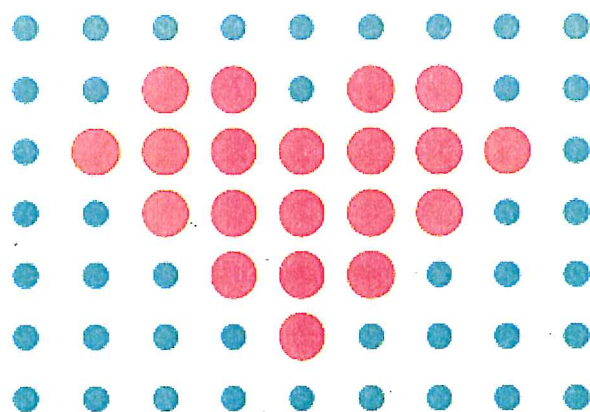


# HART VOOR

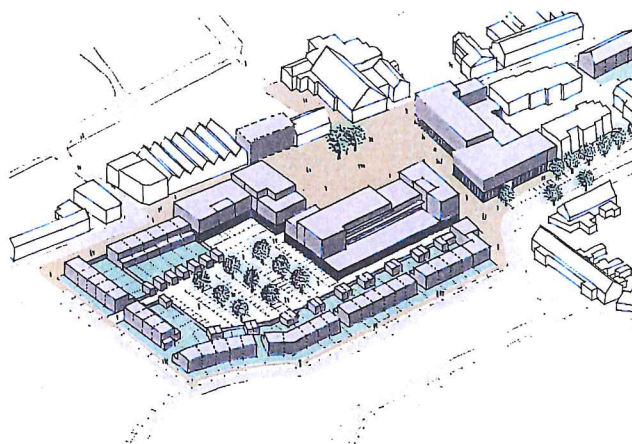


# TREEBEEK



# REVITALISERING TREEBEEKPLEIN EN OMGEVING, MEI 2008

HART VOOR  
TREEBEEK



"Gedeelde visie, verdeelde taken"

## DE ONDERGETEKENDEN:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE BRUNSSUM**, aldaar zetelende aan het Lindeplein 1, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Geurts, wethouder, handelend ter uitvoering van het raadsbesluit d.d. 24-6-2008 (kenmerk: gemeentebblad 2008, nr.45) en het collegebesluit d.d. 30-5-2008, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

gemeente **Brunssum**

en

- II. de stichting **STICHTING WONEN ZUID REGIO PARKSTAD**, gevestigd en kantoorhoudende te Roermond aan de Buitenop 9, mede kantoorhoudende te Heerlen aan de Geerstraat 103a, handelend ter uitvoering van het bestuursbesluit d.d. 17-6-2008, ten deze (krachtens volmacht) rechtsgeldig, vertegenwoordigd door mevrouw A.M.C.W. van Dijk, regiodirecteur, hierna te noemen: "**Wonen Zuid**";

**WONEN**  
**ZUID**

de Gemeente en Wonen Zuid hierna gezamenlijk ook aan te duiden als "Partijen"



**IN AANMERKING NEMENDE:**

- a. Partijen onderschrijven het belang van een herstructurering en opwaardering van het gebied Treebeekplein en omgeving te Brunssum;
- b. Partijen erkennen elkaar hierin als partners met een gezamenlijk belang;
- c. De Gemeente en Wonen Zuid hebben beide afzonderlijk delen van het gebied Treebeekplein en omgeving in eigendom;
- d. Wonen Zuid heeft de afgelopen jaren in Treebeek ongeveer 300 historische woningen gerenoveerd;
- e. De Gemeente heeft de afgelopen jaren de openbare ruimte in de omgeving van deze 300 historische woningen opgewaardeerd;
- f. Partijen wensen als vervolg daarop thans over te gaan tot de opwaardering en herontwikkeling van een volgende deel van Treebeek, in het bijzonder het centrum, dit onder het door partijen gezamenlijk gekozen motto "*Hart voor Treebeek*";
- g. Van deze opwaardering en herontwikkeling van Treebeek maakt mede deel uit de verplaatsing van de huidige openbare basisschool, naar een locatie gelegen buiten het thans door partijen, als volgend te ontwikkelen deel van Treebeek, aangewezen gebied (tussen het Treebeekplein en de Schildstraat), hierna te noemen het "**Plangebied**" en nader te definiëren in artikel 1 van deze overeenkomst;
- h. Voor het gebied Treebeekplein en omgeving is de bijgevoegde stedenbouwkundige visie met bijbehorende programmering opgesteld, zijnde "Centrumplan Treebeek, stedenbouwkundig plan, definitieve rapportage" d.d. 8 april 2008 (bijlage 1), hierna te noemen het "**Stedenbouwkundig Plan**". Hierin is de stedenbouwkundige visie van de Gemeente op het gebied Treebeekplein en omgeving neergelegd het Plangebied en nader te definiëren in artikel 1 van deze overeenkomst;
- i. Op basis van dit Stedenbouwkundig Plan hebben partijen voor het Plangebied, (principe-)afspraken gemaakt over de verdeling van taken en verantwoordelijkheden, kosten en risico's per deelgebied zoals deze door partijen zelfstandig, doch in onderlinge afstemming, zullen worden ontwikkeld;
- j. In dit kader hebben partijen de financiële haalbaarheid van de door hen voorgenomen opwaardering en herontwikkeling van het Plangebied getoetst, door middel van het opstellen van een grondexploitatie;
- k. Doel van de samenwerking tussen partijen is de nadere uitwerking van deze afspraken en te komen tot de (her-)ontwikkeling en realisering, in fasen, van het Plangebied door partijen op basis van een gezamenlijke visie;
- l. Partijen wensen de door hen gemaakte (principe-)afspraken en hun samenwerkingen, ter zake het Plangebied nader uit te werken en vast te leggen in deze overeenkomst.

**KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:**

**1. Het Plangebied**

- 1.1. Het Plangebied voor de opwaardering en herontwikkeling van het gebied Treebeekplein en omgeving, fase 1, is aangeduid in de bijgevoegde (indicatieve) tekening (bijlage 3), met een rode lijn.

Enkel op (de opwaardering en herontwikkeling van) dit gebied heeft deze overeenkomst betrekking.

**2. Plan op hoofdlijnen**

- 2.1. De ontwikkeling van het Plangebied is nader omschreven in het Stedenbouwkundig Plan en zal, geparafraseerd weergegeven, op hoofdlijnen het volgende inhouden:

- a. Er worden een aantal gebouwen gesloopt, zijnde de bestaande flats aan de Schildstraat/Wijenweg en het Treebeekplein, een vrijstaande woning aan de Koolweg, het KAJ-gebouw, het Casino, de openbare basisschool en de gymzaal;
- b. Op de vrijgekomen gronden worden grondgebonden woningen gebouwd alsmede een supermarkt en andere winkels en appartementen, met bijbehorende parkeervoorziening;
- c. Er wordt een maatschappelijke voorziening gerealiseerd met bovengelegen (zorg-)appartementen;
- d. Er wordt een centraal gelegen autoluw plein aangelegd;
- e. Er vindt een opwaardering van de (overige) openbare ruimte binnen het Plangebied plaats.

Verwezen zij ook naar het "Overzicht programma", hetgeen deel uitmaakt van het Stedenbouwkundig Plan (p. 18) alsmede naar de daarin opgenomen "Fasering" (p. 28,29).

**3. Verdeling van taken en verantwoordelijkheden op hoofdlijnen**

- 3.1. 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.
- 3.2. De concrete invulling van deze ontwikkeling door de Gemeente zal plaatsvinden met inachtneming van de kaders zoals deze voortvloeien uit deze overeenkomst en toepasselijke wet- en regelgeving.

Met inachtneming van deze kaders is de Gemeente voor het overige vrij om de ontwikkeling en realisatie, programmatische uitwerking en fasering, naar eigen inzicht in te vullen. Dit geldt mede voor de tijdsplanning van de door de



Gemeente plaats te vinden ontwikkeling en realisatie, zij het dat de Gemeente onderkent dat het voor de omgeving en Wonen Zuid van belang is dat de herontwikkeling met bepaalde voortvarendheid wordt uitgevoerd.

- 3.3. Wonen Zuid neemt de inspanningsverplichting op zich tot het (doen) ontwikkelen van grondgebonden woningen aan het Treebeekplein en aan de Wijenweg.
- 3.4. De concrete invulling van deze ontwikkeling door Wonen Zuid zal plaatsvinden met inachtneming van de kaders zoals deze voortvloeien uit deze overeenkomst en toepasselijke wet- en regelgeving.

Met inachtneming van deze kaders is Wonen Zuid voor het overige vrij om de ontwikkeling en realisatie, programmatische uitwerking en fasering, naar eigen inzicht in te vullen. Dit geldt mede voor de tijdsplanning van de door Wonen Zuid plaats te vinden ontwikkeling en realisatie, zij het dat Wonen Zuid onderkent dat het voor de omgeving en de Gemeente van belang is dat de herontwikkeling met bepaalde voortvarendheid wordt uitgevoerd.

#### 4. Planologisch kader

- 4.1. Partijen zullen ter verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan allereerst gezamenlijk een Beeldkwaliteitsplan (doen) opstellen. De kosten daarvan worden door partijen gezamenlijk, ieder voor de helft, gedragen.
- 4.2. Partijen realiseren zich dat het momenteel geldende planologisch regime (bestemmingsplan) de ontwikkeling van het Plangebied conform het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan niet toestaat.

De Gemeente zal zich naar beste kunnen, doch met inachtneming van de relevante wettelijke procedures, zoveel mogelijk inspannen opdat het bestemmingsplan zodanig zal worden gewijzigd dat de ontwikkeling van het Plangebied conform het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan zullen zijn toegestaan.

Zolang er geen bestemmingsplan in werking is dat de ontwikkeling van het Plangebied conform het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan toestaat, zal de Gemeente zich naar beste kunnen, doch met inachtneming van de relevante wettelijke procedures, zoveel mogelijk inspannen opdat (na betreffende aanvragen) alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, projectbesluiten, goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de realisatie van deze ontwikkeling, verleend zullen worden.

Voor zover de Gemeente, althans haar bestuursorganen, deze besluiten zelf dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden, althans bestuursorganen daarvan, de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de

totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.

- 4.3. De kosten die de Gemeente ter zake de hierboven bedoelde bestemmingsplanwijziging maakt, worden door de Gemeente gedragen.

Indien er op enig moment, teneinde de onderhavige herontwikkeling en opwaardering van het Plangebied mogelijk te maken, een besluit tot vrijstelling of een projectbesluit mocht worden genomen geldend voor het gehele Plangebied, dragen partijen gezamenlijk, ieder voor de helft, de kosten die de Gemeente ter zake de inschakeling van externe deskundigen maakt ten behoeve van deze vrijstelling of projectbesluit.

Indien er op enig moment, teneinde de onderhavige herontwikkeling en opwaardering van het Plangebied mogelijk te maken, een besluit tot vrijstelling of een projectbesluit mocht worden genomen geldend voor enkel een deelgebied binnen het Plangebied, draagt de partij die het desbetreffende deelgebied in ontwikkeling neemt de kosten die de Gemeente ter zake de inschakeling van externe deskundigen maakt ten behoeve van deze vrijstelling of projectbesluit.

Indien er op enig moment, teneinde de onderhavige herontwikkeling en opwaardering van het Plangebied mogelijk te maken, een besluit tot vrijstelling of een projectbesluit mocht worden genomen geldend voor twee of meer deelgebieden binnen het Plangebied, terwijl ieder van partijen een of meer van deze deelgebieden in ontwikkeling neemt, draagt ieder van partijen naar rato van de oppervlakte van haar bij het besluit tot vrijstelling of het projectbesluit betrokken gronden (deelgebieden) de kosten die de Gemeente ter zake de inschakeling van externe deskundigen maakt ten behoeve van deze vrijstelling of projectbesluit.

Indien de Gemeente, in een situatie waarin Wonen Zuid op de vorenbedoelde wijze zal bijdragen in de kosten, een externe deskundige inschakelt ten behoeve van een vrijstelling of projectbesluit, zal over deze inschakeling overleg met Wonen Zuid plaatsvinden.

- 4.4. Onverminderd de ingevolge het bovenstaande op de Gemeente rustende inspanningsverplichting realiseert Wonen Zuid zich dat de Gemeente, althans haar bestuursorganen, bij de uitoefening van de vorengenoemde publiek taken en bevoegdheden zich mede heeft te laten leiden door de belangen van derden, waardoor zich omstandigheden kunnen voordoen die aan de nakoming van het vorengaande (4.2.) in de weg staan.
- 4.5. In het geval de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied c.q. de wijziging of vrijstelling van het geldende bestemmingsplan, of een projectbesluit, aanleiding geeft tot vorderingen jegens de Gemeente ter zake van planschade (art. 49 Wro), dan komen de door de Gemeente ter zake te vergoeden bedragen voor rekening en risico van de partij die het deelgebied waarop het



planschade-veroorzakende besluit betrekking heeft in ontwikkeling neemt.

Indien er zich een situatie voordoet waarin het planschade-veroorzakende besluit betrekking heeft op meer dan een deelgebied, terwijl ieder van partijen een of meer van deze deelgebieden in ontwikkeling neemt, neemt de partij die het feitelijk schadeveroorzakende element in ontwikkeling neemt de planschade voor haar rekening. Indien er, in een situatie zoals hier bedoeld, sprake is van meerdere feitelijke schadeveroorzakende elementen, zal ieder van partijen naar rato van het deel van de planschade dat door haar elementen wordt veroorzaakt, in deze planschade bijdragen.

De Gemeente zal Wonen Zuid schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van planschade. Alvorens de Gemeente, met inachtneming van de artikelen 49 en 49a Wro en het bepaalde in de binnen de Gemeente geldende planschadeverordening, overgaat tot toekenning van een planschadevergoeding, zal de Gemeente ter zake overleg voeren met Wonen Zuid, onverminderd de mogelijkheden die de wet aan Wonen Zuid toekent in het kader van de besluitvormingsprocedure betreffende een planschadeverzoek.

## 5. Bouwplannen

### 5.1. Gemeente en Wonen Zuid / Afstemming:

- 5.1.1. Van de ontwikkelingen zoals bedoeld onder 3.1. en 3.3. maakt deel uit dat de Gemeente en Wonen Zuid, ieder voor zich, de stedenbouwkundige visie voor elk door één van hen te ontwikkelen deelgebied nader uitwerken tot (meer gedetailleerde) stedenbouwkundige en architectonische bouwplannen.
- 5.1.2. De Gemeente en Wonen Zuid zullen deze stedenbouwkundige en architectonische bouwplannen (inhoudelijk) op elkaar afstemmen. Daartoe zal in ieder geval elke partij de door haar, althans in haar opdracht, op te stellen stedenbouwkundige en architectonische bouwplannen aan de andere partij voorleggen, met inachtneming van een zodanige termijn dat deze andere partij redelijkerwijs in staat moet zijn deze plannen te bestuderen en daarop te reageren, alvorens een aanvang wordt gemaakt met de uitvoering van de fysieke werkzaamheden ter realisering van de ontwikkeling van de desbetreffende deelgebieden.

## 6. Inschakeling derden

- 6.1. De Gemeente en Wonen Zuid zijn vrij om derden in te schakelen ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling van het Plangebied.
- 6.2. Indien een partij derden inschakelt laat dit de verplichtingen die tussen de Gemeente en Wonen Zuid voortvloeien uit deze overeenkomst onverlet. De inschakeling van derden door een partij kan nimmer met zich meebrengen dat enige verplichting van die partij jegens de andere partij geheel of

gedeeltelijk vervalt dan wel dat enige aanspraak van de andere partij geheel of gedeeltelijk vervalt.

- 6.3. Het bepaalde onder 6.2. geldt in het bijzonder voor de onder 5.1.2. bedoelde afstemmingsverplichting. In aanvulling hierop geldt dat een partij die voor de realisatie derden inschakelt gehouden blijft om zélf rechtstreeks het overleg omtrent deze afstemming te voeren en dat het voeren van dit overleg niet kan worden overgelaten aan derden.

## 7. Grondposities

### 7.1. Algemeen

- 7.1.1. Partijen hebben tezamen de voor de realisatie van het Plan noodzakelijke grondposities in eigendom, aangeduid in bijlage 4: Huidige situatie eigendommen en m2's, behoudens de gronden aangeduid in bijlage 4: Nieuwe eigendommen en totale m2's grondtransacties.

- 7.1.2. Partijen hanteren als uitgangspunt dat elke partij dient te kunnen beschikken over (de eigendom van) de gronden waarop de door deze partij plaats te vinden ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Voor zover ter naleving van dit uitgangspunt op enig moment nodig zal blijken dat de ene partij de eigendom van (een deel van haar) gronden overdraagt aan de andere partij, zullen partijen overgaan tot de noodzakelijke overdracht(en) en afname(n) van gronden, voorafgaand aan de start van enige bouwwerkzaamheden op deze gronden.

Een (indicatief) overzicht van aldus over en weer te leveren gronden is opgenomen in bijlage 4: Nieuwe eigendommen en totale m2's grondtransacties.

### 7.2. Individuele verplichtingen Wonen Zuid

- 7.2.1. Wonen Zuid gaat over tot sloop van al haar bestaande woningen in het Plangebied (76 stuks). Het gaat hierbij om de woningen plaatselijk bekend als: Schildstraat 31 t/m 95, Wijenweg 300 t/m 346, Treebeekplein 171 t/m 188 en Koolweg 15.

De Gemeente kan vervolgens voldoen aan de op haar rustende inspanningsverplichting om het desbetreffende deelgebied te realiseren. Partijen zullen zorgen voor nadere afstemming over het tijdstip en de (fiscale) wijze van levering, waarbij uitgangspunt is dat Wonen Zuid zich zoveel mogelijk inspanst om de gronden te leveren zodra de Gemeente kenbaar maakt de desbetreffende gronden in ontwikkeling te willen brengen.

- 7.2.2. Voor zover Wonen Zuid, ter uitvoering van het onder 7.1.2. genoemde uitgangspunt, gronden levert aan de Gemeente, is Wonen Zuid verplicht om



deze gronden bouwrijp te maken.

Onder bouwrijp maken wordt in dit verband verstaan: het, behoudens milieukundige bodemsanering, geschikt maken van de gronden voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende in hoofdzaak en voor zover nodig: sloop van bestaande opstallen (inclusief eventuele funderingen) en andere boven- en ondergrondse obstakels (in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting), verwijdering van (te laten) vervallen kabels en leidingen, egalisering van het terrein alsmede het afvoeren van het hierbij vrijkomende (sloop-)afval conform de geldende wet- en regelgeving.

7.2.3. De kosten van het bouwrijp maken zijn voor rekening van Wonen Zuid.

7.2.4. De door Wonen Zuid aan de Gemeente te leveren gronden zullen door Wonen Zuid om niet (€ 1,00) aan de Gemeente worden geleverd.

### 7.3. Individuele verplichtingen Gemeente

7.3.1. De Gemeente gaat over tot sloop van het KAJ-gebouw, het Casino, de openbare basisschool en de gymzaal.

Wonen Zuid kan vervolgens voldoen aan de op haar rustende inspanningsverplichting om het desbetreffende deelgebied te realiseren. Partijen zullen zorgen voor nadere afstemming over het tijdstip en de (fiscale) wijze van levering, waarbij uitgangspunt is dat de Gemeente zich zoveel mogelijk inspent om de gronden te leveren zodra Wonen Zuid kenbaar maakt de desbetreffende gronden in ontwikkeling te willen brengen.

7.3.2. De Gemeente beschikt op het moment van ondertekening van deze overeenkomst nog niet over (de eigendom van) het onder 7.3.1. genoemde KAJ-gebouw.

De Gemeente zal zich ertoe inspannen deze (eigendom) te verwerven, voor zoveel nodig en mogelijk met inzet van het middel van onteigening, dit alles voor kosten van de Gemeente.

7.3.3. Voor zover de Gemeente, ter uitvoering van het onder 7.1.2. genoemde uitgangspunt, gronden levert aan Wonen Zuid, is de Gemeente verplicht om deze gronden bouwrijp te maken.

Onder bouwrijp maken wordt in dit verband verstaan: het, behoudens milieukundige bodemsanering, geschikt maken van de gronden voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende in hoofdzaak en voor zover nodig: sloop van bestaande opstallen (inclusief eventuele funderingen) en andere boven- en ondergrondse obstakels (in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting),

verwijdering van (te laten) vervallen kabels en leidingen, egalisering van het terrein alsmede het afvoeren van het hierbij vrijkomende (sloop-)afval conform de geldende wet- en regelgeving.

7.3.4. De kosten van het bouwrijp maken zijn voor rekening van de Gemeente.

## 8. Openbaar gebied

8.1. De Gemeente zal voor het gehele Plangebied het openbare gebied ontwikkelen en realiseren (opwaarderen), conform de door haar gehanteerde kwaliteitsstandaard en met inachtneming van het (nog op te stellen) Beeldkwaliteitsplan, al dan niet gefaseerd en in afstemming met de opstalontwikkeling van een betreffend deelgebied.

Indien en voor zover het openbare gebied behorend bij een deelgebied door de Gemeente nog niet is gerealiseerd en duidelijk mocht worden dat de opstalontwikkeling in het betreffende deelgebied niet zal plaatsvinden, dan is de Gemeente gerechtigd om zelfstandig ervoor te kiezen om van de aanleg van het ten behoeve van dat deelgebied aan te leggen openbaar gebied af te zien dan wel de aanleg (en inrichting) hiervan op deze nieuwe situatie aan te passen.

8.2. Deze verplichting voor de Gemeente om het openbare gebied te ontwikkelen omvat mede het aanleggen van de openbare (nuts-)voorzieningen, in hier toe voege dat de Gemeente deze enkel aanlegt als hoofdstructuur en dat het aansluiten van de bouw kavels op deze hoofdstructuur dient te geschieden door degene die de betreffende kavel in ontwikkeling heeft genomen (Wonen Zuid, de Gemeente dan wel een derde).

8.3. De kosten van de ontwikkeling en realisering van het openbaar gebied zijn voor rekening van de Gemeente, onverminderd het onder 8.4. bepaalde.

8.4. Het bepaalde onder 8.1., 8.2. en 8.3. impliceert mede dat de Gemeente afziet van het verhalen van de kosten die de Gemeente maakt ter zake de ontwikkeling en realisering van de openbare ruimte en de openbare (nuts-)voorzieningen op Wonen Zuid, ook voor zover deze kosten worden gemaakt ter zake de voorzieningen ten behoeve van de door Wonen Zuid in ontwikkeling te nemen deelgebieden.

8.5. De Gemeente blijft echter bevoegd om, op basis van de exploitatieverordening (dan wel op basis van de op enig moment geldende wet- en regelgeving), in het geval dat Wonen Zuid in een door Wonen Zuid in ontwikkeling te nemen deelgebied niet binnen 8 jaar na inwerkingtreding van deze overeenkomst een aanvang heeft gemaakt met de bouw werkzaamheden, de door de Gemeente eventueel reeds gemaakte kosten als bedoeld onder 8.3. en 8.4. alsnog te verhalen op Wonen Zuid.

Wonen Zuid verklaart zich bereid om, indien de Gemeente tot het hier bedoelde



kostenverhaal wenst over te gaan, hieraan mee te werken, door de kosten die de Gemeente ter zake in rekening brengt aan de Gemeente te voldoen.

Tevens verklaart Wonen Zuid zich bereid om, voor zover de Gemeente daartoe op enig moment verzoekt, ter zake met de Gemeente een nadere (exploitatie-) overeenkomst te sluiten.

Uitgangspunt bij het voorgaande is dat Wonen Zuid nimmer een bedrag aan de Gemeente zal behoeven te betalen dat de door de Gemeente gemaakte reële kosten te boven gaat.

- 8.6. Indien Wonen Zuid in een door haar in ontwikkeling te nemen deelgebied geen aanvang kan maken met de bouwwerkzaamheden vanwege publiekrechtelijke belemmeringen, is het onder 8.5. bepaalde niet van toepassing.

## 9. Kabels en leidingen

- 9.1. Partijen gaan ervan uit dat er geen bestaande kabels en leidingen hoeven te worden verlegd. Indien er niettemin in de praktijk te verwijderen kabels en/of leidingen aanwezig mochten blijken te zijn in de grond van een deelgebied, dan is de partij die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van dat deelgebied tevens verantwoordelijk voor de verlegging van deze kabels en/of leidingen en blijven de daarmee gemoeide kosten voor rekening van die partij.

Indien er niettemin in de praktijk te verwijderen kabels en/of leidingen aanwezig mochten blijken te zijn in de gronden welke zijn gelegen/doorlopen in de grond van meer dan één deelgebied, dan treden partijen in overleg omtrent de verlegging en de kosten daarvan.

## 10. Eerste recht van koop

- 10.1. Voor zover de Gemeente overgaat tot (ofwel opdracht verstrekt tot) de ontwikkeling en realisering van de appartementen boven de commerciële ruimten, zal de Gemeente ter zake deze appartementen een eerste recht van koop aan Wonen Zuid verlenen.

Voor zover deze ontwikkeling zelfstandig door een derde zal plaatsvinden, zal de Gemeente in de met deze derde te sluiten overeenkomst opnemen dat deze derde verplicht is om een eerste recht van koop aan Wonen Zuid te verlenen.

- 10.2. Het eerste recht van koop zoals bedoeld onder 10.1. is aldus te verstaan dat de Gemeente c.q. de derde, op enig moment een uitgewerkte aanbieding, bestaande uit in ieder geval de gebruikelijke verkoopstukken (tekeningen /plattegronden en technische beschrijving) ter zake de appartementen, voorzien van een schriftelijke prijsaanbieding, aan Wonen Zuid voorlegt, waarna Wonen Zuid gedurende een periode van zestig dagen als eerste de mogelijkheid heeft om aan de Gemeente c.q. de derde, schriftelijk te berichten of wel of niet tot

koop van één of meer appartementen wordt overgegaan.

**11. Grondoverdracht**

**11.1. Van Wonen Zuid aan de Gemeente, t.b.v. commerciële functies**

- 11.1.1. Tot de gronden die, ter uitvoering van het onder 7.1.2. genoemde uitgangspunt, door Wonen Zuid aan de Gemeente zullen worden geleverd zijn te rekenen de gronden waarop gevestigd zijn de te slopen flats aan de Schildstraat / Wijenweg en de vrijstaande woning aan de Koolweg 15, op welke gronden de Gemeente commerciële ruimten met bovengelige bovenwoningen/appartementen zal ontwikkelen.

Deze gronden zijn aangeduid op de tekening die aan deze overeenkomst is gehecht als bijlage 4: Grondtransacties (bovenste kaart).

- 11.1.2. De levering van deze gronden zal plaatsvinden om niet (€ 1,00). Partijen zullen ten aanzien van de levering van deze gronden de voor beide partijen meest gunstige fiscale weg kiezen. Door levering om niet van de onder 11.1.1. genoemde gronden van Wonen Zuid aan de Gemeente levert Wonen Zuid een bijdrage aan de door de Gemeente in ontwikkeling te nemen maatschappelijke voorziening.
- 11.1.3. De Gemeente erkent dat Wonen Zuid op deze wijze substantieel bijdraagt aan de ontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed.
- 11.1.4. Alle kosten van overdracht van gronden door Wonen Zuid aan de Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het commerciële vastgoed, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht, alsmede (eventueel) verschuldigde overdrachts- en omzetbelasting, zijn voor rekening van de Gemeente. Partijen zullen hierbij de voor de Gemeente meest gunstige fiscale afwikkeling kiezen.
- 11.1.5. De levering van de onder 11.1.1. bedoelde gronden zal plaatsvinden op een nader door de Gemeente, in overleg met Wonen Zuid, te bepalen tijdstip, zijnde een tijdstip voorafgaand aan de aanvang van de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden ter realisering van het onder 11.1.1. bedoelde commerciële vastgoed.
- 11.1.6. Indien de Gemeente niet binnen 4 jaar na de datum van levering van de gronden, als bedoeld onder 11.1.1. ten behoeve van de realisatie van het commerciële vastgoed, een aanvang heeft gemaakt met de realisering van het maatschappelijke vastgoed, dan zal de Gemeente aan Wonen Zuid, vanaf dat moment, rente verschuldigd zijn over de waarde van de geleverde gronden ten behoeve van het commercieel vastgoed.



Partijen fixeren de bovengenoemde waarde van de gronden ten behoeve van het commerciële vastgoed reeds nu voor alsdan op een bedrag van € 2.000.000,00.

Partijen fixeren de bovengenoemde rente op een percentage van 4%, op jaarbasis, en gaan uit van een enkelvoudige (waaronder partijen verstaan: enkel over de hoofdsom te berekenen) rente.

Daarnaast zal voor de Gemeente de verplichting, zoals in deze overeenkomst omschreven, om het maatschappelijk vastgoed te realiseren blijven gelden, met dien verstande dat er, na ommekomst van de oorspronkelijke (1<sup>e</sup>) termijn van 4 jaar, direct en automatisch, een nieuwe (2<sup>e</sup>) termijn van 4 jaar ingaat waarbinnen de Gemeente een aanvang zal moeten maken met de realisering van het maatschappelijk vastgoed.

Indien de Gemeente niet binnen deze nieuwe (2<sup>e</sup>) termijn van 4 jaar een aanvang heeft gemaakt met de realisering van het maatschappelijke vastgoed, dan zal de Gemeente aan Wonen Zuid, naast de verschuldigde rente, tevens aan Wonen Zuid vergoeden de waarde van de gronden ten behoeve van het commercieel vastgoed, zoals deze waarde hierboven is gefixeerd, dit na afloop van de nieuwe (2<sup>e</sup>) termijn.

Indien de Gemeente binnen deze nieuwe (2<sup>e</sup>) termijn van 4 jaar een aanvang heeft gemaakt met de realisering van het maatschappelijke vastgoed, dan zal de Gemeente alléén de rente verschuldigd blijven aan Wonen Zuid. De periode waarover de rente is te berekenen vangt aan met de dag na die waarop de oorspronkelijke (1<sup>e</sup>) termijn van 4 jaar ongebruikt is verstreken en eindigt – ofwel – met de dag waarop binnen de nieuwe (2<sup>e</sup>) termijn van 4 jaar alsnog een aanvang is gemaakt met de realisering van het maatschappelijk vastgoed – ofwel – met de dag waarop het volledige verschuldigde bedrag(en) ter zake de gefixeerde waardevergoeding en de rente wordt voldaan.

Dit artikel gaat uit van de premisse dat de Gemeente het tijdstip van de levering als bedoeld onder van de gronden als bedoeld onder 11.1.1. ten behoeve van het commerciële vastgoed bepaalt. Indien en voor zover de levering van de betreffende gronden echter plaatsvindt op verzoek van en/of op een tijdstip zoals verzocht door Wonen Zuid, zijn partijen gehouden in overleg te treden teneinde het (latere) tijdstip waarop de vergoedingsverplichting ontstaat, waar nodig, op deze omstandigheid aan te passen.

Dit artikel gaat voorts uit van de premisse dat de Gemeente daadwerkelijk het commerciële vastgoed kan (doen) realiseren op de gronden als bedoeld onder 11.1.1. Indien op deze gronden, vanwege publiekrechtelijke belemmeringen, het thans voorziene commerciële vastgoed niet kan worden gerealiseerd, zijn partijen gehouden in overleg te treden teneinde de (lagere) vergoeding te bepalen die de Gemeente aan Wonen Zuid alsdan zal zijn verschuldigd.

Daarbij zal dezelfde rekenmethodiek door partijen worden gehanteerd die tot bovengenoemde gefixeerde waardevaststelling heeft geleid, welke methodiek

partijen genoegzaam bekend is en welke rekenmethodiek genoegzaam blijkt uit de grondexploitatie, welke is bijgevoegd als bijlage 5.

- 11.1.7. Van de in dit artikel onder 11.1.5. en 11.1.6. genoemde "aanvang" kan niet eerder sprake zijn dan op het tijdstip waarop de grond wordt geroerd dan wel er bouwkundige werkzaamheden zullen zijn uitgevoerd.

Vorbereidende werkzaamheden, waaronder in ieder geval maar niet uitsluitend zijn te begrijpen het plaatsen van aankondigingsborden, facilitaire voorzieningen (bouwketen, etc.) of het uitzetten van piketpaaltjes, brengen niet met zich mee dat er sprake is van de bedoelde aanvang.

11.2. Overige leveringen, over en weer

- 11.2.1. Ter zake de overige leveringen van gronden die, ter uitvoering van het onder 7.1.2. genoemde uitgangspunt, over en weer nodig zullen zijn, zullen partijen niets aan elkaar verschuldigd zijn ter zake de waarde van de desbetreffende gronden.

- 11.2.2. Alle kosten van overdracht van deze gronden, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht, alsmede (eventueel) verschuldigde overdrachts- en omzetbelasting, zijn voor rekening van partijen gezamenlijk, ieder voor de helft.

- 11.2.3. Ter uitvoering van het onder 11.2.2. bepaalde zullen partijen in de desbetreffende overeenkomsten en/of notariële aktes (doen) voorzien in een regeling inhoudende dat ieder van partijen de helft van het desbetreffende bedrag tijdig zal overmaken aan de notaris.

- 11.2.4. Bij de totstandkoming van deze overeenkomst is tussen partijen nog niet definitief en tot op detailniveau vastgesteld welke gronden, ter uitvoering van het onder 7.1.2. genoemde uitgangspunt, over en weer in eigendom zullen moeten worden overgedragen.  
Partijen zijn het er bij de totstandkoming van deze overeenkomst over eens dat het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1) bepalend is voor de eigendomssituatie zoals deze zal moeten zijn nadat de ontwikkelingen die partijen met deze overeenkomst nastreven zullen hebben plaatsgevonden.

Uitgangspunt hierbij is dat de gronden waarop zullen worden ontwikkeld de nieuw te realiseren grondgebonden woningen, inclusief bijbehorende tuinen en achterpaden, in eigendom zullen gaan toebehoren aan Wonen Zuid (zie bijlage 4: Nieuwe eigendommen en totale m2's grondtransacties, bovenste kaart).

Uitgangspunt hierbij is dat de gronden waarop zullen worden ontwikkeld het openbare gebied, waaronder wegen, (fiets-)paden, parkeerterreinen, parkeerhavens en groengebieden, in eigendom zullen gaan toebehoren aan de Gemeente (zie bijlage 4: Nieuwe eigendommen en totale m2's grondtransacties, bovenste kaart).



11.2.5. De leveringen van de onder 11.2.1. bedoelde gronden zullen plaatsvinden op nader door de Gemeente, in overleg met Wonen Zuid, te bepalen tijdstippen, zijnde tijdstippen voorafgaand aan de aanvang van de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden op de desbetreffende gronden.

11.2.6. De verkrijgende partij heeft het recht om, voorafgaand aan de levering, op eigen kosten, onderzoek te doen naar bodemverontreiniging.

Indien daarbij mocht blijken dat er sprake is van bodemverontreiniging die zal moeten worden gesaneerd alvorens de gronden geschikt zullen zijn voor het beoogde gebruik en de te verwachten saneringskosten zodanig hoog zijn dat van de verkrijgende partij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat deze in het kader van de onderhavige ontwikkeling de sanering uitvoert, zullen partijen zijn gehouden om met elkaar in overleg te treden om in een oplossing te voorzien, al dan niet door planaanpassing.

Indien in dit overleg geen oplossing kan worden bereikt is de verkrijgende partij niet gehouden de desbetreffende gronden af te nemen.

11.2.7. Aan over- of ondermaat van de over en weer te leveren gronden, ten opzichte van de indicatieve aanduiding van deze gronden op bijlage 4 kan geen aanspraak worden ontleend.

## 12. Afstemming

12.1. Partijen zijn zich ervan bewust dat, teneinde te geraken tot een goede voltooiing van de ontwikkelingen waarop deze overeenkomst betrekking heeft, het noodzakelijk is dat er zoveel mogelijk afstemming plaatsvindt van de wederzijdse plannen en werkzaamheden, bij welke afstemming de ene partij haar concrete handelen mede zal hebben te laten leiden door de belangen van de andere partij.

12.2. Naast de onder 5.1.2. geregelde verplichting om de (nadere) stedenbouwkundige en architectonische bouwplannen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen, zullen partijen ook de wederzijdse planningen en faseringen van alle in het kader van de onderhavige ontwikkelingen zoveel mogelijk op elkaar afstemmen.

12.3. Partijen zullen gezamenlijk een projectorganisatie inrichten, waarvan een stuurgroep en een projectgroep deel zullen uitmaken. De bezetting daarvan, welke zal bestaan uit vertegenwoordigers van partijen zélf, alsmede de taakverdeling en de werkwijze van de stuurgroep en projectgroep, zullen door partijen in onderling overleg nader worden ingevuld.

De projectorganisatie zal ervoor zorg dragen dat onder meer de ontwikkeling en realisatie van de diverse deelgebieden en planonderdelen op elkaar wordt

afgestemd, als ook de communicatie naar derden als bedoeld in artikel 13. Ongeacht het overleg in de projectorganisatie behoudt iedere partij zijn eigen rechten en plichten als vervat in deze overeenkomst.

- 12.4. Ieder van partijen is gehouden om zoveel mogelijk, uit eigener beweging, informatie omtrent de eigen planningen en faseringen kenbaar te maken aan de andere partij,
- evenals alle informatie waarvan redelijkerwijs is te verwachten dat deze van belang is voor de andere partij.
- 12.5. De verplichting zoals bedoeld onder 12.4. houdt in ieder geval in dat de ene partij, zodra mogelijk, aan de andere partij, evenals aan het Projectteam, bericht welke feitelijke werkzaamheden er in welk deelgebied op welk tijdstip zullen plaatsvinden.
- 12.6. Partijen zijn gehouden om, in het geval van inschakeling van een derde als bedoeld in 6.1., in de overeenkomst met deze derde te waarborgen dat de verplichtingen die voor partijen jegens elkaar voortvloeien uit deze overeenkomst, kunnen worden nagekomen en dat deze derde zich zal hebben te onthouden van elke handeling die op enigerlei wijze de nakoming van de verplichtingen die partijen jegens elkaar hebben belemmert.
- 12.7. In geval van (onvoorziene) omstandigheden die substantiële inbreuk maken op de financiële uitgangspunten als opgenomen in de in sub j. van de considerans bedoelde grondexploitatie, zullen partijen in overleg treden teneinde te bezien of en in hoeverre deze overeenkomst aanpassing behoeft dan wel onder welke voorwaarden partijen tot voortijdige beëindiging van deze overeenkomst wensen over te gaan.
- 12.8. Partijen zullen de voortgang van de uitvoering van deze overeenkomst monitoren en periodiek onderling evalueren, mede teneinde na te gaan of en in hoeverre er aanleiding tot en/of behoefte bestaat aan tussentijdse aanpassing van hiervan.

### **13. Communicatie**

- 13.1. Partijen zullen zich in de externe communicatie betreffende de onderhavige ontwikkeling steeds presenteren als de gezamenlijke *initiatiefnemers* van deze ontwikkeling.

Ter zake de realisering van de afzonderlijke deelgebieden en/of planonderdelen kan ieder van partijen afzonderlijk en/of derden zich presenteren als *realisator*.

Partijen zijn gehouden, in het geval van inschakeling van een derde als bedoeld in 6.1., in de overeenkomst met deze derde te waarborgen, dat deze derde zich aan de bovenstaande wijze van presenteren conformeert.



- 13.2. De Gemeente zal in alle communicatie rondom de door haar te ontwikkelen welzijnsvoorziening als bedoeld onder 11.1.2. benadrukken dat deze ontwikkeling mede mogelijk wordt gemaakt door een bijdrage van Wonen Zuid.

**14. Duur / looptijd overeenkomst tussentijdse beëindiging**

- 14.1. Deze overeenkomst kan met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door de Gemeente worden beëindigd middels opzegging, indien:
- Wonen Zuid in staat van faillissement wordt verklaard of surséance heeft aangevraagd;
  - Wonen Zuid om andere redenen in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, zodanig dat de voortgang van de onderhavige ontwikkeling ernstig in gevaar komt; dit onverminderd de overige rechten (nakoming, schadevergoeding).
- 14.2. Deze overeenkomst kan met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door Wonen Zuid worden beëindigd middels opzegging, indien:
- de Gemeente aan Wonen Zuid mocht berichten dat de zorgvuldige uitoefening van de publieke taken en bevoegdheden door de Gemeente, althans door haar bestuursorganen, in de weg staat aan de nadere uitvoering van deze overeenkomst.

**15. Toepasselijk recht en geschillen**

- 15.1. Deze overeenkomst is onderworpen aan uitsluitend Nederlands recht.
- 15.2. Alle geschillen die mochten ontstaan in verband met (de uitvoering van) deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te Maastricht.
- 15.3. Partijen zullen zich ertoe inspannen om alle geschillen als bedoeld onder 15.2., alvorens deze aanhangig te maken bij rechter, trachten op te lossen middels mediation.
- 15.4. Het onder 15.3. bepaalde is niet van toepassing voor zover het geschillen betreft ter zake waarvan de voorzieningenrechter in kort geding een van partijen in haar vordering(en) ontvankelijk oordeelt.

Dit laat onverlet dat een partij er, mede indien een geschil zich ertoe leent om in kort geding aanhangig te worden gemaakt bij de voorzieningenrechter, in onderling overleg te kiezen voor mediation. In dat geval blijft ieder van partijen echter bevoegd om op elk moment tijdens de mediation alsnog het geschil bij de voorzieningenrechter aanhangig te maken.

**16. Considerans en bijlagen**

- 16.1. De considerans bij deze overeenkomst maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.
- 16.2. De navolgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:
- bijlage 1 : Rapportage: "Centrumplan Treebeek, stedenbouwkundig plan, definitieve rapportage" d.d. 8 april 2008
  - bijlage 2 : bestaande situatie
  - bijlage 3 : nieuwe situatie, plangebied
  - bijlage 4 : Grondeigendommen en -transacties
  - bijlage 5 : Grondexploitatie RO-groep dd. 19 februari 2008
- 16.3. In het geval van (schijnbare) tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze overeenkomst en de bijlagen die hiervan deel uitmaken, gaat de tekst van de overeenkomst voor de bijlagen.

**17. Overige**

- 17.1. Kopjes en nummering van artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken en zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.
- 17.2. Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze overeenkomst zal bindend zijn tussen partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door beide partijen bij deze overeenkomst.
- 17.3. Een partij kan de rechten en/of plichten uit deze overeenkomst niet overdragen aan derden behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere partij, welke goedkeuring kan worden onthouden of waaraan voorwaarden kunnen worden gesteld.
- 17.4. Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente, althans haar bestuursorganen, onverlet. De Gemeente, althans haar bestuursorganen, zal zich in dat kader bij de uitvoering van deze publieke taken en bevoegdheden rekenschap dienen te geven van de gerechtvaardigde belangen van derden. Als deze in de weg staan aan de uitvoering van deze overeenkomst, dan leidt dat niet tot een verplichting tot vergoeding van schade aan de zijde van de Gemeente. In een dergelijk geval zullen partijen wel overleg hebben omtrent de verdere uitvoering en eventuele aanpassing van deze overeenkomst.
- 17.5. Elke partij zal volledig haar eigen kosten in verband met de totstandkoming van deze overeenkomst dragen.



- 17.6. Indien één (of meer) bepalingen van deze overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt (blijken) te zijn, zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling alsmede bij de bedoelingen die partijen hebben met het sluiten van deze overeenkomst.
- 17.7. Deze overeenkomst zal in werking treden op het moment waarop beide partijen deze hebben ondertekend en zal voortduren zolang als nodig blijkt voor de juiste uitvoering en afwikkeling van alle hierin tussen partijen vastgelegde rechten en plichten.
- 17.8. Indien na ommekomst van een periode van 8 jaar na inwerkingtreding van deze overeenkomst in geen enkel deelgebied binnen het Plangebied een aanvang mocht zijn gemaakt met de bouwwerkzaamheden, dan is ieder van partijen bevoegd om deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst te beëindigen middels opzegging, in welk geval over en weer geen vergoedingen, onder welke titel ook, verschuldigd zijn.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Brunssum op 9 juli 2008

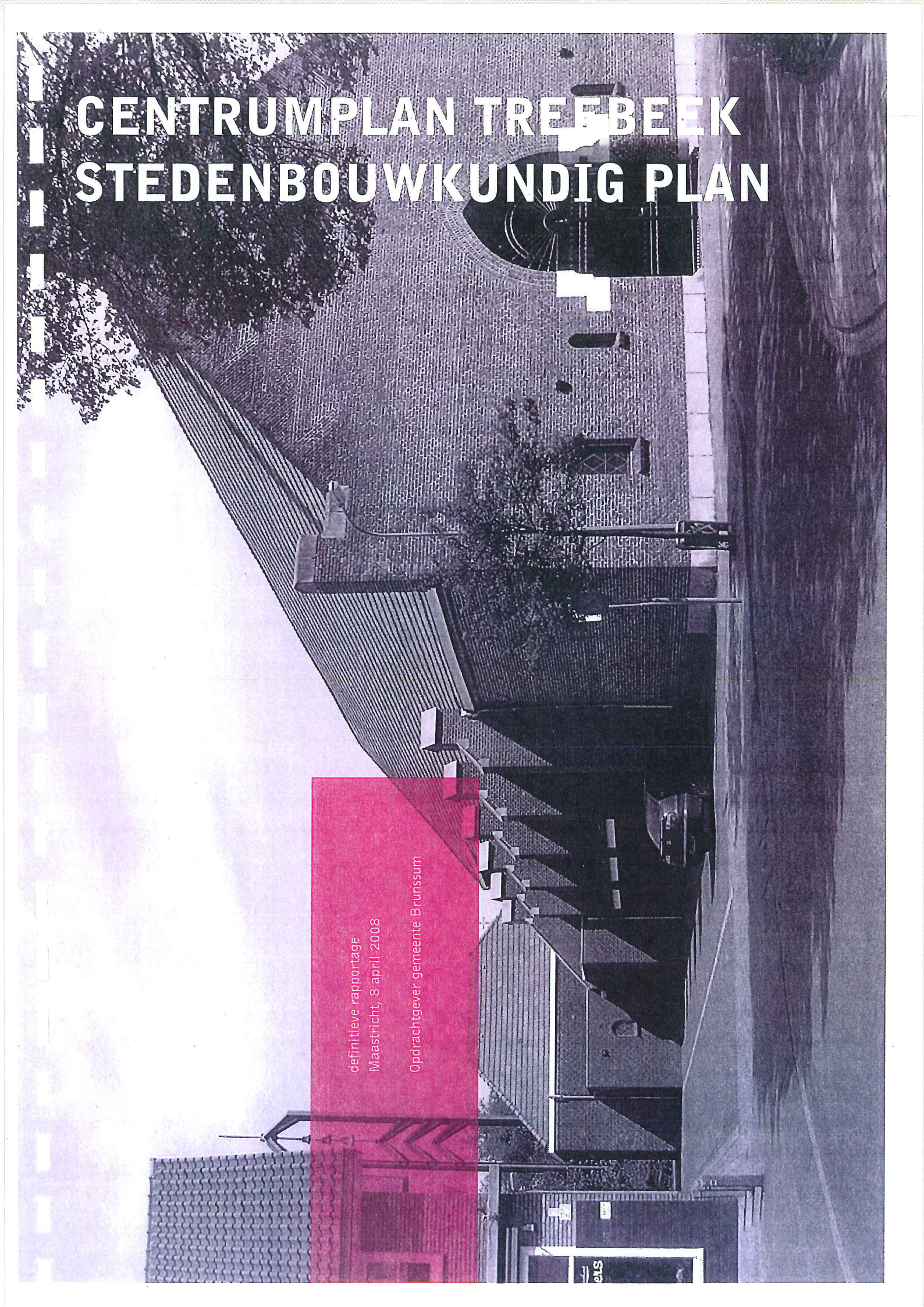
Namens de Gemeente Brunssum,  
wethouder E. Geurts

Namens Stichting Wonen Zuid  
regio Parkstad,  
mevrouw A.M.C.W. van Dijk



**BIJLAGE 1**





# CENTRUMPLAN TREFBEEK

## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

definitieve rapportage  
Maastricht, 8 april 2008  
Opdrachtgever gemeente Brunssum



## INHOUDSOPGAVE

|    |                                              |
|----|----------------------------------------------|
| 3  | Inleiding                                    |
| 5  | Plangebied                                   |
| 7  | Mijnkolonie Treebeek-Haansberg               |
| 9  | Treebeekplein en de verbinding groengebieden |
| 11 | Huidige bebouwing                            |
| 13 | Huidige winkelveorzieningen                  |
| 15 | Huidige verkeersstructuur en parkeren        |
| 17 | Ondergrondse infra                           |
| 19 | Programma van eisen                          |
| 21 | Het stedenbouwkundige plan                   |
| 23 | Het centrumgebied                            |
| 25 | Thema's                                      |
| 27 | Impressies                                   |
| 29 | Fasering                                     |
| 30 | Colofon                                      |



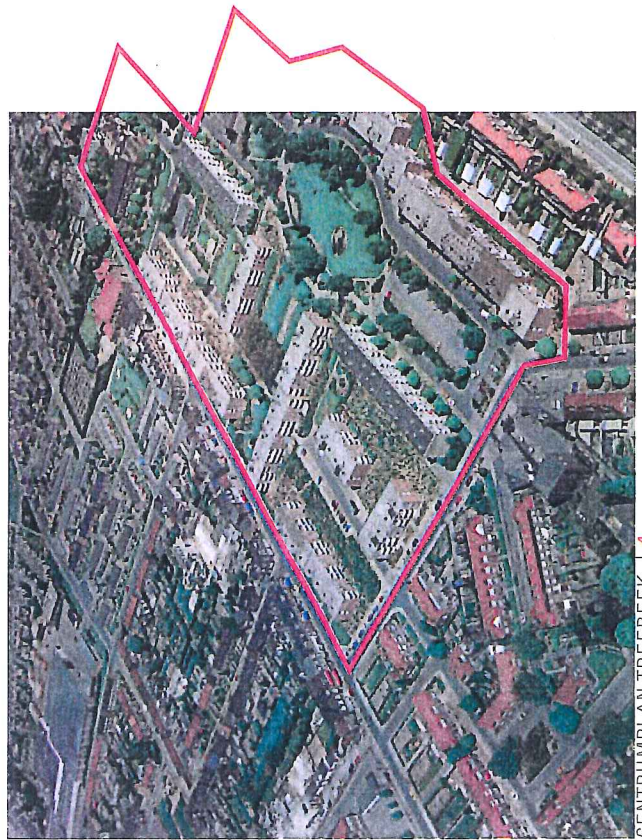
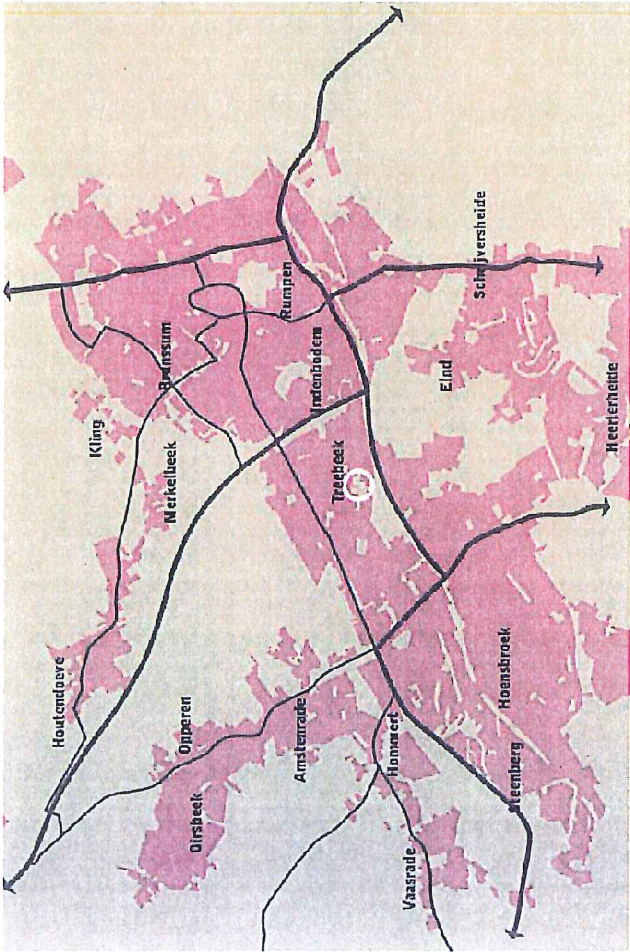
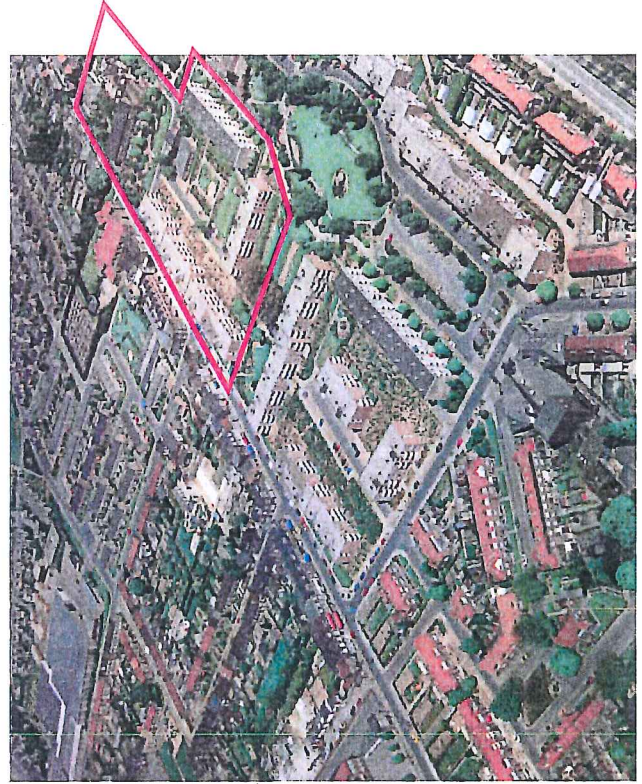
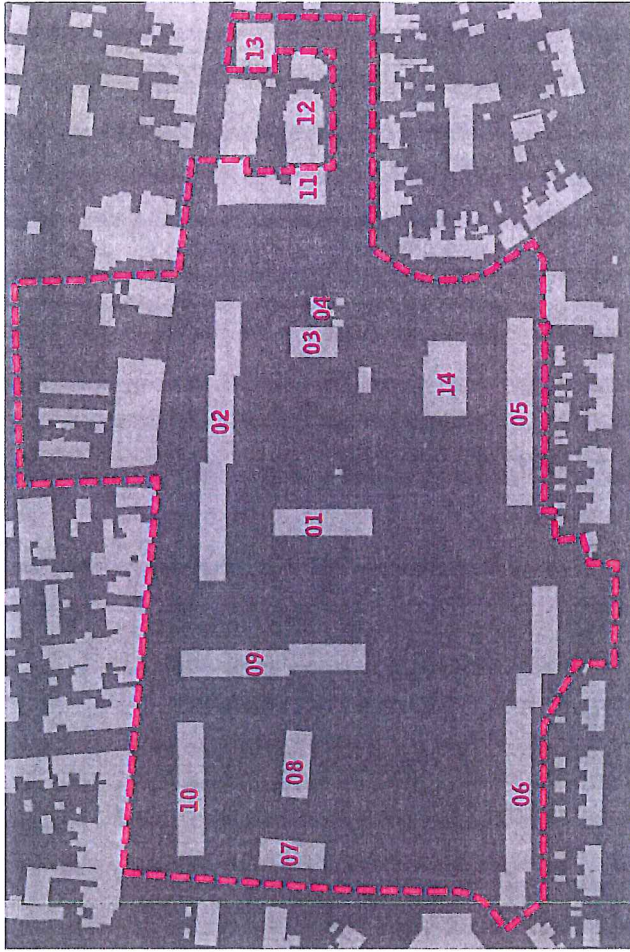
## INLEIDING

De gemeente Brunssum en woningcorporatie Wonen Zuid hebben beiden de noodzaak ingezien om te komen tot een opwaardering van Treebeek. Recent is de mijnkolonie opgeknapt en ook is reeds een locatie voor een nieuwe Brede School aangewezen.

De RO-groep heeft, in opdracht van en in samenwerking met deze twee partijen, een ontwikkelingsvisie opgesteld voor Treebeek. Hierin zijn vijf potentiële woningbouwlocaties aangewezen en is het centrumgebied benoemd als ontwikkelingslocatie. In dit centrumgebied dient een goede balans en samenhang ontwikkeld te worden voor wonen, voorzieningen en winkels.

Buro5 Maastricht heeft samen met de RO-groep de opdracht gekregen om in samenspraak met de gemeente Brunssum en Wonen Zuid, het centrumgebied uit te werken in een stedenbouwkundig plan. Dit op basis van de ontwikkelingsvisie Treebeek.





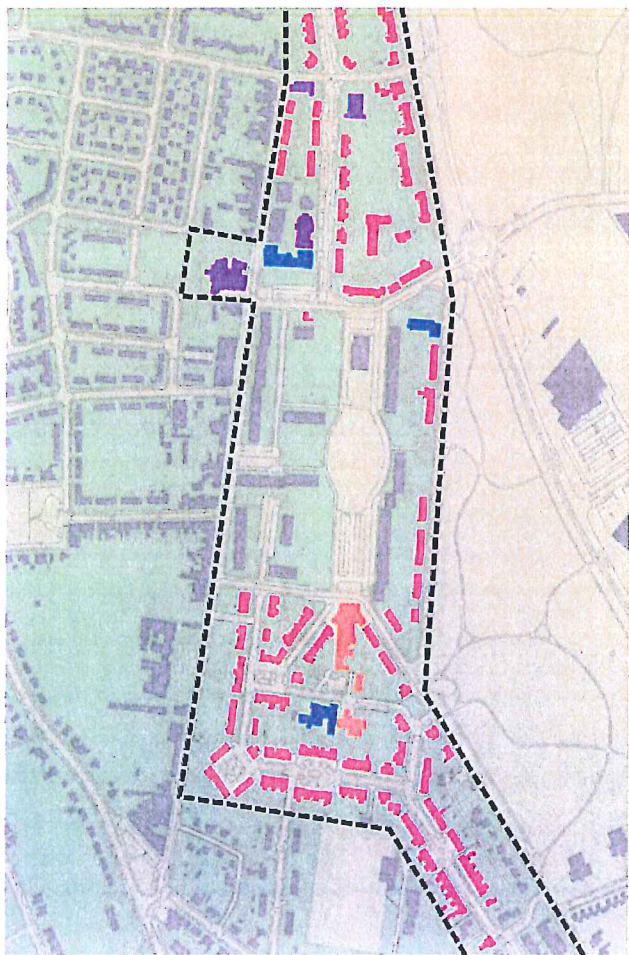
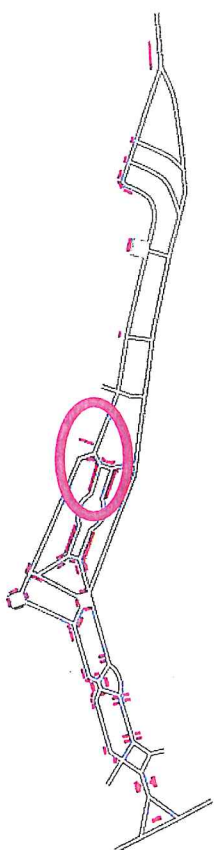
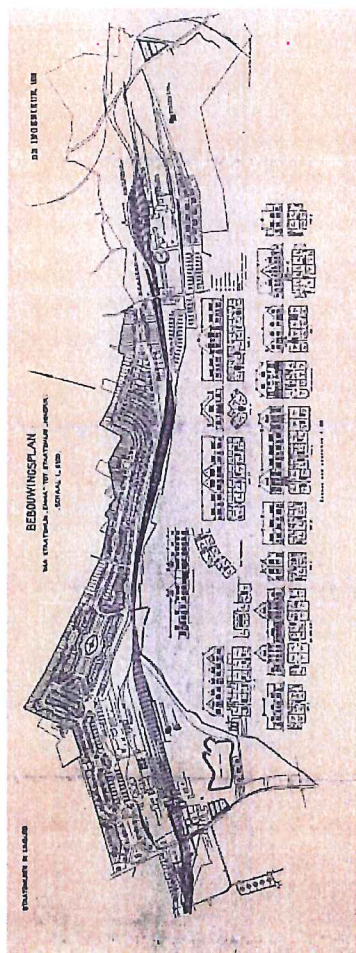
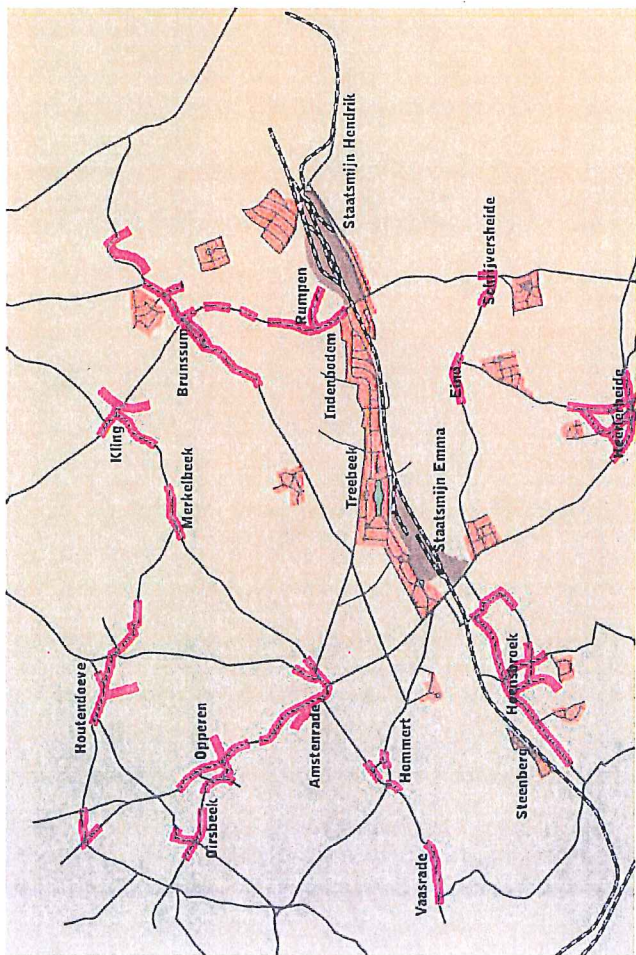


## PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Schildstraat-Wijnenweg. Aan de westzijde wordt zij begrensd door de Uranusstraat, ten zuiden door de Spoorstraat en ten oosten door een lijn achter de gymzaal aan de Schildstraat en bijbehorende parkeerterrein aan de Zonnestraat.

Het potentieel centrumgebied bevindt zich volgens de ontwikkelingsvisie in de noordoostelijke hoek van eerder vermeld plangebied, nabij de kruising Koolweg en de Schildstraat.

Het stedenbouwkundige plan voor het totale plangebied beperkt zich tot de hoofdlijnen en dient als indicatie voor het te realiseren programma op deze plek. Dit programma vormt mede de basis voor de exploitatieberekening die door de RO-groep is uitgevoerd (de nummers op nevenstaande plankaart corresponderen met de gebouwnummers in het overzicht programma (pagina 18) en het grondexploitatieplan). Het centrumgebied, het hoofdonderwerp van dit plan, is daarentegen verder uitgewerkt.



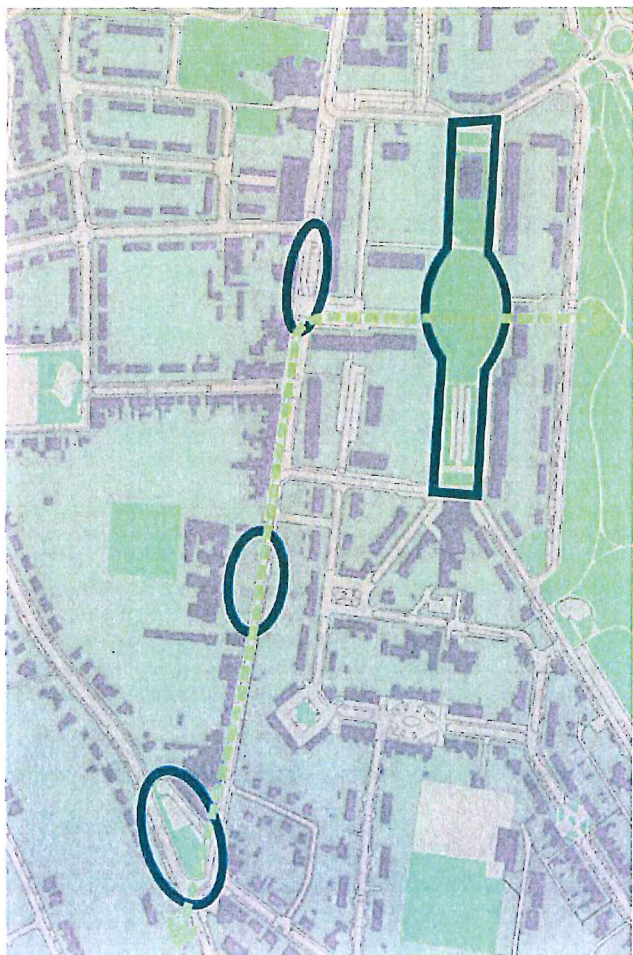


## MIJNKOLONIE TREEBEEK-HAANSBERG

*"De kolonie Treebeek-Haansberg is veelbesproken en veelbeschreven. Het wordt ook wel 'de moeder der koloniën' genoemd. Anderen berichten over de enige 'tuinstad' of 'de grootste arbeiderswijk' van Nederland. Feit is dat Treebeek-Haansberg qua opzet de grootste kolonie van de mijnstreek is en op een aantal punten afweek van andere woninggroepen."*

Uit: Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum (concept), Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 2005.

Het handhaven cq. versterken van deze waardevolle stedenbouwkundige structuur en deels architectuur is een van de belangrijkste uitgangspunten voor het stedenbouwkundige plan.





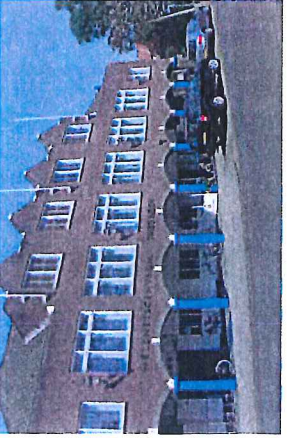
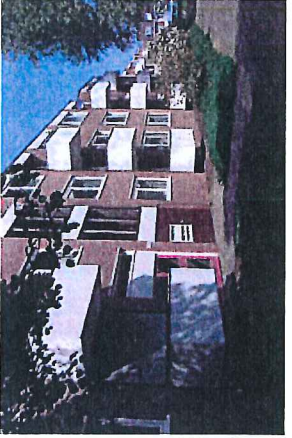
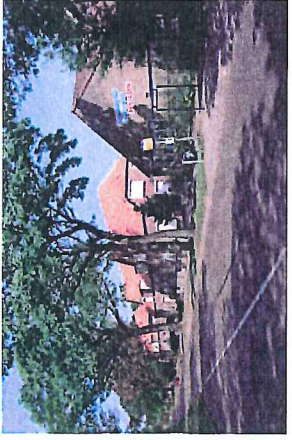
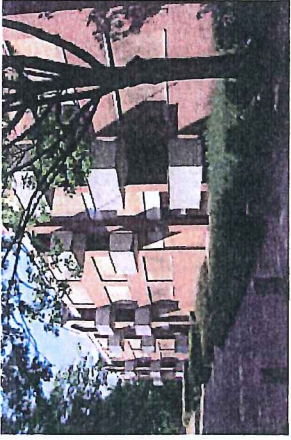
## TREEBEEKPLEIN EN DE VERBINDING MET GROENGEBIEDEN

Het Treebeekplein is min of meer het hart van de voormalige mijnkolonie met daaraan gelegen het voormalige Beambtencasino (thans sportschool). Ook hier is behoud en versterking van deze belangrijke plek binnen de mijnkolonie een belangrijk uitgangspunt.

Het parkeren aan de westzijde van het Treebeekplein zou dan bijvoorbeeld deels moeten wijken voor parkachtig groen alsook het 'nieuwe casino' aan de oostzijde van het Treebeekplein.

In de ontwikkelingsvisie Treebeek van de Ro-groep wordt gesproken over een verbinding van het groengebied zuidoostelijk van Amsterrade en het groengebied beginnend ten zuiden van de Spoorstraat. Deze verbinding loopt via de Wijnenweg en het Treebeekplein. Omdat het moeilijk is over de gehele lengte van de Wijnenweg met zijn smalle profiel deze groene verbinding te realiseren, wordt daar waar mogelijk groene plekken gerealiseerd. De volgende plekken komen hier bijvoorbeeld voor in aanmerking:

- Nabij kruising Wijnenweg – Trichterweg
- Voorplein huidige basisschool St. Franciscus aan Wijnenweg
- Nabij kruising Wijnenweg en afslag richting hart Treebeekplein
- En natuurlijk het Treebeekplein zelf





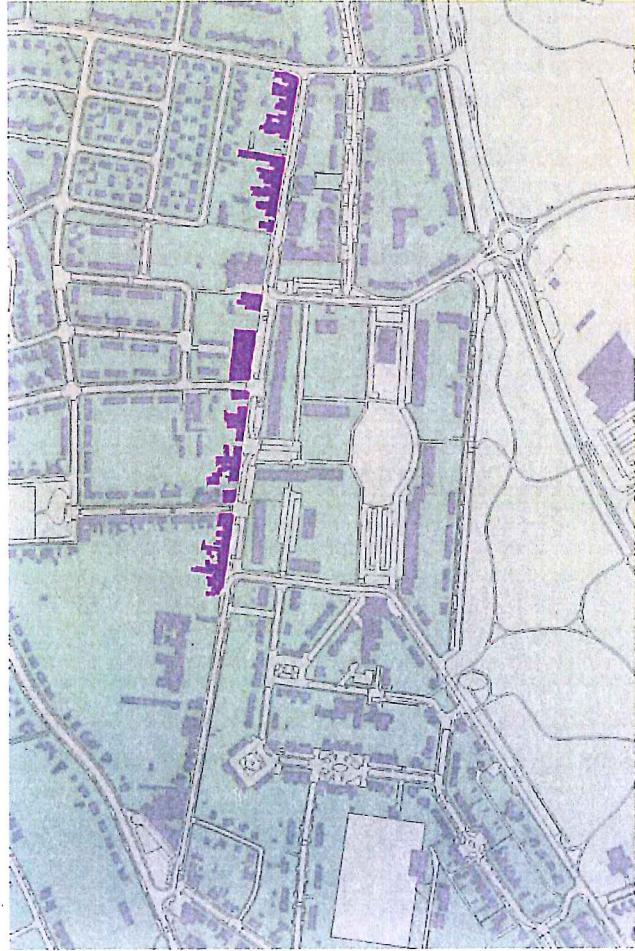
## HUIDIGE BEBOUWING

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het beschermde dorpsgezicht (zie paragraaf Mijnskolonie Treebeek-Haansberg).

De eengezinswoningen aan het Treebeekplein zijn in de jaren 70 gesloopt en vervangen door appartementencomplexen. Naast de nog bestaande voormalige mijnwerkerswoningen, zijn er nog een aantal historische karakteristieke gebouwen te noemen:

- Rooms-katholieke Sint Barbarakerk met pastorie (1920)
- Rooms-katholieke Huishoudschool (nu OBS Treebeek, 1925)
- Kloostergebouwen Missiezusters (1925/1933)
- Beambtencasino (nu sportschool, 1924)
- Gereformeerde basisschool (1934)

Aan de noordzijde van de Wijnenweg en Schildstraat is er een overwegend gesloten bebouwingsstructuur bestaande uit kleinere, soms historische panden met hoofdzakelijk een commerciële functie op de begane grond. Het complex met de Lidl op de begane grond steekt hier enigszins bij af, hoewel de kapvorm wel een bepaalde kleinschaligheid suggereert. Meer storend is echter het ontbreken van bebouwing rechts naast dit complex, waar nu de parkeerplaats is gerealiseerd van de Lidl. Het herstellen van de bebouwingsstructuur op deze plek zou zeer wenselijk zijn.



TREKKER

WINKELSTRAAT

TREKKER

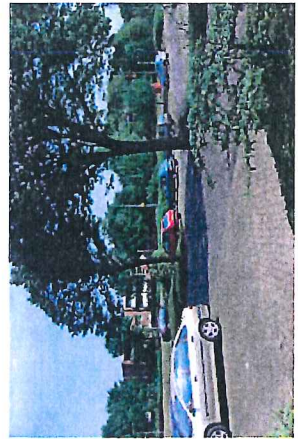
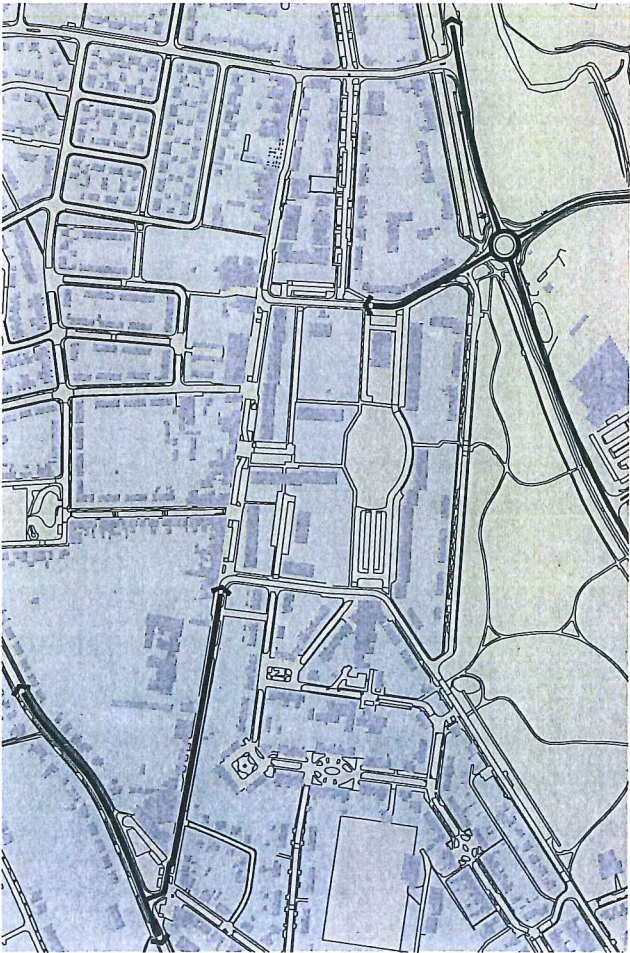
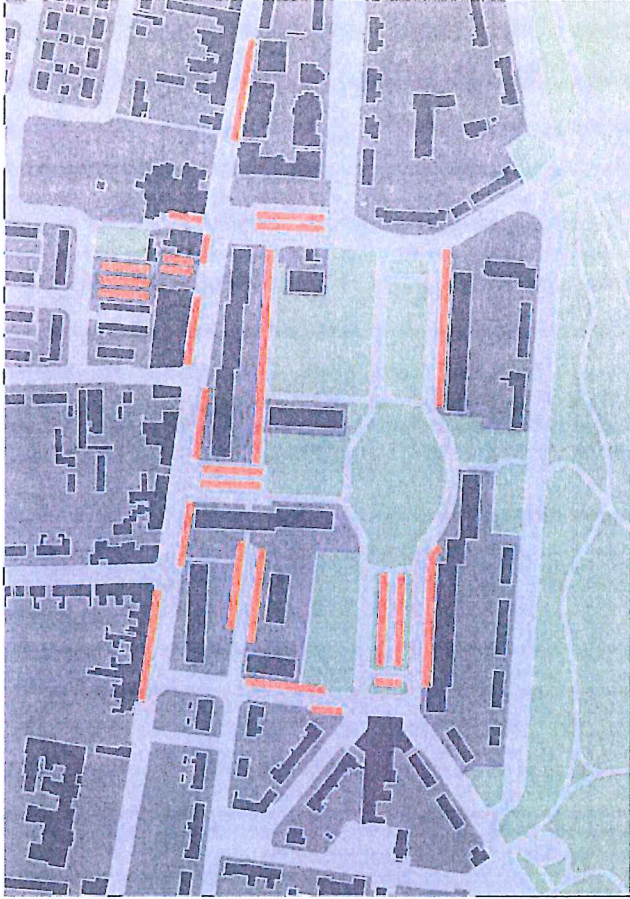




## HUDIGE WINKELVOORZIENINGEN

Het geschatte bruto vloeroppervlakte van alle winkels (exclusief supermarkten) aan de Schildstraat en Wijnenweg bedraagt 1.250 m<sup>2</sup>, waarbij de grootte per winkel varieert tussen de 25 en 150 m<sup>2</sup>. De discountsupermarkt Lidl en de full-service supermarkt Plus hebben een bruto vloeroppervlak van respectievelijk 950 en 1.250 m<sup>2</sup>.

Aangezien de winkels slechts aan 1 zijde van de Schildstraat en Wijnenweg liggen, strekt het totale winkelgebied zich uit vanaf de Uranusstraat westelijk tot de Servatiusstraat oostelijk. Het creëren van een compact en sfeervol dorpscentrum is een volgend uitgangspunt.





## HUIDIGE VERKEERSSTRUCTUUR EN PARKEREN

Het hele plangebied kent 30 km/u-wegen, net zoals heel Treebeek. Uitzondering hierop vormen de Servatiusstraat, de Emmaweg en de Trichterweg cq Maastrichterstraat die 50 km/u-wegen zijn. De kortste ontsluitingen van het centrumgebied zijn:

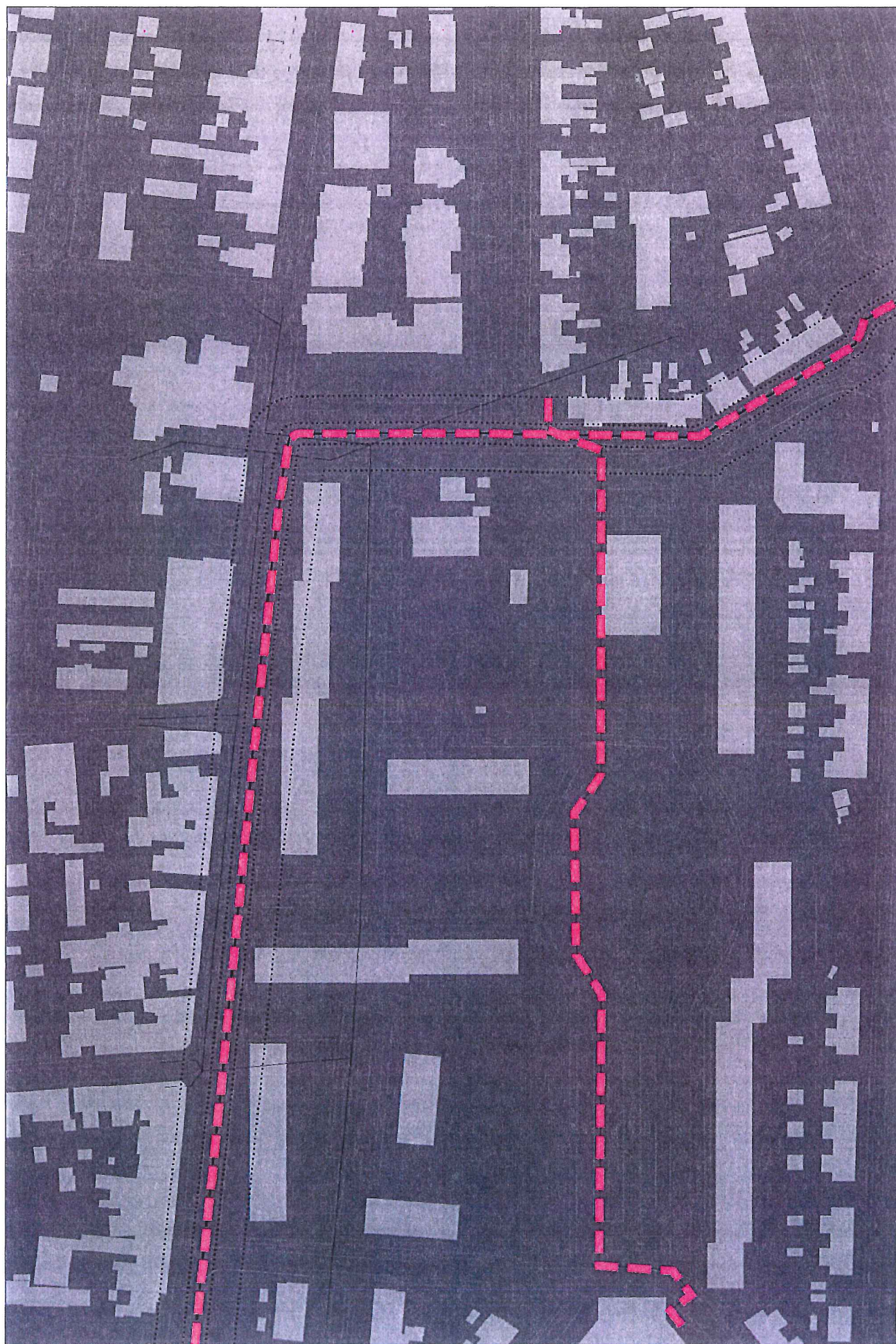
- De Wijnenweg; richting de Trichterweg
- De Koolweg; richting de Emmaweg

Hoewel het parkeren redelijk gelijkmatig verdeeld is over het plangebied zijn er enkele plekken te noemen waar het parkeren meer geconcentreerd is.

- Het parkeerterrein naast de Lidl
- Het parkeerterrein voor de OBS Treebeek/nieuwe casino
- Het parkeerterrein op het Treebeekplein voor het voormalige Beambtencasino.

Een goede parkeeroplossing is essentieel voor de uitstraling en goed functioneren van een nieuw centrumplan.







## ONDERGRONDSE INFRA

Een hoge druk gasleiding loopt grofweg onder de Wijnenweg en vervolgens de Koolweg. Bij deze gasleiding dienen maximale bebouwingsafstanden t.o.v. deze leiding in acht te worden genomen. Het omleggen van deze leiding is vaak kostbaar.

Het stedenbouwkundige plan houdt rekening met de positie van deze gasleiding, echter overleg met het gasbedrijf is noodzakelijk vanwege de kritische afstanden.

# Centrumplan Treebeek

## Overzicht programma

| deelgebieden                                                                                                                                                                                                               | Te slopen woningvoorraad | m2                        | aantal woningen | parkeernorm                              | aantal P nodig              | opmerkingen                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>deelgebied 1A</b> (gebouwen: deel van 1)<br>eengezinswoningen (beukmaat 6 mtr)<br>multi-categoriele woningen (beukmaat 6 mtr)<br>patis-woningen                                                                         | 9                        | 150<br>120<br>120         | 4<br>20<br>2    | 1,55<br>1,55<br>1,25                     | 6,2<br>31<br>2,5            |                                                                                   |
| <b>deelgebied 1B</b> (gebouwen: deel van 1, 3 en 4)<br>appartementen boven winkels (galerijontsluiting)<br>appartementen boven winkels (portiekontsluiting)<br>supermarkt (inclusief laad/loszone)<br>winkels kleinschalig | 10                       | 110<br>120<br>1280<br>385 | 15<br>6         | 1,3<br>1,3<br>1,5 / 60 m2<br>1,5 / 60 m2 | 19,5<br>7,8<br>32<br>10     | 3 woningen op 3e verdieping                                                       |
| <b>deelgebied 1C</b> (gebouw: 2)<br>eengezinswoningen (beukmaat 6 mtr)<br>appartementen boven winkels (portiekontsluiting)<br>winkels kleinschalig                                                                         | 57                       | 150<br>120<br>525         | 11<br>14        | 1,55<br>1,3<br>1,5 / 60 m2               | 17<br>18,2<br>13,12         | 2 woningen op 3e verdieping                                                       |
| <b>deelgebied 2</b> (gebouwen: 11, (12) en 13)<br>wijkcentrum<br>(zorg)appartementen boven wijkcentrum<br>4 grondgebonden woningen of 7 appartementen                                                                      | 0                        | 1857<br>100<br>150 of 100 | 25<br>4         | 1,5 / 50 m2<br>1,3<br>1,55               | 55,71<br>32,5<br>6,2        | norm= 1,5 pp per 50-100m2 bedrijfsvloeroppervlakte<br>5 woningen op 3e verdieping |
| <b>Subtotaal</b>                                                                                                                                                                                                           | 76                       | 101                       |                 |                                          | 251,73                      |                                                                                   |
| <b>deelgebied 4A</b><br>multi-categoriele woningen (beukmaat 6 mtr)                                                                                                                                                        | 0                        | 120                       | 13              | 1,55                                     | 15,5                        |                                                                                   |
| <b>deelgebied 3</b> (gebouwen: 5 en 6)<br>multi-categoriele woningen (beukmaat 6 mtr)                                                                                                                                      | 96                       | 120                       | 47              | 1,55                                     | 72,85                       |                                                                                   |
| <b>deelgebied 4B</b> (gebouwen: 7, 8, 9 en 10)<br>multi-categoriele woningen (beukmaat 6 mtr)                                                                                                                              | 84                       | 120                       | 45              | 1,55                                     | 69,75                       |                                                                                   |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                                                                                              | 180                      | 105                       |                 |                                          | 158,1                       |                                                                                   |
| <b>Reeds gesloopte woningaantallen</b><br><i>Verlies aan woningen na planontwikkeling</i>                                                                                                                                  | 72<br>-122               |                           |                 |                                          |                             |                                                                                   |
| <b>Aantal gerealiseerde parkeerplaatsen Deelplan 1 en 2:</b><br>parkeerterrein<br>privé-gedeelte parkeerterrein<br>parkeren op eigen terrein<br>langsparkeren parkeren rond groenzone<br>bestaand parkeerterrein           |                          |                           |                 |                                          | 104<br>20<br>22<br>36<br>20 |                                                                                   |
| langsparkeren Schildstraat<br>haaks parkeren Zonnestraat                                                                                                                                                                   |                          |                           |                 |                                          | 5<br>12                     | bestemd voor bestaande winkels/woningen<br>bezoekers maatschappelijke functies    |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                                                                                              |                          |                           |                 |                                          | 219                         |                                                                                   |
| <b>Aantal gerealiseerde parkeerplaatsen Deelplan 3 en 4:</b><br>parkeerplekken in openbaar gebied<br>woningen hebben 1 pp op eigen erf                                                                                     |                          |                           |                 |                                          | 85<br>83                    |                                                                                   |



## PROGRAMMA VAN EISEN

In de ontwikkelingsvisie wordt een indicatief programma aangegeven dat het vertrekpunt vormt van het stedenbouwkundige plan.

### Ouderenwelzijn en gemeenschapswerk

Voor de doelgroep 'ouderen/buurt' dient er in het centrumplan minimaal 550 en maximaal 1.400 m<sup>2</sup> BVO te worden gerealiseerd. Hierbij dient tevens een servicepunt te worden opgenomen van waaruit de woonzorgzone vorm kan worden gegeven.

### Winkelen

Voor de populatie Brunssum-west met circa 8.000 inwoners, is de omvang van een buurtwinkelcentrum maximaal circa 3.500 m<sup>2</sup> VVO waarvan reeds ca. 3.450 m<sup>2</sup> BVO bestaand is. Dit houdt in dat er in beperkte mate oppervlakte aan nieuwe winkels/detailhandel bij kan komen. Het nieuwe buurtwinkelcentrum zal deels nieuw en deels d.m.v. verplaatsing bestaande winkels/detailhandel tot stand komen.

### Wonen

Er worden vooral woonvormen voor senioren gevraagd, variërend van zelfstandig wonen, beschermd wonen tot beschut/begeleid wonen, met name in het betaalbare segment. Daarbij zijn (goedkopere) eengezinswoningen in de koopsector gewenst.

### Parkeren

Voor het parkeren wordt de norm van de gemeente Brunssum aangehouden, zoals vermeld in het BP Woongebieden (Herziening 2003). Allereerst worden de wanden aan het Treebeekplein hersteld met eengezinswoningen, aansluitend



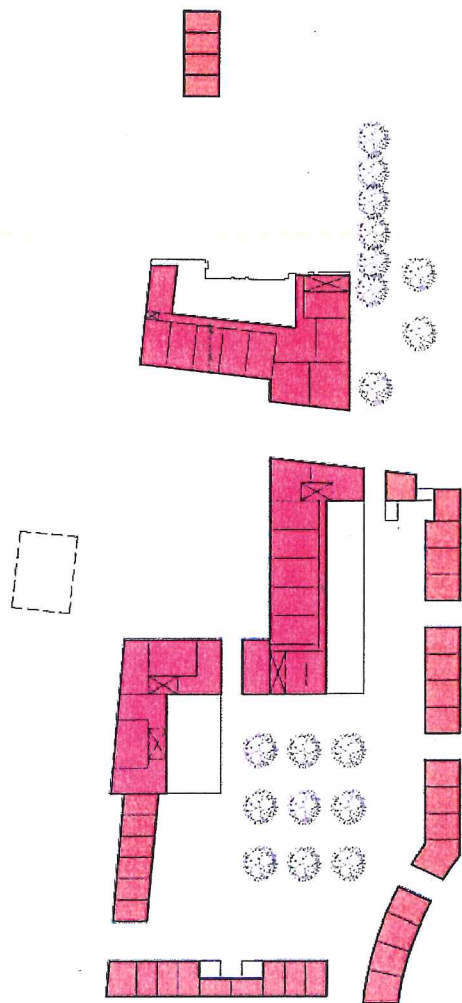
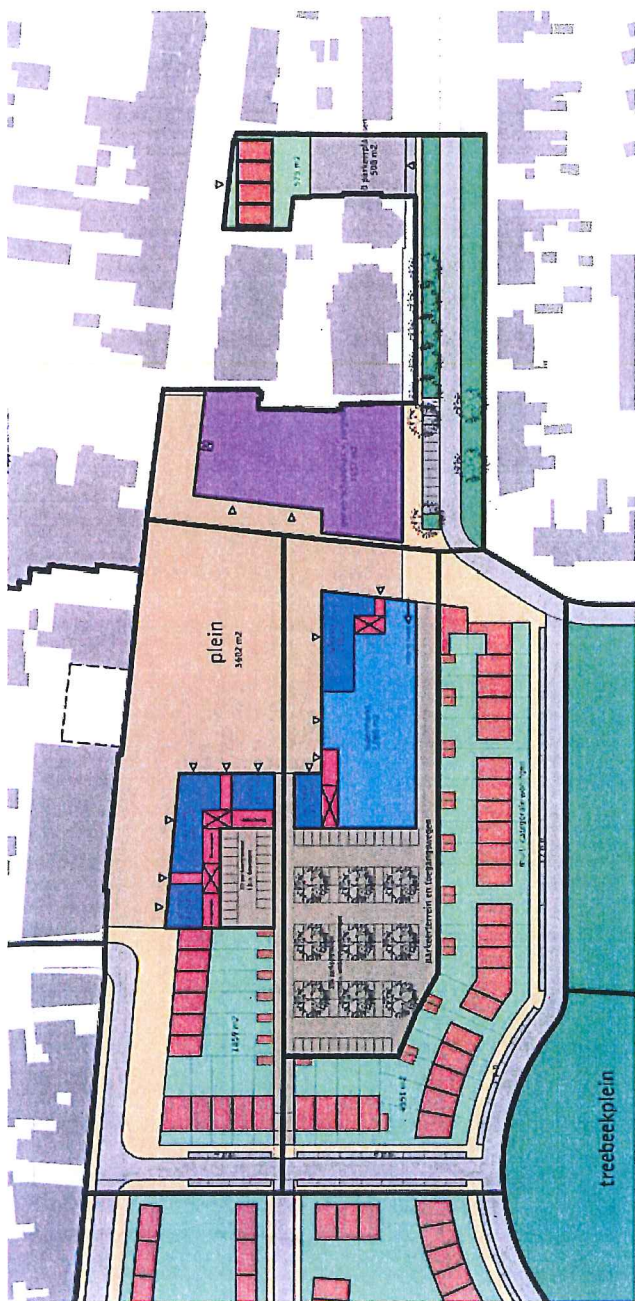


## HET STEDENBOUWKUNDIGE PLAN

bij de voormalige mijnwerkerswoningen. De parkachtige ruimte kan eveneens gebruikt worden voor hemelwaterinfiltratie met al dan niet een permanente waterpartij.

Een dorpsplein wordt gecreëerd bij het kruispunt Wijnenweg-Koolweg waaraan de nieuwe voorzieningen/winkels komen te liggen en natuurlijk de kerk. De Lidl heeft nog net contact met het plein. Het vullen van het gat naast de Lidl verhoogt de kwaliteit van het plein beduidend. Een tweede ruimte, volledig ingeklemd door de nieuwe bebouwing, fungeert als parkeerplein. Hierdoor kan het dorpsplein zo veel mogelijk autovrij blijven en is de loopafstand vanaf het parkeren tot de voorzieningen toch klein.

De afbeeldingen hiernaast geven de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> laag weer van het centrumgebied. De dikke zwarte





## HET CENTRUMGEBIED

lijnen markeren de deelgebieden die verderop in dit boekwerk aan de orde komen bij de paragraaf fasering.

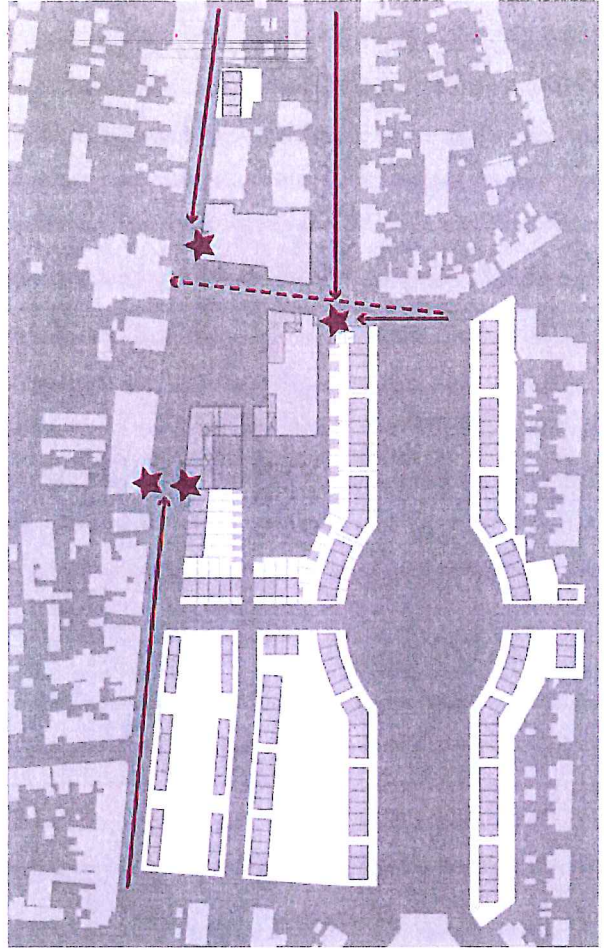
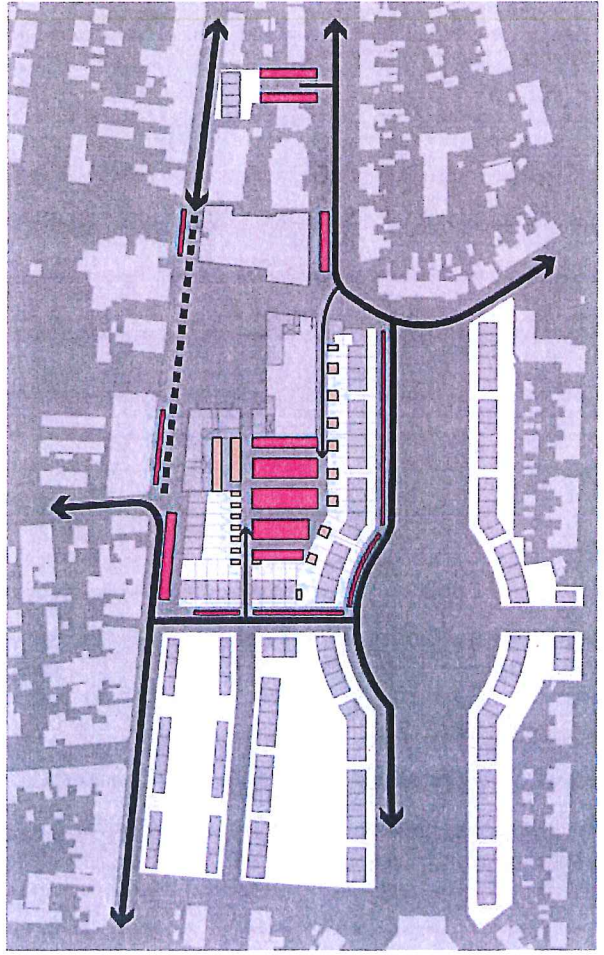
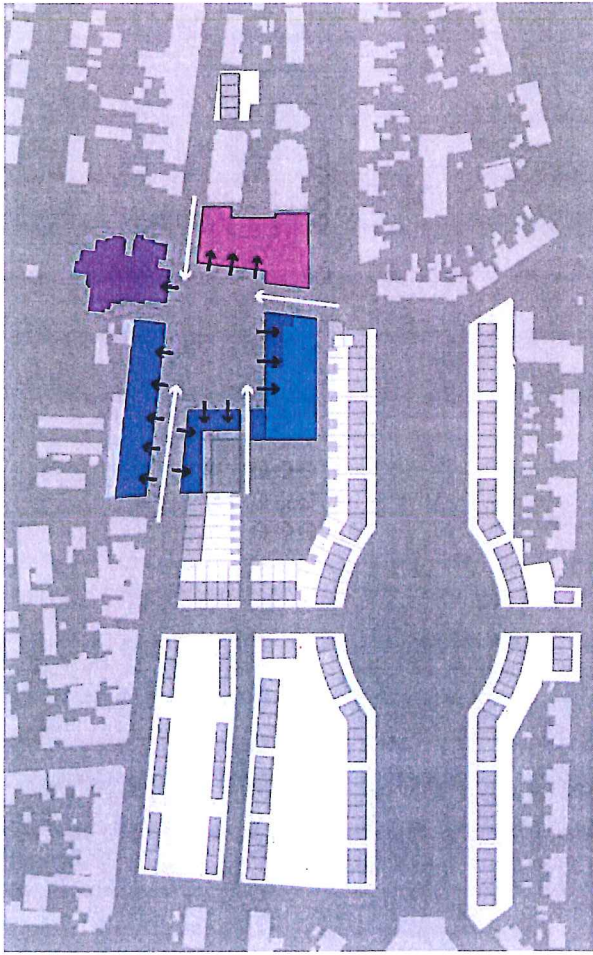
Rondom het dorpsplein komen op de begane grond de winkels/detailhandel en de maatschappelijke/welzijnsvoorzieningen te liggen. Erboven bevinden zich appartementen; deels met portiekontsluiting en deels met galerijontsluiting. Boven de welzijnsvoorziening gecombineerd met zorgsteunpunt zouden goed 'zorgwoningen' kunnen komen. Ook de andere appartementen zouden een zorglabel kunnen krijgen afhankelijk van de afstand tot het zorgsteunpunt.

Langs het Treebeekplein en de Wijnenweg zijn grondgebonden woningtypologieën gedacht. Ook deze kunnen geschikt zijn voor senioren mits het basisprogramma (zijnde; woon- en eetkamer; keuken, hoofdslaapkamer en badkamer) zich op de begane grond bevindt. Op de verdieping zijn andere slaap- of logeerkamers mogelijk met eventueel een tweede badkamer. Deze woningen hebben een voortuintje die aansluit bij de mijnwerkerswoningen. De meeste woningen hebben een parkeergelegenheid in de achtertuin die bereikbaar is vanaf het zogenaamde 'parkeerplein'.

Aan de Wijnenweg zijn stadswoningen (zonder voortuin) gedacht die meer passen bij het dorpsstraat-karakter van deze weg. Het moge duidelijk zijn dat diverse hoeken goed opgelost dienen te worden bij de architectonische uitwerking. Natuurlijk het liefst in de trant van het tuindorp.

De overbouw van de Sterrenstraat behoort tot de opties om op die wijze het 'parkeerplein' een meer semi-openbaar karakter te geven. Eventueel kan het binnengebied in de avonduren worden afgesloten.

Aan de hand van enkele thema's wordt het plan verder toegelicht.





## THEMA'S

### Winkels

De winkels en detailhandel worden geconcentreerd rondom het nieuwe dorpsplein. De trekkers zijn de Lidl aan de noordzijde en de nieuwe supermarkt aan de zuidkant van het plein. De nieuwe supermarkt ligt zowel aan het dorpsplein als aan het 'parkeerplein'. Aangezien een supermarkt vanuit het oogpunt van intensief ruimtegebruik veelal dichte gevels kent, behoudens de entree, wordt er een kleinschaligere winkel aan de pleinzijde voor geplaatst om op die manier toch een fraaie wand aan de pleinzijde te krijgen.

### Voorzieningen

Op de plek van de huidige OBS Treebeek komen de maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen. Nu is er een footprint van ongeveer 1.900 m<sup>2</sup> aangegeven, wat beduidend meer is dan gevraagd, alhoewel hier wel een zorgsteunpunt bij gerealiseerd dient te worden. De aangegeven gevelijnen buitenom zijn bepalend voor de vorm van het plein. Indien er minder programma gerealiseerd wordt dan kan er een achtertuin of binnenpatio gerealiseerd worden, waardoor er meer daglicht komt in de voorzieningen. Daarnaast kan gedacht worden aan een andere commerciële invulling. Van belang is echter dat de pleinwand een openbare en uitnodigende functie krijgt op de begane grond, bv. horecafunctie met terrassen op het plein. Hiermee wordt onder andere de sfeer van het plein bepaald.

### Verkeersontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het centrumgebied vindt hoofdzakelijk plaats vanaf de Wijnenweg en de Koolweg. Om het dorpsplein en het Treebeekplein zoveel mogelijk autoluw te houden is er eveneens een toegang naar het 'parkeerplein' gemaakt vanaf de Koolweg.

Het blijft mogelijk om over het dorpsplein heen te rijden bij de Wijnenweg en Schildstraat. Echter de automobilist zal zich hier te gast voelen in een voetgangersgebied, waarbij stapvoets rijden noodzakelijk is. Even voorbij de OBS Treebeek en de kerk geldt weer het 30 km/u-regime.

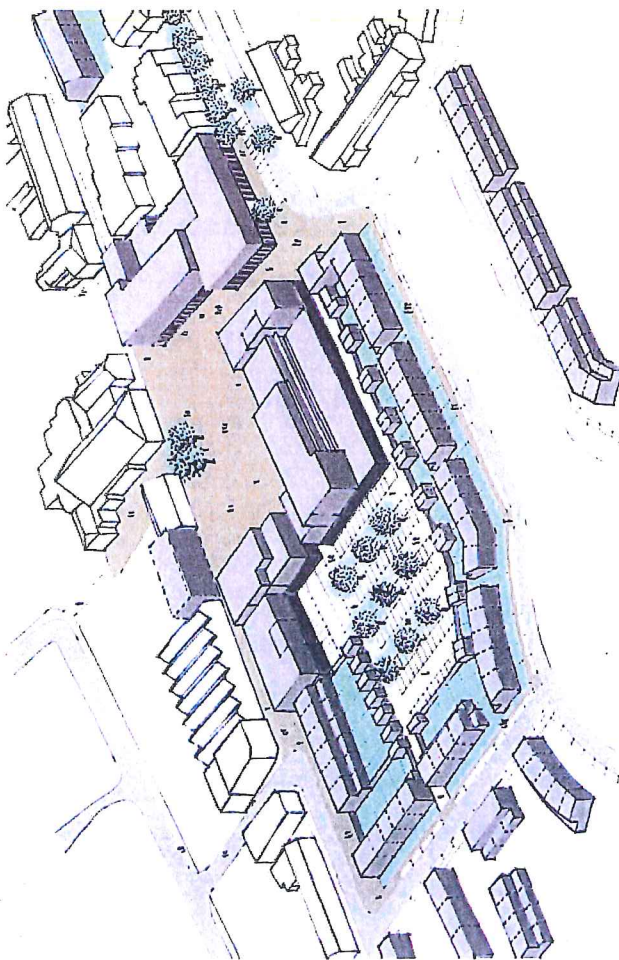
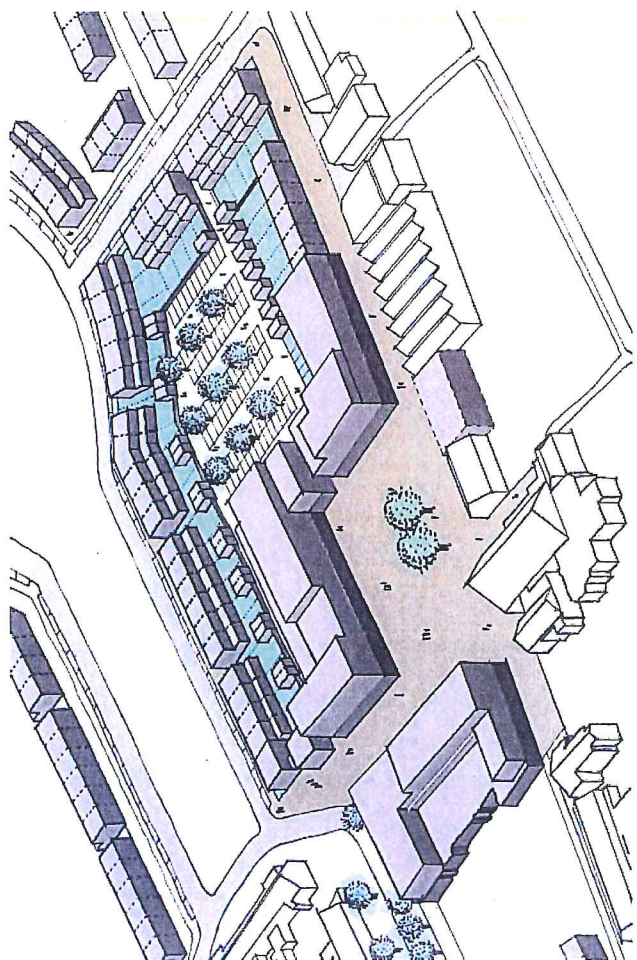
Naast het 'parkeerplein' zal er deels langsparkeren komen aan het Treebeekplein en wordt het haaks parkeren aan de Zonnestraat uitgebreid. Het parkeerterrein aan de Zonnestraat behorende bij de gymzaal zal gehandhaafd worden.

### Stedenbouwkundige accenten

Om het begin van het centrumgebied te markeren dienen enkele hoeken (architectonisch) verbijzonderd te worden. Deze hoeken zijn:

- Hoek Zonnestraat – Koolweg
- Hoek Wijnenweg – Marebosjesweg
- Hoek Schildstraat - Koolweg

De 3d-schetsen hiernaast tonen het stedenbouwkundige plan vanuit een tweetal vogelvluchtperspectieven. De hoogte van de bebouwing rondom het dorpsplein bedraagt plaatselijk maximaal 4 bouwlagen,





## IMPRESSIES

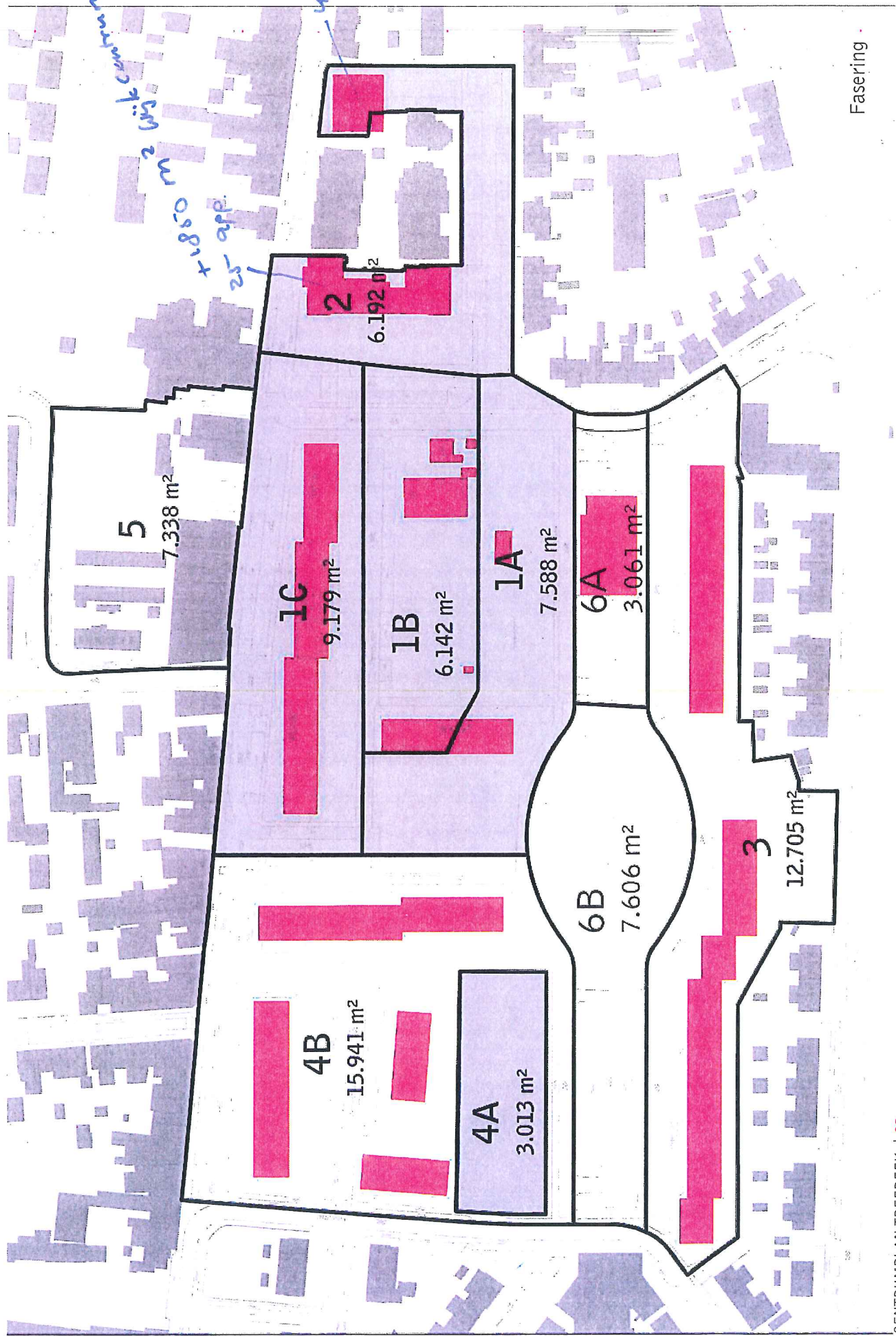
waarvan de eerste laag extra hoog is vanwege de voorzieningen.

Belangrijk aandachtspunt bij de architectonische uitwerking van het plan is de kleinschaligheid die in de nieuwbouw tot uitdrukking dient te komen waardoor deze goed aansluit bij de bestaande bebouwing. Hierbij wordt overigens niet de gesuggereerde kleinschaligheid bedoeld van de Lidl.

Doordat enkel platte daken zijn getekend wil niet zeggen dat kappen niet mogen, integendeel. Een eigentijdse versie van de (tuin)dorpsbebouwing zou zeer wenselijk zijn.

Naaft de bebouwing dient ook de openbare ruimte verder ontworpen te worden. Met name het dorpsplein, het Treebeekplein en de groene ruimten (die de verbinding vormen tussen de beide grote groengebieden) zijn van wezenlijk belang.

De afbeelding hiernaast geeft de bestaande situatie weer en de verschillende deelgebieden. Deelgebied 4a kan min of meer direct bebouwd worden samen met deelgebied 1a indien het



Fasering



## FASERING

leegstaande appartementencomplex wordt gesloopt.

Daarna volgen de gebieden 1b en 1c. Deelgebied 2 kan onafhankelijk van de andere deelgebieden gerealiseerd worden. Als laatste worden deelgebieden 3 en 4b bebouwd.

Deelgebied 5 ligt buiten het plangebied maar wordt hier vermeldt vanwege de potentie die dit gebied heeft. De uitstraling van dit gebied aan de Gerbaldusstraat zou verbeterd kunnen worden en er kan een derde nieuwe gevel aan het dorpsplein worden toegevoegd.

Het uiteindelijk realiseren van dit stedenbouwkundige plan zoals verbeeldt in dit boekwerk zal wellicht nog veel energie vragen van diverse partijen. Maar uiteindelijk zal Treebeek een fraai en sfeervol centrum krijgen in de vorm van het dorpsplein, verbonden met de unieke voormalige mijnkolonie.

Aan het opstellen van dit stedenbouwkundig plan hebben de volgende partijen meegewerkt:

## COLOFON

Gemeente Brunssum  
Lindeplein 1  
postbus 250  
6440 AG Brunssum  
t: 045-5278555  
f: 045-5259879

Wonen Zuid  
Geerstraat 103a  
postbus 2986  
6401 DL Heerlen  
t: 045-5737430

R0-groep  
Wilhelminasingel 58  
postbus 3086  
6202 NB Maastricht  
t: 043-3500050  
f: 043-3257212

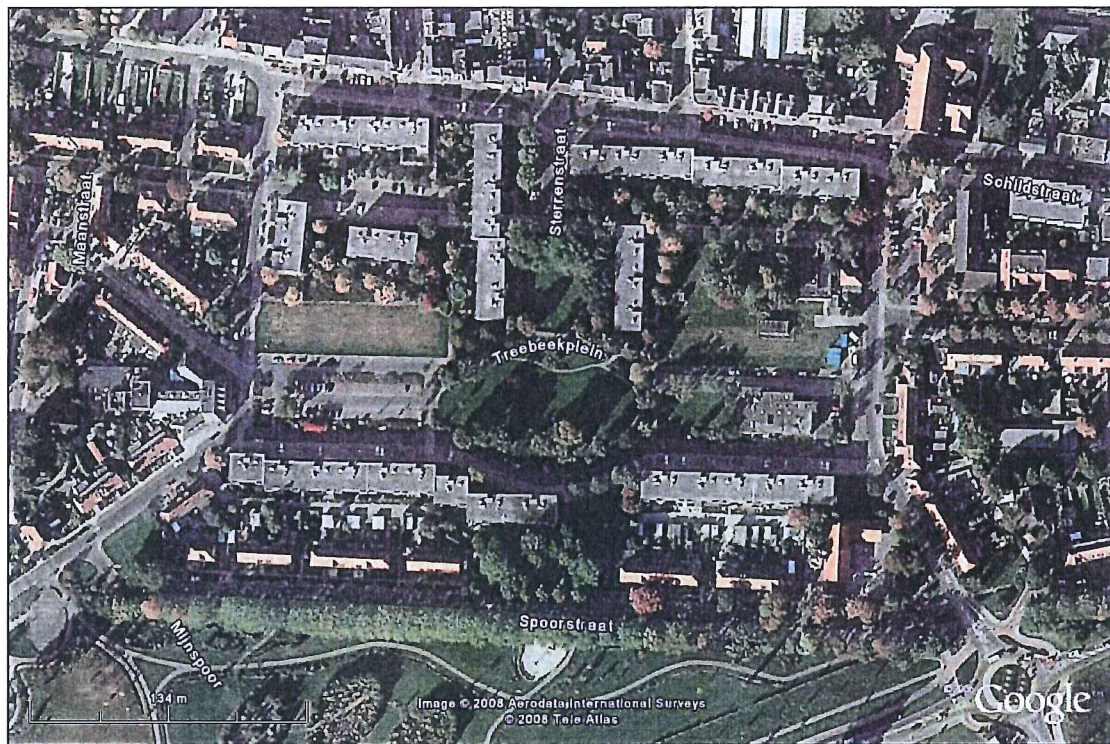
Buro5 Maastricht  
Louis Loyensstraat 5  
postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
t: 043-3253223  
f: 043-3255996



## BIJLAGE 2



**Bijlage 2**  
Bestaande situatie





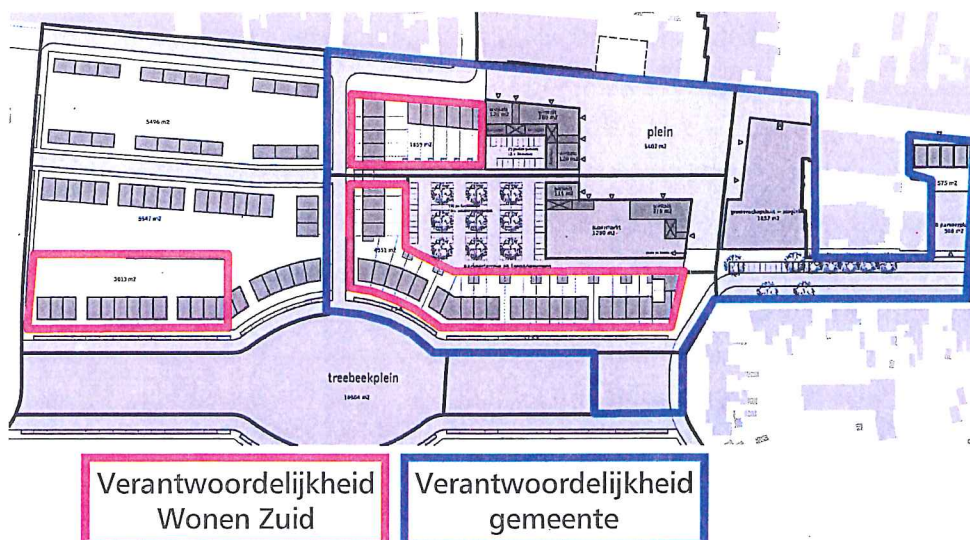
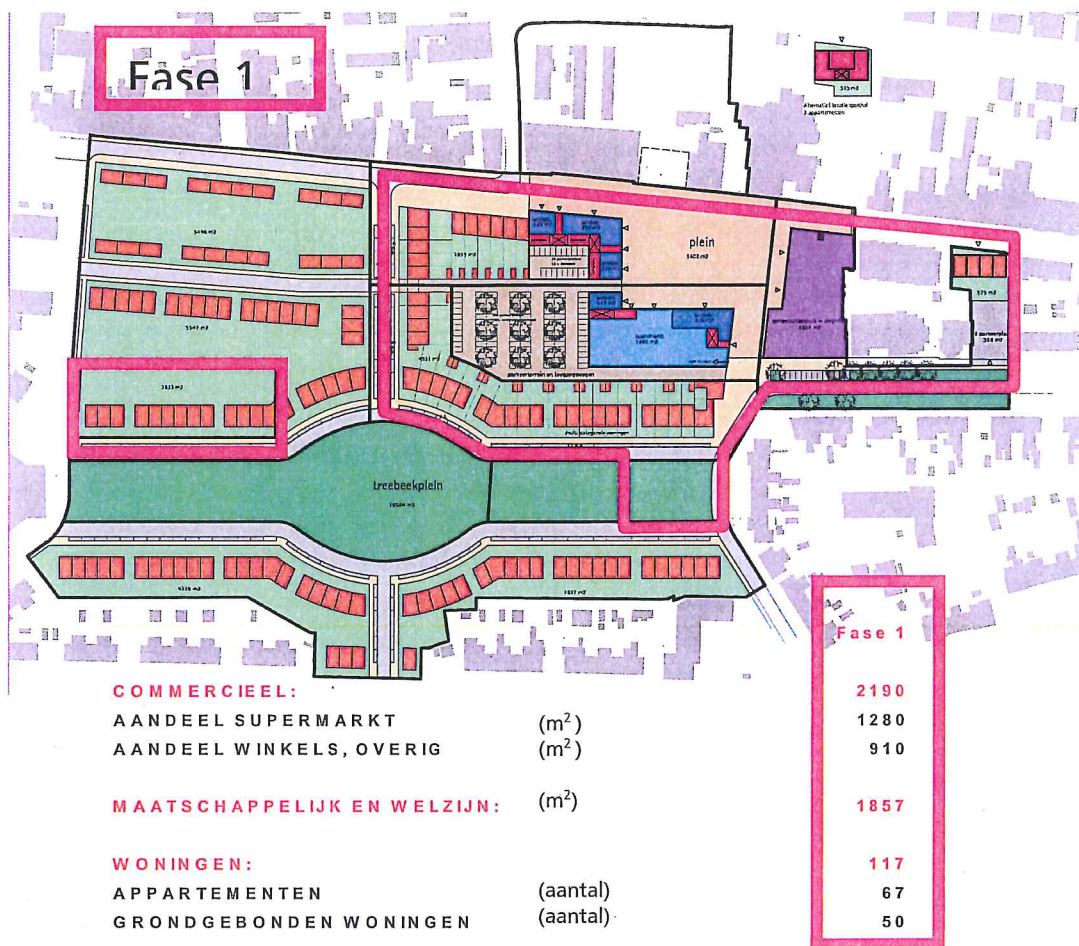
## BIJLAGE 3



### Bijlage 3

Toekomstige situatie, plangebied (bovenste kaart)

Verantwoordelijkheid planontwikkeling (onderste kaart)





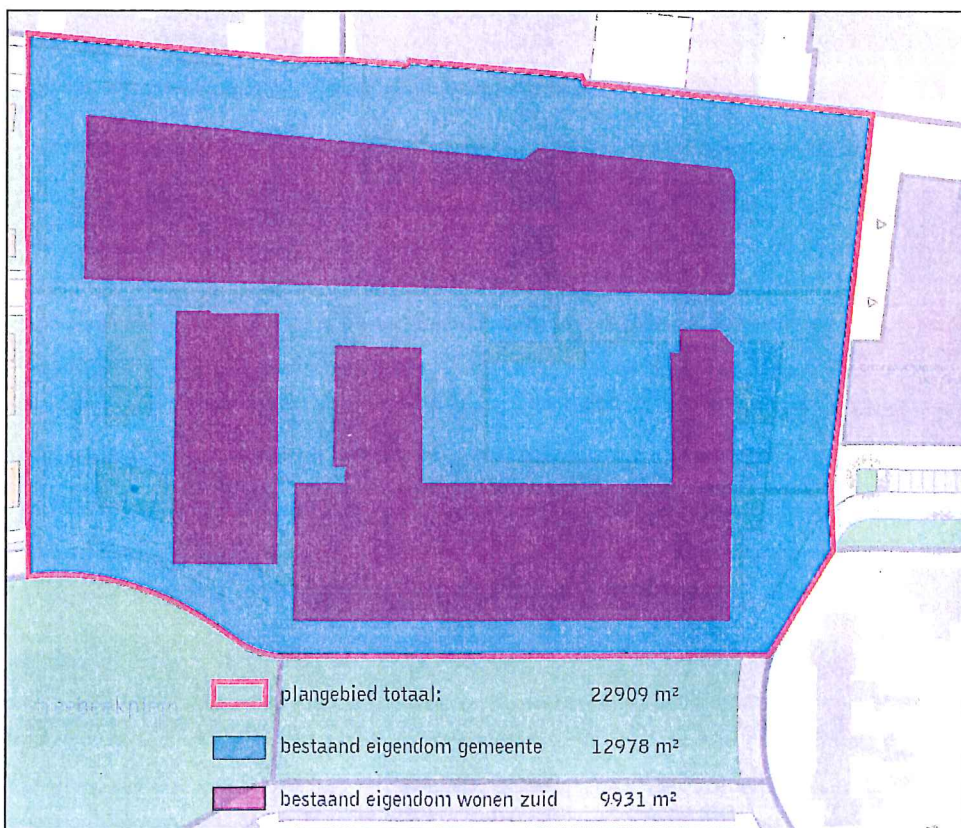
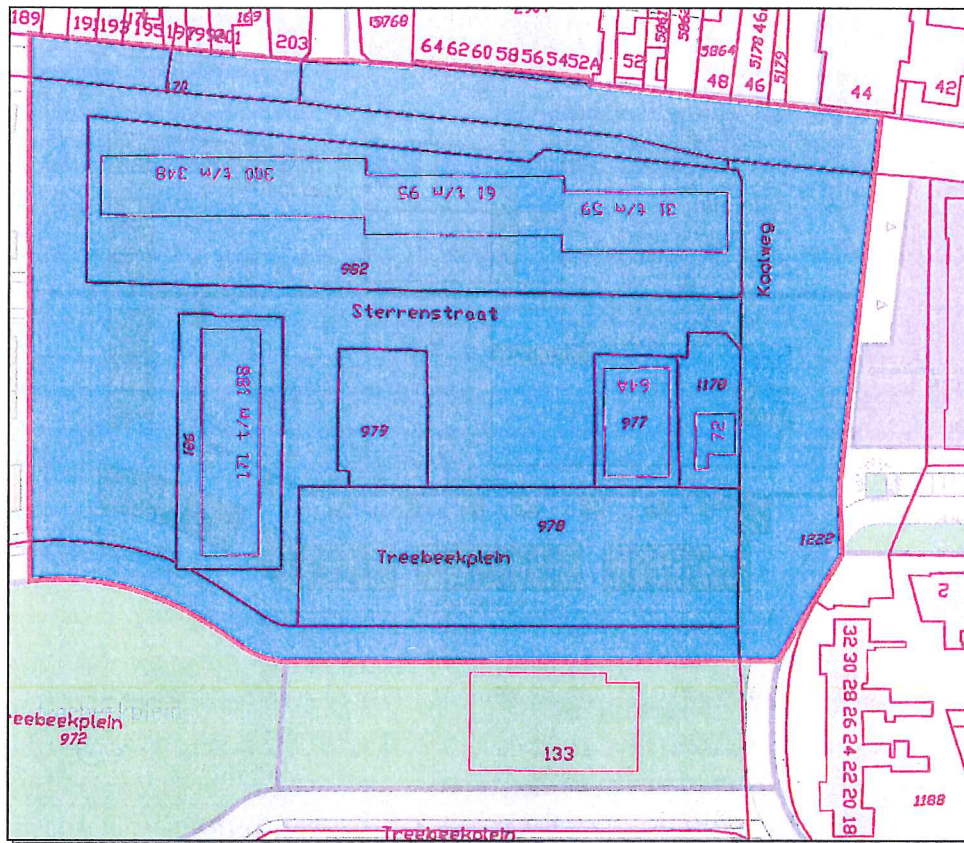
## BIJLAGE 4



#### Bijlage 4

##### Huidige situatie eigendommen en m2's

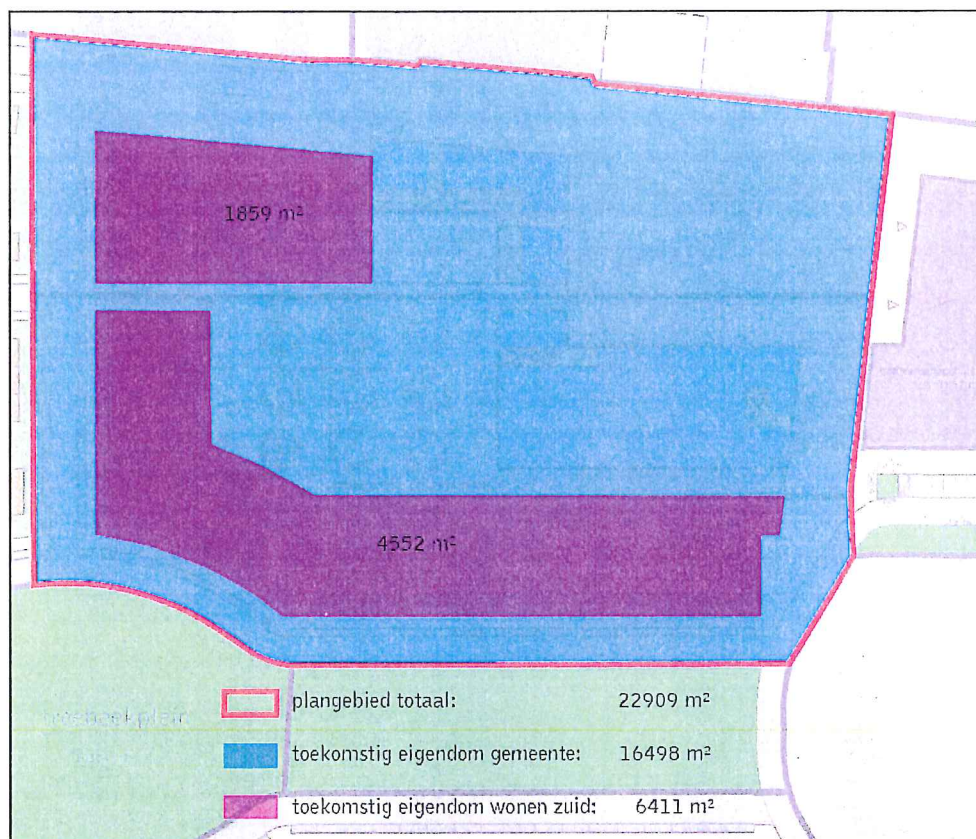
De volgende kavelnummers zijn nu eigendom van Wonen Zuid: 978, 979, 981, 982 en 1178. De rest van het gebied is eigendom van de gemeente.





## Bijlage 4

### Nieuwe eigendommen en totale m2's grondtransacties

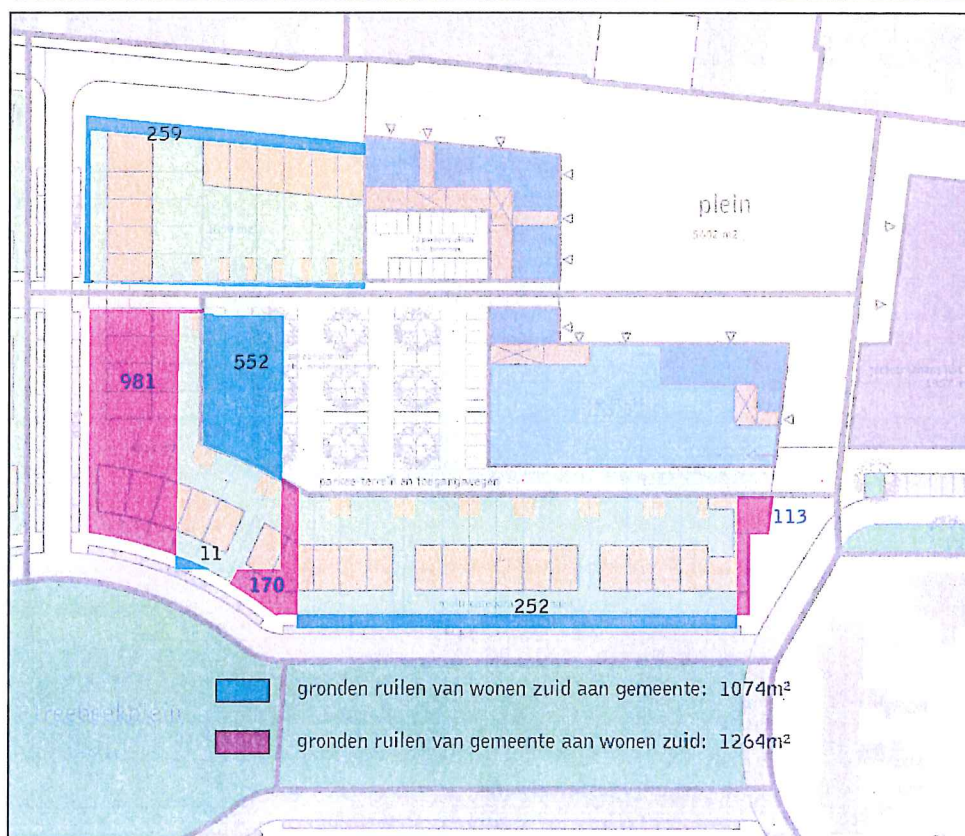




## Bijlage 4

### Grondtransacties

- o grond Wonen Zuid → gemeente "om niet" (bovenste kaart)
- o grondruil Wonen Zuid ↔ gemeente (onderste kaart)





**BIJLAGE 5**



| GRONDEXPLOITATIE                            | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID       | NORM      | ( SUB)TOTAAL |
|---------------------------------------------|------------------|---------------|-----------|--------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |                  |               |           |              |
| Deelgebied fase 01 Gemeente ( 1B 1C ged.)   |                  |               |           |              |
| <b>VERWERVINGSKOSTEN</b>                    |                  |               |           |              |
| Vererving                                   | 1                | pst           | 157.000   | 157.000      |
| Nog te verwerven                            |                  | m2            |           | -            |
| Onthuringsvergoeding                        |                  | pst           | 5.100     | -            |
| onvoorzien                                  | 5,00%            | pst           | 157.000   | 7.850        |
| <b>subtotaal</b>                            |                  |               |           | 164.850      |
| overdrachtsbelasting                        | 6,0%             | vererving 3e  | 157.000   | 9.420        |
| adviseur grondvererving                     |                  | post          | 3.000     | -            |
| notariskosten                               |                  | post          | 3.000     | -            |
| makelaarscourtage                           | 2,00%            | vererving 3e  | 157.000   | 3.140        |
| optievergoeding                             |                  | post          | -         | -            |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | 12.560       |
| onvoorzien                                  |                  | post          | -         | -            |
| <b>Totaal vererving</b>                     |                  |               |           | 177.410      |
| <b>DIRECTE KOSTEN</b>                       |                  |               |           |              |
| <b>Sloopkosten</b>                          |                  |               |           |              |
| sloopkosten                                 | 1                | post          | 12.285    | 12.285       |
| sloopkosten infrastructuur                  |                  | m2            | 15        | -            |
| asbestinventarisatie                        | 0,20             | post          | 5.000     | 1.000        |
| leges sloopvergunning                       | 0,20             | post          | 3.500     | 700          |
| onvoorzien                                  | 5,0%             | sloopkosten   | 13.985    | 699          |
| coördinatiekosten                           | 10,0%            | sloopkosten   | 13.985    | 1.399        |
| <b>totaal Sloopkosten</b>                   |                  |               |           | 16.083       |
| <b>Saneringskosten</b>                      |                  |               |           |              |
| bodemonderzoek                              |                  | post          | -         | -            |
| bodemsanering                               |                  | post          | -         | -            |
| onvoorzien                                  | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -            |
| coördinatiekosten                           | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -            |
| <b>totaal Saneringskosten</b>               |                  |               |           | -            |
| <b>Bouwrijpmaken (BRM)</b>                  |                  |               |           |              |
| opschonen terrein                           | -                | m2            | 2,25      | -            |
| kappen bomen                                |                  | m2            | 10,00     | -            |
| riolering                                   | -                | m1            | -         | -            |
| <b>totaal BRM</b>                           |                  |               |           | -            |
| <b>Woonrijpmaken (WRM)</b>                  |                  |               |           |              |
| infrastructuur volgens opgave gem. Brunssum | 1                | pst           | 1.557.710 | 1.557.710    |
|                                             |                  | m1            | 120       | -            |
| openbare verlichting                        |                  | m2            | -         | -            |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | 1.557.710    |
| brandkranen                                 |                  | stuks         | -         | -            |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | -            |
| <b>totaal WRM</b>                           |                  |               |           | 1.557.710    |
| onvoorzien                                  | 5,0%             | BRM/WRM       | 1.557.710 | 77.886       |
| nazorg en onderhoud                         | 2,0%             | BRM/WRM       | 1.557.710 | 31.154       |
| coördinatiekosten                           | 10,0%            | BRM/WRM       | 1.557.710 | 155.771      |
| <b>Subtotaal BRM/WRM</b>                    |                  |               |           | 1.822.521    |
| <b>Totaal directe kosten</b>                |                  |               |           | 1.838.603    |
| <b>INDIRECTE KOSTEN</b>                     |                  |               |           |              |
| oude plankosten                             |                  | post          | -         | -            |
| geohydrologisch onderzoek                   |                  | post          | -         | -            |
| milieutechnisch verkennend onderzoek        | 0,20             | post          | 8.000     | 1.600        |
| fonds bovenwijkse voorzieningen.            |                  | post          | -         | -            |
| kosten grondzaken                           |                  | post          | -         | -            |
| plankosten gemeente                         |                  | post          | -         | -            |
| aanleg speelvoorzieningen                   |                  | post          | -         | -            |
| fonds stadsverfraaiing                      |                  | post          | -         | -            |
| kosten matenplan/geomeetdienst              |                  | post          | -         | -            |
| stedebouwkundig plan.                       |                  | post          | -         | -            |
| voorbereiding gemeente bestemmingsplan      |                  | post          | -         | -            |
| wijziging bestemmingsplan extern            |                  | post          | -         | -            |
| flora en faunaonderzoek                     | 0,20             | post          | 2.000     | 400          |
| digitale inmeting terrein                   | 0,20             | post          | 2.500     | 500          |
| bestek & tekeningen BRM/ WRM                |                  | post          | 1.838.603 | -            |
| directievoering en toezicht civiel          |                  | post          | 1.838.603 | -            |
| akoestisch onderzoek                        |                  | post          | -         | -            |
| juridisch adviseur                          | 0,20             | post          | 4.000     | 800          |
| fiscalist                                   |                  | post          | -         | -            |
| planschade                                  |                  | post          | -         | -            |
| kosten bankgarantie                         |                  | post          | -         | -            |
| <b>Subtotaal indir. kosten</b>              |                  |               |           | 3.300        |
| onvoorzien                                  | 5,00%            | indir. kosten | 3.300,00  | 165          |
| <b>Totaal indirecte kosten</b>              |                  |               |           | 3.465        |



| GRONDEXPLOITATIE                            | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID        | NORM         | ( SUB)TOTAAL |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|--------------|--------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |                  |                |              |              |
| Deelgebied fase 01 Gemeente ( 1B 1C ged.)   |                  |                |              |              |
| Rentekosten:                                | 6,0%             |                |              |              |
| grondverwerving                             | 24               | maand          | 157.000      | 19.405       |
| directe kosten                              | 12               | maand (gemidd) | 1.838.603    | 55.158       |
| indirecte kosten                            | 12               | maand (gemidd) | 3.465        | 104          |
| Subtotaal rentekosten                       |                  |                |              | 74.667       |
| Indexering:                                 | 0%               |                |              |              |
| grondverwerving                             | -                | maand          | 177.410      | -            |
| directe kosten                              | -                | maand          | 1.838.603    | -            |
| indirecte kosten                            | -                | maand          | 3.465        | -            |
| Subtotaal indexering                        |                  |                |              | -            |
| Totaal rentekosten en indexering            |                  |                |              | 74.667       |
| Totaal grondkosten:                         |                  |                |              | 2.094.146    |
| onvoorzien                                  |                  | post           | 2.094.145,70 | 0            |
| AK-dekking                                  | 0                |                |              | 0            |
| Apparaatkosten gemeente                     | 1                | post           |              | 0            |
| Project management gemeente / VOF 1         | 1                | post           |              | 0            |
| TOTAAL GRONDKOSTEN                          |                  |                | €            | 2.094.146    |

|                                   |   |     |           |           |
|-----------------------------------|---|-----|-----------|-----------|
| TOTAAL GRONDOPBRENGST             |   |     |           |           |
| opbrengst op basis van grondquote | 1 | pst | 2.137.407 | 2.137.407 |
| ISV bijdrage                      | 1 | pst | 1.000.000 | 1.000.000 |
|                                   |   |     |           |           |
|                                   |   |     |           |           |
|                                   |   |     |           |           |
|                                   |   |     |           |           |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST             |   |     | €         | 3.137.407 |
| RESULTAAT                         |   |     | €         | 1.043.261 |

| GRONDEXPLOITATIE                              | HOEVEELHEID | EENHEID       | NORM      | (SUB)TOTAAL      |
|-----------------------------------------------|-------------|---------------|-----------|------------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008   |             |               |           |                  |
| Deelgebied fase 01 Wonen Zuid (1A,1C ged, 4a) |             |               |           |                  |
| <b>VERWERVINGSKOSTEN</b>                      |             |               |           |                  |
| Verwerving                                    | 1           | pst           | 7.957,380 | 7.957,380        |
| Nog te verwerven                              |             | m2            |           | -                |
| Onthuringsvergoeding                          | 76          | pst           | 5.100     | 387.600          |
| onvoorzien                                    | 5,00%       | pst           | 8.344,980 | 417.249          |
| <b>subtotaal</b>                              |             |               |           | <b>8.762.229</b> |
| overdrachtsbelasting                          | 6,0%        | verwerving 3e | -         | -                |
| adviseur grondverwerving                      |             | post          | 3.000     | -                |
| notarijskosten                                |             | post          | 3.000     | -                |
| makelaarscourtage                             | 2,00%       | verwerving 3e | -         | -                |
| optievergoeding                               |             | post          | -         | -                |
| <b>Subtotaal</b>                              |             |               |           | <b>-</b>         |
| onvoorzien                                    |             | post          | -         | -                |
| <b>Totaal verwerving</b>                      |             |               |           | <b>8.762.229</b> |
| <b>DIRECTE KOSTEN</b>                         |             |               |           |                  |
| <b>Sloopkosten</b>                            |             |               |           |                  |
| sloopkosten                                   | 1           | post          | 247.715   | 247.715          |
| sloopkosten infrastructuur                    |             | m2            | 15        | -                |
| asbestinventarisatie                          | 0,80        | post          | 5.000     | 4.000            |
| leges sloopvergunning                         | 0,80        | post          | 3.500     | 2.800            |
| onvoorzien                                    | 5,0%        | sloopkosten   | 254.515   | 12.726           |
| coördinatiekosten                             | 10,0%       | sloopkosten   | 254.515   | 25.452           |
| <b>totaal Sloopkosten</b>                     |             |               |           | <b>292.692</b>   |
| <b>Saneringskosten</b>                        |             |               |           |                  |
| bodemonderzoek                                |             | post          | -         | -                |
| bodemsanering                                 |             | post          | -         | -                |
| onvoorzien                                    | 0,0%        | sloopkosten   | -         | -                |
| coördinatiekosten                             | 0,0%        | sloopkosten   | -         | -                |
| <b>totaal Saneringskosten</b>                 |             |               |           | <b>-</b>         |
| <b>Bouwrijpmaken (BRM)</b>                    |             |               |           |                  |
| opschonen terrein                             | 22.909      | m2            | 2,25      | 51.545           |
| kappen bomen                                  |             | m2            | 10,00     | -                |
| riolering                                     | -           | m1            | -         | -                |
| <b>totaal BRM</b>                             |             |               |           | <b>51.545</b>    |
| <b>Woonrijpmaken (WRM)</b>                    |             |               |           |                  |
| infrastructuur volgens opgave gem. Brunssum   | 1           | pst           | 1.510     | 1.510            |
| openbare verlichting                          |             | m1            | 120       | -                |
|                                               |             | m2            | -         | -                |
| <b>Subtotaal</b>                              |             |               |           | <b>1.510</b>     |
| brandkranen                                   |             | stuks         | -         | -                |
| <b>Subtotaal</b>                              |             |               |           | <b>-</b>         |
| <b>totaal WRM</b>                             |             |               |           | <b>1.510</b>     |
| onvoorzien                                    | 5,0%        | BRM/WRM       | 53.055    | 2.653            |
| nazorg en onderhoud                           | 2,0%        | BRM/WRM       | 53.055    | 1.061            |
| coördinatiekosten                             | 10,0%       | BRM/WRM       | 53.055    | 5.306            |
| <b>Subtotaal BRM/WRM</b>                      |             |               |           | <b>62.075</b>    |
| <b>Totaal directe kosten</b>                  |             |               |           | <b>354.767</b>   |
| <b>INDIRECTE KOSTEN</b>                       |             |               |           |                  |
| oude plankosten                               |             | post          | -         | -                |
| geohydrologisch onderzoek                     |             | post          | -         | -                |
| milieutechnisch verkennend onderzoek          | 0,80        | post          | 8.000     | 6.400            |
| fonds bovenwijkse voorzieningen.              |             | post          | -         | -                |
| kosten grondzaken                             |             | post          | -         | -                |
| plankosten gemeente                           |             | post          | -         | -                |
| aanleg speelvoorzieningen                     |             | post          | -         | -                |
| fonds stadsverfraaiing                        |             | post          | -         | -                |
| kosten matenplan/geomeetdienst                |             | post          | -         | -                |
| stedebouwkundig plan                          |             | post          | -         | -                |
| voorbereiding gemeente bestemmingsplan        |             | post          | -         | -                |
| wijziging bestemmingsplan extern              |             | post          | -         | -                |
| flora en faunaonderzoek                       | 0,80        | post          | 2.000     | 1.600            |
| digitale inmeting terrein                     | 0,80        | post          | 2.500     | 2.000            |
| bestek & tekeningen BRM/ WRM                  |             | post          | 354.767   | -                |
| directievoering en toezicht civiel            |             | post          | 354.767   | -                |
| akoestisch onderzoek                          |             | post          | -         | -                |
| juridisch adviseur                            | 0,80        | post          | 4.000     | 3.200            |
| fiscalist                                     |             | post          | -         | -                |
| planschade                                    |             | post          | -         | -                |
| kosten bankgarantie                           |             | post          | -         | -                |
| <b>Subtotaal indir. kosten</b>                |             |               |           | <b>13.200</b>    |
| onvoorzien                                    | 5,00%       | indir. kosten | 13.200,00 | 660              |
| <b>Totaal Indirekte kosten</b>                |             |               |           | <b>13.860</b>    |



| GRONDEXPLOITATIE                              | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID        | NORM          | (SUB)TOTAAL  |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|--------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008   |                  |                |               |              |
| Deelgebied fase 01 Wonen Zuid (1A,1C ged, 4a) |                  |                |               |              |
| Rentekosten:                                  | 6,0%             |                |               |              |
| grondverwerving                               | 24               | maand          | 7.957.380     | 983.532      |
| directe kosten                                | 12               | maand (gemidd) | 354.767       | 10.643       |
| indirecte kosten                              | 12               | maand (gemidd) | 13.860        | 416          |
| Subtotaal rentekosten                         |                  |                |               | 994.591      |
| Indexering:                                   | 0%               |                |               |              |
| grondverwerving                               | -                | maand          | 8.762.229     | -            |
| directe kosten                                | -                | maand          | 354.767       | -            |
| indirecte kosten                              | -                | maand          | 13.860        | -            |
| Subtotaal indexering                          |                  |                |               | -            |
| Totaal rentekosten en indexering              |                  |                |               | 994.591      |
| Totaal grondkosten:                           |                  |                |               | 10.125.447   |
| onvoorzien                                    |                  | post           | 10.125.446,87 | 0            |
| AK-dekking                                    | 0                |                |               | 0            |
| Apparaatkosten gemeente                       | 1                | post           |               | 0            |
| Project management gemeente / VOF 1           | 1                | post           |               | 0            |
| TOTAAL GRONDKOSTEN                            |                  |                |               | € 10.125.447 |

|                                   |   |     |           |                 |
|-----------------------------------|---|-----|-----------|-----------------|
| TOTAAL GRONDOPBRENGST             |   |     |           |                 |
| opbrengst op basis van grondquote | 1 | pst | 2.341.513 | 2.341.513       |
| ISV bijdrage                      |   |     |           |                 |
|                                   |   |     |           |                 |
|                                   |   |     |           |                 |
|                                   |   |     |           |                 |
|                                   |   |     |           |                 |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST             |   |     |           | € 2.341.513     |
| RESULTAAT                         |   |     |           | € -/- 7.783.934 |

| GRONDEXPLOITATIE                            | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID       | NORM      | (SUB)TOTAAL |
|---------------------------------------------|------------------|---------------|-----------|-------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |                  |               |           |             |
| Deelgebied 02 <i>gem</i>                    |                  |               |           |             |
| <b>VERWERVINGSKOSTEN</b>                    |                  |               |           |             |
| Verwerving                                  | 1                | pst           | 537.000   | 537.000     |
| Nog te verwerven                            |                  | m2            | 100       | -           |
| Onthuringsvergoeding                        | -                | pst           |           | -           |
| onvoorzien                                  | 5,00%            | pst           | 537.000   | 28.850      |
| <b>subtotaal</b>                            |                  |               |           | 563.850     |
| overdrachtsbelasting                        | 6,0%             | verwerving 3e | -         | -           |
| adviseur grondverwerving                    |                  | post          | 3.000     | -           |
| notariatskosten                             | 1                | post          | 3.000     | 3.000       |
| makelaarscourtage                           | 2,00%            | verwerving 3e | -         | -           |
| optievergoeding                             |                  | post          | -         | -           |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | 3.000       |
| onvoorzien                                  |                  | post          | -         | -           |
| <b>Totaal verwerving</b>                    |                  |               |           | 566.850     |
| <b>DIRECTE KOSTEN</b>                       |                  |               |           |             |
| <b>Sloopkosten</b>                          |                  |               |           |             |
| sloopkosten                                 | 1                | post          | 127.455   | 127.455     |
| sloopkosten infrastructuur                  |                  | m2            | 15        | -           |
| asbestinventarisatie                        | 1                | post          | 5.000     | 5.000       |
| leges sloopvergunning                       | 1                | post          | 3.500     | 3.500       |
| onvoorzien                                  | 5,0%             | sloopkosten   | 135.955   | 6.798       |
| coördinatiekosten                           | 10,0%            | sloopkosten   | 135.955   | 13.598      |
| <b>totaal Sloopkosten</b>                   |                  |               |           | 156.348     |
| <b>Saneringskosten</b>                      |                  |               |           |             |
| bodemonderzoek                              |                  | post          | -         | -           |
| bodemsanering                               |                  | post          | -         | -           |
| onvoorzien                                  | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -           |
| coördinatiekosten                           | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -           |
| <b>totaal Saneringskosten</b>               |                  |               |           | -           |
| <b>Bouwrijpmaken (BRM)</b>                  |                  |               |           |             |
| opschonen terrein                           | 7.916            | m2            | 2,25      | 17.811      |
| kappen bomen                                |                  | m2            |           | -           |
| riolering                                   | -                | m1            | -         | -           |
| <b>totaal BRM</b>                           |                  |               |           | 17.811      |
| <b>Woonrijpmaken (WRM)</b>                  |                  |               |           |             |
| infrastructuur volgens opgave gem. Brunssum | 1                | pst           | 115.780   | 115.780     |
|                                             |                  | m1            | 120       | -           |
| openbare verlichting                        |                  | m2            |           | -           |
|                                             |                  |               | -         | -           |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | 115.780     |
| brandkranen                                 |                  | stuks         | -         | -           |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | -           |
| <b>totaal WRM</b>                           |                  |               |           | 115.780     |
| onvoorzien                                  | 5,0%             | BRM/WRM       | 133.591   | 6.680       |
| nazorg en onderhoud                         | 2,0%             | BRM/WRM       | 133.591   | 2.672       |
| coördinatiekosten                           | 10,0%            | BRM/WRM       | 133.591   | 13.359      |
| <b>Subtotaal BRM/WRM</b>                    |                  |               |           | 156.301     |
| <b>Totaal directe kosten</b>                |                  |               |           | 312.650     |
| <b>INDIRECTE KOSTEN</b>                     |                  |               |           |             |
| oude plankosten                             |                  | post          | -         | -           |
| geohydrologisch onderzoek                   |                  | post          | -         | -           |
| milieutechnisch verkennend onderzoek        | 1,00             | post          | 8.000     | 8.000       |
| fonds bovenwijkse voorzieningen.            |                  | post          | -         | -           |
| kosten grondzaken                           |                  | post          | -         | -           |
| plankosten gemeente                         |                  | post          | -         | -           |
| aanleg speelvoorzieningen                   |                  | post          | -         | -           |
| fonds stadsverfraaiing                      |                  | post          | -         | -           |
| kosten matenplan/geomeetdienst              |                  | post          | -         | -           |
| stedebouwkundig plan                        |                  | post          | -         | -           |
| voorbereiding gemeente bestemmingsplan      |                  | post          | -         | -           |
| wijziging bestemmingsplan extern            |                  | post          | -         | -           |
| flora en faunaonderzoek                     | 1,00             | post          | 2.000     | 2.000       |
| digitale Inmeting terrein                   | 1,00             | post          | 2.500     | 2.500       |
| bestek & tekeningen BRM/ WRM                |                  | post          | 312.650   | -           |
| directievoering en toezicht civiel          |                  | post          | 312.650   | -           |
| akoestisch onderzoek                        |                  | post          | -         | -           |
| juridisch adviseur.                         | 1,00             | post          | 4.000     | 4.000       |
| fiscalist                                   |                  | post          | -         | -           |
| planschade                                  |                  | post          | -         | -           |
| kosten bankgarantie                         |                  | post          | -         | -           |
| <b>Subtotaal indir. kosten</b>              |                  |               |           | 16.500      |
| onvoorzien                                  | 5,00%            | indir. kosten | 16.500,00 | 825         |
| <b>Totaal indirecte kosten</b>              |                  |               |           | 17.325      |



| GRONDEXPLOITATIE                            | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID        | NORM       | (SUB)TOTAAL        |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|------------|--------------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |                  |                |            |                    |
| Deelgebied 02                               |                  |                |            |                    |
| Rentekosten:                                | 6,0%             |                |            |                    |
| grondverwerving                             | 24               | maand          | 537.000    | 66.373             |
| directe kosten                              | 12               | maand (gemidd) | 312.650    | 9.379              |
| indirecte kosten                            | 12               | maand (gemidd) | 17.325     | 520                |
| Subtotaal rentekosten                       |                  |                |            | 76.272             |
| Indexering:                                 | 0%               |                |            |                    |
| grondverwerving                             | -                | maand          | 566.850    | -                  |
| directe kosten                              | -                | maand          | 312.650    | -                  |
| indirecte kosten                            | -                | maand          | 17.325     | -                  |
| Subtotaal indexering                        |                  |                |            | -                  |
| Totaal rentekosten en indexering            |                  |                |            | 76.272             |
| Totaal grondkosten:                         |                  |                |            | 973.097            |
| onvoorzien                                  | 0%               | post           | 973.097,16 | 0                  |
| AK-dekking                                  | 0                |                |            | 0                  |
| Apparaatkosten gemeente                     | 1                | post           |            | 0                  |
| Project management gemeente / VOF 1         | 1                | post           |            | 0                  |
| <b>TOTAAL GRONDKOSTEN</b>                   |                  |                |            | <b>€ 973.097</b>   |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST                       |                  |                |            |                    |
| opbrengst op basis van grondquote           | 1                | pst            | 1.322.977  | 1.322.977          |
| ISV bijdrage                                |                  |                |            |                    |
|                                             |                  |                |            |                    |
|                                             |                  |                |            |                    |
|                                             |                  |                |            |                    |
| <b>TOTAAL GRONDOPBRENGST</b>                |                  |                |            | <b>€ 1.322.977</b> |
| <b>RESULTAAT</b>                            |                  |                |            | <b>€ 349.880</b>   |

| GRONDEXPLOITATIE                            | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID       | NORM      | (SUB)TOTAAL |
|---------------------------------------------|------------------|---------------|-----------|-------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |                  |               |           |             |
| Deelgebied 03                               |                  |               |           |             |
| <b>VERWERVINGSKOSTEN</b>                    |                  |               |           |             |
| Verwerving                                  | 1                | pst           | 9.082.000 | 9.082.000   |
| Nog te verwerven                            |                  | m2            | 100       | -           |
| Onthutingsvergoeding                        | 96               | pst           | 5.100     | 489.600     |
| onvoorzien                                  | 5,00%            | pst           | 9.571.600 | 478.580     |
| <b>subtotaal</b>                            |                  |               |           | 10.050.180  |
| overdrachtsbelasting                        | 6,0%             | verwerving 3e | -         | -           |
| adviseur grondverwerving                    |                  | post          | 3.000     | -           |
| notarijskosten                              |                  | post          | 3.000     | -           |
| makelaarscourtage                           | 2,00%            | verwerving 3e | -         | -           |
| optievergoeding                             |                  | post          | -         | -           |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | -           |
| onvoorzien                                  |                  | post          | -         | -           |
| <b>Totaal verwerving</b>                    |                  |               |           | 10.050.180  |
| <b>DIRECTE KOSTEN</b>                       |                  |               |           |             |
| <b>Sloopkosten</b>                          |                  |               |           |             |
| sloopkosten                                 | 1                | post          | 325.500   | 325.500     |
| sloopkosten infrastructuur                  |                  | m2            | 15        | -           |
| asbestinventarisatie                        | 1                | post          | 5.000     | 5.000       |
| leges sloopvergunning                       | 1                | post          | 3.500     | 3.500       |
| onvoorzien                                  | 5,0%             | sloopkosten   | 334.000   | 16.700      |
| coördinatiekosten                           | 10,0%            | sloopkosten   | 334.000   | 33.400      |
| <b>totaal Sloopkosten</b>                   |                  |               |           | 384.100     |
| <b>Saneringskosten</b>                      |                  |               |           |             |
| bodemonderzoek                              |                  | post          | -         | -           |
| bodemsanering                               |                  | post          | -         | -           |
| onvoorzien                                  | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -           |
| coördinatiekosten                           | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -           |
| <b>totaal Saneringskosten</b>               |                  |               |           | -           |
| <b>Bouwrijpmaken (BRM)</b>                  |                  |               |           |             |
| opschonen terrein                           | 12.708           | m2            | 2,25      | 28.593      |
| kappen bomen                                |                  | m2            | 10,00     | -           |
| riolering                                   | -                | m1            | -         | -           |
| <b>totaal BRM</b>                           |                  |               |           | 28.593      |
| <b>Woonrijpmaken (WRM)</b>                  |                  |               |           |             |
| infrastructuur volgens opgave gem. Brunssum | 1                | pst           | 44.000    | 44.000      |
|                                             |                  | m1            | 120       | -           |
| openbare verlichting                        |                  | m2            | -         | -           |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | 44.000      |
| brandkranen                                 |                  | stuks         | -         | -           |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | -           |
| <b>totaal WRM</b>                           |                  |               |           | 44.000      |
| onvoorzien                                  | 5,0%             | BRM/WRM       | 72.593    | 3.630       |
| nazorg en onderhoud                         | 2,0%             | BRM/WRM       | 72.593    | 1.452       |
| coördinatiekosten                           | 10,0%            | BRM/WRM       | 72.593    | 7.259       |
| <b>Subtotaal BRM/WRM</b>                    |                  |               |           | 84.934      |
| <b>Totaal directe kosten</b>                |                  |               |           | 469.034     |
| <b>INDIRECTE KOSTEN</b>                     |                  |               |           |             |
| oude plankosten                             |                  | post          | -         | -           |
| geohydrologisch onderzoek                   |                  | post          | -         | -           |
| milieutechnisch verkennend onderzoek        | 1,00             | post          | 8.000     | 8.000       |
| fonds bovenwijkse voorzieningen.            |                  | post          | -         | -           |
| kosten grondzaken                           |                  | post          | -         | -           |
| plankosten gemeente                         |                  | post          | -         | -           |
| aanleg speelvoorzieningen                   |                  | post          | -         | -           |
| fonds stadsverfraaiing                      |                  | post          | -         | -           |
| kosten matenplan/geomeetdienst              |                  | post          | -         | -           |
| stedebouwkundig plan                        |                  | post          | -         | -           |
| voorbereiding gemeente bestemmingsplan      |                  | post          | -         | -           |
| wijziging bestemmingsplan extern            |                  | post          | -         | -           |
| flora en faunaonderzoek                     | 1,00             | post          | 2.000     | 2.000       |
| digitale inmeting terrein                   | 1,00             | post          | 2.500     | 2.500       |
| bestek & tekeningen BRM/ WRM                |                  | post          | 469.034   | -           |
| directievoering en toezicht civiel          |                  | post          | 469.034   | -           |
| akoestisch onderzoek                        |                  | post          | -         | -           |
| juridisch adviseur                          | 1,00             | post          | 4.000     | 4.000       |
| fiscalist                                   |                  | post          | -         | -           |
| planschade                                  |                  | post          | -         | -           |
| kosten bankgarantie                         |                  | post          | -         | -           |
| <b>Subtotaal indir. kosten</b>              |                  |               |           | 16.500      |
| onvoorzien                                  | 5,00%            | indir. kosten | 16.500,00 | 825         |
| <b>Totaal Indirekte kosten</b>              |                  |               |           | 17.325      |



| GRONDEXPLOITATIE                            | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID        | NORM          | (SUB)TOTAAL     |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|-----------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |                  |                |               |                 |
| Deelgebied 03                               |                  |                |               |                 |
| Rentekosten:                                | 6,0%             |                |               |                 |
| grondvererving                              | 24               | maand          | 9.082.000     | 1.122.535       |
| directe kosten                              | 12               | maand (gemidd) | 469.034       | 14.071          |
| indirecte kosten                            | 12               | maand (gemidd) | 17.325        | 520             |
| Subtotaal rentekosten                       |                  |                |               | 1.137.126       |
| Indexering:                                 | 0%               |                |               |                 |
| grondvererving                              | -                | maand          | 10.050.180    | -               |
| directe kosten                              | -                | maand          | 469.034       | -               |
| indirecte kosten                            | -                | maand          | 17.325        | -               |
| Subtotaal indexering                        |                  |                |               | -               |
| Totaal rentekosten en indexering            |                  |                |               | 1.137.126       |
| Totaal grondkosten:                         |                  |                |               | 11.673.665      |
| onvoorzien                                  | 0%               | post           | 11.673.664,77 | 0               |
| AK-dekking                                  | 0                |                |               | 0               |
| Apparaatkosten gemeente                     | 1                | post           |               | 0               |
| Project management gemeente / VOF 1         | 1                | post           |               | 0               |
| TOTAAL GRONDKOSTEN                          |                  |                |               | € 11.673.665    |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST                       |                  |                |               |                 |
| opbrengst op basis van grondquote           | 1                | pst            | 2.047.462     | 2.047.462       |
| ISV bijdrage                                |                  |                |               |                 |
|                                             |                  |                |               |                 |
|                                             |                  |                |               |                 |
|                                             |                  |                |               |                 |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST                       |                  |                |               | € 2.047.462     |
| RESULTAAT                                   |                  |                |               | € -/- 9.626.203 |

| GRONDEXPLOITATIE                            | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID       | NORM      | (SUB)TOTAAL      |
|---------------------------------------------|------------------|---------------|-----------|------------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |                  |               |           |                  |
| Deelgebied 04 a                             |                  |               |           |                  |
| <b>VERWERVINGSKOSTEN</b>                    |                  |               |           |                  |
| Verwerving                                  | 1                | pst           | 7.979.000 | 7.979.000        |
| Nog te verwerven                            |                  | m2            | 100       | -                |
| Onthurlingsvergoeding                       | 84               | pst           | 5.100     | 428.400          |
| onvoorzien                                  | 5,00%            | pst           | 8.407.400 | 420.370          |
| <b>subtotaal</b>                            |                  |               |           | <b>8.827.770</b> |
| overdrachtsbelasting                        | 6,0%             | verwerving 3e | -         | -                |
| adviseur grondverwerving                    |                  | post          | 3.000     | -                |
| notariskosten                               |                  | post          | 3.000     | -                |
| makelaarscourtage                           | 2,00%            | verwerving 3e | -         | -                |
| optievergoeding                             |                  | post          | -         | -                |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | <b>-</b>         |
| onvoorzien                                  |                  | post          | -         | -                |
| <b>Totaal verwerving</b>                    |                  |               |           | <b>8.827.770</b> |
| <b>DIRECTE KOSTEN</b>                       |                  |               |           |                  |
| <b>Sloopkosten</b>                          |                  |               |           |                  |
| sloopkosten                                 | 1                | post          | 293.500   | 293.500          |
| sloopkosten infrastructuur                  |                  | m2            | 15        | -                |
| asbestinventarisatie                        | 1                | post          | 5.000     | 5.000            |
| leges sloopvergunning                       | 1                | post          | 3.500     | 3.500            |
| onvoorzien                                  | 5,0%             | sloopkosten   | 302.000   | 15.100           |
| coördinatiekosten                           | 10,0%            | sloopkosten   | 302.000   | 30.200           |
| <b>totaal Sloopkosten</b>                   |                  |               |           | <b>347.300</b>   |
| <b>Saneringskosten</b>                      |                  |               |           |                  |
| bodemonderzoek                              |                  | post          | -         | -                |
| bodemsanering                               |                  | post          | -         | -                |
| onvoorzien                                  | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -                |
| coördinatiekosten                           | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -                |
| <b>totaal Saneringskosten</b>               |                  |               |           | <b>-</b>         |
| <b>Bouwrijpmaken (BRM)</b>                  |                  |               |           |                  |
| opschonen terrein                           | 18.954           | m2            | 2,25      | 42.647           |
| kappen bomen                                |                  | m2            | 10,00     | -                |
| riolering                                   | -                | m1            | -         | -                |
| <b>totaal BRM</b>                           |                  |               |           | <b>42.647</b>    |
| <b>Woonrijpmaken (WRM)</b>                  |                  |               |           |                  |
| infrastructuur volgens opgave gem. Brunssum | 1                | pst           | 48.400    | 48.400           |
|                                             |                  | m1            | 120       | -                |
| openbare verlichting                        |                  | m2            | -         | -                |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | <b>48.400</b>    |
| brandkranen                                 |                  | stuks         | -         | -                |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |           | <b>-</b>         |
| <b>totaal WRM</b>                           |                  |               |           | <b>48.400</b>    |
| onvoorzien                                  | 5,0%             | BRM/WRM       | 91.047    | 4.552            |
| nazorg en onderhoud                         | 2,0%             | BRM/WRM       | 91.047    | 1.821            |
| coördinatiekosten                           | 10,0%            | BRM/WRM       | 91.047    | 9.105            |
| <b>Subtotaal BRM/WRM</b>                    |                  |               |           | <b>106.524</b>   |
| <b>Totaal directe kosten</b>                |                  |               |           | <b>453.824</b>   |
| <b>INDIRECTE KOSTEN</b>                     |                  |               |           |                  |
| oude plankosten                             |                  | post          | -         | -                |
| gehydrologisch onderzoek                    |                  | post          | -         | -                |
| milieutechnisch verkennend onderzoek        | 1,00             | post          | 8.000     | 8.000            |
| fonds bovenwijkse voorzieningen.            |                  | post          | -         | -                |
| kosten grondzaken                           |                  | post          | -         | -                |
| plankosten gemeente                         |                  | post          | -         | -                |
| aanleg speelvoorzieningen                   |                  | post          | -         | -                |
| fonds stadsverfraaiing                      |                  | post          | -         | -                |
| kosten matenplan/geomeetdienst              |                  | post          | -         | -                |
| stedebouwkundig plan                        |                  | post          | -         | -                |
| voorbereiding gemeente bestemmingsplan      |                  | post          | -         | -                |
| wijziging bestemmingsplan extern            |                  | post          | -         | -                |
| flora en faunaonderzoek                     | 1,00             | post          | 2.000     | 2.000            |
| digitale inmeting terrein                   | 1,00             | post          | 2.500     | 2.500            |
| bestek & tekeningen BRM/ WRM                |                  | post          | 453.824   | -                |
| directievoering en toezicht civiel          |                  | post          | 453.824   | -                |
| akoestisch onderzoek                        |                  | post          | -         | -                |
| juridisch adviseur                          | 1,00             | post          | 4.000     | 4.000            |
| fiscalist                                   |                  | post          | -         | -                |
| planschade                                  |                  | post          | -         | -                |
| kosten bankgarantie                         |                  | post          | -         | -                |
| <b>Subtotaal indir. kosten</b>              |                  |               |           | <b>16.500</b>    |
| onvoorzien                                  | 5,00%            | indir. kosten | 16.500,00 | 825              |
| <b>Totaal indirecte kosten</b>              |                  |               |           | <b>17.325</b>    |



| GRONDEXPLOITATIE                                                 | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID        | NORM          | (SUB)TOTAAL           |
|------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|-----------------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008      Deelgebied 04 a |                  |                |               |                       |
| Rentekosten:                                                     | 6,0%             |                |               |                       |
| grondverwerving                                                  | 24               | maand          | 7.979.000     | 986.204               |
| directe kosten                                                   | 12               | maand (gemidd) | 453.824       | 13.615                |
| indirecte kosten                                                 | 12               | maand (gemidd) | 17.325        | 520                   |
| Subtotaal rentekosten                                            |                  |                |               | 1.000.339             |
| Indexering:                                                      | 0%               |                |               |                       |
| grondverwerving                                                  | -                | maand          | 8.827.770     | -                     |
| directe kosten                                                   | -                | maand          | 453.824       | -                     |
| indirecte kosten                                                 | -                | maand          | 17.325        | -                     |
| Subtotaal indexering                                             |                  |                |               | -                     |
| Totaal rentekosten en Indexering                                 |                  |                |               | 1.000.339             |
| Totaal grondkosten:                                              |                  |                |               | 10.299.258            |
| onvoorzien                                                       | 0%               | post           | 10.299.258,29 | 0                     |
| AK-dekking                                                       | 0                |                |               | 0                     |
| Apparaatkosten gemeente                                          | 1                | post           |               | 0                     |
| Project management gemeente / VOF 1                              | 1                | post           |               | 0                     |
| <b>TOTAAL GRONDKOSTEN</b>                                        |                  |                |               | <b>€ 10.299.258</b>   |
| <b>TOTAAL GRONDOPBRENGST</b>                                     |                  |                |               |                       |
| opbrengst op basis van grondquote                                | 1                | pst            | 1.960.336     | 1.960.336             |
| ISV bijdrage                                                     |                  |                |               |                       |
|                                                                  |                  |                |               |                       |
|                                                                  |                  |                |               |                       |
|                                                                  |                  |                |               |                       |
|                                                                  |                  |                |               |                       |
| <b>TOTAAL GRONDOPBRENGST</b>                                     |                  |                |               | <b>€ 1.960.336</b>    |
| <b>RESULTAAT</b>                                                 |                  |                |               | <b>€ -/ 8.338.922</b> |

| GRONDEXPLOITATIE                                                         | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID       | NORM      | (SUB)TOTAAL    |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------|----------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 Deelgebied 06a t.p.v. Casino |                  |               |           |                |
| <b>VERWERVINGSKOSTEN</b>                                                 |                  |               |           |                |
| Verwerving                                                               | 1                | pst           | 448.000   | 448.000        |
| Nog te verwerven                                                         |                  | m2            | 100       | -              |
| Onthuringsvergoeding                                                     | -                | pst           |           | -              |
| onvoorzien                                                               | 5,00%            | pst           | 448.000   | 22.400         |
| <b>subtotaal</b>                                                         |                  |               |           | <b>470.400</b> |
| overdrachtsbelasting                                                     | 6,0%             | verwerving 3e | -         | -              |
| adviseur grondverwerving                                                 |                  | post          | 3.000     | -              |
| notariskosten                                                            |                  | post          | 3.000     | -              |
| makelaarscourtage                                                        | 2,00%            | verwerving 3e | -         | -              |
| optievergoeding                                                          |                  | post          | -         | -              |
| <b>Subtotaal</b>                                                         |                  |               |           | <b>-</b>       |
| onvoorzien                                                               |                  | post          | -         | -              |
| <b>Totaal verwerving</b>                                                 |                  |               |           | <b>470.400</b> |
| <b>DIRECTE KOSTEN</b>                                                    |                  |               |           |                |
| <b>Sloopkosten</b>                                                       |                  |               |           |                |
| sloopkosten                                                              | 1                | post          | 54.810    | 54.810         |
| sloopkosten infrastructuur                                               |                  | m2            | 15        | -              |
| asbestinventarisatie                                                     | 1                | post          | 5.000     | 5.000          |
| leges sloopvergunning                                                    | 1                | post          | 3.500     | 3.500          |
| onvoorzien                                                               | 5,0%             | sloopkosten   | 63.310    | 3.166          |
| coördinatiekosten                                                        | 10,0%            | sloopkosten   | 63.310    | 6.331          |
| <b>totaal Sloopkosten</b>                                                |                  |               |           | <b>72.807</b>  |
| <b>Saneringskosten</b>                                                   |                  |               |           |                |
| bodemonderzoek                                                           |                  | post          | -         | -              |
| bodemsanering                                                            |                  | post          | -         | -              |
| onvoorzien                                                               | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -              |
| coördinatiekosten                                                        | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -              |
| <b>totaal Saneringskosten</b>                                            |                  |               |           | <b>-</b>       |
| <b>Bouwrijpmaken (BRM)</b>                                               |                  |               |           |                |
| opschonen terrein                                                        | 3.360            | m2            | 2,25      | 7.560          |
| kappen bomen                                                             |                  | m2            | 10,00     | -              |
| riolering                                                                | -                | m1            | -         | -              |
| <b>totaal BRM</b>                                                        |                  |               |           | <b>7.560</b>   |
| <b>Woonrijpmaken (WRM)</b>                                               |                  |               |           |                |
| infrastructuur volgens opgave gem. Brunssum                              | 1                | pst           | 92.200    | 92.200         |
|                                                                          |                  | m1            | 120       | -              |
| openbare verlichting                                                     |                  | m2            | -         | -              |
| <b>Subtotaal</b>                                                         |                  |               |           | <b>92.200</b>  |
| brandkranen                                                              |                  | stuks         | -         | -              |
| <b>Subtotaal</b>                                                         |                  |               |           | <b>-</b>       |
| <b>totaal WRM</b>                                                        |                  |               |           | <b>92.200</b>  |
| onvoorzien                                                               | 5,0%             | BRM/WRM       | 99.760    | 4.988          |
| nazorg en onderhoud                                                      | 2,0%             | BRM/WRM       | 99.760    | 1.995          |
| coördinatiekosten                                                        | 10,0%            | BRM/WRM       | 99.760    | 9.976          |
| <b>Subtotaal BRM/WRM</b>                                                 |                  |               |           | <b>116.719</b> |
| <b>Totaal directe kosten</b>                                             |                  |               |           | <b>189.526</b> |
| <b>INDIRECTE KOSTEN</b>                                                  |                  |               |           |                |
| oude plankosten                                                          |                  | post          | -         | -              |
| geohydrologisch onderzoek                                                |                  | post          | -         | -              |
| milieutechnisch verkennend onderzoek                                     | 1,00             | post          | 8.000     | 8.000          |
| fonds bovenwijkse voorzieningen.                                         |                  | post          | -         | -              |
| kosten grondzaken                                                        |                  | post          | -         | -              |
| plankosten gemeente                                                      |                  | post          | -         | -              |
| aanleg speelvoorzieningen                                                |                  | post          | -         | -              |
| fonds stadsverfraaiing                                                   |                  | post          | -         | -              |
| kosten matenplan/geomeetdienst                                           |                  | post          | -         | -              |
| stedebouwkundig plan                                                     |                  | post          | -         | -              |
| voorbereiding gemeente bestemmingsplan                                   |                  | post          | -         | -              |
| wijziging bestemmingsplan extern                                         |                  | post          | -         | -              |
| flora en faunaonderzoek                                                  | 1,00             | post          | 2.000     | 2.000          |
| digitale inmeting terrein                                                | 1,00             | post          | 2.500     | 2.500          |
| bestek & tekeningen BRM/ WRM                                             |                  | post          | 189.526   | -              |
| directievoering en toezicht civiel                                       |                  | post          | 189.526   | -              |
| akoestisch onderzoek                                                     |                  | post          | -         | -              |
| juridisch adviseur                                                       | 1,00             | post          | 4.000     | 4.000          |
| fiscalist                                                                |                  | post          | -         | -              |
| planschade                                                               |                  | post          | -         | -              |
| kosten bankgarantie                                                      |                  | post          | -         | -              |
| <b>Subtotaal indir. kosten</b>                                           |                  |               |           | <b>16.500</b>  |
| onvoorzien                                                               | 5,00%            | indir. kosten | 16.500,00 | 825            |
| <b>Totaal indirecte kosten</b>                                           |                  |               |           | <b>17.325</b>  |



| GRONDEXPLOITATIE                            | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID        | NORM       | (SUB)TOTAAL          |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|------------|----------------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |                  |                |            |                      |
| Deelgebied 06a t.p.v. Casino                |                  |                |            |                      |
| Rentekosten:                                | 6,0%             |                |            |                      |
| grondverwerving                             | 24               | maand          | -          | -                    |
| directe kosten                              | 12               | maand (gemidd) | 189.526    | 5.686                |
| indirecte kosten                            | 12               | maand (gemidd) | 17.325     | 520                  |
| Subtotaal rentekosten                       |                  |                |            | 6.206                |
| Indexering:                                 | 0%               |                |            |                      |
| grondverwerving                             | -                | maand          | 470.400    | -                    |
| directe kosten                              | -                | maand          | 189.526    | -                    |
| indirecte kosten                            | -                | maand          | 17.325     | -                    |
| Subtotaal indexering                        |                  |                |            | -                    |
| Totaal rentekosten en indexering            |                  |                |            | 6.206                |
| Totaal grondkosten:                         |                  |                |            | 683.456              |
| onvoorzien                                  | 0%               | post           | 683.456,22 | 0                    |
| AK-dekking                                  | 0                |                |            | 0                    |
| Apparaatkosten gemeente                     | 1                | post           |            | 0                    |
| Project management gemeente / VOF 1         | 1                | post           |            | 0                    |
| <b>TOTAAL GRONDKOSTEN</b>                   |                  |                |            | <b>€ 683.456</b>     |
| <b>TOTAAL GRONDOPBRENGST</b>                |                  |                |            |                      |
| opbrengst op basis van grondquote           | 1                | pst            | 0          | 0                    |
| ISV bijdrage                                |                  |                |            |                      |
|                                             |                  |                |            |                      |
|                                             |                  |                |            |                      |
|                                             |                  |                |            |                      |
| <b>TOTAAL GRONDOPBRENGST</b>                |                  |                |            | <b>€ -</b>           |
| <b>RESULTAAT</b>                            |                  |                |            | <b>€ -/- 683.456</b> |

| GRONDEXPLOITATIE                                                | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID       | NORM      | (SUB)TOTAAL |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------|-------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 Deelgebied 06b rest |                  |               |           |             |
| <b>VERWERVINGSKOSTEN</b>                                        |                  |               |           |             |
| Vererving                                                       |                  | pst           |           | -           |
| Nog te verwerven                                                |                  | m2            | 100       | -           |
| Onthuringsvergoeding                                            | -                | pst           |           | -           |
| onvoorzien                                                      | 5,00%            | pst           | -         | -           |
| <b>subtotaal</b>                                                |                  |               |           | -           |
| overdrachtsbelasting                                            | 6,0%             | vererving 3e  | -         | -           |
| adviseur grondvererving                                         |                  | post          | 3.000     | -           |
| notariskosten                                                   |                  | post          | 3.000     | -           |
| makelaarscourtage                                               | 2,00%            | vererving 3e  | -         | -           |
| optievergoeding                                                 |                  | post          | -         | -           |
| <b>Subtotaal</b>                                                |                  |               |           | -           |
| onvoorzien                                                      |                  | post          | -         | -           |
| <b>Totaal vererving</b>                                         |                  |               |           | 0           |
| <b>DIRECTE KOSTEN</b>                                           |                  |               |           |             |
| <b>Sloopkosten</b>                                              |                  |               |           |             |
| sloopkosten                                                     | 1                | post          |           | 0           |
| sloopkosten infrastructuur                                      |                  | m2            | 15        | -           |
| asbestinventarisatie                                            | 1                | post          |           | -           |
| leges sloopvergunning                                           | 1                | post          |           | -           |
| onvoorzien                                                      | 5,0%             | sloopkosten   | -         | -           |
| coördinatiekosten                                               | 10,0%            | sloopkosten   | -         | -           |
| <b>totaal Sloopkosten</b>                                       |                  |               |           | -           |
| <b>Saneringskosten</b>                                          |                  |               |           |             |
| bodemonderzoek                                                  |                  | post          | -         | -           |
| bodemsanering                                                   |                  | post          | -         | -           |
| onvoorzien                                                      | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -           |
| coördinatiekosten                                               | 0,0%             | sloopkosten   | -         | -           |
| <b>totaal Saneringskosten</b>                                   |                  |               |           | -           |
| <b>Bouwrijpmaken (BRM)</b>                                      |                  |               |           |             |
| opschonen terrein                                               | 7.313            | m2            | 2,25      | 16.454      |
| kappen bomen                                                    |                  | m2            | 10,00     | -           |
| riolering                                                       | -                | m1            | -         | -           |
| <b>totaal BRM</b>                                               |                  |               |           | 16.454      |
| <b>Woonrijpmaken (WRM)</b>                                      |                  |               |           |             |
| infrastructuur volgens opgave gem. Brunssum                     | 1                | pst           | 242.880   | 242.880     |
|                                                                 |                  | m1            | 120       | -           |
| openbare verlichting                                            |                  | m2            | -         | -           |
| <b>Subtotaal</b>                                                |                  |               |           | 242.880     |
| brandkranen                                                     |                  | stuks         | -         | -           |
| <b>Subtotaal</b>                                                |                  |               |           | -           |
| <b>totaal WRM</b>                                               |                  |               |           | 242.880     |
| onvoorzien                                                      | 5,0%             | BRM/WRM       | 259.334   | 12.967      |
| nazorg en onderhoud                                             | 2,0%             | BRM/WRM       | 259.334   | 5.187       |
| coördinatiekosten                                               | 10,0%            | BRM/WRM       | 259.334   | 25.933      |
| <b>Subtotaal BRM/WRM</b>                                        |                  |               |           | 303.421     |
| <b>Totaal directe kosten</b>                                    |                  |               |           | 303.421     |
| <b>INDIRECTE KOSTEN</b>                                         |                  |               |           |             |
| oude plankosten                                                 |                  | post          | -         | -           |
| geohydrologisch onderzoek                                       |                  | post          | -         | -           |
| milieutechnisch verkennend onderzoek                            | 1,00             | post          | 8.000     | 8.000       |
| fonds bovenwijkse voorzieningen.                                |                  | post          | -         | -           |
| kosten grondzaken                                               |                  | post          | -         | -           |
| plankosten gemeente                                             |                  | post          | -         | -           |
| aanleg speelvoorzieningen                                       |                  | post          | -         | -           |
| fonds stadsverfraaiing                                          |                  | post          | -         | -           |
| kosten matenplan/geomeetdienst                                  |                  | post          | -         | -           |
| stedebouwkundig plan                                            |                  | post          | -         | -           |
| voorbereiding gemeente bestemmingsplan                          |                  | post          | -         | -           |
| wijziging bestemmingsplan extern                                |                  | post          | -         | -           |
| flora en faunaonderzoek                                         | 1,00             | post          | 2.000     | 2.000       |
| digitale inmeting terrein                                       | 1,00             | post          | 2.500     | 2.500       |
| bestek & tekeningen BRM/ WRM                                    |                  | post          | 303.421   | -           |
| directievoering en toezicht civiel                              |                  | post          | 303.421   | -           |
| akoestisch onderzoek                                            |                  | post          | -         | -           |
| juridisch adviseur                                              | 1,00             | post          | 4.000     | 4.000       |
| fiscalist                                                       |                  | post          | -         | -           |
| planschade                                                      |                  | post          | -         | -           |
| kosten bankgarantie                                             |                  | post          | -         | -           |
| <b>Subtotaal indir. kosten</b>                                  |                  |               |           | 16.500      |
| onvoorzien                                                      | 5,00%            | indir. kosten | 16.500,00 | 825         |
| <b>Totaal indirecte kosten</b>                                  |                  |               |           | 17.325      |



| GRONDEXPLOITATIE                            |    | HOEVEEL-<br>HEID    | EENHEID    | NORM | ( SUB)TOTAAL  |
|---------------------------------------------|----|---------------------|------------|------|---------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |    | Deelgebied 06b rest |            |      |               |
| Rentekosten:                                |    | 6,0%                |            |      |               |
| grondverwerving                             | 24 | maand               | -          | -    | -             |
| directe kosten                              | 12 | maand (gemidd)      | 303.421    |      | 9.103         |
| indirecte kosten                            | 12 | maand (gemidd)      | 17.325     |      | 520           |
| Subtotaal rentekosten                       |    |                     |            |      | 9.622         |
| Indexering:                                 |    | 0%                  |            |      |               |
| grondverwerving                             | -  | maand               | -          | -    | -             |
| directe kosten                              | -  | maand               | 303.421    |      | -             |
| indirecte kosten                            | -  | maand               | 17.325     |      | -             |
| Subtotaal indexering                        |    |                     |            |      | -             |
| Totaal rentekosten en indexering            |    |                     |            |      | 9.622         |
| Totaal grondkosten:                         |    |                     |            |      | 330.368       |
| onvoorzien                                  | 0% | post                | 330.368,45 |      | 0             |
| AK-dekking                                  | 0  |                     |            |      | 0             |
| Apparaatkosten gemeente                     | 1  | post                |            |      | 0             |
| Project management gemeente / VOF 1         | 1  | post                |            |      | 0             |
| TOTAAL GRONDKOSTEN                          |    |                     |            |      | € 330.368     |
|                                             |    |                     |            |      |               |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST                       |    |                     |            |      |               |
| opbrengst op basis van grondquote           | 1  | pst                 | 0          |      | 0             |
| ISV bijdrage                                |    |                     |            |      |               |
|                                             |    |                     |            |      |               |
|                                             |    |                     |            |      |               |
|                                             |    |                     |            |      |               |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST                       |    |                     |            |      | € -           |
| RESULTAAT                                   |    |                     |            |      | € -/- 330.368 |

| GRONDEXPLOITATIE                            | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID       | NORM  | (SUB)TOTAAL |
|---------------------------------------------|------------------|---------------|-------|-------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |                  |               |       |             |
| Deelgebied 07                               |                  |               |       |             |
| <b>VERWERVINGSKOSTEN</b>                    |                  |               |       |             |
| Verwerving                                  |                  | m2            |       | -           |
| Nog te verwerven                            |                  | m2            |       | -           |
| Onthuringsvergoeding                        | -                | pst           |       | -           |
| onvoorzien                                  | 5,00%            | pst           | -     | -           |
| <b>subtotaal</b>                            |                  |               |       | -           |
| overdrachtsbelasting                        | 6,0%             | verwerving 3e | -     | -           |
| adviseur grondverwerving                    |                  | post          | 3.000 | -           |
| notariskosten                               |                  | post          | 3.000 | -           |
| makelaarscourtage                           | 2,00%            | verwerving 3e | -     | -           |
| optievergoeding                             |                  | post          | -     | -           |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |       | -           |
| onvoorzien                                  |                  | post          | -     | -           |
| <b>Totaal verwerving</b>                    |                  |               |       | 0           |
| <b>DIRECTE KOSTEN</b>                       |                  |               |       |             |
| <b>Sloopkosten</b>                          |                  |               |       |             |
| sloopkosten                                 |                  | post          |       | 0           |
| sloopkosten infrastructuur                  |                  | m2            | 15    | -           |
| asbestinventarisatie                        |                  | post          | 5.000 | -           |
| leges sloopvergunning                       |                  | post          | 3.500 | -           |
| onvoorzien                                  | 5,0%             | sloopkosten   | -     | -           |
| coördinatiekosten                           | 10,0%            | sloopkosten   | -     | -           |
| <b>totaal Sloopkosten</b>                   |                  |               |       | -           |
| <b>Saneringskosten</b>                      |                  |               |       |             |
| bodemonderzoek                              |                  | post          | -     | -           |
| bodemsanering                               |                  | post          | -     | -           |
| onvoorzien                                  | 0,0%             | sloopkosten   | -     | -           |
| coördinatiekosten                           | 0,0%             | sloopkosten   | -     | -           |
| <b>totaal Saneringskosten</b>               |                  |               |       | -           |
| <b>Bouwrijpmaken (BRM)</b>                  |                  |               |       |             |
| opschonen terrein                           |                  | m2            | 2,25  | -           |
| kappen bomen                                |                  | m2            | 10,00 | -           |
| riolering                                   | -                | m1            | -     | -           |
| <b>totaal BRM</b>                           |                  |               |       | -           |
| <b>Woonrijpmaken (WRM)</b>                  |                  |               |       |             |
| infrastructuur volgens opgave gem. Brunssum | 1                | pst           |       | -           |
|                                             |                  | m1            | 120   | -           |
| openbare verlichting                        |                  |               |       | -           |
|                                             |                  | m2            |       | -           |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |       | -           |
| brandkranen                                 |                  | stuks         | -     | -           |
| <b>Subtotaal</b>                            |                  |               |       | -           |
| <b>totaal WRM</b>                           |                  |               |       | -           |
| onvoorzien                                  | 5,0%             | BRM/WRM       | -     | -           |
| nazorg en onderhoud                         | 2,0%             | BRM/WRM       | -     | -           |
| coördinatiekosten                           | 10,0%            | BRM/WRM       | -     | -           |
| <b>Subtotaal BRM/WRM</b>                    |                  |               |       | -           |
| <b>Totaal directe kosten</b>                |                  |               |       | 0           |
| <b>INDIRECTE KOSTEN</b>                     |                  |               |       |             |
| oude plankosten                             |                  | post          | -     | -           |
| geohydrologisch onderzoek                   |                  | post          | -     | -           |
| milieutechnisch verkennend onderzoek        |                  | post          | 8.000 | -           |
| fonds bovenwijkse voorzieningen.            |                  | post          | -     | -           |
| kosten grondzaken                           |                  | post          | -     | -           |
| plankosten gemeente                         |                  | post          | -     | -           |
| aanleg speelvoorzieningen                   |                  | post          | -     | -           |
| fonds stadsverfraaiing                      |                  | post          | -     | -           |
| kosten matenplan/geomeetdienst              |                  | post          | -     | -           |
| stedebouwkundig plan                        |                  | post          | -     | -           |
| voorbereiding gemeente bestemmingsplan      |                  | post          | -     | -           |
| wijziging bestemmingsplan extern            |                  | post          | -     | -           |
| flora en faunaonderzoek                     |                  | post          | 2.000 | -           |
| digitale inmeting terrein                   |                  | post          | 2.500 | -           |
| bestek & tekeningen BRM/ WRM                |                  | post          | -     | -           |
| directievoering en toezicht civiel          |                  | post          | -     | -           |
| akoestisch onderzoek                        |                  | post          | -     | -           |
| juridisch adviseur                          |                  | post          | 4.000 | -           |
| fiscalist                                   |                  | post          | -     | -           |
| planschade                                  |                  | post          | -     | -           |
| kosten bankgarantie                         |                  | post          | -     | -           |
| <b>Subtotaal indir. kosten</b>              |                  |               |       | -           |
| onvoorzien                                  | 5,00%            | indir. kosten | 0,00  | 0           |
| <b>Totaal indirecte kosten</b>              |                  |               |       | 0           |



| GRONDEXPLOITATIE                            | HOEVEEL-<br>HEID | EENHEID        | NORM   | ( SUB)TOTAAL |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|--------|--------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 |                  |                |        |              |
| Deelgebied 07                               |                  |                |        |              |
| Rentekosten:                                | 6,0%             |                |        |              |
| grondverwerving                             |                  | maand          | -      | -            |
| directe kosten                              |                  | maand (gemidd) | -      | -            |
| indirecte kosten                            |                  | maand (gemidd) | -      | -            |
| Subtotaal rentekosten                       |                  |                |        | -            |
| Indexering:                                 | 0%               |                |        |              |
| grondverwerving                             | -                | maand          | -      | -            |
| directe kosten                              | -                | maand          | -      | -            |
| indirecte kosten                            | -                | maand          | -      | -            |
| Subtotaal indexering                        |                  |                |        | -            |
| Totaal rentekosten en indexering            |                  |                |        | 0            |
| Totaal grondkosten:                         |                  |                |        | 0            |
| onvoorzien                                  | 0%               | post           | 0,00   | 0            |
| AK-dekking                                  | 0                |                |        | 0            |
| Apparaatkosten gemeente                     | 1                | post           |        | 0            |
| Project management gemeente / VOF 1         | 1                | post           |        | 0            |
| TOTAAL GRONDKOSTEN                          |                  |                |        | € -          |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST                       |                  |                |        |              |
| opbrengst op basis van grondquote           |                  |                | 56.723 | 0            |
| ISV bijdrage                                |                  |                |        |              |
|                                             |                  |                |        |              |
|                                             |                  |                |        |              |
|                                             |                  |                |        |              |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST                       |                  |                |        | € -          |
| RESULTAAT                                   |                  |                |        | € -          |

| GRONDEXPLOITATIE                            | ( SUB)TOTAAL      | OPMERKINGEN                                        |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 | RESUME            |                                                    |
| <b>VERWERVINGSKOSTEN</b>                    |                   |                                                    |
| Verwerving                                  | 26.160.380        |                                                    |
| Nog te verwerven                            | -                 |                                                    |
| Onthuringsvergoeding                        | 1.305.600         |                                                    |
| onvoorzien                                  | 1.373.299         |                                                    |
| <b>subtotaal</b>                            | <b>28.839.279</b> |                                                    |
| overdrachtsbelasting                        | 9.420             |                                                    |
| adviseur grondverwerving                    | -                 | N.V.T bij gemeentes onderling art. 15,1 A of C WBR |
| notariatskosten                             | 3.000             | Grond is eigendom van de participanten             |
| makelaarscourtage                           | 3.140             |                                                    |
| optievergoeding                             | -                 |                                                    |
| <b>Subtotaal</b>                            | <b>15.560</b>     |                                                    |
| onvoorzien                                  | -                 |                                                    |
| <b>Totaal verwerving</b>                    | <b>20.092.610</b> |                                                    |

|                                             |                  |                             |
|---------------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>DIRECTE KOSTEN</b>                       |                  |                             |
| <b>Sloopkosten</b>                          |                  |                             |
| sloopkosten                                 | 1.061.265        |                             |
| sloopkosten infrastructuur                  | -                |                             |
| asbestinventarisatie                        | 25.000           |                             |
| leges sloopvergunning                       | 17.500           |                             |
| onvoorzien                                  | 55.188           |                             |
| coördinatiekosten                           | 110.377          |                             |
| <b>totaal Sloopkosten</b>                   | <b>1.269.330</b> |                             |
| <b>Saneringskosten</b>                      |                  |                             |
| bodemonderzoek                              | -                |                             |
| bodemsanering                               | -                | Uitgangspunt : SCHONE GROND |
| onvoorzien                                  | -                |                             |
| coördinatiekosten                           | -                |                             |
| <b>totaal Saneringskosten</b>               | <b>-</b>         |                             |
| <b>Bouwrijpmaken (BRM)</b>                  |                  |                             |
| opschonen terrein                           | 164.610          |                             |
| kappen bomen                                | -                |                             |
| riolering                                   | -                |                             |
| <b>totaal BRM</b>                           | <b>164.610</b>   |                             |
| <b>Woonrijpmaken (WRM)</b>                  |                  |                             |
| infrastructuur volgens opgave gem. Brunssum | 2.102.480        |                             |
| openbare verlichting                        | -                |                             |
|                                             | -                |                             |
|                                             | -                |                             |
| <b>Subtotaal</b>                            | <b>2.102.480</b> |                             |
| brandkranen                                 | -                |                             |
| <b>Subtotaal</b>                            | <b>-</b>         |                             |
| <b>totaal WRM</b>                           | <b>2.102.480</b> |                             |
| onvoorzien                                  | 113.355          |                             |
| nazorg en onderhoud                         | 45.342           |                             |
| coördinatiekosten                           | 226.709          |                             |
| <b>Subtotaal BRM/WRM</b>                    | <b>2.652.495</b> |                             |
| <b>Totaal directe kosten</b>                | <b>3.921.825</b> |                             |

|                                        |                |                                                       |
|----------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| <b>INDIRECTE KOSTEN</b>                |                |                                                       |
| oude plankosten                        | -              |                                                       |
| geohydrologisch onderzoek              | -              |                                                       |
| milieutechnisch verkennend onderzoek   | 48.000         |                                                       |
| fonds bovenwijkse voorzieningen.       | -              |                                                       |
| kosten grondzaken                      | -              |                                                       |
| plankosten gemeente                    | -              |                                                       |
| aanleg speelvoorzieningen              | -              |                                                       |
| fonds stadsverfraaiing                 | -              |                                                       |
| kosten matenplan/geometriedienst       | -              |                                                       |
| stedebouwkundig plan                   | -              |                                                       |
| voorbereiding gemeente bestemmingsplan | -              |                                                       |
| wijziging bestemmingsplan extern       | -              |                                                       |
| flora en faunaonderzoek                | 12.000         |                                                       |
| digitale inmeting terrein              | 15.000         |                                                       |
| bestek & tekeningen BRM/ WRM           | -              | PM zit in prijsopbouw infra afd. Civiel gem. Brunssum |
| directievoering en toezicht civiel     | -              | PM zit in prijsopbouw infra afd. Civiel gem. Brunssum |
| akoestisch onderzoek                   | -              |                                                       |
| juridisch adviseur                     | 24.000         |                                                       |
| fiscalist                              | -              | in post adviseur                                      |
| planschade                             | -              | niet opgenomen                                        |
| kosten bankgarantie                    | -              |                                                       |
| <b>Subtotaal indir. kosten</b>         | <b>99.000</b>  |                                                       |
| onvoorzien                             | 3.465          |                                                       |
| <b>Totaal indirecte kosten</b>         | <b>102.465</b> |                                                       |



| GRONDEXPLOITATIE                            | ( SUB)TOTAAL     | OPMERKINGEN                                  |
|---------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|
| Gewijzigd : 7-1-2008 / 18-2-2008/ 19-2-2008 | RESUME           |                                              |
| Rentekosten:                                |                  |                                              |
| grondverwerving                             | 3.178.050        |                                              |
| directe kosten                              | 117.655          |                                              |
| indirecte kosten                            | 3.119            |                                              |
| Subtotaal rentekosten                       | 3.298.823        |                                              |
| Indexering:                                 |                  |                                              |
| grondverwerving                             | -                |                                              |
| directe kosten                              | -                |                                              |
| indirecte kosten                            | -                |                                              |
| Subtotaal indexering                        | -                | kostenstijging gelijk aan opbrengst stijging |
| Totaal rentekosten en indexering            | 3.298.823        |                                              |
| Totaal grondkosten:                         | 36.179.437       |                                              |
| onvoorzien                                  | 0                |                                              |
| AK-dekking                                  | 0                | Graag opgave gemeente                        |
| Apparaatkosten gemeente                     | 0                | Graag opgave gemeente                        |
| Project management gemeente / VOF 1         | 0                | Graag opgave gemeente                        |
| TOTAAL GRONDKOSTEN                          | € 36.179.437     |                                              |
|                                             |                  |                                              |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST                       |                  |                                              |
|                                             | 0                |                                              |
| opbrengst op basis van grondquote           | 9.809.695        |                                              |
| ISV bijdrage                                | 1.000.000        |                                              |
|                                             | 0                |                                              |
|                                             | 0                |                                              |
|                                             | 0                |                                              |
|                                             | 0                | opbrengststijging gelijk aan kostenstijging  |
| TOTAAL GRONDOPBRENGST                       | € 10.809.695     |                                              |
|                                             |                  |                                              |
| RESULTAAT                                   | € -/- 25.369.742 |                                              |