

\ Raadsvoorstel

Zaak 653391

Onderwerp: Vaststellen TAM Omgevingsplan Schoolstraat 3 Klimmen

Openbaarheid: J

Portefeuillehouder: G. Delsing

\ Samenvatting

Op 18-09-2025 heeft de gemeente Voerendaal een aanvraag voor een omgevingsplanwijziging ontvangen voor het wijzigen van de bouw- en gebruiksregels op de locatie Schoolstraat 3 in Klimmen (percelen: VRD00 B 2325, 2473, 2474 en 2475). Het plan voorziet in de wijziging van de horeca- en verkeersbestemming naar de woonactiviteit onder de Omgevingswet. Deze aanvraag is een vervolg op de reeds verleende omgevingsvergunning voor de transformatie van het voormalige café Keulen naar 11 woningen. In aanvulling op de 11 woningen in het voormalige café maakt deze omgevingsplanwijziging ook twee vrijstaande woningen mogelijk op het voormalige parkeerterrein.

Op 9 december 2025 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan voor onderhavige ontwikkeling. Het omgevingsplan heeft van 22 december 2025 t/m 2 februari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Gedurende deze zienswijzeperiode hebben wij één zienswijze ontvangen.

Wij vragen uw raad om in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en om het omgevingsplan vast te stellen met de voorgestelde ambtelijke wijzigingen in de toelichting en bijlagen.

\ Conceptbesluit

In te stemmen met:

1. de behandeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtelijke wijzigingen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Woningbouwontwikkeling Schoolstraat Klimmen';
2. Het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Woningbouwontwikkeling Schoolstraat Klimmen' (identificatienummer NL.IMRO.0986.TAMOPaSchoolstraat-VG01) gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Woningbouwontwikkeling Schoolstraat Klimmen'.

\ Grondslag

Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' en de Omgevingswet.

\ Aanleiding

Op 18-09-2025 heeft de gemeente Voerendaal een aanvraag voor een omgevingsplanwijziging ontvangen voor het wijzigen van de bouw- en gebruiksregels op de locatie Schoolstraat 3 in Klimmen (percelen: VRD00 B 2325, 2473, 2474 en 2475). De initiatiefnemer is voornemens het voormalige café te verbouwen tot 8 appartementen. Daarnaast wordt de feestzaal gesloopt en worden op die locatie 3 levensloopbestendige zorgwoningen ontwikkeld. In totaal worden 11 wooneenheden toegevoegd, in een mix van sociale huur (4 eenheden), middeldure huur (5 eenheden) en dure huur (2 eenheden). Hiervoor heeft de initiatiefnemer reeds een omgevingsvergunning ontvangen. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om twee kavels te ontwikkelen (vrije sector) waar twee vrijstaande woningen kunnen worden ontwikkeld. Voor deze omgevingsplanwijziging wordt gebruik gemaakt van de 'Tijdelijke alternatieve maatregel - informatie model ruimtelijke ordening' (TAM-IMRO). Dit is een tijdelijke maatregel van het rijk die gemeenten in de gelegenheid stelt om in de transitie naar de Omgevingswet een omgevingsplan te wijzigen. Met deze omgevingsplan wijziging wordt geen concrete invulling gegeven aan de bebouwing maar wordt het planologisch regiem gewijzigd door de horeca- en verkeersbestemmingen te wijzigen naar de woonactiviteit onder de Omgevingswet.

\ Doel

Het TAM-Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

\ Argumenten

Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan Kernen, Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o., zoals vastgesteld op 27 juni 2013. De locatie (perceelnummer 2325) heeft de bestemming 'Horeca', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – weg'. Het parkeerterrein (voorheen perceelnummer 2418, nu gesplitst naar: 2473, 2474 en 2475) heeft de bestemming 'Verkeer', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'.

Het initiatief ten aanzien van perceel 2325 is strijdig met artikel 10.1 en artikel 10.2.1, omdat er binnen deze bestemming Horeca, wonen (niet zijnde in een bedrijfswoning) niet is toegestaan. Het initiatief ten aanzien van percelen 2473, 2474 en 2475 is strijdig met artikel 16.1, omdat er binnen deze bestemming Verkeer, wonen niet is toegestaan.

Huidige situatie

Het pand Schoolstraat 3 (perceel 2325) werd voorheen geëxploiteerd als horecagelegenheid ('Café Keulen'). Het pand bestaat uit een café, twee zalen (kleine- en grote zaal) en een kegelbaan.

Percelen 2473, 2474 en 2475 worden op dit moment geëxploiteerd als een parkeerterrein.

Het plan

Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 2 deelgebieden.

Deelgebied 1: het noordelijke deelgebied omvat het voormalige café Keulen en de voormalige feestzaal. Ter plaatse van deelgebied 1 is op 16 september 2025 een bouwplan vergund voor de realisatie van elf appartementen, waarvan acht in de bestaande bebouwing en drie in een nieuwbouwgedeelte. Omdat tegen de vergunning

bezwaar is ingediend, is de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk. Deze 11 woningen worden derhalve in het kader van voorliggend TAM-omgevingsplan als nieuwe woningen beschouwd. Deelgebied 1 heeft een oppervlakte van 891 m² en is kadastraal bekend als gemeente Klimmen, sectie B, nummer 2325.

Deelgebied 2: het zuidelijke deelgebied omvat een parkeerterrein dat aan de oostzijde van de Schoolstraat is gesitueerd. Hier worden tien parkeerplaatsen behorende bij de appartementen gerealiseerd. Ter plaatse van het zuidelijke deel van deelgebied 2 worden twee woningbouwkavels ontwikkeld. De aanleg van het parkeerterrein is evenals de appartementen reeds vergund op 16 september 2025. Het gebruik van de gronden als parkeervoorzienig is op basis van de ter plaatse vigerende functie 'Verkeer' reeds toegestaan. Deze gronden zijn binnen de begrenzing van het onderhavige besluitgebied opgenomen zodat aan deze gronden de functie 'Woongebied' kan worden toegekend, aangezien de parkeerplaatsen exclusief bestemd zijn voor bewoners van de appartementen. Deelgebied 2 heeft een oppervlakte van 1.010 m² en is kadastraal bekend als gemeente Klimmen, sectie B, nummer 2473, 2474 en 2475.

- Stedenbouw

Het plan heeft geen negatief effect op het stedenbouwkundig beeld.

Door het verwijderen van latere aanbouwen wordt de oorspronkelijke hoofdstructuur van het voormalige café hersteld en beter beleefbaar gemaakt. De sloop draagt bij aan het versterken van zichtlijnen, met name richting de Sint Remigiuskerk, en vergroot de ruimtelijke samenhang in de omgeving. Daarnaast zorgt de toevoeging van een groene inrichting en een gemeenschappelijke patio voor een kwaliteitsverbetering die aansluit bij het kleinschalige en open karakter van de omgeving.

De maat en schaal van de kavels sluiten aan bij de korrelgrootte van omliggende percelen, waardoor geen sprake is van een afwijkende of verstorende toevoeging in het straatbeeld. Tevens wordt met de situering van de bouwvlakken rekening gehouden met bestaande rooilijnen en oriëntatie van bebouwing, zodat de ruimtelijke samenhang behouden blijft.

Per saldo is sprake van een positieve bijdrage aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit.

- Inpasbaarheid in de omgeving

De toevoeging van 11 woningen en 2 bouwkavels is functioneel passend in de omgeving. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van functies, waarbij woonbestemmingen en maatschappelijke voorzieningen elkaar afwisselen. Wonen is een functie die goed verenigbaar is met maatschappelijke voorzieningen, aangezien deze in het algemeen een beperkte milieubelasting kennen en veelal gebiedsondersteunend zijn. Daarbij geldt dat in de directe nabijheid van de locatie reeds woningen aanwezig zijn. De toevoeging van twee woningen vormt daarmee geen nieuwe of gebiedsvreemde functie, maar sluit aan bij het bestaande gebruik van de omgeving.

- Wonen

Op 17 december 2025 heeft de bestuurscommissie Wonen & Herstructurering ingestemd met de realisatie van 11 appartementen en 2 bouwkavels. Het plan voldoet aan de Beleidsregels 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. De woningen

worden toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering van Parkstad Limburg.

- Nationaal en provinciaal beleid

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de realisering van 13 nieuwe wooneenheden. Voor de realisering van 11 nieuwe wooneenheden ter plaatse van deelgebied is op 16 september 2025 een omgevingsvergunning verleend. Echter, deze omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk omdat tegen de omgevingsvergunning bezwaar is ingediend en de bezwaarprocedure is nog niet afgerond. Dit betekent dat de 'Ladder' op het plan van toepassing is.

De behoefte aan de nieuwe woningen is in de motivering toegelicht onder de subparagrafen provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Er is sprake van inbreiding en herstructurering binnen een landelijke kern, waarbij wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk zoals opgenomen in het Bkl en aan de instructieregels vanuit de Omgevingsverordening. De provincie heeft tevens formeel ingestemd met onderhavig omgevingsplan.

- Bodem

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door Aelmans een verkennend en nader bodemonderzoek (inclusief asbest) uitgevoerd ter plaatse van het besluitgebied. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond vereist een risicogerichte beoordeling en mogelijke saneringsmaatregelen conform de Omgevingswet. Deze vormt een belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Voor de graafwerkzaamheden in deze sterke verontreiniging met PAK, in verband met de toekomstige ontwikkeling van het gebied, dient een MRA-melding 'graven en/of saneren' te worden opgesteld.

Deze dient bij de gemeente te worden ingediend als de omgevingsvergunning voor de 2 woningen wordt aangevraagd.

De verontreiniging met PAK wordt waarschijnlijk door de aangetroffen asfaltresten veroorzaakt. Voor de rest van de locatie zijn er, ondanks de licht verhoogde concentraties in de boven- en ondergrond, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik. Voor de onderzoekslocatie is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Bovenstaande is akkoord bevonden door de OD-ZL.

- Geluid

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin het aspect wegverkeerslawaaï is onderzocht. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het geluid als gevolg van de Rijksweg A79 ten hoogste 50 dB bedraagt, waarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB. Het geluid als gevolg van de gemeentewegen bedraagt ten hoogste 58 dB. Dit geluid is, voor enkele appartementen, hoger dan de standaardwaarde van 53 dB, maar de grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. Geconcludeerd is ook dat zowel bron- als overdrachtsmaatregelen in de voorliggende situatie op bezwaren van technische, vervoerskundige of landschappelijke aard of als onvoldoende doelmatig worden beoordeeld. Ontvangermaatregelen worden in ieder geval getroffen op basis van de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Er zal dus in alle wooneenheden sprake zijn van een goed akoestisch binnenklimaat.

Bovenstaande is akkoord bevonden door de OD-ZL.

- Archeologie

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Uit het bureauonderzoek bleek dat het gebied binnen een zone met hoge archeologische waarde ligt, met name voor nederzettingen uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen.

Uit aanvullend veldonderzoek (booronderzoek) is echter gebleken dat de bodem in het gebied grotendeels is afgegraven, waardoor mogelijke archeologische resten zijn verdwenen. Hierdoor is de archeologische verwachting voor alle perioden bijgesteld naar laag.

Omdat er geen intact archeologisch niveau meer aanwezig is, wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Onze regioarcheoloog is akkoord gegaan met de conclusie van het archeologisch rapport. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het TAM-omgevingsplan.

- Ecologie

Een Quickscan Flora & Fauna is uitgevoerd om te beoordelen of beschermde soorten of natuurwaarden aanwezig zijn die door de voorgenomen ontwikkeling worden beïnvloed. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect flora en fauna voor de uitvoering van het bouwplan. Wel dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels. Voor huismus en gierzwaluw geldt dat werkzaamheden buiten de periode van 1 april tot 1 september moeten plaatsvinden. Voor algemene broedvogels kan overtreding worden voorkomen door buiten het broedseizoen te werken of vooraf een inspectie uit te voeren. Daarnaast geldt een algemene zorgplicht voor aanwezige diersoorten, zoals kleine zoogdieren en amfibieën.

Naar aanleiding van een melding over mogelijke vleermuizen is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen nader onderzoek of vergunning nodig is.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

- Parkeren

De realisatie van 11 appartementen in deelgebied 1 resulteert in een minimale parkeerbehoefte van 5,3 parkeerplaatsen en een maximale parkeerbehoefte van 14,1 parkeerplaatsen. Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 10 parkeerplaatsen. Hiermee valt het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen de marge van de minimale en maximale parkeerbehoefte conform de parkeerkencijfers van het CROW.

Ter plaatse van deelgebied 2 worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen vallen onder de categorie 'Koop, huis, vrijstaand'. Voor deze categorie geldt op de onderhavige locatie een parkeernorm van minimaal 1,5 en maximaal 2,3 parkeerplaatsen. Bij beide woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee past het aantal parkeerplaatsen binnen de marge van de minimale en maximale parkeerbehoefte conform de parkeerkencijfers van het CROW. Geconcludeerd kan worden het plan voldoet aan de parkeernormen.

- Waterhuishouding

Het totale oppervlak verharding en bebouwing in het toekomstige besluitgebied betreft ca. 1.300 m². Dit leidt tot een wateropgave van 95 m³.

De wateropgave kan binnen het besluitgebied worden opgelost door middel van wadi's en greppels. Er is ook een alternatief aangereikt zoals infiltratiekratten waardoor geen dan wel minder diepe en/of grote wadi's nodig zijn om de volledige wateropgave op te lossen.

Voorzieningen voor de afvoer van hemelwater van bebouwing en bestrating dienen goed te worden onderhouden. Daarmee behouden ze hun capaciteit en wordt wateroverlast binnen het besluitgebied voorkomen. Het is noodzakelijk om regels op te nemen (in het Omgevingsplan en de Omgevingsvergunning) waarmee de in stand houding en goede werking van voorzieningen voor de berging van hemelwater wordt geborgd.

Geconcludeerd wordt dat de waterbelangen bij de onderhavige ontwikkeling voldoende zijn meegewogen en wordt voldaan aan het gemeentelijk waterbeleid.

- Zienswijzen

De behandeling van de ingekomen zienswijze en de voorgestelde wijzigingen in de toelichting en bijlagen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen

“Woningbouwontwikkeling Schoolstraat Klimmen” en opgenomen als bijlage behorende bij de toelichting van het omgevingsplan. Voorgesteld wordt aan de raad om het omgevingsplan in samenhang met de voorgestelde wijzigingen uit de nota gewijzigd vast te stellen.

\ Kanttekeningen

Na het vaststellen van het omgevingsplan staat gedurende 6 weken de beroepstermijn open. Eenieder kan gedurende deze periode een beroep indienen.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

In de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 staat omschreven dat de gemeente inzet op het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving, om zo een aantrekkelijke gemeente te blijven voor jong en oud. De gemeente Voerendaal wil haar steeds ouder wordende inwoners in staat stellen om zo goed en lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. De voornaamste maatregel om een aantrekkelijk woongebied te blijven in de nabije toekomst is het (laten) realiseren van voldoende levensloopbestendige woningen.

Het onderhavige plan behelst de realisering van 11 levensloopbestendige seniorenappartementen in het sociale huursegment, het middeldure huursegment en het duurdere segment. Tevens worden twee woningbouwkavels ontwikkeld voor de bouw van twee vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment.

Er worden woningen gerealiseerd in zowel het huur- als koopsegment en in diverse prijssegmenten. Hiermee wordt bovendien (langdurige) leegstand voorkomen. Hiermee vindt een verbetering van de fysieke leefomgeving plaats, hetgeen in de Omgevingsvisie eveneens wordt beoogd.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Na het vaststellen van het omgevingsplan staat gedurende 6 weken de beroepstermijn open. Eenieder kan gedurende deze periode een beroep indienen.

\ Uitvoering

Na positieve besluitvorming door uw raad wordt het vastgestelde omgevingsplan gereed gemaakt voor terinzagelegging op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het vastgesteld omgevingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage binnen welke termijn beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort.

Voor de twee bouwkavels dient de ontwikkelaar nog een omgevingsvergunning aan te vragen voor de bouw van de beoogde twee woningen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens deze,

de secretaris

ValidSigned by C.J.H.M. Janssen
on 25-06-2026

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.