



## Raadsinformatiebrieft

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 2022-128  
collegevergadering d.d. 10 januari 2022  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1921481  
team RGWBET  
steller Ing. H.C.A. Willems  
doorkiesnummer +31 77 3596147  
e-mail h.willems@venlo.nl  
datum 20 september 2022  
bijlage(n) 5  
datum verzonden

**12 JAN. 2023**

### Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf belfeld

### Kennisnemen van

Kennis nemen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van een woonzorgcomplex, bestaande uit 27 zorgappartementen (24-uurszorg) en 4 reguliere rijwoningen aan de Leijgraaf in Belfeld, kadastraal bekend Belfeld G 2394.

### Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om 27 zorgappartementen (24-uurszorg) en 4 reguliere rijwoningen te ontwikkelen aan de Leijgraaf in Belfeld, gemeente Venlo. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Wij hebben door middel van een principebesluit op 21 september 2021 aan de initiatiefnemer aangegeven onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een principeverzoek voor een woningbouwontwikkeling. Mede op verzoek van de Dorpsraad van Belfeld, inwoners van Belfeld en een lokaal inwonende zorgondernemer is het initiatief van 16 woningen gewijzigd naar voorliggende initiatief. De initiatiefnemer heeft op eigen risico een aangepast plan ingediend. In onze vergadering van 10 januari 2023 hebben wij ingestemd met het, nu voorliggende, aangepaste plan.

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**

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een planologische juridische regeling voor het realiseren van een woonzorgcomplex, bestaande uit 27 zorgappartementen (24-uurszorg) en 4 reguliere rijwoningen aan de Leijgraaf in Belfeld, kadastraal bekend Belfeld G 2394.

### Plangebied.

De locatie ligt aan de noordoostkant van Belfeld. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Zandstraat. Die straat vormt de noordelijke grens van de bebouwde kom van Belfeld. Aan de andere kant van de weg liggen de eerste landbouwgronden van aangrenzende buitengebied. De Leijgraaf is de straat direct ten oosten van het plangebied.

### Woningbouwopgave

De gemeente levert ook op deze wijze op kleinschalige manier een bijdrage 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 ontwerp bestemmingsplan voorziet in een planologische juridische regeling voor deze maatschappelijke ontwikkeling en 4 woningen.

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 sec een tekstuele opmerking 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 Fintheim B.V., waarin de afspraken zijn geborgd voor de planontwikkeling Wozoco Leijgraaf Belfeld. 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 Wozoco Leijgraaf Belfeld

Financiële aspecten

De ontwikkelaar zal de herinrichting van de openbare ruimte (aanleg trottoir, verleggen kabels en leidingen en aanleggen openbare groenzone) 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.

**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. Sec is verzocht om de toelichting tekstueel aan te passen. Vanuit het waterschap is geen reactie ontvangen.

**Vervolprocedure raad**

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

Het ontwerpbestemmingsplan wordt met ingang van 19 januari 2023 gedurende een termijn van zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in de raadsvergadering van mei 2023.

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

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 1. | Toelichting bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld | 09-12-2022 |
| 2. | Regels bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld      | 09-12-2022 |
| 3. | Verbeelding bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld | 08-12-2022 |
| 4. | Bijlagen bij de toelichting Wozoco Leijgraaf Belfeld | 09-12-2022 |
| 5. | Bedrijvenlijst Woongebied                            | 09-12-2022 |