

## Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 2023-92  
collegevergadering d.d. 19 september 2023  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 79740  
team  
steller L.G.M.H. Bohnen  
telefoonnummer +31 77 3596884  
e-mail l.bohnen@venlo.nl  
datum 19 september 2023  
bijlage(n) 4  
datum verzonden 22 SEP, 2023

### Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landgoed Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'

### Kennisnemen van

Kennisnemen van ons besluit van 19 september 2023 om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Kloosterdorp Steyl'.

De herziening heeft betrekking op het wijzigen van de geldende bestemming 'Wonen' voor de herontwikkeling van Landhuis Moubis tot een woon- zorghuis met 31 appartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landhuis Moubis – Waterloostraat 28 Steyl' wordt op verzoek van de initiatiefnemer gecoördineerd met een ontwerpbesluit van een omgevingvergunning voor de herontwikkeling van het rijksmonumentale Landhuis Moubis en omliggende gronden tot een woon-zorghuis met 31 appartementen / studio's aan de Waterloostraat 28 te Steyl in procedure gebracht.

### Aanleiding van

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor onderhavig verzoek.

### Kernboodschap

#### Aanleiding

Het verzoek om een bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op de gedeeltelijke herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Landhuis Moubis – Waterloostraat 28 Steyl' wordt de herontwikkeling van het rijksmonumentale Landhuis Moubis en omliggende gronden tot een woon-zorghuis met 31 appartementen / studio's mogelijk gemaakt.

## **Raadsinformatiebrief**

Voor genoemd plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Door middel van bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 1 t/m 4).

### Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de bewoners van Park Waterloo vanaf 2019 geïnformeerd over het plan. In 2021 zijn de bewoners schriftelijk en tijdens twee informatiebijeenkomsten geïnformeerd. Naar aanleiding van de uitkomsten van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer zaken nader onderzocht en maatregelen getroffen om de mogelijke overlast voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Ondanks de inspanningen is er geen consensus bereikt. Een aantal bewoners vreest dat het beoogde woon- zorghuis onevenredige negatieve effecten heeft op het woongenot.

### Bestemmingsplan

De aangevraagde herontwikkeling kan niet gerealiseerd worden binnen het bestemmingsplan "Kloosterdorp Steyl" (vastgesteld door de raad op 24 september 2008), omdat het gebruik van het gebouw als woon- zorghuis niet past binnen de bestemming "Wonen" waarmee het pand momenteel is belegd. Daarnaast staat de woonbestemming slechts één woning voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden in het pand toe.

### Bestemmingsplanprocedure

De voorbereiding van het bestemmingsplan wordt, op basis van de coördinatieverordening, gecoördineerd met de aangevraagde omgevingsvergunning. Het coördineren houdt concreet in, dat de ontwerp-omgevingsvergunning tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan bekend wordt gemaakt en ter inzage wordt gelegd. Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. Vervolgens zal u worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen. Tegen alle gecoördineerde besluiten staat voor belanghebbenden uiteindelijk rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wij nemen een besluit met betrekking tot de gevraagde omgevingsvergunning.

## **Financiële aspecten**

### *Exploitatie*

Wordt door toepassing van een ruimtelijke afwijking een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient in beginsel tegelijk met het ruimtelijk besluit een exploitatieplan te worden vastgesteld. Mits er sprake is van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is en er geen andere wettelijk voorgeschreven geval van toepassing is. Er is sprake van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is. In het Besluit ruimtelijke ordening staat limitatief benoemd voor welke bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar van het bouwplan. In dit geval is er sprake van een uitzondering van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn

## Raadsinformatiebrief

wel verhaalbare kosten, maar die kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven. Deze kosten zijn anderszins verzekerd en vallen onder de uitzonderingsregel. Voor de eventuele omgevingsvergunningsactiviteit 'het maken van een inrit/uitweg' zullen leges in rekening worden gebracht en de mogelijke ontsluitingskosten worden via opdrachtverstrekking privaatrechtelijk overeengekomen.

### Conclusie

Om voornoemde reden vervalt de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

### Planschade

Met de initiatiefnemer is op 6 oktober 2022 een planschadekostenverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee worden de eventuele planschadekosten in het geheel overgedragen aan de initiatiefnemer als zijnde verzoeker van de planologische maatregel.

### Communicatie

De initiatiefnemer heeft de plannen middels een omgevingsdialoog toegelicht aan omwonenden. Als Gemeente zijn wij alleen aan zet als het gaat om wettelijke verplichtingen en stappen die gezet moeten worden, zoals de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### Vervolgprocedure raad

Het ontwerp bestemmingsplan 'Landhuis Moubis – Waterloostraat 28 Steyl' wordt gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kunnen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen worden ingediend bij uw gemeenteraad. Ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend bij ons college. Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen bekeken en zal ons college een voorstel doen voor de beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Tevens zal een voorstel gedaan worden omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens zullen wij een besluit nemen met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



## **Raadsinformatiebrief**

### **Bijlagen**

1. Ontwerp-toelichting bestemmingsplan "Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl"
2. Ontwerp-regels bestemmingsplan "Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl"
3. Ontwerp-verbeelding bestemmingsplan "Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl"
4. Ontwerp-lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten bestemmingsplan "Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl"