Bundel - Commissie Ruimte en Techniek van 7 oktober 2025

1 19:00 - Opening

2.a 19:01 - Vaststellen concept besluitenlijst d.d. 10 juni 2025
Concept Besluitenlijst Commissie R en T 10-06-2025

2.b 19:02 - Toezeggingenlijst (afgedaan tussen 27-05-2025 en 23-09-2025)
Toezeggingenlijst (afgedaan tussen 27-05-2025 en 23-09-2025)

2.c 19:03 - Actieve informatieplicht en passieve informatieplicht

2.d 19:04 - Terugkoppeling vanuit verbonden partijen

3 19:05 - Raadsvoorstel Voorkeursrecht Rumpenerstraat Fase I
Bij dit CONCEPT raadsvoorstel hoort de volgende toelichting:
Het deze week aan te leveren raadsvoorstel (202548175) '_Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' te Brunssum'_is op het vlak van de procedure/zienswijzenmogelijkheid (par. 4, onder e incl. par. 5 onder 4 (bijlagen, nota van zienswijzen)) nog niet definitief/volledig en heeft daarom de status 'concept';
De termijn voor zienswijzen tegen het concept-raadsvoorstel voor belanghebbenden loopt tot en met 24 september 2025;
Het definitieve raadsvoorstel zal na deze datum, maar uiteraard voor 28 oktober 2025 worden aangeleverd bij de griffie, waarbij de exacte aanleverdatum zal afhangen van de aard en omvang van de ingediende zienswijzen;
De concept-stukken worden wel reeds gedeeld, zodat de raadsleden zich -uitgezonderd de al dan niet in te komen zienswijzen en de gemeentelijke (concept-)reactie daarop- wel reeds in de (concept-)stukken kunnen verdiepen;
Eerder aanleveren is vanwege de geldende vervaltermijn van rechtswege van een voorlopig voorkeursrecht (ex. artikel 9.4, lid 3 van de Omgevingswet), waarbinnen ook de zienswijzenmogelijkheid dient te worden gegeven, niet mogelijk.
Raadsvoorstel 202548175 (bijlage) - Grondtekening Rumpenerstraat
Raadsvoorstel 202548175 (bijlage)- Rumpenerstraat - Percelenlijst artikel 9.1 lid 2 Ow DEF (versie 2)
Raadsvoorstel 202548175 (bijlage)- Masterplantekening Rumpenerstraat
Raadsvoorstel 202548175 Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' te Brunssum

4 19:40 - Sluiting

gemeente Brunssum

BESLUITENLIJST

VAN DE

OPENBARE VERGADERING

VAN DE RAADSCOMMISSIE RUIMTE & TECHNIEK

VAN DE GEMEENTE BRUNSSUM

GEHOUDEN OP

DINSDAG 10 JUNI 2025 OM 18:45 UUR

IN DE RAADZAAL

Besluitenlijst van de openbare vergadering van de raadscommissie Ruimte en Techniek, gehouden op dinsdag 10 juni 2025 om 18:45 uur in de Raadzaal.

Van deze vergadering zijn geluidsopnamen beschikbaar via:
Agenda Brunssum - Commissie Ruimte en Techniek dinsdag 10 juni 2025 18:45 - 21:01 - iBabs Publieksportaal

AANWEZIG COMMISSIE RUIMTE EN TECHNIEK:

Voorzitter:	Dhr. Joosten (VVD)
Burger-commissieleden:	Dhr. Podbregar (BBB Lijst Palmen)
	Dhr. Munten (Lijst Borger)
	Dhr. Ulaga (PAK)
	Dhr. Kusters (PAK)
	Dhr. Broers (PvdA)
	Dhr. Gordijn (VVD Brunssum)
	Dhr. Gerards (LBL)
Raadsleden:	Dhr. Palmen (Fractie Jo Palmen)
	Mw. Braam (PvdA)
	Mw. Offermans (LBL)
	Dhr. Nelissen (BBB Lijst Palmen)
	Mw. Di Palma (VVD Brunssum)
Collegeleden:	Dhr. Janssen
Notulist (plv. griffier):	Mw. Tummers
Ambtelijke ondersteuning:	Dhr. Roos, Mw. Philippi, dhr. Jansen, dhr. Ohlenforst en Dhr. Dinjens
Externe ondersteuning:	Dhr. Van Roon en dhr. Rewinkel
Participanten:	
Afwezig met afmelding:	Dhr. Lurken (SP)

Agendapunt 0: Presentatie Kindergemeenteraad
De kindergemeenteraad geeft een presentatie m.b.t. agendapunt 4: Raadsvoorstel Inclusieve Speeltuin Treebeek.

Agendapunt 1: Opening
De voorzitter opent de vergadering om 19:00 uur.

Agendapunt 2.a: Vaststellen concept besluitenlijst d.d. 13 mei 2025
De besluitenlijst van de commissie Ruimte en Techniek van 13 mei 2025 wordt ongewijzigd vastgesteld.

Agendapunt 2.b: Toezeggingenlijst (afgedaan tussen 23-04-2025 en 27-05-2025)
Geen opmerkingen.

Dhr. Palmen geeft aan dat de toezeggingen moeten worden afgedaan alvorens een raadsvergadering begint.

Agendapunt 2.c: Actieve informatieplicht en passieve informatieplicht
In het kader van de actieve informatieplicht zijn er geen opmerkingen.
In het kader van de passieve informatieplicht zijn er geen opmerkingen.

Agendapunt 2.d: Terugkoppeling vanuit verbonden partijen
Er is geen terugkoppeling vanuit de verbonden partijen.

Agendapunt 3: Raadsvoorstel Rd4 Begroting 2026
Het woord wordt gegeven aan portefeuillehouder dhr. Janssen ambtelijk ondersteund door dhr. Roos en extern ondersteund door dhr. Van Roon en dhr. Rewinkel.

TOEZEGGING: Dhr. Janssen zegt toe na te kijken of het geld dat vrijkomt wordt ondergebracht in het compartiment van Rd4.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit:
De commissie adviseert, namens de fracties LBL, Fractie Jo Palmen en BBB Lijst Palmen, het voorstel als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 1 juli 2025.

Agendapunt 4: Raadsvoorstel Inclusieve speeltuin Treebeek
Het woord wordt gegeven aan portefeuillehouder dhr. Janssen ambtelijk ondersteund door mw. Philippi en dhr. Jansen.

Dhr. Hermans (Lijst Borger) neemt deel aan de vergadering.

De commissie besluit unaniem de deuren te sluiten i.v.m. de geheime bijlage bij het raadsvoorstel. De vragen m.b.t. de geheime bijlage worden gesteld.

De deuren worden weer geopend.

Dhr. Broers (PvdA) verlaat de vergadering.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit:
De commissie adviseert, met uitzondering van de fracties LBL, PAK en Lijst Borger, het voorstel als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 1 juli 2025.

Agendapunt 5: Raadsvoorstel Vaststelling Bestemmingsplan Horizonstraat
Portefeuillehouder dhr. Van Dijk neemt deel aan de vergadering.

Het woord wordt gegeven aan portefeuillehouder dhr. Van Dijk ambtelijk ondersteund door dhr. Ohlenforst en dhr. Dinjens.

De commissie adviseert, met uitzondering van fractie Fractie Jo Palmen, voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit:
De commissie adviseert, met uitzondering van de fracties VVD Brunssum, PvdA en Lijst Borger het voorstel als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 1 juli 2025.

Agendapunt 6: Sluiting
De voorzitter sluit de vergadering om 21:35 uur.

Onderwerp	Datum toezegging	Nummer	Portefeuillehouder	Datum reactie	Afgedaan
Toezegging 27 - Compartiment Rd4	10-06-2025	27	Janssen	18-06-2025	Ja
Toezegging 20 - Overgangsrecht	13-05-2025	20	Hermans	27-05-2025	Ja
Toezegging 18 - Tweede Versie Het gegevenshuis	06-05-2025	18	Hermans	04-06-2025	Ja
Toezegging 16 - Rapportage Omnibuzz	06-05-2025	16	Hermans	01-07-2025	Ja
Toezegging 24 - Onderzoek stijging aanvragen armoede	15-04-2025	24	Brüning	10-06-2025	Ja
Kerstfeest Brunssum	10-12-2024	56	Janssen	11-08-2025	Ja
Evaluatie adviesraad (R&T)	05-09-2023	47	Brüning	23-09-2025	Ja
Onderzoek naar de ontwikkeling van een urbanpark_Skatepark	10-05-2022	23	Van Dijk	04-06-2025	Ja

Kadastrale gemeente Brunssum, sectie C

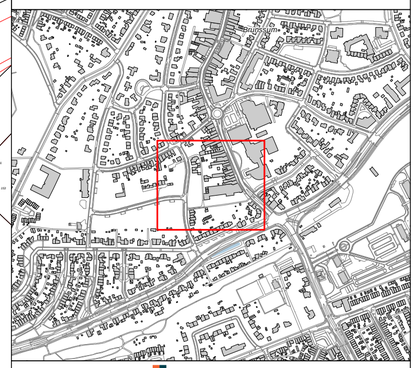
Kadastrale gemeente Brunssum, sectie B

Burgerlijke gemeente Brunssum

Kadastrale gemeente Brunssum

Verklaring:

- 6957 Perceelnummer
- (16) Grondplannummer
- Voor vestiging voorkeursrecht aangewezen perceel
- Kadastrale perceelgrens
- Bebouwingscontour
- Kadastrale sectiegrens



gemeente Brunssum

Gemeentelijk voorkeursrecht Rumpenerstraat fase 1 te Brunssum

Grondtekening

Renswoude GIS

Raadhuisstraat 1-3
5473GJ Heeswijk-Dinther
T: 06 108 58 799
E: info@renswoudegis.nl
W: www.renswoudegis.nl

Schaal: 1: 500	Project: 0373.8057	
Formaat: A2 (594 x 420)	Tekeningnr: 0373.8057.GPN001	
Datum: 15 juli 2025	blad 1 van 1	

RENSWOUDE GIS - 2025

Lijst van eigenaren en/of zakelijk gerechtigden gemeentelijk voorkeursrecht

Lijst van aangewezen percelen of perceelsgedeelten in de kadastrale gemeente Brunssum, sectie B, waarop op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorkeursrecht is gevestigd, zoals deze voorkomen op de grondtekening met nummer 0373.8057.GPN001 de dato 4 juli 2025 van de locatie ‘Rumpenerstraat fase 1’ naar de rechtstoestand van (bijgewerkt t/m) respectievelijk 25 juni 2025, 26 juni 2025 dan wel 19 augustus 2025.

Behorend bij de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2025.

Kadastrale gemeente Brunssum

Sectie B

Grondplan-nummer	Perceel	Totale grootte ha\a\ca	Aangewezen grootte ha\a\ca	Appartements-recht		Ten name van:
8	3390	0.05.43	geheel			1/2 eigendom: De heer M.M.H.H. Bosman, Rumpenerstraat 110, 6443 CH Brunssum 1/2 eigendom: De heer R.W.S. Bosman, Rumpenerstraat 110-A, 6443 CH Brunssum
7	3391	0.05.06	geheel			Vereniging van Eigenaars Montaubel II, Rumpenerstraat 112, 6443 CH Brunssum Het recht van eigendom is gesplitst in de appartementsrechten kadastraal bekend als **Brunssum, B 7077 A1 en A2**
				7077-A1		Montaubel B.V., Rumpenerstraat 2-C, 6443 CD Brunssum
				7077-A2		Montaubel B.V., Rumpenerstraat 2-C, 6443 CD Brunssum
6	3392	0.04.90	geheel			De heer A.W.E. Smeets, Paalsteenlaan 56, 3620 Lanaken (Belgium)

1	5533	0.00.75	geheel			Vereniging Van Eigenaars Van Het Appartementsgebouw Rumpenerstraat, Rumpenerstraat 120-A, 6443 CH Brunssum Het recht van eigendom is gesplitst in de appartementsrechten kadastraal bekend als **Brunssum, B 5556 A1 t/m A6**
				5556-A1		Mevrouw M.W.T.G. Schielen, Rumpenerstraat 118-B, 6443 CH Brunssum
				5556-A2		De heer L.J.M. Geurten, Rumpenerstraat 118A, 6443 CH Brunssum
				5556-A3		1/2 eigendom: De heer J.H.J. Vos, Rumpenerstraat 118, 6443 CH Brunssum (overleden: 23-03-2022) 1/2 eigendom: Mevrouw F.J. van de Roer, Rumpenerstraat 118, 6443 CH Brunssum
				5556-A4		De heer J.A.M. Lenssen, Rumpenerstraat 32, 6443 CE Brunssum
				5556-A5		De heer J.A.M. Lenssen, Rumpenerstraat 32, 6443 CE Brunssum
				5556-A6		1/2 eigendom: De heer C.J.M. Rameckers, Parmentierstraat 29, 6417 AX Heerlen 1/2 eigendom: Mevrouw R.M. Vromen, Parmentierstraat 29, 6417 AX Heerlen
12	6294	0.01.18	geheel			Vereniging van Eigenaars Rumpenerstraat 94 te Brunssum, P/a Tobias Asserstraat 22, 2806 HH Gouda Het recht van eigendom is gesplitst in de appartementsrechten kadastraal bekend als **Brunssum, B 7641 A1 t/m A3**
				7641-A1		De heer S. Saffaribidhendi, Tobias Asserstraat 22, 2806 HH Gouda
				7641-A2		De heer S. Saffaribidhendi, Tobias Asserstraat 22, 2806 HH Gouda

				7641-A3		De heer S. Saffaribidhendi, Tobias Asserstraat 22, 2806 HH Gouda
2	6373	0.00.27	geheel			De heer H.A. Zijlstra, Treebeekstraat 111, 6446 XR Brunssum
3	6374	0.00.29	geheel			De heer L.J.M. Geurten, Rumpenerstraat 118A, 6443 CH Brunssum
4	6375	0.00.27	geheel			De heer J.A.M. Lenssen, Rumpenerstraat 32, 6443 CE Brunssum
5	6376	0.00.31	geheel			De heer J.A.M. Lenssen, Rumpenerstraat 32, 6443 CE Brunssum
11	6455	0.02.65	geheel			Vereniging van Eigenaars Rumpenerstraat 94 te Brunssum, P/a Tobias Asserstraat 22, 2806 HH Gouda Het recht van eigendom is gesplitst in de appartementsrechten kadastraal bekend als **Brunssum, B 7641 A1 t/m A3**
				7641-A1		De heer S. Saffaribidhendi, Tobias Asserstraat 22, 2806 HH Gouda
				7641-A2		De heer S. Saffaribidhendi, Tobias Asserstraat 22, 2806 HH Gouda
				7641-A3		De heer S. Saffaribidhendi, Tobias Asserstraat 22, 2806 HH Gouda
10	6456	0.03.75	geheel			De heer S.N. El-Din, Joseph Haydnstraat 33, 6443 CN Brunssum
9	6658	0.01.05	geheel			1/3 eigendom: De heer L.G.L.W.K.M. Brouns, Pappersjans 40, 6413 CL Heerlen 1/3 eigendom: De heer V.E.L.G.A. Brouns, Pappersjans 40, 6413 CL Heerlen
						1/3 eigendom: Mevrouw D.S.M.S. Brouns, Hindestraat 21, 6414 CT Heerlen
14	6870	0.03.62	geheel			De heer P.J.F. Quaedvlieg, Rijksweg Noord 23, 6162 AA Geleen

15	6872	0.00.10	geheel			De heer P.J.F. Quaedvlieg, Rijksweg Noord 23, 6162 AA Geleen
16	6957	0.01.13	geheel			1/2 eigendom: De heer J.P.W.J.M. op het Veld, John Kennedy-laan 12, 6077 BD Sint Odiliënberg 1/2 eigendom: Mevrouw M.P.G. Keijbeck, John Kennedy-laan 12, 6077 BD Sint Odiliënberg
13	6958	0.00.90	geheel			1/2 eigendom: De heer J.P.W.J.M. op het Veld, John Kennedy-laan 12, 6077 BD Sint Odiliënberg 1/2 eigendom: Mevrouw M.P.G. Keijbeck, John Kennedy-laan 12, 6077 BD Sint Odiliënberg

Kadastrale gemeente Brunssum, sectie C

Kadastrale gemeente Brunssum, sectie B

Burgerlijke gemeente Brunssum

Kadastrale gemeente Brunssum

Verklaring:

6957 Perceelnummer

Masterplangebied

Toegedachte functie:

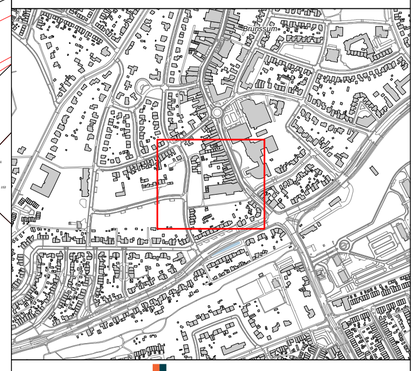
Gemengd gebied voor wonen, detailhandel (supermarkt), parkeren, verkeer, water, groen en aanverwante voorzieningen

Masterplangrens voor zover niet samenvallend met de kadastrale perceelgrens

Kadastrale perceelgrens

Bebouwingscontour

Kadastrale sectiegrens



gemeente Brunssum

Gemeentelijk voorkeursrecht Rumpenerstraat fase 1 te Brunssum

Masterplantekening

Renswoude GIS

Raadhuisstraat 1-3
5473GJ Heeswijk-Dinther
T: 06 108 58 799
E: info@renswoudegis.nl
W: www.renswoudegis.nl

Schaal: 1: 500	Project: 0373.8057	
Formaat: A2 (594 x 420)	Tekeningnr: 0373.8057.MPN001	
Datum: 15 juli 2025	blad 1 van 1	

RENSWOUDE GIS - 2025

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 26 augustus 2025
Zaaknummer : 202548175
Afdeling opsteller : Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
Bereikbaar onder : 06-39266624 en 06-18558684
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 28 oktober 2025
Uiterlijke datum : 28 oktober 2025

Aan de raad,

1. Onderwerp
Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' te Brunssum.

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)
a. Aanleiding
In Nederland hebben we een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod te reduceren, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationaal in op de bouw van totaal 900.000 woningen tot en met 2030.

In de op 9 maart 2023 ondertekende Woondeal Limburg is afgesproken dat minimaal 26.550 van deze woningen worden gerealiseerd in de provincie Limburg, met de ambitie om 20.000 extra woningen te realiseren bovenop deze opgave. De regio Parkstad heeft de ambitie om in de periode 2022 - 2031 in totaal minimaal 7.500 woningen te realiseren. Daarbij zet iedere gemeente in deze subregio zich in om, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, een fair share in de regionale opgave op zich te nemen, zoals aangegeven in onderstaande tabel uit de Woondeal Limburg (pag. 92).

Realisatie aantal woningen als gemeentelijk aandeel in de regionale opgave	Gemeente Beekdaelen	900 woningen
	Gemeente Brunssum	900 woningen
	Gemeente Heerlen	2.250 woningen
	Gemeente Kerkrade	1.250 woningen
	Gemeente Landgraaf	800 woningen
	Gemeente Simpelveld	225 woningen
	Gemeente Voerendaal	450 woningen

Vanuit de Woondeal Limburg heeft de gemeente Brunssum voor de komende jaren mitsdien een grote verdichtingsopgave. Deze ambitie sluit aan bij de doelen uit het coalitieakkoord raadsperiode 2022-2026 'Samen voor Brunssum' en de 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg - lokale woonvisie gemeente Brunssum 2023-2028' om te zorgen voor passende en betaalbare woningen voor iedereen, als onderdeel van het realiseren en in stand houden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Het gaat daarbij niet alleen om het toevoegen van nieuwe woningen, maar ook om het transformeren van (leegstaand) vastgoed en de herstructurering van woningen die niet meer passen bij de eisen van deze tijd en de toekomst, hetgeen zich laat doorvertalen in het verbeteren van aspecten als veiligheid, sociale cohesie, kwaliteit openbare ruimte en duurzame mobiliteit. Een van de potentiële ontwikkellocaties om binnenstedelijk te verdichten betreft het gebied 'Rumpenerstraat fase 1', waarbij de gemeente wonen hand in hand wil laten gaan met een aantrekkelijke leefomgeving.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Onder verantwoordelijkheid van de vorige coalitie is het project 'Stratenaanpak Parkstad Limburg' voor de Rumpenerstraat van start gegaan. Het project moet de gebieden rond de deelnemende straten een nieuw toekomstperspectief bieden. De hiervoor aangestelde transitiecoaches hebben in gesprekken met de eigenaren verkend of er een wil is om mee te werken aan een transformatie van het (leegstaande) vastgoed. Op grond van de ervaringen die zijn opgedaan in dit project, de ontwikkelingen die zijn waargenomen in de Rumpenerstraat en de input van belangrijke stakeholders is conform de door het college op 25 april 2023 vastgestelde startnotitie 'gebiedsaanpak entree Rumpenerstraat en Componistenwijk' geconcludeerd dat de opgave in de Rumpenerstraat vraagt om een bredere en meerjarige gebiedsaanpak, waarbij leefbaarheid het centrale motief vormt.

Komende jaren zal de gemeente daarom samen met partijen binnen en buiten het gebied aan de slag gaan om de voorgenomen herstructurering en transformatie van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' concreet vorm te geven. Daarbij is het van belang dat de gemeente grip houdt op de gebiedsontwikkeling in z'n algemeenheid en de strategische posities op deze locatie in het bijzonder.

Tegen die achtergrond heeft het college op 26 augustus 2025 besloten om op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (Ow) een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Rumpenerstraat fase 1', vooruitlopend op een aanwijzing door uw gemeenteraad.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Om betere omstandigheden te creëren voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie in de vorm van een eerste recht van koop op de in de beschikking opgenomen onroerende zaken. Vanaf het moment dat de voorkeursrechtbeschikking in werking treedt, moeten de eigenaren van en houders van beperkte rechten op de desbetreffende onroerende zaken bij een voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst de gemeente Brunssum uitnodigen om te onderhandelen over de verwerving van de aangeboden onroerende zaak of zaken. Dit maakt dat de gemeente een actieve en regisserende rol kan spelen bij de uitvoering van haar plannen. Ook wordt voorkomen wordt dat de onroerende zaken in de tussentijd worden vervreemd aan anderen dan de gemeente, zonder dat deze eerst aan de gemeente ter verwerving worden aangeboden. Daarnaast beoogt de gemeente door de vestiging van een voorkeursrecht prijsopdrijving door grondspeculatie te voorkomen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt. De wet geeft de gemeente daarmee een middel in handen om de waardevermeerdering van de betrokken onroerende zaken in eigen hand te houden en in te zetten in het algemeen belang.

b. Kaders

De grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht staat in hoofdstuk 9 van de Ow. Uit artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow volgt dat de gemeenteraad een voorkeursrecht kan vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie, waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

c. Argumenten en overwegingen

1.1 *Er wordt voldaan aan de vereisten tot vestiging van een voorkeursrecht*

Uit het wettelijk kader volgt dat een voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Daarnaast dient het huidige feitelijke gebruik van die toegedachte functie af te wijken. Daarbij volgt uit de wetsgeschiedenis dat ook wanneer een functie voorziet in een vergelijkbaar maar 'intensiever' of 'kwalitatief beter' gebruik dan het daadwerkelijke gebruik van afwijkend gebruik kan worden gesproken (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

CONCEPT

De voorkeursrechtbeschikking heeft betrekking op onroerende zaken die zijn gelegen in de oksel van de Rumpenerstraat, de Joseph Haydenstraat en het Bodemplein te Brunssum, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 2). Op basis van het bestemmingsplan 'Centrum 1e herziening', dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is aan de desbetreffende onroerende zaken de bestemming 'gemengd - 1' of 'gemengd - 2' toegekend waarbij gedeeltelijk de functieaanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 1' en 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' van kracht zijn. Op dit moment zijn deze onroerende zaken ook als zodanig in gebruik. De gemeente heeft voor de locatie waarvan de onroerende zaken deel uitmaken de functie 'Gemengd gebied voor wonen, detailhandel (supermarkt), parkeren, verkeer, water, groen en aanverwante voorzieningen' toegedacht, welke locatie is weergegeven op de bij dit besluit behorende masterplantekening (bijlage 3). Uw gemeenteraad ontkomt er bij de omschrijving van de toegedachte functie echter niet aan een vrij algemene en abstracte formulering te hanteren. Indien met het vestigen van het voorkeursrecht zou moeten worden gewacht totdat een per perceel uitgewerkt gedetailleerde functie voorhanden is, zouden de doelstellingen van het voorkeursrecht niet kunnen worden gerealiseerd. Aan de toepassing van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow is derhalve inherent dat van de toekomstige functie respectievelijk ruimtelijke ontwikkeling van het gebied nog slechts een globaal beeld bestaat. Dat het huidige gebruik van een deel van de op de voorkeursrechtbeschikking betrekking hebbende onroerende zaken mogelijk in overeenstemming is met één van de toegedachte functies neemt niet weg dat de gemeente voor de locatie waarvan die onroerende zaken deel uitmaakt ook andere (niet-agrarische) functies toedenkt dan het huidige gebruik. Daar komt bij dat de gemeente voor deze locatie een intensiever en kwalitatief beter gebruik beoogt dan het daadwerkelijke feitelijke gebruik, door onder andere het binnenstedelijk verdichten met een intensievere woonfunctie als gevolg van de toevoeging van woningen alsmede het transformeren van het (leegstaand) vastgoed, zoals hiervoor onder 'Aanleiding' en 'Huidige situatie/probleemstelling' is toegelicht. Dit betekent dat het bestaande feitelijke gebruik van de onroerende zaken die nodig zijn voor de (her)ontwikkeling van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' afwijkt van de in deze beschikking toegedachte functie. Bovendien is deze functie niet toegedacht in een omgevingsvisie of een programma en niet toegedeeld in een omgevingsplan. Derhalve wordt voldaan aan de in artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow gestelde vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht.

1.2 Uitgezonderd van de vestiging van het voorkeursrecht

In de vast te stellen voorkeursrechtbeschikking van uw gemeenteraad zijn niet betrokken de onroerende zaken die weliswaar deel uitmaken van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1', maar waarvan het eigendom toekomt aan de gemeente. Dit geldt ook voor de onroerende zaken waarover de gemeente met de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden ontwikkelafspraken heeft gemaakt dan wel die reeds passend zijn in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

1.3 Verbod tot vestiging van een voorkeursrecht

Uit artikel 9.3 van de Ow volgt dat het voor een bevoegd gezag niet is toegestaan om een voorkeursrecht te vestigen binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een eerder voorkeursrecht van hetzelfde bestuursorgaan. Voor de betrokken onroerende zaken is geen sprake van een eerder gevestigd gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad.

1.4 Belangenafweging

Een gemeentelijke voorkeursrechtbeschikking maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken. Door de wetgever is in de Ow voorzien in de bescherming van de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden door regels die bepalen onder welke voorwaarden het voorkeursrecht mag worden toegepast, regels ten aanzien van de procedure en regels ten aanzien van de rechtsbescherming. De in hoofdstuk 9 van de Ow opgenomen regels respecteren bijvoorbeeld bestaande rechtsverhoudingen. Zo kan toch tot vervreemding worden overgegaan

CONCEPT

als dat aan de echtgenoot of geregistreerd partner is, of aan bepaalde bloed- of aanverwanten. Een belanghebbende kan ook verzoeken om toepassing van de bevoegdheid tot intrekking. Daarnaast is het uitgangspunt dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan de betreffende gerechtigde een reële prijs ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de prijs, kan via de rechter een oordeel over de prijs worden verkregen. Op grond van artikel 16.122 van de Ow stelt de rechter de prijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. De omstandigheid dat de desbetreffende onroerende zaken eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden, betekent dus niet dat de prijs lager dan de werkelijke waarde zou kunnen worden vastgesteld.

In het kader van deze belangenafweging is gekeken naar de belangen van de gemeente bij de herstructurering en transformatie van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1' en de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken. Als gevolg van deze voorkeursrechtbeschikking zijn er geen verdere gevolgen voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken, anders dan dat zij, bij de wens om de onroerende zaak of het beperkte recht te vervreemden, de verplichting hebben om de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan te bieden aan de gemeente. Van een verplichting om tot vervreemding over te gaan is geen sprake. Tegenover de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken staat het algemene belang om te voorzien in de behoefte om kwalitatieve en betaalbare woningen toe te voegen, dat zich tevens laat doorvertalen in het verbeteren van woon- en leefklimaat, veiligheid, sociale cohesie, kwaliteit van openbare ruimte en duurzame mobiliteit. De gemeente is gebaat bij maximale regie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling en het voorkomen van grondspeculatie. Dat leidt tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht vanwege het algemeen belang zwaarder weegt dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De verplichting voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken om deze eerst aan de gemeente aan te bieden, heeft voor hen geen onevenredige gevolgen in verhouding tot het te dienen algemene belang.

2.1 Geldingsduur voorkeursrecht

In artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit is bepaald dat een voorkeursrechtbeschikking de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht moet vermelden. Uit artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow volgt dat het voorkeursrecht van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder c van de Ow van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. In het laatste geval wordt de gelding van het voorkeursrecht op basis van een nieuwe grondslag voortgezet voor een wettelijk bepaalde termijn (op grond van artikel 9.1 lid 1 onder a of b van de Ow).

3.1 Er moet worden voldaan aan de procedurele vereisten na het nemen van de voorkeursrechtbeschikking

Het besluit van de gemeenteraad moet op grond van de gestelde eisen in de Ow, de Awb en de Bekendmakingswet bekend worden gemaakt, ter inzage worden gelegd en worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Verder moet het bestuursorgaan kennisgeven van de terinzagelegging door publicatie in het elektronisch publicatieblad. De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

d. <u>Kanttekeningen</u>

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente

Als een eigenaar van of houder van een beperkt recht op een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak dit ter verkoop aanbiedt aan de gemeente, moet het bevoegd gezag (het college) conform artikel 9.13 van de Ow binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar of houder van een beperkt recht besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaak of het beperkt recht tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien het bevoegd gezag een positief beginselbesluit neemt, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar of houder van een beperkt recht en de gemeente. Ingeval van een

CONCEPT

negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken is de eigenaar of houder van een beperkt recht gedurende drie jaar vrij om de in het aanbod vermelde zaak of het beperkt recht daarop te vervreemden aan derden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow). Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de onroerende zaak of het beperkt recht rusten en dus voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden.

De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop
Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat een eigenaar of houder van een beperkt recht – als hij zijn onroerende zaak of beperkt recht daarop wil vervreemden – wettelijk verplicht is de zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Ow als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de te koop aangeboden zaak of beperkt recht wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht om de onroerende zaak of beperkt recht waarvoor de uitnodiging is gedaan aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank naar aanleiding van een prijsvaststellingsprocedure uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 9.20 van de Ow). De andere situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 9.18 lid 1 van de Ow). Ten aanzien van laatstgenoemde situatie geldt dat het bevoegd gezag (het college) voorafgaand het verzoek van de vervreemder om een prijsvaststellingsprocedure te starten heeft afgewezen, de termijn voor het starten van die procedure stilzwijgend heeft laten verstrijken of de prijsvaststellingsprocedure tussentijds heeft beëindigd.

De omvang van de aanbieding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen
Uitgangspunt is dat een eigenaar of houder van een beperkt recht vrij is om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt. Het aanbod kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaak betreffen, maar ook slechts een deel daarvan. Het is daarnaast mogelijk dat de eigenaar of houder van een beperkt recht zijn aanbod verruimt door daarin niet alleen de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak te nemen, mits de andere gronden tezamen met de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak een zogeheten ‘samenhangend geheel’ vormen. De gemeente is vervolgens verplicht om ten aanzien van dat verruimde aanbod een beginselbesluit te nemen. Indien de gemeente het aanbod weigert, dan is de eigenaar of houder van een beperkt recht gedurende drie jaar vrij de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak waarvoor de uitnodiging is gedaan, aan derden te vervreemden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow).

e. <u>Opties en keuze</u>
Indien uw raad niet conform voorstel besluit, kunnen de benodigde onroerende zaken voor de herstructurering en transformatie van het gebied ‘Rumpenerstraat fase 1’, zonder aanbiedingsplicht aan de gemeente, worden vervreemd aan anderen dan de gemeente. Eventuele grondspeculatie en versnippering van eigendom kan een snelle en doelmatige realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het gebied belemmeren.

Bovengenoemde keuze is evenwel niet wenselijk. Door middel van het vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente zelf regie houden over de toekomstige ontwikkeling, die onder andere voorziet in de behoefte om kwalitatieve en betaalbare woningen toe te voegen in Brunssum.

4. Wat gaan we ervoor doen (HOE?)

a. <u>Tijd</u>
Zoals hiervoor toegelicht, wordt de gelding van het voorkeursrecht op basis van een nieuwe grondslag voortgezet als binnen een termijn van drie jaar na het ingaan van de beschikking de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

b. <u>Geld</u>
Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkte) proceskosten gemaakt. De kosten voor de eventuele aankoop van een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak zullen ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie.

CONCEPT

Ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied 'Rumpenerstraat fase 1', waaronder mede begrepen de aankoop van onroerende zaken, heeft de gemeente een bijdrage van het Rijk vanuit het Volkshuisvestingsfonds en de Regio Deal Parkstad Limburg II, ontvangen.

Bij de nadere uitwerking van de herstructurering en transformatie van het gebied kunnenop termijn aanvullende budgetten nodig zijn. Uit de 'Programmabegroting 2025' volgt evenwel dat de gemeente Brunssum een goede netto schuldquota en solvabiliteitsrisico heeft. De structurele exploitatieruimte is goed (is positief) en de belastingcapaciteit is lager dan het landelijk gemiddelde. Hieruit kan worden geconstateerd dat de weerstandsratio in alle jaren meer dan het streefgetal 1,40 bedraagt en daarmee "ruim voldoende" is te noemen. Dit houdt in dat de gemeente "ruim voldoende" in staat is om de eventuele restrisico's (afgezet tegen een reële kans van voordoen) op te vangen bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

c. Kwaliteit
Het onderhavige bestuurlijk behandelvoorstel en de daarbij behorende bijlagen zijn voorbereid door c.q. in nauwe samenspraak met een ter zake deskundig adviesbureau. Van gemeentewege is bovendien een intern projectteam vanuit de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed betrokken in bij proces, waarin de procesregisseur, een planeconoom en een (plan)jurist zitting hebben.

d. Inclusie
Niet van toepassing.

e. Informatie

Procedure
Het onderhavige raadsvoorstel alsmede het voorgenomen raadsbesluit is aan belanghebbenden (eigenaren en houders van de beperkte rechten) bekend gemaakt. Gedurende een termijn van vier weken vanaf bekendmaking zijn eigenaren en beperkt gerechtigden ingevolge artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen/wel gebruik gemaakt. Wij adviseren u derhalve om het voorgenomen raadsbesluit ongewijzigd te laten **OF** Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen hebben wij het volgende overwogen (…nader in te vullen).

Indien uw gemeenteraad conform voorstel besluit, wordt de voorkeursrechtbeschikking op 29 oktober 2025 bekendgemaakt aan de eigenaren van en houders van de beperkte rechten op een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak. Vervolgens dient het besluit binnen vier dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en treedt het voorkeursrecht in werking op het tijdstip van inschrijving.

Na het ingaan van het voorkeursrecht ligt het besluit van de gemeenteraad met de daarbij behorende bijlagen voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage op de receptie van het gemeentehuis en zijn de stukken te raadplegen via de gemeentelijke webpagina. De kennisgeving van deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Bezwaar en voorlopige voorziening
Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het besluit. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

f. Organisatie
Zie hetgeen is weergegeven onder het kopje 'Kwaliteit'.

g. Besproken met portefeuillehouder

CONCEPT

De verantwoordelijk portefeuillehouder, wethouder Van Dijk, is gedurende het proces door de gemeentelijk projectleider op de hoogte gehouden over de stand van zaken en voorliggend voorstel is tijdens het portefeuillehoudersoverleg van 20 augustus 2025 met de wethouder afgestemd.

h. <u>Afgestemd en advies opgevraagd bij betrokken afdelingen</u>
Afgestemd met de betrokkenen vanuit de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed alsmede het externe adviesbureau.

5. Bijlagen:

1. Grondtekening
2. Percelenlijst
3. Masterplantekening
4. Indien van toepassing: Nota van zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

CONCEPT

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk :

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. De rechtsgevolgen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van 26 augustus 2025, welke van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan daarvan, te bestendigen door voor het verstrijken van de werkingsduur op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (Ow) een voorkeursrecht te vestigen op een deel van de onroerende zaken in het gebied 'Rumpenerstraat fase 1', weergegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 2), welke onroerende zaken deel uitmaken van een locatie waaraan de (niet-agrarische) functie 'Gemengd gebied voor wonen, detailhandel (supermarkt), parkeren, verkeer, water, groen en aanverwante voorzieningen' wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan, welke locatie is weergegeven op de bij dit besluit behorende masterplantekening (bijlage 3);
2. Het voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie jaar als bedoeld in artikel 9.4 lid 1 onder a van de Ow, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorlopig voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop drie jaar zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden;
3. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door de toezending ervan aan de in bijlage 2 vermelde eigenaren en houders van beperkte rechten, de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzoeken om deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking ervan, in te schrijven in het daartoe bestemde (beperkingen)register, zo spoedig mogelijk kennis te geven van deze voorkeursrechtbeschikking en de terinzagelegging daarvan in het Gemeenteblad alsmede deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zowel in fysieke zin ter inzage te leggen op het gemeentehuis als digitaal raadpleegbaar te maken via de gemeentelijke webpagina.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 oktober 2025

De Raad voornoemd,

Voorzitter Griffier

CONCEPT