

## Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 31 maart 2026
Zaaknummer	: 202342717
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder	: marcel.ohlenforst@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 2 juni 2026
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

## Aan de raad,

### 1. Onderwerp

Herinvulling voormalige ziekenhuislocatie Brunssum

### 2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

#### a. Aanleiding

Hof van Brunssum BV uit Asten is sinds 2022 eigenaar van het terrein aan de Kochstraat, waar in het verleden het voormalige ziekenhuis was gelegen. Na de sloop van het gebouw heeft deze projectontwikkelaar geruime tijd gezocht naar een invulling met zorgfuncties. Deze keuze was ingegeven vanuit "krimp" en het destijds ontbreken van een behoefte aan nieuwe woningen.

In dit onderzoek zijn diverse varianten met zorgpartijen aan de orde geweest. Alle zorggebouwen waren min of meer zelfstandige blokken/elementen binnen het projectgebied. Door de raad is in 2022 een motie aangenomen om onderzoek te doen naar reguliere woningbouw (op een deel van het terrein). Dit werd in eerste instantie gezocht aan de zuidkant van het gebied, aansluitend aan het terrein van de basisschool De Boemerang. Uiteindelijk heeft geen van de zorgpartijen een definitieve keuze gemaakt om zich te vestigen op deze plek. Dit als gevolg van versoering van de financiering van de huisvestingscomponent bij zorgontwikkelingen en het door de rijksoverheid stimuleren van het langer thuis wonen.

In 2024 is MIBA in overleg gegaan met het gemeentebestuur om te komen tot een verruiming van de mogelijkheden voor woningbouw. Hier is door het college in beginsel positief (en voorwaardelijk) op gereageerd. Daarbij is ook aangegeven dat uiteindelijk de gemeenteraad zal moeten instemmen met een dergelijke complete wooninvulling. Met dit voorstel waarbij op hoofdlijnen wordt ingegaan op de invulling en de gestelde voorwaarden, leggen wij de beoogde invulling voor aan uw raad om hierover een principebesluit te nemen.

#### b. Huidige situatie/probleemstelling

Het terrein aan de Kochstraat maakt onderdeel uit van Brunssum-Oost en is na sloop van het voormalige ziekenhuis een groot braakliggend perceel van ca. 5,5 ha. Het gebied ligt ingeklemd tussen woonbebouwing, zorgvoorzieningen van Cicero (Schuttershof en Bronnenhof), onderwijsvoorzieningen (basisschool De Boemerang) en het Schutterspark. Het terrein manifesteert zich als geaccidenteerd ruw bouwterrein. Hier en daar zijn nog funderingsresten van het voormalige ziekenhuis aanwezig. In de huidige situatie vormt het terrein geen logische stedenbouwkundige en planologische afronding van de kern en is sprake van een "rafelrand".

### 3. Gewenste situatie (WAT?)

#### a. Wat willen we bereiken?

Bij het verzoek van Hof van Brunssum BV om te komen tot een heroverweging van de invulling van het gebied zijn een aantal zaken leidend geweest in de afweging van het college, te weten:

- de kwaliteiten als woongebied in een groene omgeving, waarbij het uitgangspunt is een groene woonwijk te realiseren met een bijzondere woonkwaliteit en een unieke uitstraling;
- de nieuwe wijk moet onderdeel worden van de stedenbouwkundige structuur (omliggende woonwijk en het Schutterspark).

b. Kaders

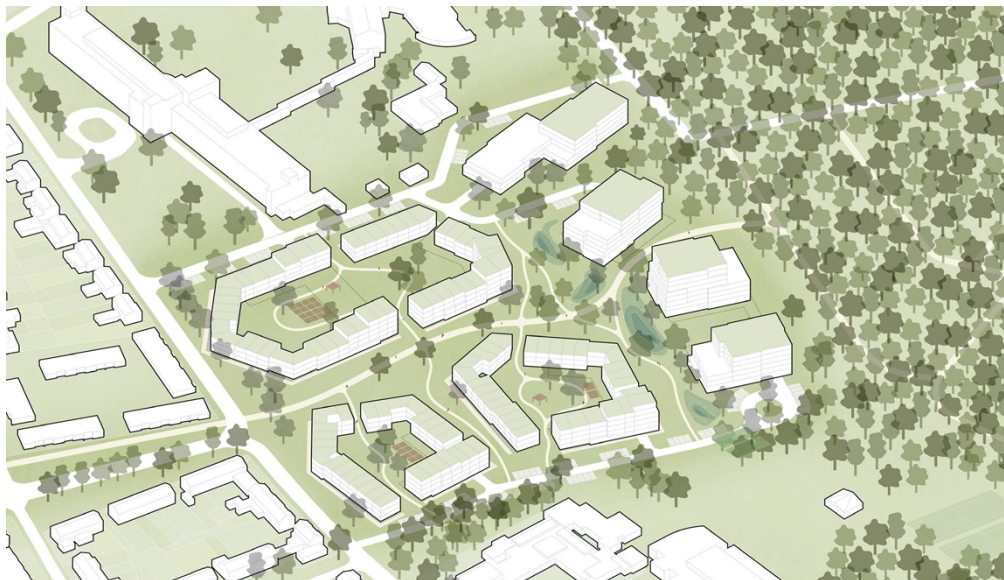
1. eerdere besluitvorming:  
Door de gemeenteraad is niet eerder een besluit genomen om te komen tot een volledige heroverweging met betrekking tot woningbouw voor deze locatie. Wel is zoals gezegd in 2022 een motie aangenomen om te kijken naar een beperktere invulling met woningbouw. Zie Djuma nr. 202208182).
2. traject tot dusverre  
Door het college zijn een aantal belangrijke voorwaarden aangegeven met betrekking tot de invulling. Deze zijn opgenomen als bijlage bij de RIB van juli 2025.
3. rol/ bevoegdheden college van B en W  
De bevoegdheid om medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuwe woonbestemming ligt bij de gemeenteraad. Deze moet hiertoe het omgevingsplan aanpassen. Dit zal op een later moment aan uw raad worden voorgelegd.
4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)  
Voor de woningbouwontwikkeling gelden diverse beleidskaders. Bij de verdere planuitwerking en wijziging van het omgevingsplan zal hieraan getoetst worden.
5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?  
Realisatie van het gebied past binnen de kaders van Koerskompas 2050 waarbij een aantrekkelijk woonklimaat wordt gerealiseerd (doel 6 en 7 van Koerskompas, unieke ligging tussen stad en natuur/aantrekkelijk wonen in het groen). Door de relatie te leggen met de wijkontwikkeling van Oost ontstaat hier ook meerwaarde.
6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen  
Uitvoering van het plan geschiedt door en voor rekening van de ontwikkelaar. Uitwerking vindt op een later moment plaats. In beginsel zijn hier beperkt kosten voor de gemeente mee gemoeid. Daarbij moet met name aan de voorbereiding van het plan en toezicht bij aanleg van de openbare ruimte worden gedacht. Deze kosten zullen op een later moment op de ontwikkelaar worden verhaald (op basis van een te sluiten samenwerkingsovereenkomst).

c. Argumenten en overwegingen

De door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden hebben uiteindelijk geleid tot het voorliggende stedenbouwkundige voorstel.



In driedimensioneel beeld ziet het plan er als volgt uit.



In dit stedenbouwkundig plan worden een aantal alzijdige woonblokken en vier appartementsblokken in een parkachtige omgeving gebouwd. Het parkeren voor de bewoners wordt (grotendeels) ondergronds gerealiseerd met gebruikmaking van het hoogteverschil in het terrein. Aan de zijde van de Kochstraat bestaat de bebouwing uit 2 à 3 bouwlagen om goed aan te sluiten op de bouwhoogte van de aangrenzende woonwijk. Aan de oostkant worden een aantal appartementenblokken gerealiseerd van 6-8 verdiepingen.

Doordat hier het maaiveld ruim 8 meter lager ligt dan ter hoogte van de Kochstraat, is de bouwhoogte van alle gebouwen in het plangebied gezien, vrijwel gelijk. De blokken liggen in een parkachtige setting waarbij het parkeren voor bewoners grotendeels ondergronds plaatsvindt. Het bezoekersparkeren vindt op maaiveld plaats.

De parkachtige omgeving biedt mogelijkheden voor groen en recreëren. Daarbij sluiten de paden- en groenstructuur in het plangebied aan op het Schutterspark. Het overgrote deel van de blokken is bedoeld voor reguliere woningbouw. Alleen in het woonblok in de noordoostelijke hoek (nabij Schuttershof) is zorg voor senioren beoogd. Buiten dit blok zijn er geen andere zorgfuncties gepland binnen het gebied.

#### Woningtypologie

De Regionale en Lokale Woonvisie 2023-2028 alsook het Woningbehoefteonderzoek van 2025 (Stec) stuurt op het realiseren van woningtypologieën, waar kansen liggen en behoeftes zijn. Levensloopbestendigheid is daarbij een zeer belangrijk uitgangspunt. Ruim 80 % van het plan voldoet hieraan. Een definitief aantal is afhankelijk van de verdere planuitwerking/invulling.

De exacte verdeling tussen koop, middenhuur en sociale huur is nog onderwerp van gesprek met de ontwikkelaar. Gekeken wordt wat hierbij aan mogelijkheden bestaan, ook in voorkomend geval in samenwerking met woningcorporaties. Mogelijkheden voor het bieden van een woning via niet traditionele concepten worden daarbij ook verkend (huurkoop).

#### Relatie met het Programma Noord-Oost

De nieuwe wijk voorziet in veel mogelijkheden voor het aantrekken van nieuwe bewoners. Een belangrijk uitgangspunt bij de invulling van de nieuwe wijk is dat ook de mogelijkheden voor bewoners van de aangrenzende wijken in Oost verbeteren. Dit wordt bereikt door het gebruik van het nieuwe woongebied als recreatief uitloophoek naar het Schutterspark, maar ook door het faciliteren van "ontmoeten". Dit ontmoeten kan in meerdere verschijningsvormen zijn. Een speelvoorziening, uitlaatplek voor honden, gezamenlijke pluk en/of moestuin om maar eens iets te noemen, maar ook in een fysieke ontmoetingsruimte in combinatie met een sociaal-maatschappelijke voorziening. Dit ontmoeten zal de komende tijd verder worden uitgewerkt en ingevuld.

#### Proces:

Het thans voorliggende voorstel is een voorstel op hoofdlijnen en moet nog nader worden uitgewerkt. Ook moeten nog diverse onderzoeken worden gedaan (zoals de oplossing van stikstofproblematiek, aansluiting op het stroomnetwerk/netcongestie). De randvoorwaarden waaraan het plan uiteindelijk zal moeten voldoen, zal nader worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Daarbij zijn in ieder geval voor de gemeente de eerder geformuleerde uitgangspunten leidend. De ontwikkelaar heeft aangegeven met het thans voorliggende plan in belangrijke mate aan deze uitgangspunten te willen voldoen. In de uitwerking zal verder aandacht zijn voor de andere aspecten die zijn benoemd in de (bijlage bij de) eerdere raadsinformatiebrief.

Het stedenbouwkundige schetsontwerp moet verder worden uitgewerkt en verfijnd. Uiteindelijk zal voor het woningbouwplan een aanpassing van het omgevingsplan worden doorgevoerd. De gemeenteraad heeft daarbij altijd het laatste woord.

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 10 februari 2026 heeft de ontwikkelaar het plan eerder toegelicht. De stukken uit deze bijeenkomst zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

**Participatie:**

In het najaar van 2025 zijn twee participatiebijeenkomsten georganiseerd door de ontwikkelaar. Daarbij zijn met name de bewoners van de aangrenzende wijken uitgenodigd (ca. 450 adressen). De opkomst bij deze bijeenkomst was groot met iedere keer ca. 40-50 aanwezigen. In het algemeen werd positief gereageerd op een invulling als woongebied.

De belangrijkste reacties (samengevat) waren:

- Enkele bewoners Kochstraat, hoogtes van de blokken aan de westkant  
Reactie ontwikkelaar: het stedenbouwkundig plan is hierop aangepast, waardoor aan de zijde van de Kochstraat meer tweelaagse bebouwing wordt gerealiseerd (in plaats van drielaagse bebouwing).
- Ontbreken van voorzieningen voor nieuwe en bestaande woonwijken m.n. het gebrek aan een supermarkt

Reactie: in nadere uitwerking bezien. Wellicht niet als supermarkt maar in combinatie met een beoogde ontmoetingsfunctie, wijkgebouw, ook voor de bestaande woonwijk. De vestiging van een nieuwe zelfstandige supermarkt is op grond van regionaal detailhandelsbeleid niet toegestaan.

**d. Opties en keuze**

Het voormalige ziekenhuisterrein is een rafelrand die opwaardering verdient. Het thans voorliggende plan is een invulling als woongebied die qua woonkwaliteit in Brunssum (en wellicht zelfs in Parkstad) niet aanwezig is. In die zin spreekt hieruit ambitie en durf van de ontwikkelaar. Borging van de geformuleerde randvoorwaarden zal via het spoor van het omgevingsplan en een te sluiten samenwerkingsovereenkomst worden gedaan.

De gemeenteraad zal periodiek over de verdere voortgang worden geïnformeerd.

**4. Bijlagen:**

- a. RIB van juli 2025 incl. geformuleerde randvoorwaarden
- b. Presentatie MIBA d.d. februari 2026

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

**Raadsbesluit**

**Afdeling** : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed  
**Registratiekenmerk** : 202342717

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2026, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en Vastgoed;

**Besluit:**

1. In beginsel in te stemmen met de invulling van de voormalige ziekenhuislocatie als woningbouwlocatie met als uitgangspunt wonen in een parkachtige omgeving;
2. Het college te machtigen de verdere invulling en uitwerking van het gebied samen met de ontwikkelaar verder vorm te geven en de raad hierover periodiek te informeren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2026.

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier