

Raadsvoorstel

raadsnummer 2023 39
collegevergadering d.d. 11-04-2023
raadsvergadering d.d. 25 mei 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 7108
team Wonen en Leven
steller G.H.P. Meerts
telefoonnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 27 maart 2023
bijlage(n) 2
datum verzonden

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld

Advies

Door initiatiefnemer Fintheim Vastgoed Belfeld b.v. is een nieuw bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een woonzorgcomplex aan de Leijgraaf te Belfeld. Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen en kan nu ter vaststelling worden aangeboden aan uw raad. In verband hiermee wordt het volgende voorgesteld:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. bijgaand bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP202208WOZOCOLEIJ-VA01), overeenkomstig de nota van wijzigingen.

Raadsvoorstel

Aanleiding

Door initiatiefnemer Fintheim B.V. is een nieuw bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een woonzorgcomplex bestaande uit 28 zorgappartementen (24-uurszorg) en 4 reguliere rijwoningen aan de Leijgraaf in Belfeld, gemeente Venlo, kadastraal bekend Belfeld G 2394.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

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.

Plangebied

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

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kern Belfeld", vastgesteld 19 december 2012. Het plangebied heeft de bestemming "Maatschappelijk" met de functieaanduiding "onderwijs".

De oprichting van het woonzorggebouw en de 4 rijwoningen zijn niet toegestaan binnen de regels van de vigerende bestemming "Maatschappelijk" met de functieaanduiding "Onderwijs".

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk om op de locatie

Aan de Leijgraaf te Belfeld een woonzorgcomplex te ontwikkelen. Het woonzorgcomplex zal bestaan uit 28 zorgappartementen (24-uurszorg) en 4 reguliere rijwoningen.

Raadsvoorstel

Argumenten

1. Initiatief past binnen de Ruimtelijke Structuurvisie en overig relevant gemeentelijk beleid.
2. 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.
3. Het plan is ruimtelijk ingepast in de wijk en zorgt voor een logische stedenbouwkundige afronding van de noordkant van Belfeld. Er zijn geen belemmeringen op het gebied van o.a. milieu ten aanzien van dit plan.
4. Op 10 januari 2023 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Wozoco Leijgraaf. Uw Raad is hierover geïnformeerd bij Raadsinformatiebrief 2022-128.
Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 25 januari 2023 en heeft ter inzage gelegen van 26 januari t/m 9 maart 2023. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn géén zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen

Stikstof

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is nog een stikstofberekening uitgevoerd. Deze stikstofberekening is als bijlage in de toelichting opgenomen.

Voor het opstellen van de stikstofdepositieberekening in de AERIUS Calculator is gekozen voor uitgangspunten volgens het worst-case principe. Met de invoer van dit worst-case principe als uitgangspunt blijkt dat de stikstofdepositie die zal plaatsvinden niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er met grote zekerheid kan worden aangenomen dat er geen significant negatief effect zal plaatsvinden op de omliggende natuur. Bij de berekening is zowel de aanlegfase als de gebruiksfase betrokken.

Archeologie

Voor wat betreft archeologie is er nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen vervolgonderzoek meer nodig is. Dit betekent dat het plangebied archeologisch is vrijgegeven. De in artikel 7 opgenomen archeologische dubbelbestemming kan daarmee komen te vervallen. De uitkomsten en conclusies van het proefsleuvenonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Verder zijn de opgenomen aanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'ecologische hoofdstructuur' verwijderd in de planregels, omdat deze waarden in het plangebied niet aanwezig zijn.

Raadsvoorstel

Financiën

Voor de ontwikkeling van Wozoco Leijgraaf is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting voor uw Raad om een exploitatieplan vast te stellen. De overeenkomst heeft als doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder wordt gekomen tot ontwikkeling van het exploitatiegebied voor rekening en risico van de initiatiefnemer, incl. het daarbij behorende kostenverhaal.

In de overeenkomst is ook het verhaal van eventuele planschade door de gemeente op de initiatiefnemer geborgd.

Communicatie

Het opgestelde bestemmingsplan is afgestemd met 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. Vanuit het waterschap is geen reactie ontvangen.

Door initiatiefnemer is op 11 maart 2022 een informatieavond gehouden over de planontwikkeling. Tijdens deze bijeenkomst is positief gereageerd op het plan. Reacties over de toegang van het plangebied hebben geleid tot een aanpassing van het plan, waarbij nu de toegang via de Zandstraat zal verlopen.

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw Raad wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen deze vaststelling van het bestemmingsplan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

- 01 Bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld, nota van wijzigingen
- 02 Bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld, verbeelding
- 03 Bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld, toelichting, regels en bijlagen

Raadsbesluit

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld

Raadsnummer 2023 39

raadsvergadering d.d. 25 mei 2023

ons kenmerk 7108

steller G.H.P. Meerts

telefoonnummer +31 77 3596505

e-mail g.meerts@venlo.nl

datum 27 maart 2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 11-04-2023, registratienummer 7108;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende;

dat het ontwerpbestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld van 26 januari 2023 tot en met 9 maart 2023 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde termijn tegen het ontwerpbestemmingsplan;

dat er van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen geen gebruik is gemaakt;

dat er enkele ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt;

dat deze aanpassingen zijn verwoord in de nota van wijzigingen

dat daarmee het bestemmingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;

Raadsbesluit

2. bijgaand bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP202208WOZOCOLEIJ-VA01), overeenkomstig de nota van wijzigingen.

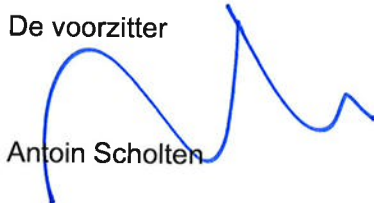
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2023.

De griffier

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Geert van Soest

De voorzitter

A handwritten signature in blue ink, featuring a large initial 'A' followed by a series of connected loops.

Antoin Scholten