen die geen lichtuitstraling veroorzaken op de omringende bomen.

Negatieve effecten op broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september).

Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring.

Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Zorgplichtmaatregelen

Voor andere beschermde soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van de werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen. Dit kan door ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden het grasveld kort te maaien. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten voldoende tijd zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Negatieve effecten op rode lijstsoorten van korstmossen, mossen en paddenstoelen kunnen worden verzacht of verminderd, door materialen van verwijderde bomen en begroeiing elders in of direct aangrenzend aan het plangebied terug te plaatsen.

Gebiedsbescherming

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van beschermde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden

kunnen worden uitgesloten. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Houtopstanden
Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Drenthe vanwege beschermde houtopstanden is niet nodig.

Nader onderzoek
Uit het nader onderzoek (Bijlage 7) blijkt dat er in de woningen geen nestlocaties van huismus en gierzwaluw zijn vastgesteld. Door de geplande sloopwerkzaamheden worden ter plaatse van de nieuwbouwlocatie geen nestplaatsen van huismus of gierzwaluw vernield en kunnen zo ook geen individuen worden verstoord of gedood.

In één van de woningen in het plangebied is één nestlocatie van spreeuw vastgesteld. Door de geplande sloopwerkzaamheden worden ter plaatse van de plangebieden nestplaatsen van spreeuw vernield en kunnen zo ook individuen worden verstoord of gedood. Bovenstaande leidt niet tot een overtreding van verbodsbepalingen artikel 11.37, lid 1 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Maatregelen en het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit in het kader van de Omgevingswet zijn voor spreeuw noodzakelijk.

Uit het onderzoek is gebleken dat er ter plaatse één zomerverblijfplaats en twee paar-/winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in de woningen van het plangebied Door de geplande sloopwerkzaamheden worden deze verblijfplaatsen vernield en kunnen individuen worden verstoord, verwond of gedood. Bovenstaande leidt tot een overtreding van verbodsbepalingen artikel 11.46, lid 1 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Maatregelen en het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is voor gewone dwergvleermuis noodzakelijk.

Hiervoor dient een activiteitenplan opgesteld te worden voor gewone dwergvleermuis waarin de te nemen mitigerende en/of compenserende maatregelen, alternatievenafweging en de toelichting op het wettelijk belang zijn uitgewerkt.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bomenlanen te oosten en westen van het plangebied gebruikt worden als vaste en daarmee essentiële vliegroute voor vleermuizen. Deze vliegroute wordt met de voorgenomen werkzaamheden niet aangetast. Om negatieve effecten en overtreding van verbodsbepalingen artikel 11.46, lid 1 van het Besluit activiteiten leefomgeving te voorkomen dienen deze vliegroutes tussen zonsondergang en zonsopkomst niet te worden aangelicht.

Tijdens het onderzoek naar vleermuizen zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verblijfplaats van gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis of kleine dwergvleermuis. Daarmee zijn verblijfplaatsen van deze soorten uitgesloten. Een omgevingsvergunning of maatregelen zijn voor deze soorten niet nodig.

Tijdens het onderzoek naar huismus is één broedgeval van de kauw vastgesteld. Voorafgaand aan werkzaamheden in de broedperiode van de meeste te verwachten soorten (spreeuw en kauw) (globaal half maart-half augustus) dient een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden. Als tijdens de controle blijkt dat een broedgeval aanwezig is, dient een verstoringsvrije zone rond het nest bepaald te worden door een ter zake kundige ecoloog. In deze zone mag niet gewerkt worden totdat het nest weer verlaten is.

4.7.3 Conclusie

Stikstof
Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de door de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden.

Ecologie

Nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor spreeuw en de gewone dwergvleermuis een omgevingsvergunning nodig is. Deze omgevingsvergunning is verkregen op 27 augustus 2025 (Bijlage 8). Met inachtneming van de overige hierboven beschreven maatregelen en het afgeven van de vergunning is het plan uitvoerbaar.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}). De gemeente is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.8.2 Toetsing

In het werkingsgebied worden 12 nieuwe woningen toegevoegd, en vier woningen gesloopt. Zoals eerder aangegeven gaat het om vier huurwoningen, vier koopwoningen en vier sociale huurwoningen. Dit gebied wordt door het CBS beschouwd als niet stedelijk en ligt in de rest van de bebouwde kom. Zoals eerder bepaald wordt de maximale verkeersgeneratie verwacht op 45,8 verkeersbewegingen per etmaal.

Onderzoek NIBM-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool 2022 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	45,8
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,03**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: Nibm-tool uitsnede

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 en PM_{10}) niet overschrijdt. Het voornemen kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer en de afstand tot een aandachtsgebied is niet noodzakelijk.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2022, welke in maart 2022 zijn gepubliceerd. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de volgende tabel.

Luchtconcentratie		Norm
NO_2	jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
$PM_{2.5}$	jaargemiddelde concentratie	25 $\mu g/m^3$
PM_{10}	jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$

Figuur 4.2: Grenswaarden luchtconcentraties NO_2, $PM_{2.5}$ en PM_{10}

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het projectgebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

4.8.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het projectgebied zodanig dat de normen voor een goed leefklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft luchtkwaliteit.

4.9 Geluid

4.9.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.56 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet (en het omgevingsplan). In deze VNG-handreiking stonden geaccepteerde richtafstanden per bedrijfsactiviteit opgenomen. Bij milieuzonering wordt rekening gehouden met hindergevoelige bebouwing enerzijds, en milieuhinderlijke activiteiten anderzijds. De thema's geluid en geur zijn hierbij maatgevend. Het gaat om activiteiten en hinder door bedrijfsactiviteiten, en niet om bijvoorbeeld hinder door wegverkeer. Er wordt hiernavolgens alleen gekeken naar geluidhinder, geurhinder is in dit geval niet relevant (zie 4.10 Geur).

De systematiek uit de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (hierna VNG-2009) is bij de totstandkoming van bestemmingsplannen (die nu deel uitmaken van het tijdelijk deel omgevingsplan van rechtswege) in acht genomen. Zolang die bestemmingsplannen nog van kracht zijn wordt deze systematiek nog toegepast.

De nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is uitgekomen in oktober 2024. De handreiking vernieuwd het stelsel van milieuzonering en het inpassen van bedrijven en hindergevoelige bebouwing. Het is vooral bruikbaar bij bedrijventerreinen, en het verwerken van deze gebieden in het omgevingsplan.

De nieuwe handreiking geeft ook handvatten voor gebruik bij activiteiten nabij woningen. De richtafstanden

uit de publicatie van 2009 zijn in de handreiking van 2024 vervangen door 'posities'. Elke activiteit heeft een bepaalde positie in de indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur (bijlage A5 van de nieuwe handreiking). De posities zijn bedoeld als hulpmiddel om te bepalen of het aannemelijk is of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goede woon- en leefklimaat. Om de posities uit te drukken in afstanden op basis waarvan gemeten kan worden, wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel.

Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen een rustig woongebied en een gemengd gebied met wonen. Bij functiemenging wordt de activiteit geschikt geacht om te mengen met hindergevoelige functies zoals wonen, in een gemengd gebied met wonen.

Richtafstand	Positie
Tabel VNG- 2009	**Tabel VNG-2024**
0 of 10 m	FM (functie-menging)
30 m	1
50 m	2

Figuur 4.3: Uitsnede transponeringstabel VNG-2024 naar VNG-2009 (bron: VNG)

Gezien er hier sprake is van een geldend bestemmingsplan welke met toepassing van de VNG-2009 tot stand is gekomen wordt in dit geval deze systematiek toegepast.

4.9.2 Toetsing

Wegverkeer

Het planvoornemen betreft de realisatie van geluidgevoelige gebouwen in het geluidaandachtsgebied van de Hoofdweg en de Melkweg. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs en is als Bijlage 9 bij deze motivering gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de te realiseren woningen niet voldoen aan de standaardwaarde die de instructieregels van het Bkl stellen aan geluidgevoelige bebouwing. De overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB bedraagt maximaal 4 dB vanwege verkeer op de Hoofdweg. De grenswaarde wordt niet overschreden.

Onder de Omgevingswet is het aan de gemeente zelf om af te wegen of een overschrijding van de standaardwaarde acceptabel is. Het gemeentebestuur heeft wel een motiveringsplicht als zij besluit een geluidbelasting boven de standaardwaarde toe te laten. Overwegingen behorende bij de motivering zijn de volgende:

- het toepassen van een wegdek met een hogere geluidreducerende werking op de Hoofdweg is geen doeltreffende maatregel is;
- het verleggen van verkeersstromen behoort niet tot de mogelijkheden;
- het verder vergroten van de afstand tussen woningen en de Hoofdweg is niet wenselijk vanwege opmerkingen over privacy van omwonenden aan de Klijnstraat, en vanuit stedenbouwkundig oogpunt;
- het oprichten van schermen en/of wallen langs de Hoofdweg is niet wenselijk vanwege het straatbeeld.

In het eerder genoemde onderzoek is de overschrijding van de standaardwaarde nader toegelicht.

De Hoofdweg in Klijndijk staat in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan gecategoriseerd als erftoegangsweg. Dat betekent dat in de toekomst de gemeente de weg uitvoert als 30 km/u weg. Hiertoe is op het moment van schrijven nog geen budget voor de benodigde reconstructie beschikbaar. Voor het onderzoek dient uit te worden gegaan van de huidige wettelijke snelheidslimiet. Echter, betekent dit dat in de toekomst de geluidbelasting aanzienlijk lager is dan met het huidig onderzoek berekend.

Omdat maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk of wenselijk zijn, worden geluidwerende gevelmaatregelen noodzakelijk geacht. Daarbij wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB conform het Bbl. Bij alle woningen is sprake van gevels met een geluidsbelasting onder de standaardwaarde. Ook bevindt zich bij elk van de woningen in ieder geval één gevel met een L_{den} onder 50 dB(A) zoals geadviseerd door de GGD. Daarmee is er sprake van voldoende geluidluwe gevels. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Op basis van de bovenstaande wordt de overschrijding van de standaardwaarde bij dit project acceptabel geacht.

Activiteiten

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bestaande activiteiten die mogelijk invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen, en vice versa kunnen de nieuwe woningen invloed hebben op de bedrijfsmogelijkheden van deze objecten.

Deze zijn als volgt beoordeeld:

Luchtalarm

Er bevindt zich een luchtalarm op circa 20 meter afstand van het plangebied. Het geluid van het luchtalarm is sporadisch van aard, namelijk 2 minuten per maand tijdens de maandelijkse test. Er zijn geen wettelijke kaders die een minimale afstand voorschrijven tussen woningen en een luchtalarm. Gezien het incidentele karakter van het geluid wordt de afstand als voldoende beschouwd. De komst van de woningen heeft geen invloed op de functie van het luchtalarm.

Bedrijfsverzamelgebouw

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw. Voor de beoordeling van de milieueffecten wordt uitgegaan van de zwaarste milieucategorie die in het gebouw is toegestaan, namelijk categorie 2 volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Zoals eerder genoemd onder het wettelijk kader werd deze systematiek bij de totstandkoming van bestemmingsplannen (die nu deel uitmaken van het tijdelijk deel omgevingsplan van rechtswege) in acht genomen. Zolang die bestemmingsplannen nog van kracht zijn wordt deze systematiek nog toegepast.

Voor deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied, kan deze afstand met één stap worden verlaagd naar 10 meter. De daadwerkelijke afstand tussen het bedrijfsverzamelgebouw en de nieuwe woningen bedraagt circa 20 meter. Deze afstand voldoet ruimschoots aan de richtafstand voor een gemengd gebied.

Daarnaast bevinden zich op ongeveer 7 meter bestaande woningen. Dit wordt gezien als de maatgevende afstand voor eventuele geluidshinder. Het voornemen bevindt zich zoals gezegd op circa 20 meter. Er zijn in de huidige situatie geen klachten gemeld vanwege het huidige gebruik (dansschool) ofwel bij de participatie naar voren gekomen.

Gezien er bestaande gebouwen op kortere afstand van het bedrijfsverzamelgebouw bevinden, en er wordt voldaan aan de richtafstand in gemengd gebied vanuit milieuzonering, kan worden gesteld dat er sprake is

van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Anderzijds worden de bedrijfsactiviteiten in het bedrijfsverzamelgebouw niet onevenredig beperkt door de komst van de woningen. De bestaande bedrijven kunnen hun activiteiten voortzetten binnen de kaders van hun huidige milieuruimte.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige activiteiten in de omgeving geen belemmering vormen voor de realisatie van de woningen in het plangebied, en dat de nieuwe woningen geen onevenredige beperking opleveren voor de bestaande bedrijfsactiviteiten. Er is sprake van een aanvaardbare wederzijdse inpasbaarheid van wonen en bedrijvigheid wat betreft geluid.

Cumulatie

Cumulatie is niet aan de orde, gezien er geen sprake is van meerdere relevante geluidsbronnen. Een nadere beschouwing omtrent het gecumuleerde en gezamenlijke geluid is derhalve niet nodig.

4.9.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid.

4.10 Geur

4.10.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;

- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

4.10.2 Toetsing

Woningen worden op basis van de instructieregels van het Bkl aangemerkt als geurgevoelige objecten. Het voornemen bevindt zich buiten de concentratiegebieden voor geurhinder en veehouderij. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij geldt een maximumwaarde van 2,0 odour units per kubieke meter (OU/m3).

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op meer dan 600 meter afstand van de geplande woningen. Gezien deze afstand is het onwaarschijnlijk dat de grenswaarde van 2,0 OU/m3 wordt overschreden. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat verder onderzoek naar geurhinder niet noodzakelijk is. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.3 Conclusie

Er zijn geen geurbronnen in de buurt van het werkingsgebied. Verdere onderzoek kan daarom achterwege blijven. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft geur.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid

1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.11.2 Toetsing

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn.

Het voornemen betreft de realisatie van 12 woningen. In dit kader is de risicokaart geraadpleegd om te onderzoeken of in de nabijheid van het werkingsgebied activiteiten zijn gelegen die een risico voor de omgevingsveiligheid kunnen veroorzaken. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergeven.



Figuur 4.4: Omgevingsveiligheid in de omgeving van het werkingsgebied (globale ligging rode contour, bron: Atlasleefomgeving.nl geraadpleegd 1 juli 2025)

Ten zuiden van het werkingsgebied bevindt zich een buisleiding met een plaatsgebonden risico contour (PR-contour) van 10^{-8} en een brandaandachtsgebied. Het werkingsgebied bevindt zich deels binnen de brandaandachtsgebied of PR-contour. Er worden echter geen kwetsbare gebouwen of locaties mogelijk gemaakt binnen het aandachtsgebied of PR-contour. Nader onderzoek naar omgevingsveiligheid is daarom niet aan de orde voor de buisleiding.

Verder zijn er geen voor de omgevingsveiligheid relevante activiteiten binnen of direct nabij het werkingsgebied.

4.11.3 Conclusie

Met het voornemen worden geen kwetsbare gebouwen en/of locaties mogelijk gemaakt binnen aandachtsgebieden of PR-contouren van risicovolle activiteiten. Andersom maakt het voornemen geen risicovolle activiteiten mogelijk. Verdere onderzoek kan daarom achterwege blijven. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft omgevingsveiligheid.

4.12 Trilling

4.12.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.87 en 5.87a BS.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. De afwegingen daarvoor zijn in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgenomen. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

4.12.2 Toetsing

De Atlas Leefomgeving (d.d. 26 juni 2024) is geraadpleegd om na te gaan of er permanente bronnen van trilling in de omgeving zijn. Dit kunnen spoorwegen of bepaalde type industrie zijn. Er zijn geen bronnen van trillingen in de omgeving van het werkingsgebied. Verder onderzoek naar trillingen is daarmee overbodig.

4.12.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft trillingen.

4.13 Welstand

4.13.1 Wettelijk kader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Denk hierbij aan vorm, kleur of gebruik van materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de Bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (art. 22.6 BS), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.28 BS).

Artikel 22.28 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS).

4.13.2 Toetsing

Zoals eerder genoemd bij paragraaf 3.3.3.1 wordt het verkavelingsplan getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota, welke op afzienbare termijn als afwegingskader in het omgevingsplan wordt opgenomen. Het geheel biedt vervolgens het toetsingskader voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

In het kader van de welstandsnota is gekeken naar de ligging van het werkingsgebied. Het plangebied bevindt zich in Klijndijk, een ontginningsdorp dat deel uitmaakt van het gebied 'esdorpenlandschap'.

De welstandsnota geeft ten aanzien van het deelgebied '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. Dit is bij onderhavig planvoornemen het geval, zie hiervoor ook de betreffende paragraaf 2.2 en paragraaf 2.3 en onderstaande beschrijving.

Daarbij zijn de volgende zaken eveneens van belang:

Ligging

- Hoofdgebouwen op de weg oriënteren

Detaillering en gevelindeling

- Bestaande geleding respecteren

Kleur- en materiaalgebruik

- dakbedekking van pannen in gedekte kleur of riet;

- bij vervanging of wijziging moet in stijl, materialisering, detaillering en kleurgebruik worden aangesloten op de omliggende bebouwing.

Het plan sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur en verkaveling ter plaatse. De hoofdgebouwen worden (tweezijdig) op de wegen georiënteerd. Er is gekozen voor een sobere architectuur met zadeldaken, wat past 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. Het ontwerp voor de nieuwe woningen betreft twee bouwlagen en een kap, passend bij de schaal van de directe omgeving.

De (verticale) geleding van de gevels, zoals voorgeschreven in de welstandsnota, is in het ontwerp terug te zien, met horizontale accenten door onder andere de gootlijsten.

Uit bovenstaande blijkt dat het planvoornemen aan de relevante welstandscriteria kan voldoen. Daarnaast komen ze overeen met de uitgangspunten die in het provinciale beleid worden gehanteerd voor het behoud en de versterking van de kernkwaliteit landschap. Voor een beschrijving van de toetsing aan de kernkwaliteit landschap wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1, waar de provinciale Omgevingsvisie waarin de benoemde kernkwaliteiten worden behandeld.

Het verkavelingsplan vormt daarmee een waarborg dat de ontwikkeling voldoet aan redelijke eisen van welstand en past binnen de karakteristieken van het esdorpenlandschap en specifiek het ontginningsdorp Klijndijk.

4.13.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies wat betreft welstand.

4.14 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.14.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.14.2 Toetsing

Archeologie

Het plangebied heeft volgens de archeologische beleidsadvieskaart en de landschaps- en archeologische verwachtingskaart grotendeels een hoge of middelhoge archeologische verwachting. De geplande ingreep is groter dan 500 m2. Dit vereist een verkennend archeologisch onderzoek. De Steekproef bv heeft dit onderzoek uitgevoerd, opgenomen als Bijlage 10. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek met zes boringen.

Het bureauonderzoek bevestigde de hoge verwachting vanwege de ligging op de Hondsrug en bekende vondsten in de omgeving. Het veldonderzoek toonde echter aan dat de bodem tot 60-70 cm diep verstoord is. Er zijn geen intacte archeologische lagen of vondsten aangetroffen.

Op basis hiervan adviseert De Steekproef bv het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling. De gemeente

Borger-Odoorn heeft op 14 augustus 2024 hiermee ingestemd. Daarmee is het plangebied vrijgegeven voor het aspect archeologie.

Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern Klijndijk. Het plangebied ligt ingesloten tussen de Hoofdweg en de rest van de bestaande bebouwing van Klijndijk. Daardoor is de impact op de landschappelijke waarden behorend bij de Hondsrug gering.

Vanuit provinciaal beleid wordt gestuurd op het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap en het vasthouden van de ruimtelijke opzet van esdorpen. Klijndijk is echter een ontginningsdorp, waardoor de karakteristiek van het esdorpenlandschap binnen de bebouwde kom niet aanwezig is. Het plangebied maakt geen deel uit van de zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es die kenmerkend is voor de Hondsrug. Daarnaast wordt vanuit provinciaal beleid gestuurd op het benadrukken van het lineaire patroon van prehistorische relicten op de Hondsrug. Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen zichtbare of bekende prehistorische relicten aanwezig die onderdeel uitmaken van dit patroon.

De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en positionering aan bij de bestaande bebouwingsstructuur van Klijndijk. Het open landschap en het wegpanorama vanaf de N34 worden niet aangetast, aangezien het plangebied binnen de bestaande bebouwingscontour ligt. De bestaande beplanting wordt grotendeels behouden en nieuwe bomen en heesters worden toegevoegd, wat bijdraagt aan de groene uitstraling.

Gezien bovenstaande punten doet het voornemen geen afbreuk aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoals benoemd in het provinciaal beleid. Het plan past binnen de bestaande stedelijke structuur van Klijndijk en respecteert de grotere landschappelijke context van de Hondsrug.

4.14.3 Conclusie

De aspecten archeologie, cultuurhistorie en landschap vormen geen belemmering voor het voornemen.

4.15 Bodem

4.15.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een

omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.15.2 Toetsing

In augustus 2024 is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek gedaan naar de staat van het plangebied. Deze is opgenomen als Bijlage 11. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de toelaatbare bodemkwaliteit voor het beoogde bodemgebruik wonen. Echter, er zijn aanbevelingen gedaan naar aanleiding van asbestverdachte dakplaten ter plaatse, welke betrekking hebben op de sloop. Hiertoe wordt voorafgaand aan de sloop van bestaande bebouwing nader onderzoek met bijbehorende asbestinventarisatie verricht.

Vooralsnog is de verwachting dat dit niet tot onevenredige kosten of milieuhinder leidt welke realisatie van het planvoornemen onmogelijk maakt.

4.15.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.16 Water

4.16.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:
- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

In onderhavig geval is met name de waterschapsverordening van belang. Hierover is met het betreffende waterschap gesproken. Dit komt hieronder aan de orde.

4.16.2 Toetsing

In het kader van het waterbelang is het initiatief voorgelegd bij het waterschap de Vechtstromen. Deze afstemming heeft plaatsgevonden op 15 juli 2024. Hieruit is een aantal uitgangspunten naar voren gekomen welke worden meegenomen in de afweging van het waterbelang van dit voornemen (zie Bijlage 12).

Uitgangspunten van het Waterschap

- Als er meer verharding dan 1.500 m^2 wordt toegevoegd is er sprake van de normale procedure.
- Bij een grotere toename van verharding van 1.500 m^2 is watercompensatie noodzakelijk.
- Leg zo mogelijk gescheiden riolering aan.
- Onderzoek welke ondergrond het gebied heeft en welk effect dit heeft op de infiltratiecapaciteit.
- Gebruik hoogtekaarten en de klimaatatlas om het risico op wateroverlast inzichtelijk te maken.
- Zorg voor een minimale hoogte tussen de begane grondvloer en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van meer dan 80 cm.
- Zorg voor een minimale hoogte tussen de weg en bovenzijde van de begane grondvloer van meer dan 30 cm.

Hieronder komen puntsgewijs de zaken van de watertoetsprocedure aan de orde:

1. Algemeen

Er is in deze situatie sprake van een zelfstandig plan.

2. Beheer en onderhoud

Ten aanzien van het beheer en onderhoud kan worden opgemerkt dat er in het projectgebied geen sprake is van een watergang. Daarnaast wordt er geen nieuwe watergang aangelegd.

3. Veiligheid

In of nabij het plangebied ligt geen waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade). Ook is het gebied niet in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier gesitueerd.

4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)

Het plan bevat in totaal 1.385 m^2 aan (nieuw) verhard oppervlak. Dit is als volgt opgebouwd:

Verharding	Oppervlakte i
Parkeerplaatsen (op de kop van de Klijnstraat)	95
Woonblokken (incl. bergingen)	585
(Voet)paden	243
Parkeerkoffer (incl. toegangsweg)	462

Daarbij wordt de kanttekening gemaakt dat er sprake is van bestaande bebouwing (ongeveer 790 m^2) en bestaande parkeerplaatsen aan de kop van de Klijnstraat. Vanaf 1.500 m^2 is watercompensatie verplicht. Er is daarmee geen verplichting tot het compenseren van de verharding.

Aangezien er geen sprake is van een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal en er geen sprake is (geweest) van wateroverlast is aanvullende watercompensatie niet nodig. Dit blijkt ook uit onderstaande kaarten:



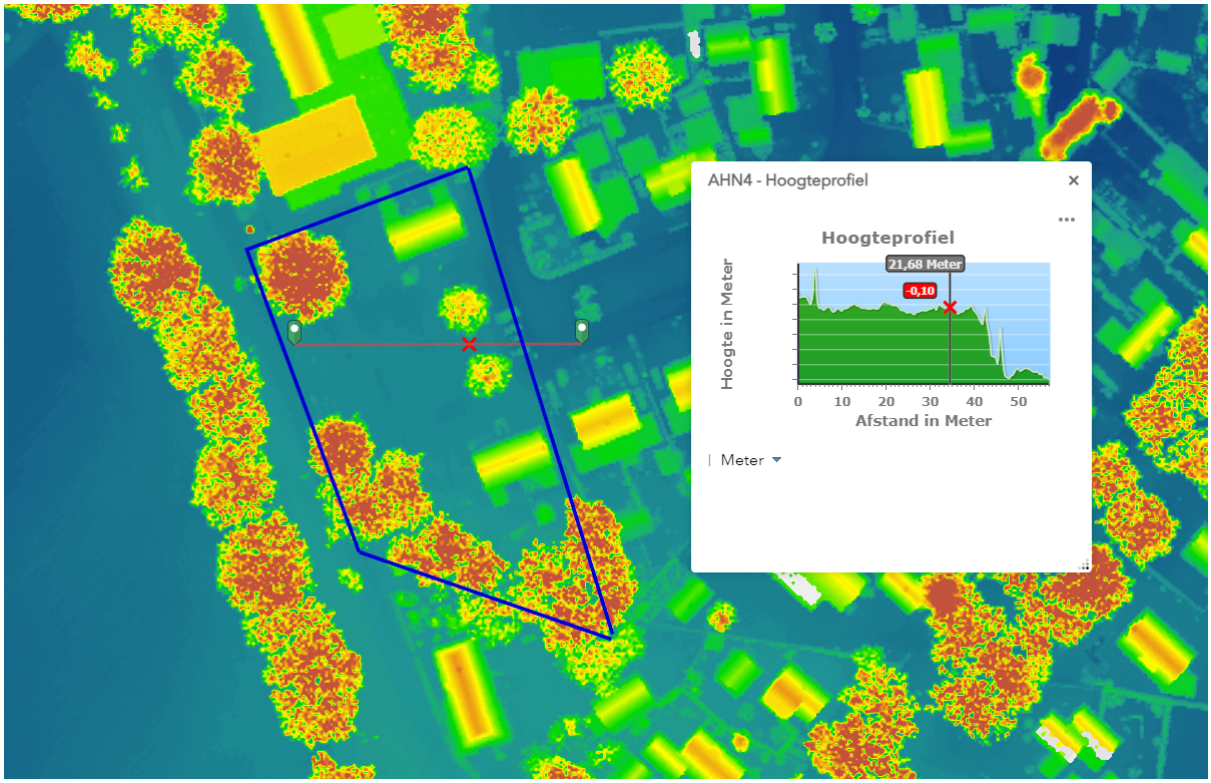
Figuur 4.5: Mogelijk wateroverlast in het plangebied, globaal aangegeven in donkerblauw (bron: Laatunietverrassen.nl)

Bovenstaande kaart laat een combinatie zien van twee effecten: hevige stortbuien en langdurige regenval. Bij hevige stortbuien kan de riolering het water niet snel genoeg verwerken waardoor er water op straat staat. Bij langdurige regenval kunnen sloten en kanalen het water niet verwerken, waardoor ze overstromen

Op de kaart is te zien waar water op het maaiveld (alle grondoppervlakken zoals: wegen, tuinen, akkers, pleinen) wordt verwacht als het extreem hard regent in kort tijd (een bui van 90 mm/uur) of als kanalen en rivieren buiten hun oevers treden door langdurige neerslag.

In de donkere gebieden is kans op meer dan 40 cm water op het maaiveld. De kans dat zo'n bui valt is nu 1 op 500. Door klimaatverandering verdubbelt deze kans naar 1 op 250. Zoals te zien is er weinig tot geen kans op wateroverlast in het plangebied.

Wanneer het water bij hevige neerslag niet meer kan infiltreren kan er wateroverlast ontstaan in het plangebied en omliggend terrein. Bij het aantonen van het risico op wateroverlast is de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN) en laatunietverrassen.nl aanvullend geraadpleegd. Hieronder is een uitsnede van de AHN te zien, hierbij is een hoogteprofiel getrokken langs het plangebied om aan te tonen hoe het verloop in hoogte is.



Figuur 4.6: Hoogteprofiel ter plaatse van het plangebied (grof aangegeven in het blauw, bron: AHN)

Uit het hoogteprofiel is af te leiden dat het plangebied zich ruim boven het omliggende terrein bevindt (ongeveer 40 cm). Door de hogere ligging van het plangebied is in het geval van hevige regenval daardoor een kleinere kans op wateroverlast.

5. Waterkwaliteit

Nabij het gebied is geen oppervlaktewater aanwezig of gepland. Eveneens zijn er geen gebieden met een speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater).

6. Afvalwaterketen

Nabij het projectgebied ligt geen rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort. Voor de nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij het hemelwater waar mogelijk wordt geïnfiltreerd mede middels het aan te leggen groen. Uit het verkennend bodemonderzoek blijken geen slecht doorlatende lagen zich te bevinden in het plangebied.

7. Grondwater- beheer

Het projectgebied bevindt zich niet in een kwelgebied. Bovendien wordt gebouwd met een minimale hoogte tussen de begane grondvloer en de GHG van meer dan 80 cm en een minimale hoogte tussen de weg en bovenzijde van de begane grondvloer van meer dan 30 cm.

4.16.3 Conclusie

In afstemming met het waterschap is er gekeken naar het waterbelang in het kader van het voornemen. Daarnaast is bezien of er sprake is van kans op wateroverlast, dit met inachtneming van het hoogteprofiel van het plangebied. Op basis van de analyse van de kaarten kan gesteld worden dat er een kleine kans is op wateroverlast. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen problemen vormt voor het voornemen.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2024. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie [TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat], waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.1681.TAMH22g-VS01] zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.1.4 Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. De regels zoals opgenomen in het Bestemmingsplan kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe worden vervangen door de regels in dit TAM-Omgevingsplan. De wijziging heeft tot gevolg dat de locatie wordt voorzien van de functies Wonen, Verkeer-verblijf en Groen. Ook wordt de locatie aangewezen als Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied en Vrijwaringszone - laagvliegroute. De betreffende archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische bestemmingen (Waarde Archeologie 4 en Landschap en Cultuurhistorie 1) zijn voor zover relevant overgenomen in de functie Groen, zie hiervoor ook de volgende paragraaf waarin dit nader is toegelicht.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Aanvraagvereisten

In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, van overeenkomstige toepassing zijn op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

Artikel 2 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 4 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 5 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.23 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 6 Groen

De structuurbepalende groenzones in het werkingsgebied zijn aangewezen als 'Groen'. Binnen deze locatie zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (met uitzondering van het bepaalde in artikel 2.29 Bbl). Ter bescherming van deze groenzone is een vergunningplicht opgenomen voor verschillende werkzaamheden binnen deze locatie. Deze is, met enige aanpassingen, overgenomen uit de specifieke gebruiksregels in de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1' uit het bestemmingsplan 'Kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe'.

Artikel 7 Verkeer - Verblijf

De ontsluiting en de parkeerplaatsen in het noorden en oosten van het werkingsgebied zijn aangewezen voor de functie 'Verkeer - Verblijf'.

Artikel 8 Wonen

Het grootste deel van het werkingsgebied is aangewezen voor de functie 'Wonen'. Middels deze wijziging van het omgevingsplan worden 12 gestapelde woningen mogelijk binnen het werkingsgebied.

In artikel 8.3.1. zijn de regels met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen opgenomen. Hierin staat onder andere dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen is in 8.3.5. een regel opgenomen dat in aanvulling op de beoordelingsregel in artikel 22.28 aanhef en onder b, het bouwen van een hoofdgebouw met een tweezijdige oriëntatie niet in strijd is met de

redelijke eisen van welstand. Dit is opgenomen omdat in de plannen is voorzien in hoofdgebouwen met een tweezijdige oriëntatie, terwijl in de Welstandsnota Borger-Odoorn 2013 het criterium is opgenomen dat hoofdgebouwen op de weg worden georiënteerd (eenzijdige oriëntatie).

De regels voor bijbehorende bouwwerken zijn opgenomen in artikel 8.3.2.

De bijbehorende bouwwerken dienen ook binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Dit geldt ook voor bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd op grond van artikel 22.35 aanhef en onder a van het omgevingsplan.

De regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijn, zijn opgenomen in artikel 8.3.3. Perceel- en erfafscheidingen mogen in in afwijking van artikel 22.35 aanhef en onder b van het omgevingsplan in het gehele werkingsgebied niet hoger zijn dan 1 meter. Dit in verband met een tweezijdige oriëntatie van de hoofdgebouwen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 10 Algemene regels voor bouwactiviteiten

In de algemene regels voor bouwactiviteiten is een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de in de (beoordelings)regels voor bouwactiviteiten gegeven maten en afmetingen die in dit plan staan genoemd. Dit kan als wordt voldaan aan de voorwaarden zoals beschreven in het tweede lid. Ook is een verschuiving van bouwgrenzen/functiegrenzen van circa 5 m mogelijk als aan de in het tweede lid genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 11 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden.

Artikel 12 Algemene regels voor gebiedsaanwijzingen

In dit artikel zijn regels voor gebiedsaanwijzingen opgenomen. De locatie is aangewezen als 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en als 'Vrijwaringszone - laagvliegroute'. Deze gebiedsaanwijzingen waren als gebiedsaanduiding al aanwezig in het bestemmingsplan 'Kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloërmond en Valthe'. Deze zijn van hieruit overgenomen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en functioneel gebruik.

Artikel 14 Titel

In dit artikel wordt aangegeven onder welke titel het omgevingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid
In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal
Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie
In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Borger-Odoorn is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Borger-Odoorn 2024.

6.2 Toetsing

Met betrokken initiatiefnemers is in december 2025 een anterieure overeenkomst gesloten, waarin eveneens de nadeelcompensatie conform de Verordening nadeelcompensatie 2024 is geregeld.

Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie

7.1 Verkennen initiatief (vooroverleg)

Het initiatief is met het bevoegd gezag besproken alvorens de omgeving te informeren. De gemeente Borger-Odoorn heeft aangegeven mee te willen werken aan het initiatief. De initiatiefnemer en omgeving houden elkaar op de hoogte van de stand van zaken.

7.2 Intake- en omgevingstafel

Het plan is bij de intaketafel behandeld, zowel in schetsmatige als in participatieve zin. Naar aanleiding van het laatste is meermalen contact geweest met Plaatselijk Belang en omwonenden, wat heeft geleid tot aanpassing van het oorspronkelijke schetsplan.

7.3 Vooroverleg ketenpartners

Het plan is voorgelegd aan de volgende vooroverlegpartners en overige betrokken partijen en partners:
- Provincie Drenthe;
- Waterschap Vechtstromen;
- Astron;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio en Brandweer;
- GGD Drenthe;
- Omgevingsdienst Drenthe.

De reacties komen hieronder aan de orde.

Provincie Drenthe
Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe zijn in het TAM-omgevingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

1. Cultuurhistorie: enkel de historische route loopt langs het plangebied. Deze route maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het plan concludeert terecht dat de cultuurhistorische waarden, zoals in het provinciaal ruimtelijk beleid zijn genoemd, niet worden geschaad. Het onderwerp cultuurhistorie geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

2. Aardkundig erfgoed: uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het plangebied al bebouwd is geweest. Het onderzoek toont aan dat de grond tot het dekzand is geroerd. Dit houdt in dat er geen gave bodems meer aanwezig zijn. De bodemingrepen zullen niet zodanig zijn dat het leidt tot een aantasting van de macrogradiënt, reliëf en gradiëntsituatie. Het plan leidt niet tot een aantasting van het bestaand aardkundig erfgoed. Het onderwerp aardkundig erfgoed geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De gemeente heeft kennis genomen van bovenstaande reactie. Dit leidt niet tot aanpassing van het plan.

Waterschap De Vechtstromen
Het waterschap heeft aangegeven dat ze geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen over het plan.

ASTRON
Astron heeft aangegeven geen nadere vragen of opmerkingen met betrekking tot dit plan te hebben.

Gasunie

Gasunie geeft aan geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Veiligheidsregio Drenthe en brandweer

De Veiligheidsregio ziet in het kader van het veiligheidsaspect graag een kaart opgenomen waarop niet alleen de PR10-8 risicocontour is aangegeven, maar ook de aandachtsgebieden.

De Veiligheidsregio merkt op dat PV-panelen niet over een brandscheiding geplaatst mogen worden, tenzij het dak met een WBDBO 60 minuten is uitgevoerd (Bbl). Tot slot benoemt ze een mogelijke voorzorgsmaatregel. Dit betreft zogenaamde piekbuien en wateroverlast. De hoogte van de waterstanden na een extreme bui zijn niet van dien aard dat hulpdiensten niet bij het object kunnen. De Veiligheidsregio vraagt wel aandacht voor een goede afwatering of grondverhoging ter plaatse van de bebouwing.

Ten aanzien van bluswater en bereikbaarheid verzoekt de Veiligheidsregio de gemeente om de planregels op te nemen zoals de Veiligheidsregio die heeft opgesteld. In beginsel is er in voldoende mate voorzien in bluswatervoorziening en is de bereikbaarheid toereikend.

Ten aanzien van de planregels kan worden verwezen naar het omgevingsplan. Hierin zijn (Bruidsschat) danwel worden (aangevulde) regels opgenomen ten aanzien van bluswater en bereikbaarheid. Deze regels gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente.

De betreffende kaart is in de paragraaf 'Omgevingsveiligheid' opgenomen. Met de overige adviezen wordt ten tijde van de omgevingsvergunningsaanvraag en het bouwrijp maken rekening gehouden. Ten aanzien van het wateraspect wordt eveneens verwezen naar de paragraaf 'Water'. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op eventuele wateroverlast.

GGD Drenthe

De GGD heeft de volgende adviezen:

- zorg voor gezonde gebouwen en een groene en gezonde leefomgeving. Hiervoor is een bijlage toegevoegd;
- zorg voor een geluidbelasting die voldoet aan de gezondheidskundige advieswaarden. De geluidbelasting ligt op delen van het plangebied ruim boven de gezondheidskundige advieswaarden.

De gezondheidskundige richtwaarde voor de cumulatieve geluidbelasting op de gevel van een gevoelige bestemming is maximaal 50 dB Lden en 40 dB Lnight met een maximale binnenwaarde van 33 dB Lden. In de beoogde situatie is de indicatieve geluidbelasting voor een deel van het plangebied rond de 59 dB. Dit ligt ruim boven de gezondheidskundige advieswaarde. De Hoofdweg ligt op circa 40 meter en de Melkweg op circa 100 meter afstand. Door de toename van het aantal bewoners (en vervoersbewegingen) kan de geluidbelasting verder toenemen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt ook een te hoge geluidbelasting afkomstig van de Hoofdweg ten westen van het plangebied.

De GGD adviseert om in elk geval te voldoen aan de gezondheidskundige richtwaarden voor geluid, en geen hogere geluidbelasting toe te staan. Bij te hoge geluidbelasting adviseert de GGD om te kijken naar de positionering van de woningen en maatregelen te nemen om geluidbelasting te reduceren. Hierbij moet eerst worden gekeken naar maatregelen bij de bron, vervolgens naar overdrachtsmaatregelen en ten slotte naar maatregelen bij de ontvanger.

Mocht de gemeente in een integrale afweging toch overwegen om de beoogde woningen toe te staan met een geluidbelasting boven de gezondheidskundige richtwaarden, dan adviseert de GGD het volgende:

- Een maximale binnenwaarde van 33 dB. Bij het reduceren van het geluidsniveau door het aanbrengen van gevelisolatie wordt vaak uitgegaan van gesloten ramen. In de praktijk zetten bewoners hun ramen toch graag open. Het effect van gevelisolatie op geluidsniveaus is dan beperkt. Zorg ook voor voldoende ventilatiemogelijkheden.

- Een geluidluwe of bij voorkeur een aangename zijde bij de woningen. Deze zijde voldoet aan de volgende voorwaarden: rustige zijde (onder de eerder gestelde geluidniveaus), geen geuroverlast, schone lucht en prettig uitzicht.

Naar aanleiding van de adviezen van de GGD is het akoestisch onderzoek nader bezien en gemotiveerd. Daarnaast is een aantal adviezen opgenomen in de paragraaf "Gezondheid'.

Omgevingsdienst Drenthe

De Omgevingsdienst Drenthe heeft verzocht ten aanzien van het geluid als gevolg van wegverkeer en activiteiten om aanvullend onderzoek en motivatie. In overleg met de Omgevingsdienst Drenthe is het akoestisch onderzoek aangepast en is de motivering ten aanzien van geluid door activiteiten aangepast. De reacties en aanpassingen zijn opgenomen in de paragraaf 'Geluid' en in het akoestisch onderzoek. Ten aanzien van het aspect bodem is ook in overleg de paragraaf aangepast. Onderzoek naar asbestverdachte platen wordt ten tijde van de sloop van de huidige woningen gedaan. Tot slot vraagt ze aandacht voor lichthinder en voor de reactie en adviezen van de GGD. De adviezen omtrent lichthinder en van de GGD zijn in de paragraaf 'Gezondheid' opgenomen.

7.4 Participatie

In het kader van participatie is de omgeving door de initiatiefnemer betrokken. Dit is gebeurd in een vroeg stadium om zo goed mogelijk de belangen van de omgeving te behartigen. De volgende gebeurtenissen hebben achtereenvolgend plaatsgevonden:

- Modellenstudie LAOS (d.d. 15 juli 2022)
- Informatiebijeenkomst (d.d. 28 november 2023)
- Brief bewoners Klijnstraat (d.d. 5 januari 2024)
- Aanpassing ontwerp naar aanleiding van reacties (d.d. 6 februari 2024)
- Overleg tussen initiatiefnemer en bewoners Klijnstraat (d.d. 26 maart 2024)
- Brief reactie op het overleg (d.d. 8 april 2024)
- Brief Dorpsbelang Klijndijk (d.d. 7 oktober2024)
- Brief bewoners Klijnstraat (d.d. 5 januari 2025)
- Brief College van B&W (d.d. 25 februari 2025)
- Brief Dorpsbelang Klijndijk (d.d. 3 maart 2025)
- Brief College van B&W (d.d. 17 april 2025)
- Verslag bespreking tussen initiatiefnemer en bewoners Klijnstraat/Dorpsbelangen (15 mei 2025);
- Verslag bespreking tussen initiatiefnemer en bewoners Klijndijk/Dorpsbelangen (4 november 2025).

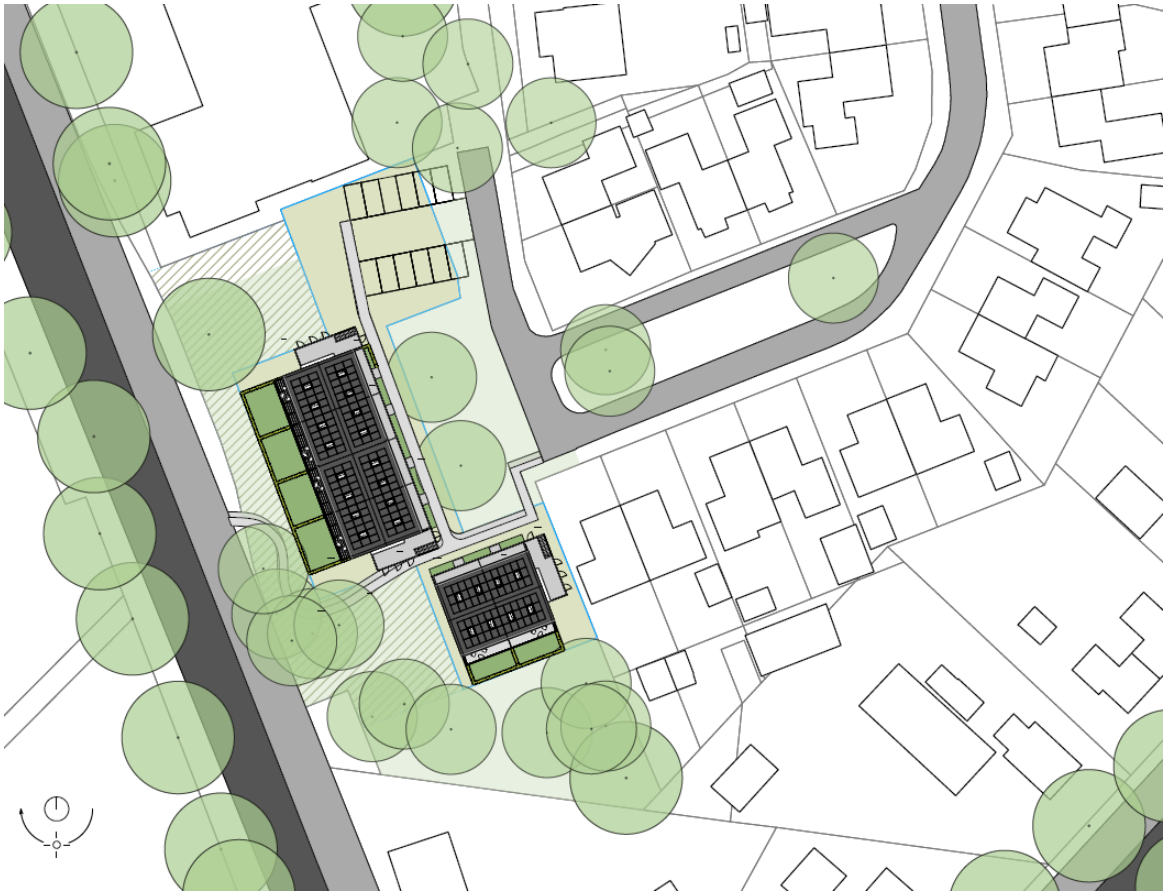
In deze paragraaf worden de gebeurtenissen samengevat om de wijze waarop participatie is gevoerd te verduidelijken (zie ook Bijlage 15 voor de meest relevante correspondentie).

Modellenstudie LAOS (d.d. 15 juli 2022)

In opdracht van initiatiefnemers is een modellenstudie ondernomen door LAOS. Deze wordt tevens benoemd in de zienswijzennota. De modellenstudie is bijgevoegd als

Informatiebijeenkomst (d.d. 28 november 2023)

Tijdens de eerste informatiebijeenkomst is er een inloopavond gehouden om het onderstaande bouwplan toe te lichten en te bespreken met omwonenden en geïnteresseerden. Er zijn 23 adressen getekend op de presentielijst. Er wordt geschat dat er circa 10 adressen de lijst niet hebben ingevuld. Over het algemeen wordt de bijeenkomst als zinvol en positief ervaren. De adressen zijn te vinden in Bijlage 15.



Figuur 7.1: Oud inpassingsplan (bron: Qualis)

Er zijn 8 adressen die een reactie formulier hebben ingevuld. 6 adressen uit de Klijnstraat hebben zich beklaagd over de ontsluiting en de ligging van de nieuwe parkeervoorzieningen aan de Klijnstraat. Eén van de directe omwonenden ervaart de berging aan hun kant als niet wenselijk. De initiatiefnemer zal in gesprek gaan met de betreffende bewoner. Als reactie op de zorgen wat betreft parkeren is het voornemen aangepast door de ontsluiting te laten plaats vinden aan de Hoofdweg, en de parkeerkoffer een stuk te verplaatsen.

Brief bewonersgroep (d.d. 5 januari 2024)

Als reactie op de inloopavond is er een brief van een groep bewoners van de Klijnstraat naar de gemeente en de initiatiefnemer gestuurd. In de brief spreken de bewoners zich positief uit over de inloopavond, maar negatief over de mogelijke verkeerssituaties. Hierbij worden ook zorgen over de bestaande situatie geuit. Er wordt verzocht om de ontsluiting aan te passen, zoals eerder is genoemd.

Een andere zorg betreft de omvang en hoogte van het voornemen. De zorg is dat er een negatieve invloed zal zijn wat betreft privacy, lichtinval en woonbeleving voor directe omwonenden.

Aanpassing ontwerp (d.d. 6 februari 2024)

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

Het aangepaste, en tevens huidig, ontwerp is aangepast op 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 westelijke richting (richting Hoofdweg).

Overleg tussen initiatiefnemer en bewonersgroep Klijnstraat (d.d. 26 maart 2024)

Om toelichting te geven op de geboden oplossingen heeft er nog een overleg plaats gevonden tussen initiatiefnemer en omwonenden. Hierbij is reactie gegeven op vragen, opmerkingen en zorgen van de omwonenden. Deze zijn te lezen in Bijlage 15.

Brief reactie op het overleg (d.d. 8 april 2024)

Als reactie op het overleg (d.d. 26 maart 2024) heeft de bewonersgroep een brief gestuurd, ook gericht naar de gemeente. De belangrijkste vragen en bezwaren hieruit zijn de hoogte van de nieuwbouw, leegstand van bestaande gebouwen en het voorkomen dat sloop- en bouwverkeer via de Klijnstraat verloopt.

Brief Dorpsbelang Klijndijk (d.d. 7 oktober 2024)

In deze brief gaat Dorpsbelang Klijndijk in op de hoogte van en de aantallen woningen. Ze vreest voor verkeersoverlast.

Brief bewoners Klijnstraat (d.d. 5 januari 2025)

In deze brief gaan de bewoners in op de onveilige verkeerssituatie, de situering van het parkeren en het stedenbouwkundig ontwerp.

Brief College van B&W (d.d. 25 februari 2025)

Het college geeft op basis van de bovenstaande brieven aan dat er sprake is van een zorgvuldige afweging en ruimtelijke inpassing en dat er naar het parkeren en de verkeersstructuur is gekeken. Inzage wordt gegeven in het participatietraject.

Brief Dorpsbelang Klijndijk (d.d. 3 maart 2025)

Dorpsbelang geeft aan dat ze van mening is dat er sprake is van onjuiste informatie afkomstig van de initiatiefnemers, dat participatie niet goed vormgegeven is en dat de aspecten leefbaarheid, welstandseisen en daarmee het (landschappelijke) karakter van het gebied en de verkeersoverlast onderbelicht zijn gebleven.

Brief College van B&W (d.d. 17 april 2025)

Het college geeft aan dat ten aanzien van bovenstaande zaken zoals beschreven in de brief van 3 maart ze dit heeft beantwoord in haar brief van 25 februari, en dat ze de initiatiefnemer heeft verzocht om met belanghebbenden te overleggen.

Verslag bijeenkomst (d.d. 15 mei 2025)

Op verzoek van de gemeente zijn de initiatiefnemers nogmaals met bewoners en Dorpsbelangen in gesprek gegaan. Dit heeft plaatsgevonden op 15 mei 2025. Tijdens dit overleg is constructief met elkaar gesproken. Omdat de omwonenden en Dorpsbelangen aangaven dat het lastig in te schatten is wat de hoogte in de praktijk doet in de omgeving en welke beleving dit dan oproept heeft de initiatiefnemer het voorstel gedaan dit visueel inzichtelijk te maken middels een 3D-animatie/ visualisatie.

Verslag bijeenkomst (d.d. 4 november 2025)

De boven beschreven 3D-animatie/visualisatie is tijdens deze avond aan de bewoners en Dorpsbelangen gepresenteerd. Tijdens dit overleg is de (aangepaste) schets eveneens besproken. De 3D impressies zijn bedoeld om de aanwezig beter beeld te geven van impact nieuwbouw in de buurt. Dat is gelukt. De toonzetting van het gesprek is positief; iedereen werkt mee met de beste intenties. De impressies vielen goed bij de bewoners en er werd positief op gereageerd.

Conclusie

Er is een informatiebijeenkomst georganiseerd om de omgeving en belanghebbenden te informeren. Daarnaast heeft meermalen correspondentie en overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en inwoners/Dorpsbelang plaatsgevonden. Op basis van deze overleggen en reacties op heeft aanpassing van het plan plaatsgevonden. De parkeervoorzieningen in het noorden van het plangebied worden nu ontsloten aan de Hoofdweg, en de woningen in het midden schuiven op richting de Hoofdweg. Er zijn impressies en 3D beelden getoond om beter inzicht te geven in de nieuwe situatie.

De resterende punten, zoals de bestaande parkeerdruk en verkeer door pakketbezorgers aan de Klijnstraat, kunnen niet redelijkerwijs opgelost worden door de initiatiefnemer, aangezien dit een probleem van algemeen belang is zoals ook is aangegeven in de brieven van bewonersgroep (d.d. 8 april en 5 januari 2024). Het woningaanbod blijft ook onveranderd.

Gezien het betrekken van de omgeving in een vroeg stadium en het voldoende meenemen van reacties van inwoners en Dorpsbelang door de initiatiefnemer in een aangepast ontwerp kan worden geconcludeerd dat er voldoende participatie gevoerd is.

7.5 Zienswijzen

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen vanaf 5 november 2025 gedurende zes weken. In deze periode zijn zienswijzen ingediend door de Gasunie, Veiligheidsregio Drenthe (VRD) en omwonenden. Ten behoeve van de behandeling van de zienswijzen is een nota opgesteld, welke is bijgevoegd als Bijlage 14 bij onderliggende stukken.

Gasunie

De Gasunie heeft op 6 november 2025 aangegeven dat het plan voldoet aan haar eisen rondom Omgevingsveiligheid. De gasinfrastructuur van de Gasunie heeft geen verdere invloed op de planontwikkeling.

Veiligheidsregio Drenthe

De VRD heeft op 10 november 2025 gereageerd door te bevestigen het ontwerp te hebben ontvangen. Verder wordt verwezen naar het advies van de VRD van verwijzen naar een eerder advies van 13 februari 2025. De inhoud van het advies was reeds verwerkt ten tijde van de ter inzage legging. Het gaat inhoudelijk om toevoegen van een risicokaart ten behoeve van de toelichting van de externe veiligheid, en het voldoen aan het Bbl in relatie tot het gebruik van zonnepanelen.

Bewoners Klijnstraat, Klijndijk

De omwonenden hebben in een gezamenlijke brief hun bezwaren geuit. Deze betreffen onder meer de volgende zaken (niet uitputtend):

- Bouwhoogtes
- Bouwmassa
- Parkeren en verkeersveiligheid
- Participatietraject
- Spuitzones.

Dorpsbelang Klijndijk

Dorpsbelang Klijndijk heeft in haar zienswijze bezwaren geuit ten aanzien van onder meer de volgende onderwerpen (niet uitputtend):

- Aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- Bouwhoogte en bouwmassa
- Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing
- Participatietraject
- Consistentie met gemeentelijk beleid en andere woningbouwprojecten

- Passendheid binnen Cittaslow-uitgangspunten
- Deze zienswijzen zijn met een gemeentelijke reactie opgenomen in de zienswijzennota.

7.6 Ambtshalve wijzigingen

Ambsthalve zijn de volgende wijzigingen gemaakt tussen ontwerp en vaststelling:
- aanvulling van het participatie verslag met de bijeenkomst van 5 november 2025;
- anonimiseren definitieve stukken;
- ondergrond toevoegen aan definitieve GML;
- goot- en bouwhoogte technisch aangepast.

Ook deze wijzigingen zijn in de zienswijzennota nader gespecificeerd waar nodig.