

Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 2022-70
collegevergadering d.d. 27 juni 2022
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1876337
team RGWBET
steller Ing. H.C.A. Willems
doorkiesnummer +31 77 3596147
e-mail h.willems@venlo.nl
datum 23 juni 2022
bijlage(n) 5
datum verzonden

30 JUNI 2022

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa

Kennisnemen van

Kennis nemen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Leutherweg 103 te Venlo. Het voornemen bestaat om op het perceel een woonzorgcomplex met zorgwoningen voor dementerende ouderen in een groene omgeving te ontwikkelen. Het complex zal bestaan uit 20 wooneenheden (woonkamers) voor maximaal 25 bewoners en een beheerderswoning.

Aanleiding

Venterra B.V. heeft een principeverzoek ingediend om de locatie Leutherweg 103 te Venlo te herontwikkelen als een woonzorgcomplex. Wij hebben door middel van een principebesluit op 15 juni 2021 aan de initiatiefnemer van de ontwikkeling (Venterra) aangegeven onder voorwaarden medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. In voorliggend ontwerp bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt. De nieuwe bestemming voor de planlocatie wordt planologisch vastgelegd, waardoor ter plaatse nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

Kernboodschap

Plangebied.

De projectlocatie is gesitueerd aan de oostkant van Venlo tegen een bosrijke steilrand van de Maas in Venlo aan de Leutherweg.

Aan de oostzijde grenst het gebied aan het nieuwbouw gebied Manresa.

Vigerend bestemmingsplan.

Het plangebied ligt grotendeels in het bestemmingsplan "Venlo-Oost", met als bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Bos'. Het realiseren van een woonzorgcomplex, bestaande uit 20 wooneenheden (woonkamers) voor maximaal 25 bewoners en een beheerderswoning, past niet geheel binnen deze bestemmingen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken heeft Venterra in ontwerp een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld, dat nu in ontwerp voorligt.

Woningbouwopgave

De gemeente probeert ook op deze wijze op kleinschalige manier een bijdrage te leveren aan het verminderen van de druk op de woningmarkt voor alle doelgroepen.

De gemeente speelt samen met partners in op sterke vergrijzing in stad en regio met toenemende vraag naar specialistische ouderenzorg. Dit past ook binnen de opgave die er ligt op het gebied van woningbouw

Inhoud bestemmingsplan.

Het plangebied is deels gelegen in het beeldkwaliteitsplan Manresa en deels binnen het regulier welstandsgebied. De ontwikkeling en het bouwplan wordt voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een planologische juridische regeling voor deze maatschappelijke ontwikkeling.

Op basis van een door de initiatiefnemer ingediende aanmeldnotitie is door ons besloten dat voor deze planontwikkeling geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan de diverse vooroverlegpartners. De provincie heeft geen opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan, vanuit het waterschap is geen reactie ontvangen.

Economische uitvoerbaarheid/kostenverhaal.

Wij hebben besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan met Venterra B.V. waarin de afspraken zijn geborgd voor de planontwikkeling Woonzorghuis Manresa Venlo. De overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder wordt gekomen tot ontwikkeling van het exploitatiegebied voor rekening en risico van ontwikkelaar, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal. In de overeenkomst is ook het verhaal van eventuele planschade door de gemeente op de initiatiefnemers geborgd. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting voor de gemeenteraad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het gebied van het bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa Venlo

Financiële aspecten

De ontwikkelaar zal de herinrichting van de openbare ruimte (onder meer het verleggen van de rijweg, het aanleggen groen en parkeervakken) voor haar eigen rekening aanleggen. Daarnaast worden ook alle gemeentelijke plankosten (ambtelijke inzet) voor deze planontwikkeling in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Voor de gemeente wordt derhalve een budgettaire neutrale planontwikkeling voorzien.

Ten behoeve van de gemeentelijke kosten van planvoorbereiding is op 8 maart 2022 een voorbereidingskrediet van € 30.000,00 beschikbaar gesteld. Deze kosten worden in mindering gebracht op het verschuldigde totaalbedrag van € 52.900,00.

Communicatie

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept-bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie geeft aan dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Vanuit het waterschap is geen reactie ontvangen.

Vervolprocedure raad

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Bekendmaking hiervan vindt plaats op 6 juli 2022 en het betreffende ontwerpbesluit ligt ter inzage van 7 juli 2022 tot en met 18 augustus 2022. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen tegen het besluit worden ingediend.

Vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in de raadsvergadering van november 2022.

Na de vaststelling wordt het plan wederom gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd. Er kan dan beroep worden ingediend tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State...

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

- | | | |
|----|-------------------------|-----------|
| 1. | Toelichting | 31-5-2022 |
| 2. | Regels | 31-5-2022 |
| 3. | Verbeedling | 31-5-2022 |
| 4. | Bijlagen | 31-5-2022 |
| 5. | Anterieure overeenkomst | 13-6-2022 |