



GEMEENTEBESTUUR

Peeters Projectontwikkeling (PPO)

Scheltseweg 13
5374ZG Schaijk (NB)

uw kenmerk

uw brief d.d. 14 maart 2026

ons kenmerk 664160

behandelaar Project- en
procesmanagement

telefoonnummer 14 077

contact www.venlo.nl/contact

collegebesluit d.d. 19 mei 2026

bijlage(n) : 1

datum

onderwerp Herontwikkeling locatie voormalige Boerenbond Velden

VERZONDEN

22 MEI 2026

Beste heer [REDACTED],

Op 14 maart 2026 hebben wij uw principeverzoek ontvangen in de vorm van een plan voor de ontwikkeling van 12 appartementen (wonen) en 25 zorgstudio's (maatschappelijk) aan de Rijksweg te Velden. Na divers vooroverleg vraagt u nu onze medewerking voor deze ontwikkeling.

Ons principestandpunt

Wij verlenen in principe medewerking aan uw plan mits wordt voldaan aan de voorwaarden en aandachtspunten voor de verdere planuitwerking die u vindt in deze brief met bijlage.

Met inachtneming van die voorwaarden vinden wij dit een goede en belangrijke ruimtelijke ontwikkeling voor onze gemeente. Met name de aandachts- en verbeterpunten in de bijlage bij deze brief die betrekking hebben op de ruimtelijke inpassing zijn belangrijk om te komen tot een optimalisatie van het schetsplan en zijn voorwaarde om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing en daarmee ontvankelijke vergunning.

Ondanks diverse planaanpassingen zijn er ruimtelijke verbeterpunten. De bouwmassa is c.q. oogt intensief. Het plan kent - voor deze dorpse omgeving - een grote bouwmassa en is er veel bebouwd of gereserveerd voor parkeren en in verhouding weinig groen. Wij begrijpen dat een bepaald programma nodig is om tot een haalbaar plan te komen maar verzoeken om bij de verdere uitwerking te onderzoeken of een tot een beter passend geheel gekomen kan worden. Bij de omgevingsdialoog en participatie is duidelijk geworden dat er bij enkele bewoners zorgen zijn over mogelijke overlast door de bewoners van de zorgstudio's. Wij verzoeken u om te zorgen

voor een goed beheer en goed contact met de omgeving zoals u ook in het voortraject heeft toegelicht en toegezegd.

Zie verder de aandachts- en verbeterpunten in de bijlage bij deze brief.

Hoe verder?

Het woningbouwplan past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wanneer de plannen nader zijn uitgewerkt, dient daarom een Bopa-vergunningprocedure doorlopen te worden.

Waarschijnlijk is geen grond van de gemeente nodig voor de uitvoering van dit plan en komt er ook geen grond/openbare ruimte naar de gemeente.

Bij de verdere uitwerking in projectfase zal duidelijk worden of, en zo ja welke, anterieure afspraken wij met elkaar moeten maken. Gedacht moet worden aan 'kleinere' civieltechnische aanpassingen zoals de aansluiting op het gemeentelijk riool of een aanpassing ten behoeve van verkeersveiligheid op gemeentegrond, bijvoorbeeld bij de ontsluiting op onze openbare wegen. Eventuele gemeentelijke kosten met betrekking tot de uitvoering of begeleiding van deze werken worden bij u in rekening gebracht.

In de bijlage vindt u, zoals hierboven reeds vermeld, voorwaarden en aandachtspunten waar u in de verdere planuitwerking rekening mee moet houden om te kunnen komen tot een vergunbaar plan. Wij nodigen u graag uit voor een gesprek om deze uitwerkingen te bespreken en toe te lichten. Wij willen de verdere uitwerking graag meer projectmatig met u oppakken.

Status van deze brief

Bij het tot stand komen van deze brief zijn we uitgegaan van de gegevens die op dit moment bij ons bekend zijn. Tevens is rekening gehouden met de huidige wet- en regelgeving én het geldende gemeentelijk beleid. Het antwoord op het principeverzoek is daarom voorlopig van aard en kent een maximale geldigheidsduur van één jaar. Dit betekent dat als later eventueel meer of andere informatie beschikbaar komt, het oordeel zou kunnen wijzigen of de aanvraag om een omgevingsvergunning bij een definitief oordeel geweigerd wordt op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen vanuit het publieke belang.

Tegen deze brief kan geen bezwaar worden gemaakt. Het is namelijk geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Verder is dit principebesluit ook geen garantie voor daadwerkelijke realisering van uw plannen. Onder meer omdat belangen van derden hieraan in de weg kunnen staan, niet of onvoldoende rekening wordt gehouden met de voorwaarden en aandachtspunten en/of uitkomsten van onderzoeken of omdat nog te ontvangen adviezen dit beletten. Pas bij het verder concretiseren van uw plannen in een plan van aanpak en/of als een aanvraag omgevingsvergunning dan wel een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan wordt ingediend kan het college dan wel de gemeenteraad om een formeel besluit worden gevraagd.

Vragen?

Wij vertrouwen er op u voldoende te hebben geïnformeerd. Zoals vermeld nodigen wij u graag uit om deze brief en de bijlagen in een gesprek nader toe te lichten. U kunt hiervoor contact opnemen met [REDACTED] bereikbaar via telefoonnummer [REDACTED]. U kunt ook een e-mail sturen naar [REDACTED]@venlo.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Venlo

De secretaris

de burgemeester



Bijlage aandachtspunten en randvoorwaarden

Stedenbouw en GNL (groen, natuur en landschap):

In zijn algemeenheid geldt dat de balans tussen diverse onderdelen: programma, massa, parkeren en groen verbetering behoeft. Zo is het aantal woningen(appartementen) met drie verlaagd, maar de footprint van het appartementengebouw is niet verkleind ten opzichte van een eerdere planopzet. De bebouwing oogt eerder nog groter, doordat de balkons uitsteken. De bouwmassa is/oogt intensief; dat vraagt om een onderzoek of dat verbeterd kan worden. Advies is om te komen tot een verfijning van de bouwmassa, zodat deze aansluit bij de fijnere korrelgrootte van de bestaande bebouwing.

Er is bovendien meer ruimte gewenst aan de Vilgert tussen gebouw en straat en het gebouw zou idealiter meer de kromming van de Vilgert moeten volgen. Dit om het plan beter te laten passen bij het dorpse karakter.

Het nadrukkelijke advies is om te onderzoeken of en zo ja hoe de footprint van de appartementen kan worden verkleind/verschoven, zodat er aan de zijde van de Vilgert meer ruimte voor groen ontstaat.

Zorg voor duidelijk vormgegeven entrees van de gebouwen (ook voor bezoekers). De gebouwen dienen voldoende overhoeks ontworpen te worden (beoordeling daarvan is te zijner tijd aan de commissie Welstand en Erfgoed).

Aandacht behoeft ook de inpassing van aanvullende voorzieningen (nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, e.d.). Zo is het nog niet duidelijk waar de fietsenstalling is gepland. Bij vergelijkbare ontwikkelingen is het uitgangspunt ter zake van fietsenstallingen: fietsen van bewoners en personeel dienen inpandig gestald te worden, bezoekers kunnen hun fietsen stallen in enkele rekken op het maaiveld, mits zorgvuldig ingepast.

Voor een passende landschappelijke inpassing behoeven dienen de volgende aspecten meegenomen te worden in de uitwerking:

- Zet in op groene randen met bomen langs N271 en Vilgert
Zorg voor een ruimere groeninpassing zowel aan Rijksweg als aan de Vilgert, dat heeft een positief effect op lokaal klimaat en landelijke setting van deze dorprand van Velden en de Vilgert
- Ontwerp klimaatadaptief en natuurinclusief.
- Start natuurtoets (soorten) zo vroeg mogelijk.
- Betrek adviseur van groen, natuur en landschap bij de uitwerking in de volgende fase i.v.m. de maaiveldinrichting en de rooilijnen. Bijvoorbeeld om te toetsen of de verschuiving aan de zijde van de Rijksweg voldoende is om daar bomen te kunnen laten groeien.

Parkeren:

Onderzoek of het mogelijk is om tot één integrale oplossing te komen voor het parkeren in plaats van twee separate parkeerkoffers. Onderzoek of gecombineerd en daarmee efficiënter gebruik van de parkeerruimte mogelijk is. Wellicht zijn daardoor mogelijk minder parkeerplekken nodig.

Aandachtspunten veiligheid:

- Externe veiligheid: inzicht bieden in het aspect externe veiligheid en toetsing van het groepsrisico (aan de hand van vuistregels uit de HART of met het rekenprogramma RBMII)

- Bereikbaarheid: meerzijdig (onafhankelijk) en gebouwtoegangen (opstelplaatsen)
- Bluswatervoorziening: openbaar gebied en op eigen terrein.

Erfgoed:

Een aantal historische elementen brengt u terug in het nieuwbouwplan. Omdat het complex tot de verbeelding spreekt van veel Veldenaren is het verzoek dit met zorg en kwaliteit uit te voeren en om zo mogelijk meer elementen dan in het plan gepresenteerd terug te brengen en te verbeelden.

Overige aspecten:

- U moet een vooronderzoek bodem uitvoeren conform NEN 5725.
- Geluid als gevolg van verkeerslawaaï moet in beeld gebracht worden.
- Het aspect stikstof dient bij de ruimtelijke onderbouwing onderzocht en beoordeeld te worden.
- Dat geldt ook voor het aspect spuitzones. Eerste jurisprudentie geeft aan dat binnen 50 meter van een gebied waar met bestrijdingsmiddelen gewerkt wordt geen woningbouw mogelijk is.
- Buitenruimte inrichten volgens de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Afkoppelen hemelwater volgens afkoppel beslisboom. Geen hemelwater afwentelen op omliggend gebied dus uitgaan van absoluutsysteem.
- Spelen en waterbergen gescheiden houden.
- Vuilwaterriolering aansluiten op bestaande riolering nabij Ooieveerstraat 15. Bij voorkeur onder vrijverval. Minimale dekking rioolstelsel 1,5 meter! Geen parallelriolen!
- Advies is om te zorgen voor achterontsluiting naar de tuinen om te voorkomen dat men met rolcontainers door het huis moet.
- Bij het roeren van de grond dient er nader onderzoek naar explosieven gedaan te worden

BenW vergadering

Dossiernummer 11558
Extern Zaak ID 664160
Vertrouwelijk Ja
Vergaderdatum 19 mei 2026
Agendapunt 3.B1.1
Titel 664160 Principebesluit woningbouwplan Rijksweg 45 Velden (vm. Boerenbond)
Organisatieonderdeel Project- en Procesmanagement
Eigenaar 

Geagendeerd	Vergaderdatum
BenW vergadering	19 mei 2026

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking verlenen aan het bouwvoornemen van Peeters Projectontwikkeling in samenwerking met Metggz voor het oprichten van 12 appartementen en 25 zorgstudio's (maatschappelijke functie) aan de Rijksweg te Velden onder de voorwaarden zoals opgenomen in bijgaande antwoordbrief. 2. Vaststellen en verzenden van bijgaande antwoordbrief aan initiatiefnemer (bijlage 6)

Besluit

1. In de antwoordbrief op pagina 1 tweede alinea het woord 'stad' vervangen door 'gemeente'.
2. Verder conform advies.



met ggz
de kortste lijn naar herstel



VERSLAG INLOOPBIJEENKOMST 3 MAART 2026

Plan 't Lager, voormalige Boerenbond Velden, Rijksweg 45-47

Datum: 15 maart 2026
Aan: Omwonenden & geïnteresseerden
Cc:
Van: [REDACTED]
Betreft: Verslag inloopbijeenkomst 3 maart 2026

Aanleiding

Initiatiefnemer Peters Projectontwikkeling (PPO) is voornemens om de voormalige Boerenbond locatie aan de Rijksweg 45-47 in Velden te gaan ontwikkelen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een eerst participatiebijeenkomst plaatsgevonden op 4 juli 2023. Daarbij stonden de cultuurhistorische waarden van de locatie centraal. Aan de hand van een rapportage van The Missing Link is opgehaald wat belangrijke waarden zijn die bij de herontwikkeling een rol spelen.

Op basis van de uitkomsten is PPO samen met JYB architecten en MET ggz gaan werken aan een schetsontwerp voor deze locatie. Dit schetsontwerp is bij de gemeente Venlo ingediend als principeverzoek. Het schetsontwerp telt 12 appartementen (koop) en 25 woonplekken voor MET ggz.

De gemeente Venlo heeft het principeverzoek in behandeling, maar nog geen collegebesluit genomen. De gemeente heeft aangegeven de uitkomsten van een omgevingsdialoog te willen betrekken bij het nemen van het collegebesluit.

Ook PPO en MET ggz hechten er veel waarde aan om tijdig de omgeving te betrekken en te informeren bij het voornemen. Daarom organiseerden partijen samen met Leef Omgevingsadvies een inloopbijeenkomst voor de directe omgeving.

Uitnodiging inloopbijeenkomst

Op 17 februari 2026 is een bewonersbrief (bijlage 1) verspreid. Het verspreidingsgebied is gelijk aan dat van 2023, waarin de omgeving is uitgenodigd voor een bijeenkomst over het Missing Link rapport. Daarnaast is een aantal belanghebbenden per e-mail geïnformeerd. Het betreft o.a. de Dorpsraad Velden, Museum Hansenhof en Heemkundekring Arcen.

In de bewonersbrief werden omwonenden en geïnteresseerden uitgenodigd om zich aan te melden voor een inloopbijeenkomst op 3 maart 2026. Er waren twee mogelijkheden:

- een sessie om 16:00 uur en
- een sessie om 18:30 uur.

Bij verhindering kon men aangeven wel op de hoogte te willen worden gehouden. Dit verslag wordt met alle mensen op de verzendlijst gedeeld. Het betreft omwonenden en overige geïnteresseerden.

Onderstaande afbeelding geeft aan in welk gebied de uitnodiging is verspreid en wie aanwezig was tijdens de bijeenkomst.



afbeelding 1: locatie, verspreidingsgebied, aanwezigen. Tijdens de bijeenkomst is één persoon aanwezig geweest wiens adres niet op de kaart staat.

Inloopbijeenkomst

De inloopbijeenkomst vond plaats op dinsdag 3 maart 2026 bij De Vilgaard in Velden. De sessie van 16:00 uur is bezocht door 5 personen, de sessie van 18:30 uur is bezocht door ca. 20 personen.

Er waren vertegenwoordigers aanwezig van PPO, MET ggz, JYB Architecten en Leef Omgevingsadvies. Ook de gemeente Venlo was aanwezig (als toehoorder).

De bijeenkomst is goed bezocht, met name door de direct omwonenden van de locatie. Bewoners zijn in de gelegenheid gesteld om de plannen te bekijken, vragen te stellen en opmerkingen te maken.

De getoonde panelen zijn aan dit verslag toegevoegd (bijlage 2). De video die MET ggz toonde staat op de website van MET ggz: www.metggz.nl

Over het algemeen zijn positieve reacties vanuit de omgeving ontvangen. Vragen en opmerkingen vanuit de omgeving richtten zich primair over het type zorg dat ter plaatse verleend gaat worden (en wat men hiervan merkt in de omgeving). Daarnaast waren er vragen en opmerkingen over hoogte, privacy en de verkeerssituatie.

Vragen

Tijdens de bijeenkomst is een aantal vragen gesteld. Hieronder treft u de meest gestelde vragen incl. antwoorden aan.

1. Hoeveel woningen komen er in het plan?

Het planvoornemen telt 12 appartementen (koop) en 25 woonplekken voor MET ggz. De wooneenheden zijn verspreid over twee gebouwen.

2. Hoe hoog worden de gebouwen?

Het gebouw met 12 appartementen wordt twee bouwlagen hoog. Dit komt overeen met een hoogte van 7-8 m. Concreet betekent dit dat er 6 appartementen per verdieping komen. Oriëntatie is zowel op de Vilgert als de binnentuin.

Het gebouw dat MET ggz gaat afnemen is drie bouwlagen hoog. Dit komt overeen met een hoogte van 10-11 meter. Een hoogte van 10-11 meter is vergelijkbaar met die van een woning met twee bouwlagen en een kap. Op de begane grond is er een gemeenschappelijke woonkamer en zijn er 5 woonplekken. Op de eerste en tweede verdieping zijn elk 10 woonplekken gesitueerd. Oriëntatie is zowel op de Rijksweg als de binnentuin.

3. Hoeveel parkeerplaatsen worden er aangelegd?

In het schetsontwerp is rekening gehouden met 30 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. De gemeente zal dit toetsen.

De parkeerplaats met 23 parkeerplaatsen is rechtstreeks toegankelijk vanaf de Rijksweg. De 7 parkeerplaatsen op het binnenterrein worden ontsloten via de Vilgert.

4. Neemt het aantal verkeersbewegingen toe?

Ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde toestemmingen (o.a. Omgevingsvergunning) zal inzichtelijk worden gemaakt wat het aantal verkeersbewegingen is van het voorgenomen plan. Dit zal worden vergeleken met het aantal verkeersbewegingen dat op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan.

Het totale aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting niet toenemen. Echter het moment waarop de verkeersbewegingen plaatsvinden kan wel anders zijn dan ten tijde van het gebruik als winkelruimte. Bovendien is voor een winkelfunctie kenmerkend dat er een groot aantal bezoeken plaatsvinden van relatief korte duur, terwijl bij wonen het accent niet op verkeersbewegingen van bezoekers ligt maar van bewoners.

5. Hoe is in de opzet van het planvoornemen rekening gehouden met de uitkomsten van de Missing Link bijeenkomst op 4 juli 2023?

In het schetsontwerp is rekening gehouden met het verleden, de schaal, de structuur, zichtlijnen en privacy. Uit de eerdere sessie is meegenomen:

- Het hofje met binnenplein,
- De situering van de gebouwen,
- Ritmiek in de raampartijen,
- Oude silhouet bestaande hallen zichtbaar in bogen bij parkeerplaats,
- Hamermolen geïntegreerd in de tuin van het plan en
- Voormalige muurschildering met logo.

Op de panelen wordt dit met beelden toegelicht.

6. Hoe wordt rekening gehouden met privacy vanuit de nieuw te bouwen woongebouwen?

Zowel bij het appartementencomplex als het zorggebouw is rekening gehouden met de privacy van omwonenden door geen ramen toe te passen in de kopse gevels ter plaatse van de verblijfsruimtes. Enkel in de trappenhall zijn ramen aanwezig t.b.v. lichtinval.

7. Het schetsplan ziet er al erg ver uitgewerkt en definitief uit, wat is de status van het ontwerp?

Het betreft een schetsontwerp. Een schetsontwerp wordt verder uitgewerkt in een voorlopig ontwerp en uiteindelijk een definitief ontwerp. Computertechnieken bieden de mogelijkheid om een schetsontwerp te presenteren als een definitief ontwerp. Dit heeft als voordeel dat je goed in beeld kunt brengen hoe het eruit kan komen te zien. Nadeel is dat het de suggestie kan wekken dat één en ander al volledig en definitief is uitgewerkt.

8. Wat betekent het planvoornemen voor het bestaande pad naast Vilgert 45c (P. Pneu)?

Het eigendom van dit perceel (Kadaster: ACN – C 11711) berust bij de gemeente Venlo. Zowel de inrichting, maatvoering als materialisering zal – ter hoogte van de ontwikkeling - afgestemd moeten gaan worden met de gemeente. Om de parkeerplaatsen (24 t/m 30) te kunnen gebruiken zal de inrit/toegang voldoende maat moeten hebben om hier veilig en verantwoord gebruik van te kunnen maken. Het perceel Rijksweg 41, dat via dit perceel wordt ontsloten, blijft bereikbaar. Onder het huidige pad ligt een bestaande riolering.

9. Op de tekeningen staan veel bomen ingetekend, worden deze allemaal geplaatst?

Op het terrein van de voormalige Boerenbond staan nu geen bomen. Met de ontwikkeling wil PPO groen toevoegen in de vorm van bomen en ander groen. Zo is er naast het groene hofje aandacht voor bomen voor het woonzorggebouw en rondom de parkeerplaats. Ook rondom de inritconstructie van het appartementencomplex wordt voorzien in groen.

In de vervolgfases wordt dit verder uitgewerkt, zowel voor wat betreft aantallen als type bomen en struiken. PPO kan enkel bomen en struiken plaatsen op grond welke tot hun eigendom behoort. PPO kan niet beschikken over openbare ruimte welke in eigendom is bij gemeente, provincie en/of Rijksoverheid. De Rijksweg incl. naastgelegen fietspaden behoren tot het eigendom van de rijksoverheid.

10. Voor wie zijn de koopappartementen?

Het betreft 12 koopappartementen van ca. 64 m² gebruiksoppervlak. De appartementen vallen in de categorie betaalbare koop. Hierover dienen nog afspraken te worden gemaakt met de gemeente. De Rijksoverheid bepaalt wat de maximale prijsgrens is van betaalbare koopwoningen in Nederland.

De appartementen zijn zowel geschikt voor starters als senioren (één en twee persoonshuishoudens). De appartementen worden als levensloopbestendige woning uitgevoerd: drempelloos en lift, enz.

11. Is er ruimte voor ontmoeting?

Met het creëren van een hofje is er ruimte voor ontmoeting in het centrale deel van het plan. Dit draagt bij aan de sociale cohesie onder de bewoners. De plannen moeten op dit onderdeel nog verder worden uitgewerkt. Juist door het creëren van het hofje ontstaat er ook een centrale plek om elkaar te ontmoeten.

12. Wie bepaalt hoe het gebouw eruit komt te zien?

PPO legt als initiatiefnemer een (schets-)ontwerp voor aan de gemeente en gaat hierover het gesprek aan met de gemeente en omgeving. Het is het gemeentebestuur (bevoegd gezag) dat uiteindelijk beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning (al dan niet in afwijking van het Omgevingsplan) en/of het aanpassen van het Omgevingsplan. Ten aanzien van ontwerpkeuzes kent de gemeente Venlo de Adviescommissie Welstand en Erfgoed. Plannen worden ter beoordeling aan deze commissie voorgelegd.

13. Is er sprake van tijdelijk beheer?

Ja, PPO heeft het terrein tijdelijk verhuurd aan een kringloopwinkel.

14. Hoe wordt tijdens de bouw de veiligheid geborgd?

Ter voorbereiding op de realisatie (sloop en bouw) zal een bouwveiligheidsplan ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente. Hierin staat beschreven hoe de veiligheid geborgd wordt op en rondom de bouwplaats. Ook de bouwplaatsinrichting en de routes van het bouwverkeer komen hierin aan de orde. De aanwezigheid van de doorgaande fietsroute en de bestaande verkeerssituatie op de Vilgert worden hierin meegenomen. De gemeente dient dit plan goed te keuren.

15. Wat is de planning?

Op één van de panelen hebben we een voorlopige planning getoond. Deze wordt samen met dit verslag gedeeld. In de voorlopige planning gaan we uit van een aanvraag vergunning in het eerste kwartaal 2027 en oplevering van de gebouwen eind 2028.

16. Wie is na oplevering verantwoordelijk voor het gebied en eventuele overlast?

Na oplevering zijn de eigenaar/bewoners van de appartementen verantwoordelijk voor het gebied dat tot het VVE-terrein behoort. MET ggz is verantwoordelijk voor het zorggebouw en voor hun bewoners.

Voor algemene meldingen van overlast is de overheid aanspreekbaar.

17. Wat voor soort mensen wonen bij MET ggz?

Op deze locatie komen mensen te wonen die ondersteuning krijgen bij het zelfstandig wonen, vanwege psychische kwetsbaarheden. Zij worden begeleid door professionals van MET de wijk (onderdeel MET ggz). De begeleiding is gericht op het ondersteunen van bewoners in hun dagelijkse leven, het bieden van structuur en het bevorderen van zelfstandigheid binnen een stabiele en veilige woonomgeving. Het gaat om gewone mensen uit de samenleving, met leeftijden vanaf 17 jaar, die werken aan hun herstel en zo zelfstandig mogelijk willen leven. De begeleiding is 24 uur per dag aanwezig op locatie.

18. Wat kan de omgeving verwachten van het zorggebouw?

De meeste bewoners leiden een dagelijks leven, vergelijkbaar met andere buurtbewoners. Ze gaan naar werk, dagbesteding of opleiding en hebben contact met vrienden en familie. Bewoners worden begeleid door professionals die hen ondersteunen in het dagelijks leven en meedenken wanneer dat nodig is.

MET de wijk vindt een goed burenccontact belangrijk. De organisatie sluit graag aan bij de activiteiten in de wijk en organiseert soms ook zelf iets, bijvoorbeeld rondom burendag. De deur staat open, dus omwonenden zijn welkom.

19. Is het veilig om deze doelgroep (nabij) een woonwijk te huisvesten?

MET de wijk heeft woonlocaties in heel Midden- en Noord-Limburg. Deze locaties functioneren al jarenlang als onderdeel van reguliere woonwijken. Bewoners worden begeleid door professionals, waarbij aandacht is voor een stabiele, veilige en prettige woonomgeving. De begeleiding is 24 uur per dag op locatie aanwezig en bereikbaar, ook gedurende de nacht en kan, indien nodig, snel ondersteuning bieden. Mochten er vragen of zorgen zijn, dan kan hiervoor altijd contact worden opgenomen met de begeleiding. Zij denken graag mee.

20. Hoelang verblijven/wonen de bewoners hier?

In dit complex biedt MET de wijk begeleiding aan mensen die ondersteuning krijgen bij het wonen. Voor veel bewoners is deze begeleiding tijdelijk en gericht op het verder ontwikkelen van zelfstandigheid, waarna zij doorstromen naar een eigen woonplek.

Voor een deel van de bewoners is de begeleiding langduriger. Met hen wordt gewerkt aan een zo zelfstandig en waardevol mogelijk leven. Dit gebeurt door ondersteuning te bieden bij het wonen, het aanbrengen van dagelijkse structuur, het onderhouden van sociale contacten en persoonlijke ontwikkeling. De zorg is afgestemd op de individuele behoeften van de bewoners.

21. Zijn de toekomstige bewoners doorverwezen vanuit de reclassering?

Nee, alle toekomstige bewoners wonen vrijwillig bij MET de wijk en hebben geen opgelegd kader.

22. Is MET ggz ook de zorgverlener in de voormalige Rabobank?

Nee, in de voormalige Rabobank in Velden zijn 11 studio's gemaakt, welke door een andere zorgpartij worden geëxploiteerd.

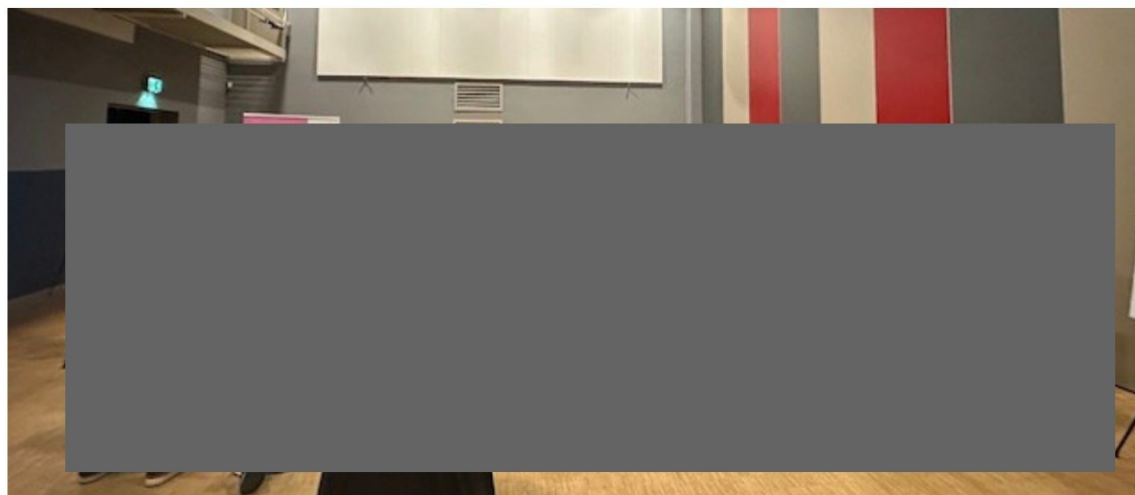
23. Waarom wordt er gebouwd voor deze doelgroep (MET ggz)?

Er is vanuit verschillende groepen een groeiende vraag naar woonruimte met begeleiding. De gemeente Venlo heeft de taak om te zorgen voor voldoende en passende woonplekken voor haar inwoners. Dit geldt niet alleen voor starters, senioren en doorstromers, maar ook voor mensen die – tijdelijk of langdurig – ondersteuning nodig hebben bij het wonen.

Voor deze groep is het belangrijk om in een gewone woonwijk te kunnen wonen. Dit draagt bij aan hun herstel, zelfstandigheid en participatie in de samenleving. Mensen die ondersteuning nodig hebben bij het wonen zijn volwaardige inwoners en maken onderdeel uit van de maatschappij. Het is daarom belangrijk dat ook zij de mogelijkheid krijgen om in de wijk te wonen en mee te doen.

Opmerkingen

Tijdens de bijeenkomst zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om richting PPO en MET ggz aandachtspunten te formuleren voor de verdere uitwerking van de plannen. Dit is in de vorm van kaartjes (Top, Flop, Tip, Aandachtspunt) gedaan. Ook was er een algemeen kaartje voor vragen en/of opmerkingen



Top
- Goede uitleg tijdens bijeenkomst over de begeleiding van MET ggz - Waardevolle bijeenkomst, goed initiatief
Tip
- Neem eventuele bezwaren serieus - Kijk wat vergelijkbare situaties opleveren in den lande - Zorg dat omwonenden en MET ggz elkaar kunnen bereiken en op de hoogte kunnen houden (korte communicatielijnen) - Situeer de koopappartementen verder van de Vilgert af, vanwege het smalle straatprofiel en de neiging om in de berm te rijden. - Geef omwonenden voorrang op de appartementen - Marketing: maak dat Velden trots is op dit plan. - Behoud de bestaande gebouwen, studio's in industriële stijl. - Bouw alleen voor Veldenaren, mensen uit Velden hebben behoefte aan woonruimte
Aandachtspunten
- Bereikbaarheid woning Rijksweg 41 - Inkijk en privacy omliggende woningen - Breng het zorggebouw terug naar 2 bouwlagen - Het betreft een kinderrijke buurt waar kinderen vrij spelen. Omwonenden maken zich zorgen vanwege de komst van MET ggz, een zorginstelling waarin mensen verblijven met psychische problemen. Veiligheid en leefbaarheid moeten gewaarborgd blijven. - De verkeerssituatie op de Vilgert en het kruispunt met de Rijksweg. Verkeerskundig onveilig. Maak eenrichtingsverkeer op de Vilgert en pas het kruispunt aan. Ga hierover het gesprek aan met de gemeente. De Vilgert is al veel drukker geworden door de nieuwbouw. - Blijf de wijk betrekken en informeren over de voortgang. - Graag een afspraak met directe burens over erfafscheiding
Flop
- Geen privacy meer vanwege inkijk balkons - Geen ex-Tbs'ers plaatsen hier [reactie ontvangen na nieuwsbericht van Dorpsraad]

Vervolg

PPO en MET ggz gaan op basis van bovenstaande in gesprek met de gemeente Venlo. De gemeente Venlo zal de opgehaalde informatie betrekken bij het innemen van een principe standpunt.

In de vervolgfase zal PPO in overleg met MET ggz een terugkoppeling geven op de gemaakte opmerkingen en wat ermee is/wordt gedaan.

Bijlagen

Bijlage 1: bewonersbrief

Bijlage 2: panelen 3 maart 2026



BIJLAGE 1

Aan de bewoners/eigenaren van dit adres

Onderwerp: Uitnodiging inloopbijeenkomst voormalige Boerenbond (Rijksweg 45-47 Velden)

Tilburg, 17 februari 2026

Beste bewoner(s)/eigenaren,

Peters Projectontwikkeling (PPO) organiseert samen met MET ggz twee (identieke) inloopbijeenkomsten over de herontwikkeling van de voormalige Boerenbond locatie in Velden (Rijksweg 45-47).

Tijdens deze bijeenkomst informeren wij u over het planvoornemen en het proces. U wordt tijdens de bijeenkomst in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en aan te geven wat u van deze ontwikkeling vindt.

De inloopbijeenkomst vindt plaats op:

Datum: 3 maart 2026

Locatie: De Vilgaard, Schandelseweg 1 in Velden

Met bijgevoegde QR-code kunt u zich aanmelden voor één van de twee bijeenkomsten. Bijeenkomst één vindt plaats van 16:00-17:30 uur. Bijeenkomst twee vindt plaats van 18.30-20.00 uur.



Wij vragen u vriendelijk om u vooraf aan te melden, omdat het aantal plaatsen per bijeenkomst beperkt is. Per bijeenkomst zijn 40 plaatsen beschikbaar, dus meldt u tijdig aan. Inschrijven is mogelijk tot vrijdag 27 februari. Indien een bijeenkomst vol is, zal dit in het onlineformulier worden vermeld.

Uw gegevens gebruiken wij om u in de toekomst te informeren over de plannen en het vervolgproces. Mocht het scannen van de QR code niet lukken, meldt u dan aan per e-mail:

info@leefomgevingsadvies.nl Ook als u niet aanwezig kunt zijn, kunt u zich registreren, zodat u op de hoogte blijft.

Wij hopen u op 3 maart te mogen verwelkomen.

Met vriendelijke groet,



Leef Omgevingsadvies



BIJLAGE 2

Plangebied



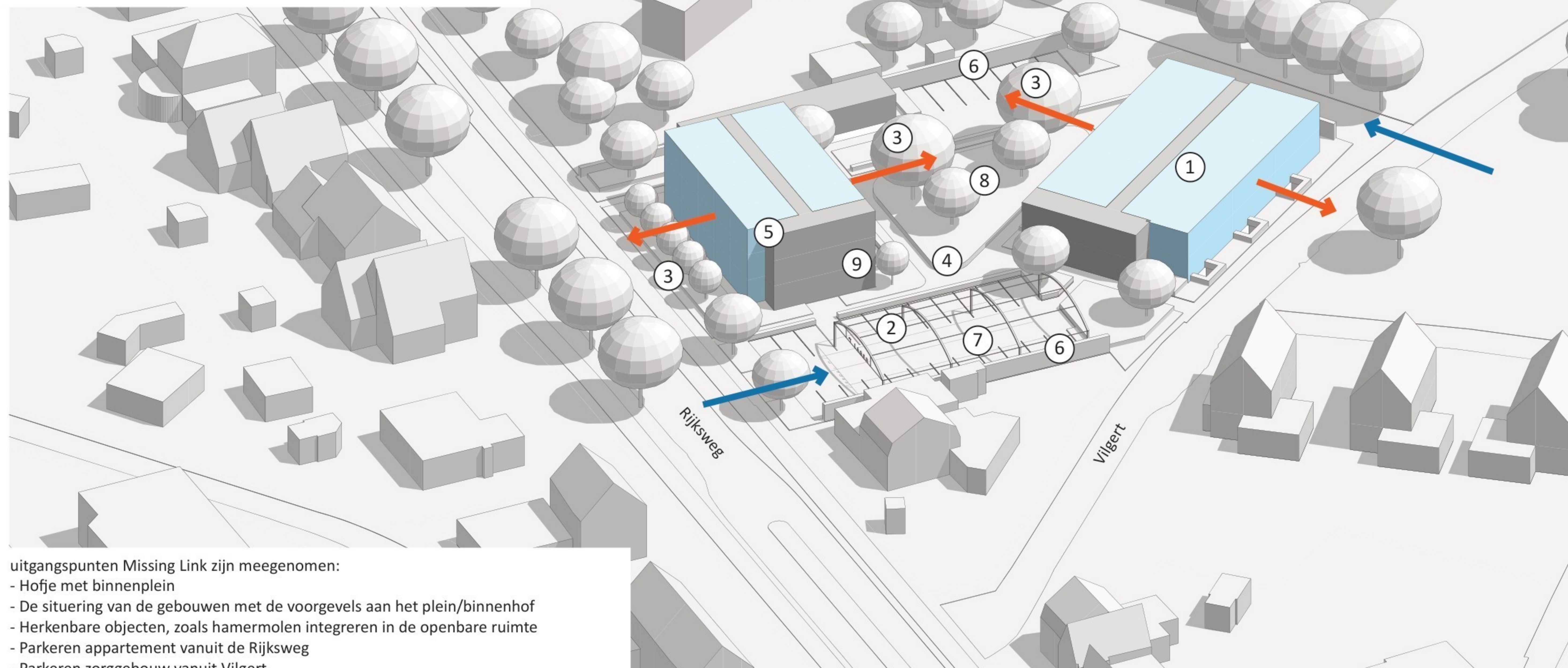
Identiteit van de voormalige Boerenbond Velden

PLANOLOGISCHE OPZET

1. Hofje (u-vorm) met binnenplein
2. De situering van de gebouwen met de voorgevels aan het plein en de Rijksweg
3. Aan elkaar geschakelde bouwdelen die in een stompe hoek gekoppeld zijn
4. Toegangen aan de Rijksweg en Vilgert

Inpassing massa op de locatie

- 1 - 2 laagse structuur sluit aan bij de naastgelegen percelen
- 2 - parkeren is buffer tussen woning en nieuwbouw
- 3 - wonen gericht naar binnengebied of openbaar gebied, geen inkijk naar naastgelegen percelen
- 4 - groen binnenhof
- 5 - 3 laagse bebouwing aan de Rijksweg
- 6 - nieuwe groene wand als afscheiding naar bestaande percelen
- 7 - oude silhouet bestaande hallen zichtbaar in bogen bij parkeerplaatsen
- 8 - integreren hamermolen
- 9 - referentie naar de voormalige muurschildering met nieuw logo



uitgangspunten Missing Link zijn meegenomen:

- Hofje met binnenplein
- De situering van de gebouwen met de voorgevels aan het plein/binnenhof
- Herkenbare objecten, zoals hamermolen integreren in de openbare ruimte
- Parkeren appartement vanuit de Rijksweg
- Parkeren zorggebouw vanuit Vilgert

Situatie

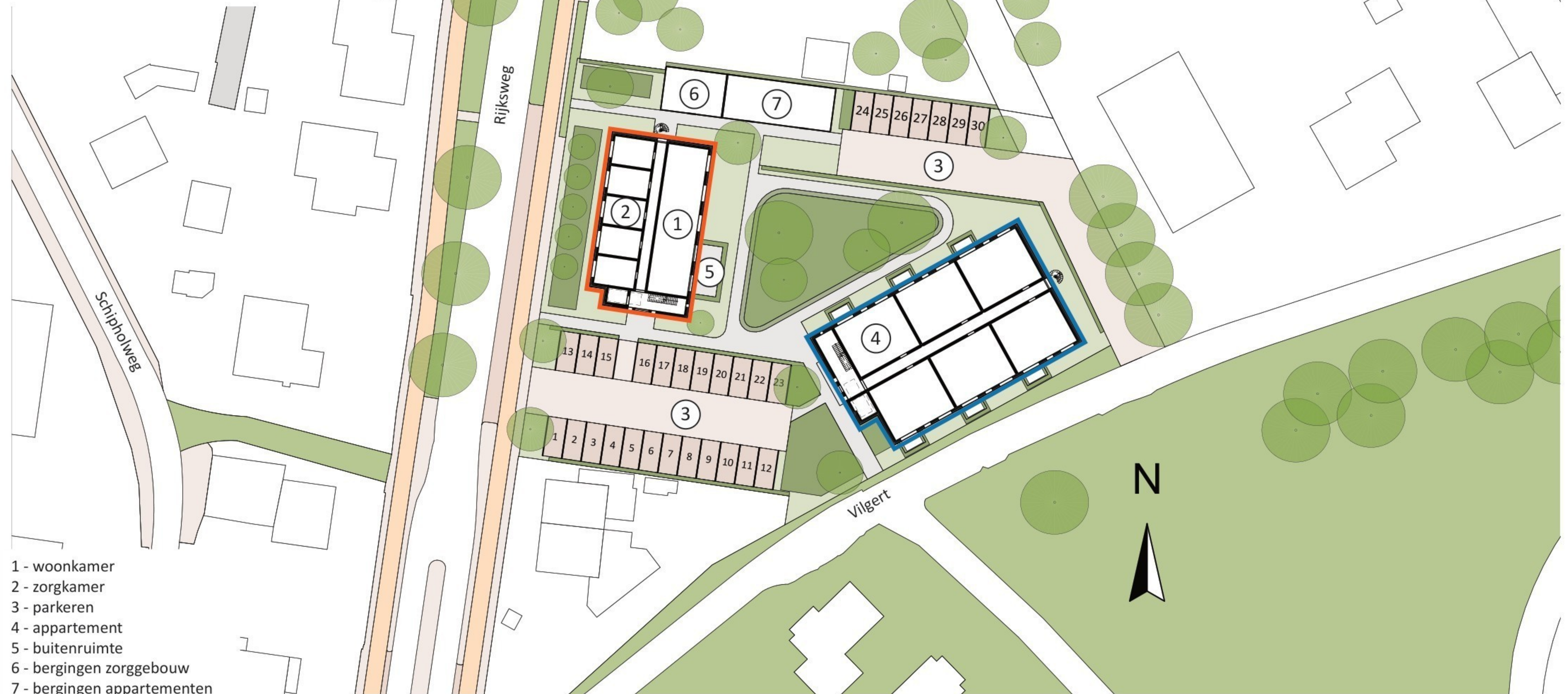
programma

Zorg

25 zorgkamers
1 gezamenlijke woonkamer

Wonen

12 3-kamer-appartementen



- 1 - woonkamer
- 2 - zorgkamer
- 3 - parkeren
- 4 - appartement
- 5 - buitenruimte
- 6 - bergingen zorggebouw
- 7 - bergingen appartementen

0 10 20 30 40 50 m

Gevels zorggebouw schetsontwerp



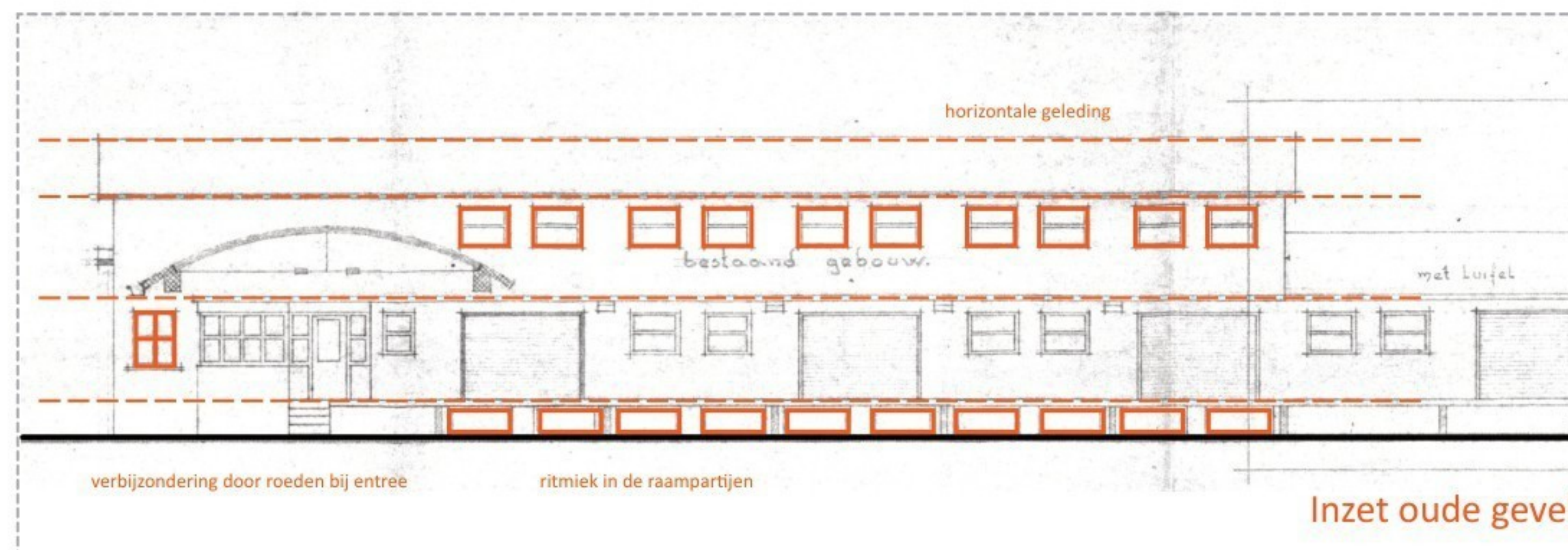
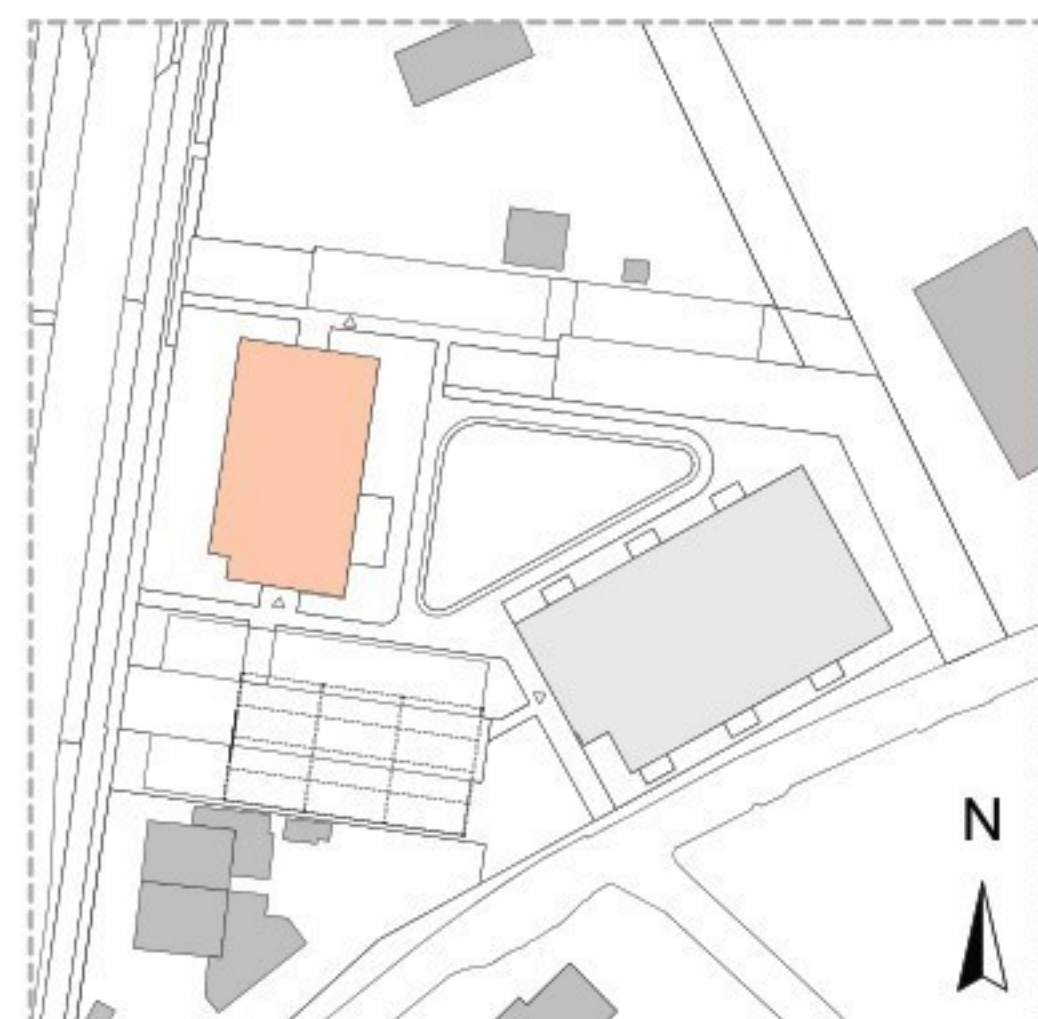
Westgevel

Zuidgevel



Noordgevel

Oostgevel



Gevels woongebouw 12 appartementen schetsontwerp



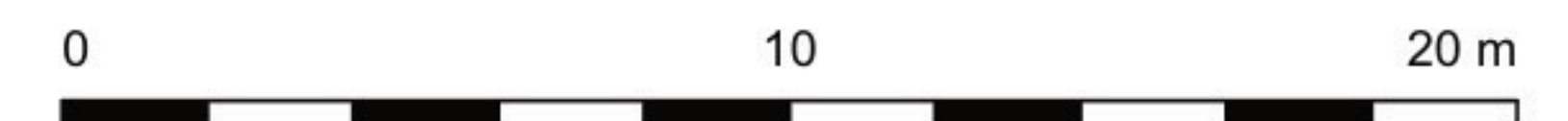
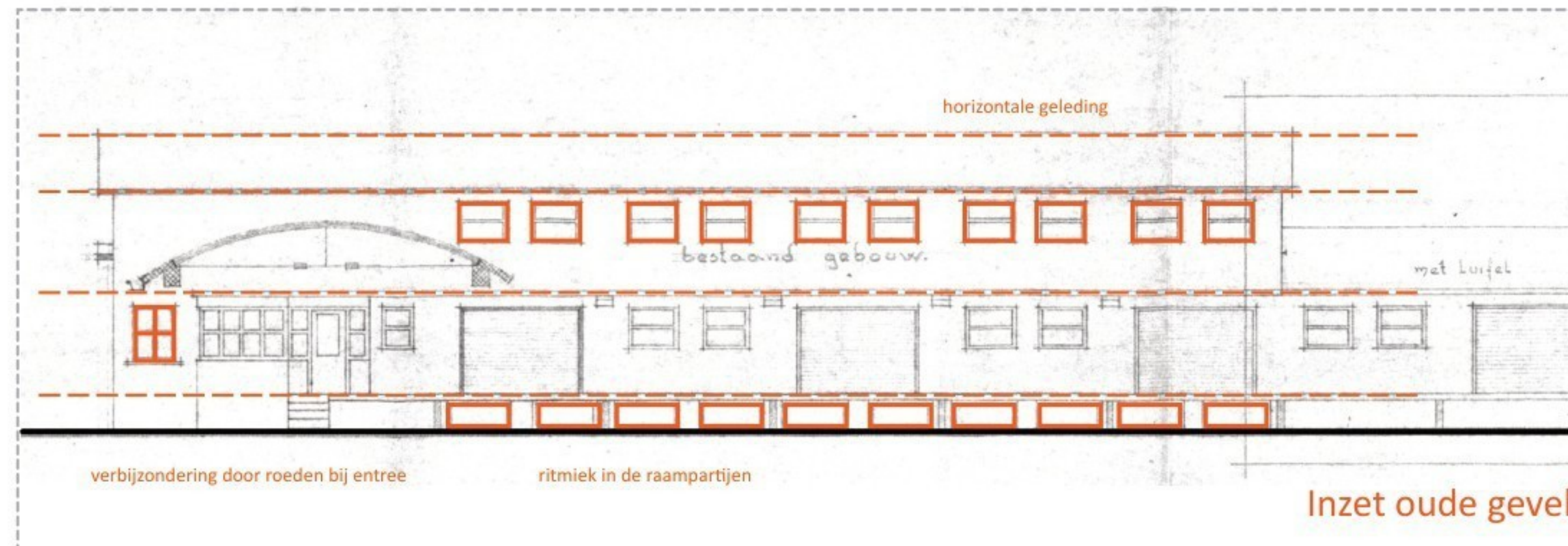
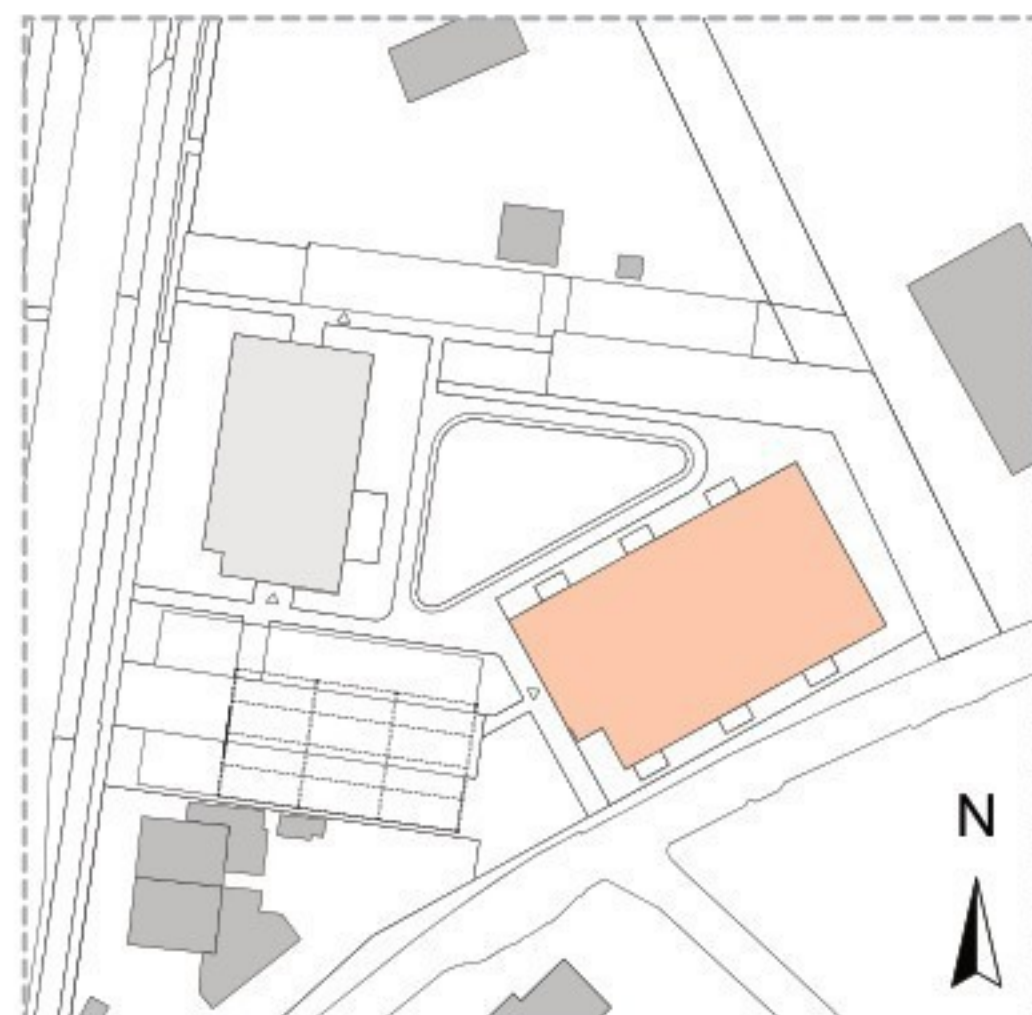
Zuidgevel

Oostgevel



Westgevel

Noordgevel



Impressies



1.



2.



3.



4.

Vogelvluchtimpresie zuidzijde plangebied



Proces & planning

Proces en Planning

(voorlopige planning)*

Processtap	Tijdslijn
Omgevingsdialoog	Februari – maart 2026
Principebesluit/standpunt gemeente	Mei 2026
Vorbereiding aanvraag (onderzoeken, contractvorming enz.)	9 maanden, tot en met januari 2027
Aanvraag Vergunning	Februari 2027
Vergunning	April 2027
Uitvoering	18 kalendermaanden
Oplevering	Q4 2028

*Het betreft een voorlopige planning. Aan de planning kunnen geen rechten of plichten worden ontleend en dient enkel ter informatie t.b.v. communicatiedoeleinden

Gemeente Venlo
t.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 3434
5912 AT Venlo

Schaijk, 9 april 2026

Betreft : **locatie voormalige boerenbond, Rijksweg 45 – 47 Velden**
Onderwerp : **principeverzoek ontwikkelinitiatief 'T Lager Velden**
Ons kenmerk : HBS/VLDN/GEM/pr01
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -

Geacht College,

Hierbij dienen wij een principeverzoek in met betrekking tot het voorgenomen ontwikkelinitiatief aan de Rijksweg 45 – 47 te Velden, bekend als voormalige boerenbondlocatie.

Het initiatief betreft, gebaseerd op document 23.09 - *Schetsontwerp 'T Lager Rijksweg 45 Velden dd. 30-08-2024*:

Zorggebouw (maatschappelijk) voor MET ggz:

- 25 zorgkamers, verdeeld over 3 bouwlagen
- Gezamenlijke woonkamer op begane grond met tuin
- Doelgroep: mensen die ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen, vanwege psychische kwetsbaarheden
- Parkeren op eigen terrein

Woongebouw:

- 12 3-kamerappartementen, verdeeld over 2 bouwlagen
- Koopappartementen van circa 63m² GO
- Parkeren op eigen terrein

Algemeen:

- Binnen de locatie wordt veel groen aangebracht
- Bergingen voor het zorg- en woongebouw voorzien op het terrein

Graag ontvangen wij een principestandpunt over de haalbaarheid van dit initiatief binnen uw gemeente. Indien gewenst, zijn wij bereid het plan nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

PPO (Peters projectontwikkeling Schaijk b.v.)



projectontwikkelaar

KABINET

project- en procesmanagement

Reg.nr. 664160
B&W d.d. 19-05-2026
Vertrouwelijkheid Kabinet
Programma Leefbaar Venlo

Directie	OR d.d.	B&W d.d.	Raad Raadsdocumenten	d.d.
		19-05-2026		

Ingekomen van Project- en procesmanagement

Onderwerp Principebesluit woningbouwplan Rijksweg 45 Velden (vm. Boerenbond)

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking verlenen aan het bouwvoornemen van Peeters Projectontwikkeling in samenwerking met Metggz voor het oprichten van 12 appartementen en 25 zorgstudio's (maatschappelijke functie) aan de Rijksweg te Velden onder de voorwaarden zoals opgenomen in bijgaande antwoordbrief.
2. Vaststellen en verzenden van bijgaande antwoordbrief aan initiatiefnemer (bijlage 6).

Voorbesproken met Hoofd akkoord met agendering: Ja
 Programmadirecteur leefbaar d.d. 17-09-2025 / 28-04-2026 Wethouder [REDACTED] JO 11-05-2026

Besluit B&W

			Akkoord	Bespreken
Behandelaar	RGPMAN	Secretaris	[REDACTED]	
Telefoonnummer	14 077			
Datum	5 augustus 2025	Portefeuillehouder	T [REDACTED]	

Bestuurlijke afweging

Achtergrond en proces:

Peeters Projectontwikkeling (hierna PPO) heeft het terrein van de voormalige boerenbond aan de Rijksweg in Velden in 2022 aangekocht met het oogmerk daar woningbouw te realiseren. In juli 2022 heeft PPO een eerste woningbouwplan ingediend. Het betrof destijds een plan met 33 appartementen voor 1 of 2 persoonshuishoudens gebouwd in 4 lagen. De ambtelijke opmerkingen op dit plan – met name stedenbouw en wonen – waren voor PPO aanleiding om een geheel nieuw plan uit te werken. Het plan van destijds was te intensief, de bouwhoogte te hoog, te weinig ruimte voor groen, te veel ruimtelijke impact door parkeren. Dilemma was -en is feitelijk nog steeds- dat een zeker volume en programma nodig is om tot een haalbaar plan te komen. PPO heeft in samenwerking met Metggz onderhavig plan uitgewerkt om te komen tot een volledige herontwikkeling van dit terrein met 12 koopappartementen en 25 zorgstudio's voor beschermd wonen. Het principeverzoek is ingediend op 9 april 2026 nadat een omgevingsdialoog gevoerd is. Het verzoek is opgenomen in bijlage 1.

Plan en programma:

Het plan dat nu voorligt is opgenomen in bijlage 2 en gaat uit van een samenwerking met Metggz voor de realisatie van 25 zorgstudio's voor beschermd wonen. De studio's hebben eigen sanitair, een eigen keukentje en een gemeenschappelijke woonkamer. Het woonprogramma bestaat uit 12 appartementen met elk 3 kamers. Het plan kent nog deels 3 en deels 2 bouwlagen.



Figuur 1 plangebied

- 1 - woonkamer
- 2 - zorgkamer
- 3 - parkeren
- 4 - appartement
- 5 - buitenruimte
- 6 - bergingen



Figuur 2 planopzet/plattegrond

Het plan is besproken op een intaketafel en omgevingstafels. Er zijn daarbij op- en aanmerkingen meegegeven over de ruimtelijke inpassing door met name stedenbouw en GNL (groen, natuur en landschap). Die opmerkingen zijn in bijgaande brief aan PPO meegegeven in de vorm van aandachts- en verbeterpunten.

Bestuurlijk en ambtelijk is uitgebreid gesproken over het programma met 25 zorgstudio's, en of dat wel wenselijk is in deze omvang en op deze locatie.

Collegevoorstel

Metggz heeft onderbouwd waarom dit programma op deze plek wenselijk is. De argumenten samengevat:

- Betere spreiding van dit type zorg over de stad .
- Het vastgoed courant houden: huidige locaties betreffen vooral kleinschalige kamerbewoning zonder eigen voorzieningen. Dat is niet wenselijk voor deze doelgroep. Nieuwbouw maakt het mogelijk om meer zelfstandige woonunits te realiseren met o.a eigen sanitair, keukentje ed. Dat maakt betere begeleiding en zorg mogelijk.
- Het gaat om vervanging waardoor op de vrijkomende locaties o.a. in Blerick nieuwe ontwikkelmogelijkheden ontstaan.
- Meer verbinding met de wijk mogelijk dan bij de huidige kleinschalige locaties.
- Door schaalgrootte is 24-uurs begeleiding en goed toezicht mogelijk.

Metggz heeft dit meer uitgebreid beschreven/onderbouwd in een notitie die is opgenomen in bijlage 3.

Metggz geeft aan dat een minimumaantal van om en nabij 25 zorgstudio's nodig is om tot een haalbare businesscase te kunnen komen. Dit is een ondergrens zijn om te kunnen komen tot ontwikkeling van nieuwbouw en om collectieve voorzieningen in het gebouw te realiseren zoals een gemeenschappelijke woonkamer en 24 uren begeleiding en toezicht.

PPO zou ook graag meer woningen bouwen maar dat levert inpassingsproblemen op en daarmee bezwaren vanuit Groen Natuur en Landschap en stedenbouw omdat onder andere de impact van de grotere bouwmassa dan niet past bij de dorpse omgeving. Ook het parkeren is dan niet meer inpasbaar door ruimtegebrek.



Figuur 3 impressie 3D

Stedenbouw/ Groen Natuur en Landschap

Ondanks diverse aanpassingen van het plan (minder bouwlagen, minder woningen, en andere aanpassingen aan ontwerp en verschijningsvorm) zijn er voor Groen Natuur en Landschap (GNL) en stedenbouw restpunten overgebleven die verbetering behoeven.

Deze punten zijn als aandachtspunten dan wel verbeterpunten opgenomen in de brief aan PPO. In de totale afweging om tot een haalbaar plan te kunnen komen zijn niet alle punten als harde randvoorwaarde opgenomen. Dat gaat dan vooral over de meer algemene punten die gaan over volume en bouwmassa en daarmee gaat het -zij het indirect- over programma en haalbaarheid.

Erfgoed

De Boerenbond heeft geen status als monument. Daarnaast is het complex ook niet meegenomen in de herijking van de monumentenlijst waarbij nieuwe gemeentelijke monumenten worden aangewezen. Het pand heeft daarvoor te veel wijzigingen ondergaan. Het heeft wel een belangrijke (cultuur)historische waarde voor de Veldenaren. Door erfgoed is daarom gepleit voor (gedeeltelijk) behoud van de gebouwen. Dat kon echter niet leiden tot een goed en haalbaar plan. Het huidige plan kent wel duidelijke verwijzingen naar de voormalige functie en gebouw:

- Het hofje met binnenplein
- De bogen boven de parkeerplaats
- De situering van de gebouwen met de voorgevels aan het plein/binnenhof
- Herkenbare objecten, zoals hamermolen zijn geïntegreerd in de openbare ruimte
- Naamgeving van de gebouwen

Maatschappelijke ondersteuning MO

Na aanvankelijk voorbehoud ten aanzien van de omvang van dit initiatief en het grote aantal zorgstudio's kan MO zich vinden in dit plan. Het belang om deze jongeren perspectief te kunnen bieden met deze huisvesting speelt daarbij uiteraard een grote rol, maar ook de andere argumenten zoals beschreven in bijgaande notitie van Metggz (bijlage 2).

Het plan draagt bij aan een betere spreiding van dergelijke voorzieningen over onze gemeente gelet op de draagkracht en -last binnen onze gemeente. Door deze voorzieningen niet alleen in de stad te concentreren, maar juist te spreiden over de dorpen én stad, houden we meer rekening met die draagkracht en -last binnen onze gemeente. Er is in dit plan sprake van vervanging, er is geen sprake van uitbreiding van beschermd wonen voorzieningen. Door nieuwbouw in dit project, kan Metggz een aantal kleinere beschermd wonen voorzieningen sluiten in Venlo en Blerick.

Draagvlak / omgevingsdialoog

PPO en MetGGZ zijn er zich van bewust dat het plan en dan met name de zorgcomponent gevoelig kunnen liggen in Velden en bij bewoners in de directe omgeving van het plan.

In het kader van de dialoog met de omgeving zijn 2 participatiebijeenkomsten georganiseerd.

Al op 4 juli 2023 is een eerste participatiebijeenkomst georganiseerd. Het doel van die avond was het ophalen van de -vooral historische- kernwaarden van het terrein als kader en als inspiratiebron voor het ontwerp en plan. Onder de genodigden bevonden zich vele omwonenden en vertegenwoordigers van onder andere de Dorpsraad Velden. Op die avond is nog geen concreet plan gepresenteerd door PPO. Er is heel uitgebreid ingegaan op de historie van de plek en anekdotes uit het verleden zijn gepresenteerd. Een aantal historische elementen van de Boerenbond (zie hiervoor onder 'erfgoed') zijn nu teruggebracht en verbeeld in het plan zoals dat nu voorligt. In bijlage 4 is een verslag van deze eerste bijeenkomst opgenomen.

Collegevoorstel

Op 3 maart 2026 is een informatie en participatiebijeenkomst georganiseerd door PPO en Metggz. De middag- en avondbijeenkomst zijn door ca. 30 omwonenden bezocht. In bijlage 5. Is een verslag opgenomen van deze bijeenkomst, alsmede een weergave van vragen en zorgen.

Het plan, het te realiseren programma, en het proces zijn volledig en transparant gepresenteerd. Veel vragen zijn ter plekke beantwoordt door de mensen van Metggz en PPO. Ook was een jongere aanwezig die het hele traject via beschermd wonen naar weer zelfstandig wonen had doorlopen. Bij de meeste aanwezigen was er in zijn algemeenheid best draagvlak voor de ontwikkeling en waardering voor de uitstraling van het plan, maar er waren ook vragen en zorgen vooral bij directe burens. Zo had een direct aanwonende serieuze bezwaren tegen het plan en zorgen over mogelijke overlast, aantasting woon- en leefklimaat, privacy. Die zorgen zijn ook schriftelijk gemeld in de vorm van een zienswijze. Omdat er nog geen besluit was is dit in eerste aanleg schriftelijk ambtelijk afgehandeld met een uitleg over het (vervolg)proces.

De dag na de bijeenkomst is er vooral bij veel Veldenaren die niet aanwezig waren onrust ontstaan omdat er via social media berichten waren verspreid dat hier ex tbs'-ers gehuisvest zouden worden en dat alles al door de gemeente besloten zou zijn. Dat nieuws heeft steeds meer lading gekregen met desinformatie er omheen. Een aantal bewoners heeft zich verenigd met als oogmerk protest tegen dit plan en hebben schriftelijk gereageerd.

Om nu iedereen van dezelfde en vooral de juiste informatie te voorzien heeft PPO aangegeven dat zij op korte termijn een website in de lucht brengen met alle informatie over dit planvoornemen. Dan kan iedereen dezelfde en juiste informatie makkelijk vinden.

Daarnaast vraagt de tijdelijke inzet van Hotel Woensdag als tijdelijke opvanglocatie voor dakloze arbeidsmigranten afstemming tussen projectleiders waar het gaat om communicatie en timing. Ook de bij tijd en wijle ervaren overlast van de bestaande locatie voor beschermd wonen aan de Rabobank heeft waarschijnlijk invloed op het draagvlak in Velden. De dorpsraad gaf in een recent gesprek met PPO en Metggz overigens aan dat die overlast momenteel niet (meer) ervaren wordt. Hoewel het om afzonderlijke zaken en verschillende doelgroepen gaat wordt dit door inwoners van Velden als één geheel en een stapeling van doelgroepen ervaren.

Samenvattend

Na een lange voorbereidingstijd en het beoordelen van diverse plannen ligt nu een goed doordacht en zeer waarschijnlijk ook haalbaar plan voor, dat is positief. Er is namelijk een grote behoefte aan woonruimte voor beide doelgroepen. De huidige boerenbondlocatie begint bovendien te verloederen. De plek vraagt om een herontwikkeling en kwaliteitsimpuls. Er zijn nog steeds wel restpunten c.q. verbeterwensen waar het gaat om de ruimtelijke inpassing. Deze punten dienen in de projectfase waar mogelijk nog opgepakt en geoptimaliseerd te worden. De balans tussen bebouwd/verhard versus open/groen zou bij het voorliggende plan wat meer mogen uitslaan richting openheid, ruimte en groen zodat een (nog) betere inpassing binnen de dorpse omgeving ontstaat.

Dat leidt in deze casus echter -waarschijnlijk- weer tot een niet haalbaar plan of tot een plan met minder kwaliteit op het vlak van bijvoorbeeld architectuur. Daarom is dit niet als harde randvoorwaarde opgenomen.

Het voorstel is alles af- overwegende om in beginsel mee te werken aan dit plan en om de initiatiefnemer hierover te informeren met bijgaande brief.

Vervolg

De eerste en belangrijkste vervolgstappen zijn:

- Het inrichten van een project
- Het nagaan of een voorovereenkomst in dit geval nodig is. De ontwikkeling vindt geheel op gronden in eigendom van PPO plaats. Wellicht moeten zaken aan de randen van het plan (riool, ontsluiting, anterieur afgesproken worden.
- Verdere uitwerking van het plan tot een definitief ontwerp waarin de ruimtelijke aandachtspunten worden meegenomen.
- Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van alle benodigde onderzoeken voor het verkrijgen van een vergunning met een Bopa procedure.

Collegevoorstel

Ambtelijk advies

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1	Ingekomen brief principeverzoek	9 april 2026
2	Notitie Metggz onderbouwing zorgprogramma	23 sept. 2024
3	Notitie Metggz onderbouwing zorgprogramma	10 december 2024
4	Verslag participatieavond 4 juli 2023	4 juli 2023
5.	Verslag participatieavond 3 maart 2026	3 maart 2026
6.	Brief aan PPO principemedewerking	

Collegevoorstel

Bedrijfsvoeringsaspecten

Plaats hieronder de adviezen gegeven door adviseurs

Financieel en fiscaal advies

Het voorliggende voorstel heeft op dit moment nog geen financiële gevolgen. Waarschijnlijk is geen grond van de gemeente nodig voor de uitvoering van dit plan en komt er ook geen grond/openbare ruimte naar de gemeente. Bij de verdere uitwerking in projectfase zal duidelijk worden of, en zo ja welke, anterieure afspraken wij met de ontwikkelaar moeten maken. Eventuele gemeentelijke kosten met betrekking tot de uitvoering of begeleiding van deze werken worden dan bij de ontwikkelaar in rekening gebracht.

Positief advies?	Naam adviseur
ja	

Juridisch advies

Het voorliggende voorstel ziet op een principebesluit c.q. principemedewerking. In de brief die is gericht aan de initiatiefnemer is duidelijk aangegeven dat er geen sprake is van een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Bezwaar (en/of beroep) is daarom niet mogelijk. Verder wordt duidelijk gemaakt tegen de geldigheidsduur van het principebesluit is beperkt tot de duur van een jaar en dat het principebesluit geen garantie biedt op daadwerkelijke realisatie van het initiatief. Ten slotte is ook duidelijk aangegeven, zowel in de brief als in de bijlage, dat de initiatiefnemer nog het nodige 'huiswerk' dient te verrichten om het initiatief zo aan te passen dat de verschillende gemeentelijke vakdisciplines (stedenbouw, GNL en erfgoed) te zijner tijd positief kunnen adviseren als het tot een omgevingsvergunningaanvraag zou komen.

Positief advies?	Naam adviseur
Ja	

P & O advies

Positief advies?	Naam adviseur
n.v.t.	

Communicatieadvies

Het communicatieadvies is positief. Op dit moment zijn vanuit de gemeente geen aanvullende communicatieacties nodig. Het voorstel is een kabinetsstuk. De omgevingsdialoog is opgestart door de initiatiefnemer. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt primair bij de initiatiefnemer. Zoals in het voorstel is aangegeven, verloopt deze dialoog niet zonder aandachtspunten. Het betreft een specifieke doelgroep. Het is daarom van belang dat de initiatiefnemer omwonenden regelmatig en actief informeert. Dit draagt bij aan betrokkenheid, beperkt ruimte voor speculatie en helpt de initiatiefnemer regie te houden op het proces.

Daarnaast vragen twee andere projecten in Velden nadrukkelijk aandacht: de inzet van Hotel Woensdag als tijdelijke opvanglocatie en de ervaren overlast van de bestaande locatie voor beschermd wonen aan de Rabobank. Hoewel het om drie afzonderlijke projecten gaat met verschillende doelgroepen, worden deze door inwoners van Velden als één geheel ervaren. Dit heeft invloed op het draagvlak.

Dit onderstreept het belang van een zorgvuldig ingerichte omgevingsdialoog. Het advies aan de projectleiders van alle drie de projecten is om communicatieboodschappen vooraf onderling af te stemmen, zodat deze elkaar niet tegenwerken maar elkaar juist versterken.

Positief advies?	Naam adviseur
Ja	

Advies informatie en automatisering

Leidt dit voorstel tot uitbreiding of wijziging van de informatievoorziening zoals aanschaf/aanpassing van applicaties, managementinformatie, dashboards, KPI's, et cetera?

Positief advies?	Naam adviseur
n.v.t.	

Advies inkoop en aanbesteding

Positief advies?	Naam adviseur
n.v.t.	