

R.K. Parochie H. Catharina
t.a.v. De heer Th. A.H. Maessen
Kerkstraat 19
6065 AR MONTFORT

zaaknummer

Z20-015557

uw kenmerk

Uw principeverzoek
d.d. 8 april 2020

contactpersoon

B. Schreurs

onderwerp

Principebesluit

datum

23 juni 2020

telefoon

0475-538 888

VERZONDEN 25 JUN 2020

Geachte heer Maessen,

U heeft op 8 april 2020, namens het Kerkbestuur Parochie H. Catharina Montfort, een verzoek ingediend. Daarin vraagt u ons in principe medewerking te verlenen aan het bouwen van 5 grondgebonden seniorenwoningen aan het Overkwartier in Montfort. Deze locatie maakt nu nog onderdeel uit van de begraafplaats in Montfort. Het kadastrale perceel bekend als Montfort, sectie E, nummer 944, zal worden gesplitst in een woningbouwlocatie en de begraafplaats. Het gehele perceel is in eigendom van het Kerkbestuur Parochie H. Catharina Montfort.

Principestandpunt

Naar aanleiding van uw verzoek zijn er op voorhand geen ruimtelijke of beleidsmatige zaken gebleken die leiden tot een negatief standpunt. Op basis hiervan verlenen wij, in principe, onder voorwaarden medewerking aan uw verzoek.

Om de bouw van 5 grondgebonden seniorenwoningen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. De gronden zijn in het geldende bestemmingsplan nog bestemd voor de functie als begraafplaats. Woningbouw is dan ook niet toegestaan.

Aan de bestemmingsplan herziening verbinden wij de voorwaarden dat:

- a. u voor eigen rekening een bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken aanlevert waarin wordt aangetoond dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' en aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- b. door u wordt aangetoond dat in het gedeelte van de begraafplaats dat herbestemd wordt voor de bouw van woningen geen begravingen hebben plaatsgevonden in het verleden;
- c. u de gemeente informeert op grond van artikel 43 lid 3 (Wet op de lijkbezorging) over de sluiting van een gedeelte van de begraafplaats;



- d. het bouwplan bestaat uit grondgebonden seniorenwoningen conform de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)';
- e. u onderbouwt dat fysiek compenseren niet mogelijk is;
- f. het ingediende plan voldoet aan minimaal drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef (zoals genoemd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021);
- g. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het hieraan ten grondslag liggende planologische besluit gestart moet zijn met de bouw van het woningbouwinitiatief;
- h. u voldoet aan de voorwaarden uit het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu, zijnde een afdracht van 35 euro per m2 nieuw bouwvlak;
- i. Het plan stedenbouwkundig aansluit bij het bestaande stedenbouwkundige karakter van de omgeving;
- j. met u een anterieure overeenkomst wordt gesloten, waarin ook het planschadeverhaal is opgenomen;
- k. na 1 jaar het principebesluit van het college komt te vervallen, te rekenen vanaf de datum van de collegevergadering waarin het principebesluit wordt genomen.

Ter aanvulling bij het gestelde onder punt a adviseren wij u een deskundig adviesbureau in te schakelen.

Wettelijk kader

In het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Maatschappelijk' met een specifieke functieaanduiding 'Begraafplaats'.

Om de woningbouwplannen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het deel dat aan de begraafplaats wordt onttrokken dient de bestemming 'Wonen' te krijgen. Met daarin een bouwvlak en een maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 5'.

De gronden van de begraafplaats waar de woningbouwplannen gerealiseerd gaan worden moeten worden onttrokken aan de bestaande begraafplaats. Op basis van artikel 43, lid 3 van de Wet op de lijkbezorging moet initiatiefnemer aan het college van burgemeester en wethouders (schriftelijk) mededeling doen van de onttrekking. U dient dit te doen bij het indienen van de bestemmingsplanherziening.

Bijkomend geldt dat u in de ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat in de gronden waar de woningen gerealiseerd worden nooit personen begraven zijn. Tevens moet aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de realisering van woningen met bijbehorende tuinen.

Beoordeling verzoek

Het verzoek is getoetst aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling vinden wij in de basis aanvaardbaar. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de bestemmingsplan herziening moet u aantonen dat er voor het plan sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' en aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Structuurvisie Roerdalen 2030

In de Structuurvisie Roerdalen 2030 is opgenomen dat de bestaande planvoorraad in de gemeente Roerdalen voldoende is om het nog toenemende aantal huishoudens te huisvesten. Daarnaast wordt er in de structuurvisie de mogelijkheid geboden om aan particuliere initiatieven wel mee te werken. Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden: het plan moet

stedenbouwkundig inpasbaar zijn, passen binnen het woningbouwbeleid, voor de juiste doelgroep worden gebouwd én aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu voldoen. Deze punten worden onderstaand uitgewerkt en toegelicht.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad de regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 vastgesteld. Dit beleid richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod.

Het woningbouwinitiatief betreft conform het principeverzoek de realisatie van 5 grondgebonden seniorenwoningen. Grondgebonden seniorenwoningen zijn passend in het woningbouwprogramma, conform de kwaliteitsenvelop van de gemeente Roerdalen, zoals opgenomen in bijlage 5 van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. In de kern Montfort is er kwalitatief nog behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen.

De structuurvisie is nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)'. Het uitgangspunt van deze beleidsregel is dat er als er woning gerealiseerd wordt die niet op de planvoorraad staat deze gecompenseerd moet worden door onttrekking van een andere woning.

In de beleidsregel is opgenomen dat bij nieuwe woningbouwinitiatieven de mogelijkheid bestaat van compensatie (compenseren van de negatieve invloed op de woningvoorraad) in de vorm van een financiële bijdrage. Voor een grondgebonden seniorenwoning staat het compensatiebedrag op € 0,-. Deze mogelijkheid wordt alleen geboden bij woningbouwinitiatieven die voldoen aan de voorwaarden uit de beleidsregel.

Allereerst moet u aantonen dat fysiek compenseren niet mogelijk is, én dat het bouwplan niet kan worden uitgeruild tegen een plan waar al een omgevingsvergunning voor is verleend.

Om te voldoen aan de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)' moeten de grondgebonden seniorenwoningen passend zijn binnen de volgende definitie uit de beleidsregel: "woning met bruto vloeroppervlak van maximaal 120m² en met maximaal drie kamers (woonkamer én slaapkamers) en alle basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, keuken) op de begane grond, incl. evt. inpandige berging". Het bouwplan dient daar op gebaseerd te worden.

Naast het aantonen van de behoefte moet een nieuw initiatief voldoen aan minimaal 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef (zoals genoemd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021):

- a. Er moet sprake zijn van inbreiding; ✓
- b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
- c. Er moet sprake zijn van herstructurering;
- d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
- e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen. ✓

De nieuw te realiseren woningen aan het Overkwartier kunnen op voorhand voldoen aan twee van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van

Montfort. Daarnaast worden de woningen levensloopbestendig als het grondgebonden seniorenwoningen worden conform de definitie uit de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)'.

Het bouwplan kan voldoen aan het derde criterium als er sprake is van een onderscheidend plan op basis van duurzaamheid. Van een onderscheidend plan op basis van duurzaamheid is sprake als er meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan op basis van het Bouwbesluit vereist is). In het kader van het opstarten van de planologische procedure wordt toegezien op het voldoen aan deze voorwaarden. Daarnaast wordt dit opgenomen als voorwaarde in de anterieure overeenkomst.

Limburgs KwaliteitsMenu

Bij het toevoegen van nieuwe woningen binnen de bebouwde kom is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en de gemeentelijke uitwerking hiervan (LKM+) van toepassing. Woningbouw valt binnen module 11, zoals opgenomen in bijlage 2B (LKM-tabel) van de Structuurvisie Roerdalen 2030. Bij nieuwbouwwoningen die niet passend zijn binnen het bestaande bestemmingsplan is een LKM+ bijdrage van € 35,- per m2 nieuw bouwvlak van toepassing.

Stedenbouwkundige afweging

De woningen moeten op een goede (stedenbouwkundige) manier worden ingepast in het huidige straatbeeld. Op basis van een nader ontwerp kan de stedenbouwkundige opzet pas definitief worden beoordeeld. Zo zal er moeten worden nagedacht of de woningen vrijstaand of geschakeld worden gerealiseerd. Hierover kan al worden opgemerkt dat het plan wat betreft de voorgevelrooilijn aansluiting moet zoeken bij de bestaande voorgevelrooilijnen van de aangrenzende woonpercelen.

Geldigheidsduur woningbouwinitiatief

Het woningbouwinitiatief dient binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het in te dienen bestemmingsplan te zijn gestart met de bouw. Indien dit niet het geval is wordt een procedure gestart om dit bouwrecht op te heffen (via een wijzigingsbevoegdheid in het op te stellen bestemmingsplan). Deze houdbaarheidsduur maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst die wordt opgesteld bij het starten van de planologische procedure.

Hoe nu verder?

Deze brief bevat ons principe-standpunt. Het principe-standpunt bevat een eerste, globale inschatting van de wenselijkheid van de desbetreffende ontwikkeling en dient hoofdzakelijk als indicatie voor u. Op basis van het principe-standpunt en de daaraan gestelde voorwaarden kunt u bepalen of u een formele aanvraag indient. Het principe-standpunt biedt geen garantie voor het verkrijgen van de gewenste toestemmingen. Aan dit principestandpunt kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Bij de beoordeling van uw principeverzoek is rekening gehouden met de op dit moment geldende wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten. Deze wet- en regelgeving, uitgangspunten en inzichten kunnen wijzigen. Een aanvraag wordt getoetst aan de wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten die gelden op het moment dat het besluit voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt genomen.

Deze brief bevat slechts informatie en is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen deze brief kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Bram Schreurs via ons algemeen telefoonnummer 0475 – 538 888, of mailen naar bram.schreurs@roerdalen.nl.

Met vriendelijke groet,

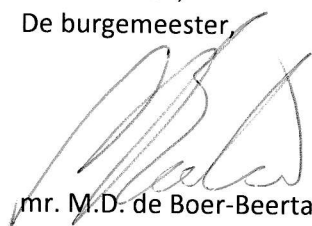
Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

J.J.W.M. L'Ortije

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'B' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

mr. M.D. de Boer-Beerta

Bijlage(n): geen