



## Raadsvoorstel

## GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2022 62  
collegevergadering d.d. 22 november 2022  
raadsvergadering d.d. 21 december 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 15 november 2022  
bijlage(n) 5  
datum verzonden

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa te Venlo

### Advies

Door de ontwikkelaar is een nieuw bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa te Venlo opgesteld. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en kan nu ter vaststelling worden aangeboden aan uw raad. In verband hiermee wordt het volgende voorgesteld:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan niet over te nemen.
3. Het bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa Venlo (Bijlage 1 t/m 4) zowel digitaal als analoog gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (Bijlage 5).

### Aanleiding

Het voornemen bestaat om op het perceel plaatselijk bekend Leutherweg 103 in Venlo een woonzorghuis met zorgwoningen voor dementerende ouderen te ontwikkelen. Het complex zal bestaan uit 20 wooneenheden (woonkamers) en een beheerderswoning in een groene omgeving.

### 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 nieuwbouwgebied Manresa.

### Vigerend bestemmingsplan.

Het plangebied ligt grotendeels in het bestemmingsplan "Venlo-Oost", met als bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Bos'. Het realiseren van een woonzorghuis, 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 een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld, dat nu ter vaststelling voorligt.

### Inhoud bestemmingsplan.

Het plangebied is deels gelegen in het beeldkwaliteitsplan Manresa en deels binnen het



regulier welstandsgebied. De ontwikkeling en het bouwplan worden separaat voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed.

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

### **Beoogd effect**

Het bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk om op de locatie Leutherweg 103 in Venlo een woonzorghuis met zorgwoningen voor dementerende ouderen in een groene omgeving te ontwikkelen. Het woonzorghuis zal bestaan uit 20 wooneenheden (woonkamers) en een beheerderswoning.

### **Argumenten**

Middels een principebesluit d.d. 15 juni 2021 hebben wij besloten om aan initiatiefnemer onder voorwaarden medewerking te verlenen aan voorliggende ontwikkeling.

Het plan voldoet aan het vigerende beleid. Het gaat om een kleinschalige woonvorm met 24-uurszorg voor dementerende ouderen. Deze doelgroep is groeiend en we zien een verdubbeling van deze doelgroep richting 2050.

Er is sprake van een herontwikkelingslocatie waar reeds in een maatschappelijke bestemming is voorzien. Gezien de recente ontwikkelingen op Nieuw Manresa maakt een ontwikkeling op deze hoek het terrein als het ware (stedenbouwkundig) af. Tevens leidt het plan tot een opwaardering van het openbare gebied.

Op 27 juni 2022 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Woonzorghuis Manresa te Venlo.

Uw Raad is hierover geïnformeerd middels Raadsinformatiebrief nr. 2022-70. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 6 juli 2022 en heeft ter inzage gelegen van 7 juli 2022 tot en met 18 augustus 2022.

### **Kanttelingen**

N.v.t.

### **Financiën**

De realisatie van het bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is het kostenverhaal met betrekking tot de gronden gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplan anderszins verzekerd.

De door de gemeente te maken kosten inzake de grondexploitatie (waaronder ook eventuele planschade met betrekking tot het exploitatiegebied) worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is met het sluiten van de anterieure overeenkomst over grondexploitatie een gestructureerde ontwikkeling van het gebied voor de gemeente voldoende verzekerd en het stellen van aanvullende locatie eisen niet noodzakelijk. Daarmee kan het bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa als economisch uitvoerbaar worden aangemerkt.



Met het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar vervalt de verplichting voor de raad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa. Wel dient uw raad, op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, in zo'n geval, op het moment van de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan, een expliciet besluit nemen tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

### **Zienswijze**

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op 6 juli 2022 en heeft ter inzage gelegen van 7 juli 2022 tot en met 18 augustus 2022.

Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend.

1. Reclamant 1.

#### Zienswijze

Reclamant heeft op 12 augustus 2022 een mondelinge zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa. Reclamant heeft een bedrijf gelegen in de directe omgeving van de ontwikkeling.

Reclamant heeft een zienswijze ingediend over het aantal parkeerplaatsen in de bestaande situatie en het aantal parkeerplekken na realisatie van de nieuwe ontwikkeling.

#### *Reactie gemeente*

*-Er is sprake van een bestaande situatie in een stedelijke omgeving waarbinnen diverse functies reeds zijn toegestaan. De bestaande legale situatie is op dit moment niet aan de orde en staat niet open voor het indienen van een zienswijze.*

*Reclamant stelt dat er parkeerplaatsen verdwijnen ten opzichte van de huidige situatie. Dat is niet het geval. Het aantal parkeerplaatsen blijft gelijk. Op de plek voor de praktijk waar nu langsparkeren mogelijk is komen haakspaarvakken te liggen. Het gaat in dit geval dus om een andere inrichting, geen vermindering van het aantal parkeerplaatsen.*

*-Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is vastgelegd in algemene normen gekoppeld aan functies. Bij nieuwbouw en bij herstructurering van bestaande functies dient de geldende parkeernorm 'op eigen erf' toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie').*

*Op eigen terrein wordt voorzien in de aanleg van 12 tot 14 parkeerplaatsen voor 20 zorgappartementen en 1 woonzorghuis (echtpaar dat de exploitatie van het woonzorgcomplex verzorgt).*

*Dit betekent dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.*



Voorgesteld wordt om de zienswijze niet over te nemen.

Voorgaande zienswijze en de beantwoording hierop is opgenomen in de, als bijlage opgenomen, Nota van Zienswijze en ambtshalve wijzigingen.

#### **Ambtshalve aanpassingen.**

Naar aanleiding van controle van het ontwerpbestemmingsplan is de toelichting aangepast voor het aspect geluid inzake wegverkeer. Abusievelijk is door het bureau, dat zorgt draagt voor de samenstelling van het bestemmingsplan, de ambtshalve toets niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt hersteld in het gewijzigd vast te stellen plan.

In de toelichting van het ontwerpplan stond opgenomen dat een besluit hogere waarden inzake wegverkeer noodzakelijk was. Dit is hersteld en in het vast te stellen plan is opgenomen dat een besluit hogere waarde niet noodzakelijk is gezien het feit dat het gaat om de uitbreiding van een bestaand geluidsgevoelig object.

#### *Stikstof*

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak over het Porthos-project en de bouwvrijstelling (Uitspraak 202107079/1/R4).

De Raad van State heeft geoordeeld dat de bouwvrijstelling (artikel 2.7, lid 2 Wnb) niet gebruikt mag worden. De bouwvrijstelling houdt in dat voor de tijdelijke stikstofuitstoot die tijdens de bouw ontstaat, geen natuurvergunning nodig is. De hoogste rechter vindt dit niet juist, omdat het niet is uit te sluiten dat de natuur in Natura 2000-gebieden hierdoor schade oploopt. De Raad van State geeft aan dat uit de rechtspraak van het Europese Hof volgt dat een maatregelenpakket zoals de wetgever voorstelt alleen als onderbouwing gebruikt mag worden als die maatregelen ook echt zijn uitgevoerd en de verwachte voordelen daarvan vaststaan. Het pakket van maatregelen dat de wetgever heeft gebruikt als onderbouwing om de bouwvrijstelling in de Wet natuurbescherming op te nemen, voldoet daar niet aan. Het overgrote deel van de maatregelen is namelijk nog niet uitgevoerd. De bouwvrijstelling voldoet daarmee niet aan het Europese natuurbeschermingsrecht.

Derhalve wordt in voorliggend bestemmingsplan de volgende paragraaf:

“Stikstofdepositie tijdens aanlegfase

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) regelt een vrijstelling van de vergunningplicht in artikel 2.7, lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. De vrijstelling is verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) met aanwijzing in het nieuwe artikel 2.5 van het Bnb. Deze partiële vrijstelling geldt alleen voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie en niet voor eventuele andere effecten als gevolg van het project op Natura 2000-gebieden. Wat valt onder de vrijstelling:

- het bouwen en slopen van een bouwwerk;
- het verplaatsen van grond in het kader van bouwrijp maken van een terrein;
- de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden (o.a. het aan- en



afvoeren van bouwmaterialen en emissies van werktuigen op de bouwplaats).

Vervangen door:

“Stikstofdepositie tijdens aanlegfase

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) regelde een vrijstelling van de vergunningplicht in artikel 2.7, lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter uitspraak gedaan in de zaak over het Porthos-project en de bouwvrijstelling (Uitspraak 202107079/1/R4). In deze uitspraak heeft de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling (artikel 2.7, lid 2 Wnb) niet gebruikt mag worden. Het pakket van maatregelen dat de wetgever heeft gebruikt als onderbouwing om de bouwvrijstelling in de Wet natuurbescherming op te nemen, voldoet daar niet aan. Het overgrote deel van de maatregelen is namelijk nog niet uitgevoerd. De bouwvrijstelling voldoet daarmee niet aan het Europese natuurbeschermingsrecht.

Voor het aspect stikstof tijdens de aanlegfase kan worden opgemerkt dat een toename van de stikstofdepositie op grond van het bepaalde in de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' (januari 2020, Rijksoverheid) op voorhand kan worden uitgesloten. In de handreiking is een tabel met indicatieve deposities opgenomen in relatie tot nieuwe woningbouw- ontwikkelingen met verschillende woningaantallen.

Uit de tabel is op te maken dat woningbouwontwikkelingen tot 50 woningen geen depositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben die op 8 kilometer afstand van een natuurgebied zijn gelegen. Voorliggend initiatief bestaat uit minder dan 50 woningen.

Op basis van het bepaalde in de handreiking en de specifieke planaspecten kan daarom op voorhand worden aangenomen dat voorliggend initiatief geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft.

### *Conclusie*

Een vergunning in het kader van de Wnb (gebiedsbescherming) is gelet op het voorgaande in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan dan ook in overeenstemming met artikel 2.7, eerste lid, Wnb worden vastgesteld.”

### **Communicatie**

Het opgestelde bestemmingsplan is afgestemd met de provincie, waterschap en de veiligheidsregio.

Op verzoek van de gemeente Venlo is een buurtconsultatie/omgevingsdialoog uitgevoerd in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging, waarbij de huidige bestemming ‘maatschappelijk’ op de locatie Leutherweg 103 te Venlo (kadastraal Venlo-F-4087) wordt uitgebreid ten koste van de bestemming ‘bos’. De omwonenden zijn per brief benaderd en de resultaten van de gesprekken zijn in een verslag vastgelegd.

Uit de buurtconsultatie blijkt dat er weinig bezwaren zijn tegen de ontwikkeling, wel wordt er aandacht gevraagd voor het aspect parkeren.

## Raadsvoorstel

### Vervolgprocedure raad

Voor uw raad is er na vaststelling van het bestemmingsplan geen verdere vervolprocedure van toepassing.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden aangetekend.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, mits binnen de beroepstermijn bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

### Bijlagen

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1. | Toelichting bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa  | 15-11-2022 |
| 2. | Regels bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa       | 11-10-2022 |
| 3. | Verbeelding bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa  | 11-10-2022 |
| 4. | Bijlagenboek bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa | 11-10-2022 |
| 5. | Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen     | 15-11-2022 |



## Raadsbesluit

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Woonzorghuis  
Manresa te Venlo  
raadsnummer 2022 62  
raadsvergadering d.d. 21 december 2022

team RGWBET  
steller Ing. H.C.A. Willems  
doorkiesnummer +31 77 3596147  
e-mail h.willems@venlo.nl  
datum 15 november 2022

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 22 november 2022, registratienummer 1876337 ;  
gelet op bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan niet over te nemen.
3. Het bestemmingsplan Woonzorghuis Manresa Venlo (Bijlage 1 t/m 4) zowel digitaal als analoog gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (Bijlage 5).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2022.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten