

Verslag omgevingsdialoog
“Plan Keulen”
Schoolstraat 3 te Klimmen



Naam: Maatschap Mosae Vastgoedontwikkeling en Beheer

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie
2. Toelichting plan, inclusief afbeeldingen
3. Omgevingsdialoog
 - 3.1 Opening
 - 3.2 Uitdieping plannen
 - 3.3 Vragen en opmerkingen
 - 3.4 Afsluiting
4. Conclusies

1. Algemene informatie

Onderwerp	De planontwikkeling ten aanzien van de huidige horeca-aangelegenheid en parkeervoorziening van voormalig Café-zaal complex Keulen te Klimmen (Schoolstraat 3 te Klimmen).
Datum dialoog	01 april 2025
Locatie dialoog	ANONIEM
Genodigden	ANONIEM

2. Toelichting Plan

De architect de heer Sander Vijgen van Architectenzaak uit Heerlen geeft een korte introductie over het eigen architectenbureau en hun betrokkenheid bij zowel “Plan Keulen” alsmede “de Open Club Klimmen”. Vervolgens wordt de volledige stedenbouwkundige studie doorlopen met hierin opgenomen de voorgenomen sloop van de zaal en de garage. Verder is de voorgenomen renovatie van de bestaande bouw (café en kleine zaal) tot 8 appartementen en de houtskeletbouw nieuwbouw van de 3 woon-zorgeenheden (locatie grote zaal) besproken en gevisualiseerd middels gevel- en indelingstekeningen en sketch up beelden. Tenslotte is ook gekeken naar het plan van het parkeerterrein waarbij deze wordt verkavelt tot 3 kavels (1 perceel t.b.v. parkeren voor de appartementen en 2 kavels ten behoeve van vrijstaande woningbouw).

3. Omgevingsdialoog en conclusies

In een “keukentafel” gesprek in combinatie met een schouwing van de huidige situatie vanuit de patio zijn samen met de aanwezigen de volgende gezamenlijke conclusies getrokken:

1. Door toepassing van energiebesparende maatregelen dienen de buitendelen zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst te worden (niet naar voorbeeld van de buurman op Schoolstraat 5/5a). Verder zullen de wettelijke geluidsnormen in acht worden genomen.
2. De architect geeft aan dat alle woningen dienen te beschikken over buitenruimte. Voor het appartement op de 2^e verdieping heeft dit geresulteerd in een inpandige loggia in de Oostgevel. De heer (eigenaar van) geeft als voorstel aan dat deze bij voorkeur verplaatst kan worden in de Zuidgevel. De heer Vijgen geeft aan dat dit constructief lastig is. De heer geeft als suggestie het opsplitsen in 2 kleinere loggia's indien dit constructie technisch niet mogelijk is.
- 3 Als er gekozen wordt voor een groene erfafscheidingen, dan rekening houden met de winterhardheid van hagen / groen om inkijk in de winter te voorkomen. En bij voorkeur een hoogte welke hoger is dan de gevelopeningen in de achtergevels

van het houtskelet bouwwerk. De architect zal a.d.h.v. het vaststellen van het peil van de zaal een nader ontwerp uitwerken voor de erfafscheiding. Hierbij wordt ook gekeken naar een combinatie van een borstwerking (verlaging doch handhaving) van de bestaande blinde muren i.c.m. groen. Dit laatste omdat de dorpsbouwmeester het belang van “een groene, parkachtige en open structuur” ambieert.

4. De nokhoogte van de houtskeletbouw zal nader afgezet worden ten opzichte van het huidige peilniveau van de zaal / hoogte dak grote zaal. Hierbij opgemerkt dat de nieuwbouw verder van de erfgrans komt te liggen en lager zal zijn dan de bestaande hoogte van de grote zaal (>4m1). Verder geeft initiatiefnemer aan dat bij voorkeur het huidige peilniveau wordt gehandhaafd omdat dit peil aansluit bij de entree en straatniveau zodat de toegankelijkheid voor de seniorendoelgroep optimaal blijft.

Algemene conclusie

Alle aanwezigen zijn positief over de herontwikkeling en de beoogde gebruikersdoelgroepen in het complex. Met bovengenoemde aandachtspunten in ogenschouw nemende is men ook positief over de keuze van de houtskeletbouw.

Er wordt gevraagd of men een afschrift kan krijgen van de tekeningen. Initiatiefnemer is hiermee akkoord mits de documenten vertrouwelijk behandeld worden.