

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 18 augustus 2026
Zaaknummer : 202699142
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder : +31614234839, hiskia.lemmeling@brunssum.nl
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 15 september 2026
Uiterlijke datum : Uiterste datum: 15 september 2026

Motivatiedatum: Het voorbereidingsbesluit waarop deze wijziging van het omgevingsplan betrekking op heeft vervalt op 27 november 2026. Om de daarin gestelde regels door te kunnen laten werken moet vóór deze datum het wijzigingsplan in werking zijn getreden. Gelet op het proces en de procedure (weergegeven in bijgaand excelbestand) moet deze wijziging uiterlijk in september 2026 worden vastgesteld.

Aan de raad,

1. Onderwerp

Vaststellen wijziging omgevingsplan transitiehoofdstuk '21.1 Bedrijfsgebouwen op een bedrijventerrein gebruiken voor opslag'

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Het college heeft op 27 mei 2025 een voorbereidingsbesluit genomen met betrekking tot opslagunits en garageboxen. Het college constateerde een toenemende vraag naar dit soort gebruiksactiviteiten op bedrijventerreinen. Het college vraagt zich af of dit soort gebruiksactiviteiten wel thuishoren op bedrijventerreinen en constateert dat dit soort units regelmatig gebruikt worden voor criminele activiteiten. Een totaalverbod is niet wenselijk, maar het college wenst wel meer grip op dit soort gebruiksactiviteiten. Omdat de meeste bestemmingsplannen dit soort gebruiksactiviteiten wel toestaan heeft het college besloten om voorbeschermingsregels vast te leggen.

Uw raad is hierover geïnformeerd bij brief van 27 mei 2026.

De voorbeschermingsregels gelden maximaal 1,5 jaar en kunnen niet verlengd worden. Het omgevingsplan moet daarom gewijzigd worden en in werking treden vóórdat de voorbeschermingsregels hun rechtskracht verliezen.

Vervolgens is een ontwerp wijzigingsplan voorbereid en dat heeft wat meer tijd gekost, omdat dit de eerste echte wijziging van het omgevingsplan is en het even zoeken was hoe dit allemaal juridisch het best vertaald kon worden en hoe de regels het best verwerkt konden worden in de software om het voor burgers en bedrijven digitaal beschikbaar te maken.

Op 6 mei 2027 heeft het college een akkoord gegeven op het ontwerp wijzigingsplan en dit heeft vervolgens voor eenieder vanaf 28 mei 2026 t/m 8 juli 2026 ter inzage gelegen.

Uw raad is over de besluitvorming geïnformeerd bij brief van 7 mei 2026. Vervolgens is uw raad bij mail van 27 mei 2026 aan de Griffie nader geïnformeerd over de raadpleegbaarheid van het plan, alsmede dat de raadsstukken pas op 18 augustus 2026 bij het college aangeleverd kunnen worden vanwege de terinzagetermijn.

Gedurende de terinzagelegging is slechts 1 zienswijze ingediend door de provincie Limburg. Aan deze zienswijze kan deels gehoor worden gegeven en het wijzigingsplan is dan ook rijp om te worden vastgesteld door uw raad.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Dit is de eerste wijziging van ons gemeentelijke omgevingsplan. Zoals vermeld is het even zoeken geweest op welke wijze regels het beste opgesteld konden worden en op welke wijze ze geannoteerd moesten worden om de regels digitaal beschikbaar te kunnen stellen. Ook het werken met de nieuwe software is even zoeken geweest, maar in

samenwerking met een adviesbureau voor de inhoud en de softwareleverancier voor de digitale aspecten heeft de eerste wijziging van het gemeentelijke omgevingsplan vorm gekregen.

Inhoudelijk is slechts één zienswijze ingediend en kunnen we met een kleine aanpassing de wijziging nu ook vaststellen.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Grip krijgen op nieuwe initiatieven voor het realiseren van kleine verhuurbare opslagunits en garageboxen

b. Kaders

1. *eerdere besluitvorming:*

- Voorbereidingsbesluit op 27 mei 2025 (BBV nr. 202533199)
- Opstarten ontwerpprocedure wijziging omgevingsplan op 6 mei 2026 (BBV nr. 202662607)

2. *traject tot dusverre*

Om grip te krijgen op een toenemende vraag voor opslagunits en garageboxen is een omgevingsvergunningstelsel met beoordelingskader vastgelegd in voorbeschermingsregels. Vervolgens zijn deze regels opgenomen in een ontwerp wijziging van het Omgevingsplan gemeente Brunssum. Deze is ter inzage gelegd en gedurende de ontwerpprocedure is één zienswijze ingediend, waaromtrent een advies bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

3. *rol/ bevoegdheden college van B en W*

Het college bereidt besluitvorming voor en is bevoegd een ontwerp wijziging van het gemeentelijke omgevingsplan in procedure te brengen. De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van wijzigingen van het omgevingsplan, tenzij gedelegeerd aan college. In het onderhavige geval is geen sprake van delegatie en is de gemeenteraad bevoegd de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

4. *algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)*

Landelijk en provinciaal zijn er geen beleidskaders specifiek voor opslagunit en garageboxen. De provincie heeft wel beleid op het gebied van bedrijventerreinen en dit vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). De juridische regels daarvan zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Lokaal zijn alleen regels vastgelegd in de voormalige bestemmingsplannen en beheersverordeningen, die thans onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan gemeente Brunssum. Er waren nog geen regels specifiek voor opslagunits en garageboxen. Dit maakte dat deze gebruiksactiviteiten in de meeste gevallen ook passend waren en dat medewerking niet kon worden tegengegaan.

5. *past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?*

Opslagunits en garageboxen zijn niet expliciet beschreven in de Strategische visie, de uitvoeringsagenda of het Koerskompas. In het Koerskompas wordt wel gerefereerd naar modernisering en revitalisatie van bedrijventerreinen. In het raadsprogramma 2026-2030 wordt gerefereerd naar het verbeteren van de veiligheid op bedrijventerreinen. Het beter reguleren van opslagunits en garageboxen levert daar een wezenlijke bijdrage aan.

6. *relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen*

In de begroting is onder het product 810006 'Omgevingsplan' een voorziening opgenomen voor aanpassingen van het omgevingsplan. De onderhavige wijziging past binnen het budget en laat ook nog voldoende ruimte over voor nieuwe aanpassingen.

c. Argumenten en overwegingen

De bedrijventerreinen binnen zowel de gemeente Brunssum als de gehele regio Parkstad Limburg zijn volop in ontwikkeling. (Langdurig) braakliggende percelen krijgen meer en meer een invulling en grootschalige kavels zijn anders dan door herontwikkeling niet of nauwelijks meer voorhanden. Ook zijn en worden binnen de regio relatief veel bedrijfsgebouwen gerealiseerd die bestaan uit kleine, separaat verhuurbare opslagunits. Een verdere groei van dergelijke units vraagt om twee redenen om aandacht:

- deze units zijn ook in andere gebieden inpasbaar en ze gebruiken op de bedrijventerreinen ruimte die daardoor niet ten goede kan komen aan bedrijven die wel op de bedrijventerreinen zijn aangewezen vanwege hun impact op de omgeving (bedrijven met een hogere milieucategorie of groot ruimtebeslag);
- dergelijke units worden regelmatig anders gebruikt dan waarvoor ze zijn bedoeld en zijn bestemd. Daarbij gaat het ook om crimineel gebruik, zoals de opslag van gestolen goederen, wapens en (illegaal) vuurwerk en opslag van grondstoffen en andere materialen voor de productie van (synthetische) drugs. Dit kan gevaar voor de omgeving opleveren en daarmee de leefbaarheid negatief beïnvloeden. Juist op de bedrijventerreinen is over het algemeen minder sociale controle dan in andere gebieden, waar ook sprake is van andere functies en activiteiten in zowel de dag- als avond- en nachtperiode.

Binnen de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen, die thans zijn opgegaan in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Brunssum, is de bouw van en het gebruik van opslagunits / garageboxen veelal mogelijk. In dat geval kan een aanvraag om een omgevingsvergunning niet worden geweigerd. Om dit te voorkomen is een regeling opgesteld waarin deze ontwikkelingen beter worden gereguleerd middels een omgevingsvergunning waaraan beoordelingsregels zijn gekoppeld.

De omgevingsvergunningplicht is van toepassing op units van minder dan 250 m² op onze bedrijventerreinen (Haefland, Rode Beek, Bouwberg, Ora et Labora, Hendrik (m.u.v. de defensieterreinen), Rimbürgerweg en het Emmaterrein). Vergunningverlening is uitsluitend mogelijk indien:

1. de aangevraagde opslag niet op een andere locatie mogelijk en inpasbaar is dan op een bedrijventerrein waarop deze afdeling van toepassing is.
2. de aangevraagde activiteit op de beoogde locatie niet leidt tot onevenredig nadelige gevolgen voor de leefbaarheid en sociale veiligheid in de omgeving.

Bij de beoordeling worden betrokken:

1. beschikbare informatie over de leefbaarheid en sociale veiligheid in de omgeving zoals beschikbaar via onder meer, maar niet limitatief: de Veiligheidsmonitor (CBS) en Leefbarometer;
2. de mate van beheer van en toezicht op een bedrijventerrein en de mate van samenwerking tussen bedrijven op een bedrijventerrein;
3. aspecten en maatregelen die worden getroffen om de leefbaarheid en veiligheid te verhogen, zoals de zichtbaarheid vanaf de openbare weg, de wijze van toegangscontrole en de mate van toezicht.

Gedurende de terinzagelegging is een zienswijze ingediend door de Provincie Limburg. De inhoud van de zienswijze en de ambtelijke reactie daarop is samengevat in bijgaande Nota van zienswijzen (zie bijlage 2).

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerp wijzigingsplan en de raad wordt dan ook voorgesteld om de het ontwerp wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen, een en ander conform het voorstel in de Nota van zienswijzen.

Samengevat voorziet de wijziging in het toevoegen van 2 extra beoordelingsregels.

d. Opties en keuze

Het college hecht er belang aan om grip te krijgen op de toenemende vraag naar opslagunits en garageboxen op bedrijventerreinen. Om vergunningaanvragen te kunnen toetsen aan de ingezette beleidslijn moet het omgevingsplan worden vastgesteld op 15 september 2026. Dan is dat ruim vóór het aflopen van het voorbereidingsbesluit op 27 november 2026.

Indien uw raad niet kan besluiten op 15 september 2026 dan vervalt het voorbereidingsbesluit op 27 november 2026 en moeten vanaf dat moment alle lopende aanvragen om een omgevingsvergunning afgehandeld worden conform de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen waarin de opslagunits in de meeste gevallen gewoon zijn toestaan.

e. Financiën

Voor het opstellen van de motivering, regels en een annotatiestrategie is een extern adviesbureau ingeschakeld. De kosten ad € 12.950,- zijn ten laste gebracht van de post 810006 'Omgevingsplan'. Er zijn kosten bespaard door het zelf invoeren in de software en met de voorgestelde kleine aanpassing kunnen we het verder zelf afdoen zonder extra kosten.

De impact van deze wijziging is voor bedrijven op de diverse bedrijventerreinen beperkt, omdat er genoeg bedrijfsactiviteiten mogelijk blijven en opslagunits en garageboxen nog steeds mogelijk blijven, maar wel onder voorwaarden en met een uitgebreide planologische toets.

4. Bijlagen:

Digitale bijlagen

Uw raad moet het digitale plan vaststellen. Voor de beschikbaarstelling zijn standaarden vastgelegd (STOP/TPOD). Wij moeten ons houden aan die standaarden, maar realiseren ons dat de leesbaarheid even wennen is. Daarom proberen we college en raad daarin zoveel mogelijk te ondersteunen middels onderstaande toelichting.

In ieder geval is het plan digitaal beschikbaar gesteld via het Omgevingsloket-Regels op de kaart. De ontwerp wijziging treft u aan via de navolgende link:

[197565.6, 328080.6 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Dit betreft een rechtstreekse link naar de kaart en het Omgevingsplan gemeente Brunssum met de bijbehorende regels die als 'ontwerp' zijn gemarkeerd. Elke regel is geannoteerd en gekoppeld aan een werkingsgebied.

Indien u via 'Plekinfo' naar beneden scrolt dan kun u zien voor welke gebieden de regeling van toepassing is en indien u klikt op 'beperkende regels opslagunits bedrijventerreinen van toepassing' komt u rechtstreeks op de betreffende regels. De motivering (voorheen de toelichting van het bestemmingsplan) treft u niet meer aan via het digitaal loket. Deze is alleen nog raadpleegbaar via de koppeling in het digitaal loket naar het Gemeenteblad. Hieronder treft u de link naar deze koppeling aan:

[Gemeenteblad 2026, 245533 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Hierin staat het besluit m.b.t. het ontwerp met daaronder de regels met in hoofdstuk 21 de nieuwe regeling die aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd. De kleine wijziging die wordt voorgesteld in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt verwerkt na besluitvorming door de raad.

Indien u helemaal naar beneden scrolt treft u achter de motivering van de Bruidsschat de motivering voor deze wijziging aan.

Indien u bovenaan op 'Gerelateerd' klikt kunt u links onder 'Vaststelling' het werkingsgebied (kaart) terugzien en onder 'Mededeling' de kennisgeving van de ontwerpprocedure.

Indien u links op 'Omgevingsloket' klikt komt u weer terug op het Omgevingsloket-regels op de kaart.

Analoge bijlagen (zaaknummer 202699142)

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (202700760)
2. Excelplanning proces wijziging omgevingsplan (202699476)
3. Raadsvoorstel en –besluit (202700761)
4. Motivering ontwerp wijziging (202663040)
5. Regels ontwerp wijziging en annotatiestrategie (202662613)
6. Kaart ontwerp wijziging (202663107)

Het college van burgemeester en wethouders,



Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202699142

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2026, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de ontwerp wijziging van het Omgevingsplan gemeente Brunssum, inhoudende de toevoeging van het transitiehoofdstuk '21.1 Bedrijfsgebouwen op een bedrijventerrein gebruiken voor opslag';
2. Kennis te nemen van de ingebrachte zienswijze met betrekking tot de onder 1. van dit besluit genoemde wijziging van het gemeentelijke omgevingsplan en het ambtelijk standpunt daaromtrent, zoals beschreven in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
3. De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Brunssum, inhoudende de toevoeging van het transitiehoofdstuk '21.1 Bedrijfsgebouwen op een bedrijventerrein gebruiken voor opslag', gewijzigd vast te stellen, zoals beschreven in de onder 2. van dit besluit genoemde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 september 2026

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier