

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 56
collegevergadering d.d. 09-04-2024
raadsvergadering d.d. 22 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.

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 afwijkingsmogelijkheid 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 ter 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 mogen 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.

Kantttekeningen

N.v.t.

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, 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 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.

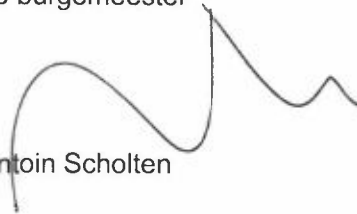
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

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

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
'Landhuis Moubis -Waterloostraat 28 Steyl'
Raadsnummer 2024 56
raadsvergadering d.d. 22 mei 2024

ons kenmerk 106885
steller L.G.M.H. Bohnen
telefoonnummer +31 77 3596884
e-mail l.bohnen@venlo.nl
datum 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, 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 22 mei 2024.

De griffier

Marijke van de Plasse

De voorzitter

Antoin Scholten

Nota van zienswijzen in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan ‘Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl’ voor de herontwikkeling van het rijksmonumentale Landhuis Moubis en omliggende gronden tot een woon-zorghuis met 32 appartementen / studio’s aan de Waterloostraat 28 te Steyl.

Zaaknummer: 106885

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 oktober 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het stadskantoor Venlo en digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder heeft gedurende deze termijn ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl’ heeft samen met het voornemen om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het rijksmonumentale Landhuis Moubis en omliggende gronden tot een woon-zorghuis met 32 appartementen / studio’s aan de Waterloostraat 28 te Steyl ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken konden worden geraadpleegd op www.overheid.nl

Beide ontwerpbesluiten zijn gecoördineerd voorbereid op basis van de coördinatieregeling van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor de zienswijzen welke enkel betrekking hebben op het ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning is een separate nota van zienswijzen opgesteld.

Reacties

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties ten aanzien van het bestemmingsplan werd gebruik gemaakt door:

- Zienswijze 1, mondelinge zienswijze opgenomen op 24 oktober 2023
- Zienswijze 2, per brief van 10 november 2023, ingekomen op 13 november 2023
- Zienswijze 3, per brief van 13 november 2023, ingekomen op 13 november 2023
- Zienswijze 4, per brief van 13 november 2023, ingekomen op 13 november 2023
- Zienswijze 5, per brief van 13 november 2023, ingekomen op 13 november 2023
- Zienswijze 6, per brief van 13 november 2023, ingekomen op 13 november 2023
- Zienswijze 7, per brief van 13 november 2023, ingekomen op 13 november 2023
- Zienswijze 8, per brief van 13 november 2023, ingekomen op 14 november 2023
- Zienswijze 9, per brief van 12 november 2023, ingekomen op 14 november 2023
- Zienswijze 10, per brief van 12 november 2023, ingekomen op 15 november 2023

Inhoud zienswijzen

In het navolgende zijn de zienswijzen samengevat en is de reactie van de gemeente Venlo op de zienswijzen verwoord. De samenvatting van de zienswijzen heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen, zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Aangezien er overlap in de zienswijzen zit, kan voor de beantwoording van de tweede zienswijze op bepaalde punten verwezen worden naar de beantwoording van de eerste zienswijze.

De zienswijzen 3,4,5,6 en 7 zijn identiek. Zienswijze 8 is in naam van 17 reclamanten ingediend.

Zienswijze 1

Samenvatting

Indiener staat positief tegenover het voorliggende initiatief. Indiener licht toe dat wanneer men dit plan zou omarmen, hiervan een positieve invloed kan uitgaan. Indiener vraagt verder aandacht voor het aspect 'parkeren'.

Beantwoording van de zienswijze

Wij nemen de in de zienswijze gegeven toelichting met betrekking tot de positieve invloed van het initiatief voor kennisgeving aan.

In paragraaf 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is onderbouwd dat voor het woon-zorghuis met 31 wooneenheden 18,6 parkeerplaatsen nodig zijn. Per wooneenheid is 0,6 parkeerplaats nodig. Binnen het plangebied zijn 19 parkeerplaatsen voorzien. De aanleg van de 19 parkeerplaatsen op eigen terrein is geborgd in de omgevingsvergunning middels de bij het besluit behorende; 'Tekening - Situatie, Bovengrondse situatie, Controle rijcurve en kabels en leidingen, projectnummer G335-004, tekening 03 van 03, versie B d.d. 30 augustus 2022, ontvangen op 31 augustus 2022' en de " Tekening – Beplantings-inrichtingsplan, ontvangen op 16 december 2022'. Dit betekent dat er voldoende parkeergelegenheid is verzekerd en er met betrekking tot het aspect parkeren geen belemmeringen zijn te verwachten. Vooralsnog is er dan ook geen noodzaak om extra parkeerplaatsen aan de rand van Park Waterloo aan te leggen.

Conclusie

Wij nemen de zienswijze voor wat betreft toelichting met betrekking tot de positieve invloed van het initiatief, voor kennisgeving aan. Voor wat betreft het deelaspect parkeren worden geen belemmeringen verwacht.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Reclamant schetst hoe de voorbereidingsfase voor de onderhavige ontwerpbesluiten volgens hem is verlopen en vraagt zich af hoe hij voor zijn belangen op kan komen indien de initiatiefnemer en de gemeente geen openheid van zaken geven, vragen niet beantwoorden en er geen omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.
2. Reclamant is van mening dat het besloten karakter van Park Waterloo geweld wordt aangedaan en gemaakte afspraken in de op 16 november 2000 gesloten 'Samenwerkingsovereenkomst, betreffende de ontwikkeling van Park Waterloo' niet worden nagekomen door de beoogde gebruikswijziging van Landhuis Moubis.
3. In het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning is niet aangegeven dat er eerder een aanvraag is ingediend.
4. Reclamant is van mening dat er geen omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.
5. Volgens reclamant worden de gevolgen van de toename in verkeersbewegingen voor de directe omgeving niet genoemd. Volgens reclamant worden er slechts 19 parkeerplaatsen op het eigen erf gerealiseerd maar zijn er 20 parkeerplaatsen nodig.
6. Reclamant verwacht dat het plan economisch niet uitvoerbaar is omdat alle adressen binnen Park Waterloo in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in planschade.

Beantwoording van de zienswijze

Ad 1.

De aanvraag om het bestemmingsplan plaatselijk te herzien en de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van Landhuis Moubis zijn respectievelijk op 14 januari 2022 en 31 maart 2022 ingediend. Ruim voor deze formele aanvragen is de initiatiefnemer de dialoog met de bewoners van Park Waterloo aangegaan en zijn de bewoners geïnformeerd over het nu voorliggende plan. Per brief aan alle bewoners van Park Waterloo d.d. 10 februari 2021 heeft de initiatiefnemer de bewoners geïnformeerd over het feit dat het eerdere initiatiefplan voor de realisatie van 11 appartementen in het landhuis niet haalbaar was en een nieuw initiatiefplan voor een woon-zorghuis werd voorbereid. In deze brief zijn de parkbewoners ook uitgenodigd voor een (digitale) informatiebijeenkomst op 25 februari 2021.

Op verzoek van de bewoners heeft er op 31 maart 2021 een overleg plaatsgevonden tussen leden van de bewonerswerkgroep Palais Moubis en de beoogde zorgondernemer. De zorgondernemer heeft tijdens dit overleg hun werkwijze toegelicht. Per brief van 29 juli 2021 heeft de initiatiefnemer alle bewoners en het bestuur van de belangenvereniging Park Waterloo Steyl geïnformeerd over de stand van zaken op dat moment. In deze brief zijn de bewoners ook uitgenodigd voor een tweede informatiebijeenkomst welke op 23 september 2021 in het Landhuis Moubis heeft plaatsgevonden. Van de informatiebijeenkomsten en het overleg met de beoogde zorgverlener zijn verslagen opgesteld.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de initiatiefnemer heeft voldaan aan het voeren van een overigens niet verplichte omgevingsdialoog met de omwonenden. Als gemeente hebben we verder voldaan aan de wettelijk verplichte openbare kennisgeving van de ontvangst van de aanvraag, alsmede de kennisgeving voor de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten.

Ad 2.

Door de herontwikkeling van het, voor wonen bestemde, rijksmonumentale Landhuis Moubis tot een woon-zorghuis wijzigt het besloten karakter van Park Waterloo op zichzelf niet. De oorspronkelijke historische staat van het gebouw wordt hersteld. Door de functiewijziging zal het gebruik wel intensiever worden. Gezien het verzorgingsniveau van de toekomstige bewoners mag in alle redelijkheid verwacht worden dat van het woon-zorghuis geen grote impact op de bestaande woon- en leefomgeving zal hebben.

De door meerdere reclamanten aangehaalde, samenwerkingsovereenkomst (SOK) is tot stand gekomen tussen de toenmalige ontwikkelaar van Park Waterloo, de toenmalige eigenaar van landhuis Moubis en de toenmalige gemeente Tegelen, met een aanvulling door de gemeente Venlo. Alleen de bij deze samenwerkingsovereenkomst betrokken partijen kunnen aanspraak maken op naleving van de samenwerkingsovereenkomst, de daarin vervatte contractafspraken en de eventuele nakoming daarvan.

De samenwerkingsovereenkomst heeft voor de huidige eigenaar / initiatiefnemer geen bindende werking. Het private eigendom van de initiatiefnemer aan de Waterloostraat 28 (landhuis Moubis en bijbehorend perceel) valt niet onder een mandelig perceel (gemeenschappelijk eigendom), waarop de statuten van de Belangenvereniging van Eigenaren van toepassing zijn. In de SOK gelden de verplichtingen ten aanzien van de Belangenvereniging van eigenaren niet voor de eigenaar van Moubis.

De gemeente heeft zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en rol bij het beoordelen van het verzoek om de bestemming te wijzigen en de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van Landhuis Moubis. De gemeente kan vanuit haar uitsluitend publiekrechtelijke rol en verantwoordelijkheid niet privaatrechtelijk worden aangesproken. De gemeente Venlo is dus niet gehouden aan de samenwerkingsovereenkomst.

De SOK, waarin is opgenomen dat in Landhuis Moubis maximaal 6 appartementen gerealiseerd mogen worden is bovendien van 2000. Sindsdien is er sprake van veranderende inzichten, is het landhuis steeds verder in verval geraakt en speelt bij de gewijzigde invulling het belang van het behoud en restauratie van het rijksmonumentale Landhuis Moubis, vanuit gemeentelijke optiek, een zwaarwegende rol. Met een volwaardige exploitatie van het pand is de restauratie en behoud uitvoerbaar.

Ad 3.

Deze zienswijze heeft specifiek betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning. Zie hiervoor de separate nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Ad 4

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 1.

Ad 5.

Zie antwoord bij zienswijze 1.

Ad 6.

In het kader van de voorbereiding van de formele aanvraag is op 28 april 2021 een planschaderisicoanalyse, voor de op dat moment beoogde herontwikkeling van Landhuis Moubis naar 28 zorgappartementen, opgesteld. Ondanks de aanpassing naar de realisatie van een woon-zorghuis met 32 appartementen / studio's, waarvan 1 logeerkamer, maakt de analyse voldoende inzichtelijk dat het risico op gegronde verzoeken om tegemoetkoming in planschade niet van dien aard is dat het plan op voorhand economisch niet uitvoerbaar is. Meer in algemene zin zijn wij van mening dat het in ere herstellen van de oorspronkelijk staat van het pand, inclusief het herbouwen van een gesloopt deel, de uitstraling en belevingswaarde van Park Waterloo, ten goede zal komen.

Conclusie

De zienswijzen worden niet overgenomen.

Zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7

Samenvatting

1. De planologische wijziging heeft enorme impact op de woon- en leefomgeving van de omwonenden en is voor hen onacceptabel in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Als gevolg van deze wijziging zullen er enorm veel logistieke activiteiten plaatsvinden, vanwege o.a. bezoekers, horeca, werknemers, leveranciers. Deze gevolgen zijn door het college onvoldoende op waarde geschat. Reclamanten vragen zich bijvoorbeeld af of de gasten (werknemers etc.) zich zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot het park. Het plan tast door aard en omvang niet alleen de eigendom, maar ook het gemeenschappelijke eigendom (het landgoed/park) aan, inclusief financiële aspecten. Door de aard en omvang van de appartementen/studio's stellen reclamanten dat er sprake is van buitenproportioneel commercieel gebruik door 'gasten' van een eigenaar die niet woonachtig is op het park. Een beter alternatief is wat reclamanten betreft bijvoorbeeld het initiële plan (8 luxere appartementen) hetgeen in lijn ligt met het huidige (privé-) gebruik.
2. Reclamanten hebben een onverdeeld aandeel in het mandelige eigendom van het landgoed met gesloten karakter. Reclamant geven geen toestemming om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Er is dus sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. Immers, zonder de privaatrechtelijke toestemming van het mandelige eigendom van het landgoed, kan de ontwikkeling niet plaatsvinden.
3. Onduidelijk is waarom de ontwikkeling van 32 zorgappartementen, ten opzichte van de eerder onderzochte 11 (luke) koopappartementen, wel in lijn is met de eisen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Dit roept duidelijk vragen op en dient

nader gemotiveerd te worden, voordat geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening en ook daadwerkelijk uitvoerbaar is conform de eisen van de RCE.

4. Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Zonder deugdelijk onderzoek naar de gevolgen van de verkeersbewegingen en de geluidsoverlast kan niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
5. De aantallen van 62 verkeersbewegingen per etmaal zijn bij een aantal van 32 bewoners en 16 werknemers per dag zeer ongeloofwaardig. Onduidelijk is waar deze beperkte inschatting van verkeersbewegingen op zijn gebaseerd. Met het aantal verkeersbewegingen neemt zowel de geluidsoverlast als verontreiniging van de lucht toe. Reclamanten hebben een groot belang om dit te voorkomen om de rustige en schone omgeving te behouden. Uit het plan valt niet op te maken in hoeverre er maatregelen genomen worden om het aantal verkeersbewegingen en/of geluidsoverlast (zie punt 5) beperkt kan worden. Gelet op het feit dat de grond in privaatrechtelijke eigendom is van de eigenaren, ligt het op de weg om het verkeer aldaar te beperken en parkeren door bezoekers en personeel buiten de poort van het privéterrein te laten plaatsvinden.
6. Er wordt in de toelichting gesteld dat er voldoende parkeerruimte zou zijn aan de noord- en oostzijde van het perceel, maar ook het aantal van 19 parkeerplaatsen voor 32 bewoners en 16 medewerkers en aanvullende bezoekers en leveranciers is té beperkt ingeschat. Ook hier ligt wederom geen deugdelijk onafhankelijk verkeersonderzoek aan ten grondslag. Een aantal parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw hetgeen een enorme visuele vervuiling betekent voor dit Rijksmonument. Ook dit is voor reclamanten onacceptabel.
7. Reclamanten vragen zich allereerst af wat de business case is voor het onderhavige plan en waarom het oorspronkelijke plan van 8 luxere appartementen geen voorrang krijgt. Dit plan heeft namelijk aanzienlijk minder nadelige gevolgen voor de omgeving. Daarnaast heeft het college de behoefte voor dit initiatief van 32 zorgappartementen onvoldoende in kaart heeft gebracht, inclusief een onderzoek naar andere locaties en alternatieven.
8. Voor zover het plan überhaupt doorgang moet krijgen, komen de planregels niet overeen met het initiatief. De regels in het bestemmingsplan laten veel meer toe dan 32 zorgappartementen in het landhuis.

Artikel 4.1

Om te borgen dat het beoogde initiatief ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd - en niet andere vormen zoals kamerbewoning door studenten, arbeidsmigranten of andere doelgroepen gebruik kunnen maken van de appartementen - dient de bestemming 'wonen' aangepast te worden naar een bestemming die past bij het initiatief, dus bijvoorbeeld de bestemming 'zorgwoningen'.

Artikel 4.4.1

Onder sub b staat beschreven dat onder strijdig gebruik valt; woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie. Totaal onduidelijk is waarom de bestemmingsplanregels hier onnodig worden opgerekt. Het Landhuis staat momenteel leeg, dus deze regel is onnodig en zou geschrapt moeten worden.

Artikel 4.4.2

Afgevraagd kan worden of aan huis gebonden beroepen toegestaan moeten worden binnen een woonzorginitiatief. Ook hier worden de planregels onnodig veel ruimer beschreven dan waarschijnlijk is beoogd met het initiatief.

Artikel 4.5.1

Het is voor cliënten onacceptabel om naast de 32 appartementen - waar dus volgens de huidige regels 64 mensen mogen wonen - ook nog eens extra mensen worden toegestaan via een bed and breakfast constructie.

Artikel 4.5.2

Om te borgen dat het initiatief ook daadwerkelijk een woonzorgfunctie behoudt, dient er juist geen afwijking voor een kamerverhuurbedrijf mogelijk gemaakt te worden. Hier is totaal geen draagvlak voor.

Artikel 4.5.3.

Feitelijk betekent dit artikel dat na 10 jaar alle type bewoners zich kunnen vestigen in het Landhuis. Er geldt dan geen enkele beperking meer ten opzichte van bijvoorbeeld studenten, immigranten, arbeidsmigranten of andere groepen die voor mogelijke extra overlast kunnen zorgen.

Artikel 9.1

Onduidelijk is waarom in onderdeel d een mogelijkheid wordt gebouwen om de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot naar 10 meter.

9. In artikel 8.3.1 staat enkel beschreven dat voldaan moet worden de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (CROW-publicatie 381). Dit is echter té vrijblijvend. Dat vervolgens in artikel 8.3.2. wordt beschreven dat met een omgevingsvergunning kan worden volstaan met een lagere norm is onacceptabel. Dit artikel dient geschrapt te worden om te borgen dat het aantal benodigde parkeerplaatsen ook daadwerkelijk behouden blijft.

Beantwoording van de zienswijze

Ad 1.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2 voor wat betreft het gemeentelijke standpunt met betrekking tot de te verwachte impact op de woon- en leefomgeving. Zoals ook al in het kader van de gevoerde omgevingsdialoog door de initiatiefnemer is toegelicht, dienen bezoekers en leveranciers zich bij de toegangspoort van het park melden. De aanwezige gastvrouw of – heer zal de poort bedienen. Enkel de personeelsleden zullen zich zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot het park. De zorg van reclamanten dat derden zich zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot het park is dan ook niet terecht. Het gebruik van het pand is primair gericht op wonen. Het feit dat het pand geëxploiteerd wordt door een commerciële zorgondernemer heeft volgens ons geen onaanvaardbare gevolgen voor het gesloten karakter van het park.

Voor wat betreft de beantwoording van de vraag waarom het plan voor de realisatie van 8 luxere appartementen niet wordt uitgevoerd, wordt verwezen naar het antwoord bij zienswijze 2, onder 1. Verder is het aan de eigenaar om te bepalen welk plan, ter beoordeling, bij de gemeente wordt ingediend.

Ad 2.

De mening van reclamanten dat sprake is van een privaatrechtelijke belemmering delen wij niet. Het plangebied waar het bestemmingsplan op ziet heeft enkel betrekking op het perceel van Landhuis Moubis dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Er vinden geen veranderingen plaats aan het mandelige eigendom. De parkbewoners hebben geen zeggenschap over de private eigendommen welke grenzen aan het mandelige gebied.

Ad 3.

In paragraaf 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) positief hebben geadviseerd met betrekking tot het voorliggende plan. In het op 11 november 2022 door de RCE uitgebrachte advies is toegelicht dat met de herbestemming tot een levensloopbestendige woonbestemming op een passende wijze een nieuwe invulling gegeven wordt aan het monument, waarmee behoud voor de toekomst geborgd wordt. Een nadere motivering waarom de ontwikkeling van 32 zorgappartementen, met 1 logeerkamer, ten opzichte van eerdere plannen, in lijn is met de eisen van de RCE is niet relevant. Eerdere plannen voor het Landhuis zijn immers niet verder uitgewerkt of in procedure gebracht.

Ad 4.

Op het park geldt, volgens het verkeersbord bij de toegangspoort, een maximumsnelheid van 20 km/u. Gelet op de situering en de ontsluiting van het plangebied recht tegenover de toegangspoort van Park Waterloo is ook zonder nader onderzoek de verwachting gerechtvaardigd dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 5.

In tegenstelling tot de bewering van reclamanten is wel degelijk onderzoek gedaan naar de te verwachten verkeersbewegingen. In paragraaf 4.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat de toename van het gemiddeld aantal verkeersbewegingen circa 63 zal zijn (uitgaande van gemiddelden). Dit betekent naar verwachting ca. 31 voertuigen die aankomen en ca. 31 voertuigen die vertrekken per etmaal. In de met de bewoners van Park Waterloo gedeelde 'Memo verkeersbewegingen 'Landhuis Moubis' te Venlo is het aantal te verwachten verkeersbewegingen, met in acht name van de ervaringen van de beoogde zorgexploitant, voldoende onderbouwd.

Ad 6.

Zie antwoord bij zienswijze 1 voor wat betreft de onderbouwing van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Voor de buiteninrichting is een landschappelijk plan opgesteld, waarbij met respect voor behoudt van zicht op het rijksmonumentale gebouw gekeken is naar de situering van parkeerplaatsen en groenelementen. De inpassing is eveneens getoetst is door de Adviescommissie Welstand en Erfgoed en de Rijksdienst voor cultureel erfgoed. Ook bij een andere invulling van het Landhuis Moubis is het aanleggen van parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw noodzakelijk.

Ad 7.

Een ander plan dan de herontwikkeling van Landhuis Moubis tot een woon-zorghuis met 32 kamers is niet bij de gemeente ingediend. Het treft dan ook geen doel om de haalbaarheid van een plan met 8 luxe appartementen te onderzoeken.

In de gemeentelijke 'Woonvisie Venlo 2021-2026' is voor wat betreft wonen en zorg het (blijven) bieden van een passend woningaanbod opgenomen. Uit de visie blijkt dat een deel van de ouderen behoefte heeft aan een geclusterde woonvorm, al dan niet met 24-uurzorg. Zowel voor 24-uurszorg alsmede geclusterde woonvormen laat de woonvisie voor de toekomst een geleidelijk tekort zien. De woonvisie bevat naast de opgaven voor de gemeente Venlo in haar geheel, tevens de opgaven voor de verschillende stadsdelen en kernen. Voor de kern Steyl geldt onder andere de opgave om kansen te benutten om cultuurhistorisch waardevolle panden naar wonen te transformeren. Op het gebied van wonen en zorg is in Steyl de opgave om geclusterde woonvormen en 24 uren zorgvoorzieningen voor ouderen op de korte termijn (< 5 jaar) te realiseren. Met het voorliggend initiatief wordt invulling aan deze opgaven gegeven.

Ad 8.

In algemene zin wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan toekomst bestendig is opgesteld. In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden maximaal 16 appartementen gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 4.1

Op grond van het bestemmingsplan geldt ter plaatse de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgfunctie'. Daarmee is geborgd dat er uitsluitend een woonzorgfunctie met maximaal 32 wooneenheden is toegestaan. Deze functie beperkt zich tot hetgeen in artikel 1.57 is gedefinieerd: *"wonen, in combinatie met een maatschappelijke functie gericht op de ondersteuning en verlening van zorg aan de bewoners (Zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een woongebouw). Eén en ander met bijbehorende*

algemene en gezamenlijke ruimten c.q. voorzieningen, zoals een ontvangst- en kantooruimte, keuken, woon- en eetkamer, bibliotheek, facilitaire ruimten, etc.

Door de opname van deze specifieke functie aanduiding op de verbeelding en in de regels worden de overige mogelijkheden, welke worden aangehaald, weggenomen. Indien in de toekomst een ander gebruik wenselijk is dat niet past binnen de planregels van het bestemmingsplan, is een nieuwe vergunning nodig. Zulke vergunning wordt getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving.

Artikel 4.4.1

Op grond van dit artikel is, binnen de bestemming wonen, kamergewijze aan meer dan 2 personen niet zonder meer toegestaan. De bestemmingsplanherziening ziet toe op een woonzorgfunctie waardoor het bepaalde in artikel 4.4.1, onder b dit niet geldt. Dit artikel maakt onderdeel uit van de standaardregels van het bestemmingsplan. Dit met name om alvast duidelijk te verschaffen over toekomstige situaties.

Artikelen 4.4.2, 4.5.1 en 4.5.2.

Artikel 4.4.2, 4.5.1 en 4.5.2 hebben betrekking op eventuele mogelijkheden binnen de bestemming 'wonen' welke in het huidige bestemmingsplan en dus ook voor de overige woningen in het Park Waterloo geldt. Echter, zoals aangegeven is er in artikel 4.1 aangegeven waarvoor de bestemming 'Wonen' in dit geval bedoeld is en kan er niet zonder meer afgeweken worden hiervan, anders dan onder de gestelde voorwaarden.

De stelling dat in de 32 appartementen 64 mensen mogen wonen is niet correct. Zoals aangegeven op de plattegrond tekeningen worden er in totaal 32 woonunits, waaronder 1 logeerkamer, gerealiseerd. Meer concreet gaat het om 23x 1 persoons en 9 x 2 persoons woonunits. Hiermee is dus een maximaal aantal van 41 bewoners, waaronder 1 logé, mogelijk als alle units / bedden bezet zijn. In de praktijk zullen er ook momenten zijn dat niet alle units bewoond zijn en/of dat alle bedden 'bezet' zijn. Het aantal bewoners kan dus ook lager zijn dan 31.

Artikel 4.5.3.

Allereerst zal er altijd bekeken moeten worden of er inderdaad 10 jaar lang de functie vervuld is óf dat het plan niet meer mogelijk is. Daarnaast schrijven de opgenomen voorwaarden ook voor dat er op allerlei vlakken getoetst moet worden wat er dan mogelijk voorzien kan worden. Deze afwijkingsmogelijkheid geeft, onder voorwaarden, de mogelijkheid om maximaal 16 reguliere wooneenheden te realiseren in het pand. Aan dit aantal ligt een vlekkenplan ten grondslag. Uitgangspunt is hierbij geweest dat de wooneenheden qua aard en omvang aansluiten bij de overige in Park Waterloo aanwezige appartementen.

Artikel 9.1

Dit biedt in enkel in algemene zin flexibiliteit om bij een nog niet volledig uitontwikkeld plan de mogelijkheid te bieden om onder voorwaarden en rekening houdend met onder andere de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding nog bepaalde voorzieningen (bouwwerken, geen gebouw zijnde) aan te vullen zonder dat hier geen ruimte meer is binnen het bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is eveneens een algemene vrijstellingsmogelijkheid voor een bouwhoogte (van bouwwerken, geen gebouw zijnde) tot 10 meter opgenomen.

Ad 9.

Zie antwoord bij zienswijze 1.

Conclusie

De zienswijzen worden niet overgenomen.

Zienswijze 8

Samenvatting

1. De essentie van Park Waterloo is het zijn van een besloten woonomgeving met enkel een semi-openbaar karakter voor wandelaars.
2. Het idee tot realisatie van het Park Waterloo stamt al van voor 2000. Toen zijn er door de toenmalige gemeente Tegelen samen met de toenmalige eigenaren schriftelijke afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in de "Samenwerkingsovereenkomst betreffende de ontwikkeling van Park Waterloo" van 16 november 2000. De inhoud daarvan dient hier als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd.
3. Volgens deze overeenkomst zou Landhuis Moubis voor zelfbewoning geschikt blijven. Daarnaast is de afspraak dat in het Landhuis Moubis zes appartementen mogen komen. Aan deze samenwerkingsovereenkomst is vervolgens door partijen gevolg gegeven. Wat al die jaren tot nu toe echter niet heeft plaatsgevonden is het normale onderhoud van Landgoed Moubis, het handhaven van de zelfbewoningsplicht en de eventuele verbouw daarvan tot zes appartementen.
4. Alle eigenaren van woningen zijn ook middels kwalitatieve verplichtingen gehouden om zich hierna te gedragen en om verplicht lid te zijn van voormelde vereniging van eigenaren. De inhoud van de statuten van de vereniging dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
5. De huidige initiatiefnemer is sinds 29 januari 2021 eigenaar van Landhuis Moubis. Initiatiefnemer is hierdoor niet alleen eigenaar van het Landhuis Moubis geworden waarvoor dezelfde verplichtingen als alle andere woningeigenaren gelden, maar ook rechtsopvolger in de samenwerkingsovereenkomst geworden. De gemeente Venlo is door de eerdere fusie met de voormalige gemeente Tegelen al geruime tijd rechtsopvolger van de gemeente Tegelen.
6. De samenwerkingsovereenkomst, waar zowel de gemeente Venlo als initiatiefnemer contractspartij in zijn, duurt heden ten dage nog steeds voort. Deze overeenkomst is nimmer ontbonden of beëindigd. De afspraken, die in deze samenwerkingsovereenkomst gemaakt zijn, zijn namelijk nog niet geheel vervuld. Zie daartoe verder artikel 15 van deze overeenkomst. Door de rechtsvoorganger van initiatiefnemer, noch door initiatiefnemer zelf is Landhuis Moubis (thans) namelijk conform afspraak voor zelfbewoning behouden dan wel intussen tot zes appartementen omgebouwd.
7. Initiatiefnemer heeft nu een heel ander voornemen met Landhuis Moubis. De overeenkomst wordt door initiatiefnemer middels onderhavig bouwplan thans niet (meer) nagekomen. De gemeente Venlo zou dan ook primair om nakoming moeten verzoeken.
8. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente Venlo dat wel zou moeten doen, niet alleen als betrouwbare contractspartner, maar ook al als betrouwbare overheid en vooral ook op basis van het vertrouwensbeginsel richting reclamanten. Zij hebben hun woning gekocht mede op basis van alle onderliggende afspraken die eerder gemaakt zijn en die in zowel de samenwerkingsovereenkomst, het bestemmingsplan Park Waterloo als alle kwalitatieve verplichtingen vastgelegd zijn. Door als gemeente Venlo af te zien van uitvoering van voormelde afspraken en om niet om nakoming te vragen, wordt onmiskenbaar niet alleen door initiatiefnemer, maar ook zeker door de gemeente Venlo onrechtmatig jegens alle eigenaren van de woningen gehandeld. Reclamanten behouden zich in dat kader thans verder nog alle rechten voor. Er zijn thans geen zwaarwegende redenen om van nakoming van die eerdere afspraken af te zien. De huidige staat van Landhuis Moubis is een gevolg van falend onderhoud door de eigenaar, maar ook een gevolg van falend optreden van de gemeente Venlo. De gemeente Venlo en haar rechtsvoorganger hebben al 20 jaar verzuimd om de eigenaar daar op basis van artikel 13 t/m 15 van de Woningwet op aan te spreken.

9. Initiatiefnemer maakt niet inzichtelijk waarom uitvoering van de oorspronkelijke afspraken niet mogelijk zou zijn en enkel de voorgenomen ontwikkeling een haalbare businesscase zou zijn. Uit oogpunt van transparantie dient daar alsnog door initiatiefnemer volledig zicht op gegeven te worden. (in de zienswijzenbrief heeft deze zienswijze ook nummer 8. Er is twee keer nummer 8 gebruikt).
10. Niet is objectief aangetoond waarom in Landhuis Moubis zorgappartementen zouden moeten komen. Waarom zorg? Waarom op die plek en waarom zo veel? Het toelaten van een woon-zorgcomplex in Landhuis Moubis strookt niet met het uitgangspunt van een besloten woongemeenschap zoals Park Waterloo dat is en zoals in het verleden ook afgesproken is.
11. Slechts met algemene uitgangspunten wordt de noodzaak voor onderhavige ontwikkeling tot zorgappartementen onderbouwd. Er bestaat thans en ook in de directe toekomst voor deze groep zorgbehoevenden, in tegenstelling tot hetgeen initiatiefnemer vertolkt, geen dringende behoefte aan nieuwe zorgplaatsen. Er bestaat daarnaast geen noodzaak voor zorgappartementen op de voorziene locatie mede gezien alleen al alle (7) andere initiatieven voor zorg en alle reeds bestaande zorghuizen in de omgeving. Reclamanten weten niet beter dan dat de gemeente Venlo doende is om voor de gehele gemeente een zorgvisie op te stellen om al deze initiatieven goed te kunnen stroomlijnen en om juist af te wegen wat nut en noodzaak is.
12. Initiatiefnemer heeft vanaf aanvang van zijn planvorming met omwonenden waaronder geen relevante omgevingsdialoog gevoerd.
13. Er was, binnen de besloten woongemeenschap Park Waterloo, in 2021 en er is nu nog steeds geen draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling.
14. Dat er geen draagvlak was en nog steeds niet is, heeft er ook mee te maken, zoals hiervoor al kort aangeroerd, dat initiatiefnemer tussentijds meermaals zijn plannen heeft veranderd.
15. Op pagina 44 van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er een dialoog plaatsgevonden heeft en dat daarop het nu voorliggende plan zelfs aangepast is. Reclamanten weten oprecht niet waar het hier over gaat.
16. Op zowel de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan met onderliggende verwijzingen en rapporten als de bijbehorende Regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn verder nog de nodige opmerkingen te maken:
 1. In tegenstelling tot hetgeen op pagina 11 daarvan staat, is er zeker wel sprake van een stedelijke ontwikkeling en heeft er ten onrechte geen toets op basis van artikel 3.1.6 Bro plaatsgevonden.
 2. Op pagina 15 van de toelichting wordt de behoefte aan zorgappartementen vermeld. Volgens reclamanten bestaat die behoefte voor deze locatie niet.
 3. Op pagina 16 van de toelichting wordt gesteld dat Park Waterloo al een semi-openbaar karakter kent. Dat is dus volstrekt onjuist. Enkel wandelaars zijn toegestaan.
 4. Reclamanten kunnen zich niet voorstellen dat daarmee op enigerlei wijze objectief onderbouwd zou kunnen worden dan wel dat dit enige legitimatie oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling met al het extra verkeer, bezoek, bedrijvigheid met dito overlast.
 5. Op pagina 18 en 19 van de toelichting wordt stilgestaan bij de verkeersgeneratie en de parkeervraag van een woon-zorgcomplex. Bij 32 reguliere wooneenheden horen minimaal $32 \times 1,4 = 44,8$ parkeerplaatsen.
 6. Op pagina 20 daarvan komt flora en fauna aan bod. Het is thans verre van zeker dat de verleende Wnb-ontheffing in stand blijft.
 7. Er is geen enkel concreet onderzoek gedaan naar de verkeers- en geluidsoverlast door het woonzorg-complex zelf en de daarbij behorende verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande woningen.

8. Op geen enkele wijze is aangetoond dat er straks een goed woon- en leefklimaat voor de al bestaande woningeigenaren blijft dan wel dat het unieke woonmilieu en karakter van Park Waterloo straks behouden blijft.
 9. Op pagina 32 tot en met pagina 37 daarvan wordt aandacht besteed aan de externe veiligheid. Er is daarbij advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio was eerst niet akkoord en later wel. Verder wordt door de Veiligheidsregio kenbaar gemaakt dat de toegankelijkheid van Park Waterloo vanaf 1 januari 2026, mede gezien de nieuwe doelgroep van kwetsbaren, niet meer gegarandeerd is. Door initiatiefnemer (memo adviseur SatijnPlus van 25 oktober 2022) wordt vermeld dat daarover nog met de hiervoor genoemde vereniging van eigenaren een akkoord bereikt dient te worden.
 10. In casu is sprake van 24-uurs zorg met alle daarbij horende faciliteiten. Er kan dus in het ontwerpbestemmingsplan in casu geen reguliere bestemming 'wonen' opgenomen worden met nadere aanduidingen.
 11. Daar komt voorts nog eens bij dat initiatiefnemer aangeeft en als motivatie voor zijn bouwplan geldt, dat regulier woningbouw voor zes woningen toch niet haalbaar zou zijn? Wat is het nu?
 12. De voorgenomen functiewijziging heeft absoluut een negatief effect op het woongenot van alle mandelig eigenaren. Allen hebben hierdoor aanzienlijke planschade. De waarde van alle woningen op Park Waterloo zal door de voorgenomen functiewijziging flink omlaaggaan.
 13. Indien dan ook geheel tot slot vastgehouden wordt aan de voorgenomen Toelichting en Regels van het bestemmingsplan, is de hele onderbouwing van het huidige bouwplan en daarmee het zogenaamd niet kunnen voldoen aan onder andere de nog steeds geldende contractuele afspraken uit de samenwerkings-overeenkomst, waar de gemeente Venlo en initiatiefnemer contractpartij in zijn, een wassen neus. Er is alsdan onmiskenbaar sprake van het moedwillig niet willen voldoen aan de eerdere (contractuele) afspraken.
17. Deze zienswijzen hebben specifiek betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning. Zie hiervoor de separate nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.
 18. Tot zover reiken de zienswijzen van reclamanten. Reclamanten hebben hiermee aangetoond dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning onzorgvuldig tot stand gekomen zijn, bij het opstellen daarvan niet met alle belangen op een juiste en evenwichtige wijze rekening gehouden is en beide ontwerpen dan ook onzorgvuldig en in strijd met evenredigheidsbeginsel zijn.
 19. De noodzaak voor onderhavige ontwikkeling staat op geen enkele wijze objectief vast. Echter wat het allerbelangrijkste is, is dat de samenwerkingsovereenkomst waar zowel de gemeente Venlo als de initiatiefnemer partij in zijn, ten onrechte door beiden niet meer nageleefd wordt en er daardoor door beide partijen simpelweg onrechtmatig jegens de huidige woningeigenaren gehandeld wordt. Het unieke besloten woonkarakter van Park Moubis wordt daardoor, hetgeen ook volstrekt in strijd is met het vertrouwensbeginsel, volledig tenietgedaan.

Beantwoording van de zienswijze

Ad 1.

Wij kennen het karakter van Park Waterloo en nemen dit voor kennisgeving aan.

Ad 2.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.

Ad 3.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.

Ad 4.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2. Voor het overige nemen wij dit voor kennisgeving aan.

Ad 5.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.

Ad 6.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.

Ad 7.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.

Ad 8.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2. Met betrekking tot het vertrouwensbeginsel merken wij nogmaals op dat het belang van het behoud en restauratie van het rijksmonumentale Landhuis Moubis een zwaarwegende rol speelt. De door de voormalige gemeente Tegelen gesloten SOK is bijna een kwart eeuw oud. In het raadsvoorstel, d.d. 8 november 2000, is toen al opgenomen dat het Landhuis Moubis in een zeer slechte staat verkeerde. Het pand is sindsdien alleen maar verder in verval geraakt. Enkel met een volwaardige exploitatie van het pand is de restauratie uitvoerbaar en het behoud voor de toekomst realistisch. Dit is uitdrukkelijk ook in het belang van de bewoners van Park Waterloo.

Ad 9. (in de zienswijze is twee keer nummer 8 gebruikt)

Zie (combinatie van) antwoorden bij zienswijze 1, zienswijze 2, onder 2 en zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 3.

Ad 10.

Zie (combinatie van) antwoorden bij zienswijze 2, onder 2 en zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 1.

Ad 11.

Zie antwoord bij zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 7.

Ad 12.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 1.

Ad 13.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak hoeft het ontbreken van maatschappelijk draagvlak niet te betekenen dat een ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestaan van draagvlak is voor de rechtmatigheid van een ruimtelijk besluit juridisch gezien dus geen absolute noodzaak. Van meet af aan is duidelijk geweest dat een aantal bewoners van Park Waterloo tegen het voorgenomen plan zijn, hetgeen ook blijkt uit de gevoerde omgevingsdialoog. De door reclamanten aangehaalde uitkomst van de op 20 juli 2021 gehouden peiling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 14.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 1.

Ad 15.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 1. Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt bijvoorbeeld dat door de bewoners naar voren gebrachte ideeën met betrekking tot de afvalstroom in het plan zijn meegenomen.

Ad 16.

1. Wij delen de visie van reclamanten dat sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling niet. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan. Verder is aanname dat sprake is van 32 wooneenheden voor 2 persoonsbewoning niet correct. Zie met betrekking tot dit aspect het antwoord bij zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 8, bij punt 4.5.1.
2. Zie (combinatie van) antwoorden bij zienswijze 2, onder 1 en 2 en zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 7.
3. Op pagina 16 van toelichting is de volgende zin opgenomen: 'Het complex is in de jaren negentig als woongebied ontwikkeld met een besloten en semi-openbaar karakter.' Deze omschrijving met de woorden besloten en semi-openbaar doet recht aan de feitelijke situatie.
4. Zie (combinatie van) antwoorden bij zienswijze 2, onder 2 en zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 1.
5. Zie antwoord bij zienswijze 1. Verder benadrukken wij dat geen sprake is van 32 reguliere wooneenheden.
6. Het bezwaar tegen de Wnb-ontheffing is ongegrond verklaard. Voor wat betreft de opmerking met betrekking tot het verkeerslawaaï wordt verwezen naar het antwoord bij zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 4.
7. Zie antwoord bij zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 4.
8. Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.
9. Vanuit de Veiligheidsregio Limburg Noord is geadviseerd over bouwkundige aspecten. Op verzoek van de Veiligheidsregio is de aanvraag verder aangevuld met technische zaken waarna het plan akkoord is bevonden. De brandweer heeft eind 2021 al aangekondigd dat zij vanaf 1 januari 2026 nergens meer werken met sleutelkluizen. Het is aan de Belangenvereniging van eigenaren om samen met de brandweer tot een passende oplossing te komen. Dit aspect staat dus geheel los van de invulling van Landhuis Moubis.
10. Zie antwoord bij zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 8. voor wat betreft de reactie met betrekking tot artikel 4.1. Gelet op het standpunt van reclamanten zijn wij verder van mening dat reclamanten meer gebaat zijn bij het persisteren van de enkelbestemming 'Wonen', met de functie aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgfunctie' ten opzichte van de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Park Waterloo kent, op een transformatorhuisje na, immers alleen maar de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', en 'Verkeer'.
11. Zie antwoorden bij zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 8 aanhef en de reacties met betrekking tot artikelen 4.1. en 4.5.3. Wij zien dan ook geen noodzaak om het pand een maatschappelijke bestemming te geven.
12. Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 6.
13. Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.

Ad 17.

Deze zienswijzen hebben specifiek betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning. Zie hiervoor de separate beantwoording van de nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Ad 18.

Zoals aangegeven bij zienswijze 2, onder 2 zijn wij als gemeente van mening dat het verlenen van medewerking aan het voorgestelde herstel en de herontwikkeling van het ernstig in verval verkerende rijksmonumentale Landhuis Moubis in alle redelijkheid geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat in Park Waterloo.

Ad 19.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.

Conclusie

De zienswijzen worden niet overgenomen.

Zienswijze 9

Samenvatting

1. Deze zienswijzen hebben specifiek betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning. Zie hiervoor de separate nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.
2. Deze zienswijzen hebben specifiek betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning. Zie hiervoor de separate nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.
3. Bij de verkoop en initiële inrichting van plan Park Waterloo zijn de woningen verkocht onder de beschrijving 'wonen in een rustige omgeving'. Indien in Palais Moubis 32 wooneenheden worden gecreëerd waarvan de woonbestemming zonder meer kan worden gewijzigd van woon/zorgfunctie in woonfunctie, betekent dit een extra belasting voor de huidige bewoners van Park Waterloo. Statistisch gezien wordt het aantal wooneenheden op het park namelijk met 33% verhoogd. Dit is een significante toename welke ongetwijfeld een negatief effect zal hebben op de belasting van alle voorzieningen op Park Waterloo. Dit is in strijd met artikel 3.1.3. van de akte van levering aan "Symphony Estates B.V.
4. De erfafscheiding van de voortuin van Palais Moubis voorziet in ijzeren sierpaaltjes met daartussen een ketting. Volgens het Ontwerpbestemmingsplan worden aan de voortuin van Palais Moubis parkeerplekken gerealiseerd. De erfafscheiding zal diensgevolge verwijderd moeten worden en is in strijd met artikel 2.1.2 van de VvE Park Waterloo.
5. Met betrekking tot bovenvermeld punt 3., is nergens in het Ontwerpbestemmingsplan vermeld dat bij het realiseren van 32 woonheden er ook een significant aantal, ± 45 , nieuwe parkeerplaatsen op locatie gerealiseerd moeten worden.
6. Er zal een inritvergunning/uitwegvergunning vereist zijn t.b.v. de realisatie van het Ontwerpbestemmingsplan naar de gemeentelijke openbare weg (Waterloostraat te Steyl).
7. Om het Ontwerpbestemmingsplan te realiseren heeft "Symphony Estates" een toestemmingsverlening en toestemmingsverklaring van de VvE nodig.

Beantwoording van de zienswijze

Ad 1 en 2.

Deze zienswijzen hebben specifiek betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning. Zie hiervoor de separate nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Ad 3.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.

Ad 4.

Daar er voor 2000 een volledig omsloten gebied bestond waar enkel Landhuis Moubis en een aantal andere historische opstallen stonden is deze erfafscheiding van vóór de aanleg van het huidige Park Waterloo. Daarmee kan gesteld worden dat de erfafscheiding behoort tot het perceel / eigendom van Landhuis Moubis. Tot het mandeling eigendom behoren het geheel van wegen, paden, groenvoorzieningen, landschapselementen en infrastructuur. De erfafscheiding valt daar niet onder.

Ad 5.

Zie (combinatie van antwoorden) bij zienswijze 1 en zienswijze 2, onder 2.

Ad 6.

Voor de realisatie en gebruiksfase wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- uitrit voor het bestaande woonadres Waterloopark 28. Er is dan ook geen reden om een separate in-uitrit vergunning aan te vragen. Gezien het mandelig eigendom zal de afwikkeling van het bouwverkeer binnen de grenzen van Park Waterloo in onderling overleg geregeld moeten worden. De gemeente Venlo is daar verder geen partij bij.

Ad 7.

Net zoals benoemd onder punt 6 betreft het hier een privaatrechtelijke aangelegenheid, voor wat betreft het gemeenschappelijke deel van Park Waterloo. De belangenverenging heeft verder geen zeggenschap over het private eigendom.

Conclusie

De zienswijzen worden niet overgenomen.

Zienswijze 10*Samenvatting*

1. Symphony Estates BV heeft zich als koper en als rechtsopvolger van Stam-de Koning, en daarmee tevens lid van de Vereniging van Eigenaars, te conformeren aan het gestelde in de splitsingsakte, inclusief Samenwerkingsovereenkomst.
2. De gemeente Venlo dient zich, als rechtsopvolger van de gemeente Tegelen, te houden aan hetgeen destijds in deze samenwerkingsovereenkomst is afgesproken.
3. De gemeente Venlo, als contractspartner in deze overeenkomst, zou dan ook om nakoming van deze overeenkomst moeten verzoeken, althans in geen enkel geval mee te moeten werken aan het schenden van de gemaakte afspraken.
4. Symphony Estates BV stelt in zijn aanvraag dat er voor zijn plan een groot draagvlak is onder de bewoners van het park. Het tegengestelde is echter waar.
5. Het park is niet ingericht, en kan ook niet ingericht worden, om de verkeersstroom en de parkeerbelasting behorende bij een zorgcomplex van 32 eenheden te verwerken.
6. De 6 parkeerplaatsen gelegen langs de rechterzijgevel van het pand voldoen volgens reclamant niet aan de eisen die een parkeerplaats gesteld mogen worden.
7. Het park is zeker niet ingericht om 32 studio-appartementen geschikt voor maximaal 2 personen te realiseren in Moubis. Er zijn in ieder geval te weinig parkeermogelijkheden te realiseren voor de bewoners van deze studio-appartementen, laat staan voor de bewoners en diens bezoekers.
8. 32 zorgbehoevende bewoners met bezoekers en personeel, dan wel maximaal 64 studio bewoners produceren veel afval. Aangezien de ophaaldienst het pand enkel aan de voorkant kan bereiken zullen de ondergrondse afvalcontainers ook aan de voorkant geplaatst moeten worden. Dit kan enkel als er parkeerplaatsen worden opgeofferd
9. Deze zienswijzen heeft specifiek betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning. Zie hiervoor de separate nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.

*Beantwoording van de zienswijze***Ad 1.**

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.

Ad 2.

Zie antwoord bij zienswijze 2, onder 2.

Ad 3.

Zie (combinatie van) antwoorden bij zienswijze 2, onder 2 en zienswijze 8 onder 8.

Ad 4.

Zie antwoord bij zienswijze 8, onder 8.

Ad 5.

Zie (combinatie van) antwoorden bij zienswijze 2, onder 2 en zienswijze 8 aanhef en voor wat betreft artikel 4.5.3.

Ad 6.

Zie antwoord bij zienswijze 1. Aanvullend wordt opgemerkt dat er met in acht name van de parkeernormering voor de meest ideale oplossing is gekozen.

Ad 7.

Zie antwoord bij zienswijze 1

Ad 8.

Binnen het planvoornemen zal ervoor gezorgd worden dat het afval opgeslagen wordt en conform de ophaalschema's van de afvalophaaldienst aangeboden kan worden. Zie verder ook (de combinatie van) antwoorden bij zienswijze 8, onder 15 en zienswijze 3, 4, 5, 6 en 7, onder 8, bij punt 4.5.1.

Ad 9.

Deze zienswijzen heeft specifiek betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning. Zie hiervoor de separate nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Conclusie

Venlo d.d. 22 mei 2024

Bijlagen: 10 zienswijzen (geanonimiseerd).