

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 26 mei 2026
Zaaknummer	: 202665944
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 7 juli 2026
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. Onderwerp

Bindend advies omgevingsvergunning realisatie 16 appartementen Prins Hendriklaan 32-34

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Een initiatiefnemer is voornemens om 16 appartementen te realiseren op de locatie Prins Hendriklaan 32-34.

Het bouwplan past niet binnen de kaders gesteld in het Omgevingsplan gemeente Brunssum, tijdelijk deel zijnde bestemmingsplan Veegplan Centrum, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum op 14 april 2015. De gronden hebben de bestemming 'bedrijf', waarde 'archeologie 2' en waarde 'leiding gas'. Tevens is de functieaanduiding 'garage' van toepassing.

Om het woningbouwproject te realiseren dient derhalve een procedure ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden doorlopen om af te wijken van het Omgevingsplan waarbij sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Het college is bevoegd gezag voor de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning (artikel 5.8 Omgevingswet).

Gelet op het bepaalde in artikel 16.15a sub b onder 1 Omgevingswet juncto artikel 4.21 Omgevingsbesluit is uw raad aangewezen als adviseur voor een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van een buitenplanse omgevingsactiviteit in door de raad aangewezen gevallen. Uw raad heeft op 26 september 2023 besloten een lijst van gevallen vast te stellen op basis waarvan o.a. voor projecten van meer dan 11 woningen het college een bindend advies dient te vragen aan uw raad.

Ten behoeve van de geprojecteerde 16 appartementen dient het college daarom bij uw raad een bindend advies te vragen, voordat het proces om te komen tot vergunningverlening kan worden afgerond. Daartoe dient dit bestuurlijk behandelvoorstel.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Het opstarten van de procedure om te komen tot een vergunningverlening. Het afgeven van een bindend advies door uw raad is hierin een formeel vereiste. Daarnaast zal in een separaat voorstel het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning aan het college worden voorgelegd.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)
n.v.t.
2. traject tot dusverre

Bij dit plan is burgerparticipatie toegepast. Het planvoornemen is op 5 juli 2025 aan omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden gepresenteerd. Op 25 december 2025 is een formele aanvraag om een omgevingsvergunning voor onderhavig planvoornemen ingediend.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W
Het college is bevoegd om te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning (BOPA), met inachtneming van uw besluit tot bindend advies.
4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)
 - Artikel 16.65 lid 4 Omgevingswet (uitgebreide afwijkingsprocedure van Omgevingsplan);
 - Artikel 16.15a Omgevingswet (bindend advies gemeenteraad)
 - Artikel 4.21 Omgevingsbesluit juncto raadsbesluit 23 september 2023 (bindend advies);
 - Artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet juncto artikel 22.26 Omgevingsplan (omgevingsvergunning);
 - Artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet (evenwichtige toedeling van functies aan locaties);
 - Omgevingsplan, tijdelijk deel: bestemmingsplan Veegplan Centrum;
 - Structuurvisie Brunssum 2025 'Sturen op kwaliteit': Onderhavig planontwikkeling (realisatie van 16 woonappartementen) levert een bijdrage aan de doelstelling om in Brunssum een onderscheidend en kwalitatief uitstekend woon- en leefklimaat te realiseren. De ontwikkeling op de projectlocatie voorziet in nieuwe woningen die aan alle moderne en duurzame wooneisen voldoen.
 - Strategische visie: de ontwikkeling voldoet aan de pijler "Brunssum leeft" uit de strategische visie waarbij de kerngedachte is om Brunssum aantrekkelijk te houden voor haar inwoners door woningen te herstructureren op plekken waar dat noodzakelijk is.
 - Koerskompas Brunssum 2050: De ontwikkeling sluit aan bij de maatschappelijke doelen 'Bevolking in balans', 'Gezond samenleven in veerkrachtige wijken', 'Unieke ligging tussen stad en natuur', 'Aantrekkelijk wonen in het groen' en 'Toekomst gericht denken en doen'. De appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor meerdere doelgroepen en een ongewenste bedrijfsbestemming wordt getransformeerd in een woonlocatie dat aansluit bij het omliggende woongebied.
 - Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg/Regionale beleidsregels Wonen: Het initiatief is inmiddels subregionaal afgestemd en goedgekeurd waarmee het plan aan de subregionale woningmarkt-programmering is toegevoegd. Het planvoornemen is niet concurrerend met andere plannen in de (subregionale) regio. Resumerend gaat het ingevolge de beleidsregel om een zogenoemd goed woningbouwplan. Goede woningbouwplannen hoeven volgens de beleidsregel niet gecompenseerd te worden.
5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
De ontwikkeling voldoet aan de pijler "Brunssum leeft" uit de strategische visie waarbij de kerngedachte is om Brunssum aantrekkelijk te houden voor haar inwoners door locaties te herstructureren op plekken waar dat noodzakelijk is.

Daarnaast past de ontwikkeling binnen de kaders zoals deze in het Koerskompas zijn vastgelegd. De ontwikkeling sluit aan bij de maatschappelijke doelen 'Bevolking in balans', 'Gezond samenleven in veerkrachtige wijken', 'Unieke ligging tussen stad en natuur', 'Aantrekkelijk wonen in het groen' en 'Toekomst gericht denken en doen'. De appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor meerdere doelgroepen en een ongewenste bedrijfsbestemming wordt getransformeerd in een woonlocatie dat aansluit bij het omliggende woongebied.
6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
Er zijn geen financiële gevolgen gemoeid met dit voorstel. Voor de aanvraag omgevingsvergunning worden op grond van de Legesverordening leges in rekening gebracht. Het nadeelcompensatierisico en

de afdekking van eventuele schade aan openbare ruimte en/of gemeentelijke bouwwerken, worden geregeld in een met ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

c. Argumenten en overwegingen

Planologisch mogelijk om medewerking te verlenen aan het project

Beleidsmatig en planologisch kader

Het projectgebied is gelegen aan de Prins Hendriklaan 32-34 te Brunssum. Op de locatie van het voormalige garagebedrijf worden 16 appartementen gerealiseerd. In het souterrain en op de derde verdieping zullen 2 appartementen worden gerealiseerd en op de begane grond eerste en tweede verdieping zullen vier appartementen worden gerealiseerd. Alle appartementen zijn gelijkvloers en zijn te bereiken middels een lift (nultredenwoningen). De appartementen in het souterrain hebben een terras en de appartementen op de begane grond en op de verdiepingen worden voorzien van een balkon.

Door dit nieuwbouwplan wordt tegemoet gekomen aan de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg en de Structuurvisie Brunssum 2009. Het plan voldoet ook aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, omdat voorziet in een herontwikkeling van een perceel dat nu in een vervallen toestand verkeert en omdat er kwalitatief goede levensloopbestendige appartementen voor in de plaats komen.

In het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, welke gevolgd dient te worden om het project mogelijk te maken, dient de aanvraag voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing ziet op een beschrijving van de van toepassing zijnde beleidskaders en sectorale aspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie, externe veiligheid en de watertoets. Ook moet de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid worden aangetoond. De door initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is op hoofdlijnen ambtelijk akkoord bevonden, waardoor voldaan wordt aan het vereiste dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit ruimtelijk/planologisch oogpunt geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het initiatief. Als de gemeenteraad een positief bindend advies afgeeft, kan de formele vergunningprocedure worden afgerond (via de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Communicatie en participatie

Ten behoeve van dit planvoornemen is op 19 juli 2025 een informatiemoment bewonersbijeenkomst door de ontwikkelende partij georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst werd positief gereageerd op de plannen voor de herontwikkeling van de voormalige garage.

Kostenverhaal

Op grond van artikel van artikel 13.11 Omgevingswet juncto artikel 8.13 Omgevingsbesluit dienen kosten, die moeten worden gemaakt in het kader van de bouw van gebouwen met een woonfunctie, verplicht door het college worden verhaald. Gelet op het bepaalde van artikel 13.13 Omgevingswet kunnen gemeente en ontwikkelaar hiertoe een kostenverhaalovereenkomst sluiten.

In dit geval is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten die het nadeelcompensatierisico afdekt. Ook eventuele schade aan de openbare ruimte en gebouwen kan op basis van deze overeenkomst worden verhaald op ontwikkelaar.

Proces

In dit voorstel vragen wij uw raad om een ontwerp positief bindend advies heeft afgegeven. Separaat hieraan, zal het college een ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning nemen.

Het ontwerp positief bindend advies zal, samen met de ontwerpvergunning, 6 weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hiertegen zienswijzen indienen. Aan uw raad wordt tevens voorgesteld dit ontwerp advies aan te merken als definitief bindend advies, indien hiertegen geen zienswijzen worden ontvangen.

Worden er wel zienswijzen ingediend tegen het ontwerp advies, dan zullen deze samen met het voorstel tot definitief advies aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Na definitieve besluitvorming betreffende de omgevingsvergunning staat hiertegen voor belanghebbenden beroep open bij de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Raad van State. Het bindend advies maakt dan onderdeel uit van de omgevingsvergunning en is dus indirect appellabel. Er staat geen direct beroep tegen open.

d. Opties en keuze

Het is de bevoegdheid van uw raad om een positief of negatief bindend advies af te geven. Indien u besluit een negatief bindend advies af te geven, heeft dit tot gevolg dat er geen omgevingsvergunning kan worden verleend en de ontwikkeling niet tot stand komt. De leegstand van de voormalige garage blijft dan voortduren. Dit is onwenselijk.

4. Bijlagen:

Aanvraagformulier (nr.202669262)

Ruimtelijke onderbouwing (nr. 202670022)

Participatieverslag geanonimiseerd (nr. 202669268)

Situatietekening (nr. 202669259)

Sfeerimpressie (nr. 202669268)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202665944

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2026, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de aanvraag en de motivering ten behoeve van het bouwplan strekkende tot het oprichten van 16 appartementen aan de Prins Hendriklaan 32-34;
2. Een (ontwerp) positief bindend advies af te geven ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onder beslispoint 1 genoemde bouwplan;
3. Het onder beslispoint 2 genoemde ontwerpbesluit tot bindend advies aan te merken als definitief bindend advies indien er geen zienswijzen tegen dit besluit worden ontvangen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2026

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier