

De heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum

25 september 2024

Zaaknummer

Z2023-00003276

Z24/163758

Uw referentie

/

Uw brief van

29 augustus 2023

Bijlagen

1

Behandeld door

Team RO Echt-Susteren

Verzenddatum

25 september 2024

Onderwerp

Brief principemedewerking Handelsweg 3 Susteren

Beste heer [REDACTED]

U heeft op 29 augustus een initiatief bij ons ingediend. U wilt de bedrijfswoning gelegen aan de Handelsweg 3 te Susteren herbestemmen tot een reguliere woning. Uw initiatief is besproken aan de intaketafel. Hierover het volgende.

Initiatievenproces

In het initiatievenproces onderzoeken we of uw plan wenselijk is en of het haalbaar is om het uit te voeren. We toetsen hierbij aan de geldende beleidskaders en wettelijk regels. Let op: het initiatievenproces is geen vergunningaanvraag. Meer informatie over ons initiatievenproces vindt u op Initiatief indienen | Echt-Susteren.

Wenselijk

Bij de eerste beoordeling is gebleken dat uw initiatief niet past binnen de lokale wet- en regelgeving maar uw initiatief past wel binnen ons beleid en visie. Zodoende hebben wij aan de intaketafel beoordeeld dat uw initiatief wenselijk is. Omdat wij uw initiatief wenselijk vinden, willen wij afwijken van de lokale wet- en regelgeving.

Tijdelijk omgevingsplan (TOP) Echt-Susteren

Het perceel aan de Handelsweg 3 te Susteren is thans juridisch-planologisch geregeld in het tijdelijk omgevingsplan (TOP) van de gemeente Echt-Susteren. In dit TOP is (onder andere) het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfskoul' geïntegreerd. In dit bestemmingsplan is het volledige

perceel bestemd tot 'Bedrijventerrein' en is de woning voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Conform artikel 1.15 van het bestemmingsplan mag een bedrijfswoning uitsluitend worden bewoond door het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijke gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

In de toekomstige situatie zal de woning worden gebruikt voor een reguliere woonfunctie. Op grond van de vigerende bestemming 'Bedrijventerrein' is dit niet toegestaan. Middels de beoogde bestemmingswijziging, die wordt bewerkstelligd door de vaststelling van een TAM-omgevingsplan, wordt de woning en een gedeelte van het perceel bestemd tot 'Wonen' en losgekoppeld van het omliggende/resterende bedrijfskavel.

TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregel)

TAM betekent 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel'. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 dient de gemeente 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 nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onaanvaardbare vertraging oploopt.

Wij raden u aan een adviseur/adviesbureau in te schakelen voor het opstellen van een TAM-omgevingsplan.

Milieuaspecten

Door de ligging van het perceel op een bedrijventerrein dient goed te worden gekeken naar de relevante milieuaspecten. In uw geval betreft dit met name geluid en bodemkwaliteit.

Geluid

Met name het aspect geluid is bepalend in het onderhavige geval. U heeft inmiddels een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek is getoetst door de geluidspecialist van de MER-Omgevingsdienst. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat een aantal maatregelen noodzakelijk is om enerzijds een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning te garanderen en anderzijds om te voorkomen dat omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het gaat hierbij om de volgende maatregelen:

1. de realisering van een geluidscherm/afscheidingsmuur met een hoogte van 3 meter;
2. de garage van de woning aanwijzen als een niet-geluid-gevoelige ruimte;
3. de achtergevel van de woning op 5 meter aanwijzen als een niet-geluidgevoelige gevel, dus met een niet te openen raam en een geluidwerend ventilatierooster;
4. de linnenkamer op de verdieping aanwijzen als een niet-geluidgevoelige ruimte;
5. de zijgevel van de woning, ter plaatse van de badkamer, aanwijzen als een niet-geluidgevoelige gevel.

Deze maatregelen dienen het op te stellen TAM-omgevingsplan te worden vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting.

Bodem

Middels het uitvoeren van een bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit van het perceel in voldoende mate geschikt is voor de (gevoeligere) bestemming 'Wonen'.

Voor de milieuaspecten waarvoor het uitvoeren van een onderzoek niet noodzakelijk is, dient dit in de motivering behorende bij het op te stellen TAM-omgevingsplan gemotiveerd te worden.

Overige voorwaarden

Naast de geluidstechnische voorwaarden, die onder het kopje 'Geluid' zijn beschreven, worden aan de principemedewerking de volgende voorwaarden verbonden:

1. u dient voor eigen rekening en risico een TAM-omgevingsplan op te laten stellen inclusief de benodigde onderzoeken. Middels de vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad wordt de bestemming van het perceel en de woning gewijzigd in 'Wonen', waardoor de woning en de bijbehorende gronden voor reguliere bewoning kunnen worden gebruikt;
2. u dient een omgevingsdialoog te voeren met belanghebbenden. Deze participatie is een verplicht onderdeel van de besluitvorming onder de Omgevingswet. Het vooraf in gesprek gaan met belanghebbenden (omwonenden en eigenaren van omliggende bedrijfspercelen) over de gewenste ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan het draagvlak voor het initiatief. Deze dialoog kan verbeterpunten opleveren, waardoor het plan wel acceptabel wordt bevonden door de omgeving. Hiermee kunnen conflicten en eventuele zienswijzen of beroep bij de Raad van State wellicht worden voorkomen;
3. er wordt een anterieure overeenkomst met u gesloten, waarin onder andere nadeelcompensatie wordt geregeld.

Aan de uitkomst van het initiatievenproces kunt u geen rechten ontlenen. U kunt hiertegen dan ook geen bezwaar maken of beroep instellen. Daarnaast zijn wij bij de beoordeling van uw verzoek uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het nu geldende beleid en de huidige wet- en regelgeving. Dit kan wijzigen. Mocht u niet binnen een half jaar na verzending van deze brief een ruimtelijke onderbouwing hebben ingediend, dan behouden wij ons het recht voor om van dit standpunt af te wijken.

Hoe verder?

Wij gaan uw plannen behandelen op de omgevingstafel. Aan de omgevingstafel onderzoeken we of uw initiatief haalbaar is. De haalbaarheid hangt namelijk af van verschillende factoren en is voor ieder initiatief anders. We bieden daarin maatwerk om zo goed mogelijk met u mee te kunnen denken. En we overleggen met elkaar.

Bij het doorlopen van de volgende stappen wordt u begeleid door uw omgevingsregisseur: [REDACTED]
[REDACTED] Diegene is uw vaste contactpersoon. De schriftelijke communicatie verloopt daarbij via Jeleefomgeving.nl.

Wat wordt van u verwacht?

U kunt de volgende twee stappen zetten.

- Beslissen of u verder wilt met het initiatief. Dit betekent dat u kosten gaat maken. Onder het volgende kopje leest u daar meer over.
- U heeft een adviseur nodig om uw initiatief verder uit te laten werken. U kunt alvast met uw adviseur uw initiatief bespreken. Onder het kopje 'aandachtspunten' leest u welke aandachtspunten wij in grote lijnen zien.

Bent u akkoord met de kosten?

Voor de stappen van de behandeling van uw initiatief zijn er verschillende kosten. De eerste beoordeling en intaketafel hebben al plaatsgevonden.

Stap	Kosten
Eerste beoordeling	€127,77
Intaketafel	€174,85
Omgevingstafel	€1.000,00
Voor elke volgende beoordeling aan de omgevingstafel	€300,00

Voor de uiteindelijke wijziging van het omgevingsplan wordt conform de Verordening op de heffing en invordering van leges 2024 van de gemeente Echt-Susteren een bedrag van € 7.905,40 in rekening gebracht.

Houd er rekening mee dat we vooraf alleen een inschatting kunnen maken van de kosten. Tijdens het initiatievenproces kunnen er zaken naar voren komen (bijvoorbeeld nader onderzoek of een advies van de omgevingscommissie), waardoor de kosten hoger worden.

Stemt u ermee in dat we starten met de omgevingstafel, dan horen wij dat graag zo snel mogelijk maar in ieder geval uiterlijk binnen twee weken. Dit doet u via [Jeleefomgeving.nl](https://jeleefomgeving.nl).

Horen wij in deze periode niets van u? Dan stoppen wij met de verdere behandeling van uw initiatief.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED], telefoonnummer [REDACTED]. Gebruik bij verdere correspondentie uw zaaknummer: Z2023-00003276.

Berichten tussen u en de gemeente en Omgevingsdienst van Servicecentrum MER worden verstuurd via de berichtenbox op jeleefomgeving.nl (externe link). U ontvangt hierover een e-mail.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter