

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 27 januari 2026
Zaaknummer : 202280709
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder : , david.borger@brunssum.nl
Portefeuillehouder : Merle Brüning
Raadsvergadering d.d. : 10 maart 2026
Uiterlijke datum : Uiterste datum 10 maart 2026

Motivatiedatum: Voorkeur om gebiedsvisie uiterlijk 10 maart 2026 vast te stellen. Visie is noodzakelijk om op korte termijn sturing te kunnen geven aan het behalen maatschappelijke doelen zoals beschreven in de gebiedsvisie en Koerskompas.

Aan de raad,

1. Onderwerp

Gebiedsvisie Oostflank

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

De Oostflank van Brunssum geldt als één van de laatste grootschalige ontwikkellocaties van Limburg. Het is strategisch gelegen aan de N300 en bevat percelen en een ruimtelijke structuur die kansrijk zijn voor herontwikkeling met in potentie grote maatschappelijke waarde voor gemeente en regio. De gemeente heeft in het verleden verschillende beleidsdocumenten opgesteld die het belang van de Oostflank voor gemeente en regio onderstrepen. Met de Gebiedsvisie Oostflank zet de gemeente een belangrijke stap in de ruimtelijke uitwerking van deze ambities waarin maatschappelijke meerwaarde geborgd wordt.

Met het vaststellen van het Koerskompas in 2025 heeft de gemeenteraad de lange termijn ambities voor de ontwikkeling van Brunssum richting 2050 bepaald. De Oostflank vormt hierin een sleutelgebied gezien de majeure ruimtelijke, economische en sociale opgaven en kansen die hier samenkomen. De gemeenteraad heeft het belang van ontwikkeling van de Oostflank onderstreept en bepaalt dat de ontwikkeling van de Oostflank moet bijdragen aan ruimtelijke- en economische structuurversterking, in relatie tot duurzame groei en sociaaleconomische achterstanden. De Groeve Mourik en het Entreegebied zijn daarbij aangeduid als primaire ontwikkelgebieden waar ook opgaven in stedenbouwkundige- en omgevingskwaliteit een grote rol spelen.

In de agenda 'Parkstad Limburg biedt ruimte' wil Stadsregio Parkstad Limburg inzetten op het versterken van het unieke euregionale karakter dat onze regio te bieden heeft. Aanvullend op het Koerskompas van de gemeente is demografische, persoonlijke en economische groei in een inspirerende omgeving het centrale uitgangspunt. Dit vormt de centrale opgave voortkomend uit de Agenda Zuid-Limburg. De ontwikkeling van de Oostflank geldt als 'Parkstadaccent' waar op gebied van werklocaties, natuur, landschap, toerisme en ruimtelijke kwaliteit grote regionale meerwaarde te behalen is.

In 2021 heeft de gemeente samen met Provincie Limburg en Stadsregio Parkstad het Ambitiedocument Oostflank opgesteld als een overwegend inhoudelijk beleidskader voor toekomstige herontwikkelingen in het gebied. In 2022 heeft de gemeente in dit kader deelgenomen aan de aankoop van de Groeve Mourik met als doel een economische ontwikkeling van regionale meerwaarde te realiseren. In het raadsbesluit over deelname aankoop Groeve Mourik (registratiekenmerk 202207380) is het college verzocht het

ambitiedocument te verdiepen. In de praktijk bestaat al geruime tijd behoefte aan een duidelijk toekomstbeeld voor zowel de ruimtelijke structuur en –kwaliteit van het gebied en de functionele inrichting van de vrijkomende en onderbenutte kavels binnen het gebied.

De gebiedsvisie Oostflank geldt als een uitwerking bovenstaande beleid en besluiten, vertaald in een samenhangende ruimtelijke visie. De gebiedsvisie is opgesteld om de opgaven en ambities integraal te duiden, het ruimtelijk casco voor de Oostflank als gebiedsontwikkeling in een lokale en regionale context te schetsen en basis te bieden aan toekomstige initiatieven en interventies.

Gezien de dynamiek op – met name de toekomstperspectieven van de Groeve Mourik – heeft de gemeente eerdere besluitvorming over de visie aangehouden om grootschalige ontwikkelingen niet te frustreren. Het college van B&W heeft besloten dat deze situatie niet langer houdbaar en wenselijk is en stelt daarmee de Gebiedsvisie Oostflank ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor.

b. Huidige situatie/probleemstelling

De Oostflank van Brunssum kent op dit moment geen integrale ruimtelijke visie of kader dat een concrete uitwerking is van de strategische visie van de gemeente. De gemeente (en haar partners) heeft sterk behoefte aan richting voor majeure gebiedsontwikkelingen waarbij geborgd kan worden dat deze bijdragen aan de maatschappelijke opgaven van de gemeente en regio binnen een passend ruimtelijk kader.

In de praktijk leidt dit tot:

- Een status-quo die maatschappelijk niet langer houdbaar is en een voortzetting van versnipperde ontwikkelingen die niet (altijd) bijdragen aan de maatschappelijke opgaven van de gemeenten
- Beperkte mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op ruimtelijke kwaliteit en structuur en samenhang van functies als openbare ruimte, landschap, economie, duurzaamheid en mobiliteit.
- Onduidelijke verwachtingen voor initiatiefnemers, grondeigenaren en bewoners;
- Geen gedragen en gedeelde visie met partners waarop samenwerkingen kunnen worden aangegaan.

De ruimtelijke analyse van Heusschen Copier laat zien dat met name aan de Oostflank sprake is van een opeenstapeling van opgaven: een gefragmenteerde ruimtelijke structuur, verouderde bedrijventerreinen, druk op landschap en natuur, beperkte samenhang tussen stad en buitengebied en een onvoldoende herkenbare identiteit en entree van de stad. Deze status is te herleiden naar de geschiedenis van het gebied als voormalig mijnsite en later als logistiek knooppunt van grond- en afvalstoffen.

Gesteld wordt dat de toekomstwaarde van het gebied sterk vergroot wordt wanneer de gebruikswaarde, belevingswaarde en omgevingskwaliteit sterk worden verbeterd. Met name liggen kansen in de overgang van gebouwde omgeving en hoogwaardige natuur en de gunstige ligging nabij de Buitenring.

De economische dynamiek op de Oostflank is daarbij groeiende. Ruimtelijke schaarste laat grondprijzen stijgen en de gemeente voet zelf actieve grondpolitiek met de deelname in de aankoop van de Groeve Mourik. Door het ontbreken van een samenhangend, richtinggevend ruimtelijk kader stuurt de gemeente te weinig vanuit een planologisch kader op maatschappelijke waarde, waardoor kansen voor integrale versterking van economie, leefomgeving en landschap onbenut blijven. De kern van de uitdaging is daarmee hoe Brunssum de ambities uit het Koerskompas concreet, samenhangend en uitvoerbaar kan maken in een gebied dat tegelijkertijd economisch kansrijk, landschappelijk kwetsbaar en stedenbouwkundig versnipperd is.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Met de gebiedsvisie Oostflank wil de gemeente Brunssum een robuust kader neerzetten waarbinnen toekomstige ontwikkelingen met regionale maatschappelijke meerwaarde kunnen plaatsvinden. De visie vormt de verbindende schakel tussen het Koerskompas en de uitwerking van deelgebieden en concrete uitvoeringsbesluiten. Daarmee stelt de gebiedsvisie de gemeente beter in staat om regie te voeren op ontwikkelingen, kansen gericht te benutten, ongewenste versnippering van beleid en projecten te voorkomen en een stevig vertrekpunt te bieden voor samenwerking met partners.

De visie fungeert daarbij primair als een *schilderlijst*: deze bepaalt de randvoorwaarden, hoofdstructuren en kwaliteitsprincipes, zonder ontwikkelingen tot in detail vast te leggen. De lijst is gebaseerd op een cascobenadering waarbij robuuste en toegankelijk groenblauwe verbindingen een structuurversterkende en verbindende rol spelen. Binnen deze lijst blijft ruimte voor flexibiliteit, maatwerk en initiatieven van maatschappelijke partners en marktpartijen. Het *doek* wordt gevormd door beleidsambities afgeleid uit het Koerskompas en het Ambitiedocument. Hiermee ontstaat bestuurlijke houvast én voldoende flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen.

De visie moet bijdragen aan de vastgestelde doelen uit het Koerskompas:

- het leveren van een concrete bijdrage aan de ambities uit het Koerskompas, waaronder brede welvaart, gezondheid en een aantrekkelijke leefomgeving.
- een toekomstbestendige positionering van de Oostflank als economisch kerngebied met ruimte voor herstructurering en duurzame groei, in relatie tot de sociaaleconomische uitdagingen die lokaal en regionaal nog altijd voelbaar zijn;
- een betere ruimtelijke en landschappelijke inpassing van huidige en toekomstige werklocaties, civiele voorzieningen en infrastructuur.
- Het versterken van bovenlokale ruimtelijke structuren als het Heidenatuurpark
- het versterken van de relatie tussen stad en omliggende natuur- en landschapsgebieden met passende verbindingzones en zachte overgangen.
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, herkenbaarheid en entrees van Brunssum;

De gemeente wenst prioriteit aan te brengen in de veranderopgave van het gebied. De gebiedsvisie Oostflank maakt daarom onderscheid tussen de deelgebieden Groeve Mourik, Entree, Ora et Labora en Bouwberg. Niet alle delen van de Oostflank vragen op hetzelfde moment of met dezelfde intensiteit om ingrijpen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de dynamiek die momenteel op de Groeve Mourik aanwezig is en de invloed dat het kan hebben op de bredere ontwikkeling van de Oostflank. De visie brengt daarom een prioritering aan bij investeringen die het groene ruimtelijke casco van de Oostflank versterken, de Groeve Mourik tot een werklocatie én de omgevingskwaliteit en gebruiks- en belevingswaarde van het Entreegebied versterken. De ontwikkelperspectieven van de deelgebieden Ora et Labora en Bouwberg worden bepaald binnen de beleidsnota economie die op korte termijn ontwikkeld wordt.

Deze prioritering moet richting geven aan inzet van capaciteit, middelen, samenwerkingen en uitwerking in deelgebiedsplannen. Gezien de dynamiek op de Oostflank wordt rekening gehouden met een frequente bijstelling.

De gebiedsvisie bouwt voort op het Ambitiedocument Oostflank en kan worden beschouwd als bevestiging en thematische en ruimtelijke doorvertaling daarvan. De visie laat de status van het oorspronkelijke document onverlet, maar verwerkt en verbindt de ruimtelijk relevante onderdelen in één integraal toekomstbeeld voor het gebied.

b. Kaders

Eerdere besluitvorming (BBV nr.):

- Zaaknummer: 202531779: Raadsbesluit Koerskompas 2025
- Zaaknummer: 202231690: Raadsbesluit deelname aankoop Groeve Mourik incl. besluit over verdieping Ambitiedocument Oostflank
- Zaaknummer: 202280709: Collegebesluit start traject gebiedsvisie Oostflank

c. Traject tot dusverre:

De gebiedsvisie Oostflank is in de periode maart 2024 en maart 2025 opgesteld in samenwerking met stedenbouwkundig bureau HeusschenCopier Landschapskracht en Akro Consult. Omdat de Oostflank een strategisch kerngebied is voor de toekomst van Brunssum, heeft de gemeente gekozen voor een primair interne totstandkoming. Dit biedt de mogelijkheid om de belangen van de gemeente en haar inwoners zorgvuldig en integraal af te wegen, scenario's te verkennen en duidelijke keuzes te maken over prioriteiten en randvoorwaarden. Belangrijke stakeholders zijn geïnformeerd en hebben ruimte gekregen om te reageren op concepten van de visie. In een vervolgfase wordt de gebiedsvisie gebruikt als basis voor het gesprek met externe partijen, inwoners en andere overheden, waarbij ruimte is voor nadere uitwerking en verfijning binnen de vastgestelde kaders van de gemeente.

Onderdeel van de planvorming zijn de volgende stappen:

- Start traject met een werksessie gemeenteraad Brunssum op 24 maart 2024
- Analyse bestaande beleidsdocumenten (POVI, RAK, Koerskompas, Ruimtelijke Analyse Koerskompas, Participatieresultaten Koerskompas, Ambitiedocument Oostflank, conceptprogramma Natuur)
- Analyse en inventarisatie ruimtelijke kwaliteit als veldstudie HeusschenCopier Landschapskracht
- Ambtelijke en bestuurlijke excursies naar Greenport Venlo als inspiratie voor landschappelijke inpassing van grootschalige werklocaties
- Interne ambtelijke ontwerp sessies
- Opstellen conceptvisie door HeusschenCopier Landschapskracht
- Consultatie van primaire stakeholders
- Afronding definitieve versie

d. Rol / bevoegdheden college van B en W

Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van de gebiedsvisie Oostflank binnen het bestaande en toekomstige ruimtelijk instrumentarium. Het college vervult een regisserende en coördinerende rol, gericht op het vertalen van de vastgestelde visie naar concrete deelgebiedsplannen als het Entreegebied en de Groeve Mourik, besluiten en samenwerkingsafspraken.

Het college voert regie op planvorming en gebiedsontwikkeling en ziet toe op de borging van ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Dit betekent dat initiatieven en ontwikkelingen worden getoetst aan de uitgangspunten en prioriteiten van de gebiedsvisie, en aan de geldende beleidskaders op lokaal, provinciaal en nationaal niveau, waaronder het Koerskompas Brunssum, het Ambitiedocument Oostflank en het Omgevingsprogramma Natuur.

Daarnaast bereidt het college vervolgkeuzes en -besluiten voor die nodig zijn om uitvoering te geven aan de visie. Hierbij kan worden gedacht aan het aanpassen van het omgevingsplan, het vaststellen van een ontwikkelstrategie per deelgebied, of het inzetten van specifieke instrumenten uit de Omgevingswet, zoals voorbeschermingsregels, het vestigen van een voorkeursrecht en strategische verwervingen. Het college informeert de raad hierover tijdig en legt voorstellen ter besluitvorming voor wanneer verdiepende kaderstelling of een expliciet raadsbesluit is vereist of wenselijk is. Met deze rolverdeling wordt geborgd dat

de gebiedsvisie richtinggevend is voor de ontwikkeling van de Oostflank, terwijl de raad zijn kaderstellende en controlerende rol behoudt en het college kan sturen op uitvoering.

De gebiedsvisie Oostflank richt zich op structurele versterking van het gebied op de lange termijn. De uitvoering vraagt om een lange adem en om blijvende betrokkenheid van de gemeente en haar partners over meerdere bestuursperiodes heen. Ontwikkelingen zullen zich gefaseerd en dynamisch voltrekken, afhankelijk van politieke- en marktomstandigheden, beschikbaarheid van middelen en overige externe factoren. De visie vormt hierbij het ankerpunt voor continuïteit en samenhang.

e. Past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?

De gebiedsvisie Oostflank vormt de gebiedsgerichte uitwerking van het Koerskompas en vertaalt de lange termijn ambities van Brunssum naar concrete ruimtelijke keuzes, prioriteiten en kwaliteitskaders voor een strategisch kerngebied. De Gebiedsvisie Oostflank draagt direct bij aan de strategische doelen uit het Koerskompas van Brunssum.

- Een centraal uitgangspunt in het Koerskompas is het versterken van brede welvaart: niet alleen economische of demografische groei, maar ook gezondheid, leefkwaliteit, sociale samenhang en een aantrekkelijke leefomgeving. De gebiedsvisie Oostflank vertaalt dit principe door economische ontwikkeling expliciet te verbinden met ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing, belevingswaarde en gebruikswaarde. Daarmee draagt de visie bij aan meerdere Koerskompasdoelen tegelijk en vormt het een hefboom.
- Versterking van economische structuur en werkgelegenheid door ontwikkelkavels te definiëren en economische structuurversterking als beleidsmatige doelen in de visie te benoemen. Hieronder valt ook de ambitie om de belevingswaarde met recreatieve en toeristische bestemming te verbeteren.
- Versterking van ruimtelijke structuren en kwaliteit door een robuust casco vast te leggen die barrières doorbreken en de overgang van stad naar natuur verbeteren. In het Koerskompas is de ambitie vastgelegd om meer samenhang en kwaliteit te brengen in de ontwikkeling van Brunssum. De gebiedsvisie ondersteunt dit door te werken met een helder ruimtelijk kader (de *schilderlijst*), waarin kwaliteitseisen en ontwikkelprincipes zijn vastgelegd. Hierdoor kunnen initiatieven worden beoordeeld op hun bijdrage aan de lange termijn, in plaats van afzonderlijk en ad hoc.
- Een centrale rol is weggelegd voor het Entreegebied en de Poort naar de Brunssummerheide als vriendelijke en toegankelijke ingangen naar hoogwaardige omliggende natuurgebieden
- Verbinden van omliggende hoogwaardige natuurgebieden met aangewezen verbindingzones

f. Relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

Met de vaststelling van de visie worden geen directe financiële verplichtingen aangegaan. Wel is de verwachting dat de uitvoering van de visie lange termijn investeringen en inzet van procesmiddelen van de gemeente zal vragen. De visie biedt hiervoor inhoudelijke kaders en richting aan de inzet van het reeds beschikbare werkkapitaal voor de Oostflank. Eventuele vervolgstappen met financiële consequenties, zoals verwervingen, voorbereidingsbesluiten of nadere planvorming, worden op gepaste momenten en indien aan de orde afzonderlijk ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

g. Argumenten en overwegingen

Zie onder 2b en 3a.

h. Opties en keuze

De gemeente heeft in drie handelingsopties.

De eerste optie is om geen gebiedsvisie vast te stellen en ontwikkelingen aan de Oostflank per initiatief en per project te beoordelen. Dit biedt flexibiliteit op de korte termijn, maar leidt tot een versnipperde aanpak,

beperkte regie en basis voor uitvoeringsbesluiten en een groter risico op ontwikkelingen die onvoldoende bijdragen aan de ambities uit het Koerskompas.

Een tweede optie is het vaststellen van deelvisies of losse beleidskaders per onderwerp of deelgebied. Deze benadering kan op onderdelen richting geven en geeft initiatiefnemers in het gebied minder algemene kaders en daarmee verplichtingen. De gemeente mist dan een integrale samenhang die houvast biedt voor afwegingen tussen economische, ruimtelijke en landschappelijke belangen. Binnen grootschalige gebiedsontwikkelingen is de gemeente de aangewezen partij op deze integrale samenhang te bewaken.

De derde optie is het vaststellen van een integrale gebiedsvisie voor de Oostflank. Hiermee ontstaat een samenhangend en toekomstgericht kader dat richting geeft aan ontwikkeling, prioritering en inzet van instrumenten, terwijl ruimte blijft voor flexibiliteit in de uitvoering. Het college stelt voor te kiezen voor deze optie.

4. Bijlagen:

- Gebiedsvisie Oostflank

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202280709

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2026, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed ;

Besluit:

De gebiedsvisie Oostflank vast te stellen als kader voor verdere uitwerking en besluitvorming van toekomstige ontwikkelingen van de Oostflank

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2026.

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier