Gemeente Voerendaal
Gemeenteraad van Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal
Info@voerendaal.nl

Klimmen, 26 januari 2026

Betreft: Zienswijze TAM-omgevingsplan "Schoolstraat te Klimmen"; identificatienummer: NL:IMRO.0986.TAMOPaSchoolstraat-0N01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 16 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerp TAM-omgevingsplan "Schoolstraat te Klimmen" ter inzage te leggen. Het plan voorziet in het wijzigen van de horeca en verkeersbestemmingen in een woonfunctie.

Middels dit schrijven wensen [redacted] van het perceel [redacted] en haar [redacted] hun zienswijze hierbij in te dienen.

Hieronder wordt in het vervolg van deze zienswijze nader ingegaan op de juridische, planologische en stedenbouwkundige aspecten van dit TAM-omgevingsplan.

Procedure:

1. **TAM-omgevingsplan is hier niet toelaatbaar**
   Het ontwerp omgevingsplan is een TAM-omgevingsplan. Dit is een tijdelijke alternatieve maatregel die gebruikt wordt als de gemeente andere maatregelen niet kan gebruiken, zoals het vergunnen door middel van een Bopa. Afgaande op de internetmogelijkheden die de gemeente aanbiedt, zoals bijvoorbeeld het indienen van aanvragen omgevingsvergunning in het DSO Digitaal Stelsel Omgevingswet, is het de gemeente blijkbaar wel mogelijk om de reguliere route via STOP/TPOD te bewandelen en op die wijze een omgevingsplan op te stellen of te wijzigen. In dat geval is het gebruik van het TAM-omgevingsplan niet toegestaan.

2. **TAM-omgevingsplan is niet (voldoende) onderbouwd en de reactie op het advies van de provincie ontbreekt**
   Het ontwerp TAM-omgevingsplan is onvolledig nu het niet is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing voor inbreiding op een landelijke locatie en ook een reactie op het eerder uitgebrachte advies van de provincie, specifiek voor deze locatie, niet is meegenomen.

3. **Nieuwe stedelijke ontwikkeling**
   Op pagina 25 + 26 van de motivering (rapport vandewall planologisch advies) wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is niet juist nu de omgevingsvergunning voor de 11 woningen zonder juridische basis is verleend. Dit wordt ook bevestigd op pagina 4 laatste alinea: "Om de beoogde ontwikkeling ... de functie Woongebied". Derhalve heeft het TAM-omgevingsplan betrekking op 13 woningen (meer dan 11) en is dus aan te merken als NSO.
   Voor de onderbouwing wordt nog verwezen naar de subparagrafen 2.2, 2.4.4. en 2.4.5, maar deze ontbreken in het rapport.

4. **Achteraf (na verlenen omgevingsvergunning) bestemming juridisch vastleggen is niet mogelijk**

Het is niet mogelijk om met dit TAM-omgevingsplan, achteraf, de 11 woningen planologisch vast te leggen, zoals genoemd op pagina 26 2e alinea. De juridische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning was immers afwezig.
Deze kip-ei-situatie wordt pas doorbroken door eerst een nieuw omgevingsplan inclusief bestemming wonen vast te stellen en daarna een omgevingsvergunning voor het bouwplan.

5. **Flora en fauna; aanwezigheid vleermuizen; geen nader onderzoek**

Op pagina 50 en 51 van het vandewall-rapport wordt aangegeven dat nader onderzoek, onder andere voor wat betreft vleermuizen, niet nodig is. Inmiddels is duidelijk geworden dat er wel nader onderzoek vereist is. De vaststelling van een TAM-omgevingsplan kan niet plaatsvinden alvorens de resultaten van het nader onderzoek bekend zijn en meegenomen kunnen worden in het plan.

De inhoud van het plan:

6. **Het TAM-omgevingsplan is strijdig met de welstandsnota**

Inhoudelijk is het omgevingsplan strijdig met het welstandsbeleid Voerendaal (30-11-2012). In paragraaf 5.2.3 Beoordelingscriteria historische kernen, bebouwingslinten en buurtschappen zijn onder meer de volgende criteria expliciet opgenomen:

- *In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijk karakter met als uitgangspunt kleinschaligheid en diversiteit in relatie met de historische ontwikkeling afleesbaar.*
- *Bedrijfsbebouwing staat op het achtererf.*
- *Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.*
- *Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.*

Deze criteria verzetten zich tegen de realisatie van drie houtskeletbouwwoningen op het achtererf. Niet is gemotiveerd waarom woningbouw op het achtererf in dit geval ruimtelijk en welstandstechnisch aanvaardbaar zou zijn. Daarmee is het plan in strijd met de kern en uitgangspunten van de welstandsnota.

Deze strijdigheid wordt verder versterkt door het ontwerp van een hofje in plaats van een aaneengesloten rij woningen dichter bij het café. Het hoogste welstandsniveau met een zware welstandstoets is hier, naast bestaande bebouwing van 250 jaar oud, niet toegepast.

Voorts wordt onder het kopje Lintzone Klimmen en buurtschap Overheek expliciet aangegeven dat kleur- en materiaalgebruik overwegend uit (rode) baksteen bestaat. Tegen deze achtergrond is het onbegrijpelijk dat in het plan is opgenomen dat een aanzienlijk deel van deze rode baksteen dient te worden verwijderd en (deels) vervangen door groen. Deze bepaling is in strijd met de welstandsnota en de daarin vastgelegde uitgangspunten.

Ten slotte blijkt dat de drie houtskeletbouwwoningen uitsluitend aan het plan zijn toegevoegd om te voldoen aan de gewenste verhouding sociale huurwoningen (minimaal 30%) en het betaalbare segment (twee derde deel). Deze keuze is niet ruimtelijk of welstandstechnisch gemotiveerd en past niet binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, temeer nu op deze locatie ook alternatieve invullingen mogelijk zijn, zoals een geringer aantal middeldure huurwoningen.

7. **Omschrijving doelgroep**

Op pagina 38 wordt de indruk gewekt dat alle 11 woningen appartementen zijn, levensloopbestendig en voor senioren. Dit is niet juist. Niet alle woningen zijn

appartementen. Onduidelijk is waarom senioren als enige doelgroep zijn genoemd omdat de woningen ook geschikt zijn voor andere doelgroepen en de beperking tot de doelgroep senioren is niet in de planvoorschriften opgenomen. Slechts een minderheid van 5 (*) van de 11 woningen is levensloopbestendig en daarmee voldoet het plan niet aan het van het Masterplan Wonen. (*) Dit betreft de 3 houtskeletbouwwoningen en de appartementen 1 en 2.

8. Privaatrechtelijke beperkingen

Het TAM-omgevingsplan kan niet worden uitgevoerd omdat er meerdere (evident) privaatrechtelijke belemmeringen zijn. Het plan zou leiden tot een aantasting van het eigendomsrecht, de privacy en de persoonlijke levenssfeer van omwonenden. Het wijzigen van de bestemmingen leidt tot een onaanvaardbare belasting door de intensiteit van de bestemming wonen.

Voorts bestaan er alternatieven; waarvan op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanzienlijk minder bezwaren.

Gelet op de aard, omvang en ernst van de hierboven uiteengezette aandachtspunten, is ondergetekende van mening dat het TAM-omgevingsplan onzorgvuldig tot stand is gekomen, niet compleet is, en in strijd is met geldende wettelijke en beleidsmatige kaders.

Ondergetekende verzoekt u dan ook vriendelijk om in de gelegenheid te worden gesteld om te worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted] en [redacted]