

Raadsvoorstel - onderbouwing

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan Nieuw Manresa
raadsnummer 2019 41
collegevergadering 25 juni 2019
d.d.
raadsvergadering 23 oktober 2019
d.d.
fatale termijn
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

team RGP
registratienummer 1488721
steller M.Eussen
doorkiesnummer +31 77 3596401
e-mail c.willemse@venlo.nl
datum 07 juni 2019
bijlage(n) diversen
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

1. Het bestemmingsplan Nieuw Manresa met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP201816MANRESA-VA01, met bijbehorende bijlagen, zowel analogoog als digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT d.d. 6 november 2018, met toepassing van de Crisis- en herstelwet vast te stellen;
2. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Nieuw Manresa geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Nieuw Manresa vast te stellen en op grond van artikel 12a Woningwet te koppelen aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsvoorstel - onderbouwing

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

De locatie Manresa is gelegen aan de oostkant van Venlo op de bosrijke steilrand. De locatie is in totaliteit circa 5 hectare groot. De locatie Manresa is de locatie van het voormalige “Huize Manresa”, omsloten door de Casinoweg, Loyolastraat, Sint Ignatiusstraat en de Petrus Canisiusstraat. Op dit moment is de locatie niet toegankelijk vanwege het feit dat de locatie geen eigendom is van de gemeente Venlo en er een hekwerk om het plangebied staat.

Beoogd wordt te komen tot een herontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie waarbij na de herontwikkeling de locatie weer onderdeel zal gaan uitmaken van de wijk en voor iedereen toegankelijk zijn.

Met de raadsinformatiebrief van 4 oktober 2018, nummer 111, bent u geïnformeerd over de samenwerking tussen de gemeente Venlo, Venterra BV en Hauzer BV om te komen tot een herontwikkeling van de locatie Manresa.

De samenwerking heeft in april 2019 geresulteerd in het sluiten van een anterieure overeenkomst met de genoemde samenwerkingspartners. Hierover bent u geïnformeerd met de raadsinformatiebrief van 11 april 2019, nummer 41.

De anterieure overeenkomst borgt voor de gemeente Venlo de haalbaarheid en dekt de eventuele risico's van de herontwikkeling van de locatie Manresa tot woningbouwlocatie.

Door het sluiten van de anterieure overeenkomst kon ook worden ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan Nieuw Manresa en het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan maken de herontwikkeling van de locatie juridisch planologisch mogelijk binnen de gewenste kaders. Aansluitend zijn het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd, voor de duur van zes weken, met voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Manresa kenbaar te maken.

Ook is gecoördineerd met het bestemmingsplan een ontwerp-omgevingsvergunning, voor het uitvoeren van werken en het kappen van de benodigde groenopstanden om de ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwerp-omgevingsvergunning is in dezelfde periode ter inzage gelegd als het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

De ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning is gepubliceerd. Naast de formele en juridisch verplichte publicatie zijn de omwonenden geïnformeerd met een bewonersbrief en is er een informatiebijeenkomst georganiseerd op 6 mei. De informatiebijeenkomst is gecombineerd met niet alleen informatie over het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het beeldkwaliteitsplan, maar ook is deze avond informatie verstrekt door Venterra BV en Hauzer, over de te realiseren woningen. De informatiebijeenkomst was, met zo'n circa 175 bezoekers bestaande uit zowel belanghebbenden als belangstellenden, een druk bezochte avond.

De periode dat zienswijzen konden worden ingediend is verstreken. Zowel met betrekking tot het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan als de omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er geen (ambtshalve) beoogde te maken wijzigingen aan het ontwerp-bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.

Overgegaan kan nu dus worden tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Nieuw Manresa dat de herontwikkeling van de locatie Manresa tot woningbouwlocatie mogelijk maakt. Uw raad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kan ook de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en het kappen van de benodigde groenopstanden worden afgegeven. Deze kan worden verleend zodra het bestemmingsplan is vastgesteld. Voor de volledigheid is het concept hiervan als bijlage ter kennisname bijgevoegd (bijlage 2).

Het voorstel kent geen financiële consequenties met het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn de kosten verzekerd en de risico's afgedekt.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Nieuw Manresa inclusief bijbehorende bijlagen	
2.	Conceptbesluit omgevingsvergunning Nieuw Manresa	

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Manresa dient het geldend bestemmingsplan te worden herzien. Uw raad wordt voorgesteld tot vaststelling van dit bestemmingsplan te besluiten, zodat voor deze gebiedsontwikkeling een planologisch-juridische basis ontstaat. Daarnaast wordt uw raad voorgesteld het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en op grond van artikel 12a Woningwet aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 te koppelen.

2. Historische paragraaf

Met de raadsinformatiebrief van 4 oktober 2018, nummer 111, bent u geïnformeerd over de samenwerking tussen de gemeente Venlo, Venterra BV en Hauzer BV om te komen tot een herontwikkeling van de locatie Manresa in Venlo-Oost tot woningbouwlocatie. De samenwerking heeft in april 2019 geresulteerd in het sluiten van een anterieure overeenkomst met de genoemde samenwerkingspartners. Hierover bent u geïnformeerd met de raadsinformatiebrief van 11 april 2019, nummer 41. Aansluitend is de procedure van het ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gestart.

3. Relatie met programma

De gebiedsontwikkeling Nieuw Manresa houdt een transformatie in van een gedeelte van de locatie (circa 2,5 hectare) naar een woongebied in een parkomgeving omringd door het bestaande bos. In totaal wordt de realisatie van maximaal 69 woningen mogelijk gemaakt, verdeeld in maximaal 40 appartementen, 8 twee-onder-één-kap-woningen, 16 levensloopbestendige woningen (patio-woningen) en 5 vrije kavels. Het wordt een duurzame woonwijk met o.a. gasloze woningen. Met het bestaande bos wordt met respect omgegaan, zo blijven waardevolle bomen behouden en zijn deze ingepast in de beoogde ontwikkeling.

Het verlies aan waardevol groen wordt gecompenseerd. Ten behoeve van deze compensatie zijn percelen gelegen aan de Beckersweg verkocht aan de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan voorziet ten aanzien van deze percelen in de herbestemming van agrarisch naar natuur. De herinrichting, beheer en onderhoud worden verzorgd voor de ontwikkelaar in samenwerking met Limburgs landschap.

4. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

De herontwikkeling van de locatie zal niet alleen leiden tot een uitbreiding van Venlo-Oost met duurzame woningen gelegen in een groene parkachtige omgeving maar ook tot de invulling van een gedeelte van de woningbehoefte. Daarnaast zal de locatie weer onderdeel uit gaan van maken van de openbare ruimte van de wijk Venlo-Oost. Tot slot wordt in dit kader opgemerkt dat er nieuwe natuur wordt gerealiseerd ter plaatse van de Beckersweg met als doel de Jammerdalse Heide te kunnen verbinden met de Grootte Heide.

Raadsvoorstel - onderbouwing

5. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan maken de herontwikkeling van de locatie juridisch planologisch mogelijk binnen de gewenste kaders. De ontwerpprocedure is inmiddels afgerond en het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kunnen worden vastgesteld. Vaststelling is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Raadsvoorstel - onderbouwing

6. Afweging / argumentatie

Herontwikkeling locatie Manresa

De locatie Manresa is gelegen aan de oostkant van Venlo op de bosrijke steilrand. De locatie is in totaliteit circa 5 hectare groot. De locatie Manresa is de locatie van het voormalige “Huize Manresa”, omsloten door de Casinoweg, Loyolastraat, Sint Ignatiusstraat en de Petrus Canisiusstraat. Op dit moment is de locatie niet toegankelijk vanwege het feit dat de locatie geen eigendom is van de gemeente Venlo en er een hekwerk om het plangebied staat.

De gebiedsontwikkeling Nieuw Manresa houdt een transformatie in van een gedeelte van de locatie (circa 2,5 hectare) naar een woongebied in een parkomgeving omringd door het bestaande bos. In totaal wordt de realisatie van maximaal 69 woningen mogelijk gemaakt, verdeeld in maximaal 40 appartementen, 8 twee-onder-één-kap-woningen, 16 levensloopbestendige woningen (patio-woningen) en 5 vrije kavels. Het wordt een duurzame woonwijk met o.a. gasloze woningen. Met het bestaande bos wordt met respect omgegaan, zo blijven waardevolle bomen behouden en zijn deze ingepast in de beoogde ontwikkeling.

Na de herontwikkeling zal de locatie weer onderdeel uitmaken van de wijk en voor iedereen toegankelijk zijn.

Tot de herontwikkeling behoort ook de compensatie van het verlies aan waardevol groen op de locatie Manresa. Ten behoeve van deze compensatie zijn percelen gelegen aan de Beckersweg verkocht aan de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan voorziet ten aanzien van deze percelen in de herbestemming van agrarisch naar natuur. De herinrichting, beheer en onderhoud worden verzorgd voor de ontwikkelaar in samenwerking met Limburgs landschap.

Ontwerp-bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en ontwerp-omgevingsvergunning

De ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning die de herontwikkeling van de locatie Manresa tot woningbouwlocatie mogelijk maakt is gepubliceerd.

De periode dat zienswijzen konden worden ingediend is verstreken. Zowel met betrekking tot het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan als de omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er geen (ambtshalve) beoogde te maken wijzigingen aan het ontwerp-bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.

Overgegaan kan nu dus worden tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Nieuw Manresa dat de herontwikkeling van de locatie Manresa tot woningbouwlocatie mogelijk maakt. Uw raad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kan ook de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en het kappen van de benodigde groenopstanden worden afgegeven. Deze kan worden verleend zodra het bestemmingsplan is vastgesteld. Voor de volledigheid is het concept hiervan als bijlage bijgevoegd (bijlage 2). De beoogde bouwplannen zullen een separaat traject doorlopen passend binnen het vast te stellen bestemmingsplan.

De vaststelling zal leiden tot de herontwikkeling van een locatie die in de huidige staat (leefbaarheid en gezondheid) te omschrijven is als vervallen en een locatie waar al jaren geen onderhoud is gepleegd. Na de herontwikkeling zal de locatie weer openbare ruimte worden en voor iedereen toegankelijk. Dit laatste is nu niet het geval omdat de locatie particulier eigendom is. Daarnaast geeft de herontwikkeling invulling aan een deel van het woningbehoefte met duurzame woningen.

Raadsvoorstel - onderbouwing

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Om te komen tot herontwikkeling van de locatie wordt samengewerkt met Venterra BV en Hauzer BV. In het kader van de compensatie van het verlies aan waardevol groen is samengewerkt met de provincie Limburg. De herontwikkeling is tot slot afgestemd met de klankbordgroep, samengesteld enerzijds omwonenden van de locatie en anderzijds de wijkraad Venlo-Oost.

8. Financiële paragraaf

Het voorstel kent geen financiële consequenties met het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn de kosten verzekerd en de risico's afgedekt.

9. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico

Wel of niet

Juridische aspecten en wettelijk kader	Nee
Financiële risico's en aspecten	Nee
Inhuur externen / derden	Nee
Economische risico's	Nee
Maatschappelijke risico's	Nee
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	Nee
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	Nee
Overige strategische risico's	Nee

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Nvt

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

Nvt

Raadsvoorstel - onderbouwing

10. Vervolprocedure voor de raad

Na vaststelling van zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan door uw raad worden beide vaststellingsbesluiten - samen met ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteiten aanleg en kap - ter inzage gelegd. Het vastgestelde bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning worden gecoördineerd gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerp-besluit hebben ingediend (hetgeen niet het geval is) dan wel hen waarbij het niet tijdig indienen van een zienswijze verschoonbaar is beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens - doch niet gecoördineerd - gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen dat vaststellingsbesluit staan géén rechtsmiddelen open.

Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen die termijn bij de Afdelingsvoorzitter een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan Nieuw Manresa
raadsnummer 2019 41
raadsvergadering 23 oktober 2019
d.d.

team RGPMAN
steller M.Eussen
doorkiesnummer +31 77 3596401
e-mail c.willemse@venlo.nl
datum 07 juni 2019

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 25 juni 2019, registratienummer 1488721;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet of op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de
Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en de Woningwet;

overwegende dat;

het ontwerp-bestemmingsplan Nieuw Manresa en het beeldkwaliteitsplan Nieuw Manresa van 18 april
2019 tot en met 29 mei 2019 ter inzage hebben gelegen;

voorafgaand aan de terinzagelegging een openbare kennisgeving is gedaan in de Nederlandse
Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van
zienswijzen respectievelijk inspraakreacties gedurende voormelde termijn van terinzagelegging;

tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties zijn ingebracht;

besluit(en):

1. het bestemmingsplan Nieuw Manresa met planidentificatienummer
NL.IMRO.0983.BP201816MANRESA-VA01, met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als
digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT d.d. 6 november 2018, met toepassing
van de Crisis- en herstelwet vast te stellen;
2. voor het plangebied van het bestemmingsplan Nieuw Manresa geen exploitatieplan vast te
stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan Nieuw Manresa vast te stellen en ingevolge artikel 12a Woningwet
te koppelen aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 oktober 2019.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten