

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

**Ontwerp TAM-omgevingsplan
'Hoofdstuk 22^e Raadhuisplein'**

INHOUD

1. Inleiding

A. Procedure

B. Ingekomen zienswijzen

C. Leeswijzer

2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3. Ambtshalve aanpassingen in het TAM-omgevingsplan

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22E 'Raadhuisplein' heeft op grond van artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 12 december 2025 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Tevens was het TAM-omgevingsplan gedurende deze termijn digitaal in te zien via de landelijke voorziening www.omgevingswet.overheid.nl. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekendgemaakt middels publicatie op 11 december 2025 in het Elektronisch Gemeenteblad en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en via de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl).

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan is 1 schriftelijke zienswijze ingekomen van/namens:

Nr	Naam	Adres	Woonplaats	Datum van ontvangst
1	Vereniging van Natuurvrienden Susteren (Heemkundevereniging)	Aardenweg 23	Susteren	14-1-2026

De zienswijze is binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en daarmee ontvankelijk te achten.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. aanpassingen) weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is het volledige stuk, zoals dat bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen weergegeven die in het plan worden doorgevoerd.

Echt-Susteren 1 juli 2026

De raad van de gemeente Echt-Susteren,
dr. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester
mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

HOOFDSTUK 2 SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Zienswijze 1, Vereniging van Natuurvrienden Susteren, ingekomen d.d. 14-1-2026 (per mail)
--

Samenvatting zienswijze

Waarden/welstand

De Vereniging vindt dat vergroten van huisvesting niet ten koste van andere waarden zou mogen gaan.

De nieuwe wooneenheden zouden moeten contrasteren met de oude bouw uit 1939. Dit uitgangspunt is te waarderen als het resultaat positief uitwerkt op het geheel. Volgens de Vereniging meent dat voor- en tegenstanders de nieuwbouw afschuwelijk vinden. Aan het geheel zou afbreuk worden gedaan. Het aanzien van meerdere panden in Susteren zou verschralen. Verzocht wordt om aanpassing zodat het de nieuwbouw met de oudbouw harmonieert (naar voorbeeld van de laatste verbouwing).

Parkeren

Er blijken weer te weinig parkeerplekken voorzien volgens gangbare regels, aldus de Vereniging. Men meent dat openbare ruimte wordt afgesneden voor eigen parkeerplek, waarmee ontwikkeling van het marktplaats verder zou worden gefrustreerd. Dit komt de leefbaarheid van de kern niet ten goede, aldus de Vereniging. Parkeren onder de nieuwbouw wordt als oplossing gesuggereerd.

Groen

De wenselijkheid om de groenstrook op te heffen wordt betwijfeld. Daarbij verwijst de Vereniging naar het voorkomen van hittestress.

Situering

De ligging van woningen naast een basisschool acht de Vereniging kennelijk onlogisch.

Standpunt gemeente

In zijn algemeenheid verwijzen wij naar de motivering die bij het TAM-omgevingsplan is gevoegd. Hier wordt ingegaan op de aanwezige cultuurhistorische waarden (welstand), parkeren, groen en geluid (basisschool). Verder willen we het volgende in reactie benadrukken.

Waarden/welstand

De omgevingscommissie (welstand) heeft onderhavig plan meermaals gezien en beoordeeld. Dit mede vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden van het pand (aangeduid als zijnde karakteristiek).

Het ontwerp is overeenkomstig het advies van de welstand aangepast en verbeterd. Daarbij is niet uitgegaan van eenzelfde bouwstijl, maar van een contrasterende nieuwbouw. Wel is aansluiting gezocht in bouwmassa (situering), materiaalgebruik en kleurstelling.

De welstand is (evenals de gemeente) van mening dat de architect hierin is geslaagd. Geluiden dat bezoekers van de informatieavond de nieuwbouw afschuwelijk zouden vinden hebben initiatiefnemer noch de gemeente bereikt, in tegendeel.

De delen van het pand met karakteristieke waarden (gevel marktzijde met onder andere de glas-in-lood ramen), blijven in dit ontwerp behouden.

De laatste aanbouw in eenzelfde stijl anno 1939 verdwijnt bij de realisatie van dit plan, omdat hieraan geen enkele waarde toekomt. Het idee dat een nieuwbouw overeenkomstig de oude stijl beter zou zijn (vanwege een alsdan bereikt harmonisch geheel) is intussen toch wel achterhaald te noemen. Bouwen (nieuwbouw) in de stijl van 1939 voegt hier zowel architectonisch als in praktische zin niets toe. Wij delen de mening, dat met dit plan afbreuk zou worden gedaan aan het geheel, dan ook niet.

Parkeren

Er zijn 14 parkeerplekken voorzien bij de nieuwbouw. Deze komen op eigen terrein en worden ingebed in het nieuw aan te leggen groen. De situering van de parkeerplekken is tot stand gekomen na onderzoek en verkeersadvies. Daarbij is ook goed gekeken naar het scheppen van een verkeersveilige situatie.

In totaal komen er 58 parkeerplekken voor dit project, welke straks deels (44 stuks) zijn voorzien op het direct aangrenzende Raadhuisplein. Daarbij is bovendien rekening gehouden met de bestaande bezetting van ca. 28 parkeerplekken. Voor genoemde parkeerplekken is voldoende capaciteit beschikbaar.

De gemeente is voornemens nadat het complex is gerealiseerd het Raadhuisplein (gedeeltelijk) herin te richten. Dit zal de leefbaarheid van de kern en dit centraal gelegen deel van Susteren juist ten goede komen.

Ondergronds parkeren is hier niet aan de orde uit zowel ruimtelijk als economisch oogpunt. Het project moet immers financieel uitvoerbaar zijn. Anderzijds moet rekening worden gehouden met aspecten zoals grondwater en overige ruimtelijke belemmeringen. Ondergronds parkeren als optie is hiermee niet te verenigen.

Groen

De nieuwbouw wordt ingebed in groen om de leefbaarheid van de nieuwbouw met appartementen te bevorderen. Dit geldt overigens ook voor de zijde grenzend aan het Raadhuisplein (kennelijk wordt naar deze strook groen verwezen). Het groenplan zal daarnaast positief uitwerken op de uitstraling van het pand en in praktische zin ook infiltratiemogelijkheden bieden en hitte werend werken.

Er is geen wens om groen op te heffen, zonder dit elders te compenseren. Er wordt niet meer verharding gerealiseerd dan strikt vereist om het plan te kunnen realiseren. Bestaand groen blijft zover mogelijk behouden. Vrees voor hittestress wordt gezien het vorenstaande dus niet onderschreven.

Situering

De nieuwbouw met woningen grenst onder andere aan een basisschool. Dit is als zodanig geen belemmering voor het project en komt meermaals voor in onze gemeente. Zelfs varianten waarin beide functies worden gecombineerd in 1 gebouw komen voor.

Dit plan houdt in voldoende mate rekening met betreffende basisschool qua afstanden voor bijvoorbeeld geluid en overige ruimtelijke effecten (denk ook aan verkeer). Van een onlogische situatie is derhalve naar onze mening geen sprake. Er zijn geen (onoverkomelijke) belemmeringen aanwezig in dat opzicht, die tot een andere visie zouden moeten leiden.

Conclusie (gevolg)

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

HOOFDSTUK 3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN VAN HET TAM-OMGEVINGSPLAN

Hierna zijn de evt. wijzigingen opgenomen die, naar aanleiding van de overwegingen onder hoofdstuk 2, zullen worden aangebracht in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, of wijzigingen die ambtshalve zullen worden doorgevoerd.

Algemeen

Er kunnen redactionele wijzigingen zijn doorgevoerd in motivering en/of regels. Daarnaast kan sprake zijn van enkele aanpassingen van ondergeschikte aard.

In het TAM-omgevingsplan worden de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd:

Verbeelding

-Parkeren (situering); verkeer is ook binnen de woonbestemming gebracht (aanduiding “parkeerterrein”)

Regels

-Verkeer is geschrapt; parkeren is verwerkt binnen de regels voor “Wonen-Stedelijk” (aanduiding parkeerterrein voor 14 parkeerplekken)

Toelichting

-De toelichting is naar aanleiding van aangepast onderzoek voor geluid tekstueel gewijzigd (par. 4.3).

-Ook inzake verkeer is een aanpassing tekstueel verwerkt (14 parkeerplekken komen op eigen terrein).

-Omdat de verharding (vanwege parkeren) beperkt is toegenomen, is opnieuw gekeken naar infiltratie (par. 4.9).

Bijlagen

Een aangepast rapport inzake geluid en aangepast infiltratieonderzoek zijn toegevoegd.

Voor het overige worden de ingediende zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond verklaard.