

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 7 april 2026
Zaaknummer	: 202613562
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder	
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 2 juni 2026
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. Onderwerp

Vaststelling TAM – Omgevingsplan hoofdstuk 22b 'Woningbouw Muziekbuurt/Componistenwijk'

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Het TAM – Omgevingsplan hoofdstuk 22b 'Woningbouw Muziekbuurt/Componistenwijk' heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie ten westen van de Rumpenerstraat, plaatselijk bekend als 'Componistenwijk' of 'Muziekbuurt'.

Binnen het plangebied, gelegen aan de Chopinstraat, Händelstraat, Joseph Haydnstraat en de Koolhofstraat, waren in het verleden 102 verouderde wooneenheden gesitueerd (12 eengezinswoningen en 90 portiekwoningen) die zijn geamoveerd omdat zij niet meer voldeden aan de huidige woonwensen noch goed aansloten bij het straatbeeld ter plaatse.

Stichting Weller Wonen en de RO-Groep (KASPRO B.V.) wensen het plangebied te herontwikkeling op basis van een stedenbouwkundig plan dat voorziet in de nieuwbouw van 78 wooneenheden, bestaande uit:

- een viertal appartementencomplexen (Urban Villa's) met in totaal 48 wooneenheden;
- acht grondgebonden levensloopbestendige patiowoningen;
- vier grondgebonden levensloopbestendige woningen en;
- achttien grondgebonden woningen.

Het geldende juridisch-planologisch kader laat deze herontwikkeling niet toe. Om die reden is een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Het geldende juridisch-planologisch kader wordt gevormd door de volgende bestemmingsplannen die thans van rechtswege onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan van de gemeente Brunssum:

1. Het bestemmingsplan 'Centrum' (d.d. 1/7/2010), waarvan middels de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' (d.d. 14/4/2015) onder meer de planregels zijn aangepast;
2. Het facetbestemmingsplan 'Thematische herziening archeologie' (d.d. 1/12/2015);
3. Het paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren' (d.d. 16/4/2024).

Op grond van de onder punt 1 genoemde bestemmingsplannen zijn binnen het plangebied -voor zover relevant- de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen' van kracht. De bestemming 'Wonen' laat echter enkel het bestaand aantal woningen toe en kwalificeert de nieuwbouw van woningen, met uitzondering van 'vervangende nieuwbouw', als strijdig gebruik.

De geprojecteerde bebouwing voorziet weliswaar in 'vervangende' nieuwbouw, maar het plan voorziet in minder woningaantallen dan de voormalige bebouwing.

Daarnaast kent de voorziene bebouwing gedeeltelijk een grotere omvang (ter plaatse van de hoek Chopinstraat/Händelstraat bestaat het geprojecteerde appartementencomplex uit vier bouwlagen) en is de nieuw op te richten bebouwing ook gedeeltelijk buiten de huidige bouwvlakken en woonbestemming gesitueerd.

Gezien het bovenstaande is een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk om de geprojecteerde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Het college heeft op 16 december 2025 ingestemd met het ontwerp TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22b 'Woningbouw Muziekbuurt/Componistenwijk'. Dit plan heeft, voorzien van diverse uitgevoerde onderzoeken, van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage gelegen. Uw raad is hierover per brief d.d. 16 december 2025 geïnformeerd. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen voorzien. Deze wijzigingen zijn nader uiteengezet in de als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegde 'Nota van wijzigingen'.

3. Gewenste situatie (WAT?)

- Wat willen we bereiken?

Het wijzigen van het Omgevingsplan door in te stemmen met het TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22b 'Woningbouw Muziekbuurt/Componistenwijk' en dit -gewijzigd ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan vast te stellen.

- Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)

- 16 december 2025: collegebesluit instemming met ontwerp TAM-Omgevingsplan (zaak- en documentnummer: 202613562/202613563);
- 16 december 2025: raadsinformatiebrief waarin uw raad is geïnformeerd over de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling en de daarvoor benodigde wijziging van het Omgevingsplan. In deze brief is tevens aangegeven dat het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd (zaak- en documentnummer: 202613562/202618220).

2. traject tot dusverre

- De ontwikkelaar heeft op 12 juli 2023 een bewonersavond georganiseerd waarbij de (bouw)plannen aan de aanwezigen/omwonenden zijn gepresenteerd. Tevens hebben in de periode juli-augustus 2023 een aantal huisbezoeken plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is het plan geoptimaliseerd en hebben -met name ten aanzien van bouwblok F- wijzigingen plaatsgevonden qua situering en uitvoering om aan de wensen/zorgen aangaande het behoud en de ontwikkeling van (meer) groen alsmede het verminderen van lichthinder en inijk te voldoen, welke wijzigingen in november 2023 aan de bewoners zijn gepresenteerd.
- Op 16 december 2025 heeft het college ingestemd met het ontwerp van het TAM Omgevingsplan en uw raad over de status van de ontwikkeling en de benodigde planologische procedure geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft vervolgens vanaf 24 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder gelegenheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen;
- Op 20 januari 2026 is een schadevergoedingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaars betreffende eventuele nadeelcompensatie.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

Conform artikel 16.30 Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerpbestemmingsplan ter Inzage gelegd. De gemeenteraad is op grond van artikel 2.4 Omgevingswet bevoegd tot het vaststellen en wijzigen van het Omgevingsplan.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

- De Omgevingswet en het Omgevingsbesluit;
- Het Omgevingsplan gemeente Brunssum, inclusief Bruidsschat;
- Gemeentelijke Structuurvisie 2009 (Structuurvisie Brunssum 2025; Sturen op Kwaliteit);
- De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL);
- De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021';
- De regionale woningmarktprogrammering 2019-2022;
- Het Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024 – 2034 (STEC – Groep);

- Coalitieakkoord 2022 - 2026 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.
5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
Het plan past binnen het coalitieakkoord, waarin onder meer gestreefd wordt naar het 'bouwen naar behoefte' van onder meer appartementen en nulredenwoningen alsmede voldoende sociale huurwoningen. Tevens is de herontwikkeling van de Componistenbuurt -als onderdeel van projecten die bijdragen aan de transitie van de Rumpenerstraat- opgenomen in het bijbehorende uitvoeringsprogramma.
 6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel. De kosten voor het opstellen van het TAM-Omgevingsplan zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Tevens dienen voor de behandeling/beoordeling van het verzoek om het Omgevingsplan te wijzigen conform de actuele legesverordening leges te worden betaald. Ook is de afwenteling van het eventuele risico op nadeelcompensatie geborgd middels een anterieure overeenkomst. Kostenverhaal is dan ook anderszins verzekerd.

- Argumenten en overwegingen

In het kader van de argumenten en overwegingen wordt onderstaand het woningbouwplan en de inpassing ervan nader uiteengezet. Ook volgt een omschrijving van het te doorlopen proces alsmede de beleidsmatige en ruimtelijk/planologische afwegingen die in dat kader gemaakt zijn. Tot slot wordt aandacht besteed aan de communicatie/participatie en het (voor)overleg met omwonenden en andere overheden.

Woningbouwplan en inpassing

De voorgestelde gewijzigde vaststelling van het Omgevingsplan maakt de realisatie van de herontwikkeling van de 'Muziekbuur/C Componistenwijk' planologisch mogelijk. Een en ander ziet er illustratief als volgt uit:



De appartementencomplexen A, D en E worden uitgevoerd in (maximaal) 3 bouwlagen en voorzien elk in 11 appartementen. Appartementencomplex B wordt uitgevoerd in (maximaal) 4 bouwlagen en voorziet in 15 appartementen. Alle appartementen vallen binnen het betaalbare huursegment.

De grondgebonden woningen onder C en G worden levensloopbestendig uitgevoerd, waarbij de woningen gesitueerd in blok C als rijwoningen met twee bouwlagen worden uitgevoerd en de woningen in blok G patiwoningen betreffen met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Ook deze woningen vallen binnen het betaalbare huursegment. Tot slot worden

18 grondgebonden rijwoningen in twee bouwlagen (met een zolderruimte onder de schuine kap) gerealiseerd in blok F. Deze woningen vallen binnen het middenhuur segment.

Doordat de verkaveling een terrasvormige opzet volgt, voegt de bebouwing zich op een natuurlijke wijze binnen het glooiende landschap. De schaal van de bouwmassa sluit bovendien aan bij de bestaande structuur en draagt met zijn afwisselende bebouwingsopzet bij aan een gevarieerd straatbeeld.

Door middel van kleurgebruik en accenten (licht kleurgebruik in grijs, wit en bruintinten) wordt een eigen identiteit gecreëerd, waarbij de kopgevels middels gevelopeningen en metselwerkdetails als stedenbouwkundige accenten gaan fungeren.

Behoud van bestaande bomen en groen is zoveel mogelijk het uitgangspunt. Daarnaast zorgen groenstroken en groene erfscheidingen voor een vloeiende overgang tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Bovendien wordt een padenstructuur binnen het groengebied aangelegd waar zowel de huidige als toekomstige bewoners gebruik van kunnen maken.

Tot slot wordt -conform de Parkeernota Brunssum 2022- voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Laatstgenoemde nota vereist de realisatie van 120 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied en in de openbare ruimte is/wordt voorzien in 134 parkeerplaatsen (111 bestaande en 23 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen). De bestaande infrastructuur/ontsluiting, die de verkeersgeneratie aan kan, blijft gehandhaafd.

Beleidsmatige en planologische afweging: evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan is een motivering opgesteld (voorheen: toelichting). Deze motivering gaat in op de vraag of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze afweging is te vergelijken met de voorheen geldende eis dat sprake moest zijn van een "goede ruimtelijke ordening".

De onderhavige herontwikkeling voldoet aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Het plan voorziet immers in een binnenstedelijke herstructurering/vervangingsbouw van woningen waar op grond van het Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034 in hoofdzaak behoefte aan is. De ontwikkeling is bovendien regionaal afgestemd conform de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en de provinciale Omgevingsverordening. Tevens wordt tegemoetgekomen aan de beleidsuitgangspunten die volgen uit de gemeentelijke structuurvisie en de lokale woonvisie, onder meer gericht op het vervangen van verouderde portiek(etage)woningen door courante woningen en het (nieuw)bouwen van woningen in segmenten waar behoefte aan is (hoofdzakelijk levensloopbestendige woningen in het betaalbare en middeldure huursegment).

In de motivering wordt dieper ingegaan op de van toepassing zijnde beleidskaders en sectorale aspecten zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit en water. Ook is ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Gelet op het bovenstaande is ervan uit ruimtelijk/planologisch oogpunt geen bezwaar om medewerking te verlenen aan de wijziging van het Omgevingsplan die nodig is voor de onderhavige herontwikkeling.

Participatie, communicatie en vooroverleg

Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient ook te worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijk organisaties en bestuursorganen bij de besluitvorming zijn betrokken (participatie). De ontwikkelaar heeft medio juli 2023 een bewonersavond georganiseerd waarbij de (bouw)plannen aan de aanwezigen/omwonenden zijn gepresenteerd. Tevens hebben een aantal huisbezoeken plaatsgevonden.

Op hoofdlijnen zijn de reacties van omwonenden positief, met name ten aanzien van het grotere accent op laagbouw, het gegeven dat minder nieuwe woningen worden gerealiseerd dan in de voormalige situatie en de groene inrichting van het plangebied. Wel wordt door omwonenden aan/van de Joseph Haydnstraat de vrees van inkijk c.q. aantasting van privacy uitgesproken.

Naar aanleiding hiervan heeft een aanpassing plaatsgevonden van de situering van het bouwvlak ter plaatse, hetgeen nabij de Joseph Haydnstraat resulteert in een bredere groenstrook.

Samen met het aanplanten van een haag ter voorkoming van lichthinder door autolampen en het uitvoeren van de kopgevels in de richting Bodemplein/Haansberg zonder ramen op de verdiepingen resulteert dit in een verbetering voor de omwonenden op het gebied van eventuele lichthinder en mogelijke privacy aantasting.

Doorlopen proces en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft in de periode 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage gelegen (Gemeentebblad 2005, 563758). Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend.

Wel zijn er in het kader van vooroverleg opmerkingen gemaakt door de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Namens de provincie zijn een aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld, met name op het vlak van natuur. Dit heeft geleid tot aanpassing van de planregels en nadere duiding van de motivering. Het Waterschap heeft geadviseerd voor wat betreft de waterberging aan te sluiten bij een bergingseis van 80mm per 2 uur en tevens af te zien van oppervlakkige afstroming vanuit het plangebied. De gemeentelijke (en tevens afdwingbare) bergingseis bedraagt evenwel 50mm per 2 uur. Middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels is geborgd dat wordt voorzien in waterberging(en) of andere maatregelen om aan deze norm te voldoen.

Daarnaast is ambtshalve geconstateerd dat het ontwerpplan zowel de regels als de motivering op een klein aantal punten onjuist dan wel onvolledig is/zijn. Deze punten zijn in de vast te stellen versie van het plan aangepast/aangevuld en nader uiteengezet in de als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegde 'Nota van wijzigingen'.

Met inachtneming van deze wijzigingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt uw gemeenteraad dan ook geadviseerd het Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM – Omgevingsplan.

Nu het een gewijzigde vaststelling betreft, is bekendmaking conform artikel 16.77b lid 1 van de Omgevingswet eerst mogelijk na verloop van (minimaal) twee weken gerekend vanaf de vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan en dient het vaststellingsbesluit ex. artikel 10.3 van het Omgevingsbesluit en artikel 16.21, lid 1 onder b van de Omgevingswet onverwijld naar gedeputeerde staten te zenden.

- Opties en keuze

Indien het TAM – Omgevingsplan hoofdstuk 22b 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' niet door uw gemeenteraad wordt vastgesteld, kan de voorziene ontwikkeling (in de verschijningsvorm zoals deze thans gepland is) geen doorgang vinden.

Bovengenoemde keuze is evenwel niet wenselijk. De planologische ontwikkeling voldoet immers, zoals hierboven beschreven, aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien voorziet het bouwplan -in lijn met het coalitieakkoord en het bijbehorende uitvoeringsprogramma- in herstructurering/herontwikkeling van het plangebied met woningbouwcategorieën (levensloopbestendige appartementen en grondgebonden (veelal nultreden)woningen) waaraan binnen Brunssum behoefte bestaat.

4. Bijlagen:

- Regels (inclusief bijlage) TAM – Omgevingsplan 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' (documentnummer 202657895);
- Motivering TAM – Omgevingsplan 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' (documentnummer 202657896);
- Bijlagen bij motivering TAM – Omgevingsplan 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' (documentnummer 202657894);
- Verbeelding TAM – Omgevingsplan 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' (documentnummer 202657893);
- Nota van wijzigingen TAM – Omgevingsplan 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' (documentnummer 202657656).

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202613562

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.7 april 2026 afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.4 juncto 16.30 van de Omgevingswet:

1. het Omgevingsplan gemeente Brunssum te wijzigen conform het 'TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22b Woningbouw Muziekbuurt/Componistenwijk', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899.TAMMUZIEKBURT-VA01, met de daarbij bijbehorende bestanden, bestaande uit de regels, bijlage bij regels, de motivering en bijlagen bij de motivering;
2. in te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-TAM omgevingsplan (NL.IMRO.0899.TAMMUZIEKBURT-ON01), een en ander zoals opgenomen onder punt 4 in de 'Nota van wijzigingen' welke als bijlage onderdeel uitmaakt van het raadsvoorstel;
3. het besluit tot vaststelling/wijziging van het Omgevingsplan, waarbij wordt afgeweken van het ontwerp-TAM omgevingsplan (NL.IMRO.0899.TAMMUZIEKBURT-ON01) ex. artikel 10.3 van het Omgevingsbesluit in samenhang met artikel 16.21, lid 1, onder b van de Omgevingswet onverwijld naar het college van gedeputeerde staten van Limburg toe te zenden;
4. het besluit tot vaststelling/wijziging van het Omgevingsplan zoals benoemd onder de voorgaande beslispunten ex. artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 6 van de Bekendmakingswet en artikel 16.77b, lid 1 van de Omgevingswet na verloop van (minimaal) twee weken na de vaststelling/wijziging bekend te maken in het Gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2026

De Raad voornoemd,




Voorzitter



Griffier

