gemeente roerdalen

RHO Adviseurs B.V.
t.a.v. de heer A.J.C.A. van Zitteren
Torenallee 20, Gebouw VideoLab 7E Verd.
5617 BC EINDHOVEN

zaaknummer	uw kenmerk	contactpersoon
Z21-022486	HvZ_0018	A. Driessen
onderwerp	**datum**	**telefoon**
Reactie op uw principeverzoek	13 juli 2021	0475-538 888

VERZONDEN 14 JUL 2021



Geachte heer Van Zitteren,

U heeft op 12 mei 2021, namens initiatiefnemer, een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een levensloopbestendige en duurzame woning aan de Bosweg ongenummerd in Montfort. Via deze brief informeren wij u over ons principestandpunt.

Principestandpunt
Wij verlenen in principe en onder voorwaarden medewerking aan het bouwen van een levensloopbestendige en duurzame woning aan de Bosweg ongenummerd in Montfort (kadastraal bekend als Montfort, sectie E, nummer 1383).

Aan deze principemedewerking verbinden wij de voorwaarden dat:
- u zelf zorgdraagt voor het aanleveren van een goede ruimtelijke onderbouwing of het (ontwerp)bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken. De kosten hiervan zijn voor uw rekening;
- de woning voldoet aan de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' (dan wel aan de Omgevingsvisie Roerdalen 2050), de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' en de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)';
- de voorgevel(rooilijn) en de inrit van de woning gesitueerd worden aan de Bosweg op gelijke hoogte met de voorgevel van Bosweg 54 te Montfort;
- met u een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten, waaronder een planschadeverhaalsovereenkomst;
- het bouwplan past binnen de regels die gelden voor de bestemming 'Wonen' volgens het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen';
- er voldaan wordt aan het Gemeentelijke kwaliteitsmenu, (dan wel aan het Kwaliteitskader Roerdalen);
- twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden;

- u uw plan met de omgeving bespreekt;
- na het onherroepelijk worden van het hieraan ten grondslag liggende planologische besluit, er binnen 3 jaar gestart is met de bouw van het woningbouwinitiatief;
- na 1 jaar ons principebesluit komt te vervallen, te rekenen vanaf de datum verzending van deze brief.

Wettelijke procedure
Op de locatie kadastraal bekend als Montfort, sectie E, nummer 1383, geldt nu het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. De locatie heeft de enkelbestemming 'Wonen' maar er is geen bouwvlak aanwezig. Dit betekent dat het bouwen van een woning op deze locatie in strijd is met het bestemmingsplan. Om de bouw van de woning mogelijk te maken, zijn er twee opties:

1. u vraagt een wijziging van het bestemmingsplan aan, waarin een bouwvlak met een bouwtitel wordt opgenomen voor de bouw van een grondgebonden seniorenwoning;
2. u doet een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een grondgebonden seniorenwoning waarbij u gelijktijdig een aanvraag indient om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van deze woning.

In beide gevallen is het noodzakelijk dat voldaan wordt aan bovenvermelde voorwaarden.

Beoordeling verzoek
Wij hebben uw verzoek getoetst aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling vinden wij in de basis aanvaardbaar. Uw plan moet wel voldoen aan de regels uit het (woon)beleid. De gemeente Roerdalen heeft te maken met een demografische krimp. Op basis van de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' verlenen wij daarom alleen medewerking aan particuliere woningbouwinitiatieven als:

a. er sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inbreiding;
b. de woning past in de provinciale/regionale afspraken;
c. de woning aansluit op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern; en
d. een financiële bijdrage als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu wordt betaald.

Uw bouwplan moet voldoen aan deze voorwaarden, zodat uw plan past in het (woon)beleid. In bijlage 1 vindt u een verdere toelichting.

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 een besluit wordt genomen.

Overleg met omwonenden
Door omwonenden te betrekken bij uw plannen kunnen onnodige zienswijzen of beroepen voorkomen worden. Daardoor gaat de planologische procedure sneller. Voordat wij de ruimtelijke procedure starten, verzoeken wij u om uw plan te bespreken met de omwonenden.

De nieuwe Omgevingswet
Op 1 juli 2022 treedt een nieuwe wet in werking: de Omgevingswet. Vanaf dat moment moet u voldoen aan de wettelijke eisen uit de Omgevingswet. Welke eisen dat precies zijn, is op dit moment nog niet bekend. Als u uw plannen nog binnen de huidige regeling wil doorzetten,

adviseren wij u om zo snel mogelijk te starten met het opstellen van de benodigde planstukken en vroegtijdig met ons in overleg te gaan om de mogelijkheden en termijnen te bespreken. Op deze manier kunnen onverwachte extra kosten of een langere doorlooptijd/proceduretijd door de inwerkingtreding van de nieuwe wet mogelijk worden voorkomen.

Hoe nu verder?
Deze brief bevat ons principestandpunt. Het principestandpunt bevat een eerste, globale inschatting van de wenselijkheid van uw initiatief en dient hoofdzakelijk als indicatie. Op basis van het principestandpunt en de daaraan gestelde voorwaarden, kunt u bepalen of u een formele aanvraag voor een planologische procedure indient.
Het principestandpunt biedt geen garantie voor het verkrijgen van de gewenste toestemming. Aan dit principestandpunt kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. 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 of beroep worden ingesteld.

Vragen?
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Anouk Driessen via ons algemeen telefoonnummer 0475-538 888, of mailen naar anouk.driessen@roerdalen.nl .

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

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

Bijlage(n): Toelichting op beoordeling verzoek

Bijlage 1: Toelichting op beoordeling verzoek

Op basis van de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' verlenen wij alleen medewerking aan particuliere woningbouwinitiatieven als:

a. sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inbreiding;
b. de woning past in de provinciale/regionale afspraken;
c. de woning aansluit op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern; en
d. een financiële bijdrage als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu wordt betaald.

Op deze voorwaarden wordt hieronder ingegaan.

Momenteel ligt het ontwerp van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 ter inzage. Dit is de opvolger van de Structuurvisie Roerdalen 2030. Naar verwachting wordt deze visie 8 juli 2021 vastgesteld. Net als de Structuurvisie Roerdalen 2030 biedt de ontwerp-omgevingsvisie de mogelijkheid voor bouwen binnen de bestaande kernen. Hiervoor gelden dezelfde randvoorwaarden.

a. <u>Stedenbouwkundige situatie</u>
Aan de westzijde van het perceel vindt een herontwikkeling plaats. Dit herontwikkelingsplan 'Bosweg, Montfort' voorziet in de realisatie van 10 rijwoningen aan de Bosweg. Een herontwikkeling van sociale huurwoningen van Wonen Limburg. Gelet op deze herontwikkeling kan op deze locatie een mooie afronding gemaakt worden tussen het nieuw te ontwikkelen plan van Wonen Limburg aan de Bosweg en de "oude" Bosweg. Door de herontwikkeling vervalt namelijk de huidige woonbestemming van het aangrenzende perceel aan de westzijde. Hierdoor ontstaat er een hoeksituatie met ruimte voor de woning op de locatie die door u wordt beoogd. Wel is het in dat kader vanuit ruimtelijk oogpunt van belang dat de voorgevel en de inrit van de woning gesitueerd worden aan de Bosweg op gelijke hoogte met de voorgevel van Bosweg 54 te Montfort. Tevens dient voldaan te worden aan de regels uit de bestemming "Wonen" van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'.

b. <u>Provinciale/regionale afspraken</u>
Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' vastgesteld. Deze visie richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Ten behoeve van deze Structuurvisie is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Volgens dit onderzoek is er in Montfort nog behoefte aan twee-onder-een-kapwoningen, grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift. Uw initiatief voldoet hieraan.

Op 12 december is de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)' vastgesteld. De beleidsregel is een verdere uitwerking van de hiervoor genoemde structuurvisie. De beleidsregel geldt voor nieuwe woningen die niet op de planvoorraadlijst staan. Uw plan valt hieronder. Daarom moet uw plan voldoen aan de voorwaarden van de beleidsregel.

1. *De ruimtelijke kwaliteit en locatie moeten akkoord zijn;*
De beoogde ontwikkeling is in de basis aanvaardbaar. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van Montfort en het toevoegen van een woning past in het

straatbeeld. In de ruimtelijke onderbouwing zal moeten worden aangetoond dat het plan ruimtelijk inpasbaar is voor factoren zoals verkeer en parkeren, geluid en milieu.

2. *De woning moet passend zijn in de kwaliteitsenvelop zoals opgenomen in bijlage 5 van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021'.*
   Er is in de kern van Montfort nog behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen. Uw initiatief voorziet hierin.

3. *Het moet gaan om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project;*
   Uw initiatief voegt 1 woning toe.

4. *Compensatie door fysieke onttrekking van een woning dan wel de uitruil met een planologisch vastgestelde bouwtitel is niet mogelijk;*
   U moet dit onderbouwen bij het indienen van de benodigde planstukken.

5. *Het initiatief moet voldoen aan minimaal 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef zoals bedoeld in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021':*
   a. er moet sprake zijn van inbreiding;
   b. bestaand vastgoed moet worden 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.

   Uw initiatief voorziet in een levensloopbestendige woning zoals is bedoeld in de beleidsregel. Het gaat namelijk om een woning die geschikt is om in te wonen, ook als er zorg nodig is of als er mensen slecht ter been zijn. De basisvoorzieningen moeten zich bevinden op de begane grond. Daarnaast is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van Montfort. Verder zult u bij het indienen van de benodigde planstukken moeten aantonen dat het plan onderscheidend is op basis van duurzaamheid.

   In de beleidsregel is opgenomen dat bij nieuwe woningbouwinitiatieven de mogelijkheid bestaat tot compensatie (compenseren van de negatieve invloed op de planvoorraad) in de vorm van een financiële bijdrage. Voor grondgebonden seniorenwoningen staat het compensatiebedrag op € 0,-. De definitie van een grondgebonden seniorenwoning volgens de beleidsregel is: 'een woning met een bruto vloeroppervlak van maximaal 120 m^2 en met maximaal drie kamers (woonkamer én slaapkamers) en alle basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, keuken) op de begane grond, incl. een evt. inpandige berging.'
   Uw plan moet voldoen aan deze definitie.

Samenvattend moet u het volgende aantonen bij het indienen van de benodigde planstukken. Allereerst dat compensatie door fysieke onttrekking van een woning, dan wel de uitruil met een planologisch vastgestelde bouwtitel, niet mogelijk is. Daarnaast dat uw plan onderscheidend is op basis van duurzaamheid. En tot slot dat sprake is van een grondgebonden seniorenwoning zoals is bedoeld in de beleidsregel. Wanneer u dit aantoont, past uw plan in de beleidsregel. Dit is een van de voorwaarden voor de principemedewerking.

c. <u>Behoefte van het doelgroepenbeleid in Montfort;</u>
   Zoals hierboven is opgemerkt is er in de kern Montfort nog behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen. Uw initiatief voldoet hieraan.

d. Er moet worden voldaan aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu;
Met uw plan wordt er een woning toegevoegd aan de planvoorraad. Daarom is het gemeentelijke kwaliteitsmenu (LKM+) van toepassing. Voor nieuwe woningen geldt module 12 van het LKM+. Dit betekent dat u een financiële LKM+ bijdrage moet betalen. Per vierkante meter extra bouwvlak of vierkante meter hoofdgebouw geldt een bijdrage van € 35,-.

Als de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 in werking treedt, geldt er eenzelfde financiële bijdrage. Dit is opgenomen in module 12 van tabel 2 van bijlage II bij de Omgevingsvisie 2050. Per vierkante meter extra bouwvlak of vierkante meter aan hoofdgebouw geldt een bijdrage van € 35,-.