

## Raadsvoorstel

**raadsnummer 2024** 56  
**collegevergadering d.d.** 09-04-2024  
**raadsvergadering d.d.** 29 mei 2024  
**programma** Leefbaar Venlo  
**portefeuillehouder** T. Verhaegh

**ons kenmerk** 106885  
**team** RGSBMI  
**steller** L.G.M.H. Bohnen  
**telefoonnummer** +31 77 3596884  
**e-mail** l.bohnen@venlo.nl  
**datum** 25 maart 2024  
**bijlage(n)** 7  
**datum verzonden**

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Landhuis Moubis – Waterloostraat 28 Steyl'

### Advies

Voorgesteld wordt:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. de zienswijzen, conform de nota van zienswijzen, ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-VA01).

### Aanleiding

In de raadsinformatiebrief 2023-92 bent u geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Kloosterdorp Steyl'.

De herziening heeft betrekking op het wijzigen van de geldende bestemming 'Wonen' voor de herontwikkeling van het rijksmonumentale Landhuis Moubis, gelegen aan de Waterloostraat 28 te Steyl, tot een woon- zorghuis met 32 appartementen, waaronder 1 logeerkamer. De gevraagde bestemmingsplanwijziging wordt samen met de omgevingsvergunning voor de realisatie van het plan gecoördineerd afgehandeld.

## **Raadsvoorstel**

### **Beoogd effect**

Het beoogd resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan, zodat voorzien wordt in een planologisch juridisch kader voor het plangebied en de herontwikkeling van het in verval geraakte rijksmonumentale Landhuis Moubis kan plaatsvinden.

### **Argumenten**

#### 1.1. Een goede ruimtelijke ordening

Om de beoogde wijziging mogelijk te maken kan medewerking worden verleend middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Voorwaarde is dat er ter plaatse sprake moet blijven van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Omgevingsdialoog / draagvlak*

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 omwonenden vrezen dat het beoogde woon- zorghuis onevenredige negatieve effecten heeft op het woongenot. Het ontbreken van draagvlak bij een aantal bewoners van Park Waterloo wil echter niet zeggen dat er na de beoogde herontwikkeling geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen ook blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan.

#### *Ruimtelijke structuurvisie Venlo 2014*

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour, binnen een woongebied en is aangeduid voor een hoge ruimtelijke kwaliteit en/of identiteitsbepalende uitstraling. De beoogde herontwikkeling van het ernstig in verval verkerende rijksmonumentale Landhuis Moubis draagt bij aan het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied en vastgoed ten behoeve van de vraag naar stedelijke functies in de vorm van een woon- zorghuis. Opwaardering van het bestaande landhuis en de bijbehorende tuin draagt bij aan het behoud en het versterken van de bestaande kwaliteiten van kloosterdorp Steyl.

#### *Woonvisie Venlo 2021-2026*

Het initiatief sluit aan bij de uitgezette koers voor wat betreft het bieden van een passend woningaanbod voor de doelgroep die in aanmerking komt voor intensieve zorg en verpleging. Tevens levert het plan een, toekomstige, bijdrage aan het creëren van een flexibele en betaalbare woningvoorraad. Dit door opname van de afwijkingmogelijkheid in de regels van het bestemmingsplan om bij het vervallen van de woon- zorgfunctie onder voorwaarden terug te gaan naar regulier wonen in vorm van 16 wooneenheden.

## Raadsvoorstel

Ter plaatse blijft op basis van voornoemde visies sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ook op de overige ruimtelijke relevante aspecten zoals geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeer, stikstofdepositie, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, zijn er geen overwegende belemmeringen voor de herontwikkeling van het Landhuis Moubis. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (met uitzondering van de strijdigheid met het nu geldende bestemmingsplan).

Voor een uitgebreide toelichting waarin is aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 1).

### 1.2 Coördinatieprocedure ex artikel 3.30, lid 1 Wro / zienswijzen

In het kader van de coördinatieprocedure zijn de ontwerpen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig bekend gemaakt. Beide stukken hebben vanaf donderdag 5 oktober 2023 tot en met woensdag 15 november 2023 voor eenieder tet inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn tegen beide ontwerpen in totaal 10 zienswijzen ingediend.

#### Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

De 10 zienswijzen hebben, voor zover van toepassing op het ontwerp bestemmingsplan, met name betrekking op de procedure, de uitkomst van de omgevingsdialoog, het ontbreken van draagvlak voor het beoogde woon-zorghuis binnen het besloten karakter van Park Waterloo, nakoming van een in 2000 gesloten samenwerkingsovereenkomst, privaatrechtelijke belemmering, schending vertrouwensbeginsel, verkeers- parkeer- en geluidsoverlast, te ruime planregels en planschade.

In de zienswijzen en een op 3 maart 2024 aan de raad toegezonden brief (ingekomen stuk, lijst nummer 3, onder nummer 018) wordt door reclamanten in het bijzonder veel nadruk gelegd op de nakoming van een in het jaar 2000 gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen de toenmalige ontwikkelaar van Park Waterloo, de toenmalige eigenaar van landhuis Moubis en de toenmalige gemeente Tegelen. In deze overeenkomst is onder andere opgenomen dat er in Landhuis Moubis maximaal 6 appartementen gerealiseerd zouden worden. In tegenstelling tot hetgeen reclamanten beweren heeft deze overeenkomst echter geen bindende werking voor de huidige eigenaar / initiatiefnemer en is de gemeente Venlo er eveneens niet aan gehouden. De gemeente heeft zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en rol bij het beoordelen van het verzoek om de bestemming te wijzigen, hetgeen nu aan de orde is. Voor de volledige inhoud en de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen 'Nota van zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan 'Landhuis Moubis -Waterloostraat 28 Steyl'. Voorgesteld wordt om de zienswijzen, conform de nota van zienswijzen, ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

## Kanttekeningen

N.v.t.

## **Raadsvoorstel**

### **Financiën**

#### *Geen exploitatieplan vaststellen*

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. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar/ initiatiefnemer van het bouwplan. Er is sprake van een bouwplan dat is genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er sprake van een uitzondering op de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn geen verhaalbare kosten. De gemeentelijke voorzieningen voor het in exploitatie kunnen brengen van het woon-zorghuis zijn reeds aanwezig via het mandelige private eigendom van Park Waterloo. Voor de bestemmingsplanprocedure en het behandelen van de aanvraag om een omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht. Uw raad dient wel expliciet een besluit te nemen tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

#### *Planschade*

Eventuele financiële gevolgen in de vorm van planschade zijn afgewenteld op de initiatiefnemer door middel van een op 6 oktober 2022 gesloten planschadeverhaalsovereenkomst.

### **Communicatie**

Voorafgaand aan de, met de omgevingsvergunning gecoördineerde, terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een openbare bekendmaking gedaan in het gemeenteblad, en de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door eenieder gedurende de voornoemde inzagetermijn.

De provincie Limburg heeft, met in acht name van de positieve adviezen van de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), op 13 november 2023 aangegeven geen aanleiding te zien om zienswijzen in te dienen tegen het voorliggende plan.

De terinzagelegging van het vast te stellen bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning wordt eveneens in het Gemeenteblad en op de landelijke website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) bekend gemaakt.

## Raadsvoorstel

### Vervolgprocedure raad

Uw raad wordt voorgesteld het betreffende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Na vaststelling worden het bestemmingsplan en de daarmee gecoördineerde omgevingsvergunning gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen de gecoördineerde besluiten staat voor belanghebbenden en iedereen die tijdig een zienswijze heeft ingediend, rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

### Bijlagen

1. 01. Toelichting bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'
2. 02. Bijlage bij toelichting bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'
3. 03. Regels bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'
4. 04. Bijlage bij regels bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'
5. 05. Verbeelding bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'
6. 06. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'
7. 07. Bijlage bij Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'

## Raadsbesluit

<b>onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan 'Landhuis Moubis -Waterloostraat 28 Steyl'	<b>ons kenmerk</b> 106885
<b>Raadsnummer 2024</b>	56	<b>steller</b> L.G.M.H. Bohnen
<b>raadsvergadering d.d.</b>	29 mei 2024	<b>telefoonnummer</b> +31 77 3596884
		<b>e-mail</b> l.bohnen@venlo.nl
		<b>datum</b> 25 maart 2024

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 9 april 2024, registratienummer 106885;  
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl' vanaf 5 oktober 2023 tot en met 15 november 2023 gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunning Landhuis Moubis voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad, en de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door eenieder gedurende de voornoemde inzagetermijn;

dat tegen het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zienswijzen zijn ingediend;

dat het college van burgemeester en wethouders op 9 april 2024 besloten hebben de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning niet over te nemen;

dat de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in een nota van zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan 'Landhuis Moubis – Waterloostraat 28 Steyl', en niet worden overgenomen;

dat Gedeputeerde Staten per e-mail van 13 november 2023 hebben laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen;

## Raadsbesluit

dat er geen sprake is van verhaalbare kosten en er dus geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

besluit:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. de zienswijzen, conform de nota van zienswijzen, ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-VA01).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 mei 2024.

De griffier

De voorzitter

Marijke van de Plasse

Antoin Scholten