

Buurtconsultatie/omgevingsdialogoog Leutherweg 103 (Venlo)

Project: Wijziging bestemmingsplan Leutherweg 103 te Venlo
Projectnummer: 2020-10
Datum document: 18 januari 2022
Opgesteld door: Venterra BV

1. Omschrijving

Op verzoek van de gemeente Venlo is een buurtconsultatie 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 eigenaren van de op afbeelding 1 aangeduide percelen zijn per brief benaderd (zie brief in bijlage) en de resultaten van de gesprekken zijn in dit verslag vastgelegd.



Afbeelding 1 – Situatietekening Leutherweg 103 met huisnummers (rood omcirkeld) en kadastrale grenzen/nummers. De ontwikkellocatie is aangeduid met de speld (kadastraal Venlo-F-4087 en deel oostelijk daarvan).

2. Resultaten

In navolgende tabel is de eigendomssituatie (zonder persoonsgegevens vanwege privacy) weergegeven en zijn de resultaten van de persoonlijke gesprekken met de eigenaren van de betreffende percelen verwerkt.

Adres:	Eigenaar:	Samenvatting:
Leutherweg 78	VVE Leutherweg 78	Niet gereageerd op de uitnodiging.
Leutherweg 80-82	Particuliere verhuurder	Niet gereageerd op de uitnodiging.
Leutherweg 84	Particulier	Niet gereageerd op de uitnodiging.
Leutherweg 86	Particulier	Niet gereageerd op de uitnodiging.
Leutherweg 88	Heilige Joannes Bosco-Parochie	Op 12 januari 2022 is met een lid van het Kerkbestuur - waar de Heilige Joannes Bosco-Parochie onder valt – gesproken. Vanuit de eigenaar is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Afsproken is dat de huurder (Moveoo) door initiatiefnemer nog nader wordt geïnformeerd.
Leutherweg 83	Dentalis Beheer BV	Op 17 januari 2022 is met de praktijkmanager van Dentalis Tandprotetische- en Tandtechnische Praktijk gesproken. Vanuit de eigenaar/gebruiker is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt nadrukkelijk gevraagd om (extra) aandacht te besteden aan de parkeerproblematiek. Niet alleen naar de organisatie van de parkeerplaatsen, maar ook het aantal parkeerplaatsen en beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor de praktijk.
Leutherweg 85-99	Stichting Woonwenz	Op 12 januari 2022 is met de Manager Wonen en Wijkcoördinator van Stichting Woonwenz gesproken. Vanuit de eigenaar/verhuurder van de betreffende woningen is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Afsproken is dat samen wordt opgetrokken om de huurders te informeren, waarbij gebruik wordt gemaakt van een nader in te richten "buurtwoning" aan de Leutherweg 181. In verband met verduurzaming van onder andere de betreffende woningen, wordt de buurtwoning door Woonwenz ingericht en vanaf eind februari 2022 operationeel. In overleg wordt hier tevens informatie over de voorgenomen ontwikkeling gegeven/beschikbaar gesteld.
Loyolastraat 2-16	Stichting Woonwenz	

Van de eigenaren die niet hebben gereageerd op bijgaande uitnodiging, wordt uitgegaan dat zij geen behoefte hebben gehad aan een nadere uitleg en derhalve geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling (zie bijgaande brief). Uit het bovenstaande kunnen we concluderen dat er van omliggende eigenaren geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.



Het verzoek om de parkeersituatie kritisch te bekijken en zorg te dragen voor voldoende parkeerplaatsen wordt meegenomen in de verdere ontwikkeling en als zodanig opgenomen met de gemeente Venlo.

Bijlage – brief uitnodiging buurtconsultatie

Aan de bewoners/eigenaren van dit adres

Onderwerp: Ontwikkeling Leutherweg 103 Venlo (Spring Kinderopvang "Dik Trom")
Datum: 5 januari 2022

Geachte buurtbewoner,

Onlangs hebben wij de nieuwbouwwijk Nieuw Manresa opgeleverd "boven op de berg" in het Manresapark. Het zal u niet onopgemerkt zijn gebleven dat alle hekken zijn verwijderd en het nieuwe Manresapark weer onderdeel is geworden van de wijk. We hebben ook het pad dat van de Leutherweg naar het Manresapark loopt, en zich om de Galgenberg slingert, voorzien van een nieuwe asfaltlaag en verlichting. Het pad is alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers en gaat inmiddels door het leven als het "Retraitepad", met een referentie naar het verleden van het voormalige klooster Manresa.

U woont in de directe nabijheid van dat Retraitepad, of kijkt er misschien zelfs op uit. Zo ook op het pand van Spring Kinderopvang "Dik Trom", aan de Leutherweg 103, momenteel in eigendom van Woonwenz. Per 1 juli 2022 loopt de huurovereenkomst tussen Spring Kinderopvang en Woonwenz af en hebben wij met Woonwenz een koopovereenkomst gesloten om het lege pand over te nemen en hier een nieuwe ontwikkeling te starten. Daarover willen we u graag informeren.

Onze belangrijkste motivatie om iets met deze plek te gaan doen, heeft te maken met voorgenoemde Retraitepad. Dit pad is de snelste weg van het Manresapark naar het centrum van Venlo en wordt veelvuldig gebruikt door de bewoners van Nieuw Manresa. Wij willen bij het begin van het Retraitepad een mooie entree maken naar Nieuw Manresa. Dit betekent dat we gaan investeren in de verbetering van de openbare ruimte, de parkeerplaatsen en het groen rondom de entree van het Retraitepad. Tevens willen we in dit gebied ook een nieuwe woonfunctie toevoegen om de leefbaarheid in dit gebied te verbeteren. Dit alles moet bijdragen aan een mooiere en veiligere entree van het Manresapark en de nabijgelegen woningen.

We zijn voornemens om voor de invulling van de voorgenoemde woonfunctie op deze locatie een woonzorghuis te realiseren voor dementerende ouderen. Dit sluit aan bij de toenemende vraag voor dergelijke concepten in een vergrijzende economie. Daarbij kan het huidige pand van Dik Trom er goed in worden geïntegreerd, en dus ook behouden blijven. De parkeerdruk van een woonzorghuis is laag, waardoor er geen extra openbare parkeerplaatsen hoeven te worden gemaakt. Parkeren voor bezoekers en personeel wordt op het eigen terrein opgelost. Naast het bestaande pand komt een duurzaam, nieuw gebouw. Er zal 24/7 toezicht en zorg aanwezig zijn op de locatie.



Meer over het ontwerp, het concept en het te doorlopen proces komen wij u, als directe buur, graag persoonlijk toelichten. Wij willen immers graag ophalen wat er in de omgeving speelt en hoe u tegen ons initiatief aankijkt.

Vanwege de huidige Corona-situatie kunnen we dit niet middels een gezamenlijke informatiebijeenkomst doen. Derhalve komen wij graag naar u toe. Indien u dat liever niet heeft, kunnen we ook bij ons op kantoor in Venlo of digitaal (via Microsoft Teams) afspreken. De keuze is aan u. We willen u vriendelijk vragen om uiterlijk maandag 17 januari 2022 contact met ons op te nemen via (077) 321 9140 of info@venterra.nl, en aan te geven wanneer het u schikt in de periode tussen 17 januari en 24 januari 2022. U kunt daarbij ook aangeven of wij bij u thuis mogen komen, u liever bij ons op kantoor op de koffie komt of de voorkeur geeft aan een digitaal gesprek. Namens Venterra zullen deze gesprekken worden gevoerd door Yannick Beterams.

Indien u geen gehoor geeft aan deze oproep, gaan wij er van uit dat u geen behoefte heeft aan een nadere toelichting of dialoog met betrekking tot deze ontwikkeling. Uiteraard kunt u, ook later, altijd contact met ons opnemen als u vragen heeft.

Wij zien er naar uit u (digitaal) te mogen ontmoeten.

Bij voorbaat dank en met vriendelijke groet,

Venterra

Sander van Lier MRE
Directeur