gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z20-018880
Onderwerp:	Herontwikkeling Kerk Melick
Datum:	14 december 2021
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	J. Smits
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met het herbestemmen van de kerk in Melick naar 18 woningen en een kapel.
Bijlage(n):	1. Principeverzoek 2. Tekeningen 3. Brief Thallia groep d.d. 22 november 2021

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Herbestemming kerk Melick

2. Inleiding

Op 30 juli 2021 hebben wij een principeverzoek ontvangen inzake de herbestemming van de Sint-Andreaskerk te Melick. Nadat in 1945 de oude kerk van Melick (welke was gelegen op de Kerkberg in Melick) was verwoest zijn er plannen gemaakt voor een nieuwe kerk. Na de oorlog waren er plannen voor een grotere kerk omdat de bevolkgroei destijds naar verwachting zou toenemen in verband met de snel te openen Staatsmijn Beatrix. Omdat op de Kerkberg geen plek was voor een grotere kerk is er destijds gekeken naar alternatieve locaties. Dit heeft ertoe geleid dat in de jaren 1954-1956 een nieuwe kerk gebouwd is op de locatie Markt – Kerkstraat in Melick. De kerk in Melick is aangewezen als Rijksmonument gelet op de aanwezigheid van een luiklok uit 1336.

De laatste jaren neemt het kerkbezoek steeds verder af. Daardoor wordt het in stand houden en het gebruiken van het grote (gebouw) een steeds grotere (financiële opgave). Dit heeft ertoe geleid dat het Bisdom en het kerkbestuur zijn gaan kijken naar alternatieven. Dit heeft geresulteerd in een principeverzoek van potentiële koper van de kerk in Melick die voornemens is om het kerkgebouw te behouden en te transformeren.

Het plan om het kerkgebouw te transformeren ziet concreet op:

- *Het creëren van een kapel*
  Deze ruimte wordt gecreëerd aan de zijde Bernhardstraat en biedt voldoende ruimte voor de nog actieve kerkgangers. Deze zijde van het kerkgebouw blijft eigendom van het kerkbestuur.

- *12 grondgebonden woningen*
  10 van deze woningen worden gesitueerd in het huidige schip. Eén grondgebonden woning is voorzien in de huidige zijkapel (linker zijbeuk) en één grondgebonden woning is voorzien in de sacristie. De woningen in het schip hebben een oppervlakte van circa 120 m2. Daarbij wordt getracht om verkoopprijzen aan te houden tussen de € 225.000,- en € 275.000,-. De beoogde woning in de sacristie is iets groter circa 130 m2.

- *Een startersappartement boven de huidige hoofdentree*
  Dit appartement wordt bereikbaar via een trap en zal een oppervlakte krijgen van circa 75 m2.

- *5 seniorenwoningen*
  In de kerktoren zijn drie appartementen voorzien die bereikbaar zijn met een lift. Verder zijn er in het plan nog twee grondgebonden seniorenwoningen voorzien.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Gelet op het feit dat bovengenoemd woningbouwprogramma voor deze locatie afwijking van het gemeentelijke woningbouwbeleid wordt dit verzoek nu voorgelegd aan uw raad.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met het herbestemmen van de kerk in Melick naar 18 woningen en een kapel.

4. Argumenten

1.1. Het integrale plan is in de basis niet helemaal passend binnen het geldende woningbouwbeleid.
In de regio Midden-Limburg zijn afspraken gemaakt over de te bouwen woningen in de periode 2018 tot en met 2021. Op dit moment is dit nog het vigerende woningbouwbeleid waaraan verzoeken om woningen toe te voegen aan getoetst moeten worden.

Op basis van deze structuurvisie kan geconcludeerd worden dat er een overcapaciteit is aan te bouwen woningen gelet op de huishoudensprognose voor de gemeente Roerdalen. Daarnaast is weergegeven dat er een mismatch is qua type woningen. Om die reden is benoemd aan welk type woningen nog behoefte is. Vervolgens is dit uitgewerkt in de gemeentelijke "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)". In deze beleidsregel is in "Nee-tenzij" principe opgenomen. Kijkend naar dit principe dan geldt dat er qua woningbouwprogramma aantoonbaar rekening moet worden gehouden met de kwaliteitsenvelop voor de gemeente Roerdalen zoals opgenomen in bijlage 5 van de Structuurvisie. Kijkend naar deze kwaliteitsenvelop dan blijkt dat in Melick uitsluitend behoefte is aan appartementen (met en zonder lift) en grondgebonden seniorenwoningen. Dit betekent concreet dat niet het volledige programma voldoet aan de kwaliteitsenvelop uit de structuurvisie.

Het beoogde plan voorziet in 18 woningen. De appartementen (zowel met als zonder lift) en de grondgebonden seniorenwoningen (6 woningen) passen binnen de kwaliteitsenvelop. De overige grondgebonden woningen (12 woningen) in feite niet. Om die reden wordt dit plan nu voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.2 Het kerkgebouw blijft behouden als beeldbepalend object. Daarmee is sprake van hergebruik van een bijzonder soort vastgoed waarbij de oorspronkelijke functie als kerkgebouw (gedeeltelijk) wordt gehandhaafd.
Iedere kern van Roerdalen kent als centrale plek in het dorp de kerk. Nu het kerkbezoek de laatste decennia steeds verder afneemt moeten er door het bisdom en de kerkbesturen keuzes worden gemaakt. Dit betekent dat kerken haar deuren sluiten. Met het plan dat nu voorligt blijft het beeldbepalende karakter van het kerkgebouw midden in de kern van Melick behouden. Daarnaast wordt een deel van het kerkgebouw weer opnieuw ingericht voor het houden van erediensten zodat ook de functie als kerk behouden blijft voor de nog actieve kerkgangers.

1.3 Door de vorm en omvang van het gebouw kent een transformatie technische beperkingen.
Een kerkgebouw heeft een bijzondere vorm en een behoorlijke omvang. Het transformeren van een kerkgebouw naar een alternatieve functie met behoud van haar karakteristieke elementen kent zijn technische beperkingen. Dit brengt ook beperkingen met zich mee als het gaat om de transformatie van het gebouw tot woningen.

Wij hebben naar aanleiding van het principeverzoek dat nu voorligt gevraagd of het mogelijk is om een plan te realiseren dat volledig voldoet aan de kwaliteitsenvelop zoals opgenomen in de structuurvisie. Op die vraag heeft de ontwikkelende partij op 22 november 2021 gereageerd (zie bijlage) door aan te geven dat een "horizontale indeling" in het gedeelte van het schip van de kerk niet haalbaar is door allerlei ontwerp-technische beperkingen die de financiële haalbaarheid van het plan bepalen.

1.4 Er is sprake van een mix van woningbouwtypes waarbij tevens ruimte is voor starters.
In het nu voorliggende plan wordt gedeeltelijk voldaan aan de kwaliteitsenvelop uit de structuurvisie waarmee dus wel degelijk rekening is gehouden met de opgaves zoals we die kennen. Daarnaast heeft de ontwikkelaar aangegeven dat hij voornemens is om de grondgebonden woningen aan te bieden voor een prijs tussen de € 225.000,- en € 275.000,-. Daarmee zal een gedeelte straks naar verwachting vallen onder de starterslening. Wij zullen ons inzetten om hierover ook het gesprek te (blijven) voeren met de ontwikkelaar en hier waar mogelijk afspraken over te maken in de anterieure overeenkomst.

5. Kanttekeningen

3.1 De opgave om woningen waar geen behoefte aan is naar de toekomst toe te onttrekken wordt groter.
Op basis van Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021 en de bekende huishoudensprognoses blijkt dat er na de toekomst toe een overcapaciteit aan woningen is binnen onze gemeente. Dit betekent dat als we nu woningen toevoegen, we deze na de toekomst toe (naar verwachting) moeten onttrekken aan de woningvoorraad. Echter, gelet op de huidige krapte op de woningmarkt en het feit dat de afgesproken toevoegingen in de structuurvisie een richtcijfer betreffen wordt nu toch voorgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

3.2 Precedentwerking
In principe worden alleen woningbouwontwikkelingen toegestaan waarbij wordt voldaan aan de kwaliteitsenvelop uit de structuurvisie. Van dit basisbeginsel wordt nu afgeweken. Dit zou, puur kijkend naar de interpretatie van ons beleid, voor een (ongewenst) precedent kunnen zorgen. Toch wordt nu voorgesteld om medewerking te verlenen aan het voorliggende verzoek omdat het hier om een zeer uitzonderlijke transformatie gaat. Een kerkgebouw is namelijk beeldbepalend en kenmerkend voor het hart van een dorp. Het precedent is daarmee beperkt omdat Roerdalen per kern één kerkgebouw heeft waarbij het niet de verwachting is dat al deze kerken zullen sluiten.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Voor de noodzakelijke vergunningen voor het plan worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Tevens wordt er een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere het verhaal van ambtelijke kosten is opgenomen en het verhalen van eventuele planschade.

7. Communicatie

De initiatiefnemer wordt over dit raadsbesluit door het college geïnformeerd zodat ze de plannen nader kunnen uitwerken. Initiatiefnemer wordt tevens gevraagd om in overleg te treden met de omgeving. Dit is met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet een standaard werkwijze bij principestandpunten.

8. Planning en uitvoering

Na uw raadsbesluit kan de initiatiefnemer verder aan de slag met de uitwerking van zijn plannen. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met de noodzakelijke toestemming voor het transformeren van het kerkgebouw waarbij ook rekening gehouden moet worden met de monumentale status van het kerkgebouw. Welke procedure voor de transformatie aan de orde is, is op dit moment nog niet definitief te melden omdat de plannen (met name in relatie tot de monumentale waarden) nog nader uitgewerkt moet worden. De verwachting is dat wij kunnen besluiten over de afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Mocht uw raad hier toch voor nodig zijn dan zal dit voorstel tevens worden aangemaakt als een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' van uw gemeenteraad zodat geen separaat raadsbesluit over de voorgenomen ontwikkeling bij een eventuele ontwerp-omgevingsvergunning meer nodig is.

9. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het beleidsmatige kader betreft ons gemeentelijk beleid op het gebied van wonen. Dit is verankerd in de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021 en de daarop gebaseerde beleidsregel. Omdat hier (voor een deel) woningen toegevoegd worden die niet passen binnen de kwaliteitsenvelop wordt dit voorstel voorgelegd aan uw raad.

10. Bijlagen

1. Principeverzoek
2. Tekeningen
3. Brief Thallia groep d.d. 22 november 2021

Sint Odiliënberg, 14 december 2021

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta