



Nota van wijzigingen

Behorende bij (ontwerp) TAM - omgevingsplan 'Woningbouw Muziekbuurt/Componistenwijk'

**Gemeente Brunssum
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
25 maart 2026**

Inhoud

1.	Algemeen.....	3
2.	Gevolgte procedure	3
3.	Zienswijzen	4
4.	Nota van wijzigingen.....	4
5.	Conclusie.....	6

1. Algemeen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22b 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' (verder: het omgevingsplan) heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie ten westen van de Rumpenerstraat, plaatselijk bekend als 'Componistenwijk' of 'Muziekbuilt'.

Het plangebied is gelegen aan de Chopinstraat, Händelstraat, Joseph Haydnstraat en de Koolhofstraat. Ter plaatse 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 huidige 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.

Aan de noordzijde grenst de locatie waarop deze wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft aan (de achtertuinen van de woningen aan) de Koolhofstraat. Aan de oostzijde grenst de locatie ook aan de Joseph Haydnstraat, waar enkele woningen zijn gelegen, een braakliggend perceel met een woonbestemming en -in het verlengde daarvan- een supermarkt op een perceel met een gemengde bestemming. De zuidzijde van de locatie grenst aan de achtertuinen van woningen die zijn gelegen aan de Haansberg en de westzijde van het plangebied grenst aan een recreatieve bestemming (speeltuin 'Buschkesberg' en een appartementencomplex, beiden gesitueerd aan de Chopinstraat.

2. Gevolgde procedure

Op 12 juli 2023 is door de ontwikkelaar 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 voor een gedeelte van de bouwplannen wijzigingen plaatsgevonden qua situering en uitvoering om aan de wensen/zorgen van bewoners/omwonenden aangaande het behoud en de ontwikkeling van (meer) groen alsmede het verminderen van lichthinder en inkijk te voldoen, welke wijzigingen in november 2023 aan de betreffende groep bewoners/omwonenden zijn gepresenteerd.

Voor een nadere uiteenzetting van het participatietraject wordt verwezen naar paragraaf 7.1.3 en 7.1.5 van de motivering en de daarbij behorende bijlage (bijlage 9: 'Participatie Verslaglegging').

Over het onderhavige TAM-Omgevingsplan is op grond van artikel 2.2 van de Omgevingswet afgestemd met de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

De ontvangen reactie van de Provincie Limburg heeft aanleiding gegeven het plan aan te vullen c.q. te wijzigen op het vlak van ecologie, klimaatadaptatie en wonen.

Conform artikel 16.30 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 23 december 2025 in het gemeentebld (2025, 563758) en via de landelijke website www.overheid.nl bekend gemaakt dat het ontwerp TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22b 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage ligt. Een ieder kon gedurende de inzageperiode schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar maken ten aanzien van het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende de genoemde periode van terinzagelegging beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl alsmede www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ (het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)). Daarnaast konden de stukken gedurende de openingstijden worden ingezien bij de Gemeentewinkel aan het Lindeplein 1 te Brunssum.

De provincie Limburg heeft op 6 januari 2026, zaaknummer 202656092, laten weten dat de wijziging van het omgevingsplan is beoordeeld aan de hand van de provinciale belangenstaat en dat deze beoordeling -met inachtneming van de ambtshalve wijzigingen zoals verderop in deze nota aangegeven- geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen.

3. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp TAM – Omgevingsplan 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

4 Nota van wijzigingen

Voortschrijdend inzicht dan wel ontwikkelingen die zich hebben aangediend tijdens of na de terinzagelegging van het ontwerp TAM - Omgevingsplan nopen wel tot het doorvoeren van enkele aanpassingen.

Ten opzichte van het ontwerp TAM - Omgevingsplan zijn in de vast te stellen versie van het TAM - Omgevingsplan 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' de volgende wijzigingen aangebracht:

Motivering

- In paragraaf 5.3.2 en 5.4.1 heeft een actualisatie plaatsgevonden aan de hand van het 'Regionaal woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034' en is de datum van de regionale afstemming binnen de Bestuurscommissie 'Wonen en Herstructurering' van de Stadsregio Parkstad Limburg alsmede de opname van de bouwplannen in de programmering benoemd;
- In paragraaf 6.7.1 is de juiste juridische grondslag voor gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid opgenomen;
- In paragraaf 6.7.2 is in de conclusie tevens de aanlegvergunningplicht voor bomenkap binnen het plangebied (bestemmingen/functies 'Groen' en 'Wonen') benoemd;
- In paragraaf 7.1 is de juridische grondslag voor het aangaan van een anterieure overeenkomst in het kader van nadeelcompensatie volledigheidshalve opgenomen;
- In paragraaf 7.1.2 zijn de uitkomsten van de afstemming c.q. het vooroverleg met zowel de provincie als het waterschap uiteengezet;
- In paragraaf 7.1.4 is de uitkomst van de terinzagelegging benoemd en tevens de verdere juridische (vaststellings)procedure kort beschreven.

Regels

- In artikel 6.2.5, onder a is ter voorkoming van eventuele onduidelijkheid bij de toekomstige plantoetsing nadrukkelijker opgenomen dat bijbehorende bouwwerken in beginsel enkel bij de grondgebonden woningen en dus niet ter plaatse van de gestapelde bouw zijn toegestaan;
- In artikel 6.3 is tevens een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden opgenomen, inhoudende dat ter plaatse van de gronden die zijn bestemd voor de functie 'Wonen' in beginsel een verbod geldt voor het verwijderen van bomen of houtopstanden. Hiervan wordt afgeweken indien uit nader vervolgonderzoek blijkt dat eventueel ter plaatse voorkomende beschermde soorten niet worden verstoord dan wel de rust-, verblijf- of voortplantingsplaatsen van deze (vleermuis)soort niet worden beschadigd of vernield. Daarnaast vormt een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit van gedeputeerde staten van Limburg een grondslag voor een uitzondering op deze vergunningplicht;
- In artikel 6.6 is -onder voorwaarden- een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een dakhelling van een hoofdgebouw van maximaal 55 graden in plaats van 50 graden;
- In artikel 6.7 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat de geprojecteerde woningen die een prominente kopgevel hebben binnen het plangebied (kopgevels hoek Händelstraat/Joseph Haydnstraat, de kopgevel linksboven in blok F alsmede de kopgevel van de grondgebonden woning op de hoek Chopinstraat/Händelstraat), welke op een bijlage bij de regels nader zijn geduid, worden voorzien van minimaal één gevelopening, zodat deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden voorzien van een representatieve gevel die recht doet aan de prominente locatie ervan;
- In artikel 10.1 onder a (algemene afwijkingsregels) is de verwijzing naar artikel 6.2.4, onder f verwijderd, nu een afwijking van 10% ten opzichte van (verplicht) plat af te dekken gestapelde bebouwing niet mogelijk/wenselijk is.

5. Conclusie

Met inachtneming van de onder punt 4 genoemde ambtshalve wijzigingen wordt binnen het plangebied voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uw raad wordt dan ook voorgesteld om de wijziging van het omgevingsplan, zijnde het TAM Omgevingsplan, hoofdstuk 22b 'Woningbouw Muziekbuilt/Componistenwijk' gewijzigd vast te stellen conform de onder punt 4 van deze Nota weergegeven ambtshalve wijzigingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 2 juni 2026

De griffier,

De voorzitter,