Van:
Alle bewoners van de Klijnstraat in Klijndijk
E-mailadres: bewonersklijnstraat@gmail.com

Aan:
Gemeenteraad, gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Kopie:
College van B&W, gemeente Borger-Odoorn

Klijndijk, 10 december 2025

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

Geachte leden van de gemeenteraad,

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

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

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

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

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

Oorspronkelijke woonbebouwing (8 laagbouw woningen):





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

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

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

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

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

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

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

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

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

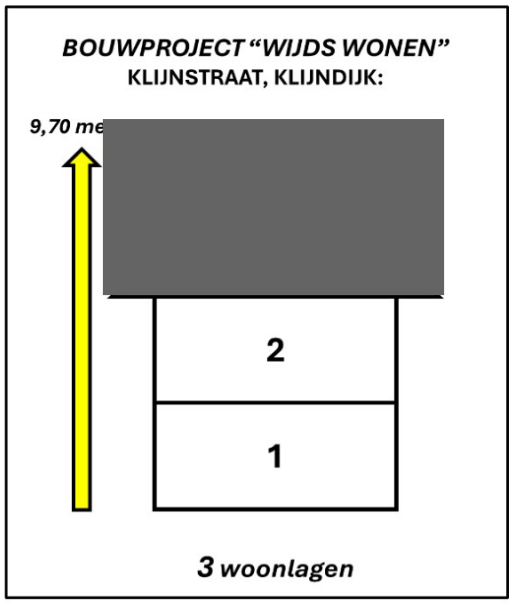
Bij een bouwbreedte die niet binnen de bouwvlakken van het geldende plan past en een bouwhoogte van circa 10 meter hebben wij het uitzicht op bakstenen. Dit zorgt voor een beklemmende woonbeleving. Voor de bewoners van Klijnstraat nummers 19 en 21, waarvan de woningen direct grenzen aan een van de twee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

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

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

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

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



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

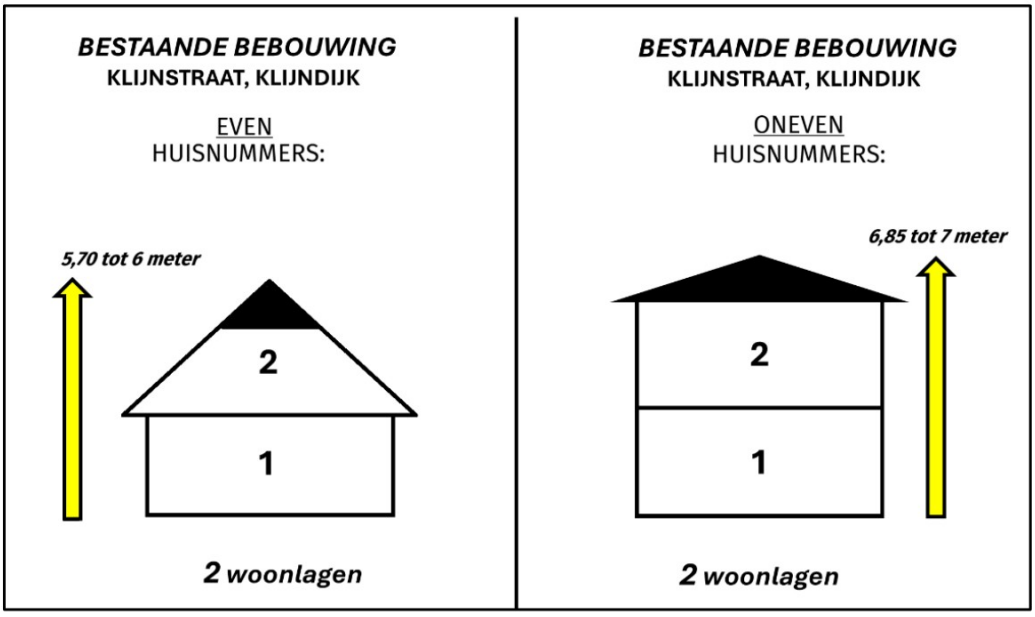
(…) ***De nieuwe woonbebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Ook de bestaande bebouwing aan de Klijnstraat bestaat uit twee bouwlagen met een kap.*** *(…)*

Deze vergelijking is **onjuist**.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet, alle bewoners van de Klijnstraat in Klijndijk;

ONEVEN HUISNUMMERS:

[redacted]
Klijnstraat 1

[redacted]
Klijnstraat 3

[redacted]
Klijnstraat 5

[redacted]
Klijnstraat 7

[redacted]
Klijnstraat 9

[redacted]
Klijnstraat 11

[redacted]
Klijnstraat 13

[redacted]
Klijnstraat 15

[redacted]
Klijnstraat 17

[redacted]
Klijnstraat 19

[redacted]
Klijnstraat 21

EVEN HUISNUMMERS:

[redacted]
Klijnstraat 2

[redacted]
Klijnstraat 4

[redacted]
Klijnstraat 6

[redacted]
Klijnstraat 8

[redacted]
Klijnstraat 10

[redacted]
Klijnstraat 12