

Gemeenteraad Brunssum
t.a.v. de leden van de raad
Postbus 250
6440 AG Brunssum

Datum 2 juni 2026
Uw kenmerk
Ons kenmerk 202671887/202671889
Onderwerp Motie inzake Kloostertuyn 2

Geachte leden van de raad,

In uw vergadering van 10 maart 2026 heeft u een motie van VVD, Lijst Borger, PAK, LBL, BBB Lijst Palmen en PvdA aangenomen. In het onderstaande brengen wij u puntsgewijs op de hoogte van de uitvoering van deze motie.

1. Communicatie rondom aanvraag AMV opvang Kloostertuyn 2

In december 2025 vonden de eerste gesprekken plaats tussen Xonar en de gemeente Brunssum over de communicatie met de omwonenden.

Het initiatief voor een participatieplan met omwonenden lag bij Xonar, als vergunningaanvrager en toekomstig gebruiker van het pand. Participatie is ook een onderdeel van de vergunningaanvraag en een voorwaarde voor vergunningverlening middels toepassing van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De gemeente Brunssum kreeg een concept-participatieplan door Xonar in januari 2026 toegestuurd. Dat leidde tot een aantal aanpassingen in het plan.

Terwijl Xonar het participatieplan gereed maakte om bij de vergunningaanvraag te voegen, meldde een groep van omwonenden zich bij de gemeente. Het betrof vier omwonenden die op 29 januari 2026 een gesprek hadden met de gemeente en met Xonar, en die zich voorstelden als de 'Werkgroep omwonenden Kloostertuyn'. Zij gaven in dat gesprek aan de omwonenden van de Kloostertuyn te vertegenwoordigen.

In dat gesprek werden onder meer afspraken gemaakt over de toekomstige communicatie. Zo werd toegezegd dat er een helder en tijdig communicatie- en participatietraject zou worden opgestart waarbij de werkgroep en omwonenden maximaal zouden worden betrokken bij de ontwikkelingen rondom het pand Kloostertuyn 2.

Leden van de werkgroep zouden deelnemen aan een bezoek aan een vergelijkbare woonvorm in Sittard, ook beheerd door Xonar, om een goede indruk te krijgen van de bewoners en de regels en praktijk rondom hun woonvorm; tenslotte zou de voorzitter van de werkgroep worden uitgenodigd om vast lid te worden van het reguliere overleg tussen de gemeente en Xonar over de ontwikkeling van de locatie.

Telefoon
(045) 527 85 55
E-mail
gemeente@brunssum.nl
Website
www.brunssum.nl

Postadres
Postbus 250
6440 AG Brunssum
Bezoekadres
Lindeplein 1
6444 AT Brunssum

Bankgegevens
IBAN NL68BNGH0285001523
t.n.v. Gemeente Brunssum
KVK-nummer
14129999



Het bezoek aan de Xonar-locatie in Sittard door de vier leden van de werkgroep vond, in aanwezigheid ook van de gemeente, op 12 februari plaats.

Echter, kort na het overleg van 29 januari, op 4 februari, liet de werkgroep weten niet toe te treden tot het voorgestelde reguliere overleg. Tien dagen later, op 13 februari, vond een tweede gesprek plaats met een groep omwonenden, dit keer van een andere samenstelling. Opnieuw werden tussen deze omwonenden, de gemeente en Xonar afspraken gemaakt over de communicatie en participatie, waarbij opnieuw bewoners werden uitgenodigd om samen met Xonar in overleg te kijken naar de ontwikkeling van de locatie.

Eind februari en begin maart was er verder overleg tussen Xonar en de gemeente over het participatieplan en over de uitvoering daarvan. Zo werden afspraken gemaakt over de organisatie van een bewonersbijeenkomst/Open Dag op de locatie, optioneel ingepland voor de tweede helft van maart. Nadere uitvoering hiervan werd stilgelegd na de commissievergadering op 3 maart en de raadsvergadering van 10 maart, naar aanleiding van de aangenomen moties.

Bij een toekomstige invulling van het pand komt er een communicatietraject, waarbij de intentie en de vorm van de communicatie, alsook over het proces en de rol van de betrokkenen, afhankelijk zal zijn van de beoogde invulling.

2. Onderzoek bestaande vergunning Kloostertuin 2

Mogelijkheden ter wijzigen of intrekking van de huidige vergunning

Voor de beantwoording van deze vraag is allereerst relevant dat op 13 juni 2002 een reguliere bouwvergunning is verleend voor het oprichten van een woningbouwcomplex, waaronder begrepen een woonzorgcomplex. De beoogde gebruiker van laatstgenoemd complex was ten tijde van de aanvraag Stichting Pepijn ten behoeve van de huisvesting van 18 pupillen onder permanente begeleiding.

Dit gebruik was ten tijde van de vergunningverlening in lijn met het toen geldende bestemmingsplan, dat gevormd werd door bestemmingsplan 'Centrum' uit 1993 en de eerste herziening daarvan uit 1999. Op basis daarvan was ter plaatse de bestemming 'Gemengde doeleinden' van kracht. Binnen deze bestemming waren onder meer 'bijzondere doeleinden' toegestaan, zoals een bejaardenhuis en een zorgcentrum. Echter ook reguliere 'woondoeleinden' konden als passend worden beschouwd binnen de betreffende bestemming.

Er dient dan ook te worden geconcludeerd dat het woonzorgcomplex als een rechtstreeks passend bouwplan is vergund waarna het is gerealiseerd en in gebruik is genomen.

De bevoegdheid om een vergunning te wijzigen of in te trekken volgt uit de Omgevingswet en het bijbehorende Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De specifieke intrekings- en wijzigingsgronden hebben - voor zover relevant- enkel betrekking op buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Nu daar in het onderhavige geval geen sprake van is (het betrof immers een reguliere bouwvergunning in lijn met het toentertijd geldende bestemmingsplan) resteren enkel de algemene intrekings- en wijzigingsgronden uit de Omgevingswet, meer specifiek artikel 5.40 en/of artikel 18.10 van deze wet.

Samengevat kan een vergunning worden gewijzigd ten behoeve van het wegnemen of beperken van risico's/gevaren in de zin van (art. 3, lid 7 van) de Wet Bibob. Intrekking is mogelijk:

- indien de beschikking op basis van onjuiste en/of onvolledige gegevens is verleend;
- indien in strijd met de geldende vergunning wordt gehandeld;
- op verzoek van de vergunninghouder.

Gebleken is dat het pand thans niet meer in gebruik is. Alleen al om die reden kan geen sprake zijn van handelingen in strijd met de betreffende vergunning. Ook is er geen verzoek tot intrekking gedaan door de vergunninghouder. Tot slot zijn er geen redenen om aan te nemen dat ten tijde van de vergunningverlening onjuiste/onvolledige gegevens zijn verstrekt.

Concluderend bestaan er geen juridische mogelijkheden om tot wijziging of intrekking van de in 2002 verleende bouwvergunning over te gaan.

Overige relevante informatie over de gebruiksmogelijkheden

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruik van de locatie ten behoeve van AMV'ers is er evenwel van uitgegaan dat het betreffende pand tot voorkort nog in gebruik was als woonzorgcomplex en de aanvraag feitelijk betrekking had op de uitbreiding van een reeds verleende toestemming/vergunning.

Nader onderzoek -mede naar aanleiding van onderhavige motie- heeft uitgewezen dat het pand reeds sinds maart 2024 niet langer in gebruik is als woonzorgcomplex door stichting Pergamijn (welke stichting is ontstaan na een fusie tussen Stichting Pepijn en Stichting Paulus).

Dit laatste aspect is van belang, omdat bij de meest recente bestemmingsplanwijziging(en) voor het betreffende perceel de bestemming, op grond van het bestemmingsplan 'Centrum' uit 2010 en het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' uit 2015 (waarbij enkel regels en geen bestemming zijn aangepast), niet langer 'Gemengde doeleinden' of sec 'Bijzondere doeleinden' betrof (conform de toen geldende standaarden handelde het dan om de bestemmingen 'Gemengd' of 'Maatschappelijke doeleinden'), maar een woonbestemming aan het perceel is toegekend, zonder aanduidingsvlak voor een woonzorgcomplex.

Over de vraag binnen welke bestemming een zorgwoning als passend dient te worden gekwalificeerd is vanaf 2008 -toen de Wet ruimtelijke ordening in werking trad- de nodige jurisprudentie ontstaan. In de kern volgt uit deze rechtspraak dat bij nagenoeg zelfstandige bewoning (waarbij dus wel enige mate van ondersteuning/zorg mogelijk is, vaak zonder verplichtend karakter) een woonbestemming het meest passend is, maar bij gebruik waar de zorgcomponent prevaleert (24-uurs begeleiding/zorg, verplichtend karakter om de zorgwoning te kunnen betrekken en niet gericht op zelfstandige bewoning), dit alleen passend is binnen een maatschappelijke bestemming.

Nu het betreffende perceel laatstgenoemde bestemming niet (meer) heeft, is een woonzorgcomplex in strijd met de gebruiksregels van het omgevingsplan, waar de genoemde bestemmingsplannen uit 2010 en 2015 van rechtswege onderdeel van uitmaken. Bestaand gebruik ten tijde van de inwerking van deze bestemmingsplannen mocht evenwel worden voortgezet op basis van het overgangsrecht, nu het niet in strijd was met het daaraan voorafgaande bestemmingsplan. Echter, in het overgangsrecht is tevens opgenomen dat als gebruik dat onder het overgangsrecht valt voor langer dan een jaar wordt gestaakt, dit als verboden gebruik heeft te gelden en niet meer mag worden hervat.

Hoewel uit de toelichting behorende bij de bestemmingsplannen 'Centrum' uit 2010 en 'Centrum, 1^e herziening' uit 2015 niet duidelijk naar voren komt of het betreffende maatschappelijke gebruik als woonzorgcomplex bewust is 'wegbestemd' en wat de reden hiervan is geweest, dient te worden geconcludeerd dat gebruik voor maatschappelijke doeleinden ter plaatse als strijdig gebruik heeft te gelden.

Voor dergelijke initiatieven die strijdig zijn met het omgevingsplan zal dus te allen tijde een omgevingsplanwijziging moeten worden doorlopen dan wel toestemming moeten worden verleend op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarbij in geval van een wijziging die afwijkt van de

hoofdfunctie van het perceel dan wel sprake is van maatschappelijk/politiek gevoelige kwesties, uw gemeenteraad om bindend advies zal worden verzocht.

Hoewel uw gemeenteraad de bevoegdheid heeft om het omgevingsplan ter plaatse te wijzigen, waarbij sprake dient te zijn van een goed doordacht toekomstbeeld voor het betreffende perceel met het oog op een evenwichtige functietoedeling voor de locatie in kwestie, is deze wijziging niet noodzakelijk om voor zorggerelateerde ontwikkelingen waar de nadruk niet op 'nagenoeg zelfstandige bewoning' ligt per casus een specifieke afweging te kunnen maken of hierbij sprake is van de genoemde evenwichtige functietoedeling en dus ook de mogelijkheid bestaat deze toestemming/wijziging te weigeren indien hier geen sprake van is.

3. Tijdelijke stop

In de periode die is benut voor het uitzoeken van de door uw raad gestelde onderzoeksvragen zijn geen nieuwe aanvragen ontvangen aangaande het perceel Kloostertuyn 2. Ook is de aanvankelijk ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning strekkende tot het toestaan van opvang van AMV-ers inmiddels ingetrokken. Er bestond tot op heden dan ook geen noodzaak om tijdelijk geen omgevingsvergunning(en) in afwijking van het omgevingsplan te verlenen.

Thans wordt, conform uw verzoek, uitgezocht of en zo ja, in welke mate het vaststellen van voorbeschermingsregels noodzakelijk is om de gewenste regierol te bereiken. Indien de vaststelling van deze voorbeschermingsregels noodzakelijk wordt geacht, kan er -zoals verzocht- voor worden gekozen tot die tijd geen omgevingsvergunningen voor afwijkend gebruik te verlenen. Deze keuze kan er evenwel toe leiden dat de gemeente in gebreke wordt gesteld en er mogelijk dwangsommen verbeurd worden en er al dan niet een gang naar de rechter plaatsvindt indien niet binnen de beslis- en verdagingstermijn wordt besloten.

Vanwege de politieke gevoeligheid en/of een wijziging van bestaand gebruik die niet past binnen de geldende hoofdfunctie zal in veel gevallen om bindend advies dienen te worden verzocht aan uw raad. In dergelijke gevallen is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Hoewel het in de vorige alinea genoemde risico dan kleiner is, bestaat het risico nog steeds vanwege de tijd die gemoeid is met het op een zorgvuldige wijze doorlopen van de benodigde procedure om -zo nodig- tot vaststelling van voorbeschermingsregels over te gaan.

Wel dient op deze plaats nog te worden vermeld dat gebruik dat nu passend is binnen het ter plaatse geldende bestemming op basis van omgevingsplan tot die tijd niet kan worden tegengehouden. Zoals hiervoor reeds toegelicht onder het kopje 'Overige relevante informatie over de gebruiksmogelijkheden' speelt deze situatie niet op de locatie Kloostertuyn 2. Desalniettemin zal uw gemeenteraad uiteraard actief worden geïnformeerd over aanvragen betreffende dit perceel.

Participatie

In het kader van een BOPA is participatie, mede ten gevolge van besluitvorming door de gemeenteraad d.d. 26 september 2023, verplicht. Over de aard en diepgang van de participatie is tevens een handreiking vastgesteld, maar de wijze van participatie is aan de aanvrager en daarmee vormvrij. Uiteraard wordt naar gelang de ruimtelijke impact van een ontwikkeling wel een daarbij passend participatietraject verwacht.

Het betreft bovendien een indieningsvereiste en is dus geen onderdeel van het inhoudelijke toetsingskader. Hetgeen overigens niet wegneemt dat het bevoegd gezag rekenschap neemt van hetgeen in het kader van de participatie naar voren is gekomen en dit -voor zover nodig/mogelijk- betreft in de afweging.

De betreffende punten zoals gesteld onder punt 3, derde tot en met het vijfde opsommingsteken van uw besluit/motie kunnen dus enkel als suggestie worden meegegeven aan een eventuele toekomstige initiatiefnemer en niet als harde eis.

Vorbereidingsbesluit

Het nemen/voorbereiden van een voorbereidingsbesluit (thans: voorbeschermingsregels) is in de regel binnen de woonbestemming niet nodig om voor dergelijke initiatieven een verbod en/of nader toetsmoment in het leven te roepen, nu gebruik met in hoofdzaak een zorgcomponent (in plaats van de nadruk op zelfstandig wonen) al strijdig is met deze bestemming.

Ook ter plaatse van bestemmingsregels waar dergelijk op zorg gericht gebruik wel rechtstreeks mogelijk is (veelal de maatschappelijke bestemmingen), is het de vraag of een dergelijk besluit en/of de uitwerking ervan juridisch haalbaar is. Hierbij is onder meer relevant of er op dit moment gemotiveerd/aangetoond kan worden dat het aantal initiatieven op dit vlak (te) groot is, zich manifesteert op locaties waar dit onwenselijk is en dit gebruik vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk is en dus ook in voldoende mate afwijkt van hetgeen wel wenselijk wordt geacht.

Op dit moment wordt onderzocht waar activiteiten gericht op maatschappelijke, al dan niet zorggerelateerde opvang rechtstreeks planologisch zijn toegestaan en op welke wijze hier -afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek- het beste regie op c.q. sturing aan kan worden gevoerd/gegeven. Indien voorbeschermingsregels de meest passende modaliteit worden geacht, zal na de afronding van genoemd onderzoek en het doorlopen van de benodigde procedure dienaangaande een voorstel aan uw raad worden voorgelegd ter vaststelling.

Tot slot wordt op deze plaats nog aangegeven dat hetgeen omwonenden ter plaatse van de Kloostertuin wel wenselijk achten, ook (veelal) meer een zorgcomponent heeft dan dat het is gericht op zelfstandig wonen. In een dergelijke situatie zal er niet snel sprake zijn van een ruimtelijk relevant verschil tussen deze groepen zorgbehoevenden en andersoortige zorgbehoevenden van een woonzorgcomplex.

4. Bescherming van leefbaarheid en zorgvuldigheid

Uiteraard wordt uw gemeenteraad actief betrokken bij de ontwikkeling van nieuw beleid gericht op het verbeteren van de leefbaarheid.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,

Burgemeester

Gemeentesecretaris