

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Afdeling/team: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 80217-2025:155761

Onderwerp:

Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat

Voorgestelde beslispunten:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen;
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Klijndijk, Klijnstraat vast te stellen.

Bevoegdheid raad

De gemeenteraad is bevoegd om het omgevingsplan te wijzigen en een TAM-omgevingsplan vast te stellen (artikel 2.4 Omgevingswet). Het beoordelingskader voor een wijziging van het omgevingsplan omvat in ieder geval: de doelen van de Omgevingswet, instructieregels vanuit het Rijk en de provincie en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Inleiding

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de realisatie van twaalf nieuwe woningen aan de Klijnstraat te Klijndijk. Het TAM-omgevingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van dit voornemen. Het plan en de bijbehorende stukken zijn toegevoegd als bijlagen.

Planologische situatie

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen Buinen, Klijndijk, 2^e Exloërmond en Valthe' (vastgesteld d.d. 22 september 2022), per 1 januari 2024 opgenomen in het omgevingsplan gemeente Borger-Odoorn. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' en 'Waarde – Archeologie 4', en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute'.

Op basis van de regels in het omgevingsplan is wonen uitsluitend toegestaan overeenkomstig de bestaande situatie. Voor de beoogde ontwikkeling moet worden afgeweken van het omgevingsplan.

Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen betreft het realiseren van twaalf beneden-bovenwoningen, verdeeld over twee woongebouwen op een inbreidingslocatie in Klijndijk. Voorheen waren hier al acht woningen aanwezig. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt en worden vervangen door

nieuwbouw. Het woonprogramma bestaat uit een mix van sociale huur, midden huur en koopwoningen. Alle woningen op de begane grond zijn levensloopbestendig.

Beoogd effect

In 2030 is de woningvoorraad in de dorpen rond Exloo en Odoorn aangevuld met 35 tot 50 extra starters- en levensloopbestendige woningen. Door het toevoegen van nieuwbouw wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd, zodat ook jonge starters kunnen slagen op de woningmarkt in Borger-Odoorn.

Argumenten

1.1 De ingekomen reacties zijn zorgvuldig behandeld in de nota van zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van woensdag 5 november tot en met dinsdag 16 december 2025 ter inzage gelegen. De gemeente heeft in deze periode twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend door de bewoners van de Klijnstraat en het bestuur van Dorpsbelang Klijndijk. Er zijn ook adviezen gedeeld door de Veiligheidsregio Drenthe en de Gasunie. Deze zienswijzen en adviezen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. In de nota van zienswijzen zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De nota is toegevoegd als bijlage bij het plan.

2.1 De gemeente Borger-Odoorn wil 500 woningen toevoegen tot 2030

In de omgevingsvisie 'Buitengewoon Borger-Odoorn' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2023) staat beschreven dat wordt ingezet op een passende en bereikbare woningvoorraad. In de Woonvisie 2022+ (vastgesteld d.d. 7 maart 2022) heeft de gemeente Borger-Odoorn de ambitie opgenomen om tot 2030 500 nieuwe woningen te realiseren. Betaalbaar, bijzonder en levensloopbestendig bouwen heeft de hoogste prioriteit.

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de realisatie van twaalf nieuwe woningen in Klijndijk juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Er worden betaalbare en toekomstbestendige woningen toegevoegd, waarmee meerdere doelgroepen worden bediend. Het plan draagt hierdoor bij aan het behalen van de woonambities van de gemeente.

2.2 De woningen worden aangeboden onder de betaalbaarheidsgrens

Het woonprogramma bestaat uit twaalf wooneenheden, waarvan acht huurwoningen onder de betaalbaarheidsgrens vallen. Hiervan worden vier woningen aangeboden als goedkope huur met een huurprijs onder de € 907,07 per maand, en vier woningen vallen in de categorie betaalbare huur met een huurprijs tussen de € 907,07 en € 1.184,82. Daarnaast omvat het programma vier koopwoningen, die onder de betaalbaarheidsgrens van € 355.000,00 v.o.n. (prijspeil 2024, inclusief btw) worden aangeboden.

2.3 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

De beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de motivering. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan aansluit op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

In de Woonvisie 2022+ is benoemd dat er in de dorpen rondom Exloo en Odoorn ruimte is voor het toevoegen van 35-50 extra woningen. Er is vraag naar vernieuwing in de sociale huursector en naar het toevoegen van koopwoningen. Het voornemen voorziet in

het toevoegen van nieuwbouw op een inbreidingslocatie, met een mix van sociale huur, midden huur en koop. Daarmee past het plan in het gemeentelijk (woon)beleid.

Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (versie d.d. 20 februari 2025) bevindt het plangebied zich binnen bestaand stedelijk gebied. Het voornemen heeft betrekking op sloop- en nieuwbouw, voorziet in een urgente behoefte aan geschikte huisvesting en wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zorgvuldig gebruik van schaarse ruimte.

2.4 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren

De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn beschreven in hoofdstuk 4 van de motivering. Hieruit blijkt dat er met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.5 De vooroverlegreacties zijn verwerkt in de motivering

De motivering is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Drenthe, Astron, Gasunie, Veiligheidsregio Drenthe, GGD Drenthe en waterschap Vechtstromen. De ingekomen reacties zijn verwerkt in de motivering.

Kanttelingen

2.1 Er wordt geen 50 meter afstand gehouden tot agrarische percelen

Het meest nabij gelegen agrarische perceel bevindt zich op circa 25 meter afstand van het plangebied. Uit jurisprudentie blijkt dat er minimaal 50 meter afstand moet worden gehouden van agrarische functies ten behoeve van het beschermen van de gezondheid van bewoners tegen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

In deze situatie is geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat, doordat er planologisch gezien al woningen zijn toegestaan en er bestaande woningen op kortere afstand van de agrarische percelen aanwezig zijn. Hier dient in de bestaande situatie al rekening mee te worden gehouden. Het agrarische gebruik van de percelen wordt daarmee niet verder beperkt door het plan. Er zijn driftreducerende maatregelen verkend, zoals het plaatsen van schuttingen en heggen/hagen. Deze maatregelen zijn vanuit stedenbouwkundig opzicht echter niet wenselijk.

Financiën

De kosten van het TAM-omgevingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wel verplicht artikel 13.11, eerste lid, Omgevingswet om kosten te verhalen op degene die bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik, verricht op grond van een nieuw toegedeelde functie. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst staan onder andere afspraken over de kosten van de ambtelijke capaciteit, de randvoorwaarden over de verkoopprijs en de hoogte van de huur, de wijze van bouwen en de verplichting tot het vergoeden van eventuele nadeelcompensatie. Hiermee is voldaan aan de verplichting van het kostenverhaal.

Participatie

De initiatiefnemer is verzocht alle belanghebbenden op de hoogte te brengen van zijn of

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris de burgemeester

E.W. Bennema

mr. J. Seton