

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 8 april 2025
Zaaknummer : 202434320
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder : 045-5278555
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 3 juni 2025
Uiterlijke datum : Niet van toepassing

Aan de raad,

1. Onderwerp

Vaststelling TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a Kloosterpark

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Het TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark' heeft betrekking op de realisatie van in totaal 26 woningen en is gelegen tussen de Kloosterstraat, de Dorpsstraat en zwembad de Bronspot, waar voorheen basisschool "De Opstap" was gevestigd welke in 2017-2018 is gesloopt.

Het voornemen is dat KASPRO B.V. de gronden koopt van de gemeente en de ontwikkeling realiseert. U bent hier per brief d.d. 19 december 2023 over geïnformeerd.

De regels die op grond van het huidige Omgevingsplan voor de locatie gelden, laten deze ontwikkeling niet toe. Een wijziging van het Omgevingsplan is derhalve noodzakelijk.

b. Huidige situatie/probleemstelling

In het bestemmingsplan "Centrum" is aan het perceel de bestemming 'Gemengd – 2' toegekend. De aan die bestemming verbonden regels zijn herzien met de vaststelling van de bestemmingsplannen "Centrum – 1^e herziening" en het "Paraplubestemmingsplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren". Het bouwen en in gebruik nemen van nieuwe woningen is op basis van de geldende planregels niet toegestaan. Gelet hierop dient ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling het Omgevingsplan te worden gewijzigd, voorzien van een goede motivering ter zake een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het college heeft op 26 november 2024 ingestemd met het ontwerp TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark'. Dit plan heeft, voorzien van diverse uitgevoerde onderzoeken, van 16 december 2024 tot en met 27 januari 2025 ter inzage gelegen. Uw raad is hierover per brief d.d. 26 november 2024 over geïnformeerd. Tegen het plan zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in het document 'Zienswijzennota en Nota van wijzigingen' van antwoord voorzien. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen voorzien. De volgende stap is dat wij uw raad voorstellen om het Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Het vaststellen van een wijziging van het Omgevingsplan door in te stemmen met het TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark'.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming

- 19 december 2023: RIB waarin de raad is geïnformeerd over het feit dat een partij is gevonden om de locatie te ontwikkelen conform het programma van eisen zoals dat in het kader van de aanbestedingsprocedure is opgesteld (nr. 202371083).
- 26 november 2024: Collegebesluit instemming met ontwerp TAM-Omgevingsplan en ontwerp omgevingsvergunning (nr. 202470947).
- 26 november 2024: RIB waarin de raad is geïnformeerd over de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling en de daarvoor benodigde wijziging van het Omgevingsplan. Daarin is aangegeven dat het plan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd (nr. 202472661).

2. traject tot dusverre:

- Er is een aanbestedingsprocedure gestart om een partij te vinden die de braakliggende gronden zou willen ontwikkelen. Die procedure heeft geleid tot een koop- en ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelende partij. De gronden worden pas geleverd nadat zowel de wijziging van het Omgevingsplan als de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn geworden.
- Initiatiefnemer heeft contact gezocht met bewoners en VvE's van omliggende woningen en woongebouwen en exploitanten van omliggende voorzieningen. In de daaropvolgende gesprekken is het plan toegelicht en is de mogelijkheid geboden aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het plan te benoemen. Vervolgens is ook een informatiebijeenkomst georganiseerd op 14 maart 2024. Ook daar is het plan toegelicht en met de aanwezigen besproken en is gelegenheid geboden om na aanmelding via nieuwsbrieven geïnformeerd te blijven over de ontwikkeling. Op basis van door de tijdens voornoemde gesprekken en bijeenkomsten benoemde aandachtspunten heeft een optimalisatie van het plan plaatsgevonden.
- Op 26 november 2024 heeft het college ingestemd met het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan. Dit ontwerp heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder gelegenheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

- Conform artikel 16.30 Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.
- De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen en wijzigen van het Omgevingsplan (artikel 2.4 Omgevingswet). In de motivering, behorende bij de wijziging van het Omgevingsplan, wordt uitvoerig ingegaan op het juridische kader.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

- Omgevingswet;
- Omgevingsplan gemeente Brunssum, inclusief de bruidsschat;
- Coördinatieverordening Omgevingsrecht Brunssum 2024;
- Gemeentelijke Structuurvisie 2009;
- De notitie ruim baan voor woningbouw uit 2021;
- Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022;
- Het woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 – 2032 door Stec Groep aan regio Parkstad Limburg van 28 januari 2022 en de geactualiseerde versie 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 – 2034' van 6 januari 2025;
- Centrumvisie Brunssum 2018 en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma 2020-2026;

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?

Het plan past binnen het coalitieprogramma en draagt bij aan realiseren van passende en betaalbare woonruimte voor iedereen, als onderdeel van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Het project is in de uitvoeringsagenda opgenomen.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van voorliggend TAM-Omgevingsplan en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken zijn gedekt op het taakveld XT-81, product 820042 Kloosterstraat Masterplan Centrum.

Het plangebied is in eigendom van de gemeente Brunssum. Het kostenverhaal is verzekerd, door een koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten met de ontwikkelaar KASPRO B.V. De exploitatiekosten zijn verdisconteerd in de verkoopprijs.

c. Argumenten en overwegingen

Ontwikkeling

Woonbebouwing

Het appartementencomplex zal bestaan uit 4 bouwlagen en zal 15 appartementen omvatten. Het betreft koopappartementen onder de zogenoemde NHG-grens. De entree is voorzien aan de zuidzijde. Op de begane grond zijn drie appartementen voorzien, naast de entree, diverse technische voorzieningen en een berging voor onder meer fietsen. Op de verdiepingen zijn per verdieping 4 appartementen voorzien.

De 5 patiowoningen worden centraal binnen het plangebied voorzien, worden aaneengesloten gebouwd en zijn allen georiënteerd richting het oosten. De voorzijde van de woning is bereikbaar via een looppad en aan de achterzijde zijn de woningen c.q. tuinen ook toegankelijk vanaf de weg c.q. de daar gesitueerde parkeervoorzieningen. De woningen beschikken over een volledig programma op de begane grond: naast woonkamer en keuken ook een badkamer en slaapkamer. Op de eerste verdieping is een extra slaapkamer of andere ruimte in te richten.

Langs de perceelsgrens aan de achterzijde zal worden voorzien in een uniforme erfafscheiding, wat naast de ruimtelijke kwaliteit ook het zicht vanuit de omgeving in de tuinen en woningen beperkt, net als het zicht vanuit de woning en de tuin richting het naastgelegen appartementencomplex.

In het zuidelijke deel van het plangebied zullen een zestal aaneengesloten rijwoningen worden gerealiseerd, die bestaan uit (maximaal) twee bouwlagen en zullen worden voorzien van een kap. De woningen worden allen georiënteerd richting het noorden. De voorzijde van de woningen is bereikbaar via een pad aan de voorzijde. Ook aan de achterzijde zijn de woningen via de tuinen ook bereikbaar vanaf de weg.

Openbare ruimte

De gronden rondom de woonpercelen worden ingericht met groenvoorzieningen en voor verkeers- en verblijfsdoeleinden. Er zal worden voorzien in één erfontsluitingsweg voor - in ieder geval voor motorvoertuigen - eenrichtingsverkeer. De inrit vanaf de Kloosterstraat bevindt zich in de zuidelijk deel van de planlocatie, achterlangs de rijwoningen. De weg loopt vervolgens achterlangs de patiowoningen en buigt ten noorden van de patiowoningen, maar ten zuiden van het appartementencomplex, weer af richting Kloosterstraat. Ten westen van het appartementencomplex is voorzien in een doodlopende weg die dient ter ontsluiting van de daar voorziene parkeerplaatsen. Dit deel van de weg is daarom geen eenrichtingsverkeer, maar heeft geen functie voor doorgaand verkeer.

Parkeervoorzieningen zijn voorzien zowel in de vorm van langsparkeren als haaksparkeren en voorzien ter hoogte van zowel de rijwoningen, patiowoningen als het appartementencomplex.

De resterende ruimte, en dat is een aanzienlijk aandeel van de oppervlakte, zal worden ingericht met groen en voorzieningen ten behoeve van waterberging. Waar mogelijk blijven bestaand opgaand groen en bestaande bomen behouden.

Planologisch proces

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Brunssum nodig om het voorgaande planologisch mogelijk te maken. Per voornoemde datum zijn de voor deze locatie geldende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, dat naast alle geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente bestaat uit een set regels die door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente door middel van de zogenoemde 'bruidsschat', als opgenomen in hoofdstuk 22 van dit Omgevingsplan. Deze ruimtelijke plannen en de bruidsschat vormen samen het zogenoemde 'tijdelijke deel' van het Omgevingsplan. Uiterlijk op 1 januari 2032 dient het tijdelijke deel te zijn omgezet in een definitief Omgevingsplan dat voldoet aan de Omgevingswet en aanvullende wet- en regelgeving.

Vooruitlopend op deze transitie kan aan concrete ontwikkelingen medewerking worden verleend door het Omgevingsplan voor de ontwikkellocatie te wijzigen.

Deze wijziging van het Omgevingsplan voorziet in een gehele vervanging van de voor de projectlocatie geldende bestemmingsplannen die onderdeel zijn van voornoemd tijdelijke deel van het Omgevingsplan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 22.5 van de Omgevingswet.

Voor de wijziging van het Omgevingsplan gelden digitale eisen (STOP/TPOD) die ten tijde van het opstellen van onderhavig wijzigingsplan nog niet stabiel waren. Derhalve is ervoor gekozen om gebruik te maken van de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan (beschikbaar tot uiterlijk 31 december 2025). In het kort betekent dit dat het plan is opgebouwd conform de IMRO-standaard zoals deze werd gebruikt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het TAM-Omgevingsplan is in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Brunssum toegevoegd onder hoofdstuk 22a. Het plan wordt via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld en is daarmee ook zichtbaar op het Omgevingsloket. Inhoudelijk voldoet het plan volledig aan de wet- en regelgeving met betrekking tot de nieuwe Omgevingswet.

Planologische afweging: evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan is een motivering opgesteld (voorheen: toelichting). Deze motivering gaat in op de vraag of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze afweging is te vergelijken met de voorheen geldende eis dat sprake moest zijn van een "goede ruimtelijke ordening". De huidige ETFAL-motivering heeft echter een breder bereik dan deze "goede ruimtelijke ordening".

Door dit nieuwbouwplan wordt tegemoetgekomen aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, de Structuurvisie Brunssum 2009 en de Centrumvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma. Het plan voldoet ook aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, omdat het voorziet in een herontwikkeling van een locatie die nu braak ligt en omdat er kwalitatief goede woningen worden gerealiseerd waar dringend behoefte aan is.

De motivering gaat verder in op een beschrijving van de van toepassing zijnde beleidskaders en sectorale aspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie, externe veiligheid en de watertoets. Ook moet de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid worden aangetoond. De motivering zoals deze nu voorligt is ambtelijk akkoord bevonden.

Gelet op het bovenstaande is ervanuit ruimtelijk/planologisch oogpunt geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Toepassing coördinatieregeling

Het wijzigen van het Omgevingsplan is niet voldoende om de woningen te kunnen realiseren. Daarvoor is het verlenen van een omgevingsvergunning, om de activiteit “bouwen” toe te staan, ook noodzakelijk. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn het planologisch spoor en het technisch spoor voor wat betreft de vergunningverlening niet meer onderdeel van een en dezelfde vergunning. Voor wat betreft het technische spoor zal voor de appartementen een “technische” vergunning worden aangevraagd en beoordeeld. De grondgebonden woningen zijn meldingsplichtig en dat loopt via de kwaliteitsborger. Voor het planologische spoor dient wel een omgevingsvergunning te worden verleend.

Ons college heeft bij besluit d.d. 26 november 2024 besloten de door uw raad vastgestelde coördinatieverordening in dit geval van toepassing te verklaren. Dit betekent dat de procedure tot vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan tegelijkertijd met de procedure om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen wordt doorlopen.

Toepassing van de coördinatieregeling heeft het voordeel dat er een tempoversnelling in het proces plaatsvindt, maar ook dat er een duidelijk beeld bestaat over de voorgenomen ontwikkeling, omdat de besluiten in samenhang met elkaar worden gezien.

Ons college is bevoegd om een besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te nemen. Uw raad is bevoegd om het TAM-Omgevingsplan vast te stellen. Pas nadat uw raad heeft besloten tot vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan, wordt de omgevingsvergunning verleend.

Concreet betekent dit dat beide besluiten (wijziging Omgevingsplan en de omgevingsvergunning) gelijktijdig ter inzage zijn gelegd waarbij de mogelijkheid voor een ieder is geboden om tegen de besluiten een zienswijze in te dienen. Na vaststelling door uw raad van de wijziging van het Omgevingsplan en verlening van de omgevingsvergunning door ons college, volgt er beroep in 1 instantie bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarbij beide besluiten worden aangemerkt als 1 besluit.

Voor het Omgevingsplan betekent dit geen wijziging ten opzichte van het reguliere proces, maar voor de omgevingsvergunning betekent dit een besparing van een bezwaar en beroepsfase, omdat ook tegen de omgevingsvergunning slechts 1 maal in beroep kan worden opgekomen.

Volledigheidshalve merken wij op dat, nu uw raad niet bevoegd is om een besluit te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning, wij hier verder in dit voorstel ook niet op ingaan.

Zienswijzen

Na het bekendmaken van de ontwerpbesluiten omtrent de wijziging van het Omgevingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning, bestond de mogelijkheid voor eenieder om tegen beide besluiten van 16 december 2024 tot en met 27 januari 2025 een zienswijze in te dienen. Er zijn 3 zienswijzen tegen het TAM-Omgevingsplan ontvangen. Deze zienswijzen leiden niet tot een aanpassing daarvan. Wij verwijzen naar de bijgevoegde zienswijzennota waarin de zienswijzen van antwoord zijn voorzien. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijziging

Voorgesteld wordt om het plan gewijzigd vast te stellen. Dit betreft een drietal marginale wijzigingen die zijn opgenomen in onderdeel 5 van de zienswijzennota.

Na de zienswijzenperiode is gebleken dat de opstelplaats voor de afvalcontainer in de verbeelding iets ruimer dient te worden ingetekend, om straks bij de daadwerkelijke realisering van de ontwikkeling wat meer ruimte te hebben om de container goed te kunnen plaatsen, afhankelijk van de precieze locatie van de bebouwing. De verbeelding van het TAM-Omgevingsplan dient op dit punt ambtshalve te worden gewijzigd. Daarnaast wordt

een kleine verschrijving in artikel 1 van de regels hersteld. Tenslotte wordt het op 6 januari 2025 vastgestelde 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 – 2034' opgenomen in de motivering.

De wijziging van het Omgevingsplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan daarom worden vastgesteld.

d. Opties en keuze

Wanneer het TAM-Omgevingsplan niet wordt vastgesteld dan is geen woningbouw mogelijk op de wijze zoals thans is gepland op de betreffende locatie. Dit is niet wenselijk. De voorliggende wijziging van het Omgevingsplan past binnen de geldende beleidsmatige kaders. Geadviseerd wordt om het plan vast te stellen.

4. **Bijlagen:**

Regels (nr. 202523923)

Verbeelding (nr. 202523924)

Motivering (nr. 202523925)

Bijlagen bij motivering (nr. 202523926)

Zienswijzennota geanonimiseerd (nr. 202523928)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 202518917
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202434320

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer, nr. 202518917;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 april 2025, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.4 juncto 16.30 Omgevingswet:

1. Het Omgevingsplan gemeente Brunssum te wijzigen conform het 'TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a Kloosterpark', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899.TAMKLOOSTERPARK-VA01, met de daarbij bijbehorende bestanden, bestaande uit de regels, de motivering en bijlagen bij de motivering;
2. In te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan (NL.IMRO.0899.TAMKLOOSTERPARK-ON01), een en ander zoals opgenomen in onderdeel 5 van de Zienswijzennota;
3. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren conform de Zienswijzennota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juni 2025

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier



Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen

Behorende bij (ontwerp) TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark'

**Gemeente Brunssum
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
Datum 14 mei 2025**

1. Algemeen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark' (verder: het omgevingsplan) heeft betrekking op de herinrichting van een braakliggend terrein dat is gelegen in het centrumgebied van Brunssum, op de locatie aan de Kloosterstraat, waar eerder basisschool "De Opstap" was gevestigd. Deze is in 2017-2018 gesloopt.

Met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van een appartementencomplex van 4 bouwlagen, met in totaal 15 appartementen. Daarnaast worden 5 patiowoningen en 6 rijwoningen gerealiseerd. Het plangebied is centraal gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Brunssum. Aan de noordzijde grenst de locatie waarop deze wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft aan de Kloosterstraat, die hier als een soort ventweg aftakt van de Dorpstraat. Aan de oostzijde grenst de locatie ook aan de Kloosterstraat. Aan de overzijde van de Kloosterstraat liggen ter hoogte van het plangebied de Sint Gregoriuskerk (Kerkstraat 135) en enkele woningen (Kloosterstraat 10 t/m 16, even). De zuidzijde van de locatie grenst aan het perceel waarop het gemeentelijk zwembad "De Bronspot" aanwezig is. Aan de westzijde grenst de locatie aan de Kloosterhof, waaraan ook het appartementencomplex "Kloosterhof" is gelegen (Kloosterhof 2 t/m 38, even). Ook grenst de locatie aan de westzijde aan het terrein van zorginstelling "Cicero Zorghuis" (voormalig Catharina Daemen) aan de St. Brigidastraat.

2. Gevolgde procedure

In het door de gemeenteraad in 2008 vastgestelde Masterplan Centrum werd deze locatie al aangewezen voor woningbouw. Ook in het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrum" was reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een invulling van maximaal 26 woningen mogelijk te maken.

Concreet is ten aanzien van het huidige planvoornemen door de initiatiefnemer contact gezocht met bewoners en VvE's van omliggende woningen en woongebouwen en exploitanten van omliggende voorzieningen. In de daarop volgende gesprekken is het plan toegelicht en is de mogelijkheid geboden aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het plan te benoemen. Vervolgens is ook een informatiebijeenkomst georganiseerd op 14 maart 2024. Ook daar is het plan toegelicht en met de aanwezigen besproken en is gelegenheid geboden om na aanmelding via nieuwsbrieven geïnformeerd te blijven over de ontwikkeling.

Op basis van door de tijdens voornoemde gesprekken en bijeenkomsten benoemde aandachtspunten heeft een optimalisatie van het plan plaatsgevonden. Concreet is -onder meer- voorzien in:

- een verkleining van de patiowoningen, waarmee de afstand tot het appartementencomplex Kloosterhof groter is geworden;
- het aanbrengen van (vervangende) groenvoorzieningen langs de plangrens met voornoemd appartementencomplex om de inpassing te verbeteren en inkijk en andere gevolgen voor de privacy te beperken;
- het peil van de woningen zo laag mogelijk te houden, ook om inkijk te voorkomen.

Conform artikel 16.30 Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 13 december 2024 in het gemeenteblad (2024, 524073) en via de landelijke website www.overheid.nl bekend gemaakt dat het ontwerp TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark' van 16 december 2024 tot en met 27 januari 2025 ter inzage ligt. In de bekendmaking is tevens vermeld dat, vanwege het toepassen van de gecoördineerde procedure, ook de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende deze periode ter inzage ligt. Een ieder kon gedurende de inzagetermijn schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar maken ten aanzien van het ontwerp TAM-Omgevingsplan en/of de ontwerp-omgevingsvergunning. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken zijn gedurende de genoemde periode van terinzagelegging beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast konden de stukken gedurende de openingstijden worden ingezien bij de Gemeentewinkel aan het Lindeplein 1 te Brunssum.

De provincie Limburg heeft op 20 december 2024, zaaknummer 202492016, laten weten dat de wijziging van het omgevingsplan is beoordeeld op een adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat deze beoordeling geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen.

Er hebben gedurende deze termijn een tweetal gesprekken plaatsgevonden waarbij omwonenden vragen hebben gesteld en hun standpunt omtrent het bouwvoornemen kenbaar hebben gemaakt. Met betrokkenen is gedurende de gesprekken afgesproken om eerst een informele ambtelijke reactie te geven, omdat een deel van hetgeen is ingebracht ook vragen betreft. Deze ambtelijke reactie is als bijlage bij deze nota gevoegd. Ter waarborging van hun rechten hebben de bewoners hun zienswijzen ingediend; in het navolgende zullen deze nader worden behandeld.

3. Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Waterschap Limburg, ontvangen per e-mail op 23 december 2024, ontvangen dezelfde datum, zaaknummer 202486072, **reclamant 1**;
2. VvE In den Kloostertuyn, vertegenwoordigd door [REDACTED], d.d. 21 januari 2025 (ontvangen op dezelfde datum) en aangevuld per brief d.d. 27 februari 2025 (ontvangen op 28 februari 2025), zaaknummer 2025000058, **reclamant 2**;
3. [REDACTED], d.d. 22 januari 2025 (pro forma en ontvangen op 22 januari 2025), inhoudelijk aangevuld per brief d.d. 25 februari 2025 (ontvangen op 26 februari 2025), zaaknummer 202500999, **reclamant 3**.

4. Weergave en reactie op ingediende zienswijzen

1. **De zienswijze van reclamant 1 kan samengevat als volgt worden weergegeven:**

Ook indien niet geloosd wordt op een oppervlaktewater in beheer bij ons adviseren wij om als norm voor de hemelwatervoorziening 80 mm per m² in 2 uur te hanteren. Binnen het plan is voldoende aandacht voor groen. Wij adviseren de afwatering dusdanig in te richten dat bij hevige buien het water naar dit groene gebied zal worden geleid.

Reactie:

De wijziging van het omgevingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Het Waterschap stond positief tegenover het plan maar adviseerde de waterhuishoudkundige voorzieningen te dimensioneren op 80 mm (beleid waterschap) en niet op 50mm (gemeentelijk beleid). Er wordt echter vastgehouden aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het Watertakenplan 2022-2024. Dit beleid betreft het geldende kader. Door de normen die daarin zijn opgenomen aan te houden, wordt - gelet op de te treffen voorzieningen - onevenredige wateroverlast voorkomen.

Water is als ontwerpprincipe meegenomen in de planvorming. Aan de suggestie van het waterschap om de afwatering naar het groene gebied te leiden, wordt voldaan: de totale bergingscapaciteit bedraagt ongeveer 172 m³. Daarvan wordt 114 m³ geborgen in het groene gedeelte van het plangebied, waar 2 wadi's zullen worden aangelegd. Samen met de 2 andere voorzieningen (wadi/greppel in het noorden van het plangebied van 8 m³ en een bufferblock bij de patiowoningen van 50,5 m³) achten wij dit voldoende om ook bij hevige buien te voorzien in een veilige afwatering.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Wij adviseren deze ongegrond te verklaren.

2. De zienswijze van reclamant 2 kan samengevat als volgt worden weergegeven:

Reclamant heeft bij brief van 22 januari 2025 zijn zienswijze ingediend. Deze brief is toegelicht in een gesprek met de projectleider en de planjurist. Deze hebben op 18 februari 2025 ambtelijk gereageerd op deze zienswijze. Deze ambtelijke reactie is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. Reclamant is verzocht om aan te geven of de zienswijze voldoende is behandeld. In dat geval kan de zienswijze worden ingetrokken. Tevens is de mogelijkheid gegeven om, naar aanleiding van de ambtelijke reactie, de zienswijze te wijzigen of aan te vullen.

Bij brief d.d. 27 februari 2025 heeft reclamant aangegeven akkoord te gaan met de ambtelijke antwoorden met uitzondering van hetgeen over de aanwezige eikenbomen is aangegeven. Reclamant is van mening dat minimaal de 2 eikenbomen (meer dan 30 jaar oud en een hoogte van 18 meter) moeten blijven staan of 1 meter moet worden verplaatst als buffer en bescherming van de privacy, inkijk, geluidsoverlast en verstoring van de nachtrust van de bewoners van de Kloosterhof. Reclamant ontvangt hierover graag schriftelijk bericht voordat de definitieve uitvoering van de werkzaamheden wordt gestart.

Reactie:

Op grond van de reactie van 27 februari 2025 merken wij de overige zienswijzen, zoals genoemd in de brief van 22 januari 2025 aan als zijnde ingetrokken. Wij zullen hier dan ook inhoudelijk geen standpunt meer over innemen.

Ten aanzien van de eikenbomen die zijn gesitueerd tussen het plangebied en het appartementencomplex "Kloosterhof" merken we het volgende op.

De genoemde bomen kunnen in principe niet gehandhaafd worden omdat deze te dicht op de bestrating staan en er ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de parkeernorm die voor de ontwikkeling geldt. Vanwege het terreinverschil op de locatie, zijn de mogelijkheden om de parkeerplaatsen te realiseren relatief gezien beperkt.

Om inkijk zoveel als mogelijk te voorkomen, worden nieuwe bomen geplaatst. Gedurende de uitvoering van het werk wordt bekeken of nog extra groenvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld in de vorm van extra bomen en/of een haag.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant, is nogmaals contact gezocht met ontwikkelaar. Deze heeft toegezegd om daar waar technisch mogelijk rekening wordt gehouden met de wens van reclamant, maar dat dit op dit moment niet kan worden gegarandeerd. Pas tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan hier met zekerheid iets over worden gezegd. Ontwikkelaar geeft aan dat, mochten de eikenbomen niet kunnen worden gehandhaafd, er gekeken wordt om op een andere wijze groen te realiseren.

Daarnaast zijn de patiowoningen ook minder diep gemaakt, zodat deze verder van het appartementencomplex komen te liggen. Ook is geprobeerd om het peil van de patiowoningen zo laag mogelijk te leggen. Thans heeft dat geresulteerd in een beoogd peil van 80 NAP.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen. Wij adviseren om de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. De zienswijze van reclamant 3 kan samengevat als volgt worden weergegeven:

Reclamant heeft bij brief d.d. 22 januari 2025 pro forma zijn zienswijze ingediend. Deze brief is, ter waarborging van zijn rechten, ingediend naar aanleiding van een gesprek met de projectleider en de planjurist waarin de planontwikkeling is toegelicht. Deze hebben op 18 februari 2025 ambtelijk gereageerd op de vragen die reclamant in dit gesprek heeft gesteld. Reclamant is vervolgens in de gelegenheid gesteld om de pro forma zienswijze aan te vullen. Reclamant heeft hiervan gebruik gemaakt bij brief van 25 februari 2025.

- a. *Reclamant 2 stelde in zijn zienswijze voor om de woningbouwontwikkeling te spiegelen zodat de privacy van de bewoners van het appartementencomplex de "Kloosterhof" meer zou zijn gewaarborgd. Reclamant 3 wil bezwaar maken tegen deze spiegeling indien de raad akkoord zou gaan met dit voorstel van reclamant 2.*

Reactie:

Het spiegelen van het plan is niet mogelijk, omdat daarmee het gehele concept en ook de uitgangspunten, zoals die zijn vastgelegd in de aanbestedingsprocedure worden veranderd. Dat zou betekenen dat de aanbestedingsprocedure opnieuw moet worden doorlopen en dat alle onderzoeken opnieuw moeten worden uitgevoerd. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is dit ook niet wenselijk, omdat de bebouwing dan meer naar de Kloosterstraat gericht wordt, waarmee deze toch al smalle straat nog smaller gaat ogen.

Wij zullen de raad dan ook niet voorstellen om de ontwikkeling te spiegelen en gaan er daarmee van uit dat deze grond van reclamant 3 voldoende is beantwoord.

- b. *Reclamant 3 gaat ervanuit dat het aantal verkeersdrempels en de locatie daarvan in de huidige Kloosterstraat niet wijzigt.*

Reactie:

De bestaande Kloosterstraat voldoet niet aan de richtlijnen van de CROW, omdat het wegprofiel te smal is. Aanpassing van het wegprofiel is vanuit de ontwikkellocatie geen opgave en valt buiten de planprocedure om deze ontwikkeling in juridische zin mogelijk te maken. De locatie en het aantal van de verkeersdrempels vormen dan ook geen onderdeel van de procedure. In dat opzicht kan deze zienswijze niet tot een wijziging van het plan leiden en dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard.

Ten overvloede, buiten deze juridische procedure, merken wij volledigheidshalve op dat herstructurering van de Kloosterstraat de komende jaren niet is voorzien. Om een toekomstige aanpassing mogelijk te maken is een strook van 1,5 meter gereserveerd om een wegverbreding in de toekomst mogelijk te maken zodra de weg moet worden gereconstrueerd. Tot dat moment blijven de kruisen op de weg dan ook gehandhaafd. Na reconstructie/ verbreding wordt bekeken of deze dan nog nodig zijn.

Genoemde strook van 1,5 meter wordt derhalve niet mee verkocht aan de ontwikkelaar. Gedurende de bouwwerkzaamheden wordt de bestaande muur afgebroken en wordt vermelde strook op gelijke hoogte als het bestaande trottoir gebracht. De ontwikkelaar zal deze strook tijdelijk inrichten als grasstrook. Het bestaande trottoir wordt na de bouwwerkzaamheden weer hersteld en voorzien van een opsluitband. Het trottoir blijft dus gehandhaafd.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen. Wij adviseren om de zienswijze ongegrond te verklaren.

- c. *Reclamant 3 geeft aan dat de geluidsarme klinkers geen betrekking hebben op de huidige Kloosterstraat.*

Reactie:

Reclamant 2 had in zijn zienswijze verzocht of binnen het plangebied gebruik kon worden gemaakt van geluidsarme klinkers.

Wij merken op dat geluidsarme bestrating alleen effect heeft bij hogere snelheden. Het plangebied is zodanig ingericht dat deze snelheden niet mogelijk zijn. Het gebruik van geluidsarme klinkers zal dus geen effect hebben. Daarnaast wordt voldoende groen aangelegd om het geluid te dempen. De aanname van reclamant 3 dat dit geen betrekking heeft op de Kloosterstraat is correct.

Deze zienswijze kan daarom niet tot een wijziging van het plan leiden op grond waarvan de zienswijze ongegrond dient te worden verklaard.

- d. *Reclamant 3 geeft aan dat de Kloosterstraat in strijd met de verkeersregels in twee richtingen wordt gebruikt door fietsers en automobilisten. Reclamant is van mening dat het invoeren van een tweerichtingenverkeer in het noordelijk plangebied, de verkeerssituatie in de Kloosterstraat niet ten goede zal komen.*

Reactie:

De Kloosterstraat blijft een eenrichtingsweg zowel voor gemotoriseerd verkeer alsook voor fietsers. Indien fietsers en/of automobilisten de Kloosterstraat in twee richtingen gebruiken zijn zij in overtreding. De bebording is voldoende duidelijk en er zijn verkeerstechnisch ook geen andere maatregelen mogelijk.

Voor wat betreft het plangebied merken wij op dat de ontsluiting die in het gebied is gelegen een eenrichtingsweg zal worden. Verkeerstechnisch is tweerichtingenverkeer alleen mogelijk door een verbreding van de weg, hetgeen ten koste gaat van het groene karakter van het gebied. Dit achten wij niet wenselijk vanwege het stedenbouwkundige beeld. Een ander aandachtspunt is dat de koplampen, vanwege het aanwezige hoogteverschil, waarschijnlijk in het appartementencomplex Kloosterhof zullen schijnen, wat ook niet wenselijk is voor de bewoners.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen. Wij adviseren om de zienswijze ongegrond te verklaren.

- e. *Reclamant 3 is voorstander van het kappen van bomen en is van mening dat voor voldoende vervangende groenvoorziening wordt gezorgd.*

Reactie:

De genoemde bomen kunnen niet gehandhaafd worden omdat deze te dicht op de bestrating staan en er ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om inkijk voor het appartementencomplex Kloosterhof zoveel mogelijk te voorkomen, worden nieuwe bomen geplaatst. Gedurende de uitvoering van het werk wordt bekeken of nog extra groenvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld in de vorm van extra bomen en/of een haag.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen. Wij adviseren om de zienswijze ongegrond te verklaren.

- f. *Reclamant geeft aan dat het vreemd is dat de Kloosterstraat niet aan de CROW-richtlijnen voldoen omdat het wegprofiel te smal is, maar dat hier nu, gelet op de huidige ontwikkeling, niets aan wordt gedaan.*

Reactie:

Wij verwijzen voor onze reactie naar hetgeen wij onder punt b. van deze nota hebben verwoord. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen. Wij adviseren om de zienswijze ongegrond te verklaren.

- g. *Reclamant 3 stelt dat de bewoners van de Kloosterstaat door de ontwikkeling van dit project erop achteruitgaan.*

Reactie:

Wij merken op dat de woningbouwontwikkeling reeds in het Masterplan Centrum uit 2008 op deze locatie was voorzien. Ook in het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrum" was reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een invulling van maximaal 26 woningen mogelijk te maken.

Reclamant motiveert niet waarom de bewoners van de Kloosterstraat als gevolg van de ontwikkeling erop achteruitgaan. Het huidige woon- en leefklimaat van de woningen aan de Kloosterstraat wordt niet aangetast. Zoals uit de motivering, behorende bij deze wijziging van het omgevingsplan, blijkt, wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij zijn van mening dat de belangen van derden, waaronder de bewoners aan de Kloosterstraat in voldoende mate zijn meegewogen bij de beoogde ontwikkeling.

Ten overvloede merken wij op dat ervaren parkeerdruk door de bewoners aan de Kloosterstraat, door de gemeente serieus wordt genomen. Strikt formeel is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, indien de geldende gemeentelijke parkeernorm in het plangebied is geborgd. Dat is bij deze ontwikkeling gebeurd: ten behoeve van de woningen moeten 48 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Binnen het ontwikkelgebied worden 51 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de geldende gemeentelijke parkeernormen.

De parkeerdruk die door reclamant wordt ervaren, wordt, volgens reclamant, met name veroorzaakt door bezoekers van het zwembad en een nabijgelegen sushirestaurant. Deze gestelde parkeerdruk, hoeft juridisch gezien niet te worden opgelost binnen het plangebied.

Wij realiseren ons dat mensen liefst zo dichtbij mogelijk bij een voorziening parkeren en onderkennen derhalve dat het risico bestaat dat bezoekers van het zwembad of van het sushirestaurant gebruik gaan maken van de parkeerplaatsen in het ontwikkelgebied, met name van de zes parkeerplaatsen aan de zuidelijk gelegen toegangsweg binnen het ontwikkelgebied. Op dit moment wordt bekeken of dit bijvoorbeeld kan worden voorkomen met bebording of parkeervergunningen of dat een andere, praktische, oplossing wenselijk is. Juridisch gezien is dit echter geen eis die bij de planvorming dient te worden meegewogen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen. Wij adviseren om de zienswijze ongegrond te verklaren.

- h. *Reclamant 3 zou het op prijs stellen, indien hij wordt geïnformeerd indien er partijen uit de telecommunicatiesector zich melden ten behoeve van het realiseren van project. De Kloosterstraat is een van de weinige staten waar geen glasvezel is aangelegd.*

Reactie:

De internetmarkt (dus ook voor glasvezel) in Nederland is een vrije markt. Dit in tegenstelling tot de nutsvoorzieningen (water, gas en elektriciteit). Dit betekent dat het initiatief voor de aanleg van glasvezel bij marktpartijen in de telecommunicatiesector ligt. Er is nadrukkelijk geen sprake van een gemeentelijke project en de gemeente is ook geen opdrachtgever. De gemeente legt zelf dus geen glasvezel aan naar woningen en is dus afhankelijk van de telecompartijen die dit aanleggen en aanbieden. Daarnaast is het verboden voor gemeenten om financieel bij te dragen. De enige rol die de gemeente heeft, is het verlenen van benodigde vergunningen.

Kortom, is het in dit geval afwachten of telecommunicatiebedrijven zich aanbieden. De gemeente heeft hier geen invloed op, noch kan of mag, vanwege privacy, gegevens van particulieren doorgeven aan marktpartijen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen. Wij adviseren om de zienswijze ongegrond te verklaren.

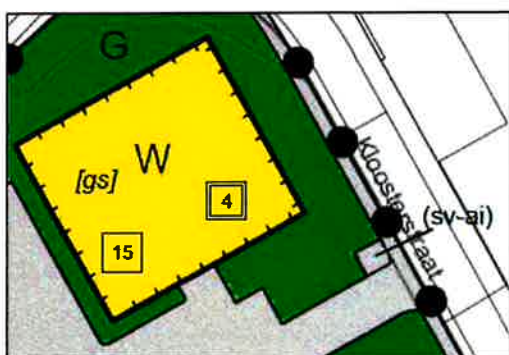
5. Ambtshalve wijzigingen

Door voortschrijdend inzicht dan wel door ontwikkelingen die zich hebben aangediend na inzage van het ontwerpbestemmingsplan bestaat ook aanleiding tot enkele aanpassingen.

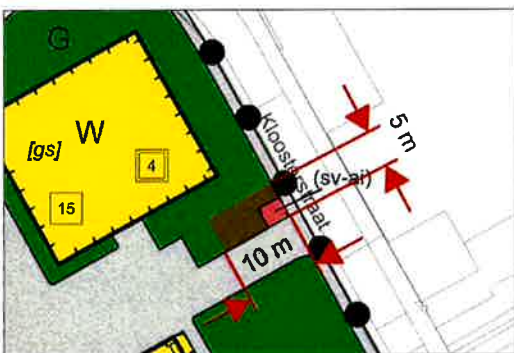
1. Wijzigen contour afvalcontainer op de verbeelding

De afvalcontainer is in beginsel beoogd op de hoek van de nieuwe ontsluitingsweg en de Kloosterstraat vlakbij het appartementencomplex. De locatie is op de verbeelding wat krap ingetekend en de behoefte bestaat om wat schuifruimte te hebben. Derhalve wordt de contour wat ruimer gemaakt, een en ander zoals weergegeven op het tweede plaatje onder deze tekst. Dat betekent dan een verruiming van de bestemming 'Verkeer' en een verruiming van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – afvalinzameling'.

In het ontwerp was de locatie (voorzien van afkorting sv-ai):



De aanpassing ziet er als volgt uit:



2. Herstellen verwijzing artikel 1 lid 2 van de planregels

In artikel 1 lid 2 van het ontwerp wijzigingsplan wordt verwezen naar het 'derde eerste lid'. Het woord 'derde' dient te worden geschrapt. Er moet uitsluitend worden verwezen naar het eerste lid.

3. Gewijzigde tekst laddertoets in paragraaf 3.2.5.2 van de Motivering

Op 6 januari 2025 is het meest recente woningbehoefte-onderzoek van Stec opgeleverd. Hoewel de behoefte in de zienswijzen niet wordt bestreden, lijkt het ons wenselijk om deze recente rapportage nog mee te nemen in deze wijziging van het omgevingsplan. De gemeenteraad moet immers bij de vaststelling van een wijzigingsplan uitgaan van de meest recente beleidskaders. Paragraaf 3.2.5.2 (ladderonderbouwing) wordt dan ook aangevuld met de meest actuele onderzoeksresultaten.

6. Conclusie

Aangezien hetgeen door reclamanten is ingebracht, geen aanleiding heeft gegeven om de planontwikkeling te wijzigen, adviseren wij de raad de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.

Tevens zal de raad worden voorgesteld om de wijziging van het omgevingsplan, zijnde het TAM-Omgevingsplan, hoofdstuk 22a 'Kloosterpark' gewijzigd vast te stellen conform de onder punt 5 van deze Nota weergegeven ambtshalve wijzigingen.

Bijlage 1: behorende bij zienswijzennota als onderdeel van TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Kloosterpark'

Eerste reactie op ingediende zienswijzen en vragen in het kader van de woningbouwontwikkeling Kloosterpark

17 februari 2025

Inleidend

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Kloosterpark is een omgevingsplan in procedure gebracht. In deze procedure is tegelijkertijd een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit ter inzage gelegd (gecoördineerde procedure). Alle stukken hebben ter inzage gelegen vanaf 16 december 2024 t/m 27 januari 2025. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Er hebben gedurende deze termijn een tweetal gesprekken plaatsgevonden waarbij omwonenden vragen hebben gesteld en hun standpunt omtrent het bouwvoornemen kenbaar hebben gemaakt. Dat heeft vervolgens geresulteerd in een onderbouwde zienswijze en een pro forma zienswijzen. Een van de zienswijzen is afkomstig van bewoners van het appartementencomplex aan de Kloosterhof. De andere zienswijzen is door bewoners van de Kloosterstraat ingediend.

Met betrokkenen is gedurende de gesprekken afgesproken om eerst een informele ambtelijke reactie te geven, omdat een deel van hetgeen is ingebracht ook vragen betreft.

In deze notitie geven wij een eerste ambtelijke reactie op de gestelde vragen en ingebrachte zienswijzen.

Reclamanten worden vervolgens in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 28 februari 2025 een reactie te geven of om de pro forma zienswijze aan te vullen. De raad zal dan uiteindelijk een besluit over de zienswijzen nemen. Mochten de vragen naar het oordeel van reclamanten voldoende beantwoord zijn en er verder geen redenen zijn om zienswijzen aan te vullen of in stand te laten, dan staat het reclamanten vrij om de zienswijzen in te trekken.

Proces

Na afloop van de gestelde termijn worden de (aangevulde) zienswijzen, indien deze niet zijn ingetrokken, beoordeeld en achtereenvolgens voorgelegd aan het college en de gemeenteraad. De gemeenteraad zal een besluit nemen omtrent de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan. Ongeveer 2 weken daarvoor wordt een en ander behandeld in de raadscommissie. Indien gewenst kunnen reclamanten daarbij aanwezig zijn.

De planning is om alle stukken voor te leggen in de raadsvergadering van juni of juli 2025. Reclamanten worden hier te zijner tijd nader over geïnformeerd.

Gestelde vragen

De vragen van reclamanten zijn hieronder samengevat en worden per vraag beantwoord.

1. *Is het mogelijk om het plan te spiegelen, zodat de groenvoorziening wordt gericht naar het appartementencomplex aan Kloosterhof?*

Het spiegelen van het plan is niet mogelijk, omdat daarmee het gehele concept en ook de uitgangspunten van de uitvraag onderuit worden gehaald. Dat zou betekenen dat de aanbestedingsprocedure opnieuw moet worden doorlopen en dat alle onderzoeken opnieuw moeten worden uitgevoerd. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is dit ook niet wenselijk, omdat de bebouwing dan meer naar de Kloosterstraat gericht wordt, waarmee deze toch al smalle straat nog smaller gaat ogen.

2. *Beide reclamanten vrezen voor wateroverlast vanwege de hoogteverschillen tussen het ontwikkelgebied en de lageregelegen Kloosterhof en Kloosterstraat.*

Bij het vaststellen van een omgevingsplan is de Watertoets verplicht. Daarnaast wenst de gemeente natuurlijk ook zelf wateroverlast zoveel als mogelijk te voorkomen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is door een civieltechnisch bureau de watertoets verder uitgewerkt. Het hemelwater dat terechtkomt op de wegen en daken wordt gecoördineerd opgevangen in de groenvoorziening en vervolgens gecontroleerd via de kolken naar het riool op de Kloosterstraat afgevoerd. De grootte van de tijdelijke opvang is doorgerekend op grond van het oppervlak aan straten en daken en is afdoende beoordeeld om het regenwater af te kunnen voeren. Hiermee wordt ook voldaan aan de wettelijke eisen dienaangaande.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de huidige situatie als braakliggend terrein geen enkele vorm van opvang van regenwater is en er dus geen controle is over de afvoer van hemelwater. Dat wordt in de nieuwe situatie dus beduidend beter.

3. *Het verzoek namens bewoners Kloosterhof is om geen drempels aan te leggen op de aan te leggen eenrichtingsweg gelet op het aspect geluid.*

Binnen de openbare ruimte zijn geen verkeersdrempels voorzien.

4. *Het verzoek namens bewoners Kloosterhof is om geluidsarme klinkers te gebruiken.*

Geluidsarme bestrating heeft alleen effect bij hogere snelheden. De maximale snelheid zal 30 km/uur zijn. Het gebruik van geluidsarme klinkers zal dus geen effect hebben. Daarnaast wordt voldoende groen aangelegd om het geluid te dempen.

5. *Bewoners Kloosterhof vragen om het laatste stuk van de aan te leggen eenrichtingsweg (noordzijde) toch twee richtingen te maken zodat de bewoners van het appartementencomplex niet de hele eenrichtingsweg hoeven op te rijden.*

Verkeerstechnisch is tweerichtingenverkeer alleen mogelijk door een verbreding van de weg, hetgeen ten koste gaat van het groene karakter van het gebied. Een ander aandachtspunt is dat de koplampen dan in het appartementencomplex schijnen, wat ook niet wenselijk is voor betreffende bewoners. Het wordt in ieder geval geen doorgaande weg. Het aantal verkeersbewegingen zal daarom beperkt blijven.

6. *Bewoners Kloosterhof vragen om de 2 eikenbomen en 2 dennenbomen nabij de Kloosterhof te laten staan en eventueel Leilindes te plaatsen in de heg om de inijk richting de appartementen Kloosterhof te beperken.*

De genoemde bomen kunnen niet gehandhaafd worden omdat deze te dicht op de bestrating staan en er ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om inijk zoveel als mogelijk te voorkomen, worden nieuwe bomen geplaatst. Gedurende de uitvoering van het werk wordt bekeken of nog extra groenvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld in de vorm van extra bomen en/of een haag. Daarnaast zijn de patiowoningen ook minder diep gemaakt, zodat deze verder van het appartementencomplex komen te liggen. Ook is geprobeerd om het peil van patiowoningen zo laag mogelijk te leggen. Thans heeft dat geresulteerd in een beoogd peil van 80 NAP.

7. *Er zijn enkele vragen die betrekking hebben op de Kloosterstraat na afronding van de werkzaamheden:*

- a. *De Kloosterstraat is erg smal. Kan deze verbreed worden?*
- b. *Gelet op het smalle wegprofiel zijn kruizen gezet ter hoogte van alle opritten, e.a. om parkeren ter plaatse te voorkomen en daarmee voldoende ruimte te bieden om de oprit af te rijden. Blijven deze kruizen gehandhaafd?*
- c. *Aan de zijde van het ontwikkelgebied is thans een trottoir gelegen. Komt deze terug in het nieuwe plan?*

- d. *De Kloosterstraat is eenrichtingsverkeer. Toch gebruiken veel fietsers de weg in twee richtingen? Is daar nog iets aan te doen?*

Het antwoord op de gestelde vragen is als volgt.

De bestaande Kloosterstraat voldoet niet aan de richtlijnen van de CROW, omdat het wegprofiel te smal is. Aanpassing van het wegprofiel is vanuit de ontwikkellocatie geen opgave en herstructurering van de weg is de komende jaren niet voorzien. Om een toekomstige aanpassing mogelijk te maken is een strook van 1,5 meter gereserveerd om een wegverbreding in de toekomst mogelijk te maken zodra de weg moet worden gereconstrueerd. Tot dat moment blijven de kruizen op de weg dan ook gehandhaafd. Na reconstructie/verbreding wordt bekeken of deze dan nog nodig zijn.

Genoemde strook van 1,5 meter wordt derhalve niet mee verkocht aan de ontwikkelaar. Gedurende de bouwwerkzaamheden wordt de bestaande muur afgebroken en wordt vermelde strook op gelijke hoogte als het bestaande trottoir gebracht. De ontwikkelaar zal deze strook tijdelijk inrichten als grasstrook. Het bestaande trottoir wordt na de bouwwerkzaamheden weer hersteld en voorzien van een opsluitband. Het trottoir blijft dus gehandhaafd.

De Kloosterstraat blijft een eenrichtingsweg zowel voor gemotoriseerd verkeer alsook voor fietsers. Indien fietsers de Kloosterstraat in twee richtingen blijven gebruiken zijn zij in overtreding. De bebording is voldoende duidelijk en er zijn verkeerstechnisch ook geen andere maatregelen mogelijk.

8. *Er is in de huidige situatie sprake van parkeerdruk in de Kloosterstraat, enerzijds door de nabije ligging van het zwembad, maar met name ook vanwege het nabijgelegen sushirestaurant. Door het realiseren van een in- en uitrit ten behoeve van het ontwikkelgebied vervallen parkeermogelijkheden. Wordt hier in het plan rekening mee gehouden?*

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen moeten ten behoeve van de woningen 48 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Binnen het ontwikkelgebied worden 51 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de geldende gemeentelijke parkeernormen.

Vooropgesteld zijn wij van mening dat rondom het centrumgebied en in de nabijheid van het zwembad meer dan voldoende parkeerplaatsen zijn gelegen. Wij realiseren ons echter ook dat mensen liefst zo dichtbij mogelijk bij een voorziening parkeren en onderkennen derhalve dat het risico bestaat dat bezoekers van het zwembad of van het sushirestaurant gebruik gaan maken van de parkeerplaatsen in het ontwikkelgebied, met name van de zes parkeerplaatsen aan de zuidelijk gelegen toegangsweg binnen het ontwikkelgebied.

Op dit moment wordt bekeken of dit kan worden voorkomen met bebording, parkeervergunningen of eventuele eigendomsoverdracht van de betreffende parkeerplaatsen aan de eigenaren van de zes grondgebonden woningen. In de Kloosterstraat zelf zullen inderdaad minder parkeerplaatsen aanwezig zijn door het realiseren van de genoemde in- en uitrit.

9. *Bewoners van de Kloosterstraat vragen of de bomen aan de overzijde van hun woningen in het ontwikkelgebied blijven staan. Men vraagt zich af of deze bomen nog veilig zijn, omdat in het verleden een boom is omgevallen. Ze hebben na een klacht overigens nooit een terugkoppeling van de gemeente gekregen.*

Uitgangspunt is dat de bomen zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven, omdat een aantal bomen meer dan 100 jaar oud zijn en derhalve als waardevol beschouwd worden. Tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zullen een aantal bomen moeten wijken om het bouwplan mogelijk te maken. Dit wordt tijdens het werk beoordeeld. Uiteraard blijft er aandacht voor veiligheid en worden bomen gekapt indien deze niet veilig meer zijn.

De eerder ingediende klacht is niet bekend, maar dit kan te maken hebben met enkele personele wisselingen. Wij zullen uiteraard eventuele volgende klachten op correcte wijze afhandelen.

10. *Omwonenden zijn benieuwd hoe de bouwplaats ingericht wordt. Met name of de toegang naar hun woningen geborgd is.*

De start van de bouw is voorzien in het najaar van 2025. De bouwplaats wordt ingericht binnen het ontwikkelgebied zelf. Mocht het een keer voorkomen dat activiteiten op de Kloosterstraat plaatsvinden dan worden aanwonenden daar ruim op tijd over geïnformeerd. Daarnaast kunnen aanwonenden met klachten altijd terecht bij de aannemer of de RO-groep.

11. *Omwonenden vragen zich af of glasvezel wordt aangelegd. Zij hebben eerder aangegeven hier gebruik van te willen maken, maar dat is in het verleden niet doorgegaan wegens gebrek aan deelnemers. Zij betreuren het dat zij daar door de gemeente niet voldoende over zijn geïnformeerd.*

De internetmarkt (dus ook voor glasvezel) in Nederland is een vrije markt. Dit in tegenstelling tot de nutsvoorzieningen (water, gas en elektriciteit). Dit betekent dat het initiatief voor de aanleg van glasvezel bij marktpartijen in de telecomunicatiesector ligt. Er is nadrukkelijke geen sprake van een gemeentelijke project en de gemeente is ook geen opdrachtgever. De gemeente legt zelf dus geen glasvezel aan naar woningen en is dus afhankelijk van de telecompactijen die dit aanleggen en aanbieden. Daarnaast is het verboden voor gemeenten om financieel bij te dragen. De enige rol die de gemeente heeft, is het verlenen van benodigde vergunningen.

Kortom, is het in dit geval afwachten of telecomunicatiebedrijven zich aanbieden. De gemeente heeft hier dus geen invloed op.