

NOTA VAN INLICHTINGEN

Datum	10 april 2026
Betreft	Nota van Inlichtingen
Verkoopprocedure	Wieënweg 6 Brunssum
Uitvrager	Gemeente Brunssum

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Bouwtekeningen	Zijn er bouwtekeningen beschikbaar?	Ja, deze zijn onlangs gepubliceerd op TenderNed onder Documenten en dan onder kopje 'Nota van Inlichtingen'.
2	Algemeen; wijze van inschrijven	Is het mogelijk om een beroep te doen op een moeder-/dochterbedrijf (bedrijf binnen de holding) voor de referentie-eis?	Ja, dat is mogelijk. Dan moet bij de aanmelding een verklaring van een beroep op derden worden ingediend. De verklaring van een beroep op derden wordt op TenderNed gepubliceerd onder Documenten onder het kopje 'Nota van Inlichtingen'.
3	Referentie	Er wordt een referentie gevraagd van een transformatie van bestaand vastgoed tot 3 grondgebonden woningen. Is het ook mogelijk om een referentie in te dienen van een transformatie van bestaand vastgoed naar appartementen?	Ja, voor de referentie-eis kan een project zowel met grondgebonden woningen als met appartementen (gestapelde woningen) worden ingediend.

4	Bodemvervuiling	Is bekend of er sprake is van bodemvervuiling in de grond?	<p>Er heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden door Aelmans d.d. 6 maart 2026. Dit onderzoek wordt gepubliceerd bij deze Nota van Inlichtingen op TenderNed onder 'Documenten'.</p> <p>Uit het rapport volgt de volgende conclusie: <i>'Naar aanleiding van de visuele en analytische bevindingen zijn er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen overschrijding van de maximaal toelaatbare bodemkwaliteit voor een bodemgevoelige locatie.'</i></p>
5	2.4. Eisen voor de Locatie	Is het toegestaan om dakramen toe te passen aangezien dakkappen ongewenst zijn?	<p>Dakramen zijn toegestaan aan de achterzijde. Aan de voorzijde zijn dakramen niet toegestaan. Dit zou het beeld van het stads- en dorpsgezicht aantasten.</p> <p>Dakkappen zijn niet ongewenst, maar écht niet toegestaan (zie paragraaf 2.4 onder het kopje positionering en oriëntering in het Verkoopdocument).</p>
6	Parkeerplaatsen	In de overeenkomst staat dat gemeente toezicht houdt op de realisatie van de parkeerplaatsen. Worden deze parkeerplaatsen openbaar of mogen deze toegewezen/verkocht worden aan de woningen?	Volgend uit artikel 18 lid 5 van de koop- en ontwikkelovereenkomst zal de gemeente controle en toezicht houden op de uitvoering van de openbare ruimte en de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen moeten worden toegewezen/verkocht aan de woningen.
7	Herontwikkeling	Het betreft verkoop in de actuele toestand en de koper doet onder zijn eigendom de herontwikkeling?	Ja, de Locatie wordt 'as is' verkocht aan de winnaar. De winnaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de transformatie naar woningen. Zie ook artikel 5 van de koop- en ontwikkelovereenkomst.
8	Verhuur woningen	Moeten de woningen achteraf verkocht worden of mogen ze ook verhuurd worden?	Nee, de woningen mogen niet verhuurd worden. Het behelst de transformatie naar minimaal 5 en maximaal 8 betaalbare <u>koopwoningen</u> .

9	Bezichtiging	Is bezichtiging misschien mogelijk?	Er heeft eind maart een bezichtiging plaatsgevonden voor geïnteresseerden, maar mocht u daar onverhoopt niet bij aanwezig zijn geweest, dan kunt u via de berichtenmodule op TenderNed een bericht sturen. Er wordt dan gekeken of een extra bezichtiging mogelijk is.
10	Algemeen	Mogen wij het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek ontvangen?	Ja, zie ook het antwoord op vraag 4.
11	Bijlage 4	Op de Klic melding is geen RVV aansluiting zichtbaar. Mogen wij de nieuwe woningen koppelen op 1 gemeentelijke rioolaansluiting qua vuilwater?	Ja dat mag, sterker nog, de gemeente heeft de voorkeur voor een gezamenlijk riool met één aansluiting op het gemengde riool. De aansluiting moet op het uitgeefbare gebied gelegd worden en aan de P.C. Hoofdstraat gemaakt worden vanwege de grote bomen aan de Wieënweg. De winnaar dient afspraken te maken met de toekomstige eigenaren van de woningen dat zij gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor onderhoud en calamiteiten, bijvoorbeeld bij een verstopping van het riool op de locatie.
12	Bijlage 2	Artikel 18, Lid f. is een PM-post. Zijn er opstalrechten, verplichtingen en/of kettingbedingen te verwachten?	Nee, de gemeente heeft onderzoek gedaan in de openbare registers naar voorgaande aktes en heeft daarbij geen beperkingen of lasten gevonden. Zie ook artikel 6 van de koop- en ontwikkelovereenkomst. Deze vraag lijkt ook te gaan over artikel 28. Dit betreft voorgestelde opstalrechten, verplichtingen en/of kettingbedingen die de winnaar wil opleggen aan toekomstige kopers van de woningen.
13	Bijlage 2	Mogen wij het Programma van eisen Inrichting openbare ruimte 2022 deel 1 en deel 2 ontvangen?	Ja, deze kunnen jullie ontvangen. De documenten worden bij de Nota van Inlichtingen gepubliceerd onder 'Documenten'.
14	Bijlage 1	Zijn er eisen gesteld aan de groene erfafscheiding in het uitgeefbaar gebied?	Ja, conform het verkoopdocument moet de groene erfafscheiding (beplanting) dienen als overgang tussen de private buitenruimte en achterburen ten behoeve van de privacy. De beplanting moet biodivers zijn en bijdragen aan het beperken van hittestress. Deze beplanting is bij voorkeur inheems.

15	Verkoopdocument	De vormvereisten van 8 a4 enkelzijdig of 4 a3 enkelzijdig lijken ons aan de krappe kant om een volledig goede visie te kunnen schetsen. Kunt u dit verruimen?	Ja, dit kunnen wij verruimen. Maximaal 12 A4 of 6 A3 is nu ook toegestaan.
16	Verkoopdocument	De gemeente verwacht niet dat de stikstofproblematiek een rol speelt op deze lokatie. Als dit onverhoopt toch een zodanig probleem gaat vormen waardoor er enorme vertraging of het zelfs onmogelijk wordt om hier woningbouw te realiseren, voor wie is dan dit risico? De gemeente biedt de school immers aan als woningbouw-ontwikkellocatie. Is dit een onbindende voorwaarde voor de ontwikkelaar?	De winnaar gaat op basis van haar (definitief) ontwerp een AERIUS-berekening (laten) uitvoeren. Indien op basis van deze berekening blijkt dat woningbouw op de locatie vanwege stikstof niet mogelijk is, dan is er sprake van een gewijzigde omstandigheid conform artikel 33 van de concept koop- en ontwikkelovereenkomst. Partijen treden dan in overleg. Mocht het onmogelijk zijn om woningen te realiseren op de locatie, dan krijgt de ontwikkelaar de mogelijkheid om de overeenkomst te ontbinden. Op basis van ervaringen bij andere projecten verwacht de gemeente niet dat zich hier stikstofproblemen zullen voordoen.
17	Verkoopdocument	Dient de herplantplicht op hetzelfde terrein ingevuld te worden? Zo ja, in het uitgeefbaar deel of in het openbaar deel?	Voor de twee zieke bomen (boom 4 en 5 op de bij de verkoopdocument bijgevoegde bomenkaart) dient een kapvergunning te worden aangevraagd. Een herplantplicht kan deel uitmaken van de voorwaarden, waarbij de voorkeur uitgaat naar herplanting binnen de locatie (zowel uitgeefbare meters als de openbare ruimte). Herplanten op een andere locatie is in overleg eventueel ook mogelijk.
18	Verkoopdocument	De parkeernorm op eigen terrein is met 1,9 erg hoog. Dit gaat zwaar ten koste van de groene ambitie op deze locatie. Is een verlaging van de norm bespreekbaar?	Nee, een verlaging is niet mogelijk. Het plan moet voldoen aan de parkeernota 2022. Parkeerplaatsen kunnen groen ingericht worden (zie paragraaf 2.4 onder het kopje parkeren openbare ruimte en ontsluiting).