Bundel - Commissie Ruimte en Techniek van 30 juni 2026

1 19:00 - Opening

2.a 19:01 - Vaststellen concept besluitenlijst d.d. 26 mei 2026
Concept Besluitenlijst Commissie R&T 26-05-2026

2.b 19:02 - Toezeggingenlijst (afgedaan tussen 12-05-2026 en 09-06-2026)
Toezeggingen (8)

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

2.d 19:04 - Terugkoppeling vanuit verbonden partijen

3 19:05 - Raadsvoorstel Erfgoedverordening Brunssum 2026
RAADSVOORSTEL 202637829 Erfgoedverordening 2026 Gemeente Brunssum
Raadsvoorstel 202637829 (bijlage) Erfgoedverordening Gemeente Brunssum 2026

4 19:30 - Raadsvoorstel Huisvestingsverordening Brunssum 2026
RAADSVOORSTEL 202653391 Huisvestingsverordening Gemeente Brunssum 2026
Raadsvoorstel 202653391 (bijlage) 17e begrotingswijziging en overzicht verwachte kostenposten
Raadsvoorstel 202653391 (bijlage) Concept Huisvestingsverordening Gemeente Brunssum 2026

5 19:55 - Raadsvoorstel Bindend advies omgevingsvergunning realisatie 16 appartementen Prins Hendriklaan 32-34
RAADSVOORSTEL 202665944 Bindend advies omgevingsvergunning realisatie 16 appartementen Prins Hendriklaan 32-34
Raadsvoorstel 202665944 (bijlage) Aanvraagformulier
Raadsvoorstel 202665944 (bijlage) Motivering Prins Hendriklaan 32-34 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Raadsvoorstel 202665944 (bijlage) Omgevingsvergunning BP Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum (geanonimiseerd)
Raadsvoorstel 202665944 (bijlage) Sfeerimpressie Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum
Raadsvoorstel 202665944 (bijlage) Situatietekening

6 20:35 - Raadsvoorstel Meerjarenprognose Grondexploitaties MPG 2026
Bij dit raadsvoorstel hoort een geheime bijlage. Deze bijlage ligt ter inzage bij de griffie.
RAADSVOORSTEL 202658786 Meerjarenprognose Grondexploitaties MPG 2026
Raadsvoorstel 202658786 (bijlage) 19e begrotingswijziging 2026 Meerjarenprognose Grondexploitatie 2026-2029
Raadsvoorstel 202658786 (bijlage) Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026

7 21:00 - Raadsvoorstel De realisatie van acht woonwagenstandplaatsen aan de Nelson Mandelastraat
RAADSVOORSTEL 202658276 De realisatie van acht woonwagenstandplaatsen aan de Nelson Mandelastraat
Raadsvoorstel 202658276 (bijlage) Technische omschrijving woonwagens
Raadsvoorstel 202658276 (bijlage) Verkavelingsplan
Raadsvoorstel 202658276 (bijlage) Voorlopige Grondexploitatie woonwagenlocatie Nelson Mandelastraat

8 21:45 - Sluiting

BESLUITENLIJST

VAN DE

OPENBARE VERGADERING

VAN DE RAADSCOMMISSIE RUIMTE & TECHNIEK

VAN DE GEMEENTE BRUNSSUM

GEHOUDEN OP

DINSDAG 26 MEI 2026 OM 19:00 UUR

IN DE RAADZAAL

Besluitenlijst van de openbare vergadering van de raadscommissie Ruimte en Techniek, gehouden op dinsdag 26 mei om 19:00 uur in de Raadzaal.

Van deze vergadering zijn geluidsopnamen beschikbaar via: Agenda Brunssum - Commissie Ruimte en Techniek dinsdag 26 mei 2026 19:00 - 21:11 - iBabs Publieksportaal

AANWEZIG COMMISSIE RUIMTE EN TECHNIEK:

Voorzitter:	Dhr. Joosten (VVD)
Burger-commissieleden:	Dhr. Gerards (LBL) Dhr. Ulaga (PAK) Dhr. Friedrichs (PvdA) Dhr. Arts (VVD Brunssum) Dhr. Hermans (Lijst Borger) Dhr. De Rijck (Lijst Borger) Dhr. Nelissen (BBB Lijst Palmen)
Raadsleden:	Dhr. L'Espoir (LBL) Dhr. Nelissen (BBB Lijst Palmen) Mw. Di Palma (VVD Brunssum) Dhr. Kusters (PAK) Mw. Braam (PvdA)
Collegeleden:	Dhr. Van Dijk, Dhr. Janssen, Mw. Van der Rijt
Notulist (plv. griffier):	Mw. Tummers
Ambtelijke ondersteuning:	Dhr. Roos, Dhr. Ohlenforst, Dhr. Dinjens, Mw. Ruijpers
Externe ondersteuning:	Dhr. Reewinkel, Mw. Van der Heijden, Mw. Pluymakers
Participanten:	
Afwezig met afmelding:	

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

Agendapunt 2A: Vaststellen concept besluitenlijst d.d. 3 maart 2026
Mw. Braam geeft aan dat ze wel aanwezig was bij de commissievergadering van 3 maart, maar niet vermeld staat op de besluitenlijst. Dit is aangepast.

Agendapunt 2B: Toezeggingenlijst (afgedaan tussen 03-02-2026 en 11-05-2026)
Er zijn geen vragen vanuit de commissie.

Agendapunt 2C: Actieve informatieplicht en passieve informatieplicht
Mw. Offermans heeft de volgende vragen gesteld i.h.k.v. de passieve informatieplicht:

We hebben vernomen dat er sinds kort een Centrum Coach is aangesteld namens de Gemeente Brunssum voor Ons Nieuwe Centrum.

Voor hoeveel uur per week is deze functie? En voor welke periode is deze functie aangesteld (6 maanden, 1 jaar, 2 jaar?) Heeft er een vacature opengestaan voor deze functie, en wat zijn de inhoudelijke taken van deze functie en hoe worden de werkzaamheden beoordeeld om als succesvol te kunnen worden gezien? Maw; volgt er ook een (tussentijdse) evaluatie en worden de resultaten gedeeld met ons als raad en commissie?
En uit welk budget wordt deze functie betaald? Wij wensen de Centrum Coach uiteraard veel succes maar waren nogal verrast door dit nieuws.

Portefeuillehouder Van Dijk heeft de volgende reactie gegeven:

Het werken met een centrumcoach vloeit voort uit het besluit van de gemeenteraad in december 2025 om extra in te zetten op samenwerking, regie en uitvoering binnen het programma Centrum. Uw raad heeft in het programmaplan Ons Nieuwe Centrum (2025) op kaderstellend niveau expliciet een inspanning vastgesteld

gericht op de doorontwikkeling van het centrummanagement. De inzet van een centrumcoach vormt een eerste stap in deze doorontwikkeling.

De keuze voor de persoon in kwestie is gemaakt vanwege zijn ruime ervaring in complexe samenwerkingsprocessen en zijn bekendheid met zowel het lokale ondernemersveld als vastgoedeigenaren en overheid. Juist in deze fase van de centrumontwikkeling achten wij een onafhankelijke, spiegelende en verbindende rol van belang.

Het betreft een tijdelijke inzet voor de duur van één jaar. De voortgang en resultaten van deze inzet worden tussentijds geëvalueerd conform afspraak. Daarbij wordt gekeken naar de kwaliteit van de samenwerking, de betrokkenheid van stakeholders en de mate waarin gezamenlijke afspraken en projecten daadwerkelijk tot beweging en uitvoering komen. Met deze tijdelijke inzet wordt invulling gegeven aan de ontwikkelprincipes binnen het programma Centrum: de mens centraal, kansgericht denken, oog voor morgen, bouwen op wat goed is en vooral samen sterker.

De kosten voor deze tijdelijke inzet worden gedekt binnen het bestaande programmabudget van Centrum voor 2026.

Mw. Offermans stelt de aanvullende vraag om hoeveel uur per week het gaat.

Portefeuillehouder Van Dijk heeft de volgende reactie gegeven:

Het gaat om 8 uur per week.

Aanvullende vraag LBL tijdens de commissie:

Wat houdt de functie precies in en wat is de meerwaarde van de functie? (Je hebt namelijk al Streetwise, een wijkmanager en Remco (ambtelijk)).

Schriftelijke reactie vanuit de ambtelijke organisatie:

De centrumcoach vervult een andere rol dan Streetwise, de wijkmanager en de programmamanager Centrum. Waar deze functies zich richten op respectievelijk ondernemersondersteuning, wijkgericht werken en programmasturing, richt de centrumcoach zich specifiek op het versterken van de samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente.
De meerwaarde zit in de onafhankelijke positie van de coach. Hierdoor kan hij partijen verbinden, het gesprek begeleiden en waar nodig ook de gemeente kritisch spiegelen. De inzet is tijdelijk voor de duur van een jaar en bedoeld om een stevige basis te leggen voor duurzame samenwerking binnen het centrum.

Er zijn geen opmerkingen in het kader van de actieve informatieplicht.

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

Agendapunt 3: Raadsvoorstel Rd4 Begroting 2027 en jaarrekening 2025
Het woord wordt gegeven aan portefeuillehouder Janssen, ambtelijk ondersteund door dhr. Roos en extern ondersteund door dhr. Reewinkel.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit.
De commissie adviseert, met uitzondering van de fractie BBB Lijst Palmen, het voorstel als akkoordstuk te behandelen in de raadsvergadering van 2 juni 2026.

Agendapunt 4: Raadsvoorstel Herinvulling Voormalige Ziekenhuislocatie
Het woord wordt gegeven aan portefeuillehouder Van Dijk, ambtelijk ondersteund door dhr. Ohlenforst.

TOEZEGGING: Wethouder Van Dijk zegt toe de raad periodiek te informeren over de voortgang van dit project, gelet op omvang en impact, alvorens te zijner tijd het omgevingsplan aan de raad zal worden voorgelegd. Daarbij zal aansluiting worden gezocht bij de P&C-cyclus.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit.
De commissie adviseert, met uitzondering van de fractie BBB Lijst Palmen, het voorstel als akkoordstuk te behandelen in de raadsvergadering van 2 juni 2026.

Agendapunt 5: Raadsvoorstel Vaststelling TAM - Omgevingsplan 'Woningbouw Muziekbuurt/Componistenwijk'
Het woord wordt gegeven aan portefeuillehouder Van Dijk, ambtelijk ondersteund door dhr. Ohlenforst en dhr. Dinjens.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit.
De commissie adviseert, met uitzondering van de fractie BBB Lijst Palmen, het voorstel als akkoordstuk te behandelen in de raadsvergadering van 2 juni 2026.

Agendapunt 6: Raadsvoorstel Omgevingsdienst Zuid-Limburg Ontwerpbegroting 2027 (meerjarenraming 2028-2030), begrotingswijziging 2026 en jaarrekening 2025
Het woord wordt gegeven aan portefeuillehouder Van der Rijt, ambtelijk ondersteund door mw. Ruijpers en extern ondersteund door mw. Van der Heijden en mw. Pluymakers.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit.
De commissie adviseert unaniem het voorstel als akkoordstuk te behandelen in de raadsvergadering van 2 juni 2026.

Agendapunt 7: Sluiting
De voorzitter sluit de vergadering om 21:15 uur.

Onderwerp	Datum toezegging	Nummer	Portefeuillehouder	Datum reactie	Afgedaan
Toezegging 5 - Aantal kinderen sociaal medische indicatie	20-05-2026	5	Brüning	26-05-2026	Ja
Toezegging 4 - Overzicht statushouders	20-05-2026	4	Brüning	26-05-2026	Ja

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 19 mei 2026
Zaaknummer : 202637829
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 7 juli 2026
Uiterlijke datum : Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Erfgoedverordening 2026

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Brunssum heeft op dit moment geen mogelijkheid om erfgoed te beschermen. Alleen monumenten die zijn aangewezen door het Rijk hebben een beschermde status. In Brunssum zijn wel gebouwen en elementen aanwezig die beschermenswaardig zijn.

Daarnaast voldoet de huidige erfgoedverordening niet aan de Omgevingswet. De verordening moet aangepast worden zodat deze weer voldoet aan de huidige wetgeving.

b. Huidige situatie/probleemstelling

De huidige Erfgoedverordening uit 2013 biedt geen ruimte om gemeentelijke monumenten aan te wijzen. De verordening regelt alleen dat Rijksmonumenten in stand gehouden moeten worden. De gemeente heeft dus geen middelen om waardevolle gebouwen en elementen te beschermen. Hierdoor is bijvoorbeeld het waardevolle pand aan Schiffelerstraat 6 in het centrum gesloopt. Andere oudere gebouwen die gesloopt zijn maar erg waardevol waren zijn onder andere het klooster bij het Clemensdomein en de Poolse School in het centrum.

Oude gebouwen zijn vaak beeldbepalend voor een stad en vormen het karakter en de identiteit van een gebied. Het beschermen van deze waarden is daarom belangrijk voor de identiteit van Brunssum.

3. **Gewenste situatie (WAT?)**

a. Wat willen we bereiken?

Een vernieuwde Erfgoedverordening die de gemeente handvatten geeft om waardevolle gebouwen en elementen te beschermen. De Erfgoedverordening zal uiteindelijk een plek krijgen in het nieuwe omgevingsplan.

b. Kaders

1. *eerdere besluitvorming*
   Vaststelling Erfgoedverordening Brunssum 2013 (djumanr. 437632)

2. *traject tot dusverre*

Bestaande erfgoedverordening is aangepast zodat het voldoet aan de Omgevingswet. Ook zijn er hoofdstukken toegevoegd zodat de gemeente meer cultuurhistorisch waardevolle zaken kan beschermen.

3. *rol/ bevoegdheden college van B en W*
   Het college heeft een adviserende rol in de vaststelling van dit geactualiseerde beleid. Uw raad is beslissingsbevoegd ter zake de vaststelling ervan.

4. *algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)*
   Erfgoedverordening Brunssum 2013
   Koerskompas: bijdragen aan de identiteit van Brunssum; behoud van cultureel en historisch erfgoed.
   Erfgoedwet: gaat over rijksmonumenten, archeologie en collecties.
   Omgevingswet: gaat over cultuurhistorische waarden op gemeentelijk niveau.

5. *past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?*
   Ja. In het Koerskompas is gesteld dat de gemeente cultuurhistorisch waardevolle objecten gaat beschermen door beleid te maken.

6. *relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen*
   Geen financiële gevolgen.
   Beschikbaar budget 'monumenten/archeologie' (product 830001): €5012,00.

c. *Argumenten en overwegingen*
   De identiteit van Brunssum en het behoud van erfgoed zijn belangrijk voor de gemeente. In het Koerskompas wordt daarom ook benoemd dat er beleidskaders gemaakt gaan worden voor het behoud van mijnkoloniën en andere erfgoedlocaties met aantoonbare culturele waarde, en met aandacht voor hun toekomstwaarde. Een vernieuwde Erfgoedverordening is hierin een eerste stap.

d. *Opties en keuze*
   Indien uw raad geen nieuwe erfgoedverordening vaststelt, dan blijft de oude erfgoedverordening van kracht. Omdat deze juridisch gezien niet aansluit op de Omgevingswet, is het juridisch kader om het aanwezige erfgoed goed te kunnen beschermen gebrekkig. Dit is een onwenselijke situatie. Wij adviseren u dan ook om de nieuwe erfgoedverordening vast te stellen.

4. Bijlagen:
Erfgoedverordening Brunssum 2026
Archeologische verwachtingskaart

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

gemeente Brunssum

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202637829

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. <Vul hier de datum in>, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. De Erfgoedverordening Brunssum 2026 vast te stellen;
2. De Erfgoedverordening Brunssum 2013 in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2026.

De Raad voornoemd,

Voorzitter Griffier

Erfgoedverordening Gemeente Brunssum 2026

Intitulé

Erfgoedverordening Gemeente Brunssum 2026

Raadsbesluit

De raad van de Gemeente Brunssum;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. xx mei 2026
gelet op het bepaalde in de Erfgoedwet en de Omgevingswet;

Besluit:
tot vaststelling van de navolgende 'Erfgoedverordening Gemeente Brunssum 2026' onder gelijktijdige intrekking van de Erfgoedverordening Gemeente Brunssum 2013.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen

adviescommissie: een commissie zoals bedoeld in de 'Verordening op de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Brunssum 2024'.

archeologisch onderzoek: onderzoek dat tot doel heeft vast te stellen of, en in welke mate, in een bepaald gebied archeologische waarden aanwezig zijn, om deze waarden te beschermen, te behouden, te documenteren of te beheren.

beslistabel: de tabel, waarin per waardecategorie, zoals aangegeven op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart, de criteria zijn vermeld, die aangeven in welk geval al dan niet een onderzoeksplicht geldt en die als [bijlage 3] integraal onderdeel uitmaakt van deze verordening.

bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat verantwoordelijk is voor de vergunningverlening en handhaving als bedoeld in artikel 2.3 van de Omgevingswet;

bouwhistorisch onderzoek: onderzoek dat voldoet aan de vigerende 'Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek' uitgave Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;

college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum;

cultuurhistorisch onderzoek: onderzoek, in een schriftelijke rapportage vastgelegd, dat zich richt op de aanwezigheid, aard, betekenis en waarde van archeologie, aardkundige waarden, architectuurgeschiedenis, historische bouwkunde, bouw- en tuinhistorie, stedenbouwkunde en historische geografie;

cultuurhistorisch waardevolle landschappen en landschapselementen: het door menselijk denken en handelen bepaalde en gevormde deel van het cultuurlandschap;

fysieke leefomgeving: de fysieke leefomgeving zoals omschreven in artikel 1.2 lid 2 van de Omgevingswet.

gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart: topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied of delen van het grondgebied, waarop archeologische verwachtingsgebieden zijn aangegeven en daaraan gekoppeld een archeologische waardecategorie met bijbehorende vrijstellingsgrenzen en die als Bijlage 2 integraal onderdeel uitmaakt van deze verordening;

gemeentelijk cultuurgoed: erfgoed dat ‘verplaatsbaar’ en 'tastbaar' is en dat van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of uitzonderlijke schoonheid is en dat als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuurbezit.

gemeentelijk erfgoedregister: een register zoals bedoeld in artikel 3.16 lid 3 van de Erfgoedwet;

gemeentelijk monument: onroerende zaak als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet dat staat ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister;

kerkelijk monument: kerkelijk monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;

monumententeam: een van ambtelijke deskundige of deskundigen op het gebied van erfgoed;

normaal onderhoud: onderhoud als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;

plan van aanpak: plan waarin inzichtelijk is gemaakt hoe de archeologische werken gaan voldoen aan de vereisten van de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

Programma van Eisen:
Een Programma van Eisen (PvE) is een inhoudelijk document waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een gravend archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord staan, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek en van het uitvoerend bedrijf. Het PvE dient te voldoen aan de eisen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en dient door het bevoegd gezag te worden goedgekeurd vooraleer het archeologisch veldonderzoek kan plaatsvinden.

redengevende omschrijving: een waardestellende beschrijving waarmee een zaak is aangewezen als beschermd erfgoed;

regio-archeoloog: een archeoloog die verantwoordelijk is voor het coördineren, adviseren en toezien op archeologisch onderzoek en -beleid binnen Parkstad.

roerend monument: een monument dat zichzelf kan verplaatsen, zoals een vaartuig of railvoertuig;

vergunning: een omgevingsvergunning als bedoeld in bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet;

voorlopig monument: zaak of terrein waarover aan de eigenaar een voornemen tot aanwijzing als bedoeld in artikel 2:1, 3:1, 4:1 en 5:1 kenbaar is gemaakt.

waarderingscriteria: de door de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed ontwikkelde standaard voor het waarderen van erfgoed;

Artikel 1:2 Reikwijdte

1. Deze verordening is alleen van toepassing op zaken, terreinen en stadsgezichten gelegen in de gemeente Brunssum.
2. Deze verordening ziet alleen op bescherming op gemeentelijk niveau, betreffende gemeentelijke monumenten, gemeentelijk beschermde stadsgezichten en beschermde gemeentelijke cultuurgoederen en verzamelingen.

Artikel 1:3 Doel

Het doel van deze verordening is het in stand houden, beschermen en benutten van gemeentelijk cultureel erfgoed.

Artikel 1:4 Gemeentelijk erfgoedregister

1. Het college houdt een door eenieder te raadplegen gemeentelijk erfgoedregister bij van krachtens deze verordening aangewezen gemeentelijk cultureel erfgoed.
2. Het gemeentelijk erfgoedregister bevat:
   a. gegevens over de inschrijving en ter identificatie van het aangewezen gemeentelijk cultureel erfgoed;
   b. gegevens over door het college van de minister ontvangen afschriften van de inschrijving van een rijksmonument in het rijksmonumentenregister als bedoeld in artikel 3.3, vijfde lid, van de Erfgoedwet en instructies als bedoeld in artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet betreffende een locatie met de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht;
   c. gegevens over de door het college van gedeputeerde staten ontvangen afschriften van inschrijving van een monument die zijn aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet en instructies als bedoeld in artikel 2.33, eerste lid, van de Omgevingswet betreffende een locatie met de functie-aanduiding provinciaal monument, provinciaal archeologisch monument of provinciaal beschermd stads- en dorpsgezicht.

Artikel 1:5. Wijziging gemeentelijk erfgoedregister en archeologische beleidskaart

1. Het college kan wijzigingen aanbrengen in het gemeentelijk erfgoedregister en aan de archeologische beleidskaart.
2. Indien de wijziging ziet op het schrappen uit het gemeentelijk erfgoedregister of van de archeologische beleidskaart zijn de artikelen 2:8, 3:8, 4:6 en 5:5 van overeenkomstige toepassing, tenzij dat de onroerende of roerende zaak is tenietgegaan.

Hoofdstuk 2: Archeologisch erfgoed

Paragraaf 2.1 Aanwijzing gemeentelijke archeologische monumenten

Artikel 2:1 Aanwijzing als gemeentelijk archeologisch monument

1. Het college kan, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, besluiten een onroerende zaak, die van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, (archeologische) betekenis voor

de wetenschap of cultuurhistorische waarde aan te wijzen als gemeentelijk archeologisch monument.
2. Het college kan bepalen dat, ten behoeve van de aanwijzing van een roerende zaak als gemeentelijk archeologisch monument een cultuurhistorisch en/of archeologisch onderzoek dient te worden verricht.
3. Het college stelt alle zakelijk gerechtigden tot de onroerende zaak schriftelijk in kennis van:
    a. de aanvraag tot aanwijzing als gemeentelijk archeologisch monument, of;
    b. het voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk archeologisch monument.
4. Het college stelt alle zakelijk gerechtigden tot de onroerende zaak in de gelegenheid te worden gehoord.
5. Dit artikel is niet van toepassing op:
    a. rijksmonumenten, en;
    b. archeologische monumenten die zijn aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.

Artikel 2:2 Voorbescherming

1. De bescherming van paragraaf 2.2 is van overeenkomstige toepassing op een onroerende zaak ten aanzien waarvan een aanvraag of een voornemen als bedoeld in artikel 2.1, derde lid, is bekendgemaakt.
2. De voorbescherming, bedoeld in het eerste lid, vervalt op het moment van inschrijving van de aanwijzing in het gemeentelijk erfgoedregister of wanneer het verzoek of voornemen niet heeft geleid tot aanwijzing.

Artikel 2:3 Advies adviescommissie en regio-archeoloog

1. Het college vraagt over het voornemen om toepassing te geven aan artikel 2:1, eerste lid, advies aan de adviescommissie en de regio-archeoloog.
2. De adviescommissie en de regio-archeoloog brengen binnen zes weken na ontvangst van de adviesaanvraag schriftelijk een advies uit.

Artikel 2:4. Beslistermijn

1. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag.
2. Het college kan de in het eerste lid genoemde termijn met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien de adviescommissie op het moment dat het college een besluit neemt nog geen advies heeft uitgebracht en de in artikel 2:3, tweede lid, genoemde termijn is verstreken, wordt de adviescommissie geacht het advies van het monumententeam te hebben overgenomen.
4. Artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2:5. Inhoud aanwijzingsbesluit

De aanwijzing bevat in ieder geval:

a. gegevens over de inschrijving ter identificatie van het aangewezen gemeentelijk archeologisch monument;
b. een beschrijving van de archeologische waarden.

Artikel 2:6. Mededeling en registratie aanwijzingsbesluit

1. De aanwijzing wordt schriftelijk bekendgemaakt aan de aanvrager en alle zakelijk gerechtigden tot de onroerende zaak.
2. Het college verwerkt de aanwijzing direct in het:
    a. gemeentelijk erfgoedregister;
    b. gemeentelijk beperkingenregister.

Artikel 2:7. Aanwijzing als voorlopig gemeentelijk archeologisch monument

1. In een spoedeisend geval kan het college een onroerende zaak aanwijzen als voorlopig archeologisch monument. In afwijking op artikel 2:3 wordt in dat geval aan de adviescommissie advies gevraagd over de vastgestelde aanwijzing als voorlopig gemeentelijk archeologisch monument.
2. Een aanwijzing als voorlopig gemeentelijk archeologisch monument vervalt na 26 weken of zoveel eerder als het college een besluit heeft genomen over de aanwijzing, bedoeld in artikel 2:1, eerste lid.
3. Artikel 2:2 is van overeenkomstige toepassing op deze aanwijzing.

Artikel 2:8. Wijzigen of intrekking aanwijzing als gemeentelijk archeologisch monument

1. Het college kan ten aanzien van gemeentelijke archeologische monumenten of voorlopige gemeentelijke archeologische monumenten al dan niet op aanvraag van een belanghebbende wijzigen aanbrengen in het gemeentelijk erfgoedregister.
2. Bij toepassing van lid 1 zijn de artikelen 2:3 tot en met 2:6 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat voor aanwijzing wordt gelezen wijzigingsbesluit of intrekking van de aanwijzing.
3. Indien de wijziging naar oordeel van het college van ondergeschikte betekenis is, blijft overeenkomstige toepassing als bedoeld in lid 2 achterwege.
4. Het college kan voorwaarden verbinden aan de wijziging of intrekking van de aanwijzing.
5. De wijziging of intrekking wordt schriftelijk medegedeeld aan alle zakelijk gerechtigden.
6. Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag dat het gemeentelijk archeologisch monument waarop de aanwijzing betrekking heeft is ingeschreven in het rijksmonumentenregister of een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet. Het vervallen van de aanwijzing wordt onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.

Paragraaf 2.2 Bescherming gemeentelijke archeologisch erfgoed

Artikel 2:9. Instandhoudingsplicht

Het is verboden om een gemeentelijk archeologisch monument te beschadigen of te vernielen.

Artikel 2:10. Omgevingsvergunning

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bodem te verstoren, in een gemeentelijk archeologisch monument of in een gebied waar archeologische vondsten of waarden worden verwacht, zoals opgenomen op de vigerende [gemeentelijke archeologische beleidskaart]. Hiervoor geldt:
    a. in gebieden van archeologische zeer hoge waarde (categorie 2/ waarde archeologie 2) onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en met een omvang van meer dan 100m2;
    b. in gebieden met een hoge archeologische verwachting, historische kern (categorie 3/ waarde archeologie 3) onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en met een omvang van meer dan 250m2;
    c. in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 4/ waarde archeologie 4) onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en met een omvang van meer dan 2500m2;
    d. in gebieden met een lage archeologische verwachting (categorie 5/ waarde archeologie 5) onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en met een omvang van meer dan 10.000m2;

e. in gebieden met geen archeologische verwachting (categorie 6/ waarde archeologie 6) als het project Mer of tracéwet plichtig is.

2. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing:
   a. als het de verstoring betreft van een gebied van archeologische waarde of gebied met een hoge, middelhoge of lage archeologische verwachting dat is aangegeven op de vigerende gemeentelijke archeologische beleidskaart en het verrichten van de activiteiten geen strijd oplevert met door de gemeenteraad vastgestelde regels over de toegestane mate van verstoring, zoals vermeld onder artikel 2:10 lid 1.
   b. als de activiteit plaatsvindt op basis van een door het college goedgekeurde beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologisch erfgoed rekening wordt gehouden en onevenredige schade aan archeologische waarden wordt voorkomen, of;
   c. als met een onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 2:11. Advies adviescommissie/regioarcheoloog

1. Het college vraagt over een omgevingsvergunning met betrekking tot gemeentelijke archeologische monumenten advies aan de adviescommissie/regioarcheoloog.
2. De adviescommissie/regioarcheoloog en het monumententeam brengen binnen zes weken na ontvangst van de adviesaanvraag schriftelijk een advies uit.
3. In het geval de adviescommissie/regioarcheoloog op het moment dat het college een besluit neemt nog geen advies heeft uitgebracht én de in artikel 2:11, tweede lid, bedoelde termijn is verstreken, wordt de adviescommissie geacht het advies van het monumententeam te hebben overgenomen.

Artikel 2:12. Beslistermijn

1. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag omgevingsvergunning.
2. Het college kan de in het eerste lid genoemde termijn met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2:13. Weigeringsgronden

1. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2:10, lid 1, kan slechts worden verleend als:
   a. naar oordeel van het college in voldoende mate blijkt dat:
      i. het behoud van de archeologische waarden is geborgd; of
      ii. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
      iii. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.
   b. Het belang van de archeologische monumentenzorg zich daartegen niet verzet.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet voor terreinen/ gebieden die in overeenstemming met paragraaf 3.1 van de Erfgoedwet zijn aangewezen als beschermd archeologisch rijksmonument.

Artikel 2:14. Archeologisch onderzoek

Als binnen het grondgebied van de gemeente archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd in de zin van de Erfgoedwet, paragraaf 5.1, dienen onverminderd de bepalingen van deze wet. In aanvulling daarop geldt dat:

a. het college bij gravend onderzoek een programma van eisen vaststelt als bedoeld in artikel 1:1 van deze erfgoedverordening, waarbij nadere eisen worden gesteld aan het onderzoek;

b. de verstoorder, voorafgaande aan het onderzoek, een plan van aanpak als bedoeld in artikel 1:1 van deze erfgoedverordening ter goedkeuring aan het college te overleggen.

Hoofdstuk 3: Gebouwde monumenten en monumentale objecten

Paragraaf 3.1 Aanwijzing gemeentelijke monumenten

Artikel 3:1. Aanwijzing als gemeentelijke monumenten

1. Het college kan, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, besluiten een onroerende zaak, dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde aan te wijzen als gemeentelijk monument.
2. De aanwijzing wordt gebaseerd op een redengevende omschrijving die opgebouwd is aan de hand van waarderingscriteria:
    a. conform bijlage 1, lid A voor gebouwde monumenten en monumentale objecten;
    b. conform bijlage 1, lid B voor funerair erfgoed.
3. Het college kan bepalen dat ten behoeve van de aanwijzing van een onroerende zaak als gemeentelijk monument een bouwhistorisch, cultuurhistorisch en/of archeologisch onderzoek dient te worden verricht.
4. Het college stelt alle zakelijk gerechtigden tot de onroerende zaak schriftelijk in kennis van:
    a. de aanvraag tot aanwijzing als gemeentelijk monument, of;
    b. het voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument.
5. Het college stelt alle zakelijk gerechtigden tot de onroerende zaak in de gelegenheid te worden gehoord.
6. Voordat het college een kerkelijk monument, dat uitsluitend of waarvan een overwegend deel wordt gebruikt voor de uitoefening van de eredienst, als gemeentelijk monument aanwijst, voert het college overleg met de eigenaar.
7. Dit artikel is niet van toepassing op:
    a. rijksmonumenten, en;
    b. monumenten die zijn aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.

Artikel 3:2. Voorbescherming

1. De bescherming van paragraaf 3.2 is van overeenkomstige toepassing op een onroerende zaak ten aanzien waarvan een aanvraag of voornemen als bedoeld in artikel 3:1, vierde lid, is bekendgemaakt.
2. De voorbescherming, bedoeld in het eerste lid, vervalt op het moment van inschrijving van de aanwijzing in het gemeentelijk erfgoedregister of wanneer het verzoek of voornemen niet heeft geleid tot een aanwijzing.

Artikel 3:3. Advies adviescommissie

1. Voordat het college over de aanwijzing een besluit neemt, vraagt het college advies aan de aan de adviescommissie.
2. De adviescommissie en het monumententeam brengen binnen zes weken na ontvangst van de adviesaanvraag schriftelijk een advies uit.

Artikel 3:4. Beslistermijn

1. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag.

2. Het college kan de in het eerste lid genoemde termijn met ten hoogste zes weken verlengen.
3. In het geval de adviescommissie op het moment dat het college een besluit neemt nog geen advies heeft uitgebracht en de in artikel 3:3, tweede lid, bedoelde termijn is verstreken, wordt de adviescommissie geacht het advies van het monumententeam te hebben overgenomen.
4. Artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3:5. Inhoud aanwijzingsbesluit

De aanwijzing bevat in ieder geval:

a. gegevens over de inschrijving ter identificatie van het aangewezen gemeentelijk monumenten;
b. redengevende omschrijving.

Artikel 3:6. Mededeling en registratie aanwijzingsbesluit

1. De aanwijzing wordt schriftelijk bekendgemaakt aan de aanvrager en alle zakelijk gerechtigden tot de onroerende zaak.
2. Het college verwerkt de aanwijzing direct in het:
    a. gemeentelijk erfgoedregister;
    b. gemeentelijk beperkingenregister.

Artikel 3:7. Aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument

1. In een spoedeisend geval kan het college een roerende zaak aanwijzing als voorlopig monument. In afwijking op artikel 3:3 wordt in dat geval aan de adviescommissie adviesgevraagd over de vastgestelde aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument.
2. Een aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monumenten vervalt na 26 weken of zoveel eerder als het college een besluit heeft genomen over de aanwijzing, bedoeld in artikel 3:1, eerste lid.
3. Artikel 3:2 is van overeenkomstige toepassing op deze aanwijzing.

Artikel 3:8. Wijziging of intrekking aanwijzing gemeentelijk monument

1. Het college kan ten aanzien van gemeentelijke monumenten en voorlopige gemeentelijke monumenten al dan niet op aanvraag van een belanghebbende wijzigen aanbrengen in het gemeentelijk erfgoedregister.
2. Bij toepassing van lid 1 zijn artikel 3:3 tot en met artikel 3:6 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat voor aanwijzing wordt gelezen wijzigingsbesluit of intrekking van de aanwijzing.
3. Indien de wijziging naar het oordeel van het college van ondergeschikte betekenis is, blijft overeenkomstige toepassing als bedoeld in lid 2 achterwege.
4. Het college kan voorwaarden verbinden aan de wijziging of intrekking van de aanwijzing.
5. De wijziging of intrekking wordt schriftelijk medegedeeld aan alle zakelijk gerechtigden.
6. Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag dat het monument waarop de aanwijzing betrekking heeft is ingeschreven in het rijksmonumentenregister of een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet. Het vervallen van de aanwijzing wordt onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.

PARAGRAAF 3.2 Bescherming gemeentelijke monumenten

Artikel 3:9. Instandhoudingsplicht gemeentelijk monument

Het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen, of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.

Artikel 3:10. Omgevingsvergunning gemeentelijk monument

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het college een gemeentelijk monument:
    a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of;
    b. te herstellen, te restaureren, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt, of;
    b. inpandige veranderingen van het gemeentelijk monument voor zover op voorhand middels een bouwhistorisch onderzoek is aangetoond het een onderdeel betreft dat vanuit het oogpunt van monumentenzorg een indifferente of storende waarde heeft;
    c. het binnen een monument als begraafplaats in gebruik is met in achtneming van de monumentale waarden:
        i. plaatsen van grafmonumenten, met inbegrip van het tijdelijk verwijderen daarvan en het bijwerken van het opschrift;
        ii. doen van begravingen of asbijzettingen, of;
        iii. ruimen van graven waarvan het grafmonument niet is beschermd als gemeentelijk monument.
3. Het college kan in het belang van de monumentenzorg nadere regels stellen met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Deze regels kunnen mede inhouden wanneer en onder welke voorwaarden een vrijstelling van het verbod, bedoeld in het eerste lid, kan worden verleend of een plicht tot het melden van handelingen bedoeld in het tweede lid, kan worden opgelegd.
4. Het college kan nadere gegevens eisen ten behoeve van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 3:12. Beslistermijn

1. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag omgevingsvergunning.
2. Het college kan het in het eerste lid genoemde termijn met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3:13. Weigeringsgronden

1. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.
2. Een omgevingsvergunning voor een kerkelijk monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet wordt niet verleend zonder overeenstemming met de eigenaar.

Hoofdstuk 4: Cultuurhistorisch waardevolle landschappen en landschapselementen

Paragraaf 4.1: Aanwijzing beschermde cultuurhistorisch waardevolle landschappen en landschapselementen

Artikel 4:1 Aanwijzing beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement

1. De gemeenteraad kan, op voorstel van het college,:
    a. een cultuurhistorisch waardevol landschap aanwijzen als beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap;

b. een cultuurhistorisch waardevol landschapselement aanwijzen als beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement.

2. De aanwijzing wordt gebaseerd op een redengevende omschrijving die opgebouwd is aan de hand van waarderingscriteria conform bijlage 1, lid C voor cultuurhistorisch waardevolle landschappen en landschapselementen
3. Het college kan bepalen dat ten behoeve van de aanwijzing van een beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of een beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement een cultuurhistorisch en/of archeologisch onderzoek dient te worden verricht.
4. Het college stelt alle zakelijk gerechtigden tot de onroerende zaak of zaken in de gelegenheid te worden gehoord.
5. Dit artikel is niet van toepassing op erfgoed dat is aangewezen op grond van de [kaart monumentale bomen Brunssum].
6. Dit artikel is niet van toepassing op:
    a. rijksmonumenten, en;
    b. monumenten die zijn aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.

Artikel 4:2. Advies adviescommissie

1. Voordat de gemeenteraad over de aanwijzing een besluit neemt, vraagt het college advies aan de aan de adviescommissie.
2. De adviescommissie en het monumententeam brengen binnen zes weken na ontvangst van de adviesaanvraag schriftelijk een advies uit.

Artikel 4:3. Beslistermijn

1. De gemeenteraad beslist binnen 26 weken na ontvangst van een aanvraag.
2. Indien de adviescommissie op het moment dat de gemeenteraad een besluit neemt nog geen advies heeft uitgebracht en de in artikel 4:2, tweede lid, bedoelde termijn is verstreken, wordt de adviescommissie geacht het advies van het monumententeam te hebben overgenomen.
3. Artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4:4. Inhoud aanwijzingsbesluit

De aanwijzing bevat in ieder geval:

a. gegevens over de inschrijving ter identificatie van het aangewezen beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement;
b. een kaart met begrenzingen van het beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement.
c. redengevende omschrijving.

Artikel 4:5. Mededeling en registratie aanwijzingsbesluit

1. De aanwijzing wordt schriftelijk bekendgemaakt aan de aanvrager en alle zakelijk gerechtigden tot de onroerende zaak.
2. Een aangewezen beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement wordt onverwijld opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister.
3. De gemeenteraad stelt ter bescherming van een op grond van artikel 4:1, eerste lid, aangewezen beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet

ruimtelijke ordening vast. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement kan hiertoe een termijn worden gesteld.
4. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement wordt bepaald of en in hoeverre geldende bestemmingsplannen als beschermend in de zin van het vorige lid kunnen worden aangemerkt.

Artikel 4:6. Wijziging of intrekking aanwijzing beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement

1. De gemeenteraad kan, op voorstel van het college, een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 4:1, eerste lid, wijzigen of intrekken.
2. Bij toepassing van lid 1 zijn artikel 4:2 en 4:3 hierop van overeenkomstige toepassing, tenzij het een aanpassing van ondergeschikte betekenis betreft of het beschermd cultuurhistorisch landschap of beschermd cultuurhistorisch landschapselement waarop de aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgedaan.
3. Het college kan voorwaarden verbinden aan de wijziging of intrekking van de aanwijzing.
4. De wijziging of intrekking wordt schriftelijk medegedeeld aan alle zakelijk gerechtigden.

Paragraaf 4.2 Bescherming Cultuurhistorisch waardevolle landschappen en landschapselementen

Artikel 4:7. Instandhoudingsplicht beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement

Het is verboden om een cultuurhistorisch waardevol landschap of een cultuurhistorisch waardevol landschapselement te beschadigen of te vernielen.

Artikel 4:8. Omgevingsvergunning beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement

1. Het is verboden zonder of in afwijking op een omgevingsvergunning van het college een beschermd cultuurhistorisch waardevol landschap of beschermd cultuurhistorisch waardevol landschapselement:
    a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of;
    b. te herstellen, te restaureren, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. de uitvoering van normaal beheer, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt, of;
3. Het college kan nadere regels stellen aan het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 4:9. Advies adviescommissie

1. Het college vraagt over de omgevingsvergunning advies aan de adviescommissie.
2. De adviescommissie en het monumententeam brengen binnen zes weken na ontvangst van de adviesaanvraag schriftelijk een advies uit.
3. In het geval de adviescommissie op het moment dat het college een besluit neemt nog geen advies heeft uitgebracht en de in artikel 4:9, tweede lid, bedoelde termijn is verstreken, wordt de adviescommissie geacht het advies van het monumententeam te hebben overgenomen.

Artikel 4:10. Beslistermijn

1. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag omgevingsvergunning.
2. Het college kan de in het eerste lid genoemde termijn met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4:11. Weigeringsgronden

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Hoofdstuk 5: Beschermde gemeentelijke cultuurgoederen

Paragraaf 5.1 Aanwijzing gemeentelijk beschermd cultuurgoed en gemeentelijk beschermde verzameling

Artikel 5:1. Aanwijzing van een beschermd gemeentelijk cultuurgoed en een beschermde gemeentelijke verzameling

1. Het college kan besluiten om, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een:
    a. gemeentelijk cultuurgoed aan te wijzen als beschermd gemeentelijk cultuurgoed;
    b. verzameling van gemeentelijke cultuurgoederen aan te wijzen als beschermde gemeentelijke verzameling.
2. Een aanwijzing als beschermd gemeentelijk cultuurgoed of een beschermde gemeentelijke verzameling kan enkel van toepassing zijn op zaken die in eigendom zijn van, of waarvan de zorg is toevertrouwd aan:
    a. de gemeente Brunssum
    b. een museum
    c. erfgoedverenigingen
3. De aanwijzing wordt gebaseerd op een redengevende omschrijving die opgebouwd is aan de hand van de waarderingscriteria conform bijlage 1, lid D cultuurgoederen.
4. Het college stelt alle zakelijke gerechtigden tot de roerende zaak schriftelijk in kennis van:
    a. de aanvraag tot aanwijzing als beschermd gemeentelijk cultuurgoed, of;
    b. het voornemen tot aanwijzing als beschermde gemeentelijke verzameling.
5. Voor de aanwijzing van een beschermd gemeentelijk cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling is toestemming van de eigenaar vereist.
6. Dit artikel is niet van toepassing op:
    a. beschermde cultuurgoederen en beschermde verzamelingen van cultuurgoederen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, en;
    b. cultuurgoederen aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.

Artikel 5:2 Advies adviescommissie

1. Voordat het college over de aanwijzing een besluit neemt, vraagt het college advies aan de aan de adviescommissie.
2. De adviescommissie en het monumententeam brengen binnen twee weken na ontvangst van de adviesaanvraag schriftelijk een advies uit.

Artikel 5:3 Beslistermijn

1. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag.
2. Het college kan de in het eerste lid genoemde termijn met ten hoogste zes weken verlengen.
3. In het geval de adviescommissie op het moment dat het college een besluit neemt nog geen advies heeft uitgebracht en de in artikel 5:2, tweede lid, bedoelde termijn is verstreken,

wordt de adviescommissie geacht het advies van het monumententeam te hebben overgenomen.

4. Artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5:4 Mededeling en registratie aanwijzingsbesluit

1. De aanwijzing wordt schriftelijk bekendgemaakt aan de aanvrager en de eigenaar van het aangewezen beschermd gemeentelijk cultuurgoed of de beschermde gemeentelijke verzameling.
2. Het college verwerkt de aanwijzing direct in het:
    a. gemeentelijk erfgoedregister;
    b. gemeentelijk beperkingenregister.
    c.

Artikel 5:5. Wijziging of intrekking aanwijzing beschermd gemeentelijk cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling

1. Het college kan ten aanzien van een beschermd gemeentelijk cultuurgoed of een beschermde gemeentelijke verzameling, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, wijzigen aanbrengen in het gemeentelijk erfgoedregister.
2. Bij toepassing van lid 1 zijn artikel 5:2 tot en met artikel 5:4 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat voor aanwijzing wordt gelezen wijzigingsbesluit of intrekking van de aanwijzing.
3. Indien de wijziging naar het oordeel van het college van ondergeschikte betekenis is, blijft overeenkomstige toepassing als bedoeld in lid 2 achterwege.
4. Het college kan voorwaarden verbinden aan de wijziging of intrekking van de aanwijzing.
5. De wijziging of intrekking wordt schriftelijk medegedeeld aan de eigenaar.
6. Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag dat het beschermd gemeentelijk cultuurgoed of een beschermde gemeentelijke verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft is ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 3.11 van de Erfgoedwet. Het vervallen van de aanwijzing wordt onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.

Paragraaf 5.2 Bescherming beschermd gemeentelijk beschermd cultuurgoed en beschermde gemeentelijke verzameling

Artikel 5:6 Instandhoudingsplicht beschermd gemeentelijk cultuurgoed en beschermde gemeentelijke verzameling

1. Het is verboden om een beschermd gemeentelijk cultuurgoed of een beschermde gemeentelijke verzameling te beschadigen of te vernielen
2. Indien een beschermd gemeentelijk cultuurgoed of een beschermde gemeentelijke verzameling op een locatie bewaard wordt anders dan gespecificeerd in het erfgoedregister dient het college hier onverwijld van op de hoogte te worden gesteld.

Hoofdstuk 6: Overige bepalingen

Artikel 6:1 Strafbepaling

Overtreding van hetgeen benoemd in artikel 2:9, 2:10, 3:9, 3:10, 5:6 wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie of een hechtenis van ten hoogste drie maanden.

Artikel 6:2 Toezichthouders

1. Met het toezicht op de naleving van het bepaald bij of krachtens deze verordening zijn belaste bij besluit van het college aangewezen personen.
2. Het college kan daarnaast andere personen met dit toezicht belasten.

Artikel 6:3 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking de dag nadat de bekendmaking is geschied.
2. Op dat tijdstip vervalt de 'Erfgoedverordening Gemeente Brunssum 2013', vastgesteld bij het besluit van 1 oktober 2013.

Artikel 6:4 Overgangsrecht

1. Besluiten, genomen krachtens de verordening bedoeld in artikel 6:4, tweede lid, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.
2. Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening een aanvraag om een vergunning is ingediend, waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, wordt daarop de verordening bedoeld in artikel 6:4, tweede lid toegepast.

Artikel 6:5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Erfgoedverordening Gemeente Brunssum 2026'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2026.

Bijlage 1 – Waarderingscriteria

A. Gebouwde monumenten en monumentale objecten

I. Cultuurhistorische waarde:

1. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaal-economische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en);
2. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling;
3. belang van het object/complex als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);
4. belang van het object/complex wegens innovatieve waarde of pionierskarakter;
5. belang van het object/complex wegens bijzondere herinneringswaarde.

II. Architectuur- en kunsthistorische waarde:

1. bijzonder belang van het object/complex voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek;
2. bijzonder belang van het object/complex voor het oeuvre van een bouwmeester, architect ingenieur of kunstenaar;
3. belang van het object/complex wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
4. belang van het object/complex wegens het bijzondere materiaalgebruik, de ornamentiek en/of monumentale kunst;
5. belang van het object/complex wegens de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur(onderdelen).

III. Situationele en ensemblewaarde:

1. betekenis van het object als essentieel (cultuurhistorisch, functioneel en/of architectuurhistorisch en visueel) onderdeel van een complex;
2. a. bijzondere, beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving;

b. bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad of streek;

3. a. bijzondere betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie;
   b. bijzondere betekenis van het object wegens de wijze van verkaveling/ inrichting/ voorzieningen.

IV. Gaafheid en herkenbaarheid:

1. belang van het object/complex wegens de architectonische gaafheid en/of herkenbaarheid van ex- en/of interieur;
2. belang van het object/complex wegens de materiële, technische en/of constructieve gaafheid;
3. belang van het object/complex als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie;
4. belang van het complex wegens de waardevolle accumulatie van belangwekkende historische bouw- en/of gebruiksfasen;
5. belang van het complex wegens de gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samenstellende onderdelen (hoofd- en bijgebouwen, hekwerken, tuinaanleg e.d.);
6. belang van het object/complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke, dorpse of landschappelijke omgeving.

V. Zeldzaamheid:

1. belang van het object/complex wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch of functioneel opzicht;
2. uitzonderlijk belang van het object/complex wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot één of meer van de onder I t/m III genoemde kwaliteiten.

B. Funerair erfgoed

I. Ouderdom grafmonument:

Het betreft een grafmonument dat ouder is dan vijftig jaar.

Toelichting: De ouderdom van het grafmonument is met name bedoeld om te bewaken dat het oorspronkelijke grafmonument wordt gewaardeerd wordt. Het komt regelmatig voor dat historische grafmonumenten door hergebruik zijn aangepast, waardoor de cultuurhistorische waarden als geheel verloren zijn gegaan. Nieuwe of vernieuwde monumenten worden niet gewaardeerd, tenzij deze op een graf van een persoon staan die historische betekenis heeft.

II. Biografische gegevens:

Een aanduiding of verwijzing naar een historische persoon of familie.

Toelichting: Om op grond van dit criterium op de lijst te kunnen worden geplaatst, dienen onder meer de volgende richtlijnen:

- De overledene moet publicaties van enig belang op zijn naam hebben of er is over hem/haar gepubliceerd, of;
- Het moet gaan om een overledene die bij leven openbare functies bekleedde die van betekenis waren voor de gemeenschap van de gemeente of de regio. Maatgevend is bijvoorbeeld duur van de functie, vernoeming van de persoon in straatnaam of naam van openbaar gebouw, of;

- De persoon moet over een zekere (lokale) status beschikken, bijvoorbeeld door het uitgeoefende beroep of de bekendheid die de persoon bij leven genoot en die nu nog als zodanig wordt herinnerd.

Voor het maken van keuzes op basis van de bovengenoemde criteria, zijn de personen in categorieën ingedeeld. De aanduiding van de categorie is, indien van toepassing, ook opgenomen in de lijst.

De categorieën voor de deze begraafplaats zijn als volgt vastgesteld:
- v1 Bijzondere gevallen (verbonden met bijzondere gebeurtenissen);
- v2 Notabelen en bestuurders: ambtenaren en ambten zoals burgemeesters, wethouders, artsen, bestuurders en dergelijke;
- v3 Sport, cultuur en onderwijs: onderwijzers, schrijvers, sportlieden, kunstenaars;
- v4 Kerkelijke functionarissen: pastoors, dekens, broeders, bestuursleden en dergelijk;
- v5 Industrie, landbouw en arbeid: fabrikanten, ondernemers, boeren, ambachtslieden.

Bij de categorie v1 wordt vooral gelet op de verhalende omstandigheden, terwijl bij de andere categorieën meer gekeken wordt naar het belang van de overledene zelf. De mate van belang die aan de verdiensten van een persoon gehecht kan worden, wordt met behulp van een cijfer tot uitdrukking gebracht. De cijfers lopen van 1 tot en met 5, waarbij het hoogste cijfer staat voor het meeste belang. Daarbij gaat het vooral om het belang voor de historie van Brunssum:
- 1: minst: wel enige bekendheid, maar geen invloed op de historie;
- 2: matig: wel bekend, maar weinig invloed op de historie;
- 3: gemiddeld: bekend en heeft enige invloed gehad op de historie;
- 4: belangrijk: heeft de nodige invloed gehad op de historie;
- 5: zeer belangrijk: heeft veel invloed gehad op de historie.

III. Materiaalgebruik en hantering:
Een grafmonument waarin sprake is van bijzonder materiaalgebruik en -hantering.

Toelichting: Bijzondere materialen zijn met name materialen die in het algemeen niet vaak gebruikt zijn voor grafmonumenten, zoals zandsteen, marmer of graniet maar ook bijvoorbeeld kunststeen. Ook metaal (hekwerken, gietijzeren monumenten of ornamenten) en houten grafmonumenten kunnen van belang zijn. De hantering gaat over de wijze waarop bijvoorbeeld het grafmonument technisch bewerkt is. Dus het gebruik van een bijzonder materiaal met een slechte afwerking zal minder snel in aanmerking komen dan een goed verwerkt materiaal. Als een grafmonument van een uitzonderlijk materiaal is gemaakt of een bijzondere bewerkingswijze dan wordt aan het monument een punt toegekend.

IV. Vormgeving van het monument:
Een grafmonument met een vormgeving met cultuurhistorische betekenis.

Toelichting: De vormgeving van een individueel grafmonument kan van doorslaggevende betekenis zijn om dit te selecteren. Dat kan bijvoorbeeld vanwege het feit dat het zeldzaam is of omdat het binnen de stijl een goed voorbeeld vormt. Om die reden is bijvoorbeeld gekeken naar een grafmonumenten die te maken hebben met de zogenaamde ‘armere’ grafcultuur waarbij geen natuursteen wordt toegepast. Voor dit criterium wordt ook gekeken naar de plaats van het grafmonument binnen het algehele karakter van de begraafplaats. Indien sprake is van een bijzonder vormgegeven grafmonument dan wordt aan het monument een punt toegekend.

V. Bijzondere symboliek:
Een grafmonument dat voorzien is van bijzondere symboliek of bijzondere teksten.

Toelichting: Symbolen op grafmonumenten zijn er in veel varianten. Op Nederlandse begraafplaatsen zijn de palmtak en het kruis de meest voorkomende symbolen, beide verwijzend naar het christelijke

geloof. Alleen wanneer sprake is van een uitzonderlijke vormgeving zou zo'n symbool opgenomen kunnen worden in de lijst. Persoonlijke symboliek of een samenvoeging van verschillende betekenissen kan een dusdanig symbool opleveren dat er sprake is van een bijzonder symbool. Voor dit criterium wordt gekeken naar de algemene deler, maar ook naar de uitzonderlijke symbolen. Wanneer een grafmonument voorzien is van een bijzonder symbool dan wordt aan het monument een punt toegekend.

VI. Passend in karakter van het grafveld:

Een grafmonument dat een impact heeft op de totale aanblik van de begraafplaats of van belang is voor de karakteristiek van het betreffende grafveld.

Toelichting: Hierbij wordt feitelijk niet gekeken naar de intrinsieke waarde van het grafmonument, maar naar de collectieve waarde. Dat betekent dat het grafmonument bijvoorbeeld goed aansluit bij het karakter van de begraafplaats of het grafveld. Dat betekent dat groepen van grafmonumenten in aanmerking kunnen komen, zoals een verzameling zerken met een gave vormgeving of monumenten die sterk opvallen in het beeld en ankerpunten vormen in de beleving. Grote en hoge grafmonumenten kunnen om die reden gescoord worden. Voor de onderhavige begraafplaats geldt dat de karakteristiek grotendeels gevormd wordt door volumineuze grafmonumenten (tomben of anderzijds samengestelde grafmonumenten) samen met kruizen op hoge sokkels. Het verdwijnen van dergelijke grafmonumenten van de begraafplaats zou een zeer grote impact hebben voor de karakteristiek. Het kan ook zijn dat er door de verscheidenheid aan grafmonumenten op een vak geen sprake (meer) is van een echte karakteristiek. In dat geval is dat ook meegenomen door dan niet of nauwelijks aandacht te geven aan dit onderdeel.

VII. Technische staat:

Waarvan het grafmonument in een dusdanige technische staat verkeert (onderscheiden in Goed, Redelijk, Matig, Slecht) dat geen grote ingreep nodig is.

Toelichting: Wanneer bijvoorbeeld het monument onherstelbaar beschadigd is, kan dat een andere waardering inhouden dan wanneer het monument gaaf is. Dit criterium speelt met name een rol wanneer de technische staat van onderhoud goed is. Dat betekent dat te slechte grafmonumenten niet opgenomen zullen worden omdat die niet genoeg punten krijgen. Verder is dit onderdeel van belang bij de uitwerking van het toekomstig beleid. De aanduidingen die hier gebruikt worden:

- Goed: het grafmonument is constructief in orde en vertoont uiterlijk geen gebreken.
- Redelijk: het grafmonument is constructief in orde maar vertoont gebreken als scheurvorming, sterke vervuiling of slijtage.
- Matig: het grafmonument vertoont constructieve gebreken zoals afgebroken, verschoven of missende onderdelen.
- Slecht: het grafmonument is constructief afgeschreven. Alleen compleet herstel kan het oude voorkomen herstellen.

C. Cultuurhistorisch waardevolle landschappen en landschapselementen

I. Zeldzaamheid
II. Gaafheid
III. Kenmerkendheid
IV. Ouderdom
V. Diversiteit
VI. Samenhang

D. Cultuurgoederen

I. Kenmerken:
   1. toestand;
   2. ensemble;
   3. herkomst;
   4. zeldzaamheid en representatie.

II. Cultuurhistorische waarden:
   1. historisch;
   2. artistiek;
   3. informatief.

III. Sociaal-maatschappelijke waarden:
   1. maatschappelijk;
   2. beleving.

IV. Gebruikswaarden:
   1. museaal;
   2. economisch.

Bijlage 2 - Archeologische verwachtings- en beleidskaart

https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/CVDR/CVDR307557/1/xml/i230714.pdf
Link aanpassen bij publicatie op overheid.nl

Bijlage 3 – Beslistabel

https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/CVDR/CVDR307557/1/xml/i230713.pdf
Link aanpassen bij publicatie op overheid.nl

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 26 mei 2026
Zaaknummer	: 202653391
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder	: +31614234851, evelien.meijerink@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 1 juli 2026
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Huisvestingsverordening Brunssum 2026

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Op 10 december 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanvraag 'Parkstadwet' om, in navolging van Heerlen en Kerkrade, een aantal buurten binnen de gemeente aan te wijzen voor toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp).

b. Huidige situatie/probleemstelling

Om de Wbmgp daadwerkelijk te kunnen toepassen, is het noodzakelijk dat de bepalingen uit de Wbmgp worden verankerd in een Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening biedt de juridische basis voor de toepassing van de bepalingen uit de Wbmgp en de aanvraag.

De gemeente Brunssum beschikt nog niet over een huisvestingsverordening. De bijgevoegde Huisvestingsverordening gemeente Brunssum 2026 beoogt uitvoering te geven aan de maatregelen van de Wbmgp.

3. **Gewenste situatie (WAT?**

a. Wat willen we bereiken?

De huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om te sturen op de instroom van nieuwe inwoners in 2.190 woningen in de buurten Rozengaard, de Lemmender, de Streek, de Egge, Kleikoelen en Treebeek-Zuid. De verordening ondersteunt zo doelstellingen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en stabiliteit, zoals toegelicht in de aanvraag Wbmgp ('Parkstadwet') van Brunssum. De Parkstadwet is één strategisch, regionaal instrument in een grotere beweging die Brunssum heeft ingezet met het koerskompas en het programma Noord & Oost: koersen naar een gemeenschap die elkaar draagt, waar mensen deelnemen aan de arbeidsmarkt en bijdragen aan de samenleving. Waar inwoners zich veilig en thuis voelen in veerkrachtige buurten en we gericht stappen zetten naar een gezonde en evenwichtige bevolkingssamenstelling en een evenwichtige samenstelling van huishoudens in de regio. Met de Parkstadwet drukken we tijdelijk op de 'pauzeknop' zodat de gemeente en samenwerkingspartners effectiever kunnen investeren in het versterken van de positie van de huidige bewoners.

In grote lijnen zorgt de huisvestingsverordening voor een vergunningplicht om te kunnen wonen in een sociale of particuliere huurwoning; deze verordening is de formeel-juridische basis om vanaf 1 oktober 2026 daadwerkelijk uitvoering te geven aan de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp).

De tekst van de verordening sluit vrijwel volledig aan op de teksten van de verordening van Kerkrade, die op haar beurt weer zoveel mogelijk geënt is op de huisvestingsverordening (Wbmgp-deel) van Heerlen. Daarmee wordt de uitvoering binnen de drie gemeenten zoveel mogelijk geüniformeerd en efficiënt ingericht, en werken we binnen onze regio samen aan dezelfde doelen voor onze inwoners.

In de huisvestingsverordening van Heerlen zit ook een hoofdstuk ‘opkoopbescherming’; dat is in de verordeningen van Kerkrade en Brunssum niet opgenomen. Op de volgende drie punten wijkt de huisvestingsverordening Brunssum af van die van Kerkrade:

1. Bewoners van moeder-kind-opvang en slachtoffers van mensenhandel worden uitgezonderd van de vergunningplicht Wbmgp in Brunssum (in Kerkrade zijn zij niet uitgezonderd)
   Voor individuele, schrijnende gevallen kan weliswaar ook via de ‘hardheidsclausule’ een uitzondering worden gemaakt. Wij verwachten echter dat dit niet alleen zal leiden tot extra administratieve lasten en werk voor deze mensen en de gemeente, maar vooral ook tot onzekerheid en onduidelijkheid voor mensen die al heel kwetsbaar zijn.
   Reden om bewoners van moeder-kind-opvang uit te zonderen is, naast het feit dat deze opvangvoorzieningen kostbaar zijn, dat langdurig verblijf ook vanuit sociaal en pedagogisch perspectief onwenselijk is. Vaak hebben moeders en kinderen al te maken met ingrijpende ervaringen en trauma’s. Het zo snel mogelijk kunnen toewerken naar een stabiel en veilig eigen (t)huis is daarom van groot belang voor herstel en stabiliteit, met name voor de kinderen.
   Reden om slachtoffers van mensenhandel uit te zonderen is dat voor deze personen een veilige en stabiele woonomgeving essentieel is om te kunnen werken aan herstel, veiligheid en maatschappelijke re-integratie. Beperkingen in hun huisvestingsmogelijkheden kunnen dit proces ernstig bemoeilijken.

2. Er is een artikel 11 ingevoegd over de privacy-aspecten van de uitvoering van de Wbgmp.
   Voor de uitvoering van de Wbmgp moeten de verwerkingen van persoonsgegevens expliciet in de huisvestingsverordening staan.

3. De beslistermijn is geënt op de Algemene wet bestuursrecht (i.p.v. 4 weken in Kerkrade)

b. Kaders

   1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)

      BBV Aanvraag Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek Wbmgp – Brunssum: zaaknummer 202598459
      BBV 5e begrotingswijziging 2026 Gemeente Brunssum Wbmgp 202604070 (bijlage bij de aanvraag Wbmgp)
      BBV Reflectie Position Paper Volkshuisvestelijke sturing op leefbaarheid in Parkstad: zaaknummer 202524582.
      BBV Raadsinformatiebrief invoering Wbmgp Heerlen 202587654
      Raadsvoorstel 202291484 Toekomstvisie wonen welzijn en zorg parkstadgemeenten.
      Raadsvoorstel 202283848 Koerskompas Brunssum 2050.
      Raadsvoorstel 202495215 Programma Noord Oost.

   2. traject tot dusverre
      Het ministerie heeft op 18 februari 2026 positief beslist op de aanvraag Wbmgp gemeente Brunssum.

   3. rol/ bevoegdheden college van B en W
      Het college heeft de huisvestingsverordening voorbereid en biedt deze ter besluitvorming aan uw raad aan. Na besluitvorming zal het college toezien op de implementatie en uitvoering van de Wbmgp en de huisvestingsverordening. De implementatie is voorzien met ingang van 1 oktober 2026.

   4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)
      - Aanvraag Wbmgp gemeente Brunssum
      - Besluit Minister van VRO op aanvraag Wbmgp gemeente Brunssum
      - Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek
      - Koerskompas Brunssum 2050 (zie ook 3b.5)
      - Programmaplan Brunssum Noord-Oost: investeren in de wortels van de wijk
      - Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028: Lokale woonvisie gemeente Brunssum

- Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg Parkstad
- Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2024-2028
- Prestatieafspraken gemeente Brunssum 2026-2027

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
Ja, de Wbmgp is een aanvullend instrument binnen de bredere strategische koers die is uitgezet in het Koerskompas Brunssum voor de komende 25 jaar. Het Koerskompas verbindt alles wat er speelt op sociaal, ruimtelijk en economisch gebied en vormt de basis voor onze beslissingen.
De Wbmgp kent zo'n zelfde integrale blik en draagt binnen deze langetermijnvisie specifiek bij aan de realisatie van doel 1. Bevolking in balans, doel 5. Gezond samenleven in veerkrachtige wijken en doel 7. Aantrekkelijk wonen in het groen, en is ondersteunend aan de overige doelen en bijbehorende interventies.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
Voor een deel van de incidentele (voorbereidings)kosten is in de begroting 2026 reeds een bedrag van €150.000 vrijgemaakt. Bij de aanvraag Wbmgp is echter aangegeven dat naar verwachting voor de fase 2026-2027 in totaal een bedrag van €400.000 noodzakelijk is. De verwachting was op dat moment (december 2025) dat een belangrijk deel van dat bedrag zou kunnen worden vrijgespeeld uit middelen uit de Regiodeal.

Inmiddels is duidelijk dat uit de Regiodeal-middelen voor Brunssum een bedrag van €112.500 beschikbaar komt. De verdeling van de Regiodeal-middelen is gebaseerd op het aantal woningen per gemeente dat in Wbmgp-gebieden ligt. Heerlen en Kerkrade hebben meer woningen in Wbmgp-gebieden dan Brunssum, en ontvangen dus ook een relatief hoger bedrag.

Wij vragen daarom aan de raad om dekking van de resterende incidentele (voorbereidings)kosten in 2026 en 2027. Het gaat om een bedrag van (400.000 -/-150.000 -/- 112.500 =) **€137.500**.

Voor de structurele uitvoeringskosten (van 1-10-2026 t/m 30-9-2030), waaronder mogelijk de vergoeding van kosten die woningcorporaties en politie maken als gevolg van de Wbmgp, dient eveneens financiële dekking te worden gevonden.

De precieze omvang van deze uitvoeringskosten is op dit moment nog niet inzichtelijk. Hiervoor volgt bij begroting 2027 een preciezer voorstel aan de raad. Vooralsnog verwachten we een bedrag (extrapolerend vanuit het budget dat Kerkrade heeft vrijgemaakt) van **minimaal EUR 150.000 per jaar in 2027, 2028, 2029 en 2030.**

Wij vragen aan de raad deze bedragen ten laste te brengen van de algemene middelen.

In de bijlage '17e begrotingswijziging' worden de mutaties toegelicht. Ook is in deze bijlage een tabel opgenomen met de verwachte incidentele en structurele kostenposten. De precieze bedragen bij elk van deze posten zullen in de begroting 2027 verder worden gepreciseerd en onderbouwd.

Mogelijk kan op termijn gedeeltelijke dekking worden gevonden uit de realisatiestimulans. Het doel van de realisatiestimulans is gemeenten te helpen met hun woningbouwopgave. In Brunssum benaderen we die opgave integraal en behelst het meer dan enkel nieuwe woningen bouwen: er zijn investeringen nodig op het gebied van leefbaarheid en veiligheid om het woon- en leefklimaat van Brunssum op peil te brengen/houden. Deze benadering wordt onderstreept in verschillende beleidsdocumenten zoals het Koerskompas, het uitvoeringsprogramma (v.h. vorige) college, de prestatieafspraken 2026–2027 en de meerjarige prestatieafspraken 2025–2029. Door middelen uit de realisatiestimulans in te zetten voor de uitvoering van de Parkstadwet, wordt het investeringsklimaat in Brunssum bevorderd en daarmee ook woningbouw in het hogere segment dat draagkrachtige schouders kan toevoegen aan Brunssum. Momenteel blijft het investeringsklimaat namelijk nog achter.

De verwachting is dat de Parkstadwet op termijn gaat bijdragen aan lagere maatschappelijke kosten: bijstand, handhaving, politie-inzeten zorgvraag in deze buurten kan op termijn door de Parkstadwet niet verder oplopen . De omvang van deze verwachte besparingen is op dit moment niet goed in te schatten. Monitoring zal langs verschillende lijnen plaatsvinden:

- kwalitatieve en kwantitatieve monitoring i.h.k.v. de Parkstadwet, die gezamenlijk met Heerlen en Kerkrade wordt uitgewerkt;
- kwantitatieve monitoring i.h.k.v. het Programma Noord Oost, waar aan de hand van de Stabiliteitsdriehoek op wijkniveau een beeld geschetst wordt van de optelsom aan maatregelen
- kwalitatieve monitoring i.h.k.v. het Programma Noord Oost door de Universiteit Maastricht
- monitoring in Noord met behulp van de SROI-methode (Social Return on Investment)

Streven is om bij begroting 2028 een eerste onderbouwde inschatting van de mogelijk vermeden kosten in beeld te brengen o.b.v. de monitoring, en op basis van deze informatie de dekking van de uitvoeringskosten van de Parkstadwet v.a. 2028 mede vorm te geven. Na vier jaar hebben we dan een verdieping aangebracht in deze cijfers.

Let wel, de effecten van de inzet van de Wbmgp zijn bijzonder lastig te isoleren van de effecten van andere maatregelen én van andere, autonome ontwikkelingen (zoals vergrijzing) in deze buurten. Dat is gebleken bij evaluaties van Wbmgp in gemeenten die deze wet al langer toepassen.

c. Argumenten en overwegingen

De verordening is noodzakelijk voor de uitvoering van de Wbmgp. Om de Wbmgp daadwerkelijk te kunnen toepassen, is het noodzakelijk dat de bepalingen uit deze wet worden opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Brunssum 2026. Zonder deze juridische inbedding ontbreekt de formele grondslag om de instrumenten van de Wbmgp in de praktijk toe te passen.

De verordening implementeert de maatregelen uit de Wbmgp op vergelijkbare wijze als de gemeenten Heerlen en Kerkrade. De inhoud van de verordening sluit in zeer grote mate aan bij de inhoud van de Huisvestingsverordening Heerlen 2026 wat betreft de maatregelen uit de Wbmgp en de Huisvestingsverordening Kerkrade 2026. Een vergelijkbare implementatie van de maatregelen zorgt voor een zo eenduidig mogelijke uitvoering. Dit biedt duidelijkheid aan inwoners die over gemeentegrenzen heen verhuizen. Daarnaast zorgt een vergelijkbare werkwijze voor duidelijkheid en efficiëntie in de samenwerking met politie en woningcorporaties.

De verordening, en de aanvraag van de Wbmgp, kan niet worden uitgevoerd met ingang van 1-10-2026 als er onvoldoende budget beschikbaar is. Uitstel van de ingangsdatum is weliswaar mogelijk, maar niet wenselijk. De einddatum (1-10-2030) blijft namelijk gelijk. Daarmee wordt de totale periode korter. Bovendien loopt Brunssum daarmee verder ‘achter’ op Kerkrade en Heerlen, wat niet in overeenstemming is met gemaakte bestuurlijke afspraken over samen optrekken, en mogelijk ook -alsnog- kan leiden tot ‘uitwijk’ van in Heerlen en Kerkrade afgewezen personen naar Brunssum.

d. Opties en keuze

U kunt instemmen met de huisvestingsverordening en de gevraagde financiële middelen en zo de basis leggen voor de uitvoering van de Wbmgp conform de aanvraag die eerder door de Raad is goedgekeurd.

U kunt wijzigingen voorstellen in de tekst van de huisvestingsverordening. Daarbij is het advies om zo min mogelijk af te wijken van de huisvestingsverordeningen van respectievelijk Heerlen en Kerkrade, om zo de uitvoering zo uniform en efficiënt mogelijk te kunnen houden binnen Parkstad. Zo kunt u er bijvoorbeeld voor kiezen om, net als Kerkrade, slachtoffers van mensenhandel níet uit te zonderen.

U kunt de huisvestingsverordening en/of de gevraagde financiële middelen afkeuren. In dat geval kan de implementatie van de parkstadwet niet starten op 1-10-2026.

4. Bijlagen:

1. Huisvestingsverordening Brunssum 2026
2. 17e Begrotingswijziging 2026 en overzicht verwachte kostenposten

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202653391

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2026, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:
De huisvestingsverordening Brunssum 2026 vast te stellen;

Voor 2026 en 2027 een bedrag van €287.500 ten laste te brengen van de algemene middelen

Voor 2028, 2029 en 2030 een jaarlijks bedrag van minimaal 150.000 ten laste te brengen van de algemene middelen. Mogelijk kan op termijn de realisatiestimulans voor (gedeeltelijke) dekking zorgen.

Over te gaan tot vaststelling van de 17e begrotingswijziging 2026

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2026

De Raad voornoemd,

Voorzitter Griffier

Bijlage – 17e begrotingswijziging 2026 en overzicht verwachten kostenposten

17e begrotingswijziging 2026

17e begrotingswijziging 2026 Huisvestingsverordening Brunssum 2026 (zaaknummer 202653391)												
			2026		2027 (verwerking in voorjaarsbrief)		2028 (verwerking in voorjaarsbrief)		2029 (verwerking in voorjaarsbrief)		2030 (verwerking in voorjaarsbrief)	
Programma	Nr. taakveld	Taakveld	Wijziging lasten	Wijziging baten	Wijziging lasten	Wijziging baten	Wijziging lasten	Wijziging baten	Wijziging lasten	Wijziging baten	Wijziging lasten	Wijziging baten
10	XT-83	Wonen en bouwen	€ 100.000,00		€ 150.000,00	€ 112.500,00	€ 150.000,00		€ 150.000,00		€ 150.000,00	
11	XT-08	Overige baten en lasten	€ -100.000,00		€ -37.500,00		€ -150.000,00		€ -150.000,00		€ -150.000,00	
totaal			€ -	€ 0,00	€ 112.500,00	€ 112.500,00	€ -	€ 0,00	€ -	€ 0,00	€ -	€ 0,00

Overzicht van verwachte kostenposten (details volgen bij begroting 2027)

	2026	2027	2028	2029	2030
Incidentele voorbereidingskosten					
Projectleider	0,5 FTE	0,5 FTE			
ICT-investering	NTB				
Voorbereidingskosten monitoring	NTB	NTB			
Structurele uitvoeringskosten					
Personele inzet gemeente[1]	*Start 1-10-2026*	Verwacht ca. 2-3 FTE	2-3 FTE	2-3 FTE	2-3 FTE
Kosten inzet woningcorporaties	*Start 1-10-2026*	NTB	NTB	NTB	NTB
Kosten inzet politie	*Start 1-10-2026*	NTB	NTB	NTB	NTB
ICT-licenties	*Start 1-10-2026*	NTB	NTB	NTB	NTB
Monitoring	*Start 1-10-2026*	NTB	NTB	NTB	NTB

[1] De precieze bemensing moet nog worden ingevuld, denk in ieder geval aan een behandelaars vergunningen, toezichthouder en juridisch handhaver. Vanwege de korte doorlooptijd zal voor elke rol minimaal twee medewerkers beschikbaar moeten zijn vanwege vervanging bij ziekte, verlof etc.

Concept Huisvestingsverordening gemeente Brunssum 2026

Intitulé
Besluit van de raad van de gemeente Brunssum tot vaststelling van de huisvestingsverordening van de gemeente Brunssum 2026 (Huisvestingsverordening gemeente Brunssum 2026)

De raad van de gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van PM DATUM en PM nummer;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, in samenhang met de artikelen 1, 8, 9 en 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, en op de artikelen 149 en 149a van de Gemeentewet;

gezien de aanwijzing van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 17 februari 2026 ;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities
In deze verordening wordt verstaan onder:

bereidverklaring: schriftelijke verklaring van of namens de eigenaar, dat deze bereid is de woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven;

blijf-van-mijn-lijfhuis: een opvangvoorziening op een geheim adres voor personen en hun eventuele minderjarige kinderen en huisdieren, die vanwege (dreiging van) huiselijk geweld of eergerelateerd geweld niet veilig in de eigen woonomgeving kunnen verblijven, waar zij tijdelijk bescherming en begeleiding ontvangen.

college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum;

directe bemiddeling: rechtstreeks te huur aanbieden van een woning aan een woningzoekende door een woningcorporatie, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument;

eigenaar: (voor zover niet anders is bepaald) de eigenaar volgens het kadastraal register die bovendien juridisch en economisch bevoegd is tot het in gebruik geven van het kadastraal object. Naast de eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek wordt hieronder mede verstaan de zakelijk gerechtigde;

herhuisvester: een huishouden reeds woonachtig in een woning van een toegelaten instelling binnen de aangewezen gebieden vóór ingang van deze verordening, die de woning van een toegelaten instelling dient te verlaten vanwege herstructurering;

huishouden: één persoon die een woning bewoont; of twee of meerdere personen die een woning bewonen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, niet zijnde kamerverhuur;

~~inwoning: bewoning van een deel van een zelfstandige woonruimte die blijkens de Basisregistratie Personen voorafgaand aan de bewoning door de inwonende(n) reeds door een ander huishouden als hoofdverblijf in gebruik is genomen;~~

moeder-kindopvang: een opvangvoorziening voor meerderjarige (aanstaande) moeders met één of meer minderjarige kinderen, afkomstig uit de regio Parkstad, die tijdelijk verblijf en begeleiding nodig hebben in verband met psychosociale, financiële of andere omstandigheden, met als doel het bevorderen van zelfstandigheid en stabiliteit.

onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

particuliere verhuurder: verhuurder niet zijnde een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van een toegelaten instelling;

slachtoffer van mensenhandel: een persoon die door middel van dwang, geweld, misleiding, fraude of misbruik van een kwetsbare positie wordt geworven, vervoerd, overgebracht, gehuisvest of opgevangen, met het oog op uitbuiting.

statushouder: vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Huisvestingswet;

~~student: ingeschrevene aan een opleiding voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland of StädteRegion Aachen;~~

toegelaten instelling: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;

verhuurder: degene die woonruimte in gebruik geeft of wenst te geven;

wet: Huisvestingswet 2014, tenzij anders is aangegeven;

woningmarktregio: de Regio Parkstad Limburg;

woningzoekende: huishouden dat woonruimte zoekt in de gemeente Brunssum;

Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Hoofdstuk 2: Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Artikel 2. Toepassingsgebied
Dit hoofdstuk is van toepassing op alle zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen die in gebruik worden genomen of gegeven binnen het gebied zoals omschreven in bijlage I van deze verordening.

Artikel 3. Vergunningvereiste huisvestingsvergunning
1. Het is verboden een in artikel 2 aangewezen woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte.
3. De verboden van dit artikel gelden niet voor woonruimte die valt onder de definitie van een blijf-van-mijn-lijfhuis of moeder-kind-opvang.
4. De verboden van dit artikel gelden niet voor woonruimte die in gebruik wordt gegeven of genomen door herhuisvesters als bedoeld in artikel 1.
5. De verboden van dit artikel gelden niet voor woonruimte die in gebruik wordt gegeven of genomen door slachtoffers van mensenhandel als bedoeld in artikel 1.

Artikel 4. Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning
1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt door of namens een woningzoekend huishouden die een woonruimte in gebruik wil nemen ingediend bij het college via het vastgestelde formulier en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
a. de datum van de aanvraag;
b. voor- en achternaam, geboortedatum en -plaats, adres, woonplaats, kopie van een geldig reisdocument en, voor zover de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit, bewijs dat aanvrager op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld, dan wel vreemdeling is en rechtmatig verblijf in Nederland heeft als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000 van de aanvrager en de personen van 16 jaar en ouder die met de aanvrager de woning willen betrekken;
c. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
d. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
e. een bereidverklaring van of namens de eigenaar van de woonruimte, waarin staat dat deze bereid is de woonruimte vanaf een bepaalde datum in gebruik te geven aan de aanvrager van de vergunning;
f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
g. een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft;
h. een bewijsstuk met gegevens van het huidige inkomen van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is.

2. Het college beslist op een aanvraag van een huisvestingsvergunning binnen de termijnen van de Awb, ~~zes weken~~ na ontvangst van de aanvraag;
3. Het college kan de in het tweede lid bedoelde termijn eenmaal met vier weken verlengen en doet hiervan mededeling aan de aanvrager;
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
a. het adres of de kadastrale aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
b. de personalia en het Burgerservicenummer van degene aan wie de vergunning wordt verleend;

c. de personalia en de Burgerservicenummers van de medebewoners;
d. de gegevens van de verhuurder.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1 Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt door de verhuurder bekendgemaakt op het door het college aangewezen aanbodinstrument. Zolang dit aanbodinstrument nog niet aangewezen is wordt het aanbod bekend gemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijk digitaal platform dat plaatselijk algemeen bekend is, of door middel van een advertentie in een plaatselijk algemeen bekend nieuwsblad.

2 De bekendmaking bevat in ieder geval:

3 het adres en de huurprijs van de woonruimte, de oppervlakte, het aantal kamers en de mededeling of sprake is van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte;

4 de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik gegeven of genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en

5 de criteria en voorrangsregels als bedoeld in artikelen 6, 7 en 8.

6 Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot de inrichting van het in het eerste lid bedoelde digitale platform en de inhoud van de in het tweede lid bedoelde bekendmaking.

7 Het college kan voor de aanwijzing van het aanbodinstrument in het eerste lid onderscheid maken tussen woonruimten van toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de wet en woonruimten van particuliere verhuurders.

8 In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden, indien het huisvesting betreft van een woningzoekende voor wie geldt dat het naar het oordeel van het college niet doelmatig is om deze via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken.

Artikel 6. Inkomen

1. De aanvrager die korter dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene is van de woningmarktregio volgens registratie van de BRP, komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien deze beschikt over:
a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeling de Wet op de loonbelasting 1964; of,
f. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.

2. Indien het inkomen afkomstig is van de in het vorige lid onder a of b genoemde bronnen, moet de hoogte van het inkomen tenminste gelijk zijn aan de voor de aanvrager geldende bijstandsnorm, zoals bedoeld in de artikelen 20, 21 en 22 van de Participatiewet.

Artikel 7. Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken

1. Onverminderd de criteria van dit hoofdstuk komt een aanvrager van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in bijlage I met voorrang in aanmerking voor vergunningverlening indien deze werkzaam is in één van de volgende maatschappelijke sectoren:
a. zorg;
b. onderwijs;

c. openbare orde en veiligheid;
d. transport en logistiek;
e. techniek en informatie- en communicatietechnologie;
f. jeugdzorg en maatschappelijke dienstverlening;
g. openbaar bestuur;
h. industrie.
2. De aanvrager, bedoeld in het eerste lid, overlegt – onverminderd de gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel 4 – een arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring waaruit blijkt dat deze werkzaam is in één van de in het eerste lid genoemde sectoren.

Artikel 8. Onderzoek op basis van politiegegevens

1. De aanvrager komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning indien op grond van het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, blijkt dat er geen gegrond vermoeden is, dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat gebied.
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip wil huisvesten in een woonruimte als bedoeld in het eerste lid, bij een houder van een huisvestingsvergunning dan wel bij een hoofdbewoner die reeds vóór de inwerkingtreding van de vergunningplicht zijn hoofdverblijf in deze woonruimte had, dient over een huisvestingsvergunning te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt slechts verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoelde onderzoek blijkt, dat er geen gegrond vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in het gebied waarin de woonruimte van de houder van de huisvestingsvergunning is gelegen.

3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:

a. het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
    i. Geluid of trillingen;
    ii. Het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
    iii. Het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
    iv. Vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of directe omgeving ervan;
b. Onrechtmatig gebruik van de woning;
c. Gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
d. Gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
e. Activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
f. Openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
g. Het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
h. Brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;

i. Radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.

4. Een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid, wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat artikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd.
5. Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning. Het college kan bij overtreding van deze voorschriften een bestuurlijke boete opleggen of met behulp van bestuursdwang de overtreding (laten) beëindigen.

Artikel 9. Weigering van de huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet wordt een huisvestingsvergunning geweigerd indien:
   a. de aanvrager niet voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet;
   b. niet tenminste één lid van het huishouden van de aanvrager meerderjarig is als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek; of
   c. de aanvrager niet voldoet aan de criteria die worden gesteld in dit hoofdstuk.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd indien:
   a. het aanbod van de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens artikel 5 van deze verordening heeft plaatsgevonden;
   b. voor de woonruimte reeds een huisvestingsvergunning van kracht is;
   c. de woonruimte niet in overeenstemming is met de regels van het omgevingsplan van de gemeente Brunssum.

Artikel 10. Intrekken of vervallen van de vergunning

1 De huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken indien:
   a. de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
   b. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt;
   c. ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de vergunning niet zou zijn verstrekt op basis van die gegevens indien deze bij de beoordeling van de aanvraag bekend waren;
   d. de vergunninghouder dit verzoekt.

2 De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder binnen een termijn van 26 weken na verlening van de vergunning:
   a. de in de vergunning vermelde woonruimte niet in gebruik heeft genomen, en
   b. de in de vergunning vermelde personen niet heeft ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het in de vergunning vermelde adres.

Hoofdstuk 3. Overige bepalingen

Artikel 11. Privacy

1. Doelbinding en wettelijke grondslag: het college verwerkt (bijzondere) persoonsgegevens uitsluitend ter uitvoering van hoofdstuk 3 van de Wbmgp, die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van haar verplichtingen binnen de grenzen van de AVG en Wpg. Verwerking vindt uitsluitend plaats op basis van een wettelijke taak overeenkomstig Wbmgp, (artikel 6 lid 1 sub e) AVG, Wpg en de AMvB.
2. Categorieën persoonsgegevens: In het kader van deze verordening worden uitsluitend (persoons)gegevens verwerkt die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Wbmgp. De verwerking is beperkt tot de volgende gegevenscategorieën en doeleinden:

- Identificatie- en contactgegevens, gegevens over het woonverleden, inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) en inkomensgegevens, voor zover noodzakelijk voor het toepassen van voorwaarden voor toegang tot woonruimte (artikel 8 Wbmgp)
- Sociaaleconomische gegevens, voor zover noodzakelijk voor het vaststellen van voorrangsgroepen (artikel 9 Wbmgp)
- Politiegegevens als bedoeld in de Wpg, voor zover noodzakelijk voor onderzoek in het kader van artikel 8 van deze verordening (artikel 10 e.v. Wbmgp). Verwerking van politiegegevens vindt uitsluitend plaats door of namens de burgemeester, overeenkomstig artikel 10 Wbmgp en de Wpg.

3. Verbod op geautomatiseerde besluitvorming: besluiten als bedoeld in deze verordening worden niet gebaseerd op geautomatiseerde verwerking van persoonsgegevens.
4. Mandatering: de burgemeester is het bevoegde bestuursorgaan voor het opvragen, ontvangen en beoordelen van politiegegevens op grond van artikel 10 e.v. Wbmgp. Mandatering vindt uitsluitend plaats binnen de kaders van de Wbmgp en de toepasselijke AMvB. De vergunningsbehandelaar heeft geen toegang tot politiegegevens en ontvangt uitsluitend de bestuurlijke uitkomst van de toets, zodat aan de vereiste functiescheiding wordt voldaan.
5. Bewaartermijnen: persoonsgegevens die in het kader van deze verordening worden verwerkt, worden niet langer bewaard dan noodzakelijk conform de Archiefwet; gegevens over de toepassing van artikel 10 Wbmgp worden niet afzonderlijk geregistreerd en worden slechts bewaard voor zover noodzakelijk voor de motivering en verdediging van het besluit, met inachtneming van bezwaar- en beroepsprocedures.
6. Rechten van betrokkenen: betrokkenen kunnen hun rechten op grond van de AVG uitoefenen, waaronder het recht op informatie, inzage en verwijdering, zoals opgenomen in de privacyverklaring van de gemeente Brunssum (https://www.brunssum.nl/Over/privacyverklaring); inzage in Wpg-gegevens vindt uitsluitend plaats via de daarvoor aangewezen procedure.

Artikel 12 Bestuurlijke boete
1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 3 en 8, vijfde lid kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete op grond van het eerste lid bedraagt voor het in gebruik nemen of huren als bedoeld in artikel 3, of het niet naleven van de voorschriften als bedoeld in artikel 8, vijfde lid: € 410,--.
3. De boete op grond van het eerste lid bedraagt voor het in gebruik geven of verhuren als bedoeld in artikel 3:
a. voor de eerste overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 3.000,--;
b. voor de tweede overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 6.000,--;
c. voor de derde en elke volgende overtreding binnen een periode van 24 maanden € 12.000,--.

Artikel 13. Hardheidsclausule
1. Het college is bevoegd, op grond van artikel 8 lid 2 en artikel 10 lid 5 Wbmgp, in gevallen waarin het toepassen van deze verordening naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard, af te wijken van deze verordening.
2. Het bepaalde in het eerste lid wordt toegepast binnen de doelstelling van deze verordening.

Artikel 14. Nadere regels
Het college kan nadere regels vaststellen voor de uitvoering van deze verordening.
Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 15. Intrekking, inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking op PM DATUM
2. Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening gemeente Brunssum 2026”.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van PM DATUM

de griffier, de voorzitter,
PM

Bijlage I. Aangewezen buurten als bedoeld in hoofdstuk 2
In de volgende gebieden is hoofdstuk 2 van deze verordening van toepassing:

Artikel 1 CBS-buurten:
Treebeek-Zuid
Rozengaard
Lemmender
De Streek
De Eggen
Kleikoelen

Buurt Kleikoelen :
Kleikoelen even nr. 6443WC
Kleikoelen oneven 6443WE

Buurt Rozengaard :
De Negristraat even 6441TL
De Negristraat oneven 6441TK
Dorpstraat oneven 6441CD
Heufstraat even 6441TX
Heufstraat oneven 6441TX
Heulenderstraat even 6441TP
Heulenderstraat oneven 6441TM
Houserstraat even 6441TJ
Houserstraat oneven 6441TH
Jonker Cluttstraat even 6441TD
Jonker Cluttstraat oneven 6441TC

Jonker van Weerstraat even en oneven 6441SW
Kasteelstraat even 6441TV
Kasteelstraat oneven 6441TS
Merkelbeekerstraat 4 r/m 50 6441KL
Poststraat even en oneven 6441TZ
Ridder Vosstraat even 6441SZ
Ridder Vosstraat oneven 6441SX
Rozengaardstr. even en oneven 6441TG
Schinvelderstraat oneven 6441TE
Veldstraat even 6441ST
Veldstraat oneven 6441SP
Vosseleen even 6441SM
Vosseleen oneven 6441SN

Buurt De Eggen :
Belderbos even en oneven 6442AP
Bongardstraat even 6442XC
Bongardstraat oneven 6442XB
Bunderstraat even en oneven 6442XA
De Insel even en oneven 6442AJ
De Ruyterstraat even 6442XR
De Ruyterstraat oneven 6442XP
Eggelaan even 6442XG
Eggelaan oneven 6442XE
Haafheidestraat even en oneven 6443XR
Heemskerkstraat even en oneven 6442XT
Hofpoelstraat even en oneven 6442XD
Hoofdbroekerweg even 6443XW
Hoofdbroekerweg oneven 6443XV
Ingelsbroek even en oneven 6442AH
Koekoekstraat even en oneven 6443XS
Mettebos even 6442AN
Mettebos oneven 6442AL
Molenstraat even 6442XZ
Molenstraat oneven 6442XW
Oranjestraat even 6442XJ
Oranjestraat oneven 6442XH
Peerdendries oneven 6442AT
Piet Heynstraat even en oneven 6442XS
Ploegstraat even 6442XM
Ploegstraat oneven 6442XN
Prins Hendriklaan oneven 6443AC
St.Gregoriuslaan even 6442AG
Steenbergstraat even 6442XN
Steenbergstraat oneven 6442XM
Trompstraat even en oneven 6443AB

Van Galenstraat even 6443AA
Van Speijkstraat even en oneven 6443AX
Voorstraat even 6442XL
Voorstraat oneven 6442XK
Vredestraat even en oneven 6443XT
Zandstraat even en oneven 6443XZ

Buurt Treebeek-Zuid :
Akerstraat-Noord oneven 6446XC
Asteroïde geen postcode aangekoppeld!
Dr. A. Kuyperstraat even 6444XS
Dr. A. Kuyperstraat oneven 6444XR
Dr. Schaepmanstraat even 6444XZ
Ds. Boumastraat oneven 6446TJ
Engerplein even en oneven 6446XG
Engerstraat even 6446XJ
Engerstraat oneven 6446XK
Horizonstraat oneven 6446SB
Komeetstraat even 6446RJ
Koolweg even 6446TK
Maanstraat even en oneven 6446XE
Orionplein/Schildstraat even en oneven 6446TA
Pallashof even 6446SJ
Pallashof oneven 6446SK
Planeetstraat oneven 6446LA
Pleinstraat even en oneven 6446XD
Ringstraat even 6446XM
Ringstraat oneven 6446XL
Satellietstaat even en oneven 6446XA
Schildstraat oneven 6446TB
Spoordwarsstraat even en oneven 6446TH
Spoorstraat even en oneven 6446TZ
Sterrenstraat even 6446VP
Sterrenstraat oneven 6446VM
Treebeekplein even 6446VE
Treebeekplein oneven 6446VL
Treebeekstraat even 6446XX
Treebeekstraat oneven 6446XS
Uranusstraat even 6446TS
Wenckenbachstraat even 6446XK
Wijenweg even 6446SZ
Wijenweg oneven 6446AL
Zonnestraat even 6446TE
Zonnestraat oneven 6446TC

Buurt Lemmender :
Albert Schweitzerstraat even 6441HK
Europalaan 251 t/m 285 6441VH
Europalaan 302 t/m 347 6441VJ
Europalaan 351 t/m 397 6441VL
Europalaan 487 t/m 835 6441VW
Florence Nightingalestraat even 6441HW
Florence Nightingalestraat oneven 1 t/m 167 6441HS
Henri Dunantstraat oneven 1 t/m 349 6441XA
Henri Dunantstraat oneven 351 t/m 773 6441XK
Kennedylaan 70 t/m 76H 6441JG
Kennedylaan 78 t/m 104 6441JG
Lemmender even 6441HN

De Streek :
Brunnerbron 2 t/m 28 6441GX
Europalaan 1 t/m 47 6441VA
Europalaan 49 t/m 87 6441VB
Europalaan 89 t/m 135 6441VC
Gouverneurstraat even 6441HE
Hertogstraat even 6441HD
Hertogstraat oneven 6441HB
Keizerstraat even 6441GL
Keizerstraat oneven 6441GJ
Kennedylaan oneven 6441JB
Koningstraat even 6441GR
Koningstraat oneven 6441GN
Regentessestraat even 6441GE
Regentessestraat oneven 6441GD
Stadhouderstraat even 6441GW
Stadhouderstraat oneven 6441GT

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026

Algemeen

Met het vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Brunssum 2026 wordt uitvoering gegeven aan de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Deze verordening heeft tot doel om op basis van de Wbmgp woningen selectief toe te wijzen in een aantal aangewezen gebieden, teneinde een concentratie van problematiek tegen te gaan en een evenwichtige en leefbare samenstelling van wijken en buurten te bevorderen. Er is vastgesteld dat in bepaalde gebieden sprake is van een opeenstapeling van sociale en economische problemen, waaronder overlast, criminaliteit en een kwetsbare woningmarkt. Door toepassing van de Wbmgp kan gestuurd worden op de instroom van nieuwe bewoners in deze gebieden en daarmee bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

Selectieve woningtoewijzing op basis van de Wbmgp
De gemeente Brunssum werkt aan het behoud en versterken van de leefbaarheid en veiligheid van buurten en wijken. Al langere tijd wordt geïnvesteerd in maatregelen die bijdragen aan een gezonde woningmarkt en een sterke leefomgeving. Samen met regionale en lokale partners zet de gemeente in op vitale woonwijken en een kansrijke samenleving, waarin bewoners zich kunnen ontwikkelen. De aanpak is integraal en wijkgericht, met gerichte ingrepen in de woningvoorraad (zoals renovatie, sloop en nieuwbouw) en een sterke focus op sociale en fysieke transitie.

Via een aantal sporen is Brunssum bezig om de uitdagingen aan te pakken. Brunssum heeft daarnaast al een aantal juridische instrumenten ingezet om de woningmarkt en leefbaarheid te verbeteren. Het toepassen van selectieve woningtoewijzing draagt bij aan het aanpakken van deze uitdagingen. Selectieve woningtoewijzing op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek vormt een inperking van de vrijheid van vestiging en het recht op privacy. Het inzetten van het instrument is dan ook zorgvuldig afgewogen. De toepassing is bij wet aan een aantal vereisten en waarborgen gebonden. Selectieve woningtoewijzing kan slechts in een daartoe op verzoek van de gemeenteraad door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen gebieden. De gemeenteraad heeft op 10 december 2025 besloten een aanvraag voor een gebiedsaanwijzing bij de Minister in te dienen. Een volledige onderbouwing en beschrijving van de gebieden waar de selectieve woningtoewijzing van toepassing is, is terug te vinden in het betreffende raadsvoorstel. Tevens verwijzen wij naar het raadsvoorstel voor een uitgebreid overzicht van de reeds genomen maatregelen zoals hiervoor benoemd.

Toepassing artikelen Wbmgp
De gemeente Brunssum is al sinds lange tijd middels een samenhangend pakket van maatregelen (beleidsmatig, sturingsinstrumenten en uitvoering) aan de slag om regie te nemen op een verstoord woonklimaat door misstanden te bestrijden, een gezonde woonmix te bevorderen, woonoverlast te beperken, malafide actoren de pas af te snijden, spreiding van doelgroepen te bevorderen en diversificatie van de woningvoorraad te stimuleren. Daarnaast spelen tal van interventies in de leefomgeving, het woningprogramma en de sociale aanpak. Desalniettemin wordt het wenselijk geacht om in deze geselecteerde buurten, specifiek met het oog op de leefbaarheid, nog stringenter te kunnen sturen op de toewijzing van woonruimte via de mogelijkheden die door artikel 8, 9 en 10 Wbmgp worden geboden.

De inzet van artikel 8 (selectie op basis van de aard van het inkomen) van de Wbmgp geeft de gemeente de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden de toewijzing van huurwoningen te baseren op de aard van het inkomen. Dit betekent dat de gemeente kan eisen dat potentiële huurders een

bepaald type inkomen hebben, zoals inkomen uit arbeid, bedrijf of bepaalde uitkeringen, om in aanmerking te komen voor een woning in dat gebied. Dit heeft tot doel de concentratie van het aantal en aandeel van financieel kwetsbare bewoners te verminderen en zo de sociaal-economische structuur van de buurt te versterken en het draagvermogen van de wijk te vergroten.

De inzet van artikel 9 (voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken) van de Wbmgp heeft tot doel te sturen op evenwichtige en draagkrachtige woonwijken. Door toepassing van artikel 9 kunnen woningzoekenden met bepaalde kenmerken een bevoordeelde positie geven bij het verkrijgen van een huurwoning teneinde meer gemengde, leefbare wijken te creëren door een gemengde samenstelling van achtergronden en inkomens te bevorderen.

De inzet van artikel 10 (selectie ter beperking van overlast gevend en crimineel gedrag) van de Wbmgp geeft de gemeente de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden selectieve woningtoewijzing toe te passen door bij de toewijzing rekening te houden met een verleden van (woon)overlast en/of crimineel gedrag. In combinatie met andere maatregelen draagt dit bij aan het leef- en woonklimaat in de aangewezen kwetsbare buurten.

Rechtsmiddelen
Een huisvestingsvergunning, of de beslissing tot weigering of intrekking daarvan, is een beschikking als bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen een besluit kan een belanghebbende (in ieder geval: de aanvrager maar ook een woningzoekende die meent ten onrechte de huisvestingsvergunning niet gekregen te hebben) bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden. Deze rechtsmiddelen zijn: bezwaar, beroep, hoger beroep en, parallel aan bezwaar, beroep of hoger beroep, de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening.

Artikelsgewijs
In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Definities
Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening.
Directe bemiddeling: Bij directe bemiddeling biedt de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aan, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Vaak wordt in dat geval een woning niet eens aangeboden op een aanbodinstrument. Bij directe bemiddeling binnen een aangewezen gebied geldt de vergunningsvereiste van artikel 3 van deze verordening onverkort, zodat ook bij directe bemiddeling getoetst dient te worden aan alle geldende artikelen.
Herhuisvester: dit betreft alleen huurders die huren bij een woningcorportie en op basis van het sociaal statuut van een woningcorporatie kan verhuizen naar een andere huurwoning via bemiddeling door diezelfde woningcorporatie. Huurders van particuliere woningen of huurders via een leegstandsbeheer (bijvoorbeeld via Maximus of Ad hoc) worden niet gezien als herhuisvester.

Artikel 2. Toepassingsgebied
Dit artikel bepaalt dat de regels uit dit hoofdstuk uitsluitend gelden voor woonruimten in de aangewezen gebieden (bijlage I). De toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke

problematiek (Wbmgp) wordt daarmee geografisch begrensd. Buiten de aangewezen gebieden gelden deze regels niet. Daarnaast bepaalt het artikel dat de regels gelden voor het in gebruik geven of nemen van deze huurwoonruimten.

Artikel 3. Vergunningvereiste
In de aangewezen gebieden mag een huurwoning alleen worden betrokken met een huisvestingsvergunning. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om vooraf te toetsen of een huishouden voldoet aan de geldende criteria. Als een huurder zonder huisvestingsvergunning een woning betrekt, zijn zowel de huurder als de verhuurder in overtreding.

Er zijn twee uitzonderingen gemaakt op de verbodsbepalingen. Als eerste gelden de verboden niet voor blijf-van-mijn-lijfhuis. Het doel van verblijven in en blijf-van-mijn-lijfhuis is ontsnappen uit een geweldssituatie of ontsnappen aan ernstige bedreiging door middel van een anonieme plaatsing. Registratie in systemen en de daarbij behorende gegevensverwerking terwijl deze personen zo anoniem mogelijk geplaatst dienen te worden is daarbij niet wenselijk.

Daarnaast is ook een uitzondering opgenomen voor herhuisvesters, waarbij het uitdrukkelijk enkel gaat om gevallen waarin bewoners reeds woonachtig waren in een woning van een toegelaten instelling binnen een aangewezen gebied vóór inwerkingtreding van deze verordening. Binnen Brunssum zijn er veel woningbouwprojecten, waar de gemeente samen met projectontwikkelaars en woningcorporaties werkt aan gebiedsontwikkeling en herstructurering van het woningaanbod. Door deze herstructurering worden woningen gesloopt, waardoor bewoners herplaatst dienen te worden. Enkel voor de bewoners van deze woningen die reeds vóór inwerkingtreding van deze verordening hun hoofdverblijf in deze woning hebben en door de herstructurering gedwongen moeten verhuizen wordt éénmalig uitgezonderd worden van de vergunningplicht. Bij een eventuele nieuwe verhuizing nadien gelden de verbodsbepalingen onverkort. Deze uitzondering geldt niet voor bewoners van woningen in het kader van leegstandsbeheer.

Artikel 4. Aanvraag en beslissing
Naast de reguliere gegevens worden aanvullende bescheiden gevraagd, zoals inkomensgegevens en een bereidverklaring van de eigenaar. Deze gegevens zijn nodig om te beoordelen of de aanvrager beschikt over voldoende bestaanszekerheid en of de verhuurder instemt met de toewijzing. Indien namens het woningzoekend huishouden een aanvraag wordt ingediend kan dit enkel worden gedaan door degene die daartoe schriftelijk is gemachtigd.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod
Het aanbod van woningen in de aangewezen gebieden moet transparant worden gepubliceerd. Dit waarborgt dat woningzoekenden gelijke toegang hebben tot beschikbare woonruimte en dat de selectieprocedure controleerbaar is.

Artikel 6. Inkomen
Op basis van dit artikel worden eisen gesteld aan de aard van het inkomen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Ligt een woning in een aangewezen gebied, dan dient de kandidaat-huurder die thans buiten de regio Parkstad Limburg woont dan wel korter dan zes jaar binnen de regio Parkstad Limburg woont, aan te tonen dat deze beschikt over een inkomen conform dit artikel. Hiermee wordt

beoogd dat nieuwe bewoners beschikken over een stabiele inkomenspositie, wat bijdraagt aan de sociaaleconomische stabiliteit van de wijk.

Artikel 7. Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken
Woningzoekenden die werkzaam zijn in vitale beroepsgroepen krijgen voorrang. Hiermee wordt beoogd om in deze gebieden 'sterke schouders' toe te voegen om de veerkracht in de buurt een impuls te geven.

Artikel 8. Onderzoek op basis van politiegegevens
Dit artikel biedt de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning van kandidaat-huurders te weigeren als na een screening blijkt dat er een verleden met (woon)overlast en/of crimineel gedrag is. De burgemeester kan op basis van politiegegevens beoordelen of er een gegrond vermoeden bestaat dat huisvesting zal leiden tot overlast of criminaliteit. De beoordeling wordt gemaakt op basis van de in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek genoemde criteria en naar aanleiding van deze beoordeling geeft de burgemeester een woonverklaring af, waaraan voorschriften verbonden kunnen worden. Indien de woonverklaring daar aanleiding toe geeft, wordt de vergunning geweigerd. Deze maatregel geldt in de aangewezen gebieden voor zowel woningzoekenden uit de regio als voor woningzoekenden van buiten de regio.

Artikel 9. Weigering van de vergunning
Dit artikel somt de gronden op waarop een vergunning moet of kan worden geweigerd. Het college kan in uitzonderlijke gevallen toch een vergunning verlenen indien weigering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Artikel 10. Intrekken van vergunning
De intrekkingsgronden zorgen ervoor dat een vergunning kan worden beëindigd indien deze niet correct wordt gebruikt of is verkregen. Het intrekken van een vergunning is een besluit in de zin van de Awb.

Artikel 11. Privacy
In dit artikel worden eisen gesteld aan de wijze waarop met (persoons)gegevens wordt omgegaan. Voor de uitvoering van de Wbmgp moeten de verwerkingen van persoonsgegevens expliciet in de huisvestingsverordening staan. Dat is geen beleidskeuze maar een wettelijke verplichting.

Artikel 12. Bestuurlijke boete
Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete bij verschillende overtredingen. De hoogte van de boete dient evenredig te zijn aan de ernst van de overtreding. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete. De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging). Het opnemen van de bepaling biedt het college de mogelijkheid om op te treden tegen maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en uitwassen tegen te gaan. De vaststelling dat sprake is van een overtreding moet gedaan worden door een daarvoor door het college aangewezen toezichthouder als bedoeld in hoofdstuk 5, titel 2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 13. Hardheidsclausule

Onder zeer bijzondere omstandigheden mag het college van burgemeester en wethouders ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening, indien zij van oordeel zijn dat toepassing van de verordening tot een bijzondere hardheid leidt. Het moge duidelijk zijn dat van dit artikel slechts bij hoge uitzondering gebruik zal worden gemaakt. Het is niet opgenomen om de weigeringsgronden te omzeilen en ook niet om verwijtbaar handelen van de aanvrager, bijvoorbeeld het reeds op voorhand aangaan van contractuele verplichtingen met derden zonder in het bezit te zijn van een vergunning, te rechtvaardigen.

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 26 mei 2026
Zaaknummer : 202665944
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 7 juli 2026
Uiterlijke datum : Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Bindend advies omgevingsvergunning realisatie 16 appartementen Prins Hendriklaan 32-34

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Een initiatiefnemer is voornemens om 16 appartementen te realiseren op de locatie Prins Hendriklaan 32-34.

Het bouwplan past niet binnen de kaders gesteld in het Omgevingsplan gemeente Brunssum, tijdelijk deel zijnde bestemmingsplan Veegplan Centrum, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum op 14 april 2015. De gronden hebben de bestemming ‘bedrijf’, waarde ‘archeologie 2’ en waarde ‘leiding gas”. Tevens is de functieaanduiding ‘garage’ van toepassing.

Om het woningbouwproject te realiseren dient derhalve een procedure ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden doorlopen om af te wijken van het Omgevingsplan waarbij sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Het college is bevoegd gezag voor de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning (artikel 5.8 Omgevingswet).

Gelet op het bepaalde in artikel 16.15a sub b onder 1 Omgevingswet juncto artikel 4.21 Omgevingsbesluit is uw raad aangewezen als adviseur voor een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van een buitenplanse omgevingsactiviteit in door de raad aangewezen gevallen. Uw raad heeft op 26 september 2023 besloten een lijst van gevallen vast te stellen op basis waarvan o.a. voor projecten van meer dan 11 woningen het college een bindend advies dient te vragen aan uw raad.

Ten behoeve van de geprojecteerde 16 appartementen dient het college daarom bij uw raad een bindend advies te vragen, voordat het proces om te komen tot vergunningverlening kan worden afgerond. Daartoe dient dit bestuurlijk behandelvoorstel.

3. **Gewenste situatie (WAT?**

a. Wat willen we bereiken?

Het opstarten van de procedure om te komen tot een vergunningverlening. Het afgeven van een bindend advies door uw raad is hierin een formeel vereiste. Daarnaast zal in een separaat voorstel het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning aan het college worden voorgelegd.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)
   n.v.t.

2. traject tot dusverre

Bij dit plan is burgerparticipatie toegepast. Het planvoornemen is op 5 juli 2025 aan omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden gepresenteerd. Op 25 december 2025 is een formele aanvraag om een omgevingsvergunning voor onderhavig planvoornemen ingediend.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W
   Het college is bevoegd om te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning (BOPA), met inachtneming van uw besluit tot bindend advies.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)
   - Artikel 16.65 lid 4 Omgevingswet (uitgebreide afwijkingsprocedure van Omgevingsplan);
   - Artikel 16.15a Omgevingswet (bindend advies gemeenteraad)
   - Artikel 4.21 Omgevingsbesluit juncto raadsbesluit 23 september 2023 (bindend advies);
   - Artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet juncto artikel 22.26 Omgevingsplan (omgevingsvergunning);
   - Artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet (evenwichtige toedeling van functies aan locaties);
   - Omgevingsplan, tijdelijk deel: bestemmingsplan Veegplan Centrum;
   - Structuurvisie Brunssum 2025 ‘Sturen op kwaliteit’: Onderhavig planontwikkeling (realisatie van 16 woonappartementen) levert een bijdrage aan de doelstelling om in Brunssum een onderscheidend en kwalitatief uitstekend woon- en leefklimaat te realiseren. De ontwikkeling op de projectlocatie voorziet in nieuwe woningen die aan alle moderne en duurzame wooneisen voldoen.
   - Strategische visie: de ontwikkeling voldoet aan de pijler “Brunssum leeft” uit de strategische visie waarbij de kerngedachte is om Brunssum aantrekkelijk te houden voor haar inwoners door woningen te herstructureren op plekken waar dat noodzakelijk is.
   - Koerskompas Brunssum 2050: De ontwikkeling sluit aan bij de maatschappelijke doelen ‘Bevolking in balans’, ‘Gezond samenleven in veerkrachtige wijken’, ‘Unieke ligging tussen stad en natuur’, ‘Aantrekkelijk wonen in het groen’ en ‘Toekomst gericht denken en doen’. De appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor meerdere doelgroepen en een ongewenste bedrijfsbestemming wordt getransformeerd in een woonlocatie dat aansluit bij het omliggende woongebied.
   - Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg/Regionale beleidsregels Wonen: Het initiatief is inmiddels subregionaal afgestemd en goedgekeurd waarmee het plan aan de subregionale woningmarkt-programmering is toegevoegd. Het planvoornemen is niet concurrerend met andere plannen in de (subregionale) regio. Resumerend gaat het ingevolge de beleidsregel om een zogenoemd goed woningbouwplan. Goede woningbouwplannen hoeven volgens de beleidsregel niet gecompenseerd te worden.

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
   De ontwikkeling voldoet aan de pijler “Brunssum leeft” uit de strategische visie waarbij de kerngedachte is om Brunssum aantrekkelijk te houden voor haar inwoners door locaties te herstructureren op plekken waar dat noodzakelijk is.

   Daarnaast past de ontwikkeling binnen de kaders zoals deze in het Koerskompas zijn vastgelegd. De ontwikkeling sluit aan bij de maatschappelijke doelen ‘Bevolking in balans’, ‘Gezond samenleven in veerkrachtige wijken’, ‘Unieke ligging tussen stad en natuur’, ‘Aantrekkelijk wonen in het groen’ en ‘Toekomst gericht denken en doen’. De appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor meerdere doelgroepen en een ongewenste bedrijfsbestemming wordt getransformeerd in een woonlocatie dat aansluit bij het omliggende woongebied.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
   Er zijn geen financiële gevolgen gemoeid met dit voorstel. Voor de aanvraag omgevingsvergunning worden op grond van de Legesverordening leges in rekening gebracht. Het nadeelcompensatierisico en

de afdekking van eventuele schade aan openbare ruimte en/of gemeentelijke bouwwerken, worden geregeld in een met ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

c. Argumenten en overwegingen

Planologisch mogelijk om medewerking te verlenen aan het project

Beleidsmatig en planologisch kader

Het projectgebied is gelegen aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum. Op de locatie van het voormalige garagebedrijf worden 16 appartementen gerealiseerd. In het souterrain en op de derde verdieping zullen 2 appartementen worden gerealiseerd en op de begane grond eerste en tweede verdieping zullen vier appartementen worden gerealiseerd. Alle appartementen zijn gelijkvloers en zijn te bereiken middels een lift (nultredenwoningen). De appartementen in het souterrain hebben een terras en de appartementen op de begane grond en op de verdiepingen worden voorzien van een balkon.

Door dit nieuwbouwplan wordt tegemoet gekomen aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg en de Structuurvisie Brunssum 2009. Het plan voldoet ook aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, omdat voorziet in een herontwikkeling van een perceel dat nu in een vervallen toestand verkeert en omdat er kwalitatief goede levensloopbestendige appartementen voor in de plaats komen.

In het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, welke gevolgd dient te worden om het project mogelijk te maken, dient de aanvraag voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing ziet op een beschrijving van de van toepassing zijnde beleidskaders en sectorale aspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie, externe veiligheid en de watertoets. Ook moet de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid worden aangetoond. De door initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is op hoofdlijnen ambtelijk akkoord bevonden, waardoor voldaan wordt aan het vereiste dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit ruimtelijk/planologisch oogpunt geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het initiatief. Als de gemeenteraad een positief bindend advies afgeeft, kan de formele vergunningenprocedure worden afgerond (via de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Communicatie en participatie

Ten behoeve van dit planvoornemen is op 19 juli 2025 een informatiemoment bewonersbijeenkomst door de ontwikkelende partij georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst werd positief gereageerd op de plannen voor de herontwikkeling van de voormalige garage.

Kostenverhaal

Op grond van artikel van artikel 13.11 Omgevingswet juncto artikel 8.13 Omgevingsbesluit dienen kosten, die moeten worden gemaakt in het kader van de bouw van gebouwen met een woonfunctie, verplicht door het college worden verhaald. Gelet op het bepaalde van artikel 13.13 Omgevingswet kunnen gemeente en ontwikkelaar hiertoe een kostenverhaalsovereenkomst sluiten.
In dit geval is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten die het nadeelcompensatierisico afdekt. Ook eventuele schade aan de openbare ruimte en gebouwen kan op basis van deze overeenkomst worden verhaald op ontwikkelaar.

Proces

In dit voorstel vragen wij uw raad om een ontwerp positief bindend advies heeft afgegeven. Separaat hieraan, zal het college een ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning nemen.

Het ontwerp positief bindend advies zal, samen met de ontwerpvergunning, 6 weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hiertegen zienswijzen indienen. Aan uw raad wordt tevens voorgesteld dit ontwerp advies aan te merken als definitief bindend advies, indien hiertegen geen zienswijzen worden ontvangen.

Worden er wel zienswijzen ingediend tegen het ontwerp advies, dan zullen deze samen met het voorstel tot definitief advies aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Na definitieve besluitvorming betreffende de omgevingsvergunning staat hiertegen voor belanghebbenden beroep open bij de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Raad van State. Het bindend advies maakt dan onderdeel uit van de omgevingsvergunning en is dus indirect appellabel. Er staat geen direct beroep tegen open.

d. Opties en keuze
Het is de bevoegdheid van uw raad om een positief of negatief bindend advies af te geven. Indien u besluit een negatief bindend advies af te geven, heeft dit tot gevolg dat er geen omgevingsvergunning kan worden verleend en de ontwikkeling niet tot stand komt. De leegstand van de voormalige garage blijft dan voortduren. Dit is onwenselijk.

4. Bijlagen:
Aanvraagformulier (nr.202669262)
Ruimtelijke onderbouwing (nr. 202670022)
Participatieverslag geanonimiseerd (nr. 202669268)
Situatietekening (nr. 202669259)
Sfeerimpressie (nr. 202669268)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202665944

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2026, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de aanvraag en de motivering ten behoeve van het bouwplan strekkende tot het oprichten van 16 appartementen aan de Prins Hendriklaan 32-34;
2. Een (ontwerp) positief bindend advies af te geven ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onder beslispunt 1 genoemde bouwplan;
3. Het onder beslispunt 2 genoemde ontwerpbesluit tot bindend advies aan te merken als definitief bindend advies indien er geen zienswijzen tegen dit besluit worden ontvangen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2026

De Raad voornoemd,

Voorzitter Griffier

16 app. Prins Hendriklaan Brunssum publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente Brunssum**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch)
	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20251225 00026 000 (ingediend op 25-12-2025)

Project

Naam van dit project
16 app. Prins Hendriklaan Brunssum

Projectomschrijving
Nieuwbouw 16 app. a.d. Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum, conform vooroverleg 0899202522883.

Locatie

Adres
Prins Hendriklaan 32, 6441AB Brunssum

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Document	Vertrouwelijk
Omgevingsdialoog-BP Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?
Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?
geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
16 app. Prins Hendriklaan Brunssum

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.
geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.
geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie
Bouwburo Z+ B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
89464109
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
864990108
Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Kaldenkerkerweg
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
20
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
5913AE
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Venlo
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer

Naam van de organisatie
Burgstate Projectontwikkeling B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
95084940
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
866995250
Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Kaldenkerkerweg
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
20
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
5913AE
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Venlo
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de initiatiefnemer

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?
Nieuwbouw 16 app. a.d. Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum, conform vooroverleg 0899202522883.

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?
Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.
Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
Nee

Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.
n.v.t.

Gebruiksfunctie

Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?
Andere woonfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?
Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?
Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Nieuwbouw 16 app. a.d. Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum, conform vooroverleg 0899202522883.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Ja

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
1860000

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
Geraamde bouwkosten op basis van m2 vloeroppervlak.

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?
Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?
Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.
Bedrijfgebouw

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?
Ja

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?
Wonen

Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?
Ja

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m2) er bij komt of er af gaat.
1488

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.
Nieuwbouw 16 app. a.d. Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum, conform vooroverleg 0899202522883.

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?
Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?
Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?
16

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?
0

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?
0

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
1488

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.
conform bestektekeningen

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
6013

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.
conform bestektekeningen

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Elders

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
conform bestektekeningen

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
268

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
578

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk in millimeters?
13200

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.
conform bestektekeningen

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
5

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?
Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?
Ja

Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?
Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.
Nieuwbouw 16 app. a.d. Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum, conform vooroverleg 0899202522883. Zie ook bijgevoegde ETFAL.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Zie bijgevoegde ETFAL.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.
Zie bijgevoegde ETFAL.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.
Zie bijgevoegde ETFAL.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?
Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?
Geen ‘project-mer-plicht’ en geen ‘project-mer-beoordelingsplicht’

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
B-00-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee
B-01-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee
B-02-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee
B-03-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee
B-04-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee
B-05-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee
BS-01-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee

Constructieve berekening

Document	Vertrouwelijk
25148-SB1-251216.pdf	Nee
De Waag_25148_Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum_TOC100.pdf	Nee
De Waag_25148_Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum_TOC101.pdf	Nee
De Waag_25148_Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum_TOC102.pdf	Nee
De Waag_25148_Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum_TOC103.pdf	Nee

Constructieve veiligheid

Document	Vertrouwelijk
25 417 JO Brandveiligheid nieuwbouw Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum v1.1.pdf	Nee

Toelichting op ontwerp constructie

Document	Vertrouwelijk
AMV250828.009 GEO Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum.pdf	Nee

Beschermen van de gezondheid

Document	Vertrouwelijk
25210402N rapport.pdf	Nee
25210403N rapport.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - app 01.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - app 02.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - app 03-07-11.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - app 04.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - app 05-09-13.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - app 06.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - app 08-12.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - app 10-14.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - app 15.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - app 16.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BBL - Gemeenschappelijk.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - BENG.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - MPG.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 01.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 02.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 03.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 04.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 05.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 06.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 07.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 08.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 09.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 10.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 11.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 12.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 13.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 14.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 15.pdf	Nee
PR22445 - Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum - VEL app 16.pdf	Nee

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Thermische isolatie

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Geen documenten.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
25210401A rapport.pdf	Nee
AMV250828.005 GEO Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum.pdf	Nee

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
ArcheoPro rapport Prins Hendriklaan 32-34, Brunssum 2025 09 26.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
BS-01-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
B-00-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
3D-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee
B-02-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
2025.3566 Prins Hendriklaan 32 Brunssum 19 dec 2025.pdf	Nee
Aerius-PrinsHendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee
AERIUS_projectberekening_20251219090815_RYCwCmmhkBvR_Aanlegfase-2026.pdf	Nee
AERIUS_projectberekening_20251219091012_RQ2naU4jZMK9_Gebruiksfase-2027.pdf	Nee
QuickScan Flora en Fauna.pdf	Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
2025.3566 Prins Hendriklaan 32 Brunssum 19 dec 2025.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
ArcheoPro rapport Prins Hendriklaan 32-34, Brunssum 2025 09 26.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
BS-01-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk

Document	Vertrouwelijk
B-00-Prins Hendriklaan 32-34 Brunssum.pdf	Nee

RELAND
locatieontwikkeling



Motivering

‘Evenwichtige toedeling van functies aan locaties’

Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum

Gemeente Brunssum

www.reland.nl

Colofon

Motivering: ‘Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum’
Rapportnummer: 2025.3566
Status: Definitief
Datum: 12 mei 2026

Projectlocatie

Prins Hendriklaan 32
6441 AB Brunssum

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.
Bezoekadres:
Mgr. Bekkersstraat 56
5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:
Postbus 186
5830 AD Boxmeer
www.reland.nl

Projectleiding

Reland
Telefoon
085 043 1949
Email
info@reland.nl

© mei 2026 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Projectgebied 5
1.3 Het omgevingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel 8
2.1 Inleiding 8
2.2 Gebiedsprofiel 8
2.3 Projectprofiel, huidige situatie projectgebied 8
HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling 10
3.1 Inleiding 10
3.2 Projectbeschrijving 10
3.3 Landschappelijke inpassing 12
HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving 13
4.1 Inleiding 13
4.2 Rijksbeleid 13
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 13
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
4.2.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) 17
4.3 Provinciaal beleid 17
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 17
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021 19
4.3.3 Woondeal Limburg 21
4.4 Regionaal beleid 22
4.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 22
4.4.2 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' 23
4.4.3 Regionaal woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034 24
4.5 Gemeentelijk beleid 25
4.5.1 Structuurvisie Brunssum 2009 25
4.5.2 Regionale en lokale woonvisie Parkstad Limburg, gemeente Brunssum 25
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving 27
5.1 Project-mer-beoordeling 27
5.2 Erfgoed 27
5.3 Beschermen van de gezondheid 29

5.4 Bodem 29
5.5 Water(systemen) 30
5.5.1 Kenmerken huidige watersysteem 32
5.6 Ecologie 33
5.6.1 Gebiedsbescherming 33
5.6.2 Soortenbescherming 34
5.7 Geluid 34
5.8 Kwaliteit van de buitenlucht 36
5.9 Geur 38
5.10 Externe veiligheid 38
5.11 Milieubelastende activiteiten 40
5.12 Niet-gesprongen explosieven 42
5.13 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen 42
5.13.1 Kabels en leidingen 42
5.13.2 Hoogspanningslijnen 42
5.14 Mobiliteit 43
5.15 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 45
5.16 Trillingen 45
5.17 Energietransitie 46
5.18 Lichthinder 47
5.19 Bezonning 47
5.20 Slagschaduw 48
5.21 Windhinder 48
HOOFDSTUK 6 Beperkingengebieden 50
HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid 51
7.1 Economische uitvoerbaarheid 51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51
HOOFDSTUK 8 Belangenafweging en conclusie 53
8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 53
8.2 Conclusie 53

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum is in de huidige situatie een bedrijfsgebouw aanwezig. De initiatiefnemer en tevens eigenaar van de gronden is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en op deze locatie een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 16 appartementen. Deze ontwikkeling is echter niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende planologisch-juridische kader.

Om de gewenste situatie te realiseren, dient er te worden afgeweken van de geldende planologische mogelijkheden. Hiervoor is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een afwijking van het omgevingsplan in de vorm van een 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In het kader van deze procedure dient onder andere een motivatie te worden gegeven dat er sprake is van een goede fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In onderhavig document wordt het initiatief dan ook nader gemotiveerd.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de locatie aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum en ligt binnen het perceel welke kadastraal bekend staat als gemeente Brunssum, sectie A, nummer 5341 (figuur 1). De oppervlakte van het projectgebied bedraagt 1.580 m^2.

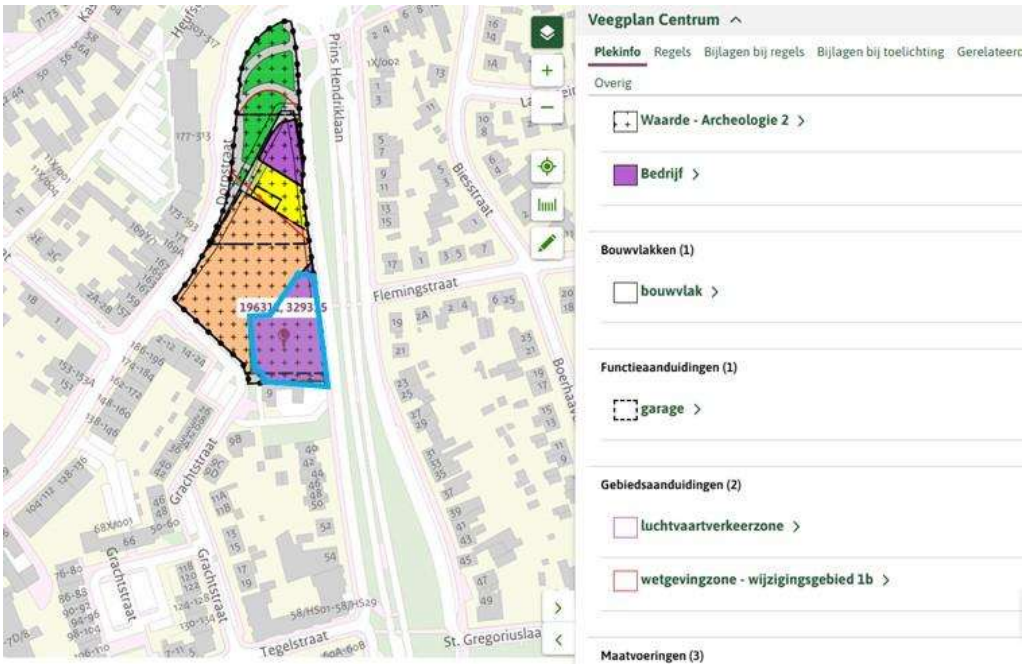


Figuur 1 Projectgebied blauw omkaderd

1.3 Het omgevingsplan

Voor het projectgebied is het omgevingsplan van de gemeente Brunssum geldend. Het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, aangevuld met regels van het Rijk, de zogenaamde bruidsschat. Voor het projectgebied zijn derhalve de regels zoals vastgelegd in de (voormalige) bestemmingsplannen 'Veegplan Centrum' en 'Parapluplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren' van toepassing op het projectgebied.

Conform het voormalige bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' (vastgesteld 14 april 2015) heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'garage' (figuur 2). Voor dit bedrijf is een bouwvlak opgenomen met de maatvoeringen 'Maximum bouwhoogte (m): 200' (gedeeltelijk), 'Maximum bouwhoogte (m): 210' (gedeeltelijk), 'Maximum bebouwingspercentage (%): 25' en 'Maximum aantal bouwlagen: 1'. Daarnaast heeft het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Leiding – Gas'. Tenslotte zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1b' van toepassing.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' projectgebied blauw omkaderd

De realisatie van een nieuw appartementencomplex ten behoeve van een woonfunctie is niet rechtstreeks mogelijk conform de geldende planregels. Om de gewenste situatie mogelijk te maken is een afwijking van het Omgevingsplan van Brunssum noodzakelijk in de vorm van een vergunning(saanvraag) voor een 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit' (BOPA).

1.4 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebiedsprofiel en de huidige situatie van het projectgebied. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid en de regelgeving. In hoofdstuk 5 is getoetst of de ontwikkeling

al dan niet effect heeft op de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 zijn de beperkingengebieden aangegeven. In hoofdstuk 7 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en hoofdstuk 8 betreft een afweging van de belangen.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het projectgebied bevindt zich aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum. Gelet op de ligging in het centrum zijn er in zuidelijke richting verschillende functies in de omgeving aanwezig. Er is sprake van menging van functies in de omgeving van het projectgebied, waarbij de meest voorkomende functie wonen betreft. In noordelijke, westelijke en oostelijke richting zijn voornamelijk woningen aanwezig. De aangrenzende gronden ten noorden van het projectgebied zijn in 2023 tevens bestemd voor de realisatie van een appartementencomplex.

2.3 Projectprofiel, huidige situatie projectgebied

In de huidige situatie is er ter plaatse van het projectgebied een autogarage gevestigd. Naast een kantoorgebouw en een loods (circa 180 m^2) is het gehele perceel verhard ten behoeve van het parkeren van auto's (figuur 3, 4 en 5). Het terrein is volledig omheind met een hekwerk en is toegankelijk via poorten welke afgesloten kunnen worden.



Figuur 3 Luchtfoto en plattegrond van het projectgebied in de huidige situatie



Figuur 5 Projectgebied vanuit de Prins Hendriklaan



Figuur 4 Projectgebied vanuit de Grachtstraat

HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie omschreven. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing van de beoogde nieuwe appartementen toegelicht.

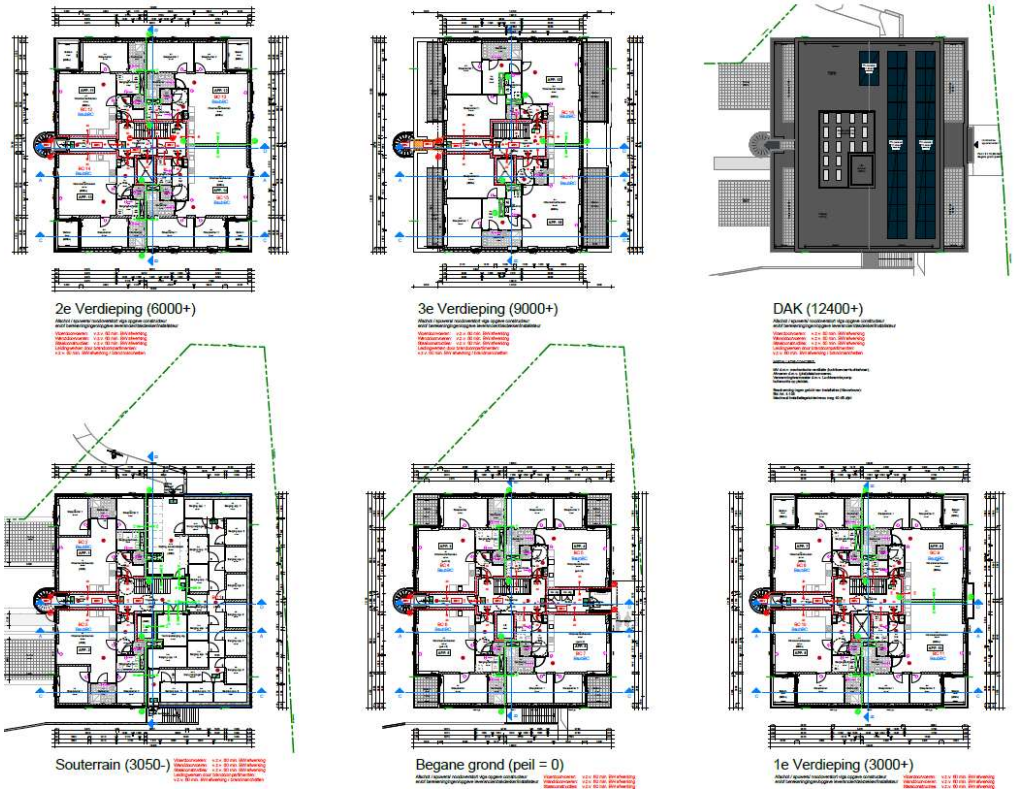
3.2 Projectbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing geheel te slopen en een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 16 appartementen (figuur 6). In het souterrain en op de derde verdieping zullen 2 appartementen worden gerealiseerd en op de begane grond eerste en tweede verdieping zullen vier appartementen worden gerealiseerd (figuur 7). Alle appartementen zijn gelijkvloers en zijn te bereiken middels een lift (nultredenwoningen). De appartementen in het souterrain hebben een terras en de appartementen op de begane grond en op de verdiepingen worden voorzien van een balkon.

Van de in totaal 16 appartementen worden er 7 in het betaalbare koopsegment 'laag' aangeboden, 7 in het betaalbare koopsegment 'midden' en twee appartementen in het dure koopsegment. De appartementen in het lage segment hebben een oppervlakte tussen de 67 m^2 en 72 m^2 GBO. Voor de woningen in het middeldure segment bedraagt de oppervlakte tussen de 73 m^2 en 81 m^2 en voor de dure koop is dit respectievelijk 108,5 m^2 en 111 m^2.



Figuur 6 Indicatie beoogde situatie



Figuur 7 Indeling appartementencomplex

Het complex wordt lager dan het nieuwe appartementencomplex ten noorden van het projectgebied (figuur 8). Het complex wordt omringd door bestaand groen en de nieuw aan te planten groenelementen. Hierdoor wordt ook het zicht op het complex vanuit de omgeving deels weggenomen, waar in de huidige situatie zicht is op de achterzijde van de huidige bebouwing (figuur 5). Deze ontwikkeling levert dan ook een bijdrage aan een aantrekkelijker straatbeeld.



Figuur 8 Beoogde hoogte appartementencomplex i.r.t. noordelijk gelegen complex

3.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Het doel van de landschappelijke inpassing is om te zorgen voor een gewenste inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor groeiplaatsen, voedsel en veiligheid voor diverse soorten flora en fauna. Hieronder wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing (figuur 9). Deze landschappelijke inpassing met bijbehorend beplantingsplan is bijgevoegd als separate bijlage.

De huidige inrichting gaat uit van een groene inpassing aan alle zijden van de kavels met landschapsbomen, sierheesters, vaste planten, siergrassen, bodembedekkers en knip- en scheerhagen.

De aan te planten landschapsbomen en sierheesters zullen worden verdeel over het kavel. Als afscheiding van de voortuinen worden knip en scheerhagen aangeplant. Maar ook langs de parkeerplaatsen en weg wordt eveneens een knip- en scheerhaag aangeplant. Daarnaast wordt er een nieuwe houtsingel aangeplant. De struweelbeplanting bestaat uit diverse inheemse soorten, geheel opgebouwd uit struikvormers. De huidige en aan te plantenlandschapselementen voorzien in voedsel-, voortplantings- en schuilmogelijkheden voor diverse soorten fauna.



Figuur 9 Landschappelijke inpassing beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie/beschrijving van de doorwerking van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het projectgebied opgenomen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

a) Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
b) De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
c) Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
d) Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze van invloed is op de fysieke leefomgeving. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit de NOVI geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Vanuit de algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving zijn vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) opgesteld. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee

door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Deze instructieregels (afdeling 5.1 Bkl) gelden ook voor de omgevingsverordening, het projectbesluit en de omgevingsvergunning (artikel 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e). Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed.

Toetsing initiatief
In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bkl en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bkl geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van het Nationaal belang 'efficiënt gebruik van de ondergrond', oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is '*een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.*'

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarbij de Laddertoets enkel noodzakelijk is wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

In dit geval is het dan ook de vraag of het hier gaat om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van een nieuw of grotere ruimtevraag is. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een

nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de huidige situatie voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met de huidige situatie.

Doorwerking projectgebied
In eerste instantie dient te worden gekeken of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval blijkt dat uit de volgende aspecten:

- In de huidige situatie heeft het projectgebied een bedrijfsbestemming. De voormalige bedrijfslocatie wordt getransformeerd ten behoeve van appartementen. Op basis van de geldende bestemming is een woonfunctie nog niet rechtstreeks toegestaan en is een afwijking van de geldende planologische mogelijkheden noodzakelijk;
- Het initiatief kan worden geschaard onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling', namelijk de 'ontwikkeling van een woningbouwlocatie';
- Met de realisatie van een complex bestaande uit 16 appartementen, wordt de ondergrens van 11 woningen overschreden;

Gelet op het voorgaande kan de ontwikkeling worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is sprake van een Ladderplichtige ontwikkeling en is een nadere behoefteonderbouwing op dit punt noodzakelijk. Deze behoefteonderbouwing bestaat conform artikel 5.129g van het Bkl uit twee onderdelen: de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte van de stedelijke ontwikkeling en de ligging (stedelijk gebied of buiten stedelijk gebied).

Behoefte en regionale afstemming
Met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand dient rekening te worden gehouden met de behoefte naar de ontwikkeling. Hiervoor is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. Voor het bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is gebruik gemaakt van het 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 – 2034' d.d. 6 januari 2025.

Bestaand stedelijk gebied
In dit geval ligt het projectgebied in het centrum van Brunssum, waarbij voor het projectgebied het (voormalige) bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' van toepassing is. Dit blijkt onder andere door de ruimtelijke structuren in de omgeving met grotendeels bebouwde percelen in de omgeving met, naast de vele woning, tevens stedelijke functies. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. Dit is in lijn met de Ladder.

Kwantitatieve behoefte

- De verwachting is dat het aantal 75-plussers in Parkstad Limburg tot 2044 met zo'n 42% tot 45% zal toenemen.
- De doelgroep alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar zal in de gemeente Brunssum naar verwachting afnemen met circa 26%, maar de doelgroep vanaf 75 jaar zal nog sterker toenemen met maar liefst 59%.

- Daarnaast zal er tot 2034 sprake zijn van een toenemende behoefte aan nultredenwoningen, zowel binnen de huur- als de koopsector.
- Op basis van de woningbehoefte is te zien dat de vraag naar nultredenwoningen tot de periode 2034 veel groter is dan het aanbod. Zo is de verwachting dat er een tekort zal zijn van circa 1.300 woningen.
- Sinds 2015 is het aantal inwoners van de Stadsregio Parkstad Limburg in totaal met afgenomen, maar is het aantal huishoudens juist gegroeid met 1.475. In 2023 is zowel het aantal inwoners als huishoudens sterker toegenomen.
- De huishoudensgroei wordt veroorzaakt door een toename van het aantal alleenstaanden in Parkstad Limburg (+12%).
- Het aandeel aan woningen in Brunssum binnen de prijsklasse €240.000 tot €355.000 (betaalbare koop laag en midden) betreft 14% van de totale voorraad;
- Voor woningen binnen de prijsklasse €355.000 tot €450.000 (dure koop) geldt dat dit 7% van de totale voorraad betreft;
- Het grootste aanbod in Brunssum betreffen koopwoningen in het lage segment (tot €240.000), namelijk 53%;

Kwalitatieve behoefte
- Vanuit de Regionale woonvisie Parkstad Limburg (paragraaf 4.5.2) is er een behoefte aan betaalbare woningen voor senioren en starters;
- In de gemeente Brunssum bestaat de woningvoorraad overwegend uit woningen uit de periode 1945-1990;
- In de gemeente Brunssum staan in vergelijking met andere gemeenten in de Parkstad regio wel meer nieuwe woningen met een bouwjaar uit 2005 of later.
- 29% van de woningen betreft appartementen en de overige 71% zijn grondgebonden woningen;
- Naar nultredenwoningen in alle prijssegmenten wordt een toenemende vraag verwacht. Hierdoor is er voor dit type een bouwopgave ondanks de verwachte huishoudensafname.
- Er ontstaat naar alle typen nultredenwoningen een behoefte. Daarnaast valt de relatief grote vraag op naar betaalbare woningtypen.

Effecten
Ontwikkelingen kunnen op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte invloed hebben op de bestaande woningvoorraad. Met de ontwikkeling zullen er in dit geval 16, voornamelijk betaalbare (laag/midden), koopappartementen gerealiseerd worden welke geschikt zijn voor diverse doelgroepen zoals senioren en starters. Dit gelet op de prijsklasse en de levensloopbestendigheid. Hierdoor worden 16 nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad waar dan ook daadwerkelijk behoefte aan is.

Herinrichting en hergebruik van bestaand stedelijk gebied waarbij wordt voorzien in zowel kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan appartementen, stuit in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet op belemmeringen. Gelet op het voorgaande heeft de ontwikkeling dan ook geen onaanvaardbare effecten op de huidige dan wel toekomstige voorraad.

4.2.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bal en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bal geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

Hoofdstuk 3 Limburgse principes en algemene zonering

In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 4.3.2).

In de Limburgse Omgevingsvisie is het volgende opgenomen in het kader van het aspect 'Limburgse principes en algemene zonering' binnen het gebied 'stedelijk gebied': Behoud en versterking van de vitaliteit van de stedelijke centrumgebieden is hier het uitgangspunt. De centra zijn belangrijke ontmoetingsplaatsen. Een levendig karakter met internationale allure, een sterke menging van functies en een uitstekende bereikbaarheid zijn belangrijk. Door het transformeren van leegstaande voormalige bedrijfsbebouwing en (buiten)opslag van auto's tot een appartementencomplex wordt de vitaliteit en de kwaliteit van het gebied versterkt.

Er zijn drie hoofdopgaven opgesteld. De eerste uitdaging die wordt benoemd is het zorgen voor een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, in zowel stedelijk als landelijk gebied. De tweede uitdaging is het zorgen voor een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief een landbouwtransitie. Ten slotte wordt gekeken hoe om te kunnen en moeten gaan met veranderingen ten aanzien van het klimaat en energievoorzieningen.

Volgens de Limburgse Omgevingsvisie dient er bij nieuwe ontwikkelingen de balans worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de volgende Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- Meer stad en meer land;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden bovengronds en ondergronds.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij voormalige en verouderde bedrijfsbebouwing plaats maakt voor een woningbouwplan. Door het slopen van de leegstaande oude bebouwing en het inrichten van een op die plek passende functie (wonen) wordt bijgedragen aan de leefbaarheid en kwaliteit in de omgeving.

De ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie, waardoor er geen sprake is van een uitbreiding van het stedelijk gebied. Er wordt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte waarbij de opwaardering van dit stukje Brunssum zorgt voor een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het initiatief sluit aan bij het concept van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde functie (wonen) is passend in het huidige karakter van de wijk met onder andere woningen. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de principes zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

<u>Hoofdstuk 5 Wonen en leefomgeving</u>
Provinciaal belang
De provincie Limburg beschouwt alle woningbouwontwikkelingen als een provinciaal belang. Daarnaast is het een provinciaal belang dat er sprake is van een woningaanbod/ planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dat betekent dat er voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar zijn.

Opgave
De grootste opgave op de korte en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Het toevoegen van nieuwe woningen is noodzakelijk om de benodigde flexibiliteit op de woningmarkt te creëren die nodig is om vrijkomende verouderde woningen tijdelijk aan de markt te onttrekken ten behoeve van verduurzaming en het eventueel levensloopbestendig maken. Hiermee draagt het toevoegen van nieuwe woningen bij aan het weer toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad. Getalsmatig zijn er voldoende woningen en staan er nog meer dan genoeg plannen op de planning. Echter, betreffen dit niet altijd de juiste woningen en plannen.

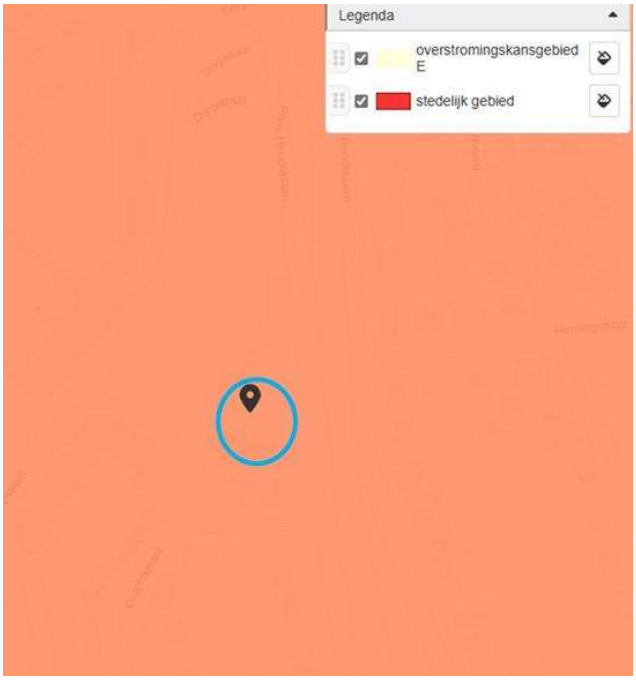
Ambitie
De provincie faciliteert flexibiliteit op de woningmarkt en stimuleert zowel in de bestaande bouw als nieuwbouw flexibele woonvormen om de veranderende woonwensen en -behoeften van een diversere groep mensen tegemoet te komen. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, wordt er op wijk- en buurtniveau de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus.

Voor de provincie is het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal benut. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied.

Doorwerking projectgebied
Het herontwikkelen van deze locatie waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing plaats maakt voor nieuwe appartementen, draagt bij aan de opgave en ambitie van de provincie Limburg om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. De appartementen zijn geschikt voor diverse doelgroepen zoals senioren en starters/jonge gezinnen. Zo wordt er ingezet op voorzieningen voor ouderen zoals een oplaadplaats voor scootmobielen. Door de realisatie van deze appartementen zullen bestaande grotere woningen vrijkomen waardoor de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. De locatie krijgt een nieuwe invulling met appartementen waardoor de leefbaarheid en levendigheid in de wijk verbetert en gestimuleerd wordt. Dit heeft een positief effect op de beleving in de omgeving. Met deze ontwikkeling is sprake van het vergroten van het kwalitatieve woningaanbod. De ontwikkeling is derhalve in lijn met dit hoofdstuk.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. In de Omgevingsverordening staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Conform de kaart behorende bij de verordening maakt het projectgebied deel uit van het stedelijk gebied en overstromingskansgebied E (figuur 9).



Figuur 10 Uitsnede Omgevingsverordening Limburg

In het stedelijk gebied gelden onder andere instructieregels voor het aspect wonen. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op dit aspect dient te worden getoetst aan de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 12.

Hoofdstuk 12 Wonen, werken en recreëren
Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen
De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;

In de voorgaande paragraaf 4.3.1 is nader beschreven hoe rekening wordt gehouden met deze twee hoofdstukken.

b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

Uit paragraaf 4.4.1 en 4.5.2 blijkt dat de ontwikkeling aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar dit soort woningen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

Uit paragraaf 4.4.1 blijkt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De woningtoevoegingen zijn afgestemd met de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Stadsregio Parkstad Limburg en zijn toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Derhalve worden geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van de beoogde wooneenheden.

d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

In de Provincie Limburg worden woningbouwplannen gemonitord met Juno. Het initiatief is toegevoegd in Juno. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

De beoogde situatie zal binnen 5 jaar na vergunningverlening worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.3 Woondeal Limburg

De Woondeal betreft de intensivering van de samenwerking op het gebied van de Limburgse huisvestingsopgave. Dit betreft een samenwerking tussen het Rijk, de provincie Limburg, gemeenten, woningcorporaties en Waterschap Limburg.

Ten aanzien van de versnellingsopgave is deze voor de verschillende woonregio's uitgewerkt. Gedurende de periode tot 2025, wordt ingezet op een bruto toevoeging van 7.872 woningen. Voor de periode van 2025 tot en met 2030 is voorzien in een bruto plancapaciteit dan wel voornemen tot realisatie van 15.746 woningen.

Woningsegment

In de Woondeal is met betrekking tot het woningsegment opgenomen dat in Limburg wordt gestreefd naar een toevoeging van 2/3 betaalbare huur- en koopwoningen. Dat geldt ook als in de bestaande voorraad al 2/3 deel of meer betaalbaar aanwezig is. Elke gemeente neemt daarin dus verantwoordelijkheid ongeacht de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. Gemeenten in een woonregio mogen onderling verevenen, zolang de regionale nieuwbouwrealisatie aan het uitgangspunt van 2/3 betaalbaar voldoet.

Conform het bovenstaande zullen voor de periode 2025-2030 de gemeenten binnen de drie woonregio's in Limburg onderling afspraken maken over de verdeling van hun aandeel sociale huurwoningen over de gemeenten in de nieuwbouw, in afstemming met de woningcorporaties en dit inbrengen in de Regionale Woontafel en ten behoeve van de eventuele jaarlijkse actualisering van de Woondeal.

Woningtypen

Er is specifiek aandacht voor de huisvesting van aandachtsgroepen waaronder ouderen en starters. Het aantal ouderen groeit de komende jaren fors. Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. Dit is dan ook een opgave waar gemeenten in de gehele provincie voor staan.

Er is specifieke aandacht nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de behoeften van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft onder andere 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen.

Ambitie Stadsregio Parkstad Limburg

Om het 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 sneller en meer woningen bij te bouwen. De Stadsregio Parkstad Limburg heeft de ambitie om in de periode 2022 – 2031 in totaal minimaal 7.500 woningen te realiseren. De minimale opgave voor Brunssum bedraagt 900 woningen.

Toetsing initiatief
In de hiervoor genoemde opgave wordt in dit plan voorzien door de realisatie van koopappartementen waarvan grotendeels in het betaalbare segment (laag/midden). Daarnaast zijn de appartementen, mede vanwege de aanwezigheid van een lift, geschikt voor senioren. De appartementen zullen voor diverse doelgroepen beschikbaar zijn door de appartementen levensloopbestendig te realiseren en doordat deze kleiner van formaat zijn zonder tuin. Hierdoor zijn de appartementen betaalbaar en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Derhalve wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de Woondeal Limburg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een ruimtelijke visie op de woningmarkt in de regio Zuid-Limburg. De regio zet in op economische structuurversterking en daarbij hoort een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Een goed functionerende woningmarkt is de basis van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven.

Het motto in Zuid-Limburg is 'meer stad, meer land'. Een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap welke dient te worden gekoesterd. Als het gaat om het stimuleren van menselijk talent waarmee een impuls wordt gegeven aan de stedelijke en regionale economie, hebben aantrekkelijke steden de beste papieren. De aantrekkelijkste binnensteden in Zuid-Limburg, waaronder Brunssum, hebben een interessante mix aan kennis, cultuur en voorzieningen.

In het centrumstedelijk woonmilieu zijn voorzieningen een essentieel onderdeel van de kwaliteit van het gebied. Substantieel verlies van (detailhandels)voorzieningen in dit woonmilieu kan de aantrekkingskracht van dit gebied onder druk zetten. In de stedelijke woonsfeer zijn voorzieningen doorgaans redelijk aanwezig, dan wel direct nabij. Voor de stedelijke woonsfeer bestaat een (kwalitatieve) concentratieopgave. Kwalitatief gezien is intensivering van deze woonsfeer gewenst, vooral in combinatie met functiemenging. Ten aanzien van deze behoefte is voor Brunssum de stedelijke woonsfeer een kansrijke locatie.

Er wordt ingezien dat verschillende demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen invloed hebben op de woningbehoefte (zie hiervoor 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 – 2034' d.d. 6 januari 2025). De veranderende woningbehoefte mag niet leiden tot ongewenste maatschappelijke gevolgen (leegstand, minder doorstroming op de woningmarkt, waardedaling en leefbaarheidsproblemen). Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus.

Toetsing initiatief

Deze ontwikkeling sluit aan bij de regionale opgaven en ambities ten aanzien van het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu in het centrum van Brunssum. Enerzijds worden appartementen toegevoegd, wat een positief effect heeft op de levendigheid in de wijk. Het projectgebied waar momenteel een bedrijf gevestigd is, krijgt een nieuwe invulling en uitstraling welke passend is in een woonwijk.

De appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, waardoor het een toekomstbestendige ontwikkeling betreft. Gelet op de vergrijzing en het toenemende aandeel ouderen in de samenleving, is de kans op leegstand van dit soort woningen beperkt en wordt de doorstroming op de woningmarkt juist gestimuleerd. Tevens gezien er binnen elk segment en elke prijsklasse sprake is van een behoefte naar nultredenwoningen. Gelet op het voorgaande zal er dan ook geen sprake zijn van een ongewenst overschot aan woningen.

De woningtoevoegingen zijn afgestemd met de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Stadsregio Parkstad Limburg en deze zijn toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Geconcludeerd wordt dan ook dat onderhavige ontwikkeling past binnen de gestelde ambities uit de regionale structuurvisie voor wonen.

4.4.2 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' wordt beleidsafspraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede woningbouwplannen losgelaten. Wanneer er sprake is van een goed woningbouwplan hoeft deze niet meer te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

In dit geval wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt op een reeds bebouwd perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is sprake van een transformatieopgave van een bebouwd perceel, waarbij een woonfunctie een passende functie is in een gebied met voornamelijk woningen. Er wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

In paragraaf 4.2.3 is aangetoond dat de ontwikkeling in lijn is met de Ladder, waarbij zowel wordt aangesloten bij de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte. Het initiatief betreft een planologisch aanvaardbare ontwikkeling.

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van onderlinge concurrentie en overschotten op (sub)regionaal niveau. Vanuit Stadsregio Parkstad Limburg is er dan ook een akkoord voor de beoogde woningtoevoeging.

4.4.3 Regionaal woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034

Uit het regionale woonbehoefteonderzoek blijkt dat er een opwaartse beweging zichtbaar is, maar dat een trendbreuk om een langjarige inzet vraagt. De regio is geadviseerd om te sturen op het 'migratie'-scenario, waarbij uitgegaan wordt van een actueel migratiesaldo. In dit scenario wordt verwacht dat de huishoudensdaling door sterfte komende 10 jaar wordt gecompenseerd door migratie en dat het aantal huishoudens in de regio zal stijgen.

De bouw van nultredenwoningen en woningen die aantrekkelijk zijn voor specifieke doelgroepen die de regio wil aantrekken wordt gezien als no-regret. Op basis van de woningbehoefte is te zien dat de vraag naar nultredenwoningen tot de periode 2034 veel groter is dan het aanbod. Zo is de verwachting dat er een tekort zal zijn van circa 1.300 woningen. Daarnaast is de verwachting dat ook in de komende jaren het aantal ouderen in de regio zal toenemen. In alle prijsklassen, zowel in het koop- als huursegment, is er dan ook behoefte aan nultredenwoningen.

Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de opgave om te voorzien in meer nultredenwoningen gelet op de grotere vraag dan het aanbod. Gezien de verwachting dat het aandeel ouderen blijft toenemen, zal er in de toekomst geen sprake zijn van overschotten. Dit tevens gezien de appartementen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Hierdoor is de

ontwikkeling in lijn met het regionale woonbehoefteonderzoek Parkstad 2024-2034.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Brunssum 2009

De gemeente Brunssum is momenteel bezig met het opstellen van een omgevingsvisie. Tot de omgevingsvisie in werking treedt, is de structuurvisie Brunssum 2009 vigerend.

De gemeente Brunssum ziet de komende jaren een groot aantal ontwikkelingen op zich afkomen. De meest wezenlijke ontwikkeling is de vergrijzing van de bevolking die voor de hele Stadsregio Parkstad Limburg wordt verwacht. In de structuurvisie heeft de gemeente de focus gelegd op de volgende thema's:

- Versterken van woon- en leefkwaliteit;
- Versterken van de 'schone' werkgelegenheid;
- Sturen op de eigen verantwoordelijkheid.

In het centrum van Brunssum wonen relatief veel ouderen en weinig gezinnen met kinderen. Er zijn veel dure koop- en huurwoningen aanwezig. De beleidsuitgangspunten voor het centrumgebied zijn:

- Accent op huisvesting senioren met bijbehorende zorgvoorzieningen (zorgappartementen), maar ook goedkope huur c.q. koopwoningen voor starters/jongeren om levendigheid in centrumvoorzieningen te houden.
- Mix in prijsklassen nastreven: voor aantrekken starters/jongeren vooral goedkope koopwoningen toevoegen en gemiddelde/goedkope huurwoningen.

Met onderhavige ontwikkeling zullen 16 koopappartementen gerealiseerd worden. Het merendeel van de appartementen (14) betreffen woningen in het betaalbare koopsegment (laag/middel) en twee in het segment dure koop. Deze appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen zoals senioren maar ook voor starters/jongeren. Hierdoor wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Brunssum 2009.

4.5.2 Regionale en lokale woonvisie Parkstad Limburg, gemeente Brunssum

In de regionale woonvisie Parkstad Limburg is de lokale woonvisie voor de gemeente Brunssum 2023-2028 opgenomen. Door krapte op de woningmarkt voelen de bewoners van Stadsregio Parkstad Limburg dat het moeilijk is om een passende woning te vinden die betaalbaar is. De samenleving vergrijst en willen langer thuis of in de buurt blijven wonen. De behoefte aan zorg is hier dan ook bovengemiddeld. In het 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 – 2034' is de woningbehoefte nader beschreven.

Het vertrekpunt van de visie is dat iedereen die in Parkstad wil wonen, een kans moet hebben op de woningmarkt om een passende woning te vinden. Denk aan jongeren die willen starten op de woningmarkt of bijvoorbeeld ouderen die graag een vervolgstap willen maken naar een woning met zorg. Daarnaast is er in de woondeal afgesproken dat het nieuwbouwprogramma zich houdt aan het realiseren van betaalbare woningen.

De beoogde appartementen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, zowel voor senioren als voor starters/kleine gezinnen. Hierdoor voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die gesteld worden voor de realisatie van nieuwe woningen en daarmee ook aan de Regionale woonvisie Parkstad Limburg. Vanuit Stadsregio Parkstad Limburg is er een akkoord voor de beoogde woningtoevoeging.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Project-mer-beoordeling

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een mer-plicht of mer-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Onderhavige ontwikkeling is opgenomen in kolom 1 van bijlage V, waarbij geen drempel is opgenomen in kolom 2 waardoor sprake is van een project-mer-beoordeling. Deze mer-beoordelingsplicht volgt uit artikel 16.43 lid 1 Omgevingswet, hoofdstuk 11 Omgevingsbesluit en bijlage V.

Doorwerking projectgebied

In dit geval kan de ontwikkeling worden onderverdeeld in categorie J11: 'Stedelijk ontwikkelproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Voor deze categorie is geen ondergrens opgenomen in kolom 3, maar geldt er in ieder geval een m.e.r.-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding (kolom 3) van een stedelijk ontwikkelproject.

Uit dit hoofdstuk (5) blijkt dat de ontwikkeling geen onevenredige negatieve effecten heeft op de fysieke leefomgeving. Met onderhavige ontwikkeling wordt een inbreidingslocatie getransformeerd. Het projectgebied waar het nieuwe appartementencomplex wordt gesitueerd, wordt ingesloten door het toekomstige complex ten noorden en de Prins Hendriklaan en Grachtstraat. De ontwikkeling is dusdanig ingekaderd, dat dit niet leidt tot een (toekomstige) grootschalig initiatief. In dit geval is dan ook geen m.e.r.-plicht aan de orde.

5.2 Erfgoed

Het beleidskader Cultureel Erfgoed (art. 5.130 lid 1 Bkl) is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving en om als instrument uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Cultureel erfgoed
Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied, dient te worden bekeken welke mogelijkheden er zijn tot bescherming van het cultureel erfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Archeologie
Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Conform het tijdelijke Omgevingsplan van Brunssum heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (bestemmingsplan 'Veegplan Centrum). In de planregels is opgenomen dat een onderzoeksplicht naar mogelijk aanwezige archeologische waarden verplicht is indien de bodemingreep niet meer dan 100 m^2 en meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt. Het tijdelijke Omgevingsplan van Brunssum bestendigt hiermee het beleid uit het beleidsplan archeologische monumentenzorg.

Toetsing initiatief
Conform de Cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Limburg is het projectgebied niet gelegen binnen een gebied met cultuurhistorische waarden.

Met onderhavige ontwikkeling vinden er bodemingrepen plaats die de ontheffingsvrije waarden overschrijden. Derhalve is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

Vanaf de oudste historische kaarten ligt het plangebied binnen de oude bewoningskern van Brunssum. Het plangebied lijkt vanaf de oudste kaarten grotendeels onbebouwd te zijn en in gebruik als grasland of boomgaard. Enkel in het zuidelijke deel van het plangebied is bebouwing zichtbaar (woonhuis met een vrijstaand bakhuisje).

Op basis van het uitgevoerde verkennende booronderzoek kan vastgesteld worden dat binnen het plangebied in situ lössafzettingen bovenop rivierafzettingen voorkomen. De top van de lössafzettingen is flink doorwerkt (bewijze de aanwezige puin- en baksteendeeltjes) en drie van de geplaatste boringen zijn ook gestuit door puin- en baksteenresten in de ondergrond. Mogelijk zijn aldaar resten van afbraak of van fundamenten in de ondergrond

aanwezig die behoren bij bebouwing die op de historische kaarten opgetekend is. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen (behoudens het puin en baksteen).

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan vastgesteld worden dat de volgende verwachting geldt:

- Laag voor alle complextypes voor de periode laat paleolithicum t/m Romeinse tijd;
- Middelhoog voor off site fenomenen uit de periode middeleeuwen en nieuwe tijd;
- Hoog voor resten van bebouwing uit de periode middeleeuwen en nieuwe tijd.

De resultaten geven aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met de optie 'doorstart opgraving'. Het plangebied is in de huidige situatie namelijk nog (deels) bebouwd en verhard. De waarnemingen om de verwachting te toetsen kunnen enkel gedaan worden na de bovengrondse sloop van de bestaande bebouwing.

Bovenstaand advies is een selectieadvies welke gebaseerd is op de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. Het rapport dient te worden beoordeeld door de bevoegde overheid die hierover een selectiebesluit zal nemen.

5.3 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem, spuitzones, ligging ten opzichte van veehouderijen en externe veiligheid een belangrijke rol.

Toetsing initiatief

Uit de algehele toetsing van de fysieke leefomgevingsaspecten in het vervolg van dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling en de gezondheid hiermee niet in het geding komt.

5.4 Bodem

Het onderdeel bodem dient getoetst te worden aan de volgende paragrafen uit artikel 2.34 Bkl:

- §5.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
  - §5.1.4.5 Bodemkwaliteit;
- §5.1.4.5.1 Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie;
- §5.1.4.5.2 Nazorg (in stand houden afdeklagen en tijdelijke beschermingsmaatregelen om blootstelling aan bodemverontreiniging te voorkomen);
- §5.1.4.5.3 Aanwijzing bodembeheergebieden en indeling landbodem in bodemfunctieklassen.

Toetsing initiatief

In de beoogde situatie is er sprake van een gevoeliger gebruik voor het aspect bodem. Immers is er op de locatie sprake van een autogaragebedrijf. Verder

worden er bodemwerkzaamheden uitgevoerd waarbij grond vrijkomt. Derhalve is er uit planologisch-juridisch oogpunt een bodemonderzoek benodigd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen. Het volledige rapport is opgenomen in bijlagen.

De vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en bodemvreemde lagen vormt geen directe belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Wel dient er rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een sterke verontreiniging met minerale olie op het oostelijke deel van de onderzoekslocatie. Daarnaast is eventueel op de onderzoekslocatie vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie niet overal toepasbaar.

De kwaliteit van de bodem en bodemvreemde lagen is in voldoende mate vastgesteld. Een nader (bodem)onderzoek (asbest) wordt niet noodzakelijk geacht.

Vooralsnog is er geen saneringsverplichting ten aanzien van de bodemverontreiniging met minerale olie. Gelet op de beperkte omvang van de bodmeverontreiniging met minerale olie wordt geadviseerd de verontreiniging in het kader van de ontwikkeling van het terrein volledig te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker.

Indien de puinlaag op het zuidwestelijke deel van de onderzoekslocatie in het kader van de herontwikkeling van het terrein zijn functie verliest als funderingslaag, dan dient deze verwijderd en afgevoerd te worden.

Voor wat betreft de graafwerkzaamheden en het aan-/afvoeren van grond/bouwstoffen/funderingslagen dient men rekening te houden met de regels van het Besluit Activiteiten Leefomgeving en het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie
In de beoogde situatie wordt de locatie geheel gebruikt ten behoeve van een woondoeleinden. Deze functie betreft geen functie met bodemverontreiniging tot gevolg.

De bodemkwaliteit vormt daarnaast geen belemmering voor het beoogde gebruik, waarbij rekening dient te worden gehouden met het advies voor het verwijderen en afvoeren van de bodemverontreiniging met minerale olie en de puinlaag op het zuidwestelijke deel van de onderzoekslocatie.

Gelet op het voorgaande en als het advies met betrekking tot het verwijderen en aan-/afvoeren van grond in acht wordt genomen, kan worden gesteld dat er ten aanzien van het aspect bodem sprake is en blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Water(systemen)

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij een wijziging of afwijking van het planologisch regime rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid van de waterschappen die de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgen opgenomen in de waterschapsverordeningen.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het projectgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde.

<u>Beleid Waterschap Limburg</u>
Het beleid van het waterschap Limburg is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De speerpunten in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn onder andere:

- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren en vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en natuurlijk ingericht;
- Zuiveren van de waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Het waterschap Limburg stimuleert om nieuwe projecten waterneutraal te maken door voldoende ruimte te reserveren voor berging en afvoer van regenwater. Regenwater van daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein. Uitgangspunt hierbij is hergebruik of infiltreren in de bodem. Alleen als dit echt niet mogelijk is kan, gedoseerd, worden afgevoerd op oppervlaktewater.

<u>Beleid watertakenplan gemeente Brunssum 2020-2024</u>
Het Watertakenplan weergeeft de invulling van de gemeentelijke watertaken. Hierin is vastgelegd wat de gemeente wil bereiken en wat de rol van de inwoners en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater.

De omgang ten aanzien van (hemel)waterberging afkomstig van daken en/of verharding is primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer dan wel perceeleigenaar. Afstromend hemelwater dient op het eigen terrein te worden opgevangen en te worden verwerkt. Indien dit niet redelijkerwijs niet mogelijk is, zorgt de gemeente voor een geschikte voorziening voor de afvoer van het hemelwater.

Bij (ver)nieuwbouw is de initiatiefnemer gebonden aan het volgen van de Watertoets. Bij nieuwbouw dient het overtollig hemelwater gescheiden van het

afvalwater te worden afgevoerd. Inbreidings- en herstructureringsprojecten worden behandeld zoals een nieuwbouwlocatie. De gemeente Brunssum hanteert voor het bepalen van de inhoud van waterbergingen voor nieuwe ontwikkelingen een bui van 35 mm met een doorkijk van 50 mm per aangesloten verhard oppervlak.

5.5.1 Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

In het projectgebied zal geen grondwater worden onttrokken. Daarnaast zullen er geen activiteiten plaats vinden die het grondwater mogelijk kunnen vervuilen. Er worden ten aanzien van grondwater dan ook geen belemmeringen verwacht.

Oppervlaktewater

In het projectgebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en in de nieuwe situatie wordt geen oppervlaktewater gecreëerd.

Afvalwater

Het huidige afvalwater wordt middels het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd. In de beoogde situatie wordt het afvalwater eveneens afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel. In het kader van de vergunningaanvraag op basis van een concreet bouwplan wordt nader ingegaan op de afvoer van afvalwater.

Hemelwater

Aangezien de hoeveelheid verharding en bebouwing binnen het projectgebied niet toeneemt zal de hoeveelheid te verwerken hemelwater niet toenemen. Als gevolg van het realiseren van nieuwbouw, zal het hemelwater dat op de bebouwing neerkomt worden geïnfiltreerd. Om de waterdoorlatendheid van de bodem te bepalen, is een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage.

Het grondwater bevindt zich op een diepte van meer dan 0,7 meter beneden maaiveld. De doorlatendheid is op basis van de uitgevoerde testen voldoende. Ui het onderzoek wordt geconcludeerd dat de infiltratie van schoon regenwater in de ondergrond mogelijk is. Het infiltreren zou op basis van de uitgevoerde testen ter plaatse van alle uitgevoerde testen direct in de ondiepe ondergrond moeten kunnen plaatsvinden. Een gereguleerde voeding/afvloeiing middels een wadi/grindkoffer is daarbij opportuun.

Ten behoeve van de opvang/berging van hemelwater wordt in dit geval aan de oostzijde van het nieuwe pand een wadi gerealiseerd. Deze wadi is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan zoals bijgevoegd in de bijlagen.

Conclusie

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor de afvoer, kwaliteit of infiltratie van water.

5.6 Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Het aspect ecologie kent dan ook twee subcategorieën: Natura 2000-gebieden en (beschermde) flora en fauna.

5.6.1 Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

In hoofdstuk 11 van het Bal is bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, lid 1, en onder e Ow verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod geldt:

1. Niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen die zijn aangewezen in een omgevingsverordening.
2. In gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Er is sprake van een algemene zorgplicht voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Toetsing initiatief

Het projectgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen ‘Brunssummerheide’ en ‘Geleenbeekdal’ welke op een afstand van respectievelijk 1,9 en 5,7 kilometer van het projectgebied zijn gelegen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd welke is bijgevoegd in de bijlagen. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename (> 0,00 mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee wordt geconcludeerd dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling.

5.6.2 Soortenbescherming

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- Er soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal), verplicht is:

a. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Toetsing initiatief

Aangezien er met de ontwikkeling een aantal bedrijfsgebouwen gesloopt zullen worden is het noodzakelijk een quickscan flora en fauna uit te laten voeren. Deze quickscan is bijgevoegd in de bijlagen. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

Uit de quickscan blijkt dat er mogelijke invliegopeningen zijn aangetroffen voor vleermuizen. Hierdoor is er aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren voorafgaande aan de geplande werkzaamheden. Dit aanvullend onderzoek wordt opgenomen in de voorwaardelijke verplichtingen van de omgevingsvergunning.

5.7 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect ‘geluid’ zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet betreffen enerzijds ‘direct werkende regels’ (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en anderzijds ‘instructieregels’ (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van ‘geluid’ moet worden uitgeoefend).

1. Direct werkende regels omtrent ‘geluid’ zijn/worden door de gemeente vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. Instructieregels omtrent ‘geluid’ zijn terug te vinden in het Bkl en de Provinciale omgevingsverordening.

Omdat de rijksoverheid in het kader van gezondheid en milieu mensen wil beschermen tegen geluid, zijn er voor wat betreft de verschillende situaties onder 1 en 2 in het Bkl concrete standaard- en grenswaarden vastgelegd.

Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Dit ‘gemeentelijk geluidsbeleid’ kan zij dan opnemen in het gemeentelijke Omgevingsplan overeenkomstig de vereisten uit de instructieregels van het Bkl.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarden toestaan als ze voldoet aan de voorwaarden die daartoe in (de artikelen 3, 5 en 8 van) het Bkl zijn opgenomen.

Tenslotte kan het bevoegd gezag in een aantal specifieke situaties ook een overschrijding van de grenswaarden toelaten. Deze specifieke situaties en de daarbij behorende randvoorwaarden zijn eveneens terug te vinden in (de artikelen 3 en 5 van) het Bkl.

Toetsing initiatief
In de beoogde situatie is er sprake van een gevoeliger gebruik voor het aspect geluid. Derhalve is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen uit het onderzoek. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

De locatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen waardoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Uit het onderzoek volgt dat:
- Het geluid als gevolg van gemeentewegen op meerdere appartementen hoger is dan de standaardwaarde, maar wel voldoet aan de grenswaarde. Op grond van artikel 5.78u uit het Bkl kan een bestemmingsplan geluid tot aan de grenswaarde toelaten. In onderhavige situatie lijkt voldaan te worden aan de voorwaarden die het Bkl daarvoor stelt. Gemeente Brunssum heeft (nog) geen eigen beleid aangaande de beoordeling van een geluidluwe gevel;
- Het gezamenlijke geluid op vrijwel alle appartementen hoger is dan 53 dB. Derhalve is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de gevelgeluidswering (zie onderstaand);
- Het geluid vanwege de buitendelen van de te plaatsen warmtepompen voldoet aan de eisen die gelden op grond van het Bbl;
- De plannen geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen.

Gezien het gezamenlijke geluid hoger is dan 53 dB, is een nader onderzoek gedaan naar de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Hieronder zijn de bevindingen uit het onderzoek weergegeven. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als separate bijlage.

Door toepassing van de in het rapport opgenomen bouwmaterialen is te verwachten dat:
- de karakteristieke geluidwering van een verblijfsgebied ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus 33 dB;
- de karakteristieke geluidwering van een verblijfsruimte ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus 35 dB.

Vanuit akoestisch oogpunt lijken er geen bezwaren te zijn tegen de beoogde ontwikkeling. Er blijft sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect geluid vormt voor onderhavige procedure geen belemmering.

In aanvulling op het voorgaande is tevens een berekening uitgevoerd naar de geluidabsorptie in de gemeenschappelijke verkeersruimten van het nieuw te realiseren pand. Deze berekeningen en onderzoeksresultaten zijn bijgevoegd als separate bijlage. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat aan de geldende eisen wordt voldaan, indien de plafonds van de trappenhuizen worden voorzien van akoestisch spuitwerk. Deze toepassing is enkel nodig tegen de horizontale plafonds. Indien deze maatregelen worden genomen, zijn geen belemmeringen te verwachten.

5.8 Kwaliteit van de buitenlucht

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. In Artikel 5.50 t/m 5.54 Bkl worden vervolgens de kaders gesteld waarbinnen al dan niet getoetst moet worden aan de luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag te toetsen of aan de (rijks)omgevingswaarden wordt voldaan. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling:
a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. Een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (een plan is ‘NIBM’ als dat blijkt uit de NIBM-Tool, of als deze valt onder de ‘standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit’ (artikel 5.54 Bkl).).
d. Een plan betreft een locatie waarvoor in artikel 5.52 Bkl een uitzondering is opgenomen.

Ter plaatse van de te realiseren ontwikkeling dient sprake te zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen de rijksomgevingswaarden zijn (40 µg/m^3 (PM_{10}) en 40 µg/m^3 (NO^2)), maar gemeenten kunnen ook strengere waarden hanteren. Hiervan zijn drie varianten:

- Een scherpere norm, bijvoorbeeld voor fijnstof;
- Een resultaatsverplichting voor een rijksomgevingswaarde waar in het Bkl een inspanningsplicht voor geldt;
- Voor de lokale omgevingswaarde geldt dezelfde getalswaarde op locaties waar de rijksomgevingswaarde niet geldt.

Toetsing initiatief

De gemeente Brunssum hanteert een maximum van 40 µg/m^3 (PM_{10}) en 40 µg/m^3 (NO^2) als grenswaarden. Het projectgebied is, op basis van de concentratiekaarten van het RIVM, getoetst aan de gestelde omgevingswaarden voor fijnstof en stikstof.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m^3. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Voor het projectgebied blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa 13,42 µg/m^3 (PM_{10}) bedraagt. Er wordt dus voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO^2) geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3 voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het projectgebied bedraagt circa 8,836 µg/m^3. Dit betekent dat de hoeveelheid stikstofdioxide beneden de gestelde grenswaarden ligt.

Met onderhavige ontwikkeling wordt het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van de planontwikkeling, conform de kengetallen van het CROW geschat op gemiddeld 85,4 verkeersbewegingen per etmaal (zie paragraaf 5.14). Dit is 57,4 verkeersbewegingen per etmaal meer dan in de huidige situatie. Middels de NIBM-tool is getoetst of er sprake is van een ontwikkeling welke niet in betekenende mate is en er al dan niet een nader onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van de NIBM-tool (figuur 11) kan worden gesteld dat de bijdrage van het aantal verkeersbewegingen niet in betekenende mate is. Een nader onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	57,4
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,07**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd wordt dat de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van het projectgebied beneden de gestelde grenswaarden ligt waardoor de kwaliteit van de buitenlucht door onderhavige ontwikkeling niet in het geding komt. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen onevenredig negatief effect op de omgeving. Hierdoor levert de luchtkwaliteit geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling.

5.9 Geur

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden. In de Omgevingswet is aangegeven dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Anderzijds dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

De geurhinder dient te worden berekend op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 van het Bkl is opgenomen welke gebouwen gedefinieerd zijn als geurgevoelig gebouw. Hieronder wordt in ieder geval een woonfunctie verstaan.

Aangezien het projectgebied in het bebouwde gebied van Brunssum ligt en er geen veehouderijen of andere functies (horeca of industrie) met geuruitstoot in de directe omgeving aanwezig zijn, vormt het aspect geur geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebeiden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).

Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarbij zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Toetsing initiatief

Met behulp van de EV-Signaleringskaart (figuur 12) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen.



Figuur 12 Uitsnede kaart register externe veiligheid projectgebied rood omcirkeld

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening vallen onder de Omgevingswet.

- Risicovol transport over spoorwegen

In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen plaats. Dit aspect vormt geen hinder ten aanzien van de ontwikkeling.

- Risicovol transport over water- en autowegen

In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water- en autowegen plaats. Dit aspect vormt geen belemmering ten aanzien van de ontwikkeling.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het projectgebied is geen risicovolle inrichting aanwezig. Het projectgebied is niet gelegen binnen de risicocontour van een inrichting waardoor dit aspect geen hinder vormt ten aanzien van de ontwikkeling.

Buisleidingen

In de omgeving van het projectgebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Milieubelastende activiteiten

Onder een milieubelastende activiteit wordt verstaan: een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een

lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit. In het Bal worden in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van milieubelastende activiteiten benoemd en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbij behorende nevengeschikte milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

De beoogde woningen betreffen geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Derhalve is toetsing aan de (gedrags-)regels niet aan de orde. Daarnaast is er bepaald of er voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig is tussen enerzijds de beoogde woningen en anderzijds functies in de omgeving.

Om een en ander hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De afstanden uit de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustig buitengebied/woonwijk'. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen heeft als doel om:

- Het al in het ruimtelijk spoor voorkomen, danwel het zoveel mogelijk beperken, van hinder en gevaar voor omliggende gevoelige objecten zoals woningen;
- Het voldoende zekerheid bieden aan bedrijven om de gewenste milieubelastende activiteit uit te voeren.

Toetsing initiatief
De beoogde ontwikkeling ligt in een woonwijk voornamelijk bestaande uit woningen en enkele kleinschalige bedrijven. In de directe omgeving van de planlocatie is een aantal bedrijven gelegen. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde richtafstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen het beoogde appartementencomplex en de grens van het bouwvlak van omliggende bedrijven.

Adres	Functie	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Dorpstraat 82	Bakkerij	10 m	152 m	Ja
Dorpstraat 80	Café	10 m	191 m	Ja
Julianastraat 6	Taxibedrijf	30 m	198 m	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan de indicatieve richtafstanden wordt voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast kan worden

verondersteld dat het woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe wooneenheden aanvaardbaar is. Dit aspect vormt geen belemmering.

5.12 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie.

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden wel de mogelijkheid om zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving.

Toetsing initiatief

Conform de VEO bommenkaart zijn er in de omgeving van het projectgebied geen niet-gesprongen explosieven gevonden. Daarnaast is het projectgebied reeds bebouwd en is daarmee de grond deels verstoord geweest. Daarom kan gesteld worden dat de locatie als niet verdacht aangemerkt kan worden.

5.13 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het projectgebied kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden.

5.13.1 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het gemeentelijk Omgevingsplan zijn normaliter geen of zeer beperkte gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen opgenomen aangaande ligging, type leiding en gebruikskenmerken. In het kader van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het echter wel belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen (al dan niet met veiligheidszone) aanwezig zijn.

Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig. Deze zullen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmeringen vormen.

5.13.2 Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op (ontwikkelingen in) de omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Hoogspanningslijnen vormen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmering.

5.14 Mobiliteit

Het Bkl bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is daarnaast ook een belangrijk aspect dat meeweegt in het kader van de afweging of er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor (deel)auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie en gemeentelijk beleid.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn er twee nationale belangen gericht op mobiliteit:
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeersgeneratie

Op basis van de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden of er sprake is van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de locatie en kan worden bepaald of dit gevolgen heeft met betrekking tot de infrastructuur.

Toetsing initiatief

In de huidige situatie zijn er verkeersbewegingen afkomstig van de locatie als gevolg van het gebruik van de autogarage. Voor een autogarage wordt uitgegaan van een bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief. Voor dit bedrijf, in de rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied, dient uitgegaan te worden van gemiddeld 10 verkeersbewegingen per 100 m^2 bvo. In de huidige situatie is er circa 280 m^2 aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit houdt in dat er circa 28 verkeersbewegingen per etmaal afkomstig zijn van het projectgebied.

In de beoogde situatie zullen er 16 koopappartementen gerealiseerd worden met een gbo van 67 tot 111 m^2. Dit is onderverdeeld in 10 appartementen < 75 m^2, 4 appartementen van 75-100 m^2 en 2 appartementen >100 m^2. Hieruit volgt dat er in de beoogde situatie (10*4,9 + 4*5,6 + 2*7,1 =) 85,4 verkeersbewegingen afkomstig zijn per etmaal.

Voor de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen per saldo toe met (85,4 – 28 =) 57,4 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op het feit dat de

huidige infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie kan verwerken, worden er voor de beoogde situatie eveneens geen problemen verwacht. Derhalve behoeft de huidige infrastructuur geen aanpassingen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

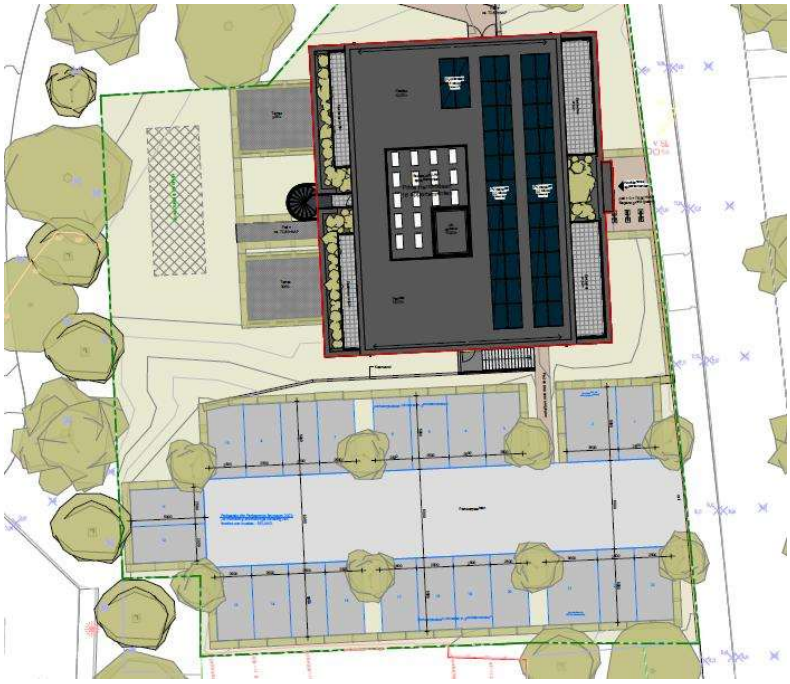
Parkeren
Op basis van gemeentelijk parkeerbeleid kan berekend worden hoeveel (extra) parkeerplaatsen er nodig zijn voorde beoogde ontwikkeling. De gemeente Brunssum gaat uit van eigen beleid namelijk Parkeernota Brunssum 2022.

Toetsing initiatief
De cijfers van de Parkeernota Brunssum 2022 zijn gebaseerd op de gemiddelde kencijfers uit de CROW. Conform de parkeernota is het projectgebied gelegen in de rest bebouwde kom, in een matig stedelijk gebied.

Volgens de Parkeernota Brunssum 2022 gelden de volgende parkeernormen:
- Koopappartement duur: 2 pp per woning
- Koopappartement midden: 1,8 pp per woning
- Koopappartement goedkoop: 1,6 pp per woning

In deze kencijfers is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen voor bezoekers. Dat betekent dat voor het eigen gebruik van de appartementen wordt uitgegaan van een parkeernorm van respectievelijk 1,7, 1,5 en 1,3 benodigde parkeerplaatsen per woning.

Voor de appartementen geldt dat er in totaal dient te worden voorzien in (10*1,3 + 4*1,5 + 2*1,7 =) 22,4 en daarmee afgerond 23 parkeerplaatsen. Ter plaatse van het projectgebied is voldoende ruimte om 23 parkeerplaatsen voor het eigen gebruik op eigen terrein te realiseren (figuur 13), waarmee wordt voldaan aan de norm.



Figuur 13 Situering parkeerplaatsen beoogde situatie

Voor bezoekers zijn er dan nog 0,3 parkeerplaatsen per woning noodzakelijk, wat neerkomt op (0,3 * 16 =) 4,8 parkeerplaatsen in totaal. De parkeerbehoefte van bezoekers wordt opgevangen door parkeermogelijkheden in de omgeving in de openbare ruimte. Aan de ventweg/parallelweg is voldoende ruimte aanwezig om extra voertuigen te laten parkeren. Het is namelijk niet wenselijk om groen binnen het projectgebied op te geven voor het creëren van parkeergelegenheid. De voorkeur vanuit de gemeente Brunssum gaat uit naar het realiseren van groen en daarom wordt in dit geval afgeweken van de parkeernorm.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het parkeeraspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.15 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Zo is het uitgangspunt dat vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten worden gehouden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever worden.

Toetsing initiatief

In het kader van onderhavige ontwikkeling vindt een afname plaats van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is het gehele perceel verhard. In de beoogde situatie zal groen aangelegd worden rondom het nieuwe appartementencomplex. Daarnaast zal de parkeerplaats gerealiseerd worden met open bestrating waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem.

Verder zullen de appartementen gasloos gerealiseerd worden en zullen zij een beter energielabel krijgen dan de huidige (verouderde) bebouwing, waarbij er in de beoogde situatie zonnepanelen worden geplaatst. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling bestand is tegen de effecten van klimaatverandering.

5.16 Trillingen

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en/of het aanpassen daarvan.

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen;
- Een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in haar omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de voornoemde standaardwaarden voor een activiteit die trillingen genereert tot het gewenste evenwicht tussen 'beschermen' en 'benutten'.

Toetsing initiatief
Met onderhavige ontwikkeling worden 16 trilgevoelige ruimtes toegevoegd. Echter worden er geen activiteiten in de omgeving uitgevoerd waarbij trillingen gegenereerd worden. Het aspect trillingen vormt voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen.

5.17 Energietransitie

In navolging van de hogere overheden, werkt ook de gemeente in haar omgevingsplan haar visie op het gebied van energietransitie uit in regels voor haar grondgebied. Bijvoorbeeld door (al dan niet in navolging van het Rijks- en/of provinciaal beleid) regels te stellen over de aanwijzing van functies of locaties die windparken mogelijk maken of een verbod op houtstook.

De ruimte in de fysieke leefomgeving die de energietransitie vraagt, maakt dit een belangrijk onderwerp voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij deels over fysieke ingrepen bovengronds, zoals de aanleg van windmolens, zonneparken of schakelstations. Maar de energietransitie heeft ook gevolgen voor de ondergrond. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van warmtenetten, geothermie of de ondergrondse opslag van warmte voor verwarming van gebouwen.

Gemeenten dienen conform de artikelen in paragraaf 5.1.7.3 Bkl rekening te houden met de elektriciteitsvoorziening. In Bijlage XV bij het Bkl staan de van rijkswege gemarkeerde locaties voor ontwikkelingen binnen de energietransitie, maar daarnaast kunnen gemeenten zelf ook locaties reserveren voor deze doeleinden.

Toetsing initiatief
Onderhavige locatie ligt niet binnen een aangewezen gebied voor ontwikkelingen binnen de energietransitie. Daarnaast worden er, conform de noodzaak BBL/BENG, zonnepanelen toegepast. In de beoogde situatie zal er

een verbetering zijn van de energielabels, welke worden gebaseerd op de te plaatsen zonnepanelen. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.18 Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Afhankelijk van de positionering van deze verlichting en de functies in de omgeving kan er sprake zijn van lichthinder. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken:

- hinder voor de mens;
- hinder langs wegen;
- verstoring van de natuur;
- horizonvervuiling.

Voorbeelden hiervan zijn verstoring voor verkeer door het optreden van reclameverlichting, of natuurimpact als gevolg van onvoldoende duisternis. Lichthinder is dan ook een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. In het gemeentelijke omgevingsplan kan het aspect lichthinder meewegen in het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Toetsing initiatief

Aangezien geen verlichting wordt toegevoegd in of op het projectgebied is het aspect lichthinder echter niet van toepassing.

5.19 Bezonning

Voor gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is het belangrijk dat er voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw aanwezig is. Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving echter geen instructieregels opgesteld, waardoor de gemeente deze regels zelf in kan vullen.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO (Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek) heeft een norm voor bezonning bepaald: De bezonningsliniaal – een eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. Veel gemeenten hanteren deze TNO-norm, maar dit is niet verplicht. Een aantal gemeenten heeft haar beleid op het gebied van bezonning gebaseerd op deze norm. Zo kan een gemeente er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een onderzoek volgens deze TNO-norm in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan) op te nemen. De gemeente Brunssum heeft geen specifiek beleid ten aanzien van bezonning, waardoor de TNO-norm wordt gehanteerd.

TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;

- De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Om voldoende zonlicht en schaduw te borgen kunnen gemeenten bouwregels opnemen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan). Ook behoren een omgevingsvergunningplicht en/of een meldingsplicht voor het bouwen van hoge gebouwen tot de mogelijkheden.

Toetsing initiatief
In de toekomstige situatie wordt een appartementencomplex gerealiseerd met een hoogte van 12,6 meter. Er is sprake van een ruime afstand ten opzichte van omliggende woningen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een zonnestudie uitgevoerd om de eventuele impact van schaduwwerking van de beoogde ontwikkeling bij/op omliggende woningen door het jaar heen in beeld te brengen. Deze bezonningstudie is bijgevoegd als separate bijlage. Gebleken is dat er geen sprake is van onevenredig negatieve invloed op het woongenot als gevolg van schaduwwerking ten opzichte van de bestaande situatie. Dit aspect zorgt derhalve niet voor belemmeringen.

5.20 Slagschaduw

De passerende schaduw van draaiende wieken van een windturbine kan bij zonnig weer een hinderlijk schaduweffect veroorzaken. Wanneer een windturbine met een rotordiameter van 2 meter of meer op een locatie wordt toegelaten, gelden er voor het aspect slagschaduw instructieregels (paragraaf 5.1.4.4a Bkl). Deze regels gelden alleen ter bescherming tegen slagschaduw op gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Gemeenten kunnen de regels voor slagschaduw van de windturbines en windparken op hun grondgebied aanpassen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan).

Toetsing initiatief
In de omgeving van het projectgebied zijn geen windmolens aanwezig die slagschaduw kunnen veroorzaken. Het aspect slagschaduw vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.21 Windhinder

Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Wanneer het gemiddelde windklimaat te wensen overlaat (het waait te hard en te vaak) zullen mensen (recreatieve) plekken eerder mijden. Dit betekent dat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen afhankelijk is van het gemiddelde windklimaat.

Gemeenten kunnen de gevolgen van windhinder beperken door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan). Deze (stedenbouwkundige) oplossingen kunnen zijn:
- Voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing;
- Per locatie bekijken welke bouwhoogte toegestaan kan worden;
- Rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen.

Voor het beoordelen van het windklimaat is een norm opgesteld, namelijk NEN 8100. Deze norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans (in percentage van het aantal uren per jaar). In de NEN-norm wordt aangegeven wanneer een windonderzoek nodig is:

- Ingeval van gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- Bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- Bij onbeschut gelegen gebouwen met een hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Deze normering is echter niet wettelijk verplicht, maar een gemeente kan er wel voor kiezen om hiertoe regels op te nemen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan).

Toetsing initiatief

In de nabijheid van het projectgebied is hoge bebouwing gelegen en vindt geen hele hoge nieuwbouw plaats. Derhalve is het niet aannemelijk dat er windhinder plaatsvindt. Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Beperkingengebieden

In een beperkingengebied gelden beperkingen voor activiteiten die de functie van een maatschappelijk belangrijk werk of object kunnen verstoren. Dit kan onder andere gaan om wegen, spoorwegen, luchthavens en waterstaatswerken. In de hoofdstukken 6 tot en met 10 van het Bal staan de voorschriften voor speciale gebieden in beheer bij het Rijk. Niet alleen het Rijk kan beperkingengebieden aanwijzen, dat geldt ook voor provincies en waterschappen.

Om de functie van het werk of object te beschermen, gelden er beperkingen in een aangewezen gebied daaromheen. Het bevoegd gezag wijst dat gebied op kaart aan. De beperkingen gelden voor activiteiten in dit gebied (het beperkingengebied). De beperkingen kunnen een vergunningplicht inhouden of bestaan uit algemene regels.

Toetsing initiatief
In onderhavig projectgebied is geen sprake van een beperkingengebied. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die op grond van deze regels aan beoordeling door het bevoegd gezag onderhevig zijn. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een BOPA voor rekening komen van de initiatiefnemer.

7.1.2 Kostenverhaal

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

In dit geval wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal in voldoende mate geborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt aan de gemeente Brunssum voorgelegd.

7.2.1 Participatie

Op 5 juli 2025 heeft de initiatiefnemer een brief rond gestuurd voor een informatiemoment welke plaats heeft gevonden op 19 juli 2025. Tijdens het informatiemoment hebben de omwonenden uitleg gekregen voer het plan door middel van tekeningen/3D impressies en een mondelinge toelichting.

Bij het informatiemoment waren de omwonenden aanwezig van de Prins Hendriklaan 19 en 23 en van de Grachtstraat 9a en 9b. Tijdens de gesprekken die hier gevoerd zijn, zijn enkele vragen gesteld en beantwoord. Deze vragen gingen over de bouwhoogte, de parkeer-/verkeersdruk en de bouwperiode en zijn tijdens het moment beantwoord door de initiatiefnemer. De aanwezigen waren positief over de ontwikkeling en hebben geen bezwaar.

7.2.2 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het tijdelijke Omgevingsplan van Brunssum dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb), te worden doorlopen.

Het initiatief wordt op basis van het bindend adviesrecht (op basis van artikelen 16.15a lid b onder 1 en 16.65 van de Omgevingswet) aan de raad voorgelegd.

7.2.3 Bezwaar en Beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingediend bij rechtbank Limburg tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Op de locatie aan de Prins Hendriklaan 32 te Brunssum is in de huidige situatie een bedrijfsgebouw aanwezig. De initiatiefnemer en tevens eigenaar van de gronden is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en op deze locatie een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 16 appartementen. Deze ontwikkeling is echter niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende planologisch-juridische kader.

Met onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan het woningtekort door de realisatie van 16 appartementen. Daarnaast wordt met de ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke ambities op het gebied van het wonen. Vanuit de omgeving zijn de geluiden positief en worden er geen belemmeringen verwacht.

Uit de toetsing van de milieuaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de 16 appartementen of de mogelijkheden voor omliggende bedrijven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat met de ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden en dat de belangen vanuit de omgeving niet geschaad worden.

8.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is. Derhalve is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate

KaLdenkerkerweg 20
5913 AE Venlo
06 -28 83 16 22
info@burozplus.nl
www.burozplus.nl

OMGEVINGSDIALOOG
Nieuwbouw 16 appartementen a.d. Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum

De aanvraag om een omgevingsvergunning bevat een rapportage van hoe de initiatiefnemer (Burgstate Projectontwikkeling BV) invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn.

De bewoners / belanghebbende van de rondom gelegen buurpanden van de nieuw te maken 16 appartementen a.d. Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum, worden d.m.v. een brief (welke in de brievenbus wordt gestopt of persoonlijk wordt afgegeven) ingelicht met betrekking tot het initiatief.

De bewoners / belanghebbende worden uitgenodigd voor een omgevingsdialoog op de locatie ter plekke. Hier wordt een uitleg van het plan gegeven door de initiatiefnemer, door middel van tekeningen / 3D-impressies en een mondelinge toelichting. De bewoners / belanghebbende kunnen gelijk indien gewenst, meer informatie verkrijgen, vragen stellen en/of opmerkingen doorgeven.

Van de presentatie omgevingsdialoog wordt een verslag gemaakt. Dit verslag is hierbij bijgevoegd en wordt verzonden naar de genodigde.

Adressenlijst – zie bijlage

Uitnodigingsbrief omgevingsdialoog - zie bijlage

Adres	Functie	Aangemeld	Naam	E-mail	Telefoonnummer	Contactpersoon
Prins Hendriklaan 17, 6442 AA te Brunssum	Wonen					
Prins Hendriklaan 19, 6442 AA te Brunssum	Wonen					
Prins Hendriklaan 21, 6442 AA te Brunssum	Wonen					
Prins Hendriklaan 23, 6442 AA te Brunssum	Wonen					
Grachtstraat 9, 6441 CA te Brunssum	Wonen					
Grachtstraat 9A, 6441 CA te Brunssum	Wonen					
Grachtstraat 9B, 6441 CA te Brunssum	Wonen					
Grachtstraat 26, 6441 CA te Brunssum	Wonen					
Grachtstraat 28, 6441 CA te Brunssum	Wonen					
Grachtstraat 30-34, 6441 CA te Brunssum	Wonen					
Grachtstraat 2-24, 6411 CA te Brunssum	Wonen					
Dorpstraat 157, 6441 CE te Brunssum	Wonen					
Dorpstraat 159, 6441 CE te Brunssum	Wonen					
Dorpstraat 161, 6441 CE te Brunssum	Wonen					
Dorpstraat 163, 6441 CE te Brunssum	Wonen					
Dorpstraat 165, 6441 CE te Brunssum	Wonen					
Dorpstraat 167, 6441 CE te Brunssum	Wonen					
Dorpstraat 169, 6441 CE te Brunssum	Wonen					
Dorpstraat 169A, 6441 CE te Brunssum	Wonen					
Dorpstraat 171, 6441 CE te Brunssum	Wonen					
Dorpstraat 173 t/m 317, 6441 CE te Brunssum	Wonen					
Kadastraal object: Brunssum A 7411	Wonen					

Burgstate
Projectontwikkeling
Kaldenkerkerweg 20
5913 AE Venlo

www.burgstate.nl
info@burgstate.nl
077 30 20 026

Aan de bewoners van
Dorpstraat 167
6441 CE Brunssum

Betreft: Omgevingsdialoog Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum
Datum: 5 juli 2025
Contactpersoon: [redacted]
E-mailadres: [redacted]
Telefoonnummer: [redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Wij willen u graag informeren over een nieuw woningbouwproject dat wij aan de Prins Hendriklaan 32-34 in Brunssum wensen te ontwikkelen. We willen u de gelegenheid geven om samen de plannen te bespreken en uw eventuele vragen en zorgen te horen. Tijdens dit informatiemoment willen we met u in gesprek om ons plan toe te lichten en is er volop ruimte voor vragen en suggesties.

Het informatiemoment zal plaatsvinden op zaterdag 19 juli 2025. U kunt dan vrij inlopen tussen 9.00 uur en 11.00 uur, aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum.

Heeft u interesse om te komen? Meldt u dan aan door een e-mail te sturen naar projectontwikkeling@burgstate.nl met uw naam, adres en telefoonnummer.

Hopelijk zien we u dan!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Burgstate
[redacted]

Geeft Bestemming aan ruimte.

Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate

KaLdenkerkerweg 20
5913 AE Venlo
06 -28 83 16 22
info@burozplus.nl
www.burozplus.nl

Verslag omgevingsdialoog – zaterdag 19 juli 2025 van 9.00uut tot 11.00uur te Brunssum

Aanwezig:
Projectontwikkelaar: Burgstate Projectontwikkeling BV:
[redacted]
Ontwerp en tekenwerk: Bouwburo Z+ BV:
[redacted]

Genodigden:
[redacted]
Prins Hendriklaan 19
Prins Hendriklaan 23
Grachtstraat 9A
Grachtstraat 9B

Wel aangemeld maar niet komen opdagen:
[redacted]
Grachtstraat 2-24 en 30-34

Verslag:
Voor het bouwproject; nieuwbouw 16 appartementen aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum is op zaterdag 19-7-2025 een omgevingsdialoog georganiseerd door projectontwikkelaar Burgstate Projectontwikkeling BV, ook aanwezig was bouwkundig ontwerp- en tekenbureau Bouwburo Z+ (als ontwerper en tekenaar van het bouwplan). Hiervoor had Burgstate op locatie (Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum) een ruimte ingericht waar tekeningen (situatie-schets, plattegronden & 3D-impressies) werden getoond. Directe omwonende en belanghebbende waren uitgenodigd om van 9.00 uur tot 11.00 uur in te lopen en kennis te nemen van de plannen en hierover eventuele vragen en/of opmerkingen over te brengen aan Burgstate en Bouwburo Z+. Hierop hebben zich 3 bewoners (verschillende adressen) en 1 belanghebbende aangemeld. Uiteindelijk zijn er 4 omwonende (adressen) aanwezig geweest op de inloop omgevingsdialoog. De reacties op het bouwplan waren positief. Eventuele vragen en opmerkingen waren te overzien en konden ter plekke beantwoord worden waarop alle aanwezigen positief naar huis keerden.

Vragen gedurende de omgevingsdialoog:
Grachtstraat 9A & 9B:
1. Vragen over de hoogte van het pand in de plannen
    a. *Het pand wordt vanaf peil/maaiveld 4 bouwlagen hoog. Ook bevind zich onder peil nog een kelder. Aan de achterzijde zal het eruit zien als vijf bouwlagen vanwege de kelder, aan de voorzijde (straatkant) ziet men alleen de 4 bouwlagen. De hoogte zal uiteindelijk ca. 12 m vanaf peil zijn.*

Grachtstraat 9A & 9B:
2. Vragen/zorgen over de verkeerstromen die gaan/kunnen ontstaan met dit nieuwe plan
    a. *De parkeerplaats van het appartementencomplex sluit aan op de parallelweg/ventweg van de Prins Hendriklaan. Deze weg is een eenrichtingsweg. Deze weg blijft ongewijzigd aan de huidige situatie, er zal dus geen extra "doorsteek" naar de Prins Hendriklaan worden gemaakt ter hoogte van de parkeerplaatsen van het appartementencomplex. Men moet dus invoegen op de Prins Hendriklaan ter hoogte van de stoplichten en de rijrichting van de eenrichtingsweg volgen.*
    Wat parkeren betreft zal dit in beginselen geen extra druk geven op de achterliggende woonwijk. Voor dit project, de hoeveelheid appartementen en de beoogde doelgroepen zijn er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor zowel bewoners als bezoekers ingetekend.

KaLdenkerkerweg 20
5913 AE Venlo
06 -28 83 16 22
info@burozplus.nl
www.burozplus.nl

Grachtstraat 9A & 9B:

3. Gevraagd werd naar de bouwtijd en -periode
    a. *De bouwtijd en periode is nog lastig in te schatten. Het vergunningsproces wordt na deze omgevingsdialoog opgestart. Op basis van de periode waarin de vergunning ontvangen wordt kan er verder gekeken worden wanneer er gestart kan worden met de bouw.*
    Ook andere factoren zullen invloed hebben op de bouwperiode. Bijvoorbeeld de bouwmethodiek die in samenspraak met bijv. een aannemer en ook een constructeur bepaald zou worden.
    De eerste inschattingen zijn dat het eerste moment dat de bouw van start kan gaan medio 2026 zal worden.

Opmerkingen gedurende de omgevingsdialoog:

Prins Hendriklaan 19 & 23, Grachtstraat 9A & 9B:

1. Het plan dat gepresenteerd is, is een verbetering van wat het nu is.

Prins Hendriklaan 19:

2. Ik hoop dat het van de grond komt.

Grachtstraat 9A & 9B:

3. We vinden het plan een verbetering, en goed dat er nu ook koopwoningen (plan Burgstate) en niet alleen sociale huur (ontwikkelingen in de omgeving) worden toegevoegd aan de buurt. Maar we snappen niet dat stedenbouwkundig gezien de gemeente hier “hoogbouw” toestaat terwijl elders in Brunssum hoogbouw afgebroken is voor laagbouw. Had dat dan omgedraaid en hier laagbouw geplaatst en op de andere locatie hoogbouw.

Foto van de presentatie ter plekke:





Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate



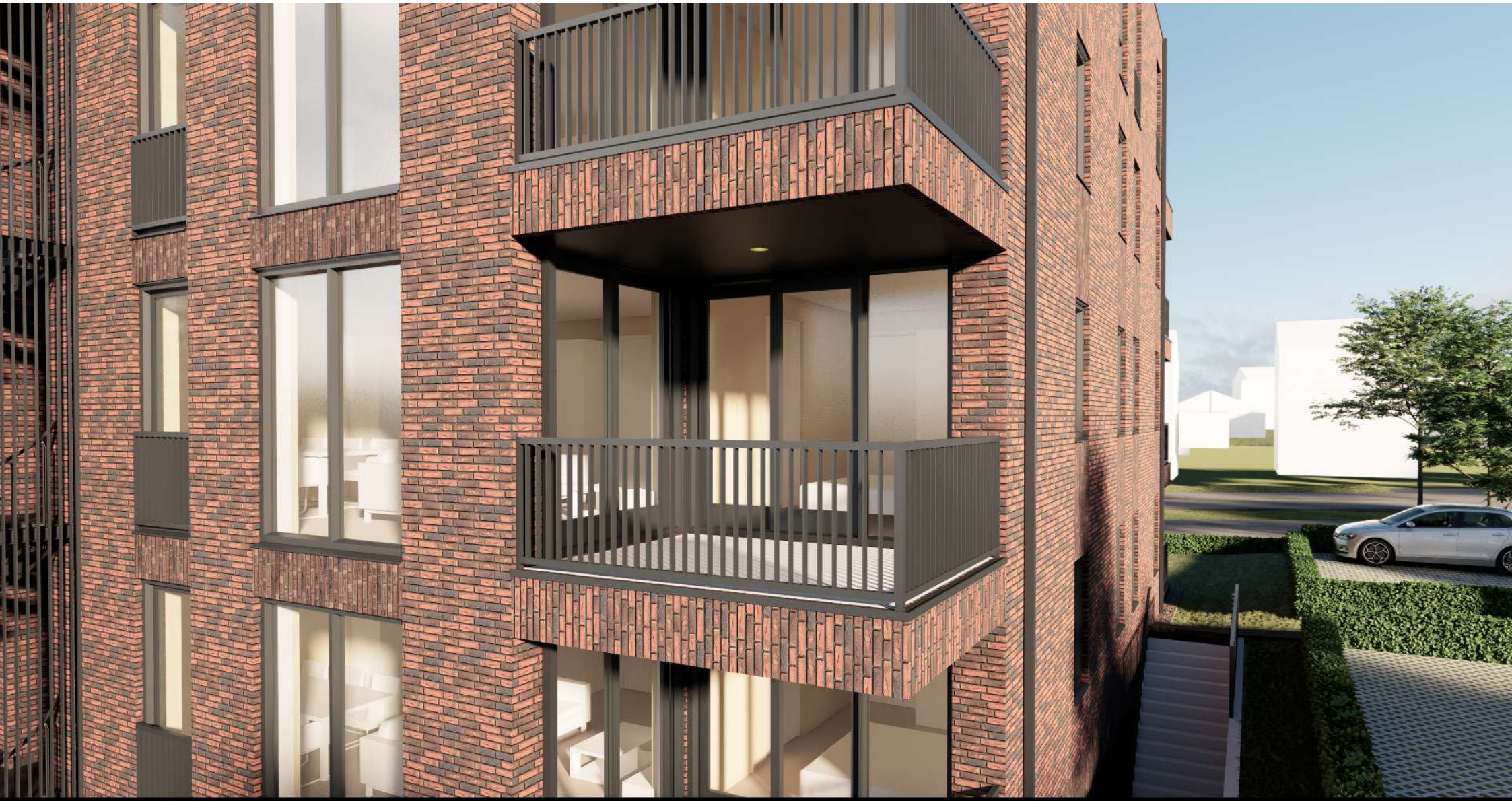
Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate



Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate



Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate


Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate



Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate

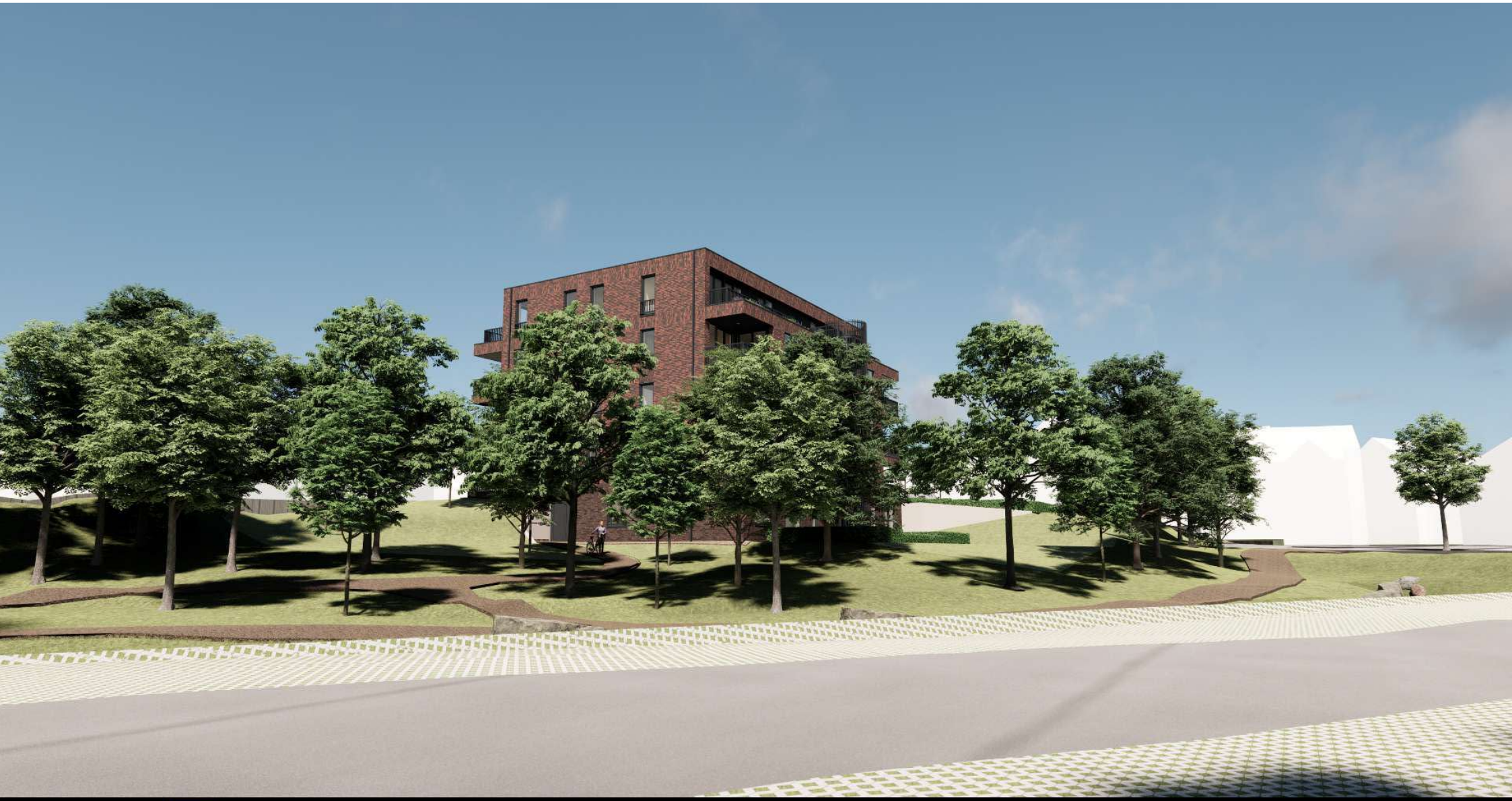

Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate



Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate


Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate

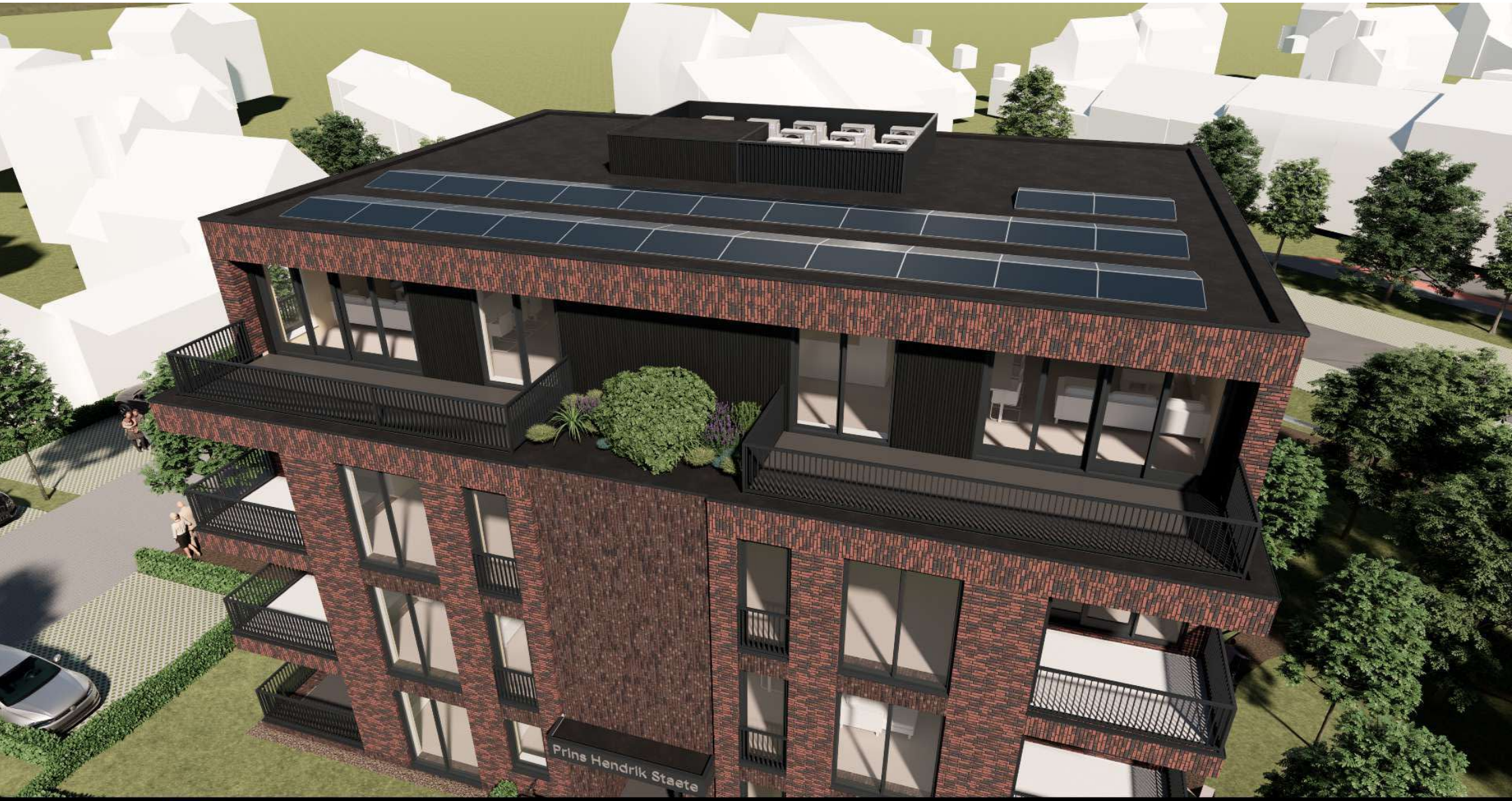

Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate



Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate



Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate



Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate


Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate



TERREININRICHTING CFM LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN: BNL ADVIES

Nieuwe situatie

gemeente Brunssum

Gemeente:	Brunssum
Sectie:	A
Nummers:	5341
Schaal:	1:100

PERCEEL A 5341	
Totaal oppervlak	1.708m²
Bebouwd oppervlak	414m²
Verhard oppervlak	582m²

Gronden rondom het appartementencomplex (op perceel 5341) vallen onder de VVE
Voor landschappelijke inpassing zie landschapsplan BNL advies

Kadaster, perceels, straat- en trottoir, etc. -grenzen, zijn ondervoorbehoud
E.e.a. in het werk in te meten o.d.t.v. kadastrale en gemeentelijke ijmetingen.
Aan de getekende verkaveling, situatie's kunnen geen rechten worden ontleend.

MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN
MATEN IN HET WERK TE METEN
CONTROLEREN BESTAANDE SITUATIE - IN HET WERK

Bouwburo Z+
Architectuur | Tekenburo | Projectmanagement by Burgstate

Opdrachtgever	Burgstate Projectontwikkeling B.V. Kaldenkerkerweg 20 5913 AE Venlo
Project	Nieuwbouw van 16 appartementen a.d. Prins Hendriklaan 32-34 6441 AB Brunssum
Onderdeel	BESTEKTEKENING - Nieuwe situatie
Schaal	1:100 841x1189 (A0)
Datum	19-12-2025 JvdK — Gewijzigd: 8) 22-04-2026
Tekn.	B-00

Kaldenkerkerweg 20
5913 AE Venlo
085 - 222 03 39
06 - 28 83 16 72
info@bwzplus.nl
www.bwzplus.nl
KvK 89464106

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 26 mei 2026
Zaaknummer	: 202658786
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder	: jolanda.van.der.schaft@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 7 juli 2026
Uiterlijke datum	: Uiterste datum 7 juli 2026
Motivatie datum	: Behandeling samen met de jaarrekening 2025

Aan de raad,

1. Onderwerp
Meerjarenprognose Grondexploitaties MPG 2026

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)
a. Aanleiding
In de Nota Grondbeleid 2024-2028 is opgenomen dat de grondexploitaties minimaal éénmaal per jaar worden geactualiseerd. Daarom wordt bij de actualisatie in het kader van de jaarrekening aan de raad een Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) voorgelegd.

b. Huidige situatie/probleemstelling
De MPG kan worden gezien als een uitgebreide toelichting op de paragraaf grondbeleid van de jaarstukken. Het doel van de MPG is het verkrijgen van inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de afzonderlijke grondexploitaties. Daarnaast worden de mogelijke aanwezige financiële risico's binnen de projecten inzichtelijk gemaakt.

De financiële gevolgen van de geactualiseerde grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2025.

3. Gewenste situatie (WAT?
a. Wat willen we bereiken?
Middels de MPG 2026 wordt u actief geïnformeerd over de ontwikkellocaties en wordt inzicht geven in de actuele financiële stand van zaken van de grondexploitaties.

Het MPG geeft een totaalbeeld van de grondexploitaties met informatie over de belangrijkste ontwikkelingen. Het doel is om op overzichtelijke wijze een beeld te schetsen van de ontwikkellocaties en de grondexploitatie. Doordat inzicht wordt gegeven in de uitgangspunten van de grondexploitaties, kan ook voor de raad een beter beeld worden geschetst van ontwikkelingen waarmee rekening is gehouden en welke risico's of kansen zich kunnen voordoen.
Met het MPG en met name met de bijlage 'jaarschijven grondexploitaties' (GEHEIM) stelt de raad de budgetten voor werkzaamheden in het kader van de grondexploitaties vast. Tevens worden de geactualiseerde grondexploitaties met planinhoudelijk wijzigingen dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen vastgesteld.

b. Kaders
1. eerdere besluitvorming
   12 december 2023: Nota Grondbeleid 2024-2028 (2023/95)
   1 juli 2025: Meerjarenprognose grondexploitaties 2025 (Geheim zaaknr. 31618)
   16 december 2025: Grondprijzenbrief 2025 (zaaknr. 202615707)

2. traject tot dusverre
   Grondexploitaties dienen tenminste éénmaal per jaar herzien te worden. Deze herziening heeft bij het opstellen van de jaarrekening 2025 plaatsgevonden. Bij de actualisatie zijn de werkelijke kosten

en opbrengsten tot en met 31-12-2025 verwerkt. Verder zijn de budgetten voor de toekomstige jaren geïndexeerd en gefaseerd. Verder zijn budgetwijzigingen als gevolg van nieuwe en/of gewijzigde inzichten verwerkt.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W
   Het college heeft in haar vergadering van 26 mei 2026 geheimhouding opgelegd op de 'Bijlage MPG 2026', op grond van economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 87 lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid). De reden hiervoor is dat de 'Bijlage MPG 2026' informatie bevat die, als marktpartijen daar de beschikking over krijgen, de financiële belangen van de gemeente kunnen schaden.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)
   - Begroting 2026
   - Nota Grondbeleid 2024-2028
   - Grondprijzenbrief 2026
   - Financiële verordening van de gemeente Brunssum 2024
   - Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van de commissie BBV

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
   De MPG 2026 pas binnen het Koerskompas; Doel 7 Aantrekkelijk wonen in het Groen.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
   De financiële gevolgen van de geactualiseerde grondexploitaties zijn middels een extra storting van € 230.317 verwerkt in de Jaarrekening 2025. Deze extra storting is enerzijds het gevolg van de extra kosten c.q. minder grondopbrengst als gevolg van de planinhoudelijke wijziging vm. GTD-locatie en de hogere kosten bouwrijp maken Lindehof. Anderzijds leiden de gewijzigde meerjarige inflatieparameters tot een lager verlies op de grondexploitaties.

   De geactualiseerde grondexploitaties (MPG 2026) dienen ook verwerkt te worden in de begroting 2026-2029. De inkomsten en uitgaven worden aangesloten op de geactualiseerde kasstromen van het MPG 2026. Dit vindt plaats middels een budgettair neutrale begrotingswijziging. Deze begrotingswijziging heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingssaldo.

c. Argumenten en overwegingen
   - Middels het voorleggen van de MPG aan uw Raad kan de Raad haar controlerende en sturende rol op het grondbeleid vervullen.
   - Met het actualiseren van de grondexploitaties wordt uitvoering gegeven aan de Nota Grondbeleid 2024-2028.
   - Volgens het BBV is het verplicht om eenmaal per jaar de grondexploitaties te actualiseren. Het doel is om inzicht te geven in de actuele financiële stand van zaken en het in beeld brengen van eventuele risico's. Volgens de regelgeving moeten actualisaties met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, door de raad worden vastgesteld.
   - De actualisatie van de grondexploitaties is onderdeel van de planning- en controlcyclus. De uitkomsten van de actualisaties zijn verwerkt in de jaarrekening. In het kader van rechtmatigheid dient eerst de MPG te worden vastgesteld en vervolgens de jaarrekening.

d. Opties en keuze
   De MPG 2026 niet vaststellen. In dat geval kan de gemeente niet voldoen aan de wettelijke vereisten.

4. Bijlagen:

1. Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026
2. Bijlage MPG 2026 GEHEIM

3. 19e Begrotingswijziging 2026 MPG 2026-2029

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202658786

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2026, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. De Meerjarenprognose Grondexploitaties inclusief de geactualiseerde grondexploitatie GTD-locatie en de 'Bijlage MPG 2026' GEHEIM vast te stellen;
2. De 19e Begrotingswijziging dienstjaar 2026 (nr. 202669667) vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2026.

De Raad voornoemd,

Voorzitter Griffier

19e begrotingswijziging 2026 Meerjarenprognose Grondexploitatie 2026-2029 (zaaknummer 202658786)

			2026		2027		2028		2029	
Programma	Nr. taakveld	Taakveld	Wijziging lasten	Wijziging baten	Wijziging lasten	Wijziging baten	Wijziging lasten	Wijziging baten	Wijziging lasten	Wijziging baten
9	XT-32	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	34.109	34.109	-147	-147	-68	-68		
10	XT-82	Grondexpl.(niet-bedr.terreinen)	1.284.945	1.284.945	-1.166.435	-1.166.435	1.491.294	1.491.294	-996.500	-996.500
		Totaal lasten en baten	**1.319.054**	**1.319.054**	**-1.166.582**	**-1.166.582**	**1.491.226**	**1.491.226**	**-996.500**	**-996.500**

MPG 2026
Meerjaren Prognose Grondexploitaties

gemeente Brunssum

Versie: definitief
Datum: 29 april 2026

Inhoudsopgave

1 BEGRIPSBEPALING 3
1.1 Inleiding en aanleiding 3
1.2 Status van de MPG 3
1.3 Leeswijzer 4
2 GRONDBELEID 2024 – 2028 & GRONDPRIJZEN 5
2.1 Grondprijzen 6
2.2 Financiële spelregels grondexploitaties 6
2.3 Voorbeeld grondexploitatieberekening 6
2.4 Rentepercentage en disconteringsvoet 8
3 ACTIEVE GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES 9
3.1 Inleiding 9
3.2 Verantwoording 2025 10
3.3 Prognose 2026 en verder 11
4 TOELICHTINGEN PROJECTEN WONINGBOUW 12
4.1 Masterplan Centrum en Masterplan Treebeek 12
1. Victoriapark 13
2. Raadhuisstraat 16
3. Kloosterstraat 17
4. Entree Dorpstraat 19
5. Masterplan Centrum: Lindeplein Westwand 20
6. Masterplan Treebeek 22
4.2 Overige woningbouwprojecten 24
7. Oeloven (voormalige Erkenslocatie) 24
8. GTD-Locatie 25
4.3 Bedrijvenlocaties 27
9. Rode Beek 27
10. Voormalige BSV Locatie 28
5 VOORZIENINGEN, WINSTNEMINGEN, RISICO'S 29
5.1 Inleiding 29
5.2 Voorzieningen 29
5.3 Winstnemingen 29
5.4 Strategische aankopen 30
5.5 Algemene reserve grondbedrijf 31
5.6 Risico's 31

1 BEGRIPSBEPALING

1.1 Inleiding en aanleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties, oftewel de MPG van de gemeente Brunssum. De MPG verschaft inzicht in het te verwachten financiële resultaat van de grondexploitatie-projecten, de mutatie van dit resultaat ten opzichte van het voorgaand begrotingsjaar, de financiële risico's en de mate waarin dit kan worden opgevangen. Daarnaast biedt de MPG inzicht in het bouwprogramma en de planning daarvan.

Binnen het gemeentelijk grondbeleid dient de MPG als sturing- en beheerinstrument om grip te houden op de grondexploitaties.

De volgende vragen staan centraal bij een MPG:

1. Wat willen we bereiken met de grondexploitatieprojecten en wat gaan we daarvoor doen?
2. Hoe zijn de programma's in de grondexploitaties afgestemd met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en daarbij behorende programma's?
3. Wat gaat het kosten en wat zijn de opbrengsten?
4. Wat zijn de financiële mutaties / ontwikkelingen ten opzichte van het voorgaande jaar?
5. Welke risico's lopen we daarbij?
6. Waaruit kunnen deze risico's worden gedekt?

In de MPG worden voor de toekomst aannames gedaan gebaseerd op onderzoek en ervaring. Deze aannames blijven onzeker en kunnen altijd nog positief of negatief afwijken.
De actuele calculaties van de grondexploitaties en bijbehorende resultaten zijn door de accountant beoordeeld.

1.2 Status van de MPG

Met de MPG wordt de raad inzicht gegeven in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de grondexploitaties. De raad kan zijn controlerende taak daarmee invullen. Wanneer er inhoudelijke bijstelling van de projecten wenselijk is, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd. De grondexploitaties dienen jaarlijks te worden geactualiseerd en worden in dat kader bij het vaststellen van de jaarrekening door de gemeenteraad vastgesteld in de vorm van de MPG.

De MPG geeft een totaalbeeld van de grondexploitaties met informatie over de belangrijkste ontwikkelingen. Het doel is om op overzichtelijke wijze een beeld te schetsen van de ontwikkelingen van de projecten en de grondexploitatie. Daarbij wordt eveneens ingegaan op financiële gevolgen van eventuele tussentijdse herzieningen.

Doordat inzicht wordt gegeven in de uitgangspunten van de grondexploitaties, kan ook voor de raad een beter beeld worden geschetst van ontwikkelingen waarmee rekening is gehouden en welke risico's of kansen zich kunnen voordoen.

Middels de niet-openbare bijlage 1 Grondexploitatieberekeningen stelt de raad de budgetten beschikbaar voor de investeringen in de grondexploitaties en worden de prognoses voor de jaarlijkse verkoopopbrengsten vastgelegd.

Actualisatie grondexploitaties bij de jaarrekening 2025

Bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening worden de volgende acties doorlopen:

- De boekingen die in het voorafgaande boekjaar zijn gemaakt ten laste van de grondexploitatieprojecten zijn verwerkt;
- Parameters van rente, kostenstijging en opbrengstenstijging zijn getoetst op de huidige marktontwikkelingen en eventueel bijgesteld;
- De grondexploitaties zijn op het actuele prijspeil gebracht. Budgetten voor nog te realiseren werkzaamheden zijn waar nodig gecorrigeerd voor kostenstijgingen;
- Grondprijzen zijn aangepast aan het vigerend grondprijsbeleid en de afgesloten contracten.
- Er is getoetst of de budgetten voor de nog te realiseren werkzaamheden voldoende zijn of dat moet worden bijgesteld;
- De fasering is aangepast op werkelijke stand van zaken van het project.

We maken onderscheid tussen het *actualiseren* en het *herzien* van grondexploitaties: De actualisatie vindt plaats binnen de door de raad gestelde kaders. Herziening van de grondexploitatie is aan de orde als bij de actualisatie van grondexploitatie sprake is van significante wijzingen in de vastgestelde kaders (programma, begrenzing, kwaliteit, e.d.), dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen. De herziene grondexploitatie wordt door de Raad opnieuw vastgesteld.

In de MPG is informatie ontleend aan diverse kaderstellende documenten met het doel de samenhang te laten zien met de grondexploitaties. Het betreft de volgende beleidsdocumenten:

- Koerskompas 2050;
- De Grondprijzenbrief 2026 geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen. De prijsontwikkelingen zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De Nota Grondbeleid 2024 - 2028 (vastgesteld door de raad op 12 december 2023, zaaknummer 202350894) waarin de gemeente Brunssum uitgaat van een situationeel grondbeleid. Per locatie wordt bekeken welke strategie welke ontwikkelstrategie het best kan worden gevolgd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit MPG vindt u een korte toelichting op het beleidskader rondom grondexploitaties (grondbeleid en grondprijzenbeleid) en de financiële spelregels vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de ontwikkelingen in de totale grondexploitatieportefeuille, waarna in hoofdstuk 4 de individuele grondexploitaties kort worden toegelicht. In hoofdstuk 5 geven we inzicht in de gevolgen van de ontwikkelingen in de grondexploitaties op de stand van de voorzieningen, de winstnemingen en de risico’s.

2 GRONDBELEID 2024 – 2028 & GRONDPRIJZEN

In december 2023 is de Nota Grondbeleid 2024 – 2028 vastgesteld. Als beleidsvisie is vastgelegd dat per locatie wordt beschouwd welke ontwikkelstrategie passend is: actief participeren in de ontwikkeling of meer faciliterend optreden en het initiatief aan de markt laten.
Dit betekent dat de gemeente de invulling van haar grondbeleid per situatie toesnijdt. Dit impliceert maatwerk en wordt situationeel grondbeleid genoemd.

Voor elke nieuwe ontwikkeling zal de gemeente daartoe in een zo vroeg mogelijk stadium de uitvoeringsstrategie bepalen. Met deze uitvoeringsstrategie (zoals de Omgevingswet bedoelt) wordt de kernvraag beantwoord in welke mate en op welke wijze de gemeente wil sturen op de kwaliteit van de locatie en het tempo van realisatie daarvan. Dat hangt vooral af van:

- de maatschappelijke- en beleidsdoelen die de locatie dient;
- de belangstelling van marktpartijen voor de locatie;
- de financiële ruimte van de gemeente en de financiële risico's die de ontwikkeling van de locatie met zich meebrengt;
- de grondposities die de gemeente op de locatie heeft.

<u>Maatschappelijk belang</u>
Het (maatschappelijk) belang van een bepaalde ontwikkeling voor Brunssum is een belangrijke factor. Alle ontwikkelingen in Brunssum moeten als vanzelfsprekend passen in de visie van de gemeente die onder meer is verwoord in het 'Koerskompas 2025' en straks in de Omgevingsvisie. Maar ook bijvoorbeeld de lokale en regionale Woonvisie, en daarin opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven, is in deze van belang. Particuliere initiatieven die passen in de visie van de gemeente en die in het belang van de gemeente zijn, worden gestimuleerd. In dat geval is actief ingrijpen door de gemeente niet nodig en kan voor faciliterend grondbeleid worden gekozen. Actief ingrijpen zal wel noodzakelijk zijn bij ontwikkelingen die van groot belang voor Brunssum zijn, maar die niet (geheel) door de markt worden opgepakt.

<u>Risico's die met de ontwikkeling gepaard gaan</u>
Voorafgaand aan de start van gebiedsontwikkelingen geldt dat een financiële analyse wordt opgesteld. Onderdeel van die analyse is een gedegen inschatting van het risicoprofiel en de mogelijkheid om risico's te beheersen. In samenhang met het (maatschappelijk) belang van de ontwikkeling zal een bepaalde mate van risico worden geaccepteerd en geeft dit richting aan het te volgen grondbeleid.

<u>Grondposities</u>
De eigendomssituatie bepaalt mede de keuze voor een bepaald type grondbeleid. Indien een ontwikkeling wordt gerealiseerd zoals de gemeente die voor ogen staat, kan die ontwikkeling vanuit een meer faciliterende rol door de gemeente worden gestimuleerd. Grondeigendom is wel gewenst als actieve gemeentelijke regie noodzakelijk is. Het grondeigendom vergroot de mogelijkheden tot het voeren van die regie.

2.1 Grondprijzen

In de collegevergadering van 16 december 2025 is de grondprijzenbrief 2026 vastgesteld. Hierin worden de richtgrondprijzen per functionaliteit vermeld en tevens wordt ingegaan op de gekozen methode van grondprijsbepaling. Uitgangspunten bij het grondprijsbeleid zijn, op grond van de vigerende nota Grondbeleid; objectiviteit, uniformiteit en transparantie: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld en we bieden met deze grondprijzenbrief inzicht in de prijzen die we als richtprijs hanteren.

2.2 Financiële spelregels grondexploitaties

De commissie BBV heeft met betrekking tot grondbeleid en de financiële verslaglegging hierover een aantal spelregels en richtlijnen opgesteld.
De belangrijkste richtlijnen zijn:

- Startpunt van bouwgrond in exploitatie is het raadbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting.
- Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad vastgesteld.
- Richttermijn duur grondexploitaties maximaal 10 jaar (vanaf peildatum heden). Het is mogelijk om een grondexploitatie langer dan 10 jaar te laten lopen mits de raad daartoe een gemotiveerd besluit heeft genomen en de nodige maatregelen worden getroffen om de risico's die gepaard gaan met de lange looptijd te ondervangen. De gemeente Brunssum heeft op dit moment geen grondexploitaties met een langere looptijd vanaf peildatum heden met een doorlooptijd langer dan 10 jaar.
- De presentatie van de te verwachten resultaten dient in te gebeuren tegen eindwaarde.
- Wanneer bij de waardering van de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties wordt geopteerd voor de contante waarde moet een disconteringsvoet van 2% worden toegepast, zijnde het streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie.
- In de situatie dat voldoende zekerheid bestaat over de tussentijdse winstneming, dient de winst te worden genomen. Hierbij dient de Percentage of Completion (POC)-methode te worden gevolgd (zie toelichting par. 5.3).

2.3 Voorbeeld grondexploitatieberekening

Een grondexploitatie is de begroting van een ruimtelijk project. De kostenkant bestaat veelal uit de kosten van aankoop van gronden, de productie van bouwrijpe grond, de inrichtingskosten (woonrijp maken) en de planvoorbereidingskosten (de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan bijvoorbeeld) van het plan.
Daartegenover staan de opbrengsten van de uitgifte van de grond voor de te realiseren functie. Het saldo van kosten en opbrengsten is het resultaat van de grondexploitatie.
Een ruimtelijke ontwikkeling heeft al snel een doorlooptijd van 3 tot 5 jaar. In een grondexploitatie speelt het rekenen met de factor tijd daarom een grote rol. De financiële parameters zijn de

uitgangspunten voor het rekenen met de factor tijd en zorgen ervoor dat de rente- en indexatie-invloeden inzichtelijk worden gemaakt.

Hieronder een voorbeeld van een (fictieve) grondexploitatieberekening:

Kosten	**Totaal**	**Boekwaarde per 31-12**	**Nog te realiseren**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Kostenstijging op jaarbasis				4%	4%	2%	2%
Verwerving	€ 200.000	€ 200.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 300.000	€ -	€ 300.000	€ -	€ 100.000	€ 50.000	€ 150.000
Planontwikkelingskosten	€ 50.000	€ -	€ 50.000	€ 20.000	€ 15.000	€ 15.000	€ -
Voorbereiding en toezicht op uitvoering	€ 25.000	€ -	€ 25.000	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ -
Totaal kosten	**€ 575.000**	**€ 200.000**	**€ 375.000**	**€ 25.000**	**€ 125.000**	**€ 75.000**	**€ 150.000**
Opbrengsten	**Totaal**	**Boekwaarde per 31-12**	**Nog te realiseren**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Opbrengstenstijging op jaarbasis				0%	0%	0%	2%
Opbrengsten woningbouw	€ 600.000	€ -	€ 600.000	€ -	€ 300.000	€ 300.000	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels/horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatschappelijke voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	**€ 600.000**	**€ -**	**€ 600.000**	**€ -**	**€ 300.000**	**€ 300.000**	**€ -**
Kostenstijging	€ 27.250		€ 27.250	€ 750	€ 10.000	€ 4.500	€ 12.000
Opbrengstenstijging	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kasstroom				**€ 25.750**	**€ -165.000**	**€ -220.500**	**€ 162.000**
Rente	€ 2.395		€ 2.395	€ 1.800	€ 2.028	€ 370	€ -1.803
Eindwaarde	**€ 4.645**	**€ 200.000**		**€ 227.550**	**€ 64.578**	**€ -155.552**	**€ 4.645**
Contante waarde per 01-01-2024	**€ 4.291**	**Negatief**		**Netto contante waarde o.b.v. 2% op jaarbasis**			

In bovenstaand voorbeeld is te zien dat de geraamde kosten € 575.000 bedragen. Hiervan is € 200.000 al uitgegeven (kolom boekwaarde). De opbrengsten van gronduitgifte zijn geraamd op € 600.000.

De nog te realiseren kosten en opbrengsten zijn gefaseerd over verschillende jaren. De verwachting is dat de grondopbrengsten worden gerealiseerd in 2025 en 2026. Om de opbrengsten te kunnen realiseren moeten kosten t.b.v. planvoorbereiding worden gemaakt en zullen werkzaamheden moeten worden verricht in het kader van het bouwrijp maken. Deze kosten zijn gefaseerd in 2024 – 2027.

Omdat de prijzen in 2027 waarschijnlijk hoger liggen dan nu houden we ook rekening met kostenstijging (in bovenstaand model 4,0%, 4,0% en 2,0% meerjarig). Dit geldt in principe ook voor de opbrengstenstijging (in bovenstaand model 0,0% en 2,0% meerjarig). De laatste jaren zijn de grondopbrengsten a.g.v. de druk op de woningmarkt gestegen, de komende jaren wordt geen stijging verwacht. Ook daarmee wordt rekening gehouden in een grondexploitatiemodel.
Per jaar wordt een boekwaarde per betreffend jaar berekend. Over dat bedrag wordt vervolgens de rente berekend (in bovenstaand bedrag op basis van een percentage van 0,9%) en wordt gekomen tot de eindwaarde per jaarschijf.

Het saldo van kosten en opbrengsten op 31-12 van het laatste jaar van het project inclusief rentelasten en kosten en opbrengstenstijging wordt de eindwaarde van een project genoemd.
Om de resultaten van de verschillende projecten met verschillende looptijden en eindwaarden toch vergelijkbaar te kunnen maken, presenteren we de eindwaarde ook op de huidige waarde ofwel de contante waarde (afgekort CW). Daarvoor rekenen we de eindwaarde terug naar moment nu met een rentevoet of disconteringsvoet. In deze voorbeeldberekening 2%.

2.4 Rentepercentage en disconteringsvoet

Voor de rentetoerekening aan grondexploitaties dient gebruik te worden gemaakt van de reguliere omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV of de specifieke rente van de projectfinanciering indien daar sprake van is.
De rente wordt jaarlijks berekend bij het opstellen van de begroting (voorcalculatie) en na afloop van het jaar bij het opstellen van de jaarrekening (nacalculatie).

In de MPG is gerekend met een rentepercentage van 0,5%, zijnde de omslagrente Begroting 2025.

De disconteringsvoet, het rentepercentage waarmee het eindresultaat van de grondexploitatie wordt 'teruggerekend' naar de huidige waarde is voorgeschreven in het BBV en is afgeleid van het streefpercentage voor de inflatie van de Europese Centrale Bank. De disconteringsvoet bedraagt 2%.

2.4.1. Opbrengstenstijging

De onderbouwing van de indexcijfers is conform de interne 'Parameternotitie actualisatie grondexploitaties 1-1-2026'. Wat betreft opbrengstenstijging wordt in de grondexploitaties voor woningbouw en bedrijfskavels rekening gehouden met 0,0% van 2025 t/m 2027 en met 2,0% vanaf 2028.

2.4.2. Kostenstijging

De onderbouwing van de indexcijfers is conform de interne 'Parameternotitie actualisatie grondexploitaties 1-1-2026'. Deze notitie is in januari 2026 opgesteld met de kennis van dat moment, echter de geopolitieke omstandigheden zijn van invloed op de inflatiecijfers.

	2026	2027	2028	2029 e.v.
Kosten bouw- en woonrijp maken	3,25%	2,75%	3%	2%
Planontwikkelingskosten	4,5%	3%	3%	2%

3 ACTIEVE GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de grondexploitatieprojecten (Bouwgronden in exploitatie, oftewel BIE's) van de gemeente Brunssum. Daarbij lichten we per BIE de resultaten en de mutaties toe.
Op deze manier is inzichtelijk wat de voortgang is van het project.

De grondexploitaties zijn door de Raad vastgesteld en daarmee ook de financiële, programmatische en ruimtelijke kaders van het betreffende project.
Voor elk project benoemen we de beleidsdoelstelling, het programma, het financiële resultaat, de kasstromen en de belangrijkste risico's en kansen.

Grondexploitatieprojecten Brunssum



Masterplan Centrum
1 Victoriapark
2 Raadhuisstraat
3 Kloosterstraat / Dorpstraat
4 Entree Dorpstraat
5 Lindeplein Westwand

Masterplan Treebeek
6 Treebeek

Overige woningbouwlocaties
7 Oeloven / vm Erkens locatie
8 GTD locatie

Bedrijventerreinen
9 Rode Beek
10 vm BSV terrein

Indien het project buiten de door de Raad vastgestelde kaders treedt, dan is het gebruikelijk om buiten de MPG om de nieuwe kaders te laten vaststellen door de Raad.

3.2 Verantwoording 2025

In onderstaande tabel zijn de werkelijke uitgaven en inkomsten over het jaar 2025 per project zichtbaar gemaakt. Bij een positieve boekwaarde op een project is tot en met 31-12-2025 meer geld uitgegeven dan er opbrengsten zijn gerealiseerd.

	Boekwaarde 1-1-2025	Mutaties 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Masterplannen			
Masterplan Treebeek	-496.328	16.846	-479.482
Masterplan Centrum	10.339.952	-1.250.316	9.089.636
Entree Dorpstraat	*-10.841*	*19.357*	*8.516*
Kloosterstraat	*377.255*	*23.387*	*400.642*
Raadhuisstraat	*-662.898*	*13.173*	*-649.725*
Victoriapark	*7.373.858*	*-785.943*	*6.587.914*
Lindeplein/Westwand	*3.262.578*	*-520.289*	*2.742.290*
Totaal masterplannen	9.843.624	-1.233.470	8.610.154
Overige complexen in exploitatie			
Oeloven	-187.146	83.585	-103.562
vm GTD locatie	1.462.687	55.316	1.518.002
Rode Beek	246.448	13.009	259.457
vm BSV terrein	-143.055	11.961	-131.094
Totaal overige complexen	1.378.933	163.871	1.542.803
TOTAAL GRONDEXPLOITATIES	**11.222.557**	**-1.069.600**	**10.152.957**
TOTAAL C-STAAT 830 (excl. Strategische gronden)			**10.152.957**

-/- is voordeling exploitatieresultaat, + is nadelig exploitatieresultaat

3.3 Prognose 2026 en verder

In de onderstaande tabellen is de prognose voor 2026 en verder opgenomen en vergeleken met 2025.

	Kosten	Opbrengsten	Eindwaarde	1-1-2026		1-1-2025	
Masterplannen							
Masterplan Treebeek	559.426	85.087	-5.143	-4.944	positief	-398	positief
Masterplan Centrum	5.088.214	3.574.541	10.603.309	9.791.740	negatief	9.694.392	negatief
Entree Dorpstraat	*160.296*	*137.056*	*31.755*	*30.522*	*negatief*	*34.120*	*negatief*
Kloosterstraat	*55.418*	*466.072*	*-10.012*	*-9.623*	*positief*	*12.016*	*negatief*
Raadhuisstraat	*544.800*	*217.728*	*-322.653*	*-316.327*	*positief*	*-263.476*	*positief*
Victoriapark	*4.227.329*	*2.735.515*	*8.079.728*	*7.318.059*	*negatief*	*7.263.712*	*negatief*
Lindeplein/Westwand	*100.371*	*18.170*	*2.824.491*	*2.769.109*	*negatief*	*2.648.019*	*negatief*
Totaal masterplannen	5.647.640	3.659.628	10.598.166	9.786.796	negatief	9.693.994	
Overige complexen in exploitatie							
Oeloven	252.114	518	148.034	145.132	negatief	155.990	negatief
vm GTD locatie	1.613.875	1.657.734	1.474.143	1.335.177	negatief	991.252	negatief
Rode Beek	67.155	102.772	223.839	210.928	negatief	190.386	negatief
vm BSV terrein	16.177	187.655	-302.572	-296.639	positief	-269.850	positief
Totaal overige complexen	1.949.321	1.948.680	1.543.445	1.394.599	negatief	1.067.778	
TOTAAL GRONDEXPLOITATIES	**7.596.962**	**5.608.308**	**12.141.611**	**11.181.394**	**negatief**	**10.761.772**	**negatief**
TOTAAL C-STAAT 830 (excl. Strategische gronden)							

4 TOELICHTINGEN PROJECTEN WONINGBOUW

4.1 Masterplan Centrum en Masterplan Treebeek

In december 2008 heeft de raad het Masterplan Centrum vastgesteld met daarin benoemd een aantal deelgebieden waarvoor een gemeentelijke grondexploitatie is opgesteld:

- Victoriapark
- Lindeplein/Westwand
- Zorgplein (Entree Prins Hendriklaan)
- Raadhuisstraat
- Kloosterstraat
- Entree Dorpstraat
- Kerkeveld

Daarnaast is ook een deelexploitatie “Centrum algemeen” geopend waarin algemene kosten van communicatie zijn geboekt. In de praktijk vinden op deze deelexploitatie nauwelijks mutaties plaats. Daarom is deze deelexploitatie bij de jaarrekening 2024‘afgesloten’en is het negatieve saldo ten laste van de voorziening te verwachten tekorten gebracht. Deze deelexploitatie zal dan ook niet verder worden toegelicht in deze paragraaf.

Dit impliceert formeel dat het Masterplan Centrum één grondexploitatie betreft met een aantal deelexploitaties. Dit heeft de volgende implicaties:

- De voorziening wordt bepaald op het totaal van deze deelexploitaties waarin een deel van de tekorten wordt gecompenseerd door de resultaten van de positieve deelexploitaties.
- Bij significante mutaties in de grondexploitaties ten aanzien van bijvoorbeeld programma, ruimtegebruik, kwaliteiten (zie ook par. 2.5 Financiële spelregels grondexploitaties) zal de totale grondexploitatie Masterplan Centrum opnieuw ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

1. Victoriapark



Algemene projectinformatie
Het Victoriapark maakt onderdeel uit van het Masterplan Centrum. Het omvat de aanpak van het zogenoemde Victoriapark wat bestaat uit het binnengebied tussen de Y-Staetes en de Kerkstraat. Het doel is de transformatie van een gebied dat momenteel weinig ruimtelijke, economische en maatschappelijke kwaliteit kent naar een gebied dat deze functies uitermate goed invult.

Er wordt 4.000 m² plancapaciteit retail uit de markt onttrokken en er komt een significante toevoeging van openbaar groen (ca. 6.500 m²) in de openbare ruimte van het centrumgebied voor in de plaats. Het plan omvat verder circa 88 woningen inclusief parkeergarage, retail en een horecapunt. Het plan wordt in 3 stappen uitgevoerd, waarvan stap 1 en 2 samen wordt uitgevoerd.

Samenwerking / juridisch/planologisch

- Middels vaststelling van het bestemmingsplan Victoriapark, 12 december 2023, is het bestemmingsplan Doorsteek Centrum en het uitwerkingsplan Doorsteek Centrum vervallen.
- Samenwerkingsagenda Kwaliteitsimpuls Limburgse centra (KLC; € 1 miljoen).
  Op 18 oktober 2021 heeft de gemeente Brunssum de Samenwerkingsagenda Versterken centra, kernen en wijken met de Provincie Limburg gesloten. In deze agenda zijn inhoudelijke en procedurele afspraken ten behoeve van de realisatie van uw (project)voorstel, inclusief bijbehorende resultaten, vastgelegd. Vervolgens zijn de plannen verder uitgewerkt, waarna in maart 2024 een subsidieaanvraag is ingediend en 22 januari 2025 de subsidie is toegekend.
- Stadsregio Parkstad Limburg; subsidie middels Regiodeal, restant DU bevolkingsdaling en Woningbouwimpuls.
- Op 19 december 2024 is met de projectontwikkelaar Grouwels Daelmans Projectontwikkeling BV een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten.

Programma
Stap 1 en 2 omvat de bouw van 59 appartementen in het segment koop en (midden-)huur, 92 parkeerplaatsen waarvan 45 ondergronds, een horecapunt in het stadspark, 8 winkeleenheden/horeca en het nieuwe stadspark, Victoriapark. De nu aan te leggen parkeerplaatsen zijn tevens bedoeld voor het opvangen van het parkeren in fase 3.
Stap 3 omvat de bouw van circa 30 appartementen en een aantal dienstverlenende / consumentverzorgde functies in de plint. Verder wordt in stap 3 het Victoriapark afgerond.

Ontwikkelingen 2025
Na een aanbestedingsprocedure is gestart met de sloop van de bestaande winkels/woningen binnen fase 1 en 2. De sloopwerkzaamheden zijn binnen beschikbaar gestelde budget uitgevoerd.

Ontwikkelingen 2026 e.v.
De Omgevingsvergunning voor fase 1 en 2 is in het eerste kwartaal afgegeven. Naar verwachting wordt in de tweede helft van 2026 de bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar geleverd. Waarna gestart wordt met de realisatie.

Voor de inrichting van het park en de aanleg van de openbare ruimte zal een aparte aanvraag Omgevingsvergunning worden ingediend. De gesprekken met de ontwikkelaar over de definitieve inrichting zijn op dit moment nog niet afgerond.

De (voor)verkoop van de appartementen is gestart. Met de woningcorporatie is door de ontwikkelaar overeenstemming bereikt over realisatie van de middenhuur woningen.
De ontwikkelovereenkomst voor fase 1 en 2 met GD bevat een voorkeursrecht voor de ontwikkeling van fase 3. Afhankelijk van de verkoop van de woningen in stap 1 en 2 zal de ontwikkelaar hiervan gebruik maken. Indien met de ontwikkelaar geen overeenstemming wordt bereikt, zal fase 3 opnieuw moeten worden aanbesteed.

Na afronding van de realisatie en afloop van de garantietermijn koopt de gemeente de openbare ruimte terug voor het symbolisch bedrag van € 1,--.

Risico's

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Subsidie	Voor het masterplan Centrum Victoriapark ontvangen we diverse subsidies, zoals RegioDeal, KLC en Woningbouwimpuls. Aan deze subsidies zijn voorwaarden verbonden. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan bestaat het risico dat de subsidie niet wordt ontvangen of lager wordt vastgesteld.	Intensief sturen op planning en voorwaarden subsidie.
Grondopbrengst	De geraamde grondopbrengst stap 3 kan niet gerealiseerd worden.	Minimale grondopbrengst in tender opnemen.

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Masterplan Centrum Victoriapark	Boekwaarde	€ 3.720	€ 4.076	€ -7.374	€ -6.588	
	Verwacht resultaat	€ -7.419	€ -8.245	€ -8.180	€ -8.080	●
	Verwachte einddatum	2023	2030	2030	2030	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)					
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten		€ 4.613	€ 1.877	€ 2.736	
Investeringen		€ 12.693	€ 8.465	€ 4.227	
Saldo		€ -8.080	€ -6.588	€ -1.492	
Saldo netto contante waaarde (huidige waarde)		€ -7.318			●

● Afwijking meer dan > € 75.000
● Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
● Afwijking < € 25.000

<u>Toelichting afwijking > € 50.000</u>

De grondopbrengst Stap 3 Victoriapark is aangepast aan de Grondprijzennota 2026. Het lagere tekort op de grondexploitatie van € 100.000 is voornamelijk het gevolg van de meerjarig lagere kostenstijgingspercentages.

2. Raadhuisstraat



Algemene projectinfo

De grondexploitatie Raadhuisstraat is een deelexploitatie van het Masterplan Centrum en ligt tussen de Raadhuisstraat en de Dorpstraat. Het plangebied is ca. 1,5 ha groot. De ontwikkelingslocatie ligt centraal en sluit direct aan op het centrum van Brunssum. Hier bevond zich de Brunahal en de basisschool de Trampoline. Deze zijn beide gesloopt in 2017.

Samenwerking / juridisch / planologisch

- Per 22 februari 2024 is het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Raadhuisstraat' vigerend.
- In 2022 is met Wonen Limburg Accent een koop en ontwikkelovereenkomst gesloten voor de realisatie van 52 middenhuur woningen.
- Op 24 april 2024 is de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van 22 levensloopbestendige grondgebonden woningen en 30 appartementen onherroepelijk geworden.

Programma

Er worden door Wonen Limburg Accent op deze gronden woningen 52 gerealiseerd, bestaande uit 22 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 30 gestapelde huurwoningen. Ook worden alle bijbehorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen op eigen terrein, een nieuw aan te leggen park en infrastructurele voorzieningen gerealiseerd.

Ontwikkelingen 2025

In 2025 is de realisatie van zowel de grondgebonden woningen als de appartementen voortgezet.

Ontwikkelingen 2026 e.v.

Naar verwachting worden de woningen door wonen Limburg Accent in het tweede deel van 2026 opgeleverd. Eind 2026 zal de gemeente de locatie woonrijp maken en zal ook het park worden opgeleverd.

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Masterplan Centrum Raadhuisstraat	Boekwaarde	€ 137	€ 225	€ 663	€ 650	
	Verwacht resultaat	€ 561	€ 344	€ 280	€ 323	●
	Verwachte einddatum	2026	2027	2027	2026	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)		Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten		€ 2.021		€ 1.803	€ 218	
Investeringen		€ 1.698		€ 1.153	€ 545	
Saldo		€ 323		€ 650	€ -327	
Saldo netto contante waaarde (huidige waarde)		€ 316				●

● Afwijking meer dan > € 75.000
● Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
● Afwijking < € 25.000

3. Kloosterstraat



Algemene projectinfo
De grondexploitatie Kloosterstraat is een deelexploitatie van het Masterplan Centrum en ligt op de hoek Dorpstraat/Kloosterstraat. Het plangebied is ruim. 0,6 ha groot. Ook deze ontwikkelingslocatie ligt centraal en sluit direct aan op het centrum van Brunssum. Hier bevond zich basisschool de Opstap. Deze is in 2017 gesloopt.
Op deze locatie wordt woningbouw gerealiseerd.

- **Samenwerking / juridisch / planologisch**
  - Op 1 februari 2024 is met de ontwikkelaar de koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten.
  - Op 3 juni 2025 is het wijzigingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Kloosterpark' vastgesteld en op 10 juni 2025 is de vergunning verleend voor de ruimtelijke bouwactiviteit (gecoördineerde procedure).
  - Zowel het wijzigingsplan als de vergunning zijn onherroepelijk geworden.

Programma
De ontwikkelaar heeft ingeschreven met een plan waarbij is uitgegaan van 26 koopwoningen volgens de onderstaande verdeling:
o 15 appartementen gericht op leeftijdsmix
o 5 patiowoningen gericht op senioren
o 6 grondgebonden woningen gericht op starters

Ontwikkelingen 2025
Het omgevingsplan ten behoeve van de Kloosterstraat is 3 juni 2025 vastgesteld en inmiddels ook onherroepelijk.

Ontwikkeling 2026 e.v.
In het eerste kwartaal van 2026 heeft de grondoverdracht plaatsgevonden. Medio 2026 wordt gestart met de realisatie van de woningen.

Nadat de woningen zijn voltooid realiseert de ontwikkelende partij eveneens de openbare ruimte. Na afronding van de realisatie en afloop van de garantietermijn koopt de gemeente de openbare ruimte terug voor het symbolisch bedrag van € 1,--.
De verwachting is dat eind 2027 het project gerealiseerd is.

Risico

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Subsidie	Voor de ontwikkeling Kloosterstraat is een subsidie ontvangen uit de Woningbouwimpuls. Aan deze subsidies zijn voorwaarden verbonden. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan bestaat het risico dat de subsidie niet wordt ontvangen of lager wordt vastgesteld.	Intensief sturen op planning en voorwaarden subsidie.

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Masterplan Centrum Kloosterstraat	Boekwaarde	€ 223	€ 319	€ -377	€ -401	
	Verwacht resultaat	€ -156	€ -169	€ -13	€ 10	
	Verwachte einddatum	2025	2027	2027	2027	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)					
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten		€ 466	€ -	€ 466	
Investeringen		€ 456	€ 401	€ 55	
Saldo		€ 10	€ -401	€ 411	
Saldo netto contante waaarde (huidige waarde)		€ 10			

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

4. Entree Dorpstraat



Algemene projectinfo

De grondexploitatie Entree Dorpstraat is een deelexploitatie van het Masterplan Centrum en ligt op de hoek Dorpstraat/Prins Hendriklaan (excl. garage Claus). Het plangebied is ca. 0,65 ha groot. Ook deze ontwikkelingslocatie ligt centraal en sluit direct aan op het centrum van Brunssum.

Samenwerking / juridisch / planologisch

- In 2022 is met Wonen Limburg een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten voor de realisatie 39 sociale huurappartementen.
- Het vigerende bestemmingsplan is 'Woningbouwontwikkeling Entree Dorpstraat', 12 juni 2023. Er mogen maximaal 39 woningen gerealiseerd worden.
- Op 14 november 2025 is de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van 39 appartementen onherroepelijk geworden.

Programma

Wonen Limburg realiseert 39 sociale appartementen in de vorm van een appartementencomplex dat nagenoeg volledig in houtbouw wordt uitgevoerd. Daarnaast worden een parkeerterrein en een park rondom het complex aangelegd."

Ontwikkelingen 2025

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is Wonen Limburg op 10 December 2025 gestart met de bouw van de woningen aan de Dorpstraat.

Ontwikkeling 2026 e.v.

Er wordt in 2026 doorgebouwd aan het complex. Na oplevering van zowel het appartementencomplex als het parkeerterrein eind 2026, wordt eveneens de openbare ruimte ingericht.

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Masterplan Centrum Entree Dorpstraat	Boekwaarde	€ 757	€ 766	€ 11	€ -9	
	Verwacht resultaat	€ -262	€ -20	€ -36	€ -32	●
	Verwachte einddatum	2023	2026	2027	2027	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)				
	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 1.888	€ 1.751	€ 137	
Investeringen	€ 1.920	€ 1.760	€ 160	
Saldo	€ -32	€ -9	€ -23	
Saldo netto contante waaarde (huidige waarde)	€ -31			●

● Afwijking meer dan > € 75.000
● Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
● Afwijking < € 25.000

5. Masterplan Centrum: Lindeplein Westwand



Algemene Projectinformatie
Aan het Lindeplein ter plaatse van de Oude Brikke Oave heeft de gemeente een perceel grond in eigendom waarop volgens het bestemmingsplan een appartementencomplex kan worden gerealiseerd met maximaal 43 appartementen. Tevens zijn in deze grondexploitatie de aankoopkosten opgenomen van de panden die nodig waren voor de bouw van de nieuwe Brikke Oave en een deel van de sloopkosten van de oude Brikke Oave.

Samenwerking / juridisch / planologisch
Eind december 2022 is met Kaspro BV een koop- en ontwikkelovereenkomst afgesloten.
Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Lindehof'.

Programma
Ontwikkeling van 43 appartementen/studio's inclusief parkeergarage alsmede 2 commerciële ruimten op de begane grond.

Ontwikkelingen 2025
In het eerste kwartaal 2025 is door de ontwikkelende partij gestart met het verkooptraject van de appartementen. In het tweede kwartaal van 2025 heeft de overdracht van de grond plaatsgevonden waarna de ontwikkelende partij is gestart met de bouwwerkzaamheden. Overeenkomstig de gesloten ontwikkelovereenkomst heeft de ontwikkelde partij in opdracht van de gemeente de laatste bouwrijp werkzaamheden uitgevoerd.

Ontwikkeling 2026 e.v.
Afronding van de bouwwerkzaamheden is voorzien begin 2027. Op dit moment is nog bekend op welke manier de plint van het gebouw zal worden ingevuld (horeca). Aangezien de grond is overgedragen, de bouwrijpwerkzaamheden in 2026 zijn afgerond en geen werkzaamheden met betrekking tot woonrijp maken voor rekening van de gemeente komen, wordt de grondexploitatie in 2026 afgerond.

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Masterplan Centrum Lindeplein/Westwand	Boekwaarde	€ 3.123	€ 3.214	€ -3.263	€ -2.742	
	Verwacht resultaat	€ -2.867	€ -2.853	€ -2.755	€ -2.824	●
	Verwachte einddatum	2026	2026	2026	2026	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)					
		Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten		€ 1.869		€ 1.851	€ 18	
Investeringen		€ 4.694		€ 4.594	€ 100	
Saldo		€ -2.824		€ -2.742	€ -82	
Saldo netto contante waaarde (huidige waarde)		€ -2.769				●

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

Toelichting afwijking > € 50.000
In de koopovereenkomst van de herontwikkelingslocatie Lindeplein is opgenomen dat de gemeente bouwrijpe grond levert. Volgens de overeenkomst sloopt de ontwikkelaar de achtergebleven

fundering. De gemeente betaalt deze kosten vanwege de verplichting om bouwrijpe grond te leveren. Er heeft een toetsing plaatsgevonden op marktconformiteit qua kosten door een externe partij. Deze sloopwerkzaamheden waren omvangrijker dan geraamd in verband met meer achtergebleven funderingsresten. Vorenstaande heeft tot gevolg dat het verlies op de grondexploitatie € 69.000 hoger is dan in 2024.

6. Masterplan Treebeek



Algemene projectinfo
De grondexploitatie Masterplan Treebeek heeft betrekking op de herontwikkeling van het gebied rondom het huidige Orionplein, de Schildstraat en de Wijenweg.
Het betreft in feite het gemeentelijk deel van de herstructurering van Treebeek die Wonen Zuid en de gemeente samen uitvoeren. In deze grondexploitatie is opgenomen de uitgifte van de grond ten behoeve van de supermarkt. De sloop van de openbare basisschool, de sloop van de gymzaal aan de Schildstraat en de realisatie van 4 woningen op die locatie en de realisatie van een maatschappelijke voorziening met 17 woningen daarboven. Tot slot zal ook de Wijenweg en de Schildstraat opnieuw worden ingericht.

Samenwerking / juridisch / planologisch
De gemeente heeft in 2008 met Wonen Zuid een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over een taakverdeling:

- de Gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich tot het (doen) ontwikkelen van het vastgoed voor de commerciële- en maatschappelijke functies met bijbehorende bovenwoningen alsmede voor de openbare ruimte in het gehele Plangebied.
- Wonen Zuid neemt de inspanningsverplichting op zich tot het (doen) ontwikkelen van grondgebonden woningen aan het Treebeekplein en aan de Wijenweg.

Programma
Maatschappelijk voorziening (gerealiseerd)
17 appartementen (gerealiseerd)
4 woningen aan de Schildstraat (nog te realiseren)
Opnieuw inrichten van de Wijenweg en de Schildstraat (nog te realiseren)

Ontwikkeling 2025 e.v.
Wonen Zuid heeft kenbaar gemaakt dat de herontwikkeling van de voormalige gymzaal tot vier woningen niet leidt tot een rendabele businesscase. In goed overleg met Wonen Zuid is daarom besloten de samenwerking voor deze locatie te beëindigen. Er is inmiddels gestart met het verkennen van mogelijkheden om op een haalbare wijze invulling te geven aan woningbouw.

Ontwikkeling 2026 e.v.
Het onderzoek naar een haalbare businesscase zal in 2026 voortgezet worden.
De inrichting van de Wijenweg en de Schildstraat wordt meegenomen in een bredere aanpak van de openbare ruimte in Treebeek.

Risico

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Grondopbrengst	De grond kan niet verkocht worden ten behoeve van woningbouw en het perceel moet een andere invulling krijgen.	

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Masterplan Treebeek	Boekwaarde	€ -550	€ -492	€ 496	€ 479	
	Verwacht resultaat	€ 97	€ 86	€ 0	€ 5	
	Verwachte einddatum	2024	2025	2026	2027	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)					
	Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 3.727		€ 3.642	€ 85	
Investeringen	€ 3.722		€ 3.162	€ 559	
Saldo	€ 5		€ 479	€ -474	
Saldo netto contante waaarde (huidige waarde)	€ 5				

- Afwijking meer dan > € 75.000
- Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
- Afwijking < € 25.000

4.2 Overige woningbouwprojecten



7. Oeloven (voormalige Erkenslocatie)

Algemene projectinfo
De grondexploitatie Oeloven heeft betrekking op de ontwikkeling van de voormalige bakkerij Erkens. Deze locatie, gelegen tussen de Oelovenstraat, Bouwbergstraat en Hoogenboschweg, is in het verleden door de gemeente aangekocht.
Het plangebied is circa 1ha.

Samenwerking / juridisch / planologisch
Het vigerend bestemmingsplan is 'Woningbouwlocatie Erkens'. Deze locatie is in de markt gezet als ontwikkellocatie voor 20 vrije kavels (particuliere zelfbouw) die welstandsvrij kunnen worden gerealiseerd.
De individuele kavels zijn verkocht en voor iedere kavel is inmiddels een omgevingsvergunning ingediend.

Programma
Het door het College goedgekeurde verkavelingsplan voor deze locatie voorziet in 20 vrijstaande zelfbouwkavels die via een lotingsprocedure zijn uitgegeven.

Ontwikkelingen 2025
In 2025 is de realisatie meerdere woningen door de particuliere eigenaren voortgezet. 11 kavels waren eind 2025 gereed gemeld bij de gemeente.

Ontwikkeling 2026 e.v.
Naar verwachting wordt in het laatste kwartaal van 2026 overgegaan tot de verdere inrichting van de openbare ruimte, aangezien op dat moment minimaal 85% van de woningen gereed zullen zijn.

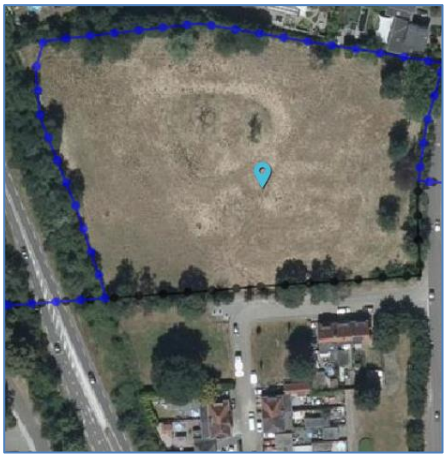
Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Oeloven	Boekwaarde	€ 1.220	€ 341	€ 187	€ 104	
	Verwacht resultaat	€ -90	€ -109	€ -162	€ -148	●
	Verwachte einddatum	2025	2025	2026	2026	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)					
	Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 1.870		€ 1.870	€ 1	
Investeringen	€ 2.018		€ 1.766	€ 252	
Saldo	€ -148		€ 104	€ -252	
Saldo netto contante waaarde (huidige waarde)	€ -145				●

● Afwijking meer dan > € 75.000
● Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
● Afwijking < € 25.000

8. GTD-Locatie



Algemene projectinfo
De grondexploitatie GTD-locatie heeft betrekking op de ontwikkeling van de locatie van de voormalige Gemeentewerf aan de Kruisbergstraat alsook enkele percelen ten zuiden hiervan. De opstallen zijn gesloopt en de grond is (gedeeltelijk) gesaneerd.
Het plangebied is circa 1,6 ha.

Samenwerking / juridisch / planologisch
De bestemming van het terrein is bijzondere doeleinden. Om hier woningbouw te realiseren is een nieuw bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsprocedure noodzakelijk.

Programma
In de grondexploitatie is een indicatief programma opgenomen op basis van circa 39% uitgeefbare grond. Het programma dient nog nader uitgewerkt te worden.

Ontwikkelingen 2025
Na een niet-succesvolle aanbesteding vanwege teveel onzekerheden vanuit de markt, is de gemeente verder gegaan met de opstelling van een wijziging van het Omgevingsplan. Tevens zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (explosievenonderzoek, geluid, flora- en fauna-onderzoek). Hieruit zijn geen grote aandachtspunten voor de planontwikkeling gekomen.
Wel heeft Enexis zich gemeld om binnen het plangebied een nieuw verdeelstation te realiseren. In de verdere planuitwerking wordt hier rekening mee gehouden, maar betekent wel dat op deze plek geen woningen meer gerealiseerd worden. Het verdeelstation heeft overigens niet alleen een functie voor de nieuwe woonwijk, maar ook voor de omgeving.
In het zuidelijk deel van het plangebied, langs de Kruisbergstraat is gekozen voor handhaving van het bestaande bomen. Ook hier is geen woningbouw meer voorzien. Gedacht wordt aan een beperkte parkeervoorziening, ingepast in de openbare ruimte, die deels ook tegemoet komt aan de wens van de omgeving voor meer parkeren.

Ontwikkeling 2026 e.v.
De definitieve wijziging van het omgevingsplan zal naar verwachting eind 2026/begin 2027 in procedure gaan. Op dat moment zal ook gekeken worden wat een gewenste verkoopstrategie zal worden. De koppeling tussen het plangebied Rumpenerstraat en de GTD-locatie zal daarbij ook in samenspraak met een marktpartij (BPD/JPO) worden bezien ("zoet-zuur").
In 2026 moet duidelijk worden in hoeverre hier een zinvolle businesscase tot de mogelijkheden behoort, die ook voldoet aan spelregels van een zorgvuldige aanbesteding/partnerselectie.

Aanvankelijk werd gekoerst op opstelling van een omgevingsplan op basis van TAM-IMRO (bestemmingsplan oude stijl). Inmiddels is door tijdsverloop van diverse onderzoeken dit niet haalbaar gebleken en zal worden gewerkt met een aanpassing van omgevingsplan (nieuwe stijl) op grond van de Omgevingswet.

Risico

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Subsidie	Voor de ontwikkeling vm. GTD-locatie is een subsidie ontvangen uit de Woningbouwimpuls. Aan deze subsidies zijn voorwaarden verbonden. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan bestaat het risico dat de subsidie niet wordt ontvangen of lager wordt vastgesteld.	Intensief sturen op planning en voorwaarden subsidie.

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
vm GTD locatie	Boekwaarde	€ 1.401	€ 1.424	€ -1.463	€ -1.518	
	Verwacht resultaat	€ -1.083	€ -1.077	€ -1.073	€ -1.474	●
	Verwachte einddatum	2025	2025	2028	2030	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)					
		Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		€ 2.145		€ 488	€ 1.658
Investeringen		€ 3.620		€ 2.006	€ 1.614
Saldo		€ -1.474		€ -1.518	€ 44
Saldo netto contante waaarde (huidige waarde)		€ -1.335			●

● Afwijking meer dan > € 75.000
● Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
● Afwijking < € 25.000

<u>Toelichting afwijking > € 50.000</u>

Inhoudelijk is in het kader van de eerdere omgevingsparticipatie het aantal te realiseren woningen voor het totale plangebied beperkt tot maximaal 45 (met een uitloop naar 50). Vanwege handhaving van groen aan de rand van het plan alsook vanwege het realiseren van een verdeelstation voor middenspanning voor de GTD-locatie alsook de omliggende woonwijken is de hoeveelheid uit te geven grond verlaagd, hetgeen een neerwaartse druk op de geplande opbrengst oplevert. Daarnaast schuift de uitvoering in de tijd naar achteren.

Tevens zijn de kosten voor bouw en woonrijp maken op prijspeil 2026 geraamd. Vorenstaande heeft geleid tot een toename van het verwachte verlies met € 400.000.

4.3 Bedrijvenlocaties

9. Rode Beek



Algemene projectinfo
Het plangebied Rode Beek betreft de locatie ten oosten van de Oude Schinvelderstraat en ten noorden van de Molenvaart. Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door de Buitenring. Het plangebied is ca/ 3,6 ha. groot en het grootste deel (2,4 ha.) van het plangebied is eigendom van de gemeente Onderbanken.
In de grondexploitatie Rode Beek worden de kosten verwerkt in afwachting van het openen van een gezamenlijke grondexploitatie met gemeente Beekdaelen. In deze gezamenlijke grondexploitatie worden vervolgens de historische kosten ingebracht.

Samenwerking / juridisch / planologisch
Met de gemeente Beekdaelen is een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie worden verdeeld naar rato van de in te brengen oppervlakte.
Ontwikkeling van de gronden heeft nog niet plaatsgevonden omdat het bestemmingsplan, dat door de gemeente Beekdaelen wordt opgesteld vertraging heeft opgelopen vanwege een beroepsprocedure bij de Raad van State en bezwaren van het Ministerie van Defensie. Op 7 februari 2025 hebben het Ministerie van Defensie, de gemeente Beekdaelen en de gemeente Brunssum een overeenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over het bestemmingsplan Rode Beek.

Programma
Nog nader uit te werken.

Ontwikkelingen 2026 e.v.
Naar aanleiding van de recente afspraken rondom het leefbaarheidsfonds zal mogelijk in **2026** de samenwerking met gemeente Beekdaelen over de gezamenlijke herontwikkeling van dit terrein opnieuw opgepakt worden. In overleg kan dan bepaald worden welke activiteiten (planologisch, civieltechnisch, R.O. etc.) nog noodzakelijk zijn in de planvoorbereiding en een globale inschatting worden gemaakt van planning en doorlooptijd.

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
Rode Beek	Boekwaarde	€ 239	€ 241	€ -246	€ -259	
	Verwacht resultaat	€ -161	€ -164	€ -198	€ -224	●
	Verwachte einddatum	2023	2024	2026	2028	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)					
	Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren	
Opbrengsten	€ 514		€ 411	€ 103	
Investeringen	€ 738		€ 670	€ 67	
Saldo	€ -224		€ -259	€ 36	
Saldo netto contante waaarde (huidige waarde)	€ -211				●

● Afwijking meer dan > € 75.000
● Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
● Afwijking < € 25.000

10. Voormalige BSV Locatie



Algemene projectinfo
Aan de Schinvelderstraat / Houserveld heeft de gemeente nog 1 uitgeefbare bedrijfskavel. Oorspronkelijk waren dit er 4, één kavel is uitgegeven aan een garagebedrijf, 2 kavels zijn verkocht aan een projectontwikkelaar die een modern bedrijfsverzamelgebouw heeft gerealiseerd.
De locatie is bouwrijp.

Samenwerking / juridisch / planologisch
De bestemming van het terrein betreft bedrijventerrein ingevolge het bestemmingsplan Haefland-Rode Beek. De verkoopprocedure verloopt met inachtneming van het Didam-arrest.

Programma
Het uitgeefbare oppervlakte bedrijfsterrein bedraagt in totaal 8.171 m2 waarvan 791 m2 talud. Aan deze m2 is geen opbrengst toegekend. Het resterende perceel heeft volgens kadastrale tekening een oppervlakte van 1.870 m2.

Ontwikkeling 2025
Overeenkomstig de Grondprijzennota 2025 heeft de taxatie van de laatste kavel plaatsgevonden.

Ontwikkeling 2026 e.v.
In het eerste kwartaal 2026 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de verkoop van de laatste kavel. Hierna worden de selectiecriteria, procedure en concept-koopovereenkomst uitgewerkt. Waarna in de tweede helft van 2026 de verkoopprocedure wordt opgestart middels publicatie.
De verwachting is dat na bestuurlijke besluitvorming in het laatste kwartaal van 2026 de notariële overdracht van het perceel zal plaatsvinden.

Aangezien door de gemeente na verkoop geen infrastructurele werkzaamheden meer hoeven plaats te vinden, wordt de grondexploitatie in 2026 afgerond.

Financieel

(Bedragen x1000)					Jaarrekening	
Verloop		2022	2023	2024	2025	
vm BSV terrein	Boekwaarde	€ -157	€ -145	€ 143	€ 131	
	Verwacht resultaat	€ 291	€ 296	€ 275	€ 303	●
	Verwachte einddatum	2023	2025	2025	2026	

Jaarrekening 2025 (Bedragen x1000)				
	Totaal		Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	€ 749		€ 562	€ 188
Investeringen	€ 447		€ 430	€ 16
Saldo	€ 303		€ 131	€ 171
Saldo netto contante waaarde (huidige waarde)	€ 297			●

● Afwijking meer dan > € 75.000
● Afwijking <> € 25.000 - € 75.000
● Afwijking < € 25.000

5 VOORZIENINGEN, WINSTNEMINGEN, RISICO'S

5.1 Inleiding

Voorschriften van de commissie BBV rondom de grondexploitaties geven aan dat geprognosticeerde verliezen op grondexploitaties direct moeten worden genomen en dat toekomstige winsten niet mogen worden ingezet om deze tekorten af te dekken. Concreet betekent dit dat voor nadelige exploitaties een voorziening moet worden getroffen ter hoogte van het tekort.

Voor grondexploitaties met een verwachte winst, moet volgens de regels van de BBV naar rato van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten (Percentage of Completion) winst worden genomen, waarbij rekening moet worden gehouden met projectspecifieke risico's.

5.2 Voorzieningen

Het geprognosticeerd eindresultaat van een grondexploitatie kan negatief uitvallen. Voor dit geprognosticeerde verlies (op basis van de netto contante waarde methode), moet bij de vaststelling van deze grondexploitatie een verliesvoorziening worden getroffen. De voorziening wordt jaarlijks herijkt op basis van het meest actuele geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie.

De verliesvoorziening wordt verantwoord tegen contante waarde dit heeft tot gevolg dat jaarlijks de verliesvoorziening aangevuld moet worden voor de factor waartegen contant is gemaakt, 2%.

Voor 2025 betreft dit een bedrag van € 220.640. Verder heeft de actualisatie van de grondexploitaties heeft tot gevolg dat een extra storting van € 230.317 nodig is. Deze extra storting is enerzijds het gevolg van de extra kosten cq. minder grondopbrengst als gevolg van de planinhoudelijke wijziging vm. GTD-locatie en de hogere kosten bouwrijp maken Lindehof. Anderzijds leiden de gewijzigde meerjarige inflatieparameters tot een lager verlies op de grondexploitaties. Deze storting in verwerkt in de jaarrekening 2025.

Per 31 december 2025 bedraagt de voorziening 'Verwachte tekorten' € 11.482.977.

VOORZIENING verwachte tekorten			
stand per 1-1-2025			**€ 11.032.020**
Toevoeging:			€ 450.957
Rentetoevoeging	2%	€ 220.640	
actualisatie grondexploitaties		€ 230.317	
Onttrekking			€ -
Stand voorziening per 31-12-2025			**€ 11.482.977**

5.3 Winstnemingen

Op basis van de regelgeving van het BBV moet op positieve grondexploitaties winst worden genomen in het tijdsvak waarin de winst wordt gerealiseerd en niet pas aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie.

De werkwijze voor het bepalen van de tussentijdse winstneming is dat naar rato van de voortgang van het project winst tussentijds wordt verantwoord (de zgn. Percentage of Completion of POC-methode). Hierbij houden we rekening met specifieke risico's die het resultaat van het project kunnen beïnvloeden.

Als door veranderde omstandigheden binnen het project in vorige jaren teveel winst genomen blijkt te zijn moet deze winst terug worden geboekt.

Op basis van deze methode is bij de jaarrekening 2025 voor 2 grondexploitaties winst genomen:

Winstneming 2025		
	Treebeek	vm. BSV
Kosten totaal	€ 3.697.974,00	€ 446.498,00
Kostenstijging	€ 23.718,00	€ 96,00
Rentekosten	€ -	€ -
Totale kosten op ew	€ 3.721.692,00	€ 446.594,00
		€ -
Gerealiseerde kosten	€ 3.162.267,00	€ 430.417,00
% gerealiseerd	84%	96%
		€ -
Opbrengsten totaal	€ 3.721.749,00	€ 748.510,00
Opbrengstenstijging	€ -	€ -
Renteopbrengsten	€ 5.087,09	€ 655,47
Totale opbrengsten op ew	€ 3.726.836,09	€ 749.165,47
Opbrengsten gerealiseerd	€ 3.641.749,00	€ 561.510,00
% gerealiseerd	96%	75%
% gerealiseerd kosten en opbrengsten	81%	72%
saldo op ew	€ 5.144,09	€ 302.571,47
winstneming totaal	€ 4.271,07	€ 218.566,83
eerdere winstneming	€ 341,17	€ 208.109,28
nieuwe tussentijdse winstneming	**€ 3.929,89**	**€ 10.457,54**

5.4 Strategische aankopen

Strategische aankopen dragen bij aan de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied in de toekomst. Om beleidsdoelstellingen te realiseren kan het van belang zijn dat de gemeente strategische grondposities inneemt wanneer de kans zich voor doet. Het betreft aankopen van gronden/panden die (nog) geen deel uitmaken van een bestaand exploitatiegebied en bijbehorende (grond) exploitatiebegroting.

Strategische aankopen worden pas gedaan wanneer de betreffende percelen grond geografisch strategisch in het beoogde plangebied zijn gelegen én zij noodzakelijk worden geacht vanuit sturingsmogelijkheden. Een andere reden kan zijn dat de gronden worden aangekocht met het oog op een mogelijk vereveningsperspectief of vanwege noodzaak tot planrealisatie (maatschappelijk rendement).
Strategische verwerving moeten worden beoordeeld in het kader van de noodzaak/wens om een locatie ruimtelijk te ontwikkelen, evenals de financiële en maatschappelijke rendementen van de aankoop.

Het college heeft mandaat vanuit de Nota Grondbeleid 2024-2028 (vastgesteld door de raad op 30 januari 2024, zaaknummer 202350894) om strategische aankopen te verrichten tot een bedrag van

€ 2.000.000. Daarvoor is het werkbudget Strategische aankopen beschikbaar gesteld. Met betrekking tot dit werkbudget wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

- het college neemt (na consultering van de raadswerkgroep) een gemotiveerd besluit tot het doen van een strategische aankoop;
- de aankoop wordt administratief tijdelijk ten laste van het werkbudget strategische aankopen geboekt;
- vervolgens wordt de aankoop onder Materieel Vast Actief (MVA) verantwoord;
- zodra de grondexploitatie voor het betreffende gebied is vastgesteld, wordt de aankoop tegen de dan geldende boekwaarde overgeheveld naar de grondexploitatie;
- verantwoording wordt afgelegd in de Jaarrekening van het betreffende jaar;
- zodra de aankoop niet meer op het werkbudget drukt, is er weer meer werkbudget beschikbaar (tot maximaal € 2.000.000).

In 2025 heeft geen aankoop plaatsgevonden ten laste van het strategisch aankoopkrediet. Nu de aanleg van het Clemensdomein is afgerond, is de aankoop van het perceel aan het Clemensdomein vanaf 2025 niet meer verantwoord ten laste van het strategisch aankoopkrediet, maar als materieel vast actief opgenomen onder Programma 7 Sport, cultuur en recreatie.

Ultimo 2025 bedraagt het werkbudget strategische aankopen € 219.627.
Voor een overzicht van de strategisch verworven percelen wordt verwezen naar de bijlage (geheim).

5.5 Algemene reserve grondbedrijf

In december 2022 heeft de raad de Nota reserves en voorzieningen (Zaaknummer 202218299) vastgesteld. Onderdeel daarvan is de ‘Algemene reserve grondexploitaties’.
Het doel van de reserve is om een bufferfunctie te creëren voor het opvangen van risico’s en resultaten binnen het grondbedrijf. De reserve wordt o.a. gevoed met positieve resultaten op de grondexploitaties maar ook de opbrengsten van grondverkopen buiten de grondexploitaties om kunnen ten gunste van deze reserve worden geboekt.

In 2025 zijn er geen mutaties geweest.

5.6 Risico’s

Ruimtelijke projecten zijn altijd omgeven met risico’s. De risico’s rondom de grondexploitaties maken deel uit van het integrale risicomanagement. Doel hiervan is om organisatie breed de risico’s te kwalificeren en te kwantificeren en te koppelen aan het gemeentelijk weerstandsvermogen. Alle mogelijk risico’s die niet worden opgevangen binnen de grondexploitaties zelf, zijn hierin opgenomen.
De risico’s die zijn meegenomen bij het hiervoor beschreven risicomanagement zijn opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen, Jaarrekening 2025.

De risico’s in grondexploitaties kunnen verdeeld worden in algemene risico’s en project specifieke risico’s. Als algemene risico’s in de grondexploitaties kan gedacht worden aan:

- conjuncturele risico’s;
- ontwikkelingsrisico’s;
- prijsontwikkelingen;
- renterisico’s;
- maatschappelijke en politieke invloeden.

Naast algemene risico’s wordt bij de actualisatie van de grondexploitaties ook project specifieke risico’s geïnventariseerd. Voor een overzicht van de algemene en project specifieke risico’s die zijn meegenomen in het risicomanagement wordt verwezen naar de bijlage (geheim).

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 26 mei 2026
Zaaknummer : 202658276
Afdeling opsteller : Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
Bereikbaar onder : Stefan.kuypers@brunssum.nl
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 7 juli 2026
Uiterlijke datum : Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

De realisatie van acht woonwagenstandplaatsen aan de Nelson Mandelastraat.

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft in 2018 op basis van een rapport van de Nationale Ombudsman uit 2017 een uitspraak gedaan dat het Rijk, lokale overheden en woningcorporaties verplicht zijn om de cultuur van woonwagenbewoners niet alleen te beschermen, maar ook te faciliteren.[1] Het Rijk heeft hierop een beleidskader in 2018 uitgebracht[2] waarop door de gemeente Brunssum en Weller afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken. In 2020 heeft de provincie Limburg een provinciale behoeftepeiling naar woonwagenstandplaatsen uitgevoerd. [3] Hieruit blijkt dat ook binnen de gemeente Brunssum behoefte is aan 8 woonwagenstandplaatsen (zowel voor nieuwe aanvragers als voor spijtoptanten in het verzorgingsgebied van de gemeente Brunssum).
Naar aanleiding hiervan en op basis van een locatiestudie is in de besloten raadsvergadering van 12 december 2023 vastgesteld om de percelen nabij de Nelson Mandelastraat, kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie F, nummers 363 (gedeeltelijk, circa 2.461 m²) en 514 (gedeeltelijk, circa 1.921 m²), gezamenlijk groot circa 4.382 m², aan te kopen ten behoeve van de realisatie van woonwagenstandplaatsen.
In navolging van dit besluit en vanuit de verplichtingen van de gesloten koopovereenkomst, is in samenwerking met woningcorporatie Weller het verkavelingsplan uitgewerkt en is er een woonwagentype geselecteerd. Op basis van deze verkaveling kan het plan verder worden ontwikkeld en kan het omgevingsplan worden aangepast.

1 Advies College versterkt mensenrechten van woonwagenbewoners | College voor de Rechten van de Mens
2 Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaats
3 Woonwagenstandplaatsen - 02 Eindrapport behoeftepeiling provincie Limburg.pdf

b. Huidige situatie/probleemstelling

Binnen de gemeente Brunssum bestaat, op basis van de provinciale behoeftepeiling, een behoefte aan acht woonwagenstandplaatsen voor zowel nieuwe aanvragers als voormalige bewoners die willen terugkeren naar een woonwagen. Tegelijkertijd rust op de gemeente, voortvloeiend uit de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (2018) en het daarop gebaseerde rijksbeleid en de gemaakte prestatieafspraken met woningcorporatie Weller, de verplichting om deze woonbehoefte te faciliteren.

Hoewel de gemeente Brunssum in samenwerking met Weller reeds voorbereidende stappen heeft gezet, zoals de gesloten prestatieafspraken en het gezamenlijk uitwerken van een verkavelingsplan op basis van het door de gemeente aangekocht perceel, heeft dit nog niet geleid tot de daadwerkelijke realisatie en daarmee de invulling van de behoefte naar woonwagenstandplaatsen.

Om de woonwagenstandplaatsen daadwerkelijk te realiseren dient het omgevingsplan (bestemmingsplan) gewijzigd te worden van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het onherroepelijk worden van het omgevingsplan is ook als voorwaarde in de koopovereenkomst opgenomen.

3. Gewenste situatie (WAT?

a. Wat willen we bereiken?

Het betreft de realisatie van acht woonwagenstandplaatsen volgens het principeverkavelingsplan en de plaatsing van acht woonwagens door woningcorporatie Weller, zoals opgenomen in bijlagen 1 en 2. Conform de gesloten koopovereenkomst wordt het omgevingsplan gewijzigd. Tevens maakt de gemeente het betreffende perceel bouwrijp en grotendeels woonrijp. Woningcorporatie Weller koopt vervolgens de acht kavels over van de gemeente Brunssum, plaatst de woonwagens en zorgt voor de inrichting van de betreffende kavels en de huisaansluitingen. Ten aanzien van het beheer, toezicht en handhaving wordt na de realisatie dezelfde demarcatie aangehouden.

Om het omgevingsplan te kunnen wijzigen, dient een voorbereidingskrediet van € 82.500 beschikbaar te worden gesteld. Dit krediet is onder andere benodigd voor het inschakelen van een extern bureau ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan en voor het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken. Tot aan de vaststelling van de grondexploitatie (GREX) en het omgevingsplan worden de plankosten, conform de financiële regelgeving, geactiveerd als immaterieel vast actief. Na opening van de GREX worden deze kosten ingebracht in de grondexploitatie. De voorlopig geraamde GREX, opgenomen in bijlage 3, bedraagt € - 917.647,- inclusief de verwervingskosten van het aangekochte perceel.

Door het wijzigen van het omgevingsplan en het realiseren van de acht woonwagenstandplaatsen geeft de gemeente Brunssum en Weller invulling aan de prestatieafspraken. Deze afspraken vloeiden voort uit de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (2018) en het daarop gebaseerde rijksbeleid. Tegelijk wordt voorzien in de behoefte die is vastgesteld in de provinciale behoeftepeiling.

b. Kaders

1. Raadsvoorstel 'Potentiële woonwagenlocatie Nelson Mandelastraat', Djummanummer 202341072;
2. Koopovereenkomst Parfums & Senteurs B.V., Vlom B.V. en de gemeente Brunssum 2024, Djumanummer 202430825;
3. Prestatieafspraken gemeente Brunssum-Weller, vanaf 2018 t/m 2027;
4. Diverse uitspraken 2014-2018, Europees Hof voor de Rechten van de Mens, Advies College versterkt mensenrechten van woonwagenbewoners, Advies College versterkt mensenrechten van woonwagenbewoners | College voor de Rechten van de Mens, 2018;
5. Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, Ministerie van Binnenlandse zaken en Koningsrelaties, Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaats, 2018;
6. Behoeftepeiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg, Companen Woonwagenstandplaatsen - 02 Eindrapport behoeftepeiling provincie Limburg.pdf, 2020;
7. Nota grondbeleid 2024-2028, Gemeente Brunssum, 2024;
8. Grondprijzennota, 2026;
9. KoersKompas Brunssum 2050, gemeente Brunssum, 2025;

c. Argumenten en overwegingen

Het verkavelingsplan is in nauwe samenwerking tussen verschillende disciplines binnen de gemeente Brunssum en woningcorporatie Weller tot stand is gekomen. Deze integrale aanpak heeft geresulteerd in een samenhangend plan dat voorziet in een zorgvuldige en ruimtelijk verantwoorde inpassing binnen het aangekochte perceel.
Bij de uitwerking van het plan is nadrukkelijk aandacht besteed aan een groene en kwalitatieve leefomgeving. Zo wordt voorzien in natuurlijke speelelementen, aansluitend op het Heidserpark, en is rekening gehouden met de aanleg van grondwallen die landschappelijk aansluiten op de omgeving. Deze maatregelen dragen tevens bij aan het creëren van een prettige woonomgeving doordat deze het geluid beperken afkomstig van de naastgelegen Emmaweg en het bedrijventerrein.
Op basis van het verkavelingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd ter voorbereiding ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan en voor een zorgvuldige raming van de benodigde kredieten De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen nog leiden tot bijstelling van het plan.

Na accordering van het voorstel door de raad zal een participatietraject met de omgeving op worden gestart. De input van omwonenden kan aanleiding geven tot verdere optimalisatie van het plan en de aansluiting op de omgeving. De buurt wordt 27 mei aangeschreven door het participatiebureau dat de gemeente hierbij ondersteunt. Direct omwonenden worden meteen, onder voorbehoud van accordering van het raadsvoorstel, uitgenodigd voor participatiebijeenkomsten.

d. Opties en keuze

De gemeenteraad kan besluiten om het omgevingsplan niet te wijzigen en de verkaveling niet te realiseren binnen de aangekochte percelen. Bijkomend wordt ook niet voldaan aan de prestatieafspraken met Weller, wordt niet voldaan aan de behoefte conform het provinciaal behoefte onderzoek en is de realisatie niet in lijn met de uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (2018) en het daarop gebaseerde rijksbeleid.

4. Bijlagen:

1: principeverkavelingsplan acht woonwagenstandplaatsen
2: brochure woonwagen (Samen Wonen Concept)
3: voorlopige grondexploitatie

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202658276

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2026, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed ;

Besluit:

1. In navolging van de door de gemeenteraad geaccordeerde koopovereenkomst voor het betreffende perceel nabij de Nelson Mandelastraat ten behoeve de realisatie van acht woonwagenstandplaatsen, akkoord te gaan met het wijzigen van het omgevingsplan conform het principeverkavelingsplan dat als bijlage 1 is toegevoegd bij het voorliggende raadsvoorstel;
2. Ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan, conform de onder beslispunt a genoemde principe verkaveling, een voorbereidingskrediet van € 82.500 beschikbaar te stellen;
3. Kennis te nemen van de voorlopige grondexploitatie zoals opgenomen in bijlage 3;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2026

De Raad voornoemd,

Voorzitter Griffier



Technische Omschrijving

Samen Wonen - woonwagenconcept

17-09-2025 V1.2

VB Groep

Van Heur
Bouw & Onderhoud

Inhoudsopgave

01	VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN	3
05	BOUWPLAATSVOORZIENINGEN	3
10	STUT- EN SLOOPWERK	3
12	GRONDWERK	3
14	BUITEN RIOLERING EN DRAINAGE	4
15	TERREINVERHARDING	4
20	FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN	4
22	ISOLATIE	4
23	VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN	5
24	RUWBOUWTIMMERWERK	5
30	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	5
32	TRAPPEN EN BALUSTRADEN	5
33	DAKBEDEKKINGEN	5
34	BEGLAZING	6
35	NATUUR- EN KUNSTSTEEN	6
36	VOEGVULLING	6
40	STUKADOORWERK	6
41	TEGELWERK	6
42	DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN	7
44	PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN	7
45	AFBOUWTIMMERWERK	7
46	SCHILDERWERK	7
47	BINNENINRICHTING	8
50	DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	8
52	W-INSTALLATIES	8
70	E-INSTALLATIES	8

HOOFDSTUK 01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN

Het Samen Wonen concept voldoet minimaal aan onderstaande punten:
- Omgevingswet
- Besluit bouwwerken leefomgeving
- BENG 1 2 3
- Overige eisen in kader tot wet- en regelgeving, overheidsvoorschriften en milieubepalingen
- Zichtbaar toegepaste houtmaterialen zijn voorzien van FSC-keurmerk

Het Samen Wonen concept kent 4 type plattegronden welke het volgende kenmerk hebben:
- Type 2A een 2 slaapkamer woning met separaat toilet
- Type 2B een 2 slaapkamer woning met het toilet op de badkamer
- Type 3A een 3 slaapkamer woning met separaat toilet
- Type 3B een 3 slaapkamer woning met het toilet op de badkamer

Type 3A zal bij elke aanbieding in de basis worden aangeboden tenzij anders overeengekomen.
Het regelen van de benodigde vergunningen inclusief deze kosten en bijkomende kosten, zijn voor rekening van de Opdrachtgever, tenzij anders overeengekomen met Opdrachtnemer.

Bouwterrein dient bouwrijp te worden aangereikt aan de Opdrachtnemer. Kosten welke achteraf benodigd zijn om het terrein bouwrijp te maken zijn voor rekening van de Opdrachtgever.

Geotechnisch onderzoek dient door de Opdrachtgever beschikbaar te worden gesteld, tenzij anders overeengekomen. Alle afwijkingen ten opzichte van de basis zoals in deze Technische omschrijving zijn beschreven, zijn voor rekening van de Opdrachtgever.

Overige onderzoeken ten behoeve van de omgevingsvergunning zijn voor rekening van de Opdrachtgever. Hierbij kan worden gedacht aan een bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, Quickscan Flora Fauna, etc.

Alle voorkomende asbestwerkzaamheden zijn uitgesloten, tenzij anders overeengekomen.

Precario kosten zijn uitgesloten, tenzij anders overeengekomen.

Kosten voor de aansluiting van de nuts op het openbaar net zijn voor rekening van de Opdrachtgever.

De oplevering van de woning door de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever is niet afhankelijk van de definitieve nutsaansluitingen. De wachttijd voor nieuwe aansluitingen is momenteel aanzienlijk langer dan de bouwtijd van het concept.

Om vertraging te voorkomen worden de installaties voor oplevering getest en ingeregeld via de bouwstroom. Hiermee wordt aangetoond dat de installaties naar behoren functioneren. Zodra de nutsbedrijven de definitieve aansluitingen hebben gerealiseerd, vindt de definitieve inbedrijfstelling plaats. De aanleg van de definitieve aansluiting kan een oplevering niet in de weg staan.

HOOFDSTUK 05 BOUWPLAATSVOORZIENINGEN

De bouwplaats zal worden afgeschermd middels bouwhekken.

De bouwplaats zal afhankelijk van de hoeveelheid te plaatsen woningen worden voorzien van een schaftunit en de nodige materiaalcontainers.

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het opruimen van het afval. Dit zal worden gedaan middels een gescheiden systeem met afvalcontainers.

Het nodige verbruik van water en elektra is voor rekening van de Opdrachtgever.

De woning zal voor oplevering worden voorzien van een opleverschoonmaak inclusief de bewassing van beglazing.

De Opdrachtnemer zorgt voor een bouwaansluiting elektra en toevoer water op de bouwplaats bij aanvang van werken, tenzij anders overeengekomen.

HOOFDSTUK 10 STUT- EN SLOOPWERK

Het eventueel slopen en afvoeren van oude woonwagens is niet opgenomen, tenzij anders overeengekomen.

Het eventueel slopen en afvoeren van oude bergingen is niet opgenomen, tenzij anders overeengekomen.

HOOFDSTUK 12 GRONDWERK

Geotechnisch onderzoek dient door de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer beschikbaar te worden gesteld, tenzij anders overeengekomen. Uitgangspunt is voldoende draagkrachtige grondslag.

Als peil (P) geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Het peil (P) zal door de gemeente worden vastgesteld.

Het terrein dient bouwrijp te zijn gemaakt door de Opdrachtgever voor aanvang start grondwerken. Bouwrijp omvat het uitgraven van het werkgebied (1m buiten de woning) tot een diepte van 550 mm onder peil.

Alle graafwerkzaamheden t.b.v. de standaard voorziene fundering op staal, zijn tot 1,00 m onder peil voorzien. Voor de fundering en de riolering worden ontgravingen verricht. Aanvullingen worden verricht met de, indien bruikbaar, uitkomende grond. Er wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Onvoorziene, zich in de grond bevindende obstakels zoals boomstronken, beerputten, oorlogstuig, grondverontreinigingen e.d. geven recht op verrekening met de Opdrachtgever.

Het uitgraven van de volledige bouwput voor het aanbrengen van eventuele noodzakelijke mortelschroef en/of heipalen is niet voorzien. De Opdrachtnemer verstrekt, indien gevraagd door de gemeente, een schone grondverklaring (AP-04).

De Opdrachtgever zal de Opdrachtnemer een grondonderzoeksrapport en sondeerrapport overhandigen van de desbetreffende kavel(s) tenzij anders overeengekomen.

Aansluitbochten t.b.v. de nuts tot aan de meterkast zijn voorzien.

Woonrijp maken is voor rekening van Opdrachtgever..

HOOFDSTUK 14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

Binnen rioleringen en hemelwaterafvoeren onder de vloerplaat worden uitgevoerd in PVC met een wanddikte van 3,2 mm. De riolering wordt als een gescheiden systeem tot aan de inspectieput (ongeveer 100 cm buiten de woning) geplaatst.

De volgende aansluitpunten zijn standaard voorzien:

- 1 fontein, 1 toilet
- 1 douche, 1 wastafel
- 1 spoelbak keuken
- 1 wasmachine, 1 vaatwasmachine en 1 Warmtepomp

De riolering wordt aangelegd met de nodige ontstoppingsstukken. Aansluiting op het openbaar net is ten laste van de Opdrachtnemer, prijzen hiervoor zijn verrekenbaar daar waar dit project specifiek is.

HOOFDSTUK 15 TERREINVERHARDING

Een pad vanaf de openbare weg tot aan de voordeur met een breedte van 1m1 is voorzien. Dit pad zal worden opgebouwd met standaard 30 x 30 cm betontegels.

Overige bestrating is niet opgenomen, deze kan in overleg worden opgenomen tegen meerkosten.

HOOFDSTUK 20 FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN

Als uit het constructierapport blijkt dat een fundering op staal niet mogelijk is, zal de Opdrachtnemer een separate aanbieding sturen voor de benodigde constructieve voorzieningen, zoals een grondverbetering of een fundering op palen.

HOOFDSTUK 22 ISOLATIE

De isolatiewaarde (Rc) van de gevelelementen zijn hoger dan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL):

Vloerisolatie: Rc 4,64 m²K/W (EPS)
Muurisolatie: Rc 4,88 m²K/W (PIR)
Hellend dak: Rc 6,94 m²K/W (Minerale wol)

HOOFDSTUK 23 VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN

De geïsoleerde, dragende betonvloer wordt in het werk gestort.. De funderingen zijn uitgevoerd met voorgespannen betonbalken en met sleuf- / of putfunderingen, aangegoten tot 100 cm onder de vloerpas.

De wanden hebben de volgende samenstelling:
- aan de buitenzijde een handgevormde gevelsteen (module 50 - ±83 st/m²) type “Anderlecht” in halfsteens verband.
- een laag staalvezel beton met de nodige bewapening.
- een isolatielaag van PIR merk Unilin o.g..
- een laag beton.
- glasvezelwapening.

Het voegwerk van de buitenmuren is voorzien in standaard licht grijze kleur passend bij het metselwerk. Indien wordt gekozen voor een donkere plint zal het voegwerk ook in donkere kleur worden uitgevoerd.

HOOFDSTUK 24 RUWBOUWTIMMERWERK

De zoldervloer wordt uitgevoerd als een prefab houten vloerdeel. De afwerking aan de bovenzijde is voorzien middels een OSB plaat 18mm dik.

De schuinen kanten van het dak zal worden voorzien van een OSB-plaat betimmering 12mm dik.

HOOFDSTUK 30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen
Alle opendraaiende ramen zijn standaard voorzien van het draai/kiep systeem.

Elke woning is voorzien van 1 standaard buitendeur en een schuifpui.

Kozijnen zijn standaard uitgevoerd in de kleur effen wit RAL 9016.

De kunststof kozijnen worden vervaardigd met profielen type Deceuninck®. Deze profielen worden vervaardigd uit geëxtrudeerd, slagvast en hard kunststof en zien voorzien van een KOMO-certificaat.

Roedes voor de ramen zijn beschikbaar middels een meerprijs.

Binnenkozijnen en deuren
De opdek binnendeuren van het merk Theuma, type Monoplus, zijn 880 x 2315mm en 40mm dik in standaard witte afgewerkte kleur.

De deur van technische ruimte is geluidswerend (40dBa), het kozijn van deze deur is voorzien van rubberafdichting en het kozijnprofiel wordt gevuld met glaswol.

De binnendeurkozijnen zijn stalen montagekozijnen en zijn niet verdiepingshoog, boven het kozijn wordt binnenwand aangebracht.

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in standaard aluminium van het merk Hoppe (o.g.).
Kruk/kruk op pui en voordeur, WK3, geen deurdrangers,

HOOFDSTUK 32 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De woning wordt voorzien van 1 vlieringtrap 3-delig van 70 cm x 120 cm. Het vlizoluik wordt afgewerkt middels de benodigde aftimmeringen en traphekje.

HOOFDSTUK 33 DAKBEDEKKINGEN

Het hellend dak bestaat uit gemaakte dakspanten gedrenkt in een houtbeschermingsproduct met goedgekeurd milieuattest. Het onderdak is voorzien van stoflatten en panlatten. Er wordt tegen het onderdak een isolatielaag aangebracht van voldoende dikte conform de BENG berekeningen. De dakhelling bedraagt 35° graden. De onderzijde van de dak elementen zal worden afgewerkt met een folie.

Dakbedekking bestaat uit standaard keramische dakpannen in matte antraciet kleurstelling (Koramic Tradiva antraciet mat o.g.). Deze worden geplaatst met panhaken of blind geschroefd naargelang bouwtechnisch vereist. Alle benodigde hulpstukken zijn daarbij voorzien.

HOOFDSTUK 34 BEGLAZING

Het glaswerk aan de buitengevel is voorzien van dubbele beglazing (HR++) die voldoet aan de geldende isolerende en thermische eisen. U-waarde: 1.1W/m²K. Indien er vanuit de BENG hoger eisen benodigd zijn al dit worden aangepast om te voldoen aan de BENG-eisen.

HOOFDSTUK 35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Ramen hebben aan de buitenzijde (onderkant) een dorpel uitgevoerd in geschuurde Belgisch blauwe hardsteen (“arduin”) van 5 cm dikte, voorzien van een muuropstand en druipgoot.

Buitendeuren hebben aan de buitenzijde (onderkant) een dorpel met een dikte van 8 cm in geschuurde Belgisch blauwe hardsteen, voorzien van een muuropstand.

De badkamer en toilet worden voorzien van een hardsteen binnendeurdorpel tussen de kozijnstijlen.

Bovenzijde van het toilet inbouwreservoir wordt voorzien van tegelwerk. Bij de badkamer loopt dit tegelwerk vervolgens door tot aan plafond. Bij het aparte toilet stopt het tegelwerk bij de bovenkant van het reservoir. De overgang wordt zonder overstek afgewerkt met een kunststof joly-profiel.

HOOFDSTUK 36 VOEGVULLING

Zowel in de badkamer als op het toilet worden alle sanitaire materialen afgewerkt met een kitvoeg.
Ook het aanrechtblad zal worden voorzien van een kitvoeg. Afhankelijk van de gekozen kleur door huurder van het oppervlakte zal de kitvoeg worden afgestemd, Over het algemeen is dit wit of lichtgrijs.

HOOFDSTUK 40 STUKADOORWERK

Buitenwanden
De binnenzijde van de betonnen buitenwanden worden voorzien van stucwerk, klasse B behangklaar opgeleverd. Dagkanten van de buitengevelopeningen worden boven en opzij voorzien van stucwerk.

Metalstud binnenwanden
Alle MS wanden binnen worden voorzien van fillerwerk, klasse B behangklaar opgeleverd.

Plafonds
De gipsplafonds worden voorzien van fillerwerk waarna deze met latex wit worden geschilderd.Zowel de naden van de wanden als van de plafonds worden voorzien van wapeningsband.

HOOFDSTUK 41 TEGELWERK

Wandtegels
Toegepaste tegel: Mosa Holland 2050 in afmeting 30x15. Kleur 0490 of 0497 afhankelijk van keuze tegelpakket.
De badkamer wordt voorzien van wandtegelwerk tot aan plafond. Het toilet van woningtype 2A en 3A wordt voorzien van wandtegelwerk tot 1.20mtr hoogte. Wandtegels worden ingewassen en de uitwendige hoeken worden afgewerkt d.m.v. kunststof Jolly profielen. De keukenwand wordt ook voorzien van tegelwerk, 60cm hoog vanaf keukenblad.

Vloertegels
Toegepaste tegel: Mosa Holland 2050 in afmeting 3030. Kleur 80010 MR, 80020MR, 80030MR of 80050MR
De badkamer en het toilet worden voorzien van een tegelvloer. In de douchehoek worden een douchetegel 9090 met afschot gelegd. De gehele tegelvloer wordt naderhand ingewassen.

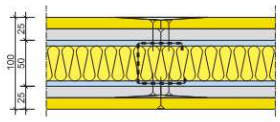
HOOFDSTUK 42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

De gehele begane grond wordt voorzien van een 20mm drukvaste isolatie, waarna een vezelsterke cementdekvloer van 60mm dik op wordt gesmeerd.

HOOFDSTUK 44 PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

Binnenwanden
De binnenwandelementen zijn uitgevoerd als Metal Stud wanden, zie tekening.

De opbouw van de wandelementen ziet er als volgt uit:
- Duragyp (slagvast) 12.5mm dik;
- Gyproc A 12.5mm dik;
- Gypframe 50vv. 40mm minerale wol;
- Gyproc A 12.5mm dik;
- duragyp (slagvast) 12.5mm dik.

	dB	min.	I	mm	II	mm		mm	
GF 100 ECO DGS/2.50.2.A 	57	60	4000		3500	4000		100	**Gyproc ECO D Wand** **Systeemcode : GF 100 ECO DGS/2.50.2.A** Beplating : 1x DuraGyp Standaard 12,5 1x Gyproc A 12,5 Profiel : GypFrame 50 Minerale wol : 1x 40 mm Isover glaswol **KOMO-attest K42751/07** **wandnummer: 129**

In de badkamer is de opbouw afwijkend, hier wordt een vochtwerende gipsplaat (Gyproc WR) toegepast in plaats van de Duragyp buitenplaat. Daar waar benodigd voor sanitair worden de MS wanden voorzien van achterhout.

De holle ruimte boven de binnenwanden (tussen balklaag) wordt daar met 100mm steenwol om geluidsoverdracht tegen te gaan.

De wanden worden voorzien van achterhout op de volgende locaties:

Slaapkamer t.b.v. TV
Keuken t.b.v. bovenkasten
Badkamer t.b.v. douche en toiletbeugels

De naden worden voorzien van wapeningsband

De wanden worden tot boven het plafond geïsoleerd uitgevoerd.

Plafond
Het gehele plafond is afgewerkt met gipsplaten van 9.5mm dik, en daar waar benodigd wordt achterhout toegepast t.b.v. rookmelders.

De afwerking van het gipsplafond bestaat uit spuitwerk.

De naden worden voorzien van wapeningsband.

HOOFDSTUK 45 AFBOUWTIMMERWERK

Meterkast
De achterwand van de meterkast wordt voorzien van een OSB-plaat 18mm dik.

Aftimmerlatten

- De leefruimtes worden voorzien van voorgegronde meranti plinten 9x45mm. Deze plinten worden los in de woning geleverd, tenzij wordt gekozen voor een vloerafwerking als meerwerk.

- De gevelkozijnen worden afgewerkt middels stucwerk in de dagkanten.

- Het vlizoluik wordt rondom afgetimmerd d.m.v. aftimmerlatten en voorzien van een traphekje.

Vensterbanken
Alle gevelkozijnen (behoudens deuren/ramen met onderdorpel bij de vloer) worden van binnen afgewerkt met een witte HPL Werzalit vensterbank, met een breedte van 20cm. De kopse kanten worden afgewerkt met afwerkplaatjes. De neus is circa 34mm dik en heeft een overstek van circa 5cm.

HOOFDSTUK 46 SCHILDERWERK

Het complete schilderwerk bestaande uit:
- Schilderen plinten
- Schilderen onderzijde vlizoluik + aftimmering

Schilderwerk zal worden uitgevoerd in een standaard witte RAL kleur 9010.

Plafonds zij omschreven in hoofdstuk 40.

HOOFDSTUK 47 BINNENINRICHTING

Leveren en monteren van een standaard Bruynzeel keukenblok 180cm. Inclusief 3 bovenkasten (3x60cm), HPL aanrechtblad inclusief ronde of vierkante spoelbak.

De buitenwanden zullen bij alle raamopeningen (m.u.v. badkamerraam) worden voorzien van een doorvoer t.b.v. zelf later te plaatsen rolluiken.

Bij de woonkamer zal een doorvoer worden gemaakt in de buitenwand t.b.v. een later zelf te plaatsen airco.

HOOFDSTUK 50 DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De goten (type bakgoot) worden uitgevoerd in zink met een dikte van 0,8 mm en hebben een vierkante vorm. Ze worden standaard met beugels vastgemaakt aan de spondeplank van de dak oversteek.

De regenwaterafvoeren zijn in een gelijke legering uitgevoerd en hebben een vierkante vorm van 8cm op 8 cm.

De dak oversteek is standaard afgewerkt aan de onderzijde met kunststof planchetten met minimale v-naad in witte kleur.

HOOFDSTUK 52 W-INSTALLATIES

De gehele W-installatie bestaat uit:
- Binnen riolering wordt aangesloten op bestaande buiten riolering
- Waterleidingen koud & warm inclusief voeding vanaf berging
- Warmtepomp Mitsubishi SH-M40V STE
- Warmtepompboiler 200ltr
- Vloerverwarming
- Loodgieter dient wapeningsnetten aan te brengen op de vloerisolatie t.b.v. vloerverwarming
- WTW installatie
- Elektrische radiator badkamer 195/1411 700W Henrad
- Sanitair bestaande uit:
- Wastafel: Geberit Bau, breed min. 600mm
- Wastafelmengkraan: Grohe BauLoop
- Plugbekersifon: verchroomd
- Planchet: Jika 20
- Spiegel: Rechthoek 600x400

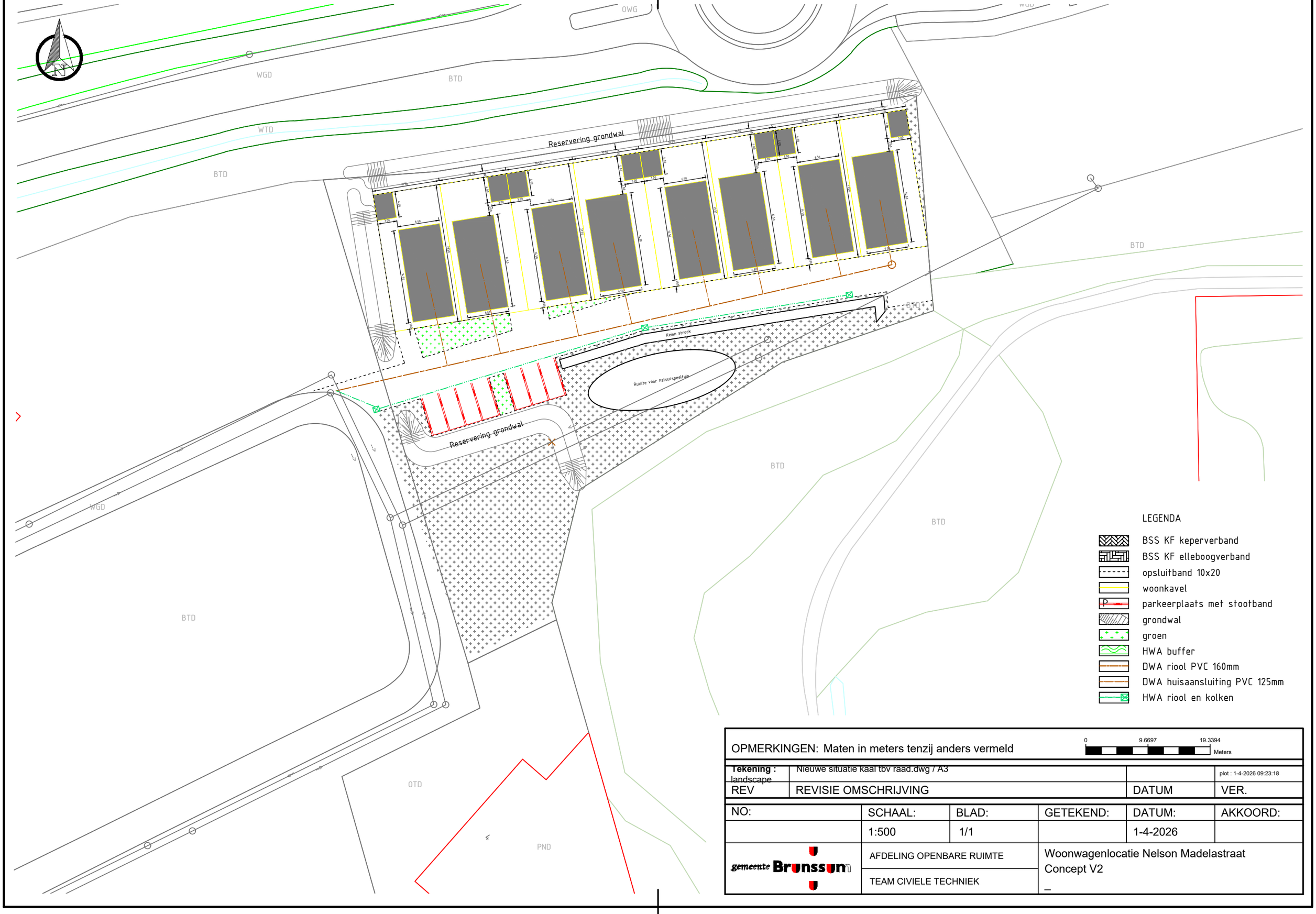
Douche
- Douchemengkraan: Grohe Grohtherm 1000 (thermostaat)
- Glijstangcombinatie: Grohe, lengte min. 900mm
- Doucheplug: RVS

Toilet
- Toiletcombinatie: Geberit 280 (60)
- Reservoir/bedieningsknop: Sigma20
- Closetzitting: Softclose

Fontein
- Geberit 300
- Fonteinkraan: Grohe Costa S
- Plugbekersifon: Verchroomd
- Closetrolhouder: merkloos

HOOFDSTUK 70 E-INSTALLATIES

De gehele E-installatie bestaat uit:
- De volledige inrichting van de meterkast bestaande uit een groepenkast met 7 groepen en een kookgroep.
- Voedingskabel vanaf de berging
- Wandcontact dozen conform voorschriften NEN1010 en bouwbesluit 2012
- Lichtpunten geschakeld
- Voedingen voor warmtepomp en WTW installatie
- Voeding voor elektrische radiator badkamer
- CAI aansluiting
- PTT aansluiting
- Loze leidingen
- Separate groep voor wasmachine
- Rookmelders conform voorschriften
- Belinstallatie
- Buitenlichtpunt incl. armatuur
- Leveren en monteren van 3 stuks zonnepanelen, totaal 430 watt per paneel (aantal en vermogen altijd afhankelijk van BENG berekening)



OPMERKINGEN: Maten in meters tenzij anders vermeld

0 9.6697 19.3394 Meters

Tekening : landscape	Nieuwe situatie kaal tbv raad.dwg / A3		plot : 1-4-2026 09:23:18
REV	REVISIE OMSCHRIJVING	DATUM	VER.

NO:	SCHAAL:	BLAD:	GETEKEND:	DATUM:	AKKOORD:
	1:500	1/1		1-4-2026	

gemeente Brunssum

AFDELING OPENBARE RUIMTE

TEAM CIVIELE TECHNIEK

Woonwagenlocatie Nelson Madelastraat
Concept V2
_

Voorlopige globale Grondexploitatie woonwagenlocatie Nelson Mandelastraat

Plangebied	4.382m2		
Uitgeefbaar	1.806m2		
Openbare ruimte	2.576m2		
Peildatum	1-1-2026		
Onvoorzien	15%		
Rentepercentage	0,5%		
Einddatum	31-12-2027		
Kosten			**€ 1.152.000**
Verwerving	€	525.000	
Bouwrijp maken	€	63.000	
Woonrijp maken	€	318.000	
Plankosten	€	223.000	
Rentekosten	€	5.000	
Kostenstijging	€	18.000	
Opbrengsten			**€ 216.000**
Verkoop kavels	€	160.000	
Bijdrage Realisatiestimulans	€	56.000	
Tekort grondexploitatie op eindwaarde			**€ 936.000**
Tekort grondexploitatie netto-contante waarde			**€ 917.647**