Aan: College van B&W gemeente Borger-Odoorn
Hoofdstraat 50
7875 AD Exloo.

Alle Raadsfracties van de gemeente Borger-Odoorn.

Betreft: Project “Wijds Wonen in de Klijnstraat”.
Uw kenmerk: 3891-2025:011468

Klijndijk, 3 maart 2025,

Geacht College, Raadsleden,

Wij hebben de brief van het college van 25 februari 2025 in goede orde ontvangen en zijn u erkentelijk voor uw reactie.
Een aantal standpunten van uw kant worden duidelijker door deze brief.

Een aantal zaken willen we graag bij u onder de aandacht brengen:

Dorpsbelang Klijndijk en ook de bewoners van de Klijnstraat hebben geen bezwaar tegen bouwen op het perceel aan de Klijnstraat, echter: Wij hebben ernstige bezwaren tegen dit plan.

1. Onjuiste informatie:

- De ontwikkelaar heeft zijn plannen toegelicht aan Dorpsbelang in november 2022 en aangegeven dat de hoogte van de nieuwbouw de nokhoogte van de woningen aan de Klijnstraat zou volgen. Een jaar later, november 2023 zijn de dorpsgenoten geïnformeerd. De gemaakte opmerkingen vanuit het dorp zijn meegenomen en daar zijn ook wijzigingen op doorgevoerd. In 2024 werd, na vragen van de bewoners, echter pas duidelijk dat de nokhoogte van de nieuwbouw 9,70 meter zal gaan worden. Dat is 3 meter hoger dan de huidige nokhoogtes. Daar komt nog bij, dat enige jaren geleden de gemeente al plannen heeft ontwikkeld voor dit stukje Klijndijk, waarbij de betrokken landschapsarchitect tot de conclusie kwam dat 8 laagbouwwoningen goed pasten in de omgeving. De bewoners van de Klijnstraat waren het daar volledig mee eens.

  Naar onze mening is het dorp niet juist geinformeerd over aanpassing van de plannen (nokhoogte) door de ontwikkelaar. Wij vinden dit een kwalijke zaak; transparantie is erg belangrijk, je moet op elkaar kunnen vertrouwen.

2. Participatie

- De gemeente Borger-Odoorn heeft participatie hoog in het vaandel staan.
  Burgers krijgen de ruimte om invloed uit te oefenen en actief te zijn in de gemeente.

Ook in de omgevingswet staat dat bij projecten participatie van de omgeving nodig is.

We missen echter criteria voor deze participatie.
Het lijkt erop dat 1 keer keer de plannen toelichten al voldoende is om aan de participatie eis te voldoen.
Geen gevolgen voor de projectontwikkelaar door maar halve of incomplete informatie te geven.
Dat geeft een smet op de participatie bedoelingen van de gemeente Borger-Odoorn.
Wanneer participatie niet meer inhoudt, is het inhoudsloos.

3. Leefbaarheid

- Er wordt aangegeven dat de leefbaarheid in de dorpen versterkt moet worden en het karakter van het Drentse landschap behouden moet blijven. Dit juichen wij toe en we zijn het daar helemaal mee eens. Dat is ook ons doel. Maar wij missen deze inhoud in deze plannen van de bouw aan de Klijnstraat.

4. Welstandsnota

- Klijndijk is een dorp ontstaan in 1860. Het oudste deel is aan te merken als een Esdorplandschap. Dit is het oudste deel van het dorp. Voornamelijk gelegen langs de Hoofdweg naar Odoorn en de Melkweg richting Valthe.
  In de Welstandsnota gemeente Borger-Odoorn 2013 wordt het dorp beschreven als:
  Criteria passend bij: Esdorplandschap.
  Nieuwbouw deel van het dorp: Planmatig ontworpen woongebieden.
  In de Welstandsnota wordt beschreven dat nieuwbouw aan moet sluiten bij de bestaande bouw.

5. Karakter

- In een presentatie voor de toerismeondernemers vorig jaar in het Hunebedcentrum, sprak wethouder [redacted] uit, dat toeristen naar Borger-Odoorn komen voor de natuur en de rustieke dorpen en dat de aanzichten van de dorpen behouden moeten blijven. Met een enorme camping in het dorp is dat wel zeer van belang. In het Dagblad van het Noorden van 20 november 2024 stond een uitgebreid artikel met de voormalig planoloog van de Provincie Drenthe, [redacted]
  Hij geeft aan dat er in Drenthe voldoende ruimte is om te bouwen, maar dat “In de dorpen en kleine kernen moeten gebouwen vooral niet de hoogte in”. “Het karakter van het dorp moet behouden blijven”.
  Dit nieuwbouwplan is met 2 woningen boven elkaar een stukje hoogbouw en zou het hoogste gebouw van het dorp worden op een blikbepalende plek in het dorp.

  In een gesprek met ambtenaren werd door de stedenbouwkundige, [redacted], opgemerkt: “In dat gedeelte van het dorp is de bebouwing al rommelig en daarom kan dit plan daar wel”. In feite geeft de stedenbouwkundige daarmee ook aan dat dit plan rommelig is.

Wanneer iets rommelig is, kan dat niet de reden zijn om het maar verdere te verrommelen. Het karakter van het dorp moet behouden blijven; we kunnen toch ook voor de toeristen er geen zootje van maken. Als het ergens al rommelig is, kan dat nooit een reden zijn om er maar meer rommel neer te gooien…
Er is toch een Welstandscommissie?

Er wordt aangegeven dat er een afspraak met de minister is over het aantal te bouwen woningen in de gemeente. Het lijkt erop dat dat een criterium is voor deze plannen. Alleen aantal, nogmaals, er zijn absoluut geen bezwaren tegen de bouw van dit project, maar wel tegen de hoogte van de te bouwen woningen..

De gemeente moet 500 woningen realiseren voor 2030.
In deze doelstelling levert Klijndijk een groot aandeel.
In het plan "ZomersWonen" worden 32 woningen in een mooie setting gebouwd.
Plan Wijds Wonen in Klijndijk gaat om 12 woningen, wanneer het huidige plan wordt aangepast zou het om 6-8 woningen kunnen gaan.

Klijndijk heeft nu ongeveer 230 woningen.
Beide plannen gaan samen om 44 woningen, dat is bijna 9% van de gehele doelstelling.
Naar onze mening zal de bouw van iets minder woningen in dit plan dit doel zeker niet in gevaar brengen.

Bouwen in een klein dorp als Klijndijk vereist een goede inpassing in het dorp. Er is nu alleen laagbouw in het dorp. Recent zijn er 4 seniorenwoningen nieuw gebouwd. Deze bouw sluit geheel aan bij de bestaande bouw en karakter van het dorp.

6. Verwachte verkeersoverlast

- Het is mooi te lezen dat er heel positieve effecten voor het verkeer worden verwacht.
  In Klijndijk leven we met de realiteit van elke dag en die is echter anders.
  Veel bewoners hebben een trauma opgelopen van de gehele gang van zaken rond de ontsluiting van de N34 en de Melkweg. Ook toen voelde de bevolking zich niet gehoord.
  De metingen met de verkeersmatrixborden wijzen uit dat op de Hoofdweg vanuit Odoorn 79,5% van de voertuigen een verkeersovertreding beging.
  De meting vanaf de rotonde richting Odoorn, meetpunt tussen de garage en school, laat zien dat 57% een snelheidsovertreding maakt.

  Ook op de Melkweg wordt structureel te hard gereden. Komende vanaf Valthe maakt 59,8% een snelheidsovertreding. Veel verbeteringen verwachten wij niet.
  Het parkeren rond het Kinderdagverblijf is een andere problematiek en zal naar onze mening niet veel veranderen.
  Wanneer het geheel van deze plannen past binnen de kaders, dan vragen wij ons af of de kaders van de kleine kernen wel juist zijn. Er kan niet het ene worden geroepen en vervolgens het andere worden gedaan omdat het kader het toestaat.

Het plan heet “Wijds Wonen in de Klijnstraat”; wonen de huidige bewoners van de Klijnstraat straks nog wel zo wijds met een muur van 10 meter hoge woningen die al het zicht zal ontnemen.

7. Omgevingsplan

Er wordt geschreven: Om dit plan te realiseren moeten aanpassingen worden gedaan in het Omgevingsplan. Blijkbaar past het project al niet in de huidige regelgeving en moet het kunstmatig mogelijk worden gemaakt. Uit informatie is gebleken dat het bouwvlak moet worden aangepast; wij zijn het daar niet mee eens.
Dat roept bij ons de vraag op of het hier niet meer gaat om economische argumenten dan om het behoud van een dorp met karakter.

De ontwikkelaar geeft met grote stelligheid aan dat het plan door zal gaan.
Wij willen graag transparantie en met deze gang van zaken bereikt u bij de bewoners van de Klijnstraat en bij het bestuur van Dorpsbelang het tegenovergestelde.

Raad en college wij vragen u:

- Wees open over de ontwikkeling van dit plan.
- Geef invulling aan de mooie woorden die u opschrijft in beleidsplannen, als de leefregels voor de gemeente en haar inwoners, en neem in lijn daarmee besluiten.
- Sta niet toe het omgevingsplan te wijzigen om het bouwvlak aan te passen, zodat dit plan niet door kan gaan.
- Wijzig het bestemmingsplan voor Klijndijk zo, dat bouwen boven 7,50 meter niet is toegestaan.

Om onze zorgen kenbaar te maken zullen wij een afschrift van deze brief ook naar alle raadsfracties sturen.

Wij horen graag uw reactie en zijn altijd bereid tot overleg.

Met vriendelijke groeten,

Namens bestuur Dorpsbelang Klijndijk en
Bewoners van de Klijnstraat,

Henk Jongsma
Voorzitter