

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 24 september 2026

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z26/214517 - D - 327627

Datum B&W-verg.: dinsdag 7 juli 2026

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

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f De Molenaer Echt

Samenvatting

Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f De Molenaer Echt' voorziet in het planologisch regelen van 16 grondgebonden woningen tussen de Sint Janskamp, de Slagmolen en de Berkelaarsweg te Echt. Verder voorziet het plan in een ontsluitingsweg en een groenplan. Voor het plan is de procedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met artikel 16.30 van de Omgevingswet (Ow) gestart. Het ontwerpplan heeft in dat kader vanaf 29 december 2025 tot en met 8 februari 2026 voor zienswijzen ter inzage gelegen. In totaal zijn er 9 zienswijzen binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en deze zijn ontvankelijk. Over de zienswijzen dient een standpunt te worden ingenomen. Naar aanleiding van de gegronde zienswijzen wordt uw raad voorgesteld om het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f De Molenaer Echt' gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f De Molenaer Echt'';
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f De Molenaer Echt', getekend op de ondergrond met het identificatienummer o_NL.IMRO.1711.TAMMolenaer-VG01 gewijzigd vast te stellen conform het ontwerp TAM-omgevingsplan - NL.IMRO.1711.TAMMolenaer-OW01 - zoals dat vanaf 29 december 2025 tot en met 8 februari 2026 voor iedereen ter inzage heeft gelegen.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 16 grondgebonden woningen inclusief een ontsluitingsweg en een groenplan te realiseren op de gronden tussen de Sint Janskamp, de Slagmolen en de Berkelaarsweg te Echt. Het initiatief is strijdig met het geldende Omgevingsplan Echt-Susteren, tijdelijk deel bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren'. Daarom heeft initiatiefnemer een aanvraag ingediend, in de vorm van een ontwerp TAM-omgevingsplan, voor het wijzigen van het geldende omgevingsplan. Naar aanleiding hiervan is de procedure ex afdeling 3.4 van de Awb in samenhang met artikel 16.30 van de Ow opgestart. Binnen dat kader heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan vanaf 29 december 2025 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Het TAM-omgevingsplan ligt nu ter vaststelling voor aan uw raad.

Inhoudelijke toelichting

Initiatief

Het plan omvat 16 grondgebonden woningen en een ontsluitingsweg. Aan de noordwestzijde van de ontsluitingsweg worden twaalf twee-aaneen gebouwde woningen gerealiseerd. Hiervan zijn er vier levensloopbestendig. De omvang van deze twaalf kavels ligt tussen de 200 m² en de 400 m². Aan de zuidoostzijde van de ontsluitingsweg zijn vier vrijstaande woningen gepland, waarvan twee Ruimte voor Ruimte - kavels. De omvang van deze vier kavels ligt tussen de 800m² en de 1010 m². Voor de groenaanplant is verder een plan opgesteld overeenkomstig de 3-30-300 regel uit de 'Omgevingsvisie Echt-Susteren 2040'. Zie verder het gestelde onder het kopje 'Groenplan'.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden en heeft een totale oppervlakte van +/- 10.260 m². Deelgebied 1 is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nrs. 1417 (ged.), 6702 en 6703, 6704 en 6705. Het woningbouwplan inclusief een spuitvrije zone is op deze gronden gepland. Deelgebied 2 is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nrs. 6489 (ged.), 7696 (ged.) en 7697. Op deze gronden wordt niet gebouwd. Hier is enkel in een spuitvrije zone voorzien. Deelgebied 1 ligt grotendeels in stedelijk gebied en is in de bestaande situatie in gebruik als huisweide. Deelgebied 2 ligt in het buitengebied en is in de bestaande situatie als landbouwgrond in gebruik.

Omgevingsplan

Het onderhavige plangebied ligt in het 'Omgevingsplan gemeente Echt - Susteren, tijdelijk deel bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren'. Het plangebied ligt grotendeels binnen de geldende functie 'Wonen - Stedelijk'. Het realiseren van woningen binnen deze functie is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning'. Deze aanduiding geldt niet voor de onderhavige gronden. Verder worden woningen binnen de geldende functie 'Agrarisch' beoogd. Gronden met deze functie zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik. De realisatie van de burgerwoningen is binnen deze functie niet toegestaan. Het voornemen om op de onderhavige gronden 16 woningen te realiseren, is daarmee in strijd met het omgevingsplan (tijdelijk deel). Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk. Het voorliggende TAM-Omgevingsplan dient ter onderbouwing van deze wijziging. Uit de motivering volgt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsvisie gemeente Echt-Susteren 2040

Wonen

De belangrijkste doelstellingen uit de 'Omgevingsvisie gemeente Echt-Susteren 2040' die betrekking hebben op verzoeken voor woningbouwontwikkeling zijn:

- de realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- behoud van (be)leefbare kernen.

Daarnaast geldt dat wonen bij voorkeur plaatsvindt in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Het voorliggend plan beoogt woningen op een inbreidingslocatie zoals bedoeld in de Omgevingsvisie. Tevens bestaat er kwantitatief en kwalitatief behoefte aan het geplande type woningen. Zie verder de toelichting onder het kopje 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025/Woondeal.

Groenplan

Er is een groenplan opgesteld overeenkomstig de 3-30-300 regel uit de Omgevingsvisie. Dit plan voorziet in de aanplant van bomen van de 1e en 2e orde langs de ontsluitingsweg. Verder wordt de bestaande groenzone langs de Sint Janskamp versterkt door het aanplanten van bomen en bodembedekkers. In de openbare ruimte worden verder grasbetontegels toegepast bij de parkeerplaatsen en inritten. Verder zijn ook groene hagen vereist rondom de kavels. Ten slotte zijn de bestaande bomen grotendeels opgenomen in het groenplan. Middels een voorwaardelijke

verplichting wordt de uitvoering en duurzame instandhouding van het groenplan geborgd in de regels bij het voorliggende TAM-omgevingsplan. De aanplant en instandhouding van het groenplan is tevens geborgd in de anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat het openbaar gebied (groen en ontsluitingsweg) na realisatie aan de gemeente wordt terug geleverd voor € 1,--.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025/Woondeal

Het plan De Molenaar voorziet in 12 betaalbare koopwoningen aanvullend op de lokale behoefte in Echt. Deze woningen vallen onder de ambitie van de Woondeal Limburg om 20.000 extra woningen te realiseren. Met deze woningen wordt een bijdrage geleverd aan de regionale/landelijke woonbehoefte.

De 4 vrije kavels waarvan 2 Ruimte voor Ruimte kavels voldoen zowel kwalitatief als kwantitatief niet direct aan de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Echter, uit de lokale uitwerking van deze Structuurvisie blijkt dat binnen de gemeente Echt-Susteren wel sprake is van een beperkt tekort aan woningen in het dure segment. Daarmee leveren de 4 vrije kavels een bijdrage aan de lokale woonbehoefte.

Het plan De Molenaar voldoet dus zowel kwantitatief (aantal woningen) als kwalitatief (type woningen, doorstroming, levensloopbestendig) aan de geconstateerde lokale/regionale/landelijke woonbehoefte. Gelet hierop is het initiatief op 9 december 2025 met een positief resultaat in het regionaal overleg afgestemd. Voor verdere achtergrondinformatie over de behoefte wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder de kopjes 'Onvoldoende onderbouwing van de kwalitatieve woningbehoefte' en 'Ruimte voor Ruimte kavels in strijd met beleid'.

Omgevingsvisie Limburg/Omgevingsverordening Limburg

Op het initiatief zijn de instructieregels artikel 12.1 'Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen' van toepassing. Aangetoond moet onder meer worden dat behoefte bestaat aan dit plan en dat er sprake is van een kwantitatief en kwalitatief wenselijk plan. Ook moet geborgd worden dat het plan binnen 5 jaar na vaststelling gerealiseerd moet zijn. Zoals hiervoor reeds aangegeven bestaat er behoefte aan dit plan. Verder is er in de bijgevoegde anterieure overeenkomst een bepaling opgenomen dat het plan binnen 5 jaar na vaststelling gerealiseerd moet zijn. Is niet binnen 5 jaar gerealiseerd dan kan de gemeente een planologische procedure opstarten om het omgevingsplan voor de locatie aan te passen, zodat de woningen niet meer gebouwd kunnen worden.

Onderzoeken

In het kader van de milieuwetgeving zijn de aspecten zoals bodem, geluid, externe veiligheid, spuitzone en milieuzonering onderzocht. Gebleken is dat deze aspecten geen belemmering opleveren voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan is tevens beoordeeld in het kader van aanwezige waarden zoals archeologie, waterhuishouding en flora en fauna. Ook deze aspecten vormen geen belemmering voor het plan. Alle onderzoeken zijn in de motivering van het TAM-omgevingsplan beschreven.

Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 29 december 2025 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Iedereen kon een zienswijze op het ontwerpplan indienen. In totaal zijn er 9 zienswijzen binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend. Deze zijn daarmee ontvankelijk. In de bijgevoegde notitie 'Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f De Molenaar Echt' is een standpunt geformuleerd op de zienswijzen. Overeenkomstig deze notitie wordt uw raad voorgesteld om twee zienswijzen deels (on)gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren. Voor zover de zienswijzen gegrond zijn, wordt uw raad voorgesteld om het ontwerp TAM-omgevingsplan hierop aan te passen.

Op hoofdlijnen hebben de zienswijzen betrekking op:

- de verkeer(s)veiligheid, parkeren en ontsluiting plangebied;
- tegenstrijdige uitgangspunten over het woningprogramma;
- de onderbouwing van de woningbehoefte;
- de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan Ruimte voor Ruimte kavels;
- geluid in relatie tot een goed woon- en leefklimaat;
- externe veiligheid: risico's/A2/zelfredzaamheid;
- de waterhuishouding/klimaatadaptie;
- spuitzonering;
- stikstof;
- soortenbescherming/ontbreken aanvullend ecologisch onderzoek;
- groenplan.

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 bestaat voor belanghebbenden en voor degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). Zij die beroep instellen kunnen gedurende de beroepstermijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling. Zowel het beroep als de voorlopige voorziening hebben geen direct schorsende werking.

Financiële toelichting

Kwaliteitsbijdrage (Bijlage IV Programma Kostenverhaal Echt-Susteren)

Van het functievak 'Stedelijk wonen' zonder bouwvlak ligt 580 m² in het buitengebied. Voor het bepalen van de kwaliteitsbijdrage is aangesloten bij de ruimtelijke ontwikkeling 'Verkrijgen van bouwrecht binnen buitengebied' van bijlage IV uit het 'Programma Kostenverhaal Echt-Susteren'. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling zijn kwaliteitsverbeterende maatregelen nodig en is een kwaliteitsbijdrage vereist. Als kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten de woningen bijdragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en er dient een landschappelijk inpassingsplan (minimaal conform de basiskwaliteit) opgesteld te worden. Zoals hiervoor reeds aangegeven, past het initiatief binnen de woningbehoefte. Ook is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De aanleg en instandhouding hiervan is als een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de regels en in de bijgevoegde anterieure overeenkomst geborgd. Vanwege het feit dat alle woningen binnen het stedelijk gebied liggen, is het verder niet noodzakelijk om een kwaliteitsbijdrage per wooneenheid af te dragen. Wel is een kwaliteitsbijdrage van € 15,-- per m² verschuldigd voor de oppervlakte van 580 m² die in het buitengebied ligt. Daarmee bedraagt de kwaliteitsbijdrage bij onderhavig plan € 8.700,--.

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 een initiatiefnemer. Voorliggend plan voorziet in de bouw van 16 woningen. Op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is de bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie een kostenverhaalsplichtige activiteit. Ten behoeve van voorliggend planvoornemen is daarom een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. In de overeenkomst is bepaald dat de initiatiefnemer een bedrag van € 14.000,-- betaalt voor de kosten die de gemeente maakt voor de realisatie van het initiatief. Tevens is bepaald dat initiatiefnemer een financiële kwaliteitsbijdrage van € 8.700,-- moet betalen ten behoeve van de kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Gelet op het voorgaande is daarmee het kostenverhaal verzekerd.

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. Een wijziging van het omgevingsplan kan een schadeoorzaak zijn. Met betrekking tot onderhavig plan is in het kader van nadeelcompensatie daarom een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Juridische toelichting

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

Duurzaamheid / Cittaslow

De woningen worden overeenkomstig de meest actuele duurzaamheidsnormen gerealiseerd. Dit betekent onder andere dat de woningen geïsoleerd worden en voorzien van een warmtepomp.

Risico's

Nadeelcompensatie

Wanneer een (rechtmatig) besluit, zoals het voorliggende TAM-omgevingsplan, 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 van de Ow). Eventuele nadeelcompensatie als gevolg van deze planontwikkeling wordt via de bijgevoegde anterieure overeenkomst afgewenteld op initiatiefnemer. De gemeente is daarmee gevrijwaard van deze kosten.

Burgerparticipatie

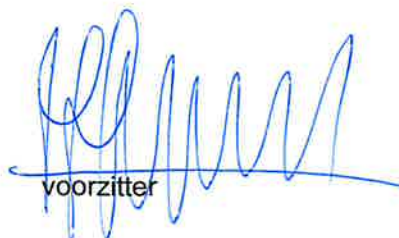
Op 14 december 2022 heeft uw raad het 'Participatiebeleid gemeente Echt-Susteren' vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd dat participatie voor alle buitenplanse omgevingsplanactiviteiten verplicht is. Op basis van dit beleid valt voorliggend initiatief binnen de categorie "Complexe ontwikkelingen". Complexe ontwikkelingen hebben meestal een grote impact op de omgeving. Het is daarom noodzakelijk om in een vroegtijdig stadium omwonenden, bedrijven of ketenpartners bij het plan te betrekken. De initiatiefnemer van het voorliggende plan heeft voldaan aan de verplichte participatie. Een verslag van het gevolgde participatietraject met bijbehorende uitkomsten is bij het TAM-omgevingsplan gevoegd.

Bijgevoegde stukken

- Raadsbesluit
- Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f De Molenaar Echt-Susteren'.
- TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f De Molenaar Echt-Susteren'

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


voorzitter