

Uitgangspunten planontwikkeling op basis van schets presentatie Hof van Egge aan het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2024

Ontwikkelaar: Miba

Stedenbouwkundig bureau: CB5

Uitgangspunten:

- Structuuranalyse, overgang tussen stedelijk gebied en Schutterspark
- Gebiedsindeling met 3 zones van west naar oost. Centrale groene as
- Alzijdige gebouwen, in 4 westelijke zones.....
Meest oostelijke zones 4 blokken waarvan 1 ten behoeve van zorg (passend binnen Zorgvisie)
- Parkeren uit het zicht / onder gebouwen m.u.v. bezoekersparkeren
- Wonen in het groen, maatvoering openbare ruimte afgestemd op dit principe
- Focus op wonen. In lint van complexen consumentverzorgende, dienstverlenende functies mogelijk op begane grond. Idem ontmoeten in de breedste zin van het woord.
Geen detailhandel.
- Wonen 80% voor koop- en huur in middeldure, hoog en dure sector, 20% in de sociale sector. Deze 20% sociale woningbouw dient verdeeld te worden over de gebouwen/het plan, in plaats van concentratie in 1 blok. Qua prijsklassen hanteren we in Limburg volgens de Nota Betaalbaarheidsgrenzen voor koopwoningen de navolgende indeling.
 - o Betaalbare koopwoning (laag) < € 280.000
 - o Betaalbare koopwoning (midden) tussen € 280.000 en € 335.000
 - o Betaalbare koopwoning (hoog) tussen € 335.000 en € 390.000
 - o Dure koopwoning > € 390.000.
- Woningen moeten voldoen aan Regionale Woonvisie en het Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034. 95 % van het totale plan zijn levensloopbestendige woningen/appartementen
- Bouwhoogtes zoals aangeduid in de presentatie zijn leidend. Afwijkende bouwhoogtes (naar boven) zijn niet toegestaan.
- Fasering plan, uitvoering tussen 3 - 10 jaar na onherroepelijk worden omgevingsplan (gefaseerde realisatie). Wooneenheden per blok gefaseerd afzetten in verband met voorkomen van verstoring (regionale) woonmarkt
- Participatie met stakeholders en omgeving: zie bijgevoegd apart document.
Nieuw plan moet leiden tot een upgradering van de sociaaleconomische situatie in de omgeving / welbevinden in de aangrenzende woonwijken
- Openbare ruimte is een combi van langzaam verkeersverbindingen, beleving, spelen en natuur. De invulling is van hoogwaardige kwaliteit

Bijzondere zaken:

- Opwaardering Peerdendries (inclusief langsparkeren)
- Afstemming met Cicero over verkenning dubbelgebruik of overdracht toegangsweg Schuttershof Cicero (voorkeursoptie ipv parallelle nieuwe weg).

- Aanhaking op gemeentelijk plangebied bij vrijkomende gronden rondom school (IKC Oost ontwikkeling)
- Plan zorgt voor een trendbreuk in het bouwen in Parkstad / Brunssum. Deze ontwikkeling biedt hierdoor kansen voor verbetering van de beeldvorming van het wonen in de regio. Miba en de gemeente Brunssum maken nadere afspraken over de vermarkting van deze kans.

Relatie met Brunssum-Oost:

Realisatie van de nieuwe woonwijk betekent ook het creëren van meerwaarde voor de aangrenzende wijk Brunssum-Oost. Bij de ontwikkeling van de nieuwe locatie wordt hiermee rekening gehouden. Bij de woningtoewijzing wordt gezien of vanuit de bestaande sociale woningbouwvoorraad in Brunssum-Oost kan worden toegewezen, waarbij er in dat plandeel mogelijkheden bestaan voor een meer gedifferentieerder woonmilieu (soort woning en doelgroep). Gelet op het feit dat hierbij woningcorporatie Weller hierbij “grootbezitter” is, ligt het voor de hand om hiermee nadere afspraken te maken.

Inhoud:

- Gebruikelijke toetsing van plannen aan gemeentelijke documenten/beleid en visies (waaronder Parkeernota)
- Kwaliteit van de openbare ruimte / semi-openbare ruimte wordt met name bereikt door het parkeren aan het zicht te onttrekken. Alleen het bezoekersparkeren mag op maaiveld worden gerealiseerd in kleinschalige en ingepaste parkeervoorzieningen. Bewonersparkeren wordt geregeld in / onder de bouwmassa's. Van dit principe wordt niet afgeweken bij de verdere invulling van het plan
- Duurzaamheid, natuurinclusief bouwen etc , afspraken over bovengemiddeld niveau incl. borging
- Mobiliteit: in het plan rekening houden met deelmobiliteit (greenwheels of vergelijkbare modaliteit)

Uitwerking/vervolgproces:

- Uitwerking schetsontwerp op maatvast ondergrond
- Definitieve goedkeuring na participatie en instemmingsbesluit gemeenteraad. Pas daarna nadere uitwerking
- Voor participatie zie hieronder in de bijlage
- Uitwerking op basis van wijziging omgevingsplan voor het totale gebied. Kosten plan voor rekening en risico van Miba.
- Bijdrage MIBA aan opwaardering Schutterspark, nader te bezien
- Na principebesluit gemeenteraad ontwikkelovereenkomst MIBA / gemeente
- Periodiek overleg gemeente – Miba over stapsgewijze invulling plan
- Ontwikkelaar draagt bij in plankosten gemeente (plan, kwaliteitstoezicht). Hoogte nader te bepalen
- Overdracht openbare ruimte na afronding plan. Tussentijds onderhouds- en beheerverplichting Miba

Versiebeheer:

Versie: april 2025

Aangepast en geaccordeerd in PO : 21 mei 2025

Marcel Ohlenforst

BIJLAGE: VERPLICHTE PARTICIPATIE

Participatiematrix voormalige ziekenhuislocatie

(indeling volgens de leidraad “het Relevant Gesprek”)

1. Doel (waarom in gesprek)
2. Onderwerp (waarover in gesprek)
3. Actoren (met wie in gesprek)
4. Vorm (hoe in gesprek).

Uitgewerkt per actor met name t.a.v. punt 1 en 2. Punt 3 nader te bepalen, afhankelijk van vervolgproces/fasering plan.

Omwonenden plan (bestaande wijk)

- *Informeren* over uitgangspunten van plan
- *Horen/adviseren* wat in bestaande wijk speelt dat relevant kan zijn voor nieuwe plan
- *Adviseren* over inrichting openbare ruimte (als co-gebruiker)

Nader uitwerken per planproces

Sleutelfiguren bestaande wijk (wie, check wijkmanager)

- Idem als omwonenden

Sleutelfiguren invulling nieuwe wijk vanuit bestaande wijk

- Noodzaak, wens, wil ontwikkelaar dit?
- buurtnetwerk

Cicero (buren)

- *Informereren* over plan
- *Co-producere*n Instemming over gezamenlijk gebruik en beheer weg
 - ➔ *Indien ja (gewenst): meenemen in plan*
 - ➔ *Indien nee: plan aanpassen*
- *Co-producere*n dubbelgebruik van plekken bij Cicero (Bronnenhof/Schuttershof) irt plan z
Primaire vraag vooraf : wil Cicero niet meedoen?

Nader uitwerken

Woningstichting Weller

- *Informereren* over plan
- *Horen/advise*ren over bestaande wijk in eigendom van Weller dat relevant is voor nieuwe woonwijk
Afhankelijk hiervan: mogelijk coproductie in nieuwe wijk of aanhaking Weller in bestaande wijk met aanpassing van activiteiten (zie hiervoor onder de inhoudelijke opmerkingen onder de kop "Relatie met Brunssum-Oost").

Stadsregio Parkstad Limburg

- *Informereren* over plan
- *Horen/advise*ren over woningvoorraad en profilering Parkstad/Brunssum als woongemeente/gebied.

Overige professionals

- Huisarts / kerk ????
- Input vanuit bestaande (zorg)structuur voor nieuwe woonwijk

Gemeente als eigenaar van het gebouw van de school/IKC Oost

- Als eigenaar van naastgelegen school en toekomst school / IKC Oost
- *Coproductie* bij vrijkomen van naastgelegen grond
 - ➔ Aanpassing omgevingsplan ook voor dit stuk (wijzigingsbevoegdheid ???)

Gemeente (als mede belanghebbende / verhoging "levensgeluk" Brunssum-Oost)

- Creëren van ontmoeting in welke vorm dan ook
- Meezoeken van financiers / ondersteuning / meefinancier?

-

Gemeente (als buur met Schutterspark)

- *Coproductie* irt opwaardering park en ontspanningsmogelijkheden, ook voor nieuwe wijk

Gemeente in haar publiekrechtelijke rol

- Kaders stellen en vastleggen (overeenkomst, omgevingsplan aanpassen, beheer toekomstige openbare ruimte).
- Niet anders dan in andere plannen.

JFC

- Afnemer woningen ? / eigenaar of huurder. Wie als eigenaar dan?

Zorgpartij/zorgblok (Van Hier wonen ???)

- En /of Cicero ???
- Partij irt creëren mogelijke ontmoeting ???

Bestuur (BenW en raad)

Nader te bepalen.

Raad informeren en laten besluiten (instemming) na eerste consultatie buurt/participatie.

Eea conform eerder aangegeven proces.