\gemeente
voerendaal

Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

T 045 - 575 33 99
F 045 - 575 11 95
E info@voerendaal.nl
W voerendaal.nl

\ Nota van zienswijzen TAM-IMRO ‘Woningbouwontwikkeling Schoolstraat Klimmen’

Zaak 626623

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

De publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft op 22 december 2025 plaatsgevonden (kenmerk: 626623). Vanaf 22 december 2025 tot en met 2 februari 2026 heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan en alle overige bijbehorende stukken conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor eenieder ter inzage gelegen gedurende welke termijn eenieder een zienswijze kon indienen. Het ontwerp TAM-omgevingsplan met de bijbehorende stukken konden worden ingezien bij het Klantcontactcentrum van de gemeente. Ook was het mogelijk om deze digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ .

1.2 Zienswijzen

Gedurende de zienswijzenperiode is één zienswijze bij de gemeente Voerendaal ingekomen. Middels een overzicht wordt de lijst van de indiener(s) van de zienswijze(n) weergegeven onder paragraaf 1.4. Vervolgens zijn de zienswijze(n) afzonderlijk behandeld voor de overzichtelijkheid.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:
Wie schriftelijke zienswijzen per post indient, moet ze tijdig opsturen. Hiervoor geldt de verzendtheorie: zienswijzen zijn tijdig ingediend indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Awb). Hierbij wordt gekeken naar een poststempel of een bewijs van aangetekend verzenden.

De ingediende zienswijze is tijdig ontvangen en juist geadresseerd. De zienswijze aangeduid in paragraaf 1.4 is daarmee ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:
De ingediende zienswijze ten aanzien van het ontwerpbesluit wordt beknopt en zakelijk beschreven. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het ontwerpbesluit wordt gewijzigd. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel in relatie tot de ingebrachte zienswijze.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op de omgevingsvergunning op internet gepubliceerd. In verband met privacywetgeving, vastgelegd in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), is de zienswijze daarom geanonimiseerd.

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de AVG van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van besluiten op omgevingsvergunningen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens. De werking van de AVG strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure.

Omdat deze nota van zienswijzen elektronisch beschikbaar wordt gesteld, is de zienswijze gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er een los overzicht “indieners zienswijze” opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

1.4 Overzicht zienswijzen

Nummer zienswijze	*Datum brief*	*Datum ontvangst*
Zienswijze 1	26 januari 2026	26 januari 2026

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Hieronder is de ingekomen zienswijze samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Aangezien binnen de ingediende zienswijze punten worden aangehaald die in verband staan met de concrete verzoeken tot planaanpassingen is de zienswijze uitgesplitst in onderdelen.

2. Zienswijze 1, datum 26 januari 2026

2.1 TAM-omgevingsplan is hier niet toelaatbaar

Indieners geven aan dat het niet is toegestaan om gebruik te maken van een TAM-omgevingsplan. Zij geven aan dat dit een tijdelijke alternatieve maatregel is die gebruikt wordt als de gemeente andere maatregelen niet kan gebruiken, zoals het vergunningen door middel van een BOPA. Afgaande op de internetmogelijkheden die de gemeente volgens indieners aanbiedt, zoals bijvoorbeeld het indienen van een omgevingsvergunning in het DSO, is het voor 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.

Beoordeling

Ongegrond

Toelichting

Indieners stellen dat het gebruik van een TAM-omgevingsplan niet is toegestaan, omdat de gemeente vergunningaanvragen via het DSO kan verwerken en daarmee ook via STOP/TPOD een omgevingsplan zou kunnen vaststellen.
De gemeente merkt op dat het kunnen verwerken van vergunningaanvragen via het DSO losstaat van de technische standaard waarmee een omgevingsplan wordt gepubliceerd. Voor de overgangsperiode onder de Omgevingswet is wettelijk voorzien in de mogelijkheid om een omgevingsplan via de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-IMRO) vast te stellen.
Het ontwerp TAM-omgevingsplan is vóór 1 januari 2026 ter inzage gelegd en voldoet daarmee aan de geldende wettelijke vereisten. Het gebruik van TAM-IMRO is in dit geval rechtmatig.

2.2 TAM-omgevingsplan is niet (voldoende) onderbouwd en de reactie op het advies van de provincie ontbreekt

Indieners voeren aan dat het ontwerp TAM-omgevingsplan onvolledig is 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.

Beoordeling

Ongegrond.

Toelichting

In de toelichting bij het ontwerp TAM-omgevingsplan is een ruimtelijke motivering opgenomen waarin de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling is onderbouwd. Daarbij is onder meer getoetst aan de relevante beleidskaders, waaronder de Omgevingsverordening van de provincie en het provinciale beleid voor ontwikkelingen in landelijke kernen.

Daarnaast is voorafgaand aan de terinzagelegging advies ingewonnen bij de provincie. De provincie heeft op 10 november 2025 ingestemd met het ontwerp-omgevingsplan. Hiermee is geborgd dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met provinciaal beleid en belangen.
Er bestaat geen wettelijke verplichting om het provinciale advies als bijlage bij een TAM-omgevingsplan op te nemen. Dergelijke adviezen maken onderdeel uit van het bestuurlijke vooroverleg en zijn primair bedoeld voor interne afstemming tussen overheden.

Gelet op het voorgaande is het ontwerp TAM-omgevingsplan volledig.

2.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Indieners geven aan dat op bladzijde 25 en 26 van de motivering wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zij stellen dat dit niet juist is nu de BOPA voor de 11 woningen nog niet onherroepelijk is. Derhalve heeft het TAM-omgevingsplan volgens indieners betrekking op 13 woningen en is dus aan te merken als NSO. In de motivering wordt verwezen naar de subparagrafen 2.2, 2.4.4 en 2.4.5, maar deze ontbreken in het rapport.

Beoordeling

De zienswijze leidt tot een verduidelijking van de toelichting, maar geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan inhoudelijk te wijzigen.

Toelichting

De gemeente stelt vast dat ten tijde van het opstellen van het ontwerp TAM-omgevingsplan werd uitgegaan van het scenario dat de omgevingsvergunning voor de realisatie van 11 appartementen op de locatie van het voormalige café Keulen onherroepelijk zou zijn vóór vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Vanuit dat uitgangspunt is het plan beschreven als het toevoegen van twee nieuwe woningen en het planologisch vastleggen van de reeds vergunde appartementen.

Nu tegen de betreffende omgevingsvergunning bezwaar is ingediend, is deze vergunning nog niet onherroepelijk. Formeel bezien maakt het TAM-omgevingsplan daarmee de realisatie van in totaal 13 woningen mogelijk.
In de toelichting bij het ontwerp TAM-omgevingsplan is, ondanks het oorspronkelijke uitgangspunt dat geen sprake was van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, de behoefte aan de woningen uitgebreid gemotiveerd aan de hand van het provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid. Hiermee is feitelijk onderbouwd dat de ontwikkeling voorziet in een aantoonbare behoefte en passend is binnen de geldende beleidskaders.
De toelichting is naar aanleiding van de zienswijze verduidelijkt en aangevuld, zodat expliciet wordt ingegaan op de woningbehoefte en de beleidsmatige inpassing van de ontwikkeling. Hiermee is de motivering in lijn met de vereisten die voortvloeien uit artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Ladder voor duurzame verstedelijking).

In de motivering is per abuis verwezen naar verkeerde subparagrafen. Ook dit is aangepast in de toelichting.

2.4 Achteraf (na verlenen omgevingsvergunning) bestemming juridisch vastleggen niet mogelijk

Indieners geven aan dat het niet mogelijk is om met dit ontwerp TAM-omgevingsplan achteraf de 11 woningen vast te leggen, zoals benoemd op bladzijde 26. De juridische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning was immers afwezig. Deze kip-ei situatie wordt volgens indieners pas doorbroken door eerst een nieuw omgevingsplan inclusief bestemming wonen vast te stellen en daarna een omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Beoordeling

Ongegrond

Toelichting

De omgevingsvergunning voor de realisatie van 11 appartementen is verleend als vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het stelsel van de Omgevingswet biedt uitdrukkelijk de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan een activiteit die niet in overeenstemming is met het geldende omgevingsplan, mits wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en overige wettelijke vereisten.
Voor het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning is het niet vereist dat voorafgaand een wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld. De vergunning vormt zelfstandig de juridische grondslag voor realisatie van het bouwplan.
Dat tegen de verleende omgevingsvergunning bezwaar is ingediend, maakt dit niet anders. Een lopende bezwaarprocedure schorst de werking van de vergunning niet en staat evenmin in de weg aan het voeren van een planprocedure. De procedures kunnen naast elkaar bestaan.
Van een juridische “kip-ei-situatie” is dan ook geen sprake. Het ontwerp TAM-omgevingsplan strekt ertoe de functie ‘Wonen’ planologisch vast te leggen, maar is geen voorwaarde geweest voor het rechtsgeldig kunnen verlenen van de omgevingsvergunning.

2.5 Flora en fauna; aanwezigheid vleermuizen; geen nader onderzoek

Indieners stellen dat op bladzijde 50 en 51 van de motivering wordt aangegeven dat nader onderzoek, onder andere voor wat betreft vleermuizen, niet nodig is.
Indieners geven aan dat inmiddels duidelijk is geworden dat er wel nader onderzoek vereist is. De vaststelling van een TAM-omgevingsplan kan volgens indieners niet plaatsvinden alvorens de resultaten van het nader onderzoek bekend zijn en meegenomen kunnen worden in het plan.

Beoordeling

De zienswijze heeft geleid tot correctie en aanvulling van de toelichting en bijlagen. Er bestaat geen belemmering voor vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Toelichting

De gemeente stelt vast dat in de toelichting bij het ontwerp TAM-omgevingsplan op dit punt een onjuiste formulering is opgenomen. Dit aspect is naar voren gekomen na de verlening van de BOPA van de 11 woningen.

Naar aanleiding hiervan is aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen overtreding van soortenbeschermingsregels tot gevolg heeft en dat geen ontheffing of vergunning op grond van de Omgevingswet noodzakelijk is.
De resultaten van het nader onderzoek zijn afgestemd met de Provincie Limburg, die heeft ingestemd met de uitkomsten. Daarmee is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving.
De toelichting en de ecologische quickscan zijn naar aanleiding hiervan aangepast. Het nader vleermuizenonderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd, zodat de ecologische beoordeling inzichtelijk en controleerbaar is.

2.6 Het TAM-omgevingsplan is strijdig met de welstandsnota

Indieners geven aan dat het plan inhoudelijk strijdig is met het welstandsbeleid van de gemeente Voerendaal. Zij geven aan dat niet is gemotiveerd waarom woningbouw op het achtererf ruimtelijk en welstandstechnisch aanvaardbaar zou zijn. Tevens geven zij aan dat het plan in strijd is met het aanwezige kleur- en materiaalgebruik. Ook zou de keuze voor de drie houtskeletbouwwoningen niet ruimtelijk of welstandstechnisch gemotiveerd zijn. Deze woningen zouden daarmee niet passen binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, temeer nu op deze locatie ook alternatieve invullingen mogelijk zijn, zoals een geringer aantal middeldure huurwoningen.

Beoordeling

Ongegrond.

Toelichting

De vraag of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand wordt beoordeeld bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Deze toetsing vindt plaats door de onafhankelijke dorpsbouwmeester aan de hand van de gemeentelijke welstandscriteria. In het kader van de BOPA van de 11 appartementen is de dorpsbouwmeester op 27 augustus 2025 akkoord gegaan met dit planvoornemen. De twee vrijstaande woningen worden tijdens het vergunningsproces voorgelegd aan de dorpsbouwmeester.
Het omgevingsplan regelt de planologische toelaatbaarheid van functies en bouwmogelijkheden en vormt niet het kader voor een definitieve beoordeling van kleur- en materiaalgebruik of architectonische uitwerking.

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is de ruimtelijke inpassing van de woningen gemotiveerd. Daarbij is onder meer ingegaan op de situering, schaal, aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is. In de toelichting is gemotiveerd dat de toevoeging van woningen op deze locatie past binnen de ruimtelijke structuur, het woningbouwbeleid en de behoefte aan woningen. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dat ook andere invullingen denkbaar zijn, betekent niet dat de gekozen ontwikkeling ruimtelijk onaanvaardbaar is. Het omgevingsplan hoeft niet aan te tonen dat de gekozen invulling de enige of meest optimale oplossing is, maar dat

deze planologisch aanvaardbaar is. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2.7 Omschrijving doelgroep

Indieners voeren aan dat op bladzijde 38 de indruk wordt gewekt dat alle 11 woningen appartementen zijn, levensloopbestendig en geschikt voor senioren. Indieners geven aan dat dat niet juist is. Niet alle woningen zijn appartementen. Onduidelijk is voor hen waarom senioren als enige doelgroep zijn genoemd, omdat de woningen ook geschikt zijn voor andere doelgroepen en de beperking tot de doelgroep senioren niet in de planvoorschriften is opgenomen. Slecht 5 van de 11 woningen zijn volgens indieners levensloopbestendig en daarmee zou het plan niet voldoen aan het Masterplan Wonen.

Beoordeling

Ongegrond

Toelichting

Het TAM-omgevingsplan kent aan de betreffende gronden de aanduiding ‘gestapeld’ toe. De woningen worden gerealiseerd in een gebouw met meerdere woonlagen en zijn daarmee planologisch aan te merken als gestapelde woningen. Een gestapelde woning is vrijwel altijd een appartement. Het is een overkoepelende term voor woningen die boven, onder of naast elkaar liggen in een gebouw en via een gemeenschappelijke ingang bereikbaar zijn.

De verwijzing naar senioren in de toelichting betreft een beschrijving van de beoogde bijdrage aan de woningbehoefte zoals opgenomen in het gemeentelijke woonbeleid. Dit betreft een beleidsmatige duiding en geen juridisch bindende doelgroepbeperking.
Het omgevingsplan bevat geen regels die bewoning beperken tot een specifieke doelgroep. De woningen kunnen planologisch worden bewoond door verschillende doelgroepen, waaronder zowel senioren als starters.
In het Masterplan Wonen is aangegeven dat binnen de gemeente behoefte bestaat aan woningen voor onder meer starters en senioren. De projectlocatie is in dat kader aangemerkt als potentiële ontwikkellocatie. Met de realisatie van gestapelde woningen wordt invulling gegeven aan deze woningbehoefte. Dat niet alle woningen volledig levensloopbestendig zijn, maakt niet dat het plan in strijd is met het Masterplan Wonen.
Er is geen beleidsregel die voorschrijft dat een dergelijk project uitsluitend of volledig uit levensloopbestendige woningen moet bestaan.

2.7 Omschrijving doelgroep

Indieners geven aan dat het TAM-omgevingsplan niet kan worden uitgevoerd omdat er meerdere (evident) privaatrechtelijk belemmering 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.

Beoordeling
Ongegrond

Toelichting
De gemeente stelt vast dat indieners niet concreet aangeven welke privaatrechtelijke belemmeringen zij bedoelen. In de zienswijze wordt dit niet nader onderbouwd.
In het algemeen geldt dat slechts sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een privaatrechtelijke beperking realisatie van het plan onmogelijk maakt en hierover geen redelijke twijfel bestaat. Hiervan is slechts in uitzonderlijke gevallen sprake.

Indieners hebben tevens op 29 september 2025 bezwaar ingediend tegen de omgevingsvergunning voor de realisatie van 11 appartementen. Daarin noemen zij onder meer de volgende punten:

- vermindering van uitzicht;
- het vorderen van een scheidingsmuur van circa 2 meter hoogte;
- het aanbrengen van beplanting of erfafscheidingen binnen de toegestane afstand tot de erfgrens.

Voor zover indieners met de onderhavige zienswijze op deze aspecten doelen, overweegt de gemeente dat deze onderwerpen privaatrechtelijke verhoudingen tussen perceeleigenaren betreffen en niet door het TAM-omgevingsplan worden geregeld. Het omgevingsplan maakt uitsluitend de planologische functie en bouwmogelijkheden mogelijk en regelt geen civielrechtelijke aanspraken of verplichtingen tussen buren.
Van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat, is niet gebleken.

2.8 Conclusie
De schriftelijk ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de voorgenomen ontwikkeling aan te passen. De toelichting en bijlages bijbehorend bij de regels zijn conform beoordeling zienswijze 2.3 en 2.5 aangepast.