De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: woensdag 1 juli 2026
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z26/211001 - D - 320649
Datum B&W-verg.: dinsdag 12 mei 2026

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen
P.H.J. Pustjens

Onderwerp
TAM-omgevingsplan Heerweg Echt

Samenvatting
Architecten aan de Maas is voornemens om twee appartementengebouwen te realiseren, bestaande uit in totaal tien woonzorgeenheden, 20 reguliere appartementen en twee grondgebonden woningen. Het plan ziet op de locatie Heerweg ong. te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, Sectie K nummer 7025 en 7022 G.

Met de ontwikkeling van deze woningen in Echt wordt een bijdrage geleverd aan de afspraken van de woondeal Limburg (betaalbaarheid).

Het plan is vertaald in voorliggende TAM-omgevingsplan. Dit is een planvorm waarmee het bestemmingsplan "Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren", gewijzigd kan worden. Het TAM-omgevingsplan wordt als separaat hoofdstuk van het Omgevingsplan opgenomen. Omdat er voorgaande TAM-omgevingsplannenzijn van Echt-Susteren, is de toevoeging 'Hoofdstuk 22h' opgenomen in de naamgeving van het plan.

Voorstel
Het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22h Heerweg Echt” ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding
Architecten aan de Maas is voornemens om tien woonzorgeenheden, 20 reguliere appartementen en twee grondgebonden woningen in het sociale huursegment te realiseren op de locatie Heerweg ong. te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, Sectie K nummer 7025 en 7022 G. De woningen zijn geschikt voor de doelgroepen jongeren en senioren. Het initiatief komt tegemoet aan de behoefte naar betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen. Er vindt alleen nieuwbouw plaats, hiervoor worden Skilpod woningen gemaakt (woningen gemaakt in een fabriek). Het college heeft al eerder besloten dat dit plan wenselijk is (principemedewerking) via een TAM-omgevingsplan (voorheen een bestemmingsplan).

Omdat het beoogde woningbouwplan niet past binnen de geldende planologische kaders is het noodzakelijk het "Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren" te wijzigen. Dat gebeurt door middel van een TAM-omgevingsplan. De te doorlopen procedure is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft in dat kader 6 weken ter inzage gelegen. Nu is het TAM-omgevingsplan gereed voor besluitvorming in de raad. Voorgesteld wordt over te gaan tot vaststelling van dit plan.

Inhoudelijke toelichting

Omgevingsvisie Echt-Susteren (2040)

Deze Omgevingsvisie geldt als uitgangspunt Het initiatief past hierin.
Uit de 'Woondeal Limburg' uit 2023 blijkt dat sprake is van een relatief grote woningbouwbehoefte voor verschillende doelgroepen zoals starters, senioren maar ook doorstromers.
Het plan voorziet hierin. Het voorliggende plan draagt tevens bij aan het realiseren van de Woondeal.

Woondeal Limburg 2023

Op 9 maart 2023 is door de Minister voor VRO, Provincie Limburg, Limburgse Gemeenten, Waterschap Limburg en Limburgse Woningcorporaties de 'Woondeal Limburg' ondertekend.
In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen in de periode tot en met 2030 met een ambitie voor 20.000 extra. Het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop. In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Echt-Susteren maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg. Midden-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024 zo'n 3.450 woningen, waarvan 2.334
(68%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de
tweede periode is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

Programma

Het plan voorziet in het realiseren van tien woonzorgeenheden, 20 reguliere appartementen en twee grondgebonden woningen in het sociale huursegment. Het plan geeft een passende invulling aan een open plek in de stedenbouwkundige structuur langs de Heerweg.
Het woningbouwprogramma sluit aan bij de ambitie tot het realiseren van betaalbare wooneenheden voor de doelgroepen jongeren en senioren en voorziet daarmee in een evidente behoefte. Het woningbouwplan is ook afgestemd in het regionaal overleg.

(Milieukundige) onderzoeken

Ter voorbereiding op de beoogde wijziging van het omgevingsplan is een aantal (milieukundige) onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken laten zien dat de beoogde wijziging van het omgevingsplan voorziet in een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', hetgeen op basis van artikel 2.1 van de Omgevingswet een vereiste is.

Ter voorbereiding op de beoogde wijziging van het omgevingsplan zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- verkennend bodemonderzoek;
- Quickscan (flora en fauna);
- AERIUS-stikstofberekening;
- Onderzoek externe veiligheid;
- watertoets;
- akoestisch onderzoek;

Planvorm: TAM-omgevingsplan

TAM betekent 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel'. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet d.d. 1 januari 2024 dient de gemeente wijzigingen van het omgevingsplan bekend te maken (publiceren) via de Landelijke Voorziening Bekendmaken en Beschikbaar stellen (LVBB). De gemeente stelt een besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard

officiële publicatie (STOP) met de bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Dit zijn de nieuwe standaarden die onder de Omgevingswet gelden, ter vervanging van de IMRO-standaard (IMRO: Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) die onder de Wet ruimtelijke ordening gold. Het TAM-omgevingsplan vormt een alternatieve mogelijkheid voor de gemeente om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet mogelijk is onder de nieuwe (STOP/TPOD) standaarden. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) moet voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkelingen) onaanvaardbare vertraging oploopt.

TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22h 'Heerweg Echt'
Voorliggend TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22h Heerweg Echt' betreft een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren. Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt onder andere de geldende bestemmingsplannen binnen het wijzigingsgebied, die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege, ook wel het tijdelijk omgevingsplan (TOP) van de gemeente Echt-Susteren genoemd. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22h Heerweg Echt' bestaat formeel uit twee onderdelen:

- de plankaart (NL.IMRO.1711. TAMOPHEERWEG -VG01), waarop de functies (bestemmingen) van het wijzigingsgebied zijn weergegeven. Deze functies zijn gerelateerd aan de regeling van het TAM-omgevingsplan;
- de regeling, waarin het gebruik van de binnen het wijzigingsgebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch is geregeld. Deze regeling is conform de Omgevingswet opgesteld. De plankaart en de regeling zijn juridisch bindend en dienen in samenhang te worden gelezen. Daarnaast gaat het TAM-omgevingsplan vergezeld van een motivering (toelichting) waarin de aan het plan ten grondslag liggende afwegingen zijn opgenomen.

Participatie ex artikel 10.2 Omgevingsbesluit (Ob)
In het kader van participatie is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de eigenaars/gebruikers van de omliggende percelen. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het TAM-omgevingsplan (motivering). Verwezen wordt naar het kopje 'Communicatie'.

Vooroverleg (informeel)
In het kader van de beoogde wijziging van het omgevingsplan, is het voorontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Heerweg Echt' voorgelegd aan provincie Limburg (informeel).
De reactie is voor zover noodzakelijk, verwerkt in het plan.

Zienswijzen/ ambtshalve aanpassingen
Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Planologische procedure
Twee weken na vaststelling wordt het plan opnieuw gepubliceerd. Daags na deze publicatie vangt de beroepstermijn aan. De beroepstermijn duurt zes weken, echter het TAM-omgevingsplan treedt vier weken na publicatie in werking. Gedurende de beroepstermijn kan een belanghebbende beroep en/of een voorlopige voorziening indienen tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beide hebben geen direct schorsende werking.

Financiële toelichting
Anterieure overeenkomst
Op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaal-plichtige activiteiten. Dit betreft:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de gebruikswijziging een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten voordat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de gronden wordt gewijzigd. Voorliggend plan heeft betrekking op een planologische functiewijziging. Ten behoeve van voorliggend planvoornemen wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer van het plan. In de overeenkomst is het verhalen van kosten verzekerd. Financiële consequenties ten gevolge van onderhavig planvoornemen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Nadeelcompensatie
Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of;
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

Een wijziging van het omgevingsplan is een mogelijk schadeveroorzakend besluit. Met betrekking tot onderhavig plan wordt in het kader van nadeelcompensatie een nadeelcompensatie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is onderdeel van genoemde anterieure overeenkomst.

Alle kosten verband houdende met de planontwikkeling, waaronder de kosten van het TAM-omgevingsplan, incl. een op te stellen onderbouwing, de bijbehorende onderzoeken en planrealisatie alsmede de leges en evt. planschade (nadeelcompensatie) komen voor rekening van initiatiefnemer. De benodigde aanpassingen van het bestaande openbaar gebied komen eveneens voor rekening van initiatiefnemer en dienen te voldoen aan het handboek openbare ruimte Echt-Susteren.

Juridische toelichting
Ingevolge artikel 16.30 Ow is op de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan Afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Duurzaamheid / Cittaslow
N.V.T.

Risico's

Nadeelcompensatie
Wanneer een (rechtmatig) besluit, zoals een omgevingsvergunning, leidt tot schade kan deze schade onder voorwaarden voor vergoeding in aanmerking komen. Ook de schade bij uitvoering en onvoorziene schade kunnen voor vergoeding in aanmerking komen. Dit is de zogenaamde nadeelcompensatie (artikel 15, eerste lid Ow). Deze voorwaarden zijn onder meer dat de schade uitstijgt boven normaal maatschappelijk risico en dat de burger/het bedrijf onevenredig zwaar wordt belast. Eventuele nadeelcompensatie als gevolg van deze planontwikkeling komt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente is daarmee gevrijwaard van deze kosten. In de anterieure overeenkomst is hierover een passage opgenomen.

De Gemeenteraad
Echt-Susteren

Burgerparticipatie
Participatie speelt een grote rol bij de totstandkoming van initiatieven binnen de gemeente Echt-Susteren. Op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet is participatie verplicht gesteld in onze gemeente voor omgevingsplanactiviteiten die niet passen in het omgevingsplan. Dit geldt daarom ook voor deze ontwikkeling. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning geeft de initiatiefnemer aan of, en zo ja hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Doet hij/zij dit niet, dan is dat een weigeringsgrond.

De zwaarte van het initiatief bepaalt vervolgens welke mate van participatie dient te worden toegepast. Voorliggend initiatief valt binnen de categorie "complexe aanvraag".
Dit betekent dat meerdere ruimtelijke factoren meespelen bij de behandeling van een aanvraag (denk in dit geval met name aan grotere impact op de omgeving bijv. vanwege verkeer en parkeren, stedenbouw/welstand, etc.). In dit geval is het goed om omwonenden en andere belanghebbende partijen vroegtijdig bij het initiatief te raadplegen.
Dialoog houdt hierin dat er meer ruimte dan standaard is voor meningen en opvattingen en dat eventueel oplossingen aangedragen kunnen worden.

De agenda voor het gesprek wordt grotendeels door de initiatiefnemer bepaald. Belanghebbenden zijn wel te zien als gesprekspartner bij de ontwikkeling. Van adviezen van zgn. ketenpartners kan enkel gemotiveerd worden afgeweken. Bij deze complexe aanvragen is het voeren van een informatieavond en/of enquête bijv. een geschikte vorm van participatie.

Een verslag van het gevolgde participatietraject met bijbehorende uitkomsten is bij het TAM-omgevingsplan gevoegd.

Bijgevoegde stukken
Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken
TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22h Heerweg Echt (met de daarbij behorende verbeelding, regels, motivering en bijlagen)

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter