


<b>Verslag</b>		
<b>Bewonersinformatiebijeenkomst nieuwbouw Componistenbuurt</b>		
Datum	12 juli 2023	
Opgesteld door	[REDACTED]	
Aan	Aanwezigen	

## 1 Aanleiding en doel

Weller is bezig met de vernieuwing van de Componistenbuurt. De sloop van de woningen is zo goed als afgerond. Er wordt door Weller en RO-groep gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en de individuele woningontwerpen.

Tijdens de sloopfase zijn direct omwonenden via nieuwsbrieven en e-mail geïnformeerd. Daar waar dat gewenst werd heeft Bert van Ogtrop als procesbegeleider omwonenden thuis bezocht om nadere informatie te verstrekken. Bij de voorbereiding van de nieuwbouwplannen is ervoor gekozen om de omwonenden, als ‘goede burens’, voorafgaand aan de formele omgevingsplanprocedure, te informeren en eerste reacties op het conceptplan op te halen.

Uitgenodigd zijn alle 45 direct aangrenzende huishoudens van de Koolhofstraat, Haansberg en J.Haydnstraat. Het zijn woningeigenaren waarvan de kavel direct of indirect grenst aan het plangebied van Weller. Op de avond zijn circa 35 bewoners aanwezig.

## 2 De opzet van de avond

Na een welkomstwoord door projectleider [REDACTED] en introductie van de aanwezige projectgroepleden (procesmanager Bert van Ogtrop en projectleider [REDACTED] van de RO-groep) volgen:

- de als bijlage toegevoegde presentatie;
- een algemene vragen ronde;
- tafelgesprekken waar nadere uitleg wordt gegeven en specifieke situaties worden besproken.

## 3 De inhoud van het concept-plan op hoofdlijnen

In de plaats van de gesloopte 102 woningen (90 appartementen en 12 1:1 woningen) worden 81 woningen teruggebouwd. In het woningbouwprogramma ligt een groter accent op grondgebonden woningen. Het aantal appartementen wordt gehalveerd van 90 naar 47 en er komen 34 grondgebonden woningen. De appartementen krijgen drie woonlagen en zijn vrijwel even hoog als de sloopde flats. Dit met uitzondering van het blok op hoek van de Händelstraat-Chopinstraat, deze krijgt 4 woonlagen. De appartementen zijn als sociale huurwoningen bestemd voor zowel ouderen als andere kleine huishoudens.

Bij de grondgebondenwoningen is sprake van een gevarieerd aanbod:

- 12 levensloopbestendige woningen sociale huur langs de J. Haydnstraat
- 4 mantelzorgwoningen sociale huur op de hoek Händelstraat-Chopinstraat
- 18 huurwoningen in de marktsector op de hoek J. Haydnstraat-Händelstraat. Deze woningen worden ontwikkeld door de RO-groep ten behoeve van het zogenaamde middenhuursegment. Dit alles onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeente Brunssum.

Doordat er minder woningen worden teruggebouwd ontstaat er meer ruimte voor groen. Weller streeft ernaar om de grote bomen, die wijk karakter en kwaliteit geven, zoveel mogelijk te behouden en introduceert een groene parkzone langs de Händelstraat aan de kant van de Koolhofstraat waar 4 kleine flats stonden: “groen voor rood”. Weller wil hierbij een bijdrage leveren aan klimaatadaptatie en biodiversiteit in combinatie met opvang van hemelwater op eigen terrein. Er wordt gewerkt aan een inrichtingsplan voor de groene omgeving van de bebouwing op basis van de principes van de “Nieuwe wAarde”. Dit is de naamgeving voor een groene inrichting die inspeelt op de gevolgen van de klimaatveranderingen.

#### **4 Reacties**

##### **Algemeen, op hoofdlijnen**

Er gaat een zucht van verlichting door de zaal als Martijn het concept-bouwprogramma presenteert. Er hadden al veel verhalen de ronde gedaan, maar weinigen hadden dit zien aankomen. Vooral het accent op laagbouw, verdunning van de nieuw te realiseren aantallen en de versterkte parkachtige inrichting krijgen waardering. Veel eigenaren zien een grote verbetering van hun privacy en dat levert de nodige positieve reacties op. Vanzelfsprekend zijn er ook discussiepunten. Die betreffen niet zozeer het programma, maar de situering van de bouwblokken, bestaande bomen en groene inrichting. Tijdens de tafelgesprekken kon het merendeel van de vraagpunten toegelicht en opgelost worden. Twee aandachtspunten blijven over:

- De situering van de woningen aan de J. Haydnstraat. De bewoners van het tegenover gelegen blok merken op dat hier een boom moet wijken en vreest verslechtering van de inblik in hun woning. Zij willen graag nadere informatie over de afstand van de nieuwe woning tot de straat en vraagt of die afstand iets groter kan worden.
- De overlast van bomen hoek Koolhofstraat-Chopinstraat. Dit is een (discussie)punt dat al jaren bekend is bij Weller en dat zal in het kader van de uitvoering van het nieuwbouwplan worden betrokken.

Deze punten worden onderzocht in de verdere planontwikkeling.

##### **Specifieke punten**

###### *1 Beheer en onderhoud plangebied tot aan start bouw*

Op dit moment ligt er op delen van het plangebied nog afval van de bewoners van de flats en restanten bouwafval. Dit nodigt uit voor dumpen door derden. Ook dient de begroeiing in toom worden gehouden.

Reactie: het is de bedoeling om het terrein met gras in te zaaien en daarna te onderhouden. Dat is tot nu toe belemmerd doordat er in het gebied leidingen liggen van Enexis, Ziggo, KPN die nog

verwijderd of omgelegd moeten worden. Die partijen hebben hun eigen planning en kan Weller helaas niet sturen. Zodra het mogelijk is wordt er opgeschoond en ingezaaid.

## *2 Begroeiing rond erfgronden*

Dit geldt vooral bij de erfgronden met de woningen Haansberg.

De sloper had de opdracht om opgaand groen/bomen zoveel mogelijk te behouden. Zoals uit de presentatie bleek is hier sprake van een rommelige soms ondoordringbare strook met wisselende kwaliteit van de erfafscheiding op grond van de aangrenzende woningen.

Ook wordt aandacht gevraagd voor de begroeiing langs de tuinmuren bebouwing Koolhofstraat bij de percelen die niet grenzen aan het ontsluitingspad (kant Chopinstraat).

Reactie: Weller gaat opschoonactie plannen

## *3 bestaande paden*

De paden vanaf de Haansberg naar de Händelstraat worden gehandhaafd. Het deel dat op het grondgebied van Weller loopt wordt in het inrichtingsplan voor de buitenruimte opgenomen. Dat kan betekenen dat het tracé iets anders wordt.

Het pad vanaf de ontsluiting van de garages Koolhofstraat wordt ook gehandhaafd. Ook hier wordt het deel dat op het grondgebied van Weller loopt in het inrichtingsplan voor de buitenruimte opgenomen.

Het pad direct langs de garages is eigendom van de gemeente. De kwaliteit ervan is slecht. Bewoners vragen of gemeente dit gelijk met de nieuwbouw kan oppakken.

Reactie: Weller geeft de wens door aan de gemeente.

## *4 Aandacht voor wateroverlast i.v.m. berghelling*

Er is een groot hoogteverschil binnen het plangebied. Er wordt, mede door aangegeven waterbuffers, aandacht gevraagd voor voorkomen van overlast bij hevige regenval


Reactie: dit punt wordt bij de verdere uitwerking van de groene inrichting waterbuffering meegenomen. Juist de opname van extra groen in het plan biedt mogelijkheden om overlast te voorkomen.

## **5 Vervolg**

De verwachting is dat de verdere planvoorbereiding en vergunningsprocedure circa een jaar in beslag zal nemen. Mogelijk dat het plan daarna gefaseerd wordt uitgevoerd. Bewoners worden geïnformeerd als de plannen voor de vergunningsprocedure bij de gemeente worden ingediend. Zoals ook tijdens de sloop worden omwonenden via e-mail op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en is procesmanager [REDACTED] eerste contactpersoon bij vragen of signalen over de leefbaarheid.

Bijlage: presentatie Weller Componistenbuurt 12 juli 2023

NB. Mede gezien de fase waarin Weller/RO-groep zich nog bevinden, zijn kleine wijzigingen in de planvorming niet uit te sluiten; zodoende zijn er geen rechten te ontleen aan de verstrekte tekeningen.

Verslag huisbezoek [REDACTED]		
Datum	19-07-2023	
Opgesteld door	[REDACTED]	
Aan	[REDACTED]	

[REDACTED] was verhinderd om op de bewonersinformatiebijeenkomst te komen en heeft de presentatie en verslag per email ontvangen. Hij wilde graag zijn opmerkingen en verzoeken in een persoonlijk gesprek toelichten.

[REDACTED] brengt twee aandachtspunten naar voren die hij later op de avond ook nog een keer per email nader toelicht, zie hiervoor de bijlage.

### **1 behoud boom nabij erfgrens.**

Direct grenzend aan [REDACTED] s kavel staat een grote boom die deels over de erfgrens hangt. Daan hecht grote waarde aan de boom vanwege natuurlijke waarde, groene erfscheiding en privacy. Hij wil graag dat de boom behouden blijft, inclusief (deel van ) onder begroeiing. Aangegeven dat Weller streeft naar zoveel mogelijke behoud van grote bomen en inrichting buitenruimte op basis van het principe van Nieuw wAarde: klimaatadaptief en biodiversiteit.

Op het stedenbouwkundigplan is de betreffende boom als bestaande boom aangegeven. [REDACTED] is bang dat als de kavel aan ROgroep wordt verkocht, deze partij minder hecht aan groen en meer aan stenen/woningbouw c.a. Dit in de veronderstelling dat Weller na verkoop grond geen zeggenschap meer heeft. [REDACTED] pleit ervoor dat Weller vanuit haar visie Nieuwe wAarde eigenaar en beheerder blijft van een groene bufferstrook tussen erfgrens en bouwkevel RO-groep, net als bij andere bouwvakken in het plan (parksetting). [REDACTED] wil zelf bijdragen aan onderhoud/beheer.

Ook ziet [REDACTED] graag dat bij komende opschoonactie niet alle onder begroeiing/struiken rücksichtsloos worden verwijderd en alleen de grote bomen blijven staan.

Afspraak: [REDACTED] brengt opmerking en verzoek in bij projectteam Weller- R.O. groep en koppelt reactie terug.

### **2 Aankoop grond.**

Mede in verband met de wens om de hiervoor genoemde groenstrook te behouden geeft [REDACTED] aan graag een stuk grond te willen kopen om dit in eigen beheer veilig te stellen. Dit verzoek is ook in een eerder stadium gemeld, de reactie van Weller was toen dat de huidige eenduidige kavelgrenzen worden gerespecteerd.

Afspraak: verzoek wordt nogmaals ingebracht bij projectleiding, mede in relatie tot punt 1.

Bijlage: Email van [REDACTED] na huisbezoek 19 juli 2023

wo 19 jul  
20:18)

[REDACTED]  
aan mij

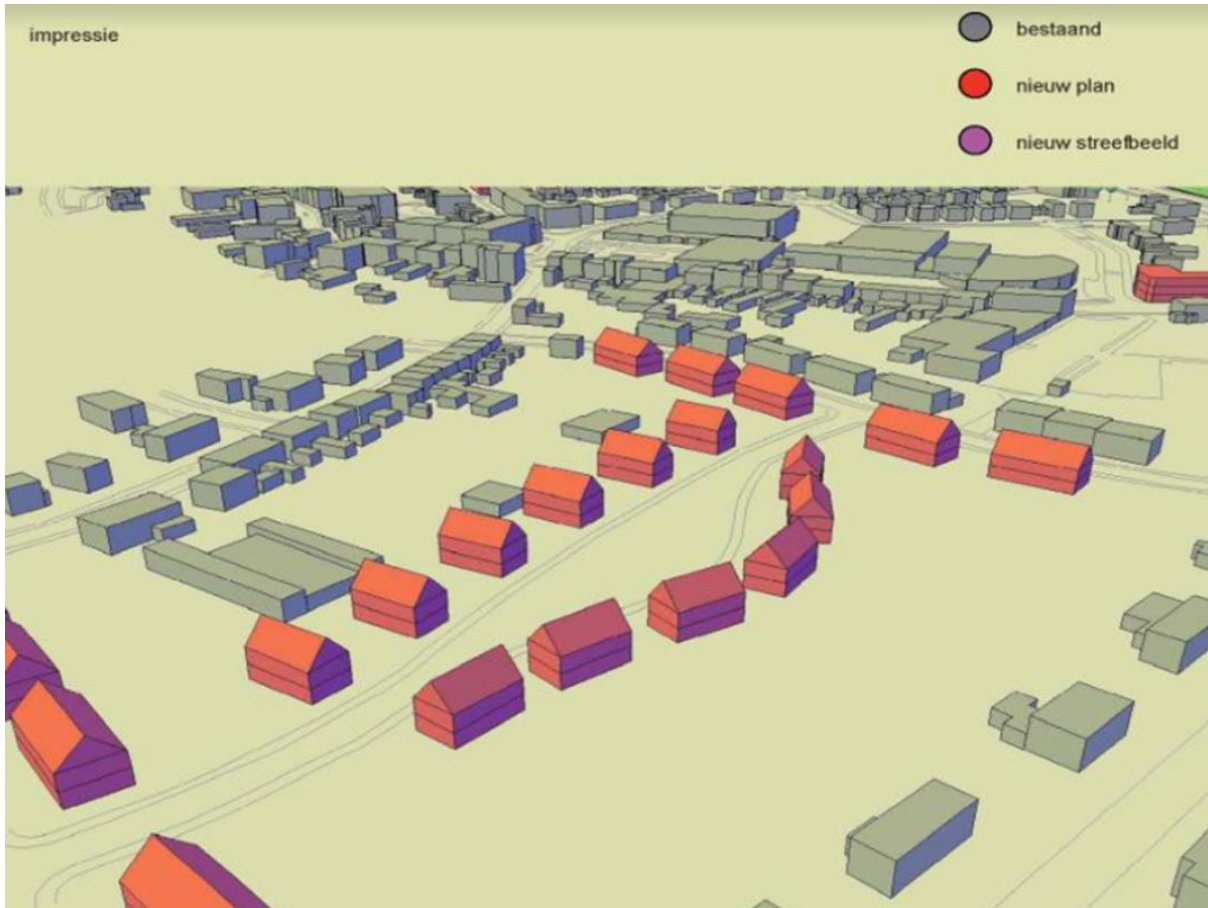
Dag [REDACTED]

Nogmaals dank dat je vandaag langs bent gekomen. Ik wil nog even kwijt dat het mij toch wel dwarszit dat er relatief dicht op onze achtererfgrens (en die van onze naaste burenen) gebouwd gaat worden. Zoals op de foto hieronder te zien is moet daar ook een flink stuk groen voor geruimd gaan worden. Er is daar nu zo'n prachtige groenstrook. In het kader van zoveel mogelijk groen vind ik blok F (RO-Groep) niet in jullie plan passen. Zoals ik ook al heb aangegeven bij jou, verwacht ik dat het blok van RO-Groep één grote stenenmassa wordt. Misschien is het toch mogelijk dat er rekening wordt gehouden met behoud van de groenstrook en dat er niet zo dicht op de erfgrenzen van Haansberg 2 t/m 6 en Bodemplein 5 t/m 9 wordt gebouwd.




Verder was ik in de veronderstelling dat laagbouw één woonlaag met kap is. Als ik het goed heb begrepen van jou komen er huurwoningen met twee woonlagen en een kap. Hier was ik niet vanuit gegaan, dus daar ben ik wel een beetje van geschrokken. Dat geldt ook voor onze burenen. Wij zullen naar verwachting toch meer inkijk hebben hierdoor.

Toen wij in 2018 ons huis hebben gekocht heb ik het bestemmingsplan bekeken. Daar stond in dat de portiek-etageflats aan o.a. de Händelstraat worden vervangen door maximaal 31 grondgebonden woningen. In dat plan stonden ook schetsen (zie de afbeelding hieronder). Ik was uitgegaan van een dergelijke situatie. Het blok van RO-Groep met 18 woningen dat nu gepland is schrikt mij daarom toch wel af.



Groet,



Verslag huisbezoek [REDACTED]		
Datum	26-7-2023	
Opgesteld door	[REDACTED]	
Aan	[REDACTED]	
Gegevens [REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED] heeft om een afspraak gevraagd om haar reactie te geven op de bouwvoornemens van Weller-ROgroep, zoals op de informatieavond gepresenteerd. [REDACTED] geeft aan mede namens de andere bewoners in het blok [REDACTED] te spreken. Afsproken is dat de reactie in een gespreksverslag wordt opgenomen en ingebracht wordt in het projectteam van projectleider [REDACTED] RO-groep.

[REDACTED] geeft aan dat de voorgenomen bouw van 18 middeldure huurwoningen door de RO-groep, op het deel van het plangebied tegenover het bouwblok van hun koopwoningen, leidt tot een grotere woondruk (parkeren, meer bewoners) in hun directe omgeving. Ook dat woningen niet in het groen zijn gesitueerd zoals de flatjes maar in rijenbouw langs de straat waardoor er ook meer inkijk wordt verwacht. In de woningen zullen vooral gezinnen met kinderen gaan wonen. In de flatjes woonden volgens [REDACTED] vooral ouderen, net als in hun blok, dus meer drukte.

[REDACTED] geeft als reactie het volgende aan. Tegenover de koopwoningen worden 12 appartementen vervangen door 8 rijwoningen. Er is om stedenbouwkundige redenen gekozen voor grondgebonden woningen langs de hele J. Haydnstraat. De voortuin is wat groter dan die van de tegenover gelegen koopwoningen, de woningen krijgen tevens een parkeervoorziening op eigen terrein.

[REDACTED] verwacht dat het parkeren rond hun woning zal verslechteren. Dat is nu al een probleem omdat bezoekers van de Lidl ook gebruik maken van de langsparkeerplaatsen in de straat.

[REDACTED] ziet graag een aanpassing of herschikking van het bouwprogramma om tegemoet te komen aan de kritiekpunten:


- Een blok levensloopbestendige woningen, die verderop in de straat gebouwd wordt, uitwisselen met een blok gezinswoningen.
- De gezinswoningen wat verder van de staat af bouwen met een groene bufferstrook.
- Een deel van de gezinswoningen verplaatsen naar de Händelstraat. Dat is in haar ogen ook stedenbouwkundig evenwichtiger in de totaal opzet van het plan: straatgericht in plaats van op een kluitje zoals nu. Zij vindt het plan met wonen in het groen verder fraai, maar juist tegenover haar woning verslechtert dit beeld.

■■■■ wijst hierbij op de beperkingen van het plangebied: bouwen op de helling van de Kruisberg en de noodzaak tot opvang hemelwater op eigen terrein. Willanda geeft aan dat zij aan de onderkant van de berg wonen en hemelwaterafvoer in de straat nog net voldoende is en opvang in het plangebied zeker nodig is.

**Conclusie en afspraak:**

■■■■ stelt het zeer op prijs dat Weller op deze wijze, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure, met omwonenden in gesprek gaat. Zij hoop op een positieve reactie anders overweegt zij, net als in het verleden tegen de plannen van de Lidl, bezwaar te maken in de bestemmingsplanprocedure.

■■■■ legt haar reactie voor aan het projectteam van Weller-R.O. groep die na de vakantie periode in september verder gaat werken aan de planuitwerking. ■■■■ koppelt de reactie van het projectteam terug aan ■■■■. ■■■■ blijft tot start bouw 1<sup>e</sup> contactpersoon voor omwonenden.

Verslag huisbezoek [REDACTED] [REDACTED]		
Datum	1-08-2023	
Opgesteld door	[REDACTED]	
Aan	[REDACTED] /Weller, [REDACTED] ROgroep	

[REDACTED] was wegens vakantie verhinderd om op de bewonersinformatiebijeenkomst te komen en heeft de presentatie en verslag naderhand per email ontvangen. Zij wilden graag hun opmerkingen en verzoeken in een persoonlijk gesprek toelichten.

De volgende vragen en aandachtspunten hebben we besproken

De nieuwbouw van middeldure huurwoningen RO-Groep komt naar de mening van de familie te dicht op de kavel van [REDACTED] en leidt tot afname privacy. Nu is er een groenstrook met hoogopgaande bomen en dichte onderbegroeiing. Men vreest dat die verdwijnen bij de bouw. Daar komt bij dat het terrein richting de nieuwbouw afloopt en de vrije zichtlijnen tussen de oude flatjes verdwijnen. Ook vreest men waardevermindering van de woning. Ik heb daarbij aangetekend dat de verschuiving van sociale woningbouwflats naar middeldure grondgebonden woningen met dito doelgroep dat niet waarschijnlijk maakt. Als ervaringsgegeven geven ze verder mee dat het blok langs de J. Haydnstraat op het laagste punt ligt waar wateroverlast zich ophoopt.


De vraag is of RO-groep bouwt op grond van Weller of dat ze de grond van Weller koopt en zelf ontwikkeld. Het is dit laatste. Wel wordt gezamenlijk gewerkt aan afstemming van beide deelplannen en bewonerscommunicatie. Ook wordt gevraagd hoe de gemeente hierin staat. [REDACTED] had verwachtte dat ontwikkeld zou worden conform de beelden uit het masterplan Brunssum Centrum (vrijstaand in parkachtige setting). [REDACTED] geeft aan dat dit geen bestemmingsplan was maar een ruimtelijke verbeelding van de toenmalige krimpvisie van de gemeente. Inmiddels zijn we ruim 10 jaar verder en zijn de marktomstandigheden gewijzigd. Het is zelfs bijzonder dat nu, met gemeentelijke instemming, nog verdund terug gebouwd wordt (van 112 naar 81 woningen) met vooral grondgebonden woningen.

[REDACTED] geeft de volgende alternatieven mee:

- Minder woningen op dit stuk bouwen. Buurman [REDACTED] heeft hiervoor ideeën ingebracht.
- Het bouwvak wat in noordelijke richting op schuiven. Dus iets kleinere voortuinen langs de Händelstraat (wat kan omdat er tegenover een groenzone komt met veel langsparkeerstroken ) waardoor er ruimte komt om een groenstrook met behoud grote bomen rond de erfafscheiding woningen Haansberg te behouden/versterken. Dit sluit ook beter aan bij de groene inpassing van de aangrenzende flats van Weller.
- Geen ramen in de zijgevels richting Haansberg.

## **Afspraak.**

■■■■■ brengt het gespreksverslag en de aandachtspunten in bij het projectteam Weller-R.O. Groep. Deze pakt in september de verdere planvoorbereiding op. Zodra er een meer uitgewerkt bouwplan ligt wordt teruggekoppeld. Ook wat betreft de komende bestemmingsplanprocedure.

<b>Advies naar aanleiding van reacties omwonenden Componistenbuurt</b>		
Datum	8 augustus 2023	
Opgesteld door	[REDACTED]	
Aan	[REDACTED]/Weller, [REDACTED]/ROgroep	

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst voor omwonenden hebben drie particuliere eigenaren gevraagd om een onderhoud om reactie/wensen op de gepresenteerde plannen kenbaar te maken. Het betreft alle drie personen die grenzen aan het RO-groep deel van het plan:

- [REDACTED], mede namens de andere eigenaren in het bouwblok
- [REDACTED]
- [REDACTED]

De verslagen van de overleggen zijn als bijlage bijgevoegd.

Los van hun (persoonlijke) reacties spreken alle bewoners waardering uit voor de informatieverstrekking voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure en de mogelijkheid om hun persoonlijke visie in een vervolgesprek toe te lichten. Ze hopen dat hun wensen in de verder planuitwerking worden betrokken.

## 2 Conclusie opmerkingen omwonenden

De gemene deler van de reacties is dat het bouwplandeel RO-groep een te dichte bebouwingsdichtheid krijgt en te dicht op de kavels van omwonenden wordt gesitueerd. De open bebouwing van appartementenblokken in het groen wordt vervangen door min of meer gesloten bebouwing in, ten opzichte van het overige bebouwing van Weller, hoge dichtheid en stenige uitstraling inclusief de introductie van een nieuwe doodlopende ontsluitingsweg. Men vreest:

- afname privacy, visueel door situering bebouwing (langs de straat i.p.v. schuin op de straat appartementen) en de doodlopende ontsluitingsweg naar woningen Haansberg (geluid en vooral flitsende lichten koplampen tot direct achter de kavels Haansberg).
- parkeeroverlast omdat de ervaring volgens hen leert dat parkeren op eigen terrein met dergelijke relatief kleine tuinen meestal niet plaatsvindt. Ook speelt dat de doelgroep, tweeverdieners met meerdere auto's een andere parkeerbehoefte kent dan de bewoners van de oude appartementen, veelal (alleenstaande) ouderen en alleenstaande(n)ouders.
- Naast het verdwijnen van de open bebouwing ook het verdwijnen van de grote bomen die nu nog op de kaart zijn getekend. In de huidige groenstrook met hoge bomen en onderbegroeiing leven o.a. eekhoorns, egels, vleermuizen en diverse vogelsoorten. Deze

kwaliteit wil men graag behouden en ziet het ook als een (ecologische) kwaliteit voor de nieuwbouw.

### 3 Ruimtelijke oplossingsrichtingen bij uitwerking plannen

De omwonenden stellen zich redelijk op maar hebben zich inmiddels in twee groepen (J. Hadynstraat en Bodemplein-Haansberg) verenigd om, indien in hun ogen niet voldoende rekening wordt gehouden met hun kritiek, in de bestemmingsplanprocedure in bezwaar te gaan. De groep uit de J. Haydenstraat geeft aan dat ze in het verleden met succes plannen van de Lidl hebben tegengehouden.


Ik denk dat met enige aanpassing van de stedenbouwkundige opzet en een meer specifieke toelichting tegemoet kan worden gekomen aan een groot deel van de bezwaren. Zie onderstaande globale ruimtelijke vertaling. Dit ervanuit gaande dat het aangegeven programma van 18 woningen een gegeven is. Bij 16 woningen zou het plan makkelijker aan te passen zijn.

#### Oplossingsideeën voor tegemoetkoming kritiek omgeving



#### Strategie:

- 1 Haansberg: footprints oude bebouwing richting Haansberg worden niet overschreven en groenstrook zorgt voor privacy en behoud grote bomen die 1 tot 2 meter uit erfrens staan
- 2 J. Haydnstraat: bebouwing verder van de straat en benutten vrijkomende parkeerstroken Händelstraat omdat Weller aan overzijde niet bouwt.

<b>Verslag overleg bewoners Haansberg</b> <b>Betreft: wijkvernieuwing Componistenbuurt</b> <b>Locatie woning</b> ██████████		
Datum	15 november 2023	
Opgesteld door	██	
Aan	██████████ /Weller, ██████████ /ROgroep, aanwezige bewoners	
Gegevens bewoners	██ ██ ██	

Op 15 november heeft ██████████ procesmanager wijkvernieuwing van Weller de reactie van het projectteam Weller-ROgroep op de wensen van de bewoners Haansberg/Bodemplein inzake het bouwplan RO-groep gepresenteerd. Per abuis was de heer Leentjes ook uitgenodigd. Hij had gereageerd op het bouwplan van Weller dat nog verwerkt moet worden. Hiervoor wordt met hem een separate afspraak gemaakt.

### 1 Wat ging er vooraf?

Op 15 juli 2023 heeft het projectteam Weller-ROgroep op een informatieavond de planvoornemens gepresenteerd voor de nieuwbouw op de locatie van de gesloopte flats Componistenbuurt. Dit als onderdeel van het participatietraject waarbij de omwonenden, als ‘goede buren’, voorafgaand aan de formele omgevingsplanprocedure, worden geïnformeerd en geconsulteerd. Het plan is om, op de plek van de gesloopte 102 woningen (90 appartementen en 12 1:1 woningen), 81 woningen te bouwen met een groter accent op grondgebonden woningen. Het aantal appartementen wordt gehalveerd van 90 naar 47 en er komen 34 grondgebonden woningen. Het overgrote deel van de omwonenden spreekt haar waardering uit voor het plan. ██████████ hebben na de presentatie contact opgenomen met ██████████ voor nadere toelichting en wensen. Deze zijn tijdens huisbezoeken en terreinverkenning op 19 juli (██████████) en 1 augustus 2023 (██████████) besproken.

De volgende punten zijn tijdens de eerste ronde gesprekken aan de orde gekomen:

- “Bouwt de RO-groep op grond van Weller of koopt ze de grond?”. Antwoord: ze ontwikkelt op gekochte grond van Weller.
- “Plan wijkt af van eerder bestemmingsplan (vrijstaand in parkachtige setting)”. Antwoord: dat was geen bestemmingsplan maar een ruimtelijke verbeelding van de toenmalige krimpvisie van de gemeente. Inmiddels zijn we ruim 10 jaar verder en zijn de marktomstandigheden en gemeentelijke visie op de woningbouw gewijzigd.

- Direct achter de kavel van [REDACTED] staat een grote boom. Zij hechten grote waarde aan de boom vanwege natuurwaarde, groene erfscheiding en privacy. Zij willen graag dat de boom behouden blijft, inclusief (deel van ) onder begroeiing. Zij pleiten ervoor dat Weller (vanuit haar visie op groen volgens principe Nieuwe wAarde) eigenaar en beheerder blijft van een groene bufferstrook tussen erfgrans en bouwkavel RO-groep, net als bij andere bouwvakken in het plan (parksetting).
- Het bouwvak wat in noordelijke richting op schuiven waardoor er ruimte komt om een groenstrook met behoud grote bomen rond de erfafscheiding woningen Haansberg te behouden/versterken. Dit sluit ook beter aan bij de groene inpassing van de aangrenzende flats van Weller.
- Geen ramen in de zijgevels richting Haansberg.

## 2 Voorstel voor aanpassing bouwkavel RO-groep

Op 15 november zijn de resultaten van het onderzoek door [REDACTED] met [REDACTED] en [REDACTED] gepresenteerd. De hoofdpunten zijn:

- De bouwkavel van RO-groep wordt zodanig opgeschoven dat een circa 7.5 meter brede groenstrook tussen de zijgevel van de nieuwe woningen en de erfafscheidingen ontstaat. Hierdoor kunnen de grote bomen die op en dichtbij de erfscheidingen staan worden gehandhaafd.
- De groenstrook wordt niet aan de RO-groep verkocht en blijft eigendom van Weller. De groenstrook gaat onderdeel vormen van het totale groenplan van Weller. Doordat het groen eigendom blijft van Weller hebben de aangrenzende eigenaren één aanspreekpunt.
- Aan het eind van de achterontsluiting van de woningen komt een haag om in donkere periode het inschijnen van autolampen tegen te gaan.
- De kopgevels van woningenrichting Haansberg-Bodemplein krijgen geen ramen op de 1<sup>e</sup> verdieping en zolder om de privacy omwonenden te waarborgen.

## 3 Reacties

Er is waardering voor de wijze waarop het projectteam op de wensen heeft gereageerd. In feite wordt nu tegemoet gekomen aan alle wensen wat betreft situering, groenbehoud en privacy. De discussie richt zich vervolgens vooral op de uitwerking van de groenstrook. De wens is om de bij de uitvoering de onderbegroeiing zoveel mogelijk te sparen met het oog op de ecologische waarde, o.a. eekhoorns, egels, vogels. [REDACTED] geeft aan dat dit aan het toekomstige bouwteam wordt meegegeven. Ook dat de onderbegroeiing over de hele strook langs de erfscheiding Haansberg sterk in kwaliteit verschilt en dat sommige eigenaren begroeiing op de erfgrans zelf fors hebben gesnoeid. Wel zal bij het uitgraven van de bouwputten een deel van de onderbegroeiing verdwijnen. Die kan later prima opnieuw worden aangeplant en wellicht in betere kwaliteit/beheer.

De groenstrook wordt onderdeel van het totale inrichtingsplan dat eigendom blijft van Weller. Het inrichtingsplan is in voorbereiding en wordt op later moment, net als het bouwplan, aan de omwonenden gepresenteerd. Het inrichtingsplan wordt, zoals op de bewonersavond is aangegeven, gebaseerd op de principes van de "Nieuwe wAarde". Dit is een inrichting die natuurinclusief en

klimaatadaptief is. Over de specifieke inrichting van de groenstrook die grenst aan de Haansberg/Bodemplein wordt in een later stadium met aanwonenden overlegd in het kader van het groeninrichtingsplan.

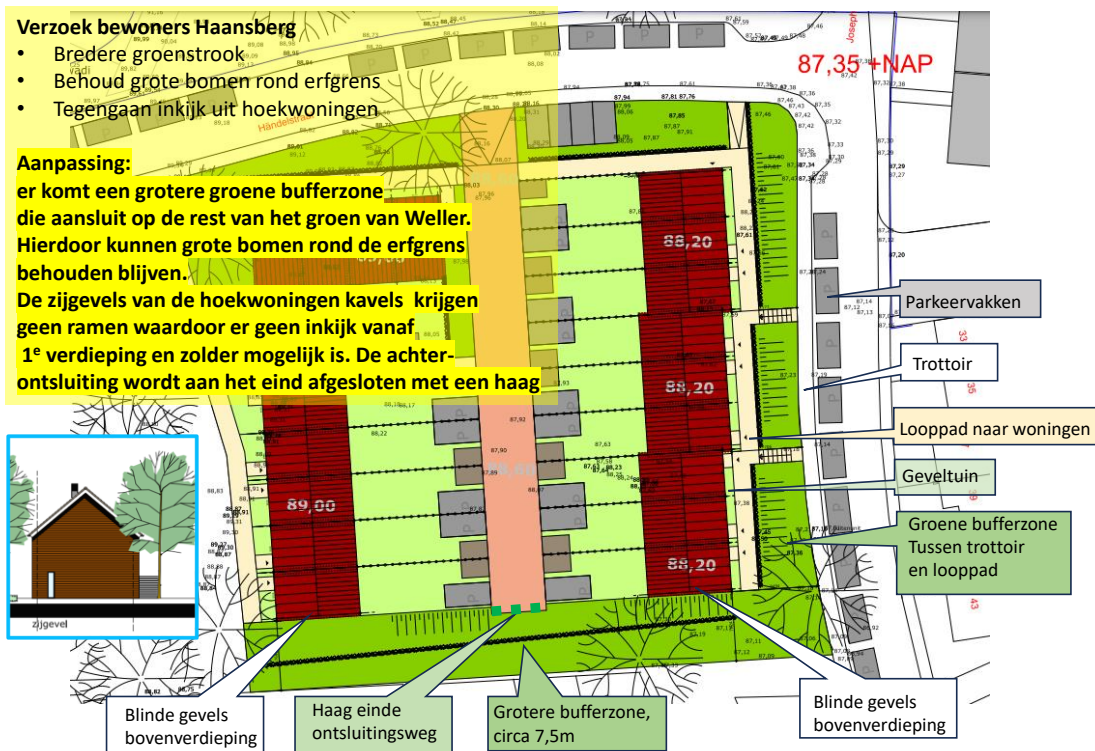
### **Procedure**

Het plan wordt in de aangepaste vorm uitgewerkt in de bestemmingsplanaanvraag. Zodra het bij de gemeente wordt ingediend krijgen alle omwonenden die hun emailadres hebben doorgegeven bericht van Weller. Naar verwachting wordt dit begin 2024.

## Concept stedenbouwkundig ontwerp woningen RO-groep



## Aangepast stedenbouwkundig ontwerp woningen RO-groep





## 2 Voorstel voor aanpassing situering woningen tegenover J.Haydnstaat 33-43

Op 15 november zijn de resultaten van het onderzoek door [REDACTED] aan een delegatie van de bewoners gepresenteerd. De hoofdpunten zijn:

- Tegenover de koopwoningen worden 12 appartementen vervangen door 9 rijwoningen. In tegenstelling tot de flats krijgen de woningen een parkeerplek op eigen terrein achter de woning. Die wordt toegankelijk gemaakt via een eigen achterontsluiting. Tevens worden de 11 openbare parkeerplaatsen langs de Händelstraat globaal ter hoogte van het nieuwe bouwblok gehandhaafd. Die waren ook bedoeld voor de flats aan de Händelstraat die niet teruggebouwd worden. Kortom minder woningen en meer parkeerruimte. De parkeerplaatsen langs de J. Haydnstraat blijven gehandhaafd. Dit is openbare ruimte van de gemeente die niet wordt gewijzigd.
- Ten opzichte van het eerste ontwerp wordt, om tegemoet te komen aan de wensen, voorgesteld het bouwblok langs de J. Haydnstraat wat naar achteren op te schuiven en de voortuinen te verkleinen tot geveltuintjes. Op deze wijze ontstaat ruimte voor een groene buffer tussen het bestaande trottoir en de woningen en krijgen de bewoners van de nieuwe woningen een eigen ontsluiting via een looppad achter de groene buffer. Op deze wijze kan de wens om de grote boom te behouden worden ingewilligd evenals een groene inpassing. Door een passende inrichting van de groene buffer kan de veronderstelde grotere inblik tevens worden teruggedrongen. De groene buffer wordt onderdeel van het totale inrichtingsplan en blijft in eigendom van Weller zodat omwonenden één aanspreekpunt hebben. Het is een optie dat het onderdeel wordt van de openbare ruimte van de gemeente. Het inrichtingsplan is in voorbereiding en wordt op later moment, net als het bouwplan, aan de omwonenden gepresenteerd.

## 3 Reacties

- Er is waardering voor de wijze waarop het planteam tegemoet wil komen aan de wensen van de woningeigenaren.
- Men gaat ervanuit dat de nieuwe bewoners meer auto's bezitten dan de bewoners van de flats. Hierbij geeft Bert aan dat de bewoners nu kunnen parkeren op eigen erf en dat er, zoals hiervoor, aangegeven, extra openbare parkeerruimte vrijkomt omdat er in het hele plan minder woningen worden teruggebouwd.
- Men zou het liefst zien dat het bouwblok nog wat verder naar achteren wordt geplaatst voor meer privacy. Bert geeft aan dat binnen de ruimtelijke uitgangspunten (rooilijn, straatbeeld J. Haydnstraat), locatiegegevens (o.a. hoogteverschillen) en de situering van het blok ten opzichte van de woningen Haansberg de maximale schuifruimte is opgezocht. Ook dat met de inrichting met groene buffer c.a., in het ogen van het planteam, beter kan worden ingespeeld op de veronderstelde privacy gevolgen dan de situatie waarbij het blok nog een meter naar achteren opschuift (wat dus niet aan de orde is) zonder groene buffer. Dan bepalen de nieuwe bewoners met grotere voortuinen de inrichting van de tussenruimte tussen voorgevel en openbare ruimte. [REDACTED] geeft aan dat de inrichting van de groene buffer onderdeel wordt van het totale groenplan. Dit inrichtingsplan wordt, zoals op de bewonersavond is aangegeven, gebaseerd op de principes

van de "Nieuwe wAarde". Dit is een inrichting die natuurinclusief en klimaatadaptief is. Over de specifieke inrichting van het deel groene buffer J. Haydenstraat wordt in later stadium met aanwonenden overlegd.

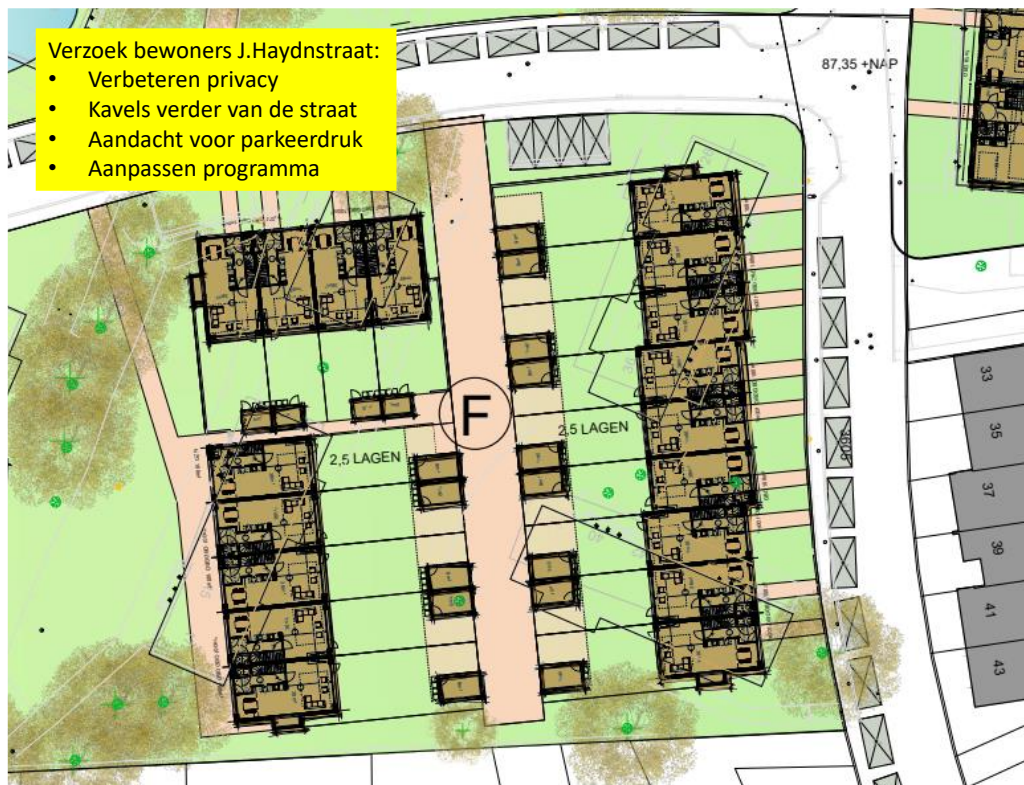
- Een groot probleem, dat los staat van het plan van Weller en de RO-groep, is volgens de eigenaren de ontsluiting en verkeersdruk van de Lidl. Zij verwachten dat dit met de herinrichting van de Prins Hendriklaan-Bodemplein-Karel Doormanstraat zal verergeren. Bekend is dat de gemeente in het gebied rond de Rumpenerstraat wil herstructureren. ██████ geeft aan dat ██████ overleg heeft gehad met wethouder ██████. Ook dat hij had aangegeven dat de bouwplannen van Weller langs de J. Hadynstraat ter discussie staan. ██████ geeft aan dat de planvoorbereiding in overleg met gemeentelijke bestuurders en medewerkers, waaronder de stedenbouwkundige, plaatsvindt en dat het plan in de huidige vorm de bestemmingsplanprocedure ingaat.
- Inrichting van sloofterrein. Er liggen nog veel opgegraven kabels en rioolbuizen. Ook sleuven die afgedicht zijn met bouwhekken. Verzoek is deze zo snel als mogelijk op te ruimen. ██████ geeft dit door aan projectleiding en geeft ook aan dat nutsbedrijven als Enexis en kabelbedrijven lastig te plannen zijn en de sloper in deze fase vooral volgend is. Wat betreft de veiligheid wordt geconstateerd dat er geen bijzonderheden te melden zijn, wel dat het gebied slecht verlicht is. Vooral het deel rond de garageboxen. Dit valt buiten het grondgebied van Weller en is eigendom van de gemeente Brunssum en particulieren uit de Koolhofstraat.

#### 4 Afspraken

1. ██████ maakt een verslag van het overleg en dat gaat mee in de planparticipatieprocedure.
2. Het aangepaste plan wordt naar verwachting begin 2024 bij de gemeente ingediend in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Weller informeert omwonenden die een e-mailadres hebben doorgegeven over start en verloop van de procedure. **Dus wie het nog niet gedaan heeft graag emailadres doorgeven aan Bert.**
3. Bewoners willen graag een gevelaanzicht hebben van de nieuwbouw. Zodra deze beschikbaar is wordt die gemaïld.

## Bijlage 1 ontwerp en aanpassingen bouwblok J. Haydnstraat

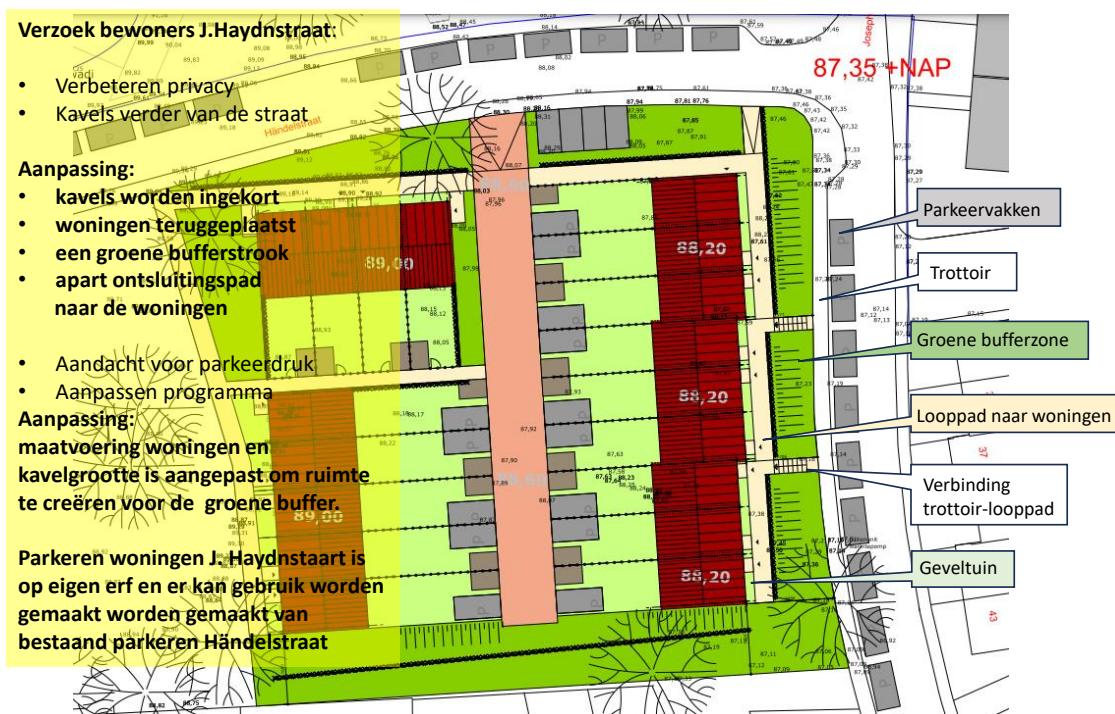
### Concept stedenbouwkundig ontwerp woningen RO-groep



**Verzoek bewoners J.Haydnstraat:**

- Verbeteren privacy
- Kavels verder van de straat
- Aandacht voor parkeerdruk
- Aanpassen programma

### Aangepast stedenbouwkundig ontwerp woningen RO-groep



**Verzoek bewoners J.Haydnstraat:**

- Verbeteren privacy
- Kavels verder van de straat

**Aanpassing:**

- kavels worden ingekort
- woningen teruggeplaatst
- een groene bufferstrook
- apart ontsluitingspad naar de woningen

- Aandacht voor parkeerdruk
- Aanpassen programma

**Aanpassing:**  
maatvoering woningen en kavelgrootte is aangepast om ruimte te creëren voor de groene buffer.

Parkeren woningen J. Haydnstraat is op eigen erf en er kan gebruik worden gemaakt van bestaand parkeren Händelstraat

87,35 +NAP

Parkeervakken

Trottoir

Groene bufferzone

Looppad naar woningen

Verbinding trottoir-looppad

Geveltuint

89,00

88,20

88,20

88,20

89,00