Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 3 november 2026
Zaaknummer : 202722271
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder : +31618558684, bryan.dinjens@brunssum.nl
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 15 december 2026
Uiterlijke datum : Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Bindend advies omgevingsvergunning 12 appartementen Prinses Beatrixstraat 1a (transformatie voormalig CMWW – pand).

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Een initiatiefnemer wenst het pand aan de Prinses Beatrixstraat 1A te herontwikkelen/transformeren naar een 12-tal levensloopbestendige appartementen. Hiertoe is eind december 2025 een aanvraag ingediend die -na een aantal geboden aanpassings- c.q. herstelmogelijkheden- als ontvankelijk kan worden gekwalificeerd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende kaders die zijn gesteld in het Omgevingsplan van de gemeente Brunssum. Het tijdelijk deel van laatstgenoemd plan wordt gevormd door de bestemmingsplannen ‘Centrum’ en ‘Centrum, 1e herziening’ zoals door uw gemeenteraad vastgesteld op 1 juli 2010 respectievelijk 14 april 2015. Op grond van deze bestemmingsplannen kent het perceel de bestemming ‘Gemengd 2’, alwaar binnen het bouwvlak -ten behoeve van het toegestane gebruik- bebouwing in twee bouwlagen is toegestaan.

De door de initiatiefnemer aangevraagde ontwikkeling voorziet in gebruik ten behoeve van wonen (realisatie van een 13-tal appartementen) waarvoor tevens zal worden voorzien in één extra bouwlaag. Op grond van de bouw- en gebruiksregels behorende bij de bestemming ‘Gemengd 2’ is dit ter plaatse thans niet toegestaan.

Om de betreffende ontwikkeling -ondanks bovengenoemde planologische strijdigheid- te kunnen realiseren, dient derhalve een procedure ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden doorlopen om af te wijken van het Omgevingsplan, waaruit naar voren dient te komen dat ook na realisatie van de ontwikkeling in kwestie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Het bevoegd gezag om over te gaan tot besluitvorming omtrent bovengenoemde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ligt op grond van artikel 5.8 van de Omgevingswet bij het college.

Echter, in geval van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is uw gemeenteraad op grond van artikel 16.15a, lid 1, onder b van de Omgevingswet juncto artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit aangewezen als adviseur in de door uw gemeenteraad bepaalde gevallen. Bij besluit van 26 september 2023 heeft uw gemeenteraad de ‘Lijst van Activiteiten’ vastgesteld waarin de categorieën van gevallen zijn opgenomen waarbij u gebruik wenst te maken van het adviesrecht. Het bouwen of anderszins toevoegen van tenminste 11 woningen maakt onderdeel uit van de betreffende lijst.

Om bovengenoemde reden dient het college in het kader van voorliggende aanvraag ten behoeve van de herontwikkeling/transformatie van de Prinses Beatrixstraat 1A een bindend advies te vragen aan uw gemeenteraad alvorens verdere besluitvorming over onderhavige aanvraag kan plaatsvinden. Daartoe dient dan ook het onderhavige raadsvoorstel.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Het opstarten van de planologische procedure om te komen tot vergunningverlening. Zoals hierboven uiteengezet is het afgeven van een bindend advies door uw gemeenteraad in dat kader een formeel vereiste. Na de totstandkoming van dit bindend advies zal separaat aan het college een ontwerpbesluit worden voorgelegd ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)

- Bij besluit van 25 juli 2023 (Djuma - nummer 202324823) heeft het college ingestemd met de voorgenomen verkoop van het gemeentelijk vastgoed gesitueerd aan de Prinses Beatrixstraat 1A (voormalig CMWW – pand);
- Op 25 juli 2023 (Djuma – nummer 202324561) is uw gemeenteraad schriftelijk geïnformeerd over de hierboven genoemde voorgenomen verkoop en op grond van artikel 160, lid 1, onder d juncto artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 8 van de Financiële verordening (artikel 212 gemeentewet) van de gemeente Brunssum 2024 in de gelegenheid gesteld dienaangaande wensen of bedenkingen naar voren te brengen;
- Bij besluit van 6 november 2023 (Djuma – nummer 202355004) zijn de betreffende wensen en bedenkingen van uw gemeenteraad per brief beantwoord (Djuma – nummer 202355044) en is definitief besloten om tot verkoop over te gaan. Het daaropvolgende verkoopproces heeft in maart 2025 geleid tot een koopovereenkomst tussen de gemeente en TN-Steengoed B.V (hierna te noemen: initiatiefnemer).

2. traject tot dusverre

Op 24 december 2025 is de formele aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de herontwikkeling/transformatie van de Prinses Beatrixstraat 1A. Voorafgaand aan de aanvraag, op 12 december 2025 heeft initiatiefnemer bewonersbrieven verzonden aan omwonenden om het plan toe te lichten. Vervolgens zijn op 26 februari 2026 en 6 oktober 2026 door de initiatiefnemer bewonersavonden georganiseerd in het kader van burgerparticipatie. Daarnaast hebben ook een aantal persoonlijke een-op-een gesprekken plaatsgevonden, met name met de rechtstreekse buren. Tijdens de bewonersavonden werd de ontwikkeling overwegend positief ontvangen, maar waren er wel zorgen over de aspecten parkeren, privacy en zonlichtwegneming.

Er is door de initiatiefnemer nog een aanvullend separaat contactmoment gepland om met de betreffende bewoners te spreken over de zorgen op het vlak van parkeren, waarbij de uitkomsten van het parkeeronderzoek en de realisatie van extra parkeerplaatsen binnen het openbare gebied nader wordt toegelicht. Verder is bij de uitwerking van het plan in het kader van privacy (onder meer ten aanzien van gevelopeningen en Franse balkons/dakterrassen) zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende woonbestemmingen. Tot slot is een bezonningsstudie uitgevoerd, waaruit naar voren komt dat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige schaduwwerking bij naburige percelen.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

Het college is het bevoegd gezag om op de betreffende aanvraag voor een omgevingsvergunning (BOPA) een beslissing te nemen, met inachtneming van het bindend advies van uw gemeenteraad.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

- Artikel 16.65, lid 4 Omgevingswet (uniforme openbare voorbereidingsprocedure bij bepaalde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit);

- Artikel 16.15a, aanhef en sub b Omgevingswet juncto artikel 4.21 Omgevingsbesluit (bindend advies gemeenteraad);
- Artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet juncto artikel 22.26 Omgevingsplan (verplichting omgevingsvergunning);
- Artikel 4.2, lid 1 Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (evenwichtige toedeling van functies aan locaties);
- Tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Brunssum, waarvan de bestemmingsplannen 'Centrum' en 'Centrum, 1e herziening' alsmede het parapluplan 'Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren' van rechtswege onderdeel uitmaken;
- Structuurvisie Brunssum 2025 'Sturen op kwaliteit': De transformatie van het betreffende pand naar 13 appartementen draagt bij aan de realisatie van een onderscheidend en kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat binnen de gemeente, onder meer omdat wordt voorzien in overwegend ruime appartementen met een verduurzamingsslag (isolatie, gasloos e.d.) op een goede locatie nabij zowel (centrum)voorzieningen als het Vijverpark;
- Omgevingsverordening Limburg;
- Structuurvisie Wonen Zuid – Limburg alsmede de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028 en Lokale Woonvisie Gemeente Brunssum 2023-2028. Het initiatief past op hoofdlijnen binnen het regionale en lokale woonbeleid. Zodra uw gemeenteraad een positief (ontwerp) bindend advies afgeeft, zal de ontwikkeling ook subregionaal worden afgestemd, waarna het -na goedkeuring- onderdeel zal uitmaken van de woningmarktprogrammering. Voor het overige kwalificeert het plan als 'goed woningbouwplan' in de zin van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', waardoor compensatie van de woningtoevoegingen niet aan de orde is.

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

   De ontwikkeling voldoet aan de pijler 'Brunssum Leeft!' uit de strategische visie, nu wordt voorzien in herstructurering van leegstaand vastgoed om op die manier een passende bijdrage te leveren aan de woningvoorraad geschikt voor meerdere doelgroepen op geringe afstand van de voorzieningen in het centrum van Brunssum. Hierdoor wordt bijgedragen aan het aantrekkelijk houden van Brunssum voor haar inwoners

   Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de maatschappelijke doelen 'Aantrekkelijk wonen in het groen', 'Bevolking in balans', 'Gezond samenleven in veerkrachtige wijken', 'Toekomstgericht denken en doen' en 'Unieke ligging tussen stad en natuur' zoals opgenomen in het Koerskompas Brunssum 2050. De voorziene appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor meerdere doelgroepen. Door middel van de herstructurering van leegstaand vastgoed worden duurzame appartementen worden gerealiseerd in de nabijheid van natuur en voorzieningen in het centrum en het Vijverpark.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

   Er zijn geen financiële gevolgen gemoeid met dit voorstel. Voor de aanvraag omgevingsvergunning worden op grond van de vigerende legesverordening legeskosten in rekening gebracht. Het eventuele risico op nadeelcompensatie alsook het schaderisico aan de openbare ruimte en/of gemeentelijke gebouwen bij de uitvoering wordt middels een anterieure overeenkomst die gesloten wordt met de ontwikkelaar afgewenteld/geborgd. Tot slot is relevant dat de vergunningverlening een voorwaarde vormt om tot de juridische levering over te gaan.

c. Argumenten en overwegingen

<u>Planologisch mogelijk om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling</u>
De ontwikkeling is geprojecteerd aan de Prinses Beatrixstraat 1A te Brunssum. In het betreffende pand, waar voorheen het CMWW gevestigd was, is onder meer gebruik ten behoeve van dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen planologisch toegestaan.

Nu het perceel wordt omsloten door woonpercelen en deze functie ook in de omgeving domineert kan het beoogde gebruik ten behoeve van appartementen/wonen als passend worden gekwalificeerd.

Het voormalige kantoorpand wordt getransformeerd naar een 12-tal appartementen (betaalbare koop tot € 420.000,-). In dat kader wordt voorzien in een extra bouwlaag en aanpassing van de gevels, passend bij het toekomstige woongebruik. Vanwege de afstand ten opzichte van de omliggende woningen en het openbaar gebied, de setback van de derde bouwlaag alsmede de aansluiting bij de omliggende gestapelde bebouwing is de extra bouwlaag ruimtelijk en visueel aanvaardbaar te achten. Daarnaast is bij de positionering van gevelopeningen en, dakterrassen en Franse balkons rekening gehouden met de omliggende woonbestemmingen.

Parkeerplaatsen zijn gedeeltelijk voorzien op eigen terrein en gedeeltelijk in het openbaar gebied, waarbij tevens op kosten van de ontwikkelaar aanvullende openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Aan de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Brunssum 2025 en de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028 wordt tegemoetgekomen. Ook voldoet de ontwikkeling aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' nu wordt voorzien in een herontwikkeling van bestaand vastgoed op een planologisch aanvaardbare wijze waarbij wordt voorzien in kwalitatief goede levensloopbestendige appartementen waaraan behoefte bestaat.

In het kader van de aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is tevens een goede onderbouwing (van de effecten op de fysieke leefomgeving) aangeleverd waarin wordt beschreven dat ook met de voorziene ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het kader van deze onderbouwing zijn de van toepassing zijnde beleidskaders beschreven en zijn de relevante sectorale aspecten belicht (onder andere archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, verkeer/parkeren en de watertoets). Hierbij is ook de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid aangetoond. De door de initiatiefnemer aangeleverde goede onderbouwing is op hoofdlijnen ambtelijk akkoord bevonden, waardoor wordt voldaan aan het vereiste dat sprake is en blijft 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 de ontwikkeling, mits aan onderstaand(e) privaatrechtelijk(e) aandachtspunt/voorwaarde wordt voldaan.

Aandachtspunt planologische medewerking
Een van de direct omwonenden heeft reeds meerjarig een oprit in gebruik die gedeeltelijk op het perceel is gesitueerd waarop de bebouwing van de Prinses Beatrixstraat 1A is gelegen en hier direct aan grenst. Hoewel dit perceel thans in eigendom is van de gemeente, heeft de betreffende omwonende een beroep gedaan op verjaring. Nu aan de betreffende zijde uitwendige isolatie is voorzien en tevens een gedeelte van een dakterras is geprojecteerd, zou een geslaagd beroep op verjaring kunnen leiden tot een evident privaatrechtelijke belemmering.

Een privaatrechtelijke belemmering is evident indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de realisatie van de ontwikkeling toestemming nodig is van een ander, die ander deze toestemming niet geeft en ook niet hoeft te geven. Mocht dit beroep -na de ambtelijke beoordeling- worden afgewezen, bestaat tussen partijen verschil van inzicht over de eventuele verjaring. In dat geval kan dus niet zonder nader onderzoek worden vastgesteld dat toestemming van een ander nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken en zal dan ook nog geen sprake zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Ook indien de voorziene isolatie van het gebouwdeel dat grenst aan het perceelgedeelte waar het verjaringsberoep op ziet binnen de contouren van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd én het dakterras wordt verkleind zodat dit op minimaal 2 meter van de gevel van het betreffende gebouwdeel komt te liggen, zal geen sprake zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering. Hetzelfde geldt als de verjaring wel zou worden erkend, maar de ontwikkelaar op het moment van de definitieve besluitvorming afspraken toestemming heeft verkregen van degene die -in dat geval- door verjaring grondeigenaar is geworden of anderszins bindende afspraken met laatstgenoemde heeft gemaakt, waardoor geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering (bijvoorbeeld aangaande verwerving van een perceelgedeelte).

Ter borging van bovengenoemd aspect wordt aan uw gemeenteraad voorgesteld om (ontwerp) positief bindend advies af te geven onder de voorwaarde dat:

- de isolatie van de buitenmuur aan de westkant van de geprojecteerde appartementen 1 en 6 binnen de contouren van de van het bestaande gebouwdeel plaatsvindt én het dakterras van appartement 11 op minimaal 2 meter afstand van de westelijke gevel van het gebouw is gesitueerd of;
- ten tijde van de definitieve besluitvorming omtrent de omgevingsvergunningaanvraag geen sprake is van een erkende verjaring van een gedeelte van kadastraal perceel Brunssum, Sectie D, nummer 4274 en ook geen sprake is van een vonnis van de (kanton)rechter waarbij een eventuele vordering waarbij wordt gesteld dat er door verjaring sprake is van eigendom wordt toegewezen en onherroepelijk wordt of;
- ten tijde van de definitieve besluitvorming omtrent de omgevingsvergunningaanvraag wel sprake is van een erkende verjaring van een gedeelte van kadastraal perceel Brunssum, Sectie D, nummer 4274, maar de ontwikkelaar -zo nodig- toestemming heeft verkregen van degene die -in dat geval- door verjaring grondeigenaar is geworden voor de realisatie van het dakterras behorende bij appartement 11 op een afstand van minder dan 2 meter afstand van de westelijke gevel van het gebouw of anderszins bindende afspraken met laatstgenoemde heeft gemaakt, waardoor geen sprake (meer) is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

<u>Kostenverhaal</u>
Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet juncto artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit dienen kosten, die moeten worden gemaakt in het kader van een verbouwing van een gebouw tot woonfunctie met ten minste 10 woonfuncties, verplicht door het college worden verhaald. Gelet op het bepaalde in artikel 13.13 van de Omgevingswet kan door de gemeente en de ontwikkelaar hiertoe een kostenverhaalsovereenkomst worden gesloten. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-besluit in het kader van de vergunningverlening zal ook middels een overeenkomst het risico op nadeelcompensatie worden afgewenteld en worden geborgd dat eventuele door of namens de ontwikkelaar veroorzaakte schade aan de openbare ruimte en gebouwen op laatstgenoemde kan worden verhaald.

<u>Proces</u>
In voorliggend raadsvoorstel verzoeken wij uw gemeenteraad een (ontwerp) positief bindend advies aangaande de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit af te geven onder de eerder genoemde voorwaarde. Vervolgens zal het college in het kader van de vergunningprocedure een (ontwerp)besluit nemen.

Het (ontwerp) positief bindend advies zal, samen met het (ontwerp)besluit aangaande de aanvraag omgevingsvergunning, gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hiertegen zienswijzen indienen. Aan uw gemeenteraad wordt voorgesteld het (ontwerp) positief bindend advies aan te merken als definitief bindend advies indien er geen zienswijzen tegen het (ontwerp) bindend advies worden ontvangen.

Worden er wel zienswijzen ingediend tegen het (ontwerp) positief bindend advies, dan zullen deze samen met het voorstel tot definitief bindend advies aan uw gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Na definitieve besluitvorming betreffende de aanvraag omgevingsvergunning staat hiertegen voor belanghebbenden beroep open bij de Rechtbank Limburg en eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van 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 gemeenteraad om (een positief of negatief) bindend advies af te geven ten aanzien van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. Indien u, op basis van de beoordelingscriteria voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, besluit een negatief bindend advies af te geven, heeft dit tot gevolg dat de omgevingsvergunning in kwestie niet kan worden verleend. De betreffende herontwikkeling/transformatie komt dan niet tot stand, waardoor sprake zal zijn van het langer voortduren van de leegstand van het pand. Tot slot heeft dit mogelijk ook gevolgen voor de verkoop en juridische levering van het perceel. Dit wordt onwenselijk geacht.

e. Financiën

Zie hetgeen uiteen is gezet onder paragraaf 3, sub 6 van voorliggend raadsvoorstel: 'relatie met programmabegroting / financiële gevolgen'.

4. Bijlagen:

1. Aanvraagformulier (Djuma – nummer 202724030);
2. Ruimtelijke onderbouwing (Djuma - nummer 202724085);
3. Bestektekeningen inclusief aanzichten (bestaande en nieuwe situatie). (Djuma - nummer 202724031).

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202722271

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2026, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en de bijbehorende ruimtelijke motivering ten behoeve van de herontwikkeling/transformatie van het pand aan de Prinses Beatrixstraat 1A naar 13 levensloopbestendige appartementen;
2. Een (ontwerp) positief bindend advies af te geven ten behoeve van de onder beslispunt 1 genoemde aanvraag omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat:
    - de isolatie van de buitenmuur aan de westkant van de geprojecteerde appartementen 1 en 6 binnen de contouren van de van het bestaande gebouwdeel plaatsvindt én het dakterras van appartement 11 op minimaal 2 meter afstand van de westelijke gevel van het gebouw is gesitueerd of;
    - ten tijde van de definitieve besluitvorming omtrent de omgevingsvergunningaanvraag geen sprake is van een erkende verjaring van een gedeelte van kadastraal perceel Brunssum, Sectie D, nummer 4274 en ook geen sprake is van een vonnis van de (kanton)rechter waarbij een eventuele vordering waarbij wordt gesteld dat er door verjaring sprake is van eigendom wordt toegewezen en onherroepelijk wordt;
3. Het onder beslispunt 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 15 december 2026.

De Raad voornoemd,

Voorzitter Griffier