

Gemeenteraad Brunssum
t.a.v. de leden van de raad
Postbus 250
6440 AG Brunssum

Datum 27 mei 2025
Uw kenmerk
Ons kenmerk 202533199/202536965
Onderwerp Voorbereidingsbesluit opslagunits en
garageboxen op bedrijventerreinen

Geachte leden van de raad,

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 tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Brunssum, is de bouw van en het gebruik van opslagunits / garageboxen veelal mogelijk.

Het is wenselijk om dit beter te reguleren en om het Omgevingsplan gemeente Brunssum op dit onderdeel te wijzigen.

Telefoon
(045) 527 85 55
E-mail
gemeente@brunssum.nl
Website
www.brunssum.nl

Postadres
Postbus 250
6440 AG Brunssum
Bezoekadres
Lindeplein 1
6444 AT Brunssum

Bankgegevens
IBAN NL68BNGH0285001523
t.n.v. Gemeente Brunssum
KVK-nummer
14129999



Tot het moment dat de wijziging van het Omgevingsplan van kracht wordt, worden aanvragen om een omgevingsvergunning getoetst aan het bestaande planologische kader en dat betekent dat een omgevingsvergunning voor opslagunits / garageboxen niet kan worden geweigerd.

Net als onder de oude wet en regelgeving biedt de wetgever gemeenten de mogelijkheid een voorbereidingsbesluit te nemen (artikel 4.14 Omgevingswet) om ongewenste ontwikkelingen tot het moment van inwerkingtreding van het nieuwe planologisch kader tegen te gaan.

De bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit ligt bij de gemeenteraad, maar deze bevoegdheid kan gedelegeerd worden aan het college (artikel 4.14 lid 5 Omgevingswet). Uw raad heeft het nemen van een voorbereidingsbesluit bij besluit van 3 oktober 2023 aan het college gedelegeerd.

In de collegevergadering van 27 mei 2025 hebben wij een voorbereidingsbesluit genomen waarmee kortweg de realisering van opslagunits en garageboxen op bedrijventerreinen tot 250 meter wordt verboden. Wel is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen om onder bepaalde omstandigheden en onder bepaalde voorwaarden wel medewerking aan opslagunits en garageboxen te kunnen verlenen.

Middels deze brief willen wij u daarover informeren. Wij verwijzen u voor de inhoud verder naar het besluit dat wij hebben genomen en dat beschikbaar wordt gesteld via het Omgevingsloket-Regels op de kaart. Het genomen voorbereidingsbesluit is daarnaast bekendgemaakt via het Gemeenteblad.

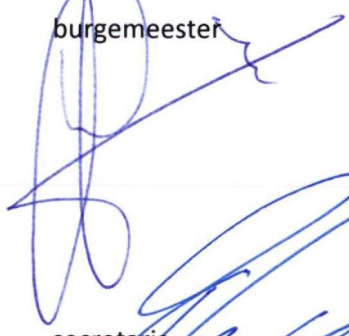
Het voorbereidingsbesluit bestaat uit voorbeschermingsregels die meteen onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan gemeente Brunssum. Binnen 1,5 jaar moeten de voorbeschermingsregels definitief worden gemaakt middels een wijziging van het omgevingsplan. Indien deze termijn niet wordt gehaald vervallen de voorbeschermingsregels en moet medewerking worden verleend aan lopende en toekomstige aanvragen voor het realiseren van opslagunits en garageboxen.

Gelet op deze beperkte tijd gaan wij meteen aan de slag met de voorbereidende werkzaamheden om het gemeentelijke omgevingsplan te wijzigen. Gedurende het proces zullen wij u informeren en te zijner tijd wordt de wijziging van het omgevingsplan aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,

burgemeester



secretaris



Bijlage 1: Voorbeschermingsregels opslagunits en garageboxen op bedrijventerreinen

Artikel 1 Begrippen

Omgevingsplan

Het omgevingsplan gemeente Brunssum.

Pand

kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is en waarbij onder 'totstandkoming' mede wordt verstaan totstandkoming door splitsing van een bestaand pand c.q. gebouw in meerdere panden.

Artikel 2 Toepassingsbereik

De voorbeschermingsregels in dit voorbereidingsbesluit zijn van toepassing op het besluitgebied als vastgelegd in het gml-bestand 'NL.IMRO.0899.TAMVB25001-VA01', zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> en dat tevens raadpleegbaar is via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

Artikel 3 Normadressaat

Aan de regels in dit voorbereidingsbesluit wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van deze voorbeschermingsregels.

Artikel 4 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning een gebouw te gebruiken voor opslag, voor zover die opslag op het moment van in werking treden van dit voorbereidingsbesluit niet reeds aanwezig was:

- a. in overeenstemming met het geldende omgevingsplan; of
- b. in overeenstemming met een verleende omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan.

Artikel 5 Uitzonderingen vergunningplicht

De vergunningplicht als bedoeld in artikel 4 is niet van toepassing op de volgende activiteiten:

- a. opslag in een pand met een brutovloeroppervlakte van meer dan 250 m², voor zover die opslag voor het overige is toegestaan op grond van het omgevingsplan of een in afwijking daarvan verleende omgevingsvergunning;
- b. opslag die inherent is aan een andere bedrijfsactiviteit die overeenkomstig het omgevingsplan dan wel een in afwijking daarvan verleende omgevingsvergunning op die locatie wordt uitgeoefend en voor zover die opslag voor het overige is toegestaan op grond van het omgevingsplan of een in afwijking daarvan verleende omgevingsvergunning.

Artikel 6 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 wordt verleend indien:
 - a. de aangevraagde opslag niet op een andere locatie mogelijk en inpasbaar is dan op een bedrijventerrein waarop dit voorbereidingsbesluit van toepassing is.
 - b. de aangevraagde activiteit op de beoogde locatie niet leidt tot onevenredig nadelige gevolgen voor de leefbaarheid en sociale veiligheid in de omgeving.
2. Bij de beoordeling van het bepaalde in sub b van voorgaand lid wordt in ieder geval betrokken:
 - a. beschikbare informatie over de leefbaarheid en sociale veiligheid in de omgeving zoals beschikbaar via onder meer, maar niet limitatief: de Veiligheidsmonitor (CBS) en Leefbarometer
 - b. de mate van beheer van en toezicht op een bedrijventerrein en de mate van samenwerking tussen bedrijven op een bedrijventerrein;
 - c. 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.

Artikel 7 Aanvraagvereisten

Een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 omvat:

- a. de gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 22.286 van het omgevingsplan;
- b. een motivering dat aan de beoordelingsregel als bedoeld in artikel 6, eerste lid, sub b wordt voldaan.

Artikel 8 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 kunnen in ieder geval voorschriften worden verbonden om maatregelen te treffen ter bescherming van de leefbaarheid en veiligheid.

Collegebesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202533199/202536966

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum,

gelet op artikel 4.14 Omgevingswet;

Overwegende:

dat er een toenemende vraag is naar kleine separaat verhuurde opslagunits en garageboxen op bedrijventerreinen;

dat deze opslagunits en garageboxen ruimte in beslag nemen die oorspronkelijk bedoeld zijn voor bedrijven met een hogere milieucategorie of groot ruimtebeslag en deze opslagunits en garageboxen ook buiten de bedrijventerreinen inpasbaar zijn;

dat deze opslagunits en garageboxen regelmatig gebruikt worden voor andere doeleinden dan opslag, waaronder criminele activiteiten, omdat de sociale controle op bedrijventerreinen minder is in de avond- en nachtperiode, waarmee deze opslagunits en garageboxen een gevaar opleveren voor de omgeving en de leefbaarheid negatief beïnvloeden;

dat het realiseren van opslagunits en garageboxen op de bedrijventerreinen volgens het Omgevingsplan gemeente Brunssum wel toegestaan is en dat derhalve medewerking moet worden verleend aan deze activiteiten;

dat er met deze regeling geen sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL);

dat de gemeente Brunssum voornemens is om het Omgevingsplan gemeente Brunssum te wijzigen en dergelijke activiteiten niet meer rechtstreeks mogelijk te maken, hooguit met een omgevingsvergunning onder specifiek te stellen randvoorwaarden;

dat het mogelijk is om vooruitlopend op het wijzigen van het omgevingsplan een voorbereidingsbesluit te nemen, een en ander om te voorkomen dat binnen het werkingsgebied ontwikkelingen plaatsvinden die (mogelijk) niet passen binnen de regels die worden opgenomen in de beoogde wijziging van het omgevingsplan;

dat ingevolge het Delegatiebesluit Omgevingsplan d.d. 3 oktober 2023 het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om een voorbereidingsbesluit te nemen;

Besluit:

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen zoals bedoeld in artikel 4.14 Omgevingswet inzake het niet mogelijk maken van opslagunits en garageboxen op bedrijventerreinen voor de gronden die zijn vastgelegd in het gml-bestand 'NL.IMRO.0899.TAMVB25001-VA01', zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> en dat tevens raadpleegbaar is via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>;
2. Daarbij de voorbeschermingsregels vast te stellen als opgenomen in Bijlage 1 bij dit collegebesluit;
3. De planregels als opgenomen in de bestemmingsplannen en overige besluiten als bedoeld in artikel 22.1 sub a Omgevingswet buiten toepassing te verklaren voor zover die planregels in strijd zijn met de voorbeschermingsregels als opgenomen in Bijlage 1 bij dit collegebesluit;

4. Dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag na die van bekendmaking;
5. Ermee in te stemmen dat een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid om de voorbescherming te effectueren in definitieve regels;
6. De gemeenteraad te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 27 mei 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris