

Overwegingen, opinies, vragen, opmerkingen en (recente) nieuwsvoorziening bewoners P.C. Hooftstraat	Reactie
ADDITIONELE BEBOUWING	De businesscase van Vanhier Wonen gaat uit van 13 woningen: 7 zorgwoningen en 6 woningen welke primair bedoeld zijn voor mantelzorgers (aan de buitenzijde links en rechts 1 bestaande en 1 nieuwe woning én 4 nieuwe woningen aan de achterzijde van het schoolgebouw waarbij hun tuinen grotendeels worden geprojecteerd op het voormalig schoolplein. Van het bestaande schoolgebouw worden aan de achterzijde eerst de bestaande sanitaire ruimtes en groepsruimte (ca. 110m²) gesloopt en vervolgens worden aan de zijkant 1 woning en aan de achterzijde 4 woningen toegevoegd (ca. 250m²). Per saldo wordt e.e.a. uitgebreid met ca. 140m². Daarnaast wordt het voormalig stenig schoolplein voor het grootste deel ingericht als groene achtertuin.
Geen extra woningen op de speelplaats (o.a. hoogte, door- en inkijk, privacy, meer bewegingen)	
Noodzaak aangeven voor het bijbouwen van extra woonhuizen	
Bebouwings- en verkeerdruk	
Centrale vraag: Moet je überhaupt het schooltje vrijgeven voor bewoning?	In de koopovereenkomst zijn o.a. de volgende passages opgenomen: - Omschrijving van de te handhaven bomen, inclusief de door de buurt aangehaalde monumentale eik; - respecteren van een 2-tal bestaande bomen van omwonenden welke op of nabij de erfgrans staan aan de achterzijde van het perceel; - afspraken met Vanhier Wonen over de aanleg en het onderhoud van het terrein aan weerszijden inclusief de groene aankleding en eventuele keermuurvoorzieningen; - In het bijzonder het voorterrein van de 2 woningen aan de kant van de P.C. Hooftstraat. Het is niet de bedoeling om dit voorterrein te gebruiken om te kunnen parkeren dan wel om hier een oprit te maken voor de nieuwe woningen. Dit gebied wordt gebruikt als ontsluiting te voet of per fiets en wordt voor het overgrote deel door Vanhier Wonen groen aangekleed; - de parkeerplaatsen worden omzoomd met een aantrekkelijke groene afscherming/aankleding in de vorm van hagen/heesteraanplant aan de straatzijde tussen trottoir en parkeerplaats en aan de zij erfgransen. Aan de achterzijde van het complex conform tekening groenaanplant en boom/bomen. De gemeente Brunssum streeft erna zoveel mogelijk groen terug te brengen. Daarom dat wij verwachten dat het op het ontwerp van maart 2023 ingetekende groen ook daadwerkelijk groen blijft. In het bijzonder geldt dit voor de achtertuinen van de 4 nieuwe woningen (huidige speelplaats) evenals het groen aan de voorzijde van de woningen.
GROENVOORZIENING	
Meer aandacht voor vergroening en afspraken over onderhoud en aanleg	
Meer aandacht voor klimaatverandering, hittestress, etc.	
Op de ene tekening staat er een mooie haag ingetekend aan de kant van de P.C. Hooftstraat en op de andere tekening weer niet! Wat wordt nu aangehouden?	Omdat het planvoornemen in strijd is met het geldende bestemmingsplan zal deze strijdigheid opgeheven dienen te worden. Onder het huidige wettelijke regime kan men kiezen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of het doorlopen van een uitgebreide vergunningsprocedure. Vanhier Wonen als initiatiefnemer geeft de voorkeur voor de uitgebreide procedure. De ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag dient uit te wijzen dat de betreffende ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. Let wel bij een uitgebreide procedure c.q. omgevingsvergunning wordt het bestemmingsplan niet herzien maar betreft het een eenmalige beschikking. De huidige bestemming blijft dus ongewijzigd.
PLANOLOGISCHE PROCEDURE	
Procedure (uitgebreide procedure i.p.v. aanpassing bestemmingsplan)	

	De mogelijkheden zijn verder afhankelijk onder welk wettelijk regime de procedure in gang wordt gezet. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking en brengt daarin wijzigingen mee. De mogelijkheid voor omwonenden om bezwaar/beroep aan te tekenen tegen een eventuele vergunning blijft onverminderd bestaan.
STEDENBOUW – BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	Principeel uitgangspunt is het handhaven van en aansluiten op het karakter van een beschermd stads- en dorpsgezicht, de groene omgeving, het respecteren van de privacy van de achterburen en sociale veiligheid. De 2 nieuwe woningen aan de rechterzijde richting P.C. Hooftstraat worden conform ontwerp van maart 2023 verlaagd (ca. 1,5m lager dan bestaand schoolgebouw) aangelegd. Het ontwerp van maart 2023 is nog niet volledig uitgewerkt, maar geeft een stedenbouwkundig beeld weer. Bij de verdere uitwerking zal m.n. aandacht besteed worden aan het karakter van het beschermd stads- en dorpsgezicht en de inpassing in het straatbeeld van de P.C. Hooftstraat. Uit een intern informeel overleg met de welstand, in aanwezigheid van de stadsbouwmeester, op 24 april 2023 worden de volgende aandachtspunten c.q. uitgangspunten meegegeven in de koopovereenkomst: Dakkapel: - geen dakkapellen aan de voorzijde bij de 4 nieuwe woningen, zeker niet in de vorm van een doorgetrokken voorgevel in het dakvlak; - alleen een ondergeschikte kleine dakkapel aan de achterzijde, volledig gelegen in het dakvlak en rekening houdende met de privacy van de achterburen. Scheidingsmuur: - hoge muur met gemetselde poort aan de zijkant aan de P.C. Hooftstraat vervangen door een lagere keermuur en deze min. 0.5m terugplaatsen in de achtergevel en geen gemetseld verbindingselement met de “bijgebouwen” toepassen. Deze “los” plaatsen t.o.v. hoofdgebouw; - verbindingsmuur ca. 0.5m terugplaatsen ten opzichte van de zijgevel van de hoofdmassa. Daarbij geen ronde boog toepassen.
Respecteren Beschermd Stads- en Dorpsgezicht	
Het beeldbepalend gebouw wordt mede bepaald door de omgeving. Door de omgeving te veranderen, verander je eigenlijk ook het beeldbepalend karakter van het gebouw/schooltje	
Welstandstoets en advies stadsbouwmeester	
Bijgebouwde huizen in kenmerken (omvang, impact vooral hoogte) conform de omliggende huizen en niet conform het hoofdgebouw van de school	
Ontwerp past totaal niet in straatbeeld en doet afbraak aan het bijzondere van de P.C. Hooftstraat	

BORGING ZORGCONCEPT	
Borging zorgconcept (bij mutatie maar ook bij verkoop)	Het concept is gebaseerd op het huisvesten van zorgbehoeftigen in combinatie met huisvesting van familie, vrienden en kennissen van de zorgbehoeftige in de vorm van mantelzorg welke de zorg aan hun dierbare verleend met behoud van ieders privacy. De zorgwoningen en de tevens in het voormalige schoolgebouw gesitueerde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Bij de 4 nieuw op te richten woningen die zich bevinden achter het voormalig schoolgebouw is het streven deze levensloopbestendig uit te voeren. Alle zich binnen het project bevindende (zorg)woningen vallen binnen de categorie sociale huurwoningen in het Daeb segment. De zeven zorgwoningen zijn en blijven voorbehouden aan mensen met een zorgindicatie. De overige zes woningen zijn primair bedoeld door mantelzorgers die zorg verlenen aan een familielid, vriend(in) of goede kennis die woonachtig is in een van de zorgwoningen. De corporatie draagt dit concept ook naar de toekomst toe uit bij de toewijzing van woningen ten behoeve van mantelzorgers, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. De huurovereenkomsten van zorgbehoevende en betrokken mantelzorger worden aan elkaar gekoppeld afgesloten zodat bij mutatie het concept wordt geborgd. Van deze verplichting kan alleen na toestemming van College van B&W worden afgeweken indien sprake is van leegstand van de mantelzorgwoning na een mutatie voor de duur van minimaal twee maanden en Vanhier Wonen ondanks aantoonbare inspanningen het niet is gelukt om de koppeling qua huurovereenkomsten te realiseren. Deze inspanningsverplichting voor toewijzing aan mantelzorgers herleeft na elke huuropzegging, ook als de woning direct voorafgaand aan deze huuropzegging reeds is bewoond door een of meerdere huurder(s) zonder relatie met een bewoner van een van de zorgwoningen. Bij overdracht contractpositie is een kettingbeding opgenomen inclusief een boetebepaling.
VERKEER EN PARKEREN	
Meer aandacht voor verkeersintensiteit, verkeersstromen en parkeerproblematiek	De directe bewoners hoek Wieënweg - P.C. Hooftstraat zien de extra openbare parkeerplaatsen het liefst in de variant waarbij de parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd met alleen een directe nieuwe aansluiting op de Wieënweg. Hiervoor is dan ook gekozen. Dit heeft voor de P.C. Hooftstraat aldus geen enkele wijziging tot gevolg qua verkeersintensiteit en verkeersstromen. Daarbij is het overigens zo dat welstand aangaf een voorkeur te hebben voor langsparkeren. Dit advies zal niet opgevolgd worden en de voorkeur van de bewoners gaat, op basis van gegeven input, prevaleren. Verder is in de koopovereenkomst vastgelegd dat de extra 5 openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied in het onderste gedeelte aan de rechterkant van het perceel zijn voorbehouden aan "normale" personenauto's. Deze openbare parkeergelegenheid alleen te bestemmen voor de voertuigcategorie of groep voertuigen vallende onder personenauto's middels verkeersbord E08.

FINANCIËN	
Vraagtekens bij aankoopbedrag (€220k) en de mogelijke opbrengst (€900K) (red.: dit laatste bedrag ken ik niet!). Taxatie vastgesteld in 2020 of 2021 en hoe verhoudt zich dit tot nu?	Gezien het feit dat t.a.v. het object er geen fysieke veranderingen in de tussentijd hebben plaatsgevonden (sterker nog het gebouw staat 2 jaar langer leeg) en ook qua bestemmingsplanprocedure resp. vergunningen er in de tussentijd geen stappen zijn gezet, komt Aelmans recent (juli 2023) tot de conclusie dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat de huidige opbrengst fors zal afwijken van hetgeen destijds uit de waardebepaling van april 2021 (rapport is van mei 2021) is bepaald.
Verdedigen van waarde bestaande huizen en omgeving.	Hierdoor kan de koopprijs ongewijzigd worden gehandhaafd, mede in het licht van de pré-contractuele fase en de gemeente al in 2022 overeenstemming met Vanhier Wonen had over de koopprijs. In de koopovereenkomst is een artikel opgenomen over planschade. Hierbij verklaart Vanhier Wonen dat de eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade die het gevolg is van de planologische wijziging (omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging) volledig door hun aan de gemeente wordt gecompenseerd. De vergoeding van planschade uit de oude wet, valt in de nieuwe wet onder het hoofdstuk 'Nadeelcompensatie'.
COMMUNICATIE	
Communicatie: meer dialoog en inbreng, transparantie en dynamisch proces	Op 26 november 2021 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarin het oorspronkelijke plan is uitgelegd aan de buurtbewoners. Na consultatie binnen de buurt wilde de overgrote meerderheid de bestaande situatie van de Wieënweg gehandhaafd zien (dus geen gedeeltelijke wegversmalling) in combinatie met de nieuwe parkeerplaatsen links en rechts van het gebouw. Dit is aanleiding geweest voor Vanhier Wonen om op 29-03-2022 te komen met een aangepast schetsvoorstel qua parkeren. In de 2de helft van 2022 zijn er vanuit de P.C. Hooftstraat meerdere berichten gekomen dat zij positief staan bij het feit dat een partij bereid is om een herontwikkelingstraject voor de bestaande school op te pakken, doch dat zij vooral nog een aantal bedenkingen hebben bij de nieuwe bebouwing en ontsluiting aan de achterzijde van het complex, hetgeen grenst aan de P.C. Hooftstraat. Hierover hebben nieuwe gesprekken c.q. contacten met omwonenden plaatsgevonden. In deze gesprekken bleek duidelijk sprake van meer emotie dan op voorhand het geval leek. Daarom heeft de gemeente na de bewonersbijeenkomst van 17 november 2022 direct contact gezocht met Vanhier Wonen. Aan de hand van de verkregen input zijn gemeente en Vanhier Wonen gezamenlijk gaan bekijken of en hoe zij tegemoet kunnen komen aan hun wensen. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp maart 2023. Op 29 maart 2023 zijn de aangepaste plannen gepresenteerd en besproken in een 2-tal bewonersbijeenkomsten met de buurt (een met de P.C. Hooftstraat en een met de Wieënweg). Voor deze bijeenkomsten is ook het buurtnetwerk Zuid uitgenodigd. Vanuit de Wieënweg hebben wij positieve kritieken gekregen. Ook het buurtnetwerk heeft positief gereageerd. Vanuit de P.C. Hooftstraat hebben wij positieve, gematigde en een aantal negatieve kritieken gekregen.

	Naast de formele bewonersbijeenkomsten heeft de gemeente ook meermaals schriftelijk gereageerd op vragen (hoofdzakelijk via het gezamenlijke mailadres van de straat: pchoofstraat.brunssum@gmail.com), is er met regelmaat telefonisch contact geweest met uw straatvertegenwoordiger in eerste aanleg (dhr. Clement), zijn er op het gemeentehuis nog gesprekken geweest met vertegenwoordigers van uw straat en heeft, op verzoek van de bewoner van huisnummer 2, nog separaat een huisbezoek plaatsgevonden. De gemeente heeft daarmee in dit traject meerdere keren het overleg aangegaan met de omwonenden c.q. gezamenlijk met Vanhier Wonen de planvorming hierop aangepast om te komen tot een zo gedragen plan. Op bijna alle wensen c.q. opmerkingen is het plan aangepast c.q. zijn in de afspraken met Vanhier Wonen garanties afgegeven. Denk concreet aan respecteren beschermd stads en dorpsgezicht, terugbrengen groen, respecteren van het groen, inclusief bomen op de perceelsgrenzen, van de achterburen, beschermen van de monumentale eik, verlagen van de extra bebouwing i.v.m. privacy achterburen en het aangezicht van de overburen, parkeren in/uit aan zijde van de Wieënweg i.p.v. langsparkeren aan de P.C. Hoofstraat, respecteren groene voortuin in lijn met de rest van de straat, weghalen van pad tussen achterburen en de eerder geplande bebouwing, spiegelen van de bebouwing zodat de achterburen niet tegen volledige stenenmuur aankijken, schoolplein een groene invulling geven, de extra parkeerplaatsen worden enkel en alleen geschikt voor personenauto's, Wieënweg blijft, inclusief bomen, onaangetast en afspraken over borging zorgconcept. Bezien is of het terugdraaien van de netto toevoeging van circa 140m2 mogelijk is. Dat bleek vanwege de haalbaarheid (financieel én conceptmatig) van het project echter niet mogelijk. De gemeente Brunssum is daarmee van mening dat enerzijds, sinds de opstart van de gesprekken met uw vertegenwoordiger in augustus 2022, met regelmaat de dialoog is aangegaan op een open en transparante wijze en anderzijds ook dat het grootste deel van de gemaakte opmerkingen/suggesties geborgd is in het plan dan wel in de afspraken met Vanhier wonen. Waar nodig en/of gewenst blijven wij ook, samen met Vanhier Wonen, in de toekomst graag met u allen in gesprek.
--	--