



Gemeenteraad Brunssum  
t.a.v. de leden van de raad  
Postbus 250  
6440 AG Brunssum

**Datum** 15 juli 2025  
**Uw kenmerk** -  
**Ons kenmerk** 202342717/202557692  
**Onderwerp** herontwikkeling voormalig ziekenhuisterrein  
Kochstraat

Geachte leden van de raad,

De ontwikkelaar van de voormalige ziekenhuislocatie (Miba BV) heeft de afgelopen jaren diverse onderzoeken gedaan naar de realisatie van zorginitiatieven op dit terrein. Gaande dit onderzoek is, mede naar aanleiding van besluitvorming in de raad, ook onderzocht of een gedeelte van terrein gebruikt zou mogen worden voor woningbouw.

Begin 2025 is door de ontwikkelaar aangegeven dat men zich nagenoeg volledig op woningbouw wilde focussen. Door het college is hier in beginsel positief op gereageerd, met een aantal voorwaarden en kanttekeningen. Over deze voorwaarden en kanttekeningen willen u graag informeren.

Door uw raad is recent het Programmaplan voor de wijken Noord en Oost vastgesteld. De voormalige ziekenhuislocatie maakt onderdeel uit van dit Programmaplan. In de uitgangspunten voor de nieuwe wijk is daarbij ook nadrukkelijk aangehaakt op de uitgangspunten en lange termijnvisie in dit Programmaplan.

De wisselwerking tussen bestaande stadsdeel en nieuwe wijk ziet zowel op fysieke aspecten (groen, stedelijk uitloopgebied, uitwisseling wonen tussen beide gebieden om daarmee te komen tot meer gedifferentieerde woonmilieus, recreatie) alsook sociale aspecten (o.a. ontmoeten, wijkvoorzieningen).

Deze aspecten zijn op hoofdlijnen beschreven in bijgevoegd programma van eisen. Naast de inhoudelijke eisen is daarbij ook de omgevingsparticipatie met ketenpartners en betrokken buurten benoemd als harde eis. Deze participatie moet leiden tot de gewenste integratie met de nieuwe wijk, waarbij aan de uitgangspunten van het Programmaplan recht worden gedaan.

Voor wat betreft de vormgeving van de nieuwe wijk is door de ontwikkelaar gekozen voor een vorm die Brunssum niet kent, namelijk gestapelde woningbouw, in een aantal naar buiten gekeerde volumes met parkeren uit het zicht. Dit "wonen in het groen" beantwoordt aan de wens overeenkomstig het recent vastgestelde Koerskompas om te komen tot meer "sterke schouders" die bijdragen aan gemeenschap en voorzieningen. Daarmee wordt Brunssum voor (nog) meer doelgroepen interessant.

**Telefoon**  
(045) 527 85 55  
**E-mail**  
[gemeente@brunssum.nl](mailto:gemeente@brunssum.nl)  
**Website**  
[www.brunssum.nl](http://www.brunssum.nl)

**Postadres**  
Postbus 250  
6440 AG Brunssum  
**Bezoekadres**  
Lindeplein 1  
6444 AT Brunssum

**Bankgegevens**  
IBAN NL68BNGH0285001523  
t.n.v. Gemeente Brunssum  
**KVK-nummer**  
14129999



De voorgestelde planontwikkeling sluit direct aan bij de aanbevelingen uit het Woningbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024–2034. In dit onderzoek wordt gepleit voor nieuwbouw die levensloopbestendig is, inspeelt op doorstroming, aantrekkelijk is voor nieuwe doelgroepen en bijdraagt aan een trendbreuk in de woningmarkt. Het plan voor Hof van Egge beantwoordt hieraan met 95% nulredenwoningen, een mix van prijsklassen, een heldere verbinding met de bestaande wijk Brunssum-Oost en een ontwerp dat ‘wonen in het groen’ centraal stelt.

De unieke ligging aan het Schutterspark wordt daarbij optimaal benut: de wijk krijgt een landschappelijke inpassing, de bouwvolumes zijn zorgvuldig afgestemd op het glooiende terrein, en parkeren wordt aan het zicht onttrokken. Daarmee ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu dat niet alleen voorziet in de regionale woningbehoefte, maar ook bijdraagt aan de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van de omgeving.

Daarnaast is er expliciete aandacht voor betaalbaarheid. Met oog voor sociale woningbouw (i.s.m. één of meerdere woningcorporaties, waarbij samenwerking met Weller, gelet op hun positie in Oost, in ieder geval wenselijk wordt geacht vanuit de gemeente Brunssum), verspreid over het gebied en niet geconcentreerd in één blok. Binnen het koopsegment is bovendien voorzien in een spreiding over meerdere prijsklassen, met woningen onder én boven de betaalbaarheidsgrens. Daarmee draagt het plan ook bij aan de bereikbaarheidsopgave zoals benoemd in het WBO, en blijft Brunssum aantrekkelijk voor starters, jonge gezinnen en huishoudens met een middeninkomen.

De volumes en hoogtes van de gestapelde woonblokken zijn stevig qua formaat maar passen in het geaccidenteerde terrein en zijn getoetst op stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en afgestemd met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Voor een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage.

Tot slot is in het programma van eisen aangegeven dat de principe-instemming met (de uitgangspunten van het plan) is voorbehouden aan de gemeenteraad. Alvorens echter de raad gevraagd wordt een besluit te nemen zal een deel van de omgevingsparticipatie worden opgepakt door de ontwikkelaar.

In september en oktober zullen hiertoe 2 sessies worden gehouden, waarbij de omgeving wordt geïnformeerd.

Wij zullen daarna u verder op de hoogte houden over het vervolg.

Met vriendelijke groet

Portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling



J.L.W. (Jaimy) van Dijk

## 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 upgrading 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)

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

Nader uitwerken

### Woningstichting Weller

- *Informeren* over plan
- *Horen/adviseren* 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

- *Informeren* over plan
- *Horen/adviseren* 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.