

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 24 september 2026

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z26/214334 - D - 327215

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

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

Onderwerp

TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i IJsstraat ong. Echt – Susteren'

Samenvatting

Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i IJsstraat ong. Echt – Susteren' voorziet in het planologisch regelen van twee bouwkavels (in totaal 3.090 m²) voor de bouw van twee levensloopbestendige woningen met tuin aan de IJsstraat te Susteren. Verder voorziet het plan aan de noord- en de oostzijde van het plangebied in groenvoorzieningen en aan de zuidzijde in een boomweide. 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 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 voor zienswijzen ter inzage gelegen. In totaal zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan er 1 ontvankelijk is. Over de ontvankelijke zienswijze, getekend door zeven personen, dient een standpunt te worden ingenomen door uw raad. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld om een wijziging in de toelichting van het ontwerp TAM-omgevingsplan aan te brengen. Tevens wordt uw raad voorgesteld om het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i IJsstraat ong. Echt-Susteren' vast te stellen.

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i IJsstraat ong. Echt-Susteren'';
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i IJsstraat ong. Echt-Susteren', getekend op de ondergrond met het identificatienummer o_NL.IMRO.1711.TAMIJsstraatong-VG01 vast te stellen conform het ontwerp TAM-omgevingsplan - NL.IMRO.1711.TAMIJsstraatong-ON01- zoals dat vanaf 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 voor iedereen ter inzage heeft gelegen.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om twee levensloopbestendige woningen inclusief groenvoorzieningen/boomweide te realiseren aan de IJsstraat te Susteren. 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 19 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 twee kavels (in totaal 3.090 m²) voor de bouw van twee levensloopbestendige woningen met tuin. Verder wordt aan de noord- en oostzijde van het plangebied voorzien in groenvoorzieningen en aan de zuidzijde in een boomweide.

Plangebied

De twee woningen zijn gepland op het perceel kadastraal bekend gemeente Susteren, sectie H, nr. 1024 en plaatselijk bekend als IJsstraat ong. Het plangebied ligt in het buitengebied en is momenteel in gebruik als agrarische grond.

Omgevingsplan

Het onderhavige plangebied ligt in het 'Omgevingsplan gemeente Echt - Susteren', tijdelijk deel bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren'. Ter plaatse geldt de functie 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden'. Gronden met deze functie zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik. Het voornemen om op deze locatie twee levensloopbestendige woningen te realiseren is daarom 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 toelichting en de onderzoeken behorende bij het plan volgt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsvisie gemeente Echt-Susteren 2040

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. De twee geplande woningen worden echter niet gebouwd in het stedelijk gebied, maar in het buitengebied. Daar is incidentele nieuwbouw van woningen onder voorwaarden slechts mogelijk in linten en bebouwingsclusters of aansluitend aan de kerngrenzen. Omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd en de woningen moeten landschappelijk worden ingepast.

Om de volgende redenen is het initiatief passend binnen de Omgevingsvisie:

Er worden twee levensloopbestendige woningen toegevoegd. Hier is behoefte aan.

- De woningen worden gerealiseerd aansluitend aan de kern van Susteren.
- Het toevoegen van twee vrijstaande woningen leidt tot een verbetering van de entree van Susteren aan deze zijde.
- Door het zuidelijke perceelgedeelte onbebouwd te laten, kan in de toekomst een groene verbinding worden gemaakt tussen de 'vlaaipunt' ten westen van het plangebied en het achterliggende oerbos. Dit zorgt voor een versterking van het landschap.

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

Uit het lokale woningbehoefteonderzoek 2024 blijkt dat in de kern Susteren sprake is van een duidelijke toename van de behoefte aan koopwoningen. Deze groei doet zich zowel kwantitatief als kwalitatief voor. De onderzoekscijfers laten zien dat tussen 2023 en 2031 de behoefte toeneemt met 60 koopwoningen, waarvan:

- 50 grondgebonden (levensloopbestendige) koopwoningen, met name vrijstaand en twee-onder-een-kap;
- 10 koopappartementen;
- 67% van deze uitbreiding betreft goedkope en betaalbare koopwoningen;
- 33% betreft dure koopwoningen.

In het kader van de Woondeal heeft de gemeente Echt-Susteren in periode T1 (2022–2024) al 427 woningen gerealiseerd, waarmee ruimschoots voldaan is aan de gestelde opgave. Voor T2 (2025–2030) resteert een opgave van 53 woningen per jaar, maar de gemeentelijke ambitie reikt verder: door meer te bouwen dan strikt noodzakelijk wil de gemeente daadwerkelijk bijdragen aan de regionale en landelijke woningbouwopgave. Binnen deze opgave wordt ingezet op een evenwichtig woningprogramma binnen de gestelde betaalbaarheidseisen.

Het voorliggende initiatief sluit aan bij de behoefte en onze ambitie. Ondanks dat de ontwikkeling in het buitengebied ligt is deze om de volgende redenen wenselijk en verantwoord:

1. Kwantitatief: de woningen sluiten aan bij de groeiende behoefte en dragen bij aan het realiseren van de gemeentelijke en regionale bouwopgave.
2. Kwalitatief: de woningen passen binnen de vraag naar vrijstaande koopwoningen, waaronder levensloopbestendige varianten.
3. Beleidsmatig: de gemeentelijke ambitie om meer te bouwen dan de autonome behoefte maakt het wenselijk, ruimte te bieden aan woningbouwinitiatieven die bijdragen aan een evenwichtige groei.

Omgevingsvisie Limburg/Omgevingsverordening Limburg

Op het initiatief zijn de instructieregels artikel 12.1 'Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen' van toepassing. Aangevoerd 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 in de met initiatiefnemer gesloten 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 dusdanig 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.

Programma Kostenverhaal Echt-Susteren

Voor het verkrijgen van het bouwrecht voor de twee woningen in het buitengebied zijn op basis van bijlage IV uit het 'Programma Kostenverhaal Echt-Susteren' 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. Verder geldt op basis van bijlage IV 'Programma Kostenverhaal Echt-Susteren' per woning een bijdrage van € 15.000,- en € 15,- per m² functievlaak wonen. Bij een totale functieoppervlakte wonen van 3.090 m² en twee woningen bedraagt de kwaliteitsbijdrage bij onderhavig plan € 76.350,-. Ten slotte is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De aanleg en instandhouding hiervan is als een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de regels en in de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst geborgd.

Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 19 december 2025 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Iedereen kon een zienswijze op het ontwerpplan indienen. In totaal zijn 2

zienswijzen binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend. Eén zienswijze betrof een pro-forma zienswijze die niet binnen de gestelde termijn nader is aangevuld. Als gevolg hiervan is deze zienswijze niet ontvankelijk. In de bijgevoegde notitie 'Nota van Zienswijzen 'ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22 i IJssstraat ong. Echt-Susteren' is een standpunt geformuleerd op de ontvankelijke zienswijze, getekend door zeven personen. Overeenkomstig deze notitie wordt uw raad voorgesteld om de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Voor zover de zienswijze gegrond is, wordt uw raad voorgesteld om de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Op hoofdlijnen heeft de zienswijze betrekking op:

- de aantasting van de natuur door het bouwplan;
- rechtsongelijkheid, omdat hier wel gebouwd mag worden en op andere locaties in de nabijheid niet;
- de gevoerde participatie.

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

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 twee 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 € 76.350,- betaalt als kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkeling zoals hiervoor toegelicht onder het kopje 'Programma Kostenverhaal Echt-Susteren'. 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 gesloten 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 "matig complexe aanvraag". Dit betekent dat meerdere ruimtelijke factoren meespelen bij de behandeling van een aanvraag bijvoorbeeld de inbreuk op het landschap, de gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven en verkeer/parkeren etc. In zo'n 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, zo volgt uit het Participatiebeleid.

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 ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i IJsstraat ong. Echt-Susteren'.
- TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i IJsstraat ong. Echt-Susteren'

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris



voorzitter