

Bijlagen bij nota's van zienswijzen

Bestemmingsplan en omgevingsplan

Herontwikkeling Landhuis Moubis

Waterloostraat 28 Steyl

Zienswijze 1

TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk WRO 2022-0004

behandeld door [REDACTED]

doorkiesnummer [REDACTED]

bijlage(n) -

Onderwerp Verslag mondelinge zienswijze

datum 24 oktober 2023

Verslag mondelinge zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Landhuis Moubis – Waterloostraat 28 te Steyl'

Datum: 24 oktober 2023

Waar: Stadskantoor gemeente Venlo

Aanwezigen: [REDACTED]

Reclamant staat positief tegenover het voorliggende initiatief. Hij licht toe dat wanneer men dit plan zou omarmen, hiervan een positieve invloed kan uitgaan:

- Het monumentale Landhuis Moubis verkeert momenteel in slechte staat en het is duidelijk dat het pand een opknapbeurt heeft. Met het voorliggende initiatief wordt dit bewerkstelligd;
- Het initiatief kan contact (vermenging) tussen verschillende doelgroepen met zich meebrengen. Te denken valt aan interactie tussen de bewoners, (zorg)personeel en buurtbewoners;
- Wanneer bewoners van Park Waterloo of omgeving hulpbehoevend raken is er met het initiatief een passende woongelegenheid aanwezig;
- Het initiatief biedt kansen voor de arbeidsmarkt en/of vrijwilligerswerk;
- Het initiatief biedt kansen voor de (lokale) ondernemers.

Reclamant geeft daarnaast aan ermee bekend te zijn dat er tevens bezwaren tegen het initiatief leven. Reclamant vraagt aandacht voor het aspect 'parkeren'. Vanwege het initiatief zal de behoefte aan parkeergelegenheid rondom het plangebied en de omgeving toenemen. Hij wijst op een stukje gemeentegrond in de Waterloostraat dat momenteel als hondenuitlaatstrook wordt gebruikt. Reclamant ziet hier mogelijkheden voor het toevoegen van parkeerplaatsen om zo de parkeerdruk op te vangen.

Zienswijze 2

Zienswijze

Aan de gemeenteraad van de gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK Venlo.

Waterloostraat
5935 CH Steyl

Steyl, 10 november 2023

Nr.
13 NOV 2023
Gemeente Venlo

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp bestemmingsplan Landhuis Moubis, Waterloostraat 28 Steyl, en ontwerp omgevingsvergunning (coördinatie-regeling)

Referte:

1. Gemeenteblad nr 422485 van 4 oktober 2023
2. Gemeenteblad nr 428282 van 9 oktober 2023

Geachte raadsleden,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning van Landhuis Moubis, zie referte 1 & 2.

Inleiding

De kernvraag die als eerste op tafel ligt is welke belangen het belangrijkst zijn voor de gemeenteraad om te behartigen als volksvertegenwoordigers van de inwoners van de gemeente Venlo. Is dat het verdienmodel van één projectontwikkelaar of het woongenot van honderden inwoners van de gemeente Venlo in casu de parkbewoners van Park Waterloo?

Hieronder beschrijf ik in een uitgebreid verslag hetgeen zich heeft afgespeeld in de afgelopen jaren inzake de plannen voor landhuis Moubis met het bijbehorende proces en de rol daarbij van de projectontwikkelaar en de gemeente Venlo. Er wordt voor de beeldvorming de ontwikkeling van Park Waterloo beschreven en de positie van het landhuis daarbinnen. Daarbij wordt aangegeven wie de betrokken partijen zijn, hoe de informatievoorziening heeft plaatsgevonden, welke afspraken er allemaal zijn gemaakt, commentaar op de stukken behorende bij beide ontwerpen en uiteindelijk mijn zienswijze.

Park Waterloo

In beide ontwerpen, bestemmingsplan en omgevingsvergunning, komt de totstandkoming van Park Waterloo, waarvan het landhuis een onderdeel vormt, niet aan de orde.

Symphony Estates B.V. is sinds 21 januari 2021 eigenaar van het landhuis Moubis en als je de akte van levering leest, dan staan daarin passages die relevant zijn voor de beide ontwerpen.

Hieronder cursief weergegeven een aantal delen vanuit die akte van levering:

- **OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**
 - *het perceel grond met woonhuis en verdere aan- horigheden, gelegen te 5935 BG Steyl, Waterloostraat 28, kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummer 9098, ter grootte van drieduizend vierhonderdvierentwintig vierkante meter (3.424 m²);*
 - *een onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van het landgoed (onder andere bestaande uit wegen, paden, groenvoorzieningen, landschapselementen en infra- structuur), gelegen te Steyl, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummers 8913, 9139, 2614 en 8934.*

Gezien het bovenstaande is het **misleidend** om het plangebied tot het perceel van het landhuis te beperken, terwijl Symphony Estates B.V. ook mandelig eigenaar is van het park van het gebied Park Waterloo. Als hij Park

Waterloo als plangebied benoemt, wordt gelijk duidelijk dat er verkeerde randvoorwaarden in diverse rapporten zijn gebruikt en daardoor verkeerde conclusies.

Park Waterloo is ontstaan op basis van afspraken gemaakt tussen de toenmalige grondgebonden eigenaren en de gemeente. De rechten en plichten voor de ontwikkeling van de woonenclave en de instandhouding van het park met behoud van het karakter van de voormalige kloostertuin zijn terug te vinden in de samenwerkingsovereenkomst (16 november 2000). Deze overeenkomst is nog steeds rechtsgeldig!

Er zijn afspraken gemaakt voor een toekomstbestendige woonomgeving met behoud van de karakteristieken van de voormalige kloostertuin. Er staat o.a. het maximaal aantal woningcontingenten, die er gerealiseerd mogen worden, dat de eigenaar van het landhuis de verplichting heeft van restauratie en toekomstig beheer uit te voeren met daarbij de mogelijkheid om maximaal 6 appartementen te realiseren (tekeningen hiervoor zijn al gemaakt!). En om het karakter van de voormalige kloostertuin te behouden zijn alle eigenaren tevens mandelig eigenaar van het park (via kettingbeding bepalingen in de koopovereenkomst met verwijzing naar die samenwerkingsovereenkomst) en verantwoordelijk voor de instandhouding op basis van een door de gemeente Venlo goedgekeurd beheersplan met bijbehorende doelstellingen, waaronder:

- het creëren van een rustige en veilige woonomgeving
- het zorgdragen voor een besloten karakter
- een duidelijke scheiding tussen privé-eigendom en gemeenschappelijk eigendom.

En natuurlijk om de woonenclave voor de toekomst te behouden een wijziging van het bestemmingsplan naar alleen de functie wonen!

Dus vanaf het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst op 16 november 2000 heeft de eigenaar van het landhuis de **verplichting** om voor restauratie zorg te dragen. Daarna is de gemeente jarenlang **nalatig** geweest in het toezicht houden op uitvoering van deze afspraak.

Uiteindelijk komt er een projectontwikkelaar in beeld die de restauratie op zich wilde nemen en in het landhuis luxe appartementen voorzag. Wanneer het overleg tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Venlo precies is begonnen is mij onbekend, omdat de projectontwikkelaar dit niet met belanghebbenden heeft gecommuniceerd. En ook de gemeente Venlo verstrekt hierover niets aan de parkbewoners, ondanks de navolgende passage uit de samenwerkingsovereenkomst: "Voor de oplevering van de in het ontwikkelingsgebied Park Waterloo te realiseren woningen dient met betrekking tot het plangebied één overkoepelende Vereniging van Eigenaren opgericht te worden. Deze vereniging zal alle gemeenschappelijke gronden in het plangebied, in eigendom verkrijgen en derhalve verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en beheer, en zal het aanspreekpunt zijn voor de gemeente in alle aangelegenheden die het plangebied aangaan."

Wederom is de gemeente Venlo **nalatig** geweest in het nakomen van afspraken of is het een bewijs dat de gemeente Venlo **onzorgvuldig** heeft gehandeld, doordat zij niet op de hoogte was van de samenwerkingsovereenkomst, die in het archief aanwezig was!

Zowel de projectontwikkelaar als de toenmalige casemanager binnen de gemeente Venlo waren bij de aanvang van het overleg over initiatieven **niet** op de hoogte van de samenwerkingsovereenkomst! Uit het oogpunt van zorgvuldigheid is dat voor de gemeente Venlo een kwalijke zaak.

Betrokken partijen

Allereerst de projectontwikkelaar Symphony Estates B.V., die zijn eigen belang nastreeft van winst maken met het realiseren van een project. Hier een deel vanuit de eerste reactie van de projectontwikkelaar richting de VvE Park Waterloo op 26 november 2020: "Wij begrijpen uw zorgen, echt wel, maar wij vragen daarentegen een beetje meer vertrouwen. Als initiatiefnemer behoort tot onze 'kunst' om te schaken op meerdere borden tegelijkertijd. Zo willen we natuurlijk u als omwonenden blij en tevreden maken, maar tegelijkertijd gaat het ook om meer belangen die we moeten zien te verenigen."

Ondertussen is duidelijk geworden dat bij die werkwijze de informatie niet hetzelfde over de verschillende borden wordt gedeeld. Richting de parkbewoners wordt alleen die informatie verstrekt, die in het belang van de projectontwikkelaar gezien kan worden, waarbij vragen stellen over het initiatief niet leidt tot antwoorden.

De projectontwikkelaar gebruikt voor zijn initiatief het restaureren van een Rijksmonument als een **oneigenlijk** argument, omdat die verplichting sinds de samenwerkingsovereenkomst van 16 november 2000 al bij de eigenaar van het landhuis Moubis is neergelegd!

Vervolgens is er de gemeente Venlo, die het "verkooppraatje" heeft omarmd en daarbij aan alle wensen van de projectontwikkelaar in het kader van het woon-zorgcomplex initiatief wil voldoen. Als je de eindbrief principeverzoek van 4 december 2020 leest, dan staan daarin allerlei voorwaarden om het initiatief af te wijzen. *Echter bij ieder argument waaraan het initiatief niet voldoet, zoals niet voldoen aan het bestemmingsplan of bouwwerkzaamheden realiseren van een nieuw- bouwvleugel en een verhoogd terras buiten het op de plankaart aangewezen bouwvlak, wordt meteen gesteld dat de gemeente Venlo dit wel kan aanpassen.* De gemeente Venlo stelt hiervoor in de brief: "Bij de vraag of ons college gebruik wenst te maken van haar bevoegdheid, vindt er een uitgebreide belangenafweging plaats."

Die uitgebreide belangenafweging heeft in ieder geval met de parkbewoners en de VvE Park Waterloo **nooit** plaatsgevonden!

Voor de projectontwikkelaar is in de eindbrief een taak meegegeven, namelijk: "Vanwege het besloten karakter van dit woongebied zal er draagvlak moeten worden gezocht om de zorgen zoveel mogelijk weg te nemen." Uit de stukken behorende bij de ontwerpen valt niets op te maken hoe de projectontwikkelaar die taak heeft uitgevoerd.

De andere partijen zijn de parkbewoners en de VvE Park Waterloo, die in ruime meerderheid (77,5%) vast willen houden aan de gemaakte afspraken vanuit de samenwerkingsovereenkomst. Er is dus **geén draagvlak** voor het initiatief woon-zorgcomplex.

Informatievoorziening

Één van de huidige thema's in onze samenleving is dat er weinig vertrouwen is in de overheid. En helaas moet ik vaststellen dat ook in dit proces met de plannen voor het landhuis er geen vertrouwen is in het correct en integer handelen van de gemeente Venlo. Gemaakte afspraken worden niet nageleefd en alleen de belangen van één projectontwikkelaar om winst te maken schijnt de drijfveer te zijn voor de gemeente Venlo om alles in het werk te stellen te voldoen aan hetgeen die projectontwikkelaar vraagt. De belangen van haar eigen bewoners tellen bij het college van de gemeente Venlo überhaupt niet mee in het besluitvormingsproces!

Het staat natuurlijk prachtig in diverse passages in het coalitieakkoord 2022 voor de gemeente Venlo, zoals "we willen dat de inwoners de weg naar ons vinden en zich gehoord voelen / we streven in onze dienstverlening naar een persoonlijke benadering die vertrouwen geeft / we willen goed luisteren naar wat onze inwoners beweegt en wat hun wensen zijn / daarbij zullen we ook duidelijk aangeven wat wij als gemeente wel en niet kunnen doen."

Maar als gedurende dit proces de gemeente Venlo géén antwoorden geeft op gestelde vragen van de eigen bewoners dan zijn dit alleen maar loze beloftes en draagt de houding van de gemeente Venlo niet bij om het vertrouwen in de overheid te verbeteren.

Dit is de reactie namens de toenmalige wethouder Peeters die ik heb mogen ontvangen op mijn vraag waarom ik geen antwoord krijg op gestelde vragen:

"Op 22 oktober 2021 is een brief namens de gemeente aan alle bewoners gestuurd. Er worden geen individuele brieven of reacties meer verzonden."

Die brief van de gemeente Venlo bevat alleen algemene procedurele aspecten.

Via art 44 vragen heeft uw raad tweemaal geprobeerd duidelijkheid te verkrijgen in de beantwoording van vragen van de parkbewoners:

Eerste keer op 25 november 2021 is de navolgende vraag 2 gesteld;

Wij hebben van verschillende bewoners begrepen dat zij schriftelijke vragen hebben gesteld richting gemeente die niet alleen procedureel van aard zijn. Is onze informatie juist dat de gemeente geen individuele brieven of reacties zal geven, omdat de antwoorden zijn verwoord in de genoemde informatiebrief. Is dit wel juist? De informatiebrief geeft in onze beleving uitsluitend procedurele informatie.

Antwoord vraag 2 op 13 januari 2022;

Met de brief van 22 oktober 2021 is een algemene reactie op terug-kerende thema's uit de brieven van omwonenden gegeven. De procedurele informatie beschrijft onder andere wanneer inhoudelijke bezwaren van omwonenden worden meegewogen en beantwoord in verdere besluitvorming. Alle schriftelijke reacties zijn geïnventariseerd en op onderwerpen, welke nog niet aan bod zijn gekomen in de algemene brief, wordt een individuele reactie gegeven.

De gemeente Venlo wekt hiermee de verwachting richting de parkbewoners dat er nog antwoorden gaan komen op de gestelde vragen, maar niets is minder waar. De gemeente Venlo komt haar afspraak niet na en er worden géén individuele reacties gegeven.

Dit was aanleiding om nogmaals via art 44 vragen duidelijkheid te verkrijgen.

Vraag 2 van 2 februari 2022;

Uit gesprekken die ik heb gevoerd blijkt dat individuele parkbewoners al ruim 4 maanden geleden richting de gemeente vragen hebben gesteld. Wanneer kunnen de bewoners van Park Waterloo een reactie van de gemeente op de gestelde vragen verwachten? Is dit beleid binnen de gemeente Venlo dat brieven gericht aan de gemeente totaal niet worden beantwoord?

Antwoord vraag 2 van 24 februari 2022;

Wij hebben rondom de ontwikkelingen van landhuis Moubis ruim 40 reacties ontvangen. Een groot deel van de reacties betrof dezelfde brief of ging over dezelfde onderwerpen. Gelet op het grote aantal reacties hebben wij ervoor gekozen om alle bewoners een brief (d.d. 22 oktober 2021) te sturen waarmee wij de vragen hebben beantwoord. Zoals ook in de beantwoording van uw vragen van 25 november 2021 is aangegeven (op 13 januari 2022), zal, wanneer daar aanleiding toe is, opnieuw communicatie vanuit de gemeente plaatsvinden.

De initiatiefnemer heeft nog geen verder uitgewerkt plan bij de gemeente ingediend. Zodra dat het geval is, zal een gesprek plaatsvinden met de VVE om, waar nodig, eerdere antwoorden te verduidelijken en, waar aan de orde, nieuwe vragen te beantwoorden.

Voor mij is dit een ontwijkende reactie en geen antwoord op de gestelde vraag, waarbij de gemeente Venlo terugkomt op de eerdere belofte om antwoorden te geven op gestelde vragen vanuit de parkbewoners. Er wordt een nieuwe afspraak aangekondigd, maar ook dit gesprek heeft tot op heden niet plaatsgevonden. *Wederom komt de gemeente Venlo haar afspraken niet na en het vertrouwen wordt verder geschaad!*

Voor vele parkbewoners, waaronder ikzelf, was de nietszeggende reactie op de art 44 vragen, aanleiding een klacht in te dienen bij de gemeente Venlo met als onderwerp: "geen antwoord krijgen op gestelde vragen".

Het afhandelen van een klacht via de klachtencommissie bij de gemeente Venlo is een procedure die bij mij niet overkomt als een rechtvaardig proces. De commissie wordt gevormd door gemeente-ambtenaren, die het werk van hun collega's moeten beoordelen. Zij zijn dus niet onafhankelijk (slager die zijn eigen vlees keurt). Na afloop van de hoorzitting wordt er een verslag gemaakt, welke niet naar de klachtindiener gaat om de beoordelen of dit in overeenstemming is met hetgeen besproken is. Op basis van dat verslag vindt besluitvorming plaats door het college. De commissie kan een verkeerd beeld weergeven, waarop dus verkeerde besluitvorming plaatsvindt.

Het verweer van de gemeente Venlo in het niet beantwoorden van gestelde vragen, is gebaseerd op het verstrekken van een informatiebrief van 22 oktober 2022 richting de parkbewoners. Ik heb meerdere vragen gesteld na die datum en daarom gaat dat argument voor mijn klacht niet op. Groot was mijn verbazing dat mijn klacht ongegrond werd verklaard.

Aangezien mijn vragen niet zijn beantwoord en ik het dus niet eens ben met de klachtafhandeling, is een klacht ingediend bij de Nationale Ombudsman. De behandeling hiervan is nog gaande.

De informatievoorziening vanuit de projectontwikkelaar is gegaan via informatiebrieven, maar alleen als je jezelf hiervoor had aangemeld via de website. Vanuit de projectontwikkelaar is géén brief gestuurd naar alle parkbewoners als belanghebbenden, om het initiatief aan te kondigen met de mogelijkheid om in te schrijven voor informatiebrieven. De verstrekte informatie is zeer selectief, beperkt van aard, gekleurd weergegeven en soms zelfs verkeerd.

Hoe kan ik opkomen voor mijn belangen als zowel de projectontwikkelaar als de gemeente Venlo géén openheid van zaken geven en vragen niet beantwoorden?

Afspraken

Bij de start van de verkoop van de woningen op Park Waterloo schreef de toenmalige [REDACTED] het volgende: "De opzet om het een besloten karakter te laten behouden zal een geheel nieuw element zijn voor de toekomstige bewoners. Daarnaast zullen het gerestaureerde klooster en de villa met de toevoeging van nieuwe woningen een hele aparte sfeer geven aan dit domein."

Met het huidige initiatief van een woon-zorgcomplex schenden zowel de projectontwikkelaar als de gemeente Venlo de gemaakte afspraken. Het besloten karakter wordt geweld aangedaan. Er kan niet gesproken worden van een betrouwbare overheid.

Hieronder cursief weergegeven deel vanuit de akte van levering, waarin de projectontwikkelaar aangeeft wat hij met het landhuis Moubis gaat doen:

"Het Verkochte zal door koper worden gebruikt als voor de herontwikkeling en realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woongebouw met meerdere wooneenheden."

Er wordt hierbij niet gesproken over een initiatief voor een woon- zorgcomplex.

De afspraak vanuit de gemeente Venlo was dat er eerst een omgevingsdialoog zou plaatsvinden, voordat er aanvraag voor een omgevingsvergunning kon worden ingediend. Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning casco restauratie van 22 juli 2021 en dezelfde aanvraag nogmaals op 20 september 2021 had er nog **géén** omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Gemeente Venlo komt de door haar gemaakte afspraak wederom niet na!

Dit heeft waarschijnlijk te maken dat dit een **oneigenlijke** aanvraag is, niet bedoeld om daadwerkelijk het landhuis te restaureren maar voor het verkrijgen van subsidie vanuit de Provincie Limburg. Zie hiervoor de tekst uit de 2e informatiebrief van de projectontwikkelaar van 29 juli 2021:

"... dat op 21 juni jl. een opname is verricht door de Monumentenwacht Limburg voor actualisatie van het bouwkundige inspectierapport, hetgeen essentieel is voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de casco restauratie noodzakelijke subsidie van de Provincie Limburg. Eind juli vragen we de omgevingsvergunning aan voor louter de casco restauratie van het pand. Een verleende omgevingsvergunning voor de casco restauratie is een voorwaarde voor het verstrekken van de subsidie."

Handelt de gemeente Venlo **integer** indien in de aanvraag voor de casco restauratie wordt gesteld dat het landhuis de functie "wonen" behoudt, terwijl de projectontwikkelaar in samenwerking met de gemeente Venlo alleen bezig is met plannen voor een woon-zorgcomplex?

Of is dit onderling afgesproken tussen beide partijen dit zo te doen, waardoor het een gebonden besluit is geworden en er in principe geen omgevingsdialoog nodig is (hoewel dit in strijd is met de gemaakte afspraak). Zoals de tekst in het Gemeenteblad weergeeft: "Tegen de ontvangst van deze aanvraag kunt u geen zienswijzen of bezwaar indienen."

Om te laten zien dat het géén legitieme aanvraag betreft, is het lezen van de bijlage voldoende. Zie hiervoor onderstaande 3 citaten van de projectontwikkelaar uit mail aan de Provincie Limburg, welke als bijlage bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zit, als bevestiging hiervan:

1. het thans urgent is om vóór 31 oktober a.s. de Monumentensubsidie te verkrijgen van de provincie Limburg;
2. voor het verlenen van de subsidie is het echter nodig dat de gemeente een omgevingsvergunning voor de casco-restauratie heeft verleend;
3. de feitelijke fysieke restauratie en transformatie zal pas worden uitgevoerd nadat alle vervolgonderzoeken zijn uitgevoerd, welke ook als voorwaarde zullen worden opgenomen in de later in te dienen omgevingsvergunning t.b.v. de transformatie van het gebouw.

Na het verlenen van de casco restauratie omgevingsvergunning is door mij bezwaar daartegen aangetekend en volgde wéér een hoorzitting. Waarbij ik allerlei vragen heb gesteld, maar geen antwoorden hierop heb gekregen en het verslag geen juiste weergave was van de zitting. Ik heb bijvoorbeeld gevraagd waarom er 2 identieke aanvragen zijn ingediend en hoe moet ik de relatie zien met de toekomstige aanvraag functiewijziging. Gaat de projectontwikkelaar volgens de casco restauratie omgevingsvergunning eerst het dak helemaal restaureren om vervolgens via de functiewijziging omgevingsvergunning dit weer te slopen om de verbinding met de nieuwe vleugel te maken?

Zoals te verwachten was, is het bezwaar ongegrond verklaard en heb ik de vervolgstap gezet. Er is beroep aangetekend bij de rechtbank, waarbij de kern van mijn beroep het onbehoorlijk bestuur van de gemeente Venlo is. De zitting hiervoor heeft nog niet plaatsgevonden.

Commentaar op stukken bij ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning

Bij het lezen van de aanvraag omgevingsvergunning lees ik op pagina 8 punt 1 bij de vraag "Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?", dat de projectontwikkelaar "Nee" heeft aangekruist. Dat is valsheid in geschrifte, omdat de projectontwikkelaar al eerder een aanvraag

omgevingsvergunning voor het restaureren van het landhuis Moubis heeft ingediend. Deze is op 25 oktober 2021 door de gemeente Venlo verleend.

En hoe zit het met de integriteit binnen de gemeente Venlo als deze aanvraag "gewoon" afhandelt alsof er niets aan de hand is.

Referte: eindverslag omgevingsdialoog dd 16 november 2021 van Symphony Estates

Het verslag van de projectontwikkelaar geeft niet weer hetgeen daadwerkelijk is gebeurd. Het is een zeer gekleurde weergave met misleidende informatie om de positie van de projectontwikkelaar in een goed daglicht te brengen, terwijl er helemaal géén omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.

Wat ik van een omgevingsdialoog verwacht is dat de initiatiefnemer zelf de omgeving en alle belanghebbenden informeert over zijn voornemen en hen uitnodigt voor de dialoog. Dat is de eerste stap in het proces wat niet heeft plaatsgevonden.

Ik heb voor zowel voor de eerste als de tweede informatiebijeenkomst géén uitnodiging ontvangen vanuit de projectontwikkelaar en dit geldt voor meerdere belanghebbenden. In het verslag is te lezen dat de initiatiefnemer deze eigen verantwoordelijkheid hiervoor bij derden probeert neer te leggen. Toevallig ben ik door een parkbewoner geïnformeerd over de tweede informatiebijeenkomst en heb ik via de mail mijzelf hiervoor opgegeven, maar dat geldt niet voor iedere belanghebbenden.

Tijdens die tweede informatiebijeenkomst was er geen sprake van een dialoog met een open gesprek tussen meerdere partijen. Alleen de plannen van de initiatiefnemer worden toegelicht. Vragen vanuit de omgeving worden niet beantwoord. De initiatiefnemer geeft niet aan wat hij wel of niet met de input van de omgeving kan doen en waarom. En de vervolgstap hierop dat de omgeving de gelegenheid wordt geboden aan te geven of zij hier wel of niet mee kunnen instemmen, is helemaal niet aan de orde geweest.

Als voorbeeld heb ik tijdens de informatiebijeenkomst aangegeven dat de projectontwikkelaar in zijn plannen voor de parkeerplaatsen geen rekening houdt met de erfafscheiding tussen het landhuis en het park. De auto's moeten om te parkeren dwars door de thans aanwezige ketting en op de grond gelegen rotsbrokken rijden. De erfafscheiding is gezamenlijk bezit van de eigenaar van het landhuis en het park. Wijzigingen kunnen niet conzijdig door de projectontwikkelaar worden doorgevoerd. Op mijn opmerking is niet gereageerd door de projectontwikkelaar en in het huidige ontwerp is dit, behalve de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen, nog steeds ingepland. Er heeft geen overleg plaatsgevonden met het park over de gemeenschappelijke afscheiding. Gezien de verkeersveiligheid op het park en de duidelijke afscheiding tussen park en perceel, ga ik ervan uit dat er geen toestemming wordt verleend de erfafscheiding te verwijderen. Dit betekent dat het hele ontwerp wat betreft de parkeerplaatsen op de schop gaat! Een majeure opgave.

En dit staat natuurlijk allemaal niet in het verslag.

Verder worden er 32 woonzorg-appartementen gerealiseerd, wat betekent dat er $32 \times 0,6 = 19,2$ oftewel 20 parkeerplaatsen nodig zijn. In het huidige plan zijn slechts 19 parkeerplaatsen voorzien.

Echter in de plannen wordt er een terugval optie door de projectontwikkelaar naar voren gebracht om zijn investering in de toekomst zeker te stellen indien het zorgproject vervalst! Dan zou er teruggevallen worden op alleen de functie wonen. Maar de daarbij behorende andere (hogere) norm voor parkeerplaatsen wordt nergens in de plannen genoemd en er wordt niet duidelijk gemaakt hoe dit mogelijk is in de toekomst moet worden gerealiseerd. Dit lijkt mij, zonder een uitgewerkt plan voor het realiseren van toekomstige parkeerplaatsen, geen basis om akkoord te gaan met deze terugval optie.

Wat de gevolgen zijn voor de directe omgeving van de toename in verkeersbewegingen wordt in de plannen van de projectontwikkelaar niet genoemd. Dat bezoekers, leveranciers, medewerkers van de zorginstelling eerst bij de ingang van het park stilstaan, zich dienen te melden bij de zorginstelling via de intercom bij de poort, voordat de poort geopend kan worden, betekent opstoppingen op het kruispunt Waterloostraat en Pastoor Windhauserlaan. Dit kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties.

Het Memo verkeersbewegingen 'Landhuis Moubis' te Venlo van 10 februari 2021 van Tritium Advies, is opgesteld op basis van aangeleverde gegevens door de projectontwikkelaar. Welke gegevens dat waren is bij mij niet bekend, maar het rapport was bedoeld om parkbewoners te overtuigen dat er weinig verschil zat tussen het eerste en tweede initiatief, oftewel appartementen versus woon-zorgcomplex.

Een nadere analyse van het rapport laat zien dat voldaan is aan de opdracht van de projectontwikkelaar, maar of er een realistisch beeld is weergegeven valt te betwijfelen. De gebruikte gegevens zijn niet geactualiseerd naar de laatste stand van zaken. Het aantal appartementen woon-zorgcomplex in het rapport is 28, terwijl het er nu 32

zijn geworden. De vergelijking is gemaakt op basis van 11 luxe appartementen, terwijl er volgens de samenwerkingsovereenkomst maximaal 6 appartementen mogen komen. Ook bij de verkeers- bewegingen kunnen vraagtekens worden gesteld of de gebruikte gegevens correct zijn. Gezien de leeftijd van de zorgbehoeften mis ik in het overzicht een inschatting van gemiddeld aantal overlijdens met bijhorende verkeersbewegingen, voor extra bezoek, lijkwagens, verhuis- wagen, etc. En verder is er een wezenlijk verschil in de soort verkeersbewegingen. Het maakt wel een verschil of er sprake is van een personenauto of van een vrachtwagen.

De gemeente Venlo heeft voor het opkomen voor mijn belangen mij verwezen dit tijdens de omgevingsdialog te doen, maar als deze niet heeft plaatsgevonden is de gemeente niet op de hoogte van die belangen. Hoe kan de gemeente zorgvuldigheid betrachten bij het nemen van besluiten, indien zij niet op de hoogte is van mijn persoonlijke belangen?

Op 14 november 2020 heeft de projectontwikkelaar het navolgende richting de parkbewoners geschreven: "Bij deze bevestigen wij nogmaals onze goede wil en intentie om in alle openheid met elkaar in contact te blijven teneinde te trachten alle belangen zo goed als mogelijk met elkaar te verenigen. Wij zouden het dan ook waarderen indien uw leden direct met ons communiceren, ter voorkoming van het ongewenste dat men op basis van mogelijk verkeerde voorstelling van zaken een standpunt inneemt of zich mogelijk onnodig zorgen maakt."

Helaas blijken die intenties slechts loze beloften te zijn geweest. Regelmatig ben ik ingegaan op de uitnodiging om rechtstreeks vragen te stellen, maar op alle vragen wacht ik nog steeds op antwoorden!

Ten aanzien van de planschade wordt een verkeerd beeld in het verslag van het hetgeen heeft plaatsgevonden. In het verslag van de eerste informatiebrief (25 februari 2021) staan de volgende statements:

- *ten aanzien van planschade; dat gebeurt uitsluitend bij een bestemmingsherziening, bijvoorbeeld van 'wonen' naar 'winkelen'. Er wordt dan een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door een rentmeester. Ik zeg toe dat we die ook een laten opmaken voor deze situatie. Maar gebaseerd op onze ervaring bij transformaties, weet ik nu de uitkomst al; er is geen planschade. Er komen geen grote veranderingen aan het gebouw zoals balkons, consequenties voor privacy e.d. Het gaat om een vervallen gebouw dat in oude luister wordt hersteld.*
- *Het pand heeft nu bestemming wonen: dan verandert de bestemming naar zorg? nee, de bestemming blijft wonen, maar er komt een extra 'sticker' bij namelijk die van zorg. Het wordt een zogenaamde 'kruimelgeval' zoals dat vroeger werd genoemd. Het is dus geen hele bestemmingsherziening. Het gaat om een uitgebreide omgevingsvergunning, een bouwvergunning met ruimtelijke onderbouwing.*
- *stel dat het om dat soort gigantische bedragen gaat; dan gaat het plan niet door, dat is niet op te brengen, zeker niet door een zorgproject. Dus indien er planschade zou moet worden uitgekeerd, is het onmogelijk.*

De projectontwikkelaar vertelt richting de parkbewoners een ander verhaal als hetgeen de gemeente schrijft op 4 december 2020 in de Eindbrief principeverzoek: "Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van een woon-zorgcomplex grotendeels binnen de bestaande bebouwing, alsmede het realiseren van een nieuwbouwvleugel aan het bestaande rijksmonument. Het gebruik van het pand ten behoeve van zorgwoningen, valt onder de bestemming 'Maatschappelijk', dit gebruik is strijdig met aanwezige bestemming 'Wonen'. Ook het door uw gevraagde scenario, om de woon-zorgwoningen in te zetten voor regulier wonen, is strijdig met het bestemmingsplan." en verder "De conclusie is dat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het wijzigen van en rijksmonument' is vereist, als bedoeld onder artikel 2.15 en artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo. Deze vergunning heeft betrekking op de voorgenomen wijziging ten aanzien van gebruik en beoogde bouwkundige wijzigingen en uitbreiding van het rijksmonument."

En verder "vergeet" de projectontwikkelaar richting de parkbewoners te vertellen dat er een nieuwbouwvleugel komt en dat de functiewijziging gevolgen heeft voor het woongenot van het park. Negatieve invloed op de rustige en veilige woonomgeving, einde van het besloten karakter en het realiseren van een zorginstelling binnen de woonenclave van het park.

Hij heeft zichzelf opgeworpen om een planschaderisicoanalyse op te stellen, wat natuurlijk uit eigen belang is. Hierdoor heeft hij invloed op de uitkomst van het onderzoek. Het zal dan ook niemand verbazen dat het rapport in overeenstemming is met de uitspraken van de projectontwikkelaar. Het rapport is opgesteld op basis van de randvoorwaarden aangeleverd door de opdrachtgever (Symphony Estates) en iedereen kan zien dat deze in het kader van het eigen belang selectief zijn. Het plangebied in het rapport is beperkt tot alleen het perceel Waterloostraat 28, i.p.v. het gebied Park Waterloo, waarvan Palais Moubis onderdeel is. Hierdoor is het rapport

opgesteld als ware Park Waterloo een openbaar terrein, hetgeen niet klopt. Alle eigenaren van de parkgebonden woningen zijn mandelig eigenaar van Park Waterloo en als zodanig is de waarde van de woningen gekoppeld aan het park. Park Waterloo en de daarop aanwezige woningen zijn privé eigendom en is er daardoor op basis van de WRO artikel 6.2, tweede lid, punt 2, het eerste lid, geen sprake van een eigen bijdrage voor de aanvrager van een schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Op basis van het aantal schadefactoren is de categorie indeling als "middelzware planschade" in te schalen waarbij het veranderen van de locatie naar een woonzorg-complex voor Park Waterloo een verminderde situeringswaarde ontstaat, die als dominant kan worden aangemerkt. De planschade geldt voor alle woningen op Park Waterloo, waarbij er voor sommige woningen welke in de zichtlijn komen bij de geplande nieuwbouw waarschijnlijk zware planschade kunnen indienen. Daarnaast kan de VvE ook een claim indienen, omdat door de functie wijziging naar een zorginstelling het uitvoeren van het beheersplan van het park en de opgelegde doelstellingen vanuit de gemeente negatief worden beïnvloed.

Dit zou betekenen dat het plan niet doorgaat volgens de woorden van de projectontwikkelaar zelf!

De projectontwikkelaar overlegt niet met de VvE over de uitvoering van de plannen en voorziet de in opdracht van hem werkende bedrijven met verkeerde informatie. Hierdoor wordt er bijvoorbeeld een bouwplaats tekening gemaakt, waarbij een opslagruimte wordt gecreëerd op het grasveld van het park, een materiaalcontainer op de weg van het park komt, zodat sommige parkbewoners niet met hun eigen auto naar de eigen parkeerplaats kunnen rijden, het bouwhek gedeelte op het park staat. Toestemming hiervoor is niet gevraagd en zal zeker niet worden verleend. Ook de bouwverkeer routes over het park kloppen niet. Het incidentele traject is niet mogelijk en er wordt geen rekening gehouden met de aanwezige sequoia boom, die perkingen voor bepaalde soorten transport inhoudt.

In de technische omschrijving is het navolgende beschreven : *Precario en vergunningen De aannemer draagt zorg voor het verkrijgen van eventuele vergunning voor: precario rechten buiten het eigen terrein van de opdrachtgever. Deze precario rechten dienen door de aannemer te worden betaald.*

Hieruit is duidelijk op te maken dat de projectontwikkelaar niet duidelijk is geweest in het feit dat het perceel van het landhuis door privé eigendom wordt omgeven en niet grenst aan de openbare weg.

Desondanks keert een groep bewoners van Park Waterloo zich tegen het plan, zoveel is duidelijk na verloop van de omgevingsdialoog.

Een meerderheid van de parkbewoners is tegenstander van de plannen. Slechts 20% is akkoord, op basis van de zeer beperkte informatie op dat moment wat de exacte gevolgen zijn voor de functie van het park en dus het woongenot voor de mandelig eigenaren. Er is geen sprake van een dialoog, vragen worden niet beantwoord en wat er met de gemaakte opmerkingen wordt gedaan is niet duidelijk. Er is geen draagvlak voor het plan. Het beeld wat de projectontwikkelaar schets over het verloop is het gevolg van zijn manier van handelen, van niet volledig informeren, verkeerde informatie verstrekken en vragen niet beantwoorden, waardoor er geen vertrouwen is bij de meeste parkbewoners. Vertrouwen ontstaat door eigen handelen en wordt niet gegeven omdat een projectontwikkelaar zegt gedurende het traject dat de parkbewoners hem moeten vertrouwen. Zeker niet als bij het eerste initiatief vanuit de projectontwikkelaar voor het realiseren van appartementen er überhaupt geen contact geweest was met de parkbewoners.

de ontwikkelaar uit is op het verdienen van geld op 'hun' park en er veel verkeersoverlast zou ontstaan.

Dit is inderdaad het beeld wat er bij parkbewoners is. Park Waterloo is privé eigendom en dus "hun" tuin waarover afspraken zijn gemaakt en deze afspraken worden door de projectontwikkelaar geschonden. Het park wordt geweld aangedaan en verliest het unieke karakter van een voormalige kloostertuin.

maar dat plan is om meerderlei redenen financieel niet haalbaar gebleken,

Het argument van de projectontwikkelaar dat het eerste initiatief geen doorgang kon vinden is iedere keer anders. Hier wordt financiële redenen opgebracht, in de eerste informatiebrief was het dat de eisen van de aanpassing door instanties niet te verenigen was met de noodzakelijke aanpassingen en ook dat er geen belangstelling zou zijn, (terwijl er diverse personen zich hadden aangemeld als belangstellenden, maar nooit hierop een reactie hebben ontvangen van de projectontwikkelaar) is als reden opgebracht. Maar nergens wordt er een feitelijke verifieerbare onderbouwing gegeven.

Hieronder de argumentatie die gebruikt wordt door de project- ontwikkelaar richting de gemeente Venlo in de brief 10 september 2020 Principeverzoek.

Ons eerdere voornemen om het gebouw voor een ander gebruik aan te wenden (reguliere appartementen) is niet haalbaar gebleken, als gevolg van zowel een achterblijvende marktbehoefte (empirisch onderzoek), alsmede de alsdan noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw, die alsdan een te grote inbreuk zouden doen op de monumentale waarde van het erfgoed en zodoende niet de aanbeveling zou verkrijgen van zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als de gemeentelijke Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE).

De uitspraken van de projectontwikkelaar kloppen niet met de feiten. Diverse personen hebben zich aangemeld voor dit initiatief, maar allen hebben nooit iets van de projectontwikkelaar vernomen. Er zijn bij de start van Park Waterloo al tekeningen gemaakt voor de realisatie van 6 appartementen binnen het landhuis en in de verslag van het overleg lees ik géén afwijzing: *"De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed geeft aan dat vormgeving en materiaalkeuze een hoop doet, evenals het laten zien hoe de hiërarchie van het gebouw in elkaar zit. Een architect die ervaring heeft met monumenten kan een combinatie maken tussen de appartementen en de noodzaak van toevoegingen. Het slopen van een vleugel, daar kan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed niet op voorhand mee akkoord gaan. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed wil daarvoor eerst op locatie gaan kijken. De 11 appartementen zullen mogelijk inpasbaar zijn. Alles staat of valt met de manier waarop ze worden ingepast en in hoeverre rekening wordt gehouden met de fysieke waarde van het gebouw."*

Zienswijze

Natuurlijk begrijp ik dat het de bedoeling van een projectontwikkelaar is, om te verdienen aan het uitvoeren van een project, en zolang dit gebeurt binnen de regels van het spel op basis van feiten en in samenspraak met alle belanghebbenden, is dat geen enkel probleem. Echter indien er geen overleg is met de parkbewoners, de projectontwikkelaar in samenwerking met de gemeente allerlei zaken onderhands regelt, beide partijen niet transparant zijn, gestelde vragen niet worden beantwoord, het integer handelen van de gemeente Venlo ter discussie staat, informatie wordt verstrekt die regelmatig misleidend is, bestaande afspraken niet worden nagekomen, dan kan er niet gesproken worden van een ordentelijk verloop van een rechtvaardig proces.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, het ontwerp bestemmingsplan af te wijzen en het college van de gemeente Venlo te vragen het ontwerp omgevingsvergunning aan te laten passen aan het huidige bestemmingsplan op basis van gemaakte afspraken.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.



Waterloostraat
5935 CH Steyl

Zienswijze 3



stichting achmea rechtsbijstand

PER FAX NAAR [REDACTED]

Gemeenteraad van Venlo
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Tevens per e-mail naar [REDACTED]

<i>Datum</i>	<i>Opdrachtnummer</i>	<i>Behandeld door</i>
13 november 2023	R220321050	[REDACTED]
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan c.q. ontwerp-omgevingsvergunning Landhuis Moubis	NL IMRO.0983 BP202211 WATERL28-ON01	

Geachte gemeenteraad,

[REDACTED] Waterloostraat [REDACTED] 5935 CK te Steijl (hierna: client) vroeg ons om
juridische hulp.

Client is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steijl en de bijbehorende (ontwerp)omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Venlo hebben voor de herontwikkeling van Landhuis Moubis gecoördineerd ter inzage gelegd

1. Ontwerpbestemmingsplan "Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steijl", met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01, met bijbehorende stukken.
2. Ontwerp-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 Steijl, voor de activiteiten 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald', 'het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen categorieën gevallen' en 'het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
2

Wettelijk kader

Op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet en artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bereidt het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan voor. Vervolgens stelt de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan vast op grond van artikel 3.1 lid 1 en artikel 3.8 lid 1 onder e Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Hoofdstuk 3 Bro bevat regels waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. In het bijzonder volgt uit artikel 3.1.6 Bro dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat de toelichting een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied aan de behoefte van ontwikkeling kan worden voorzien (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Deze bepaling is beter bekend als de Ladder duurzame verstedelijking. Naast de regels van ruimtelijke ordening gelden de algemene regels van Hoofdstuk 3 Algemene wet bestuursrecht, waaronder de zorgvuldige voorbereiding van artikel 3.2 Awb en de deugdelijke belangenafweging uit 3.4 Awb.

De coördinatieregeling ligt van 5 oktober 2023 tot en met 15 november 2023 ter inzage. Gedurende deze periode is het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Via deze weg maakt client gebruik van deze mogelijkheid.

Feiten en omstandigheden

Client woont op nummer 206 van de Waterloostraat in de nabije omgeving van het landhuis. Client heeft ook een onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van het landgoed (gesloten karakter).

De looppoort is voor gasten open van 6-21 uur. Gasten met de auto moeten d.m.v. de intercom contact opnemen met de bewoners. Reden hiervoor is om een rustige en veilige omgeving te creëren voor de bewoners waaronder kinderen.

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Waterloostraat 28 te Steyl het monumentale Landhuis Moubis te herontwikkelen tot een levensloopbestendig woon-zorghuis (Zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een Woongebouw). Het bestaande Rijkserfgoed wordt gerenoveerd, getransformeerd en een eerder (illegaal) gesloopt gebouwgedeelte wordt opnieuw opgebouwd. In totaal wordt voorzien in 32 appartementen/studio's, waaronder één logeerkamer, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m² en bijbehorende algemene en gezamenlijke ruimten (zoals een ontvangst- en kantoorruimte, woon- en eetkamer, bibliotheek en facilitaire ruimten). Daarnaast is het voornemen om buiten een besloten en afsluitbare (binnen)tuin, parkeerplaatsen en een fietsenberging/stalling te realiseren.

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
3

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling in de vorm van de woon-zorgfunctie toe te staan wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

De ontwikkeling van Landhuis Moubis is al lange tijd onderwerp van discussie en houdt de gemeederen bij de omwonenden al lange tijd bezig. Eerst was het plan om 8 luxere appartementen te creëren in het Landhuis. Een plan dat door omwonenden van harte werd ondersteund. Onduidelijk is waarom het initiatief is omgeturnd naar een ander plan, terwijl draagvlak bij de omwonenden volledig ontbreekt.

Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ik zal dat hierna verder toelichten.

1. Het plan tast het woongenot van cliënt aan

Het plan is totaal niet passend in de huidige omgeving van het landhuis. De huidige bewoners van het woonpark hebben altijd kunnen genieten van de rustige omgeving. Het feit dat verkeersbewegingen en overlast tot een minimum is beperkt, was exact de reden om in de omgeving van het landhuis te gaan wonen. De planologische wijziging die het mogelijk zou maken om 32 zorgappartementen te realiseren 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. Het wordt onvoldoende duidelijk naar voren gebracht dat de woonomgeving enorm wordt veranderd met onevenredig zware nadelige gevolgen voor de omgeving. Deze gevolgen zijn door het college onvoldoende op waarde geschat, waardoor het ontwerp niet zorgvuldig tot stand is gekomen en een goede belangenafweging ontbeert.

Client vraagt zich bijvoorbeeld af of de gasten (werknemers etc.) zich zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot het park, en daarvoor dan ook de daartoe benodigde middelen zullen ontvangen, of dat zij gebruik moeten maken van de intercom. Het plan heeft gezien bovenstaande niet alleen gevolgen voor de omgeving (niet enkel de omwonenden) maar ook voor het (gemeenschappelijke) eigendom van cliënt. Het plan last door aard en omvang niet alleen de eigendom, maar ook het gemeenschappelijke eigendom (het landgoed/park) aan, inclusief financiële aspecten. Door aard en omvang van de appartementen/studio's stelt cliënt dat er sprake is van buitenproportioneel commercieel gebruik door 'gasten' van een eigenaar die niet woonachtig is op het park. De komst van een commercieel bedrijf (24/7) van niet geringe omvang is niet in overeenstemming met de

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
4

bestemming en het gesloten karakter van het park. Een beter alternatief is wat client betreft bijvoorbeeld het initiële plan (8 luxere appartementen) hetgeen in lijn ligt met het huidige (prive-) gebruik. Er zou ook een geïnteresseerde projectontwikkelaar zeer geïnteresseerd zijn om het oorspronkelijke plan uit te voeren. Onduidelijk is waarom dit plan niet voortgezet kan worden, waarbij de belangen van de eigenaren van het gemeenschappelijke eigendom in acht worden gehouden en de rustige omgeving gewaarborgd kan blijven.

2. Het plan is onuitvoerbaar in verband met een evident privaatrechtelijke belemmering

Zoals hiervoor aangegeven heeft cliënt een onverdeeld aandeel in mandelige eigendom van het landgoed met gesloten karakter. Een evidente privaatrechtelijke belemmering is een belemmering die volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRVS) onder omstandigheden kan worden meegenomen bij het toetsen van een bestemmingsplan of van een omgevingsvergunning (indien deze geldt voor het afwijken van het bestemmingsplan). Nu cliënt expliciet geen toestemming zal geven om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is er sprake van een dergelijke evident privaatrechtelijke belemmering. Immers, zonder de privaatrechtelijke toestemming van het mandelige eigendom van het landgoed, kan de ontwikkeling niet plaatsvinden.

3. Behoud waarde Rijksmonument

Zoals eerder vermeld onder feiten en omstandigheden was het plan oorspronkelijk om het Landhuis te ontwikkelen tot 8 luxe koopappartementen. In een verslag van een informatiebijeenkomst staat hierover vermeld dat Symphony Estates een initiatiefplan voor ogen heeft gehad voor de herontwikkeling van het Landhuis naar 11 (luxe) koopappartementen, maar dat op basis van overleg met de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) is gekeken welke onderdelen essentieel zijn voor behoud van het Rijksmonument. Dit is beschreven in een zogenaamde 'waardestelling'. Symphony Estates heeft moeten concluderen dat de gestelde eisen niet te verenigen zijn met dat initiatief. Dit heeft onder andere te maken met hoe appartementen ontsloten moeten kunnen worden, hoe privacy geboden kan worden tussen bewoners onderling en naar omwonenden, met zichtlijnen naar buiten, of hoe het parkeren moet worden georganiseerd. Hier heeft Symphony Estates op gestudeerd, maar helaas moeten besluiten dit plan niet voort te zetten.

Onduidelijk is waarom de ontwikkeling van 32 zorgappartementen dan wel in lijn zouden zijn met de eisen van de 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.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
5

Het initiatief zal namelijk onvermijdelijk nog veel grotere gevolgen hebben voor de ontsluiting van het landgoed, de privacy tussen de bewoners onderling en naar de omwonenden én het parkeren.

4. Cliënt vreest dat het plan voor verkeers- en geluidsoverlast zorgt

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan of onderzocht op welke wijze de aanvullende verkeersbewegingen nadelige gevolgen hebben voor de omwonenden. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht en is het plan niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk. In ieder geval kan zonder deugdelijk onderzoek naar de gevolgen van de verkeersbewegingen en de geluidsoverlast niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5. Het aantal verkeersbewegingen is té rooskleurig ingeschat en niet onafhankelijk onderzocht

De aantallen van 62 verkeersbewegingen per etmaal zijn bij een aantal van 32 bewoners + 16 werknemers per dag zeer ongeloofwaardig. Onduidelijk is waar deze beperkte inschatting van verkeersbewegingen op zijn gebaseerd. In ieder geval lijkt hier geen deskundig onafhankelijk onderzoek aan ten grondslag liggen. Zonder deugdelijk onderzoek is deze beperkte inschatting wel erg ongeloofwaardig en onrealistisch.

Mel het aantal verkeersbewegingen neemt zowel de geluidsoverlast als verontreiniging van de lucht toe. Cliënt heeft groot belang om dit te voorkomen om de rustige en schone omgeving te behouden.

Uit het plan is bovendien niet in te zien 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. Ook kan er gedacht worden aan het opnemen van een verplichting om alle bedrijfsmatige verkeersbewegingen met elektrische voertuigen te doen plaatsvinden. Dit is zowel in het belang van omwonenden maar ook vanuit het oogpunt van de overheid i.v.m. de opgave om tot een duurzamere samenleving te komen. Dergelijke alternatieve maatregelen moeten deskundig en onafhankelijk onderzocht worden om tot een goede ruimtelijke ordening te kunnen komen.

6. Het plan zorgt voor parkeeroverlast

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 + 16 medewerkers en



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
6

aanvullende bezoekers en leveranciers is té beperkt ingeschat. Ook hier ligt wederom geen deugdelijk onafhankelijk verkeersonderzoek aan ten grondslag en kan hierdoor nauwelijks op waarde worden geschat. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Voor zover u überhaupt al dit bestemmingsplan definitief zou willen vaststellen, is het noodzakelijk om een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen om te borgen dat te verwachten parkeerproblematiek niet op de omwonenden wordt afgewenteld.

In figuur 2.3 van het Ontwerp bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen aangegeven. Een aantal daarvan zijn gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw hetgeen een enorme visuele vervuiling betekent voor dit Rijksmonument. Ook dit is voor client onacceptabel.

7. De gemeente hoort andere alternatieven te onderzoeken

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Client vraagt 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. De bestemmingsplanregels zijn té ruim omschreven

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. Ik wijs op de volgende onderdelen uit het bestemmingsplan.

Artikel 4.1 Bestemming 'Wonen'

In artikel 4.1, aanhef en onder a, van de regels staat beschreven dat in de bestemming wonen levens kamerbewoning is toegestaan voor maximaal 2 personen. Terwijl onder sub d van artikel 4.1 staat beschreven dat uitsluitend een woonzorgfunctie met maximaal 32 wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgfunctie' is toegestaan. De bestemming wonen is echter veel breder dan waarvoor het initiatief is bedoeld, namelijk de woonzorgfunctie.

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'. Deze bestemming dient duidelijk



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
7

beschreven te worden in de definities behorende bij het bestemmingsplan om te voorkomen dat er een wildgroei van verschillende type mensen in het Landhuis kunnen gaan wonen die niet onder de 'woonzorgdoelgroep' vallen.

Artikel 4.4.1 strijdig gebruik

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 opgerek. Het Landhuis staat momenteel leeg, dus deze regel is onnodig en zou geschrapt moeten worden.

Artikel 4.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Ook dit artikel is niet in lijn met het doel van het initiatief. Het betreft immers een initiatief voor een woonzorgappartementen, waarbij dergelijke beroepen hoogstwaarschijnlijk niet uitgevoerd kunnen worden binnen dit initiatief. Om een greep uit de lijst van activiteiten te pakken die met dit artikel worden toegestaan.

- Vervaardiging van wijn, kleding en bereiden en verven van bont,
- Vervaardiging van hout, riet en kurk e. d.,
- Uitgeverijen (kantoren) en kleine drukkerijen, binderijen en reproductiebedrijven,
- Vervaardiging van muziekinstrumenten,
- Cateringbedrijven.
- Taxibedrijven, taxistandplaatsen,
- Vervoersbedrijven,
- Reisorganisaties,
- Telecommunicatiebedrijven,
- Verhuurbedrijven voor roerende goederen,
- Veilingen voor huisraad, kunst e.d.
- Artsenpraktijken,
- Consultatiebureaus,
- Muziek- en balletscholen, workshopateliers,
- Bibliotheken, musea, etc.
- Wasverzendinrichtingen, wasserettes,
- Kappersbedrijven,
- Badhuizen en sauna-baden.

Afgevraagd kan worden of dergelijke 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.

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
8

4.5.1 Afwijking bed and breakfast

Ook dit artikel lijkt totaal onnodig binnen het initiatief om 32 woonzorgappartementen te realiseren. Het is voor cliënt 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. Op deze manier wordt geen enkele vat gehouden op het aantal mensen dat in het Landhuis kan verblijven. Dit heeft daarnaast een extra aantrekkende kracht op bezoekers en verkeersbewegingen, dat totaal niet in overweging is genomen. Zie ook de uiteenzetting in deze zienswijze ad. 2, 3 en 4 inzake de verkeersbewegingen en te verwachten overlast. D

Deze regel is dan wel onder voorbehoud van een omgevingsvergunning, maar deze regel zet wel de deur open voor dergelijke initiatieven, terwijl hier geen draagvlak voor is in de omgeving. Het ligt daarom op de weg om juist een verbodsbepaling op bed and breakfast in de planregels op te nemen om de nadelige effecten voor de omgeving niet nog erger te maken dan het al wordt.

Artikel 4.5.2 Afwijken kamerverhuurbedrijf

Ook voor dit artikel is totaal onduidelijk waarom de planregels verder opgerekt worden dan het initiatief reikt. 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. Een verbod op kamerverhuur ligt juist in de rede.

Artikel 4.5.3 Afwijken beëindiging woonzorgfunctie

Ook dit artikel zet onnodig de deur open voor andere initiatieven die niet te voorzien zijn. Feitelijk betekent dit 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. Voor dit artikel is totaal geen draagvlak, maar is bovendien in strijd met de rechtszekerheid waar de vaststelling van een bestemmingsplan juist voor is bedoeld.

Artikel 9.1 Algemene afwijkingsregels

Onduidelijk is waarom in onderdeel d een mogelijkheid wordt gebouwen om de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot naar 10 meter. Nader gemotiveerd dient te worden voor wat voor gevallen deze afwijking bedoeld is om inzichtelijk te krijgen waar dit artikel voor is bedoeld. Hetzelfde geldt voor sub f, onderdeel 3, van dit artikel.

Kortom de huidige planregels zijn te breed omschreven en zorgen voor te grote rechtsonzekerheid



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
9

9. De regels voor parkeren zijn té vrijblijvend

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. Allereerst moet een nauwkeurige en realistische berekening gemaakt worden van het aantal benodigde parkeerplaatsen, zie punt ad. 4 van deze zienswijze. Vervolgens moet het aantal verplichte parkeerplaatsen opgenomen worden als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, om te borgen dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

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.

Clíent vraagt u het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen

En ook om aanvraag voor de omgevingsvergunning te weigeren. In ieder geval vraagt cliént u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Contactgegevens

U bereikt mij op telefoonnummer [redacted]. Mailen kan naar

[redacted]. Ons zaaknummer is R220321050. Will u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Hoogachtend,



Zienswijze 4



stichting achmea rechtsbijstand

PER FAX NAAR [REDACTED]

Gemeenteraad van Venlo
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Tevens per e-mail. info@venlo.nl

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
13 november 2023	R220413393	[REDACTED]
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan c.q. ontwerp-omgevingsvergunning Landhuis Moubis	NL.IMRO.0983.BP202211 WATERL28-ON01	

Geachte gemeenteraad,

[REDACTED] Waterloostraat [REDACTED] 5935 CK te Steijl
(hierna: cliënten) vroeg ons om juridische hulp

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl en de bijbehorende (ontwerp)omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Venlo hebben voor de herontwikkeling van Landhuis Moubis gecoördineerd ter inzage gelegd.

1. Ontwerpbestemmingsplan "Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl", met planidentificatienummer. NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01, met bijbehorende stukken
2. Ontwerp-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, voor de activiteiten 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald', 'het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen categorieën gevallen' en 'het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
2

Wettelijk kader

Op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet en artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bereidt het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan voor. Vervolgens stelt de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan vast op grond van artikel 3.1 lid 1 en artikel 3.8 lid 1 onder e Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Hoofdstuk 3 Bro bevat regels waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. In het bijzonder volgt uit artikel 3.1.6 Bro dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat de toelichting een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied aan de behoefte van ontwikkeling kan worden voorzien (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Deze bepaling is beter bekend als de Ladder duurzame verstedelijking. Naast de regels van ruimtelijke ordening gelden de algemene regels van Hoofdstuk 3 Algemene wet bestuursrecht, waaronder de zorgvuldige voorbereiding van artikel 3.2 Awb en de deugdelijke belangenafweging uit 3.4 Awb.

De coördinatieregeling ligt van 5 oktober 2023 tot en met 15 november 2023 ter inzage. Gedurende deze periode is het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Via deze weg maken cliënten gebruik van deze mogelijkheid.

Feiten en omstandigheden

Cliënten wonen op nummer 166 van de Waterloostraat in de nabije omgeving van het landhuis. Cliënten hebben ook een onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van het landgoed (gesloten karakter).

De looppoort is voor gasten open van 6-21 uur. Gasten met de auto moeten d.m.v. de intercom contact opnemen met de bewoners. Reden hiervoor is om een rustige en veilige omgeving te creëren voor de bewoners waaronder kinderen.

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Waterloostraat 28 te Steyl het monumentale Landhuis Moubis te herontwikkelen tot een levensloopbestendig woon-zorghuis (Zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een Woongebouw). Het bestaande Rijkserfgoed wordt gerenoveerd, getransformeerd en een eerder (illegaal) gesloopt gebouwgedeelte wordt opnieuw opgebouwd. In totaal wordt voorzien in 32 appartementen/studio's, waaronder één logeerkamer, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m² en bijbehorende algemene en gezamenlijke ruimten (zoals een ontvangst- en kantoorruimte, woon- en eetkamer, bibliotheek en facilitaire ruimten). Daarnaast is het voornemen om buiten een besloten en afsluitbare (binnen)tuin, parkeerplaatsen en een fietsenberging/stalling te realiseren.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
3

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling in de vorm van de woon-zorgfunctie toe te slaan wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

De ontwikkeling van Landhuis Moubis is al lange tijd onderwerp van discussie en houdt de gemoederen bij de omwonenden al lange tijd bezig. Eerst was het plan om 8 luxere appartementen te creëren in het Landhuis. Een plan dat door omwonenden van harte werd ondersteund. Onduidelijk is waarom het initiatief is omgeturnd naar een ander plan, terwijl draagvlak bij de omwonenden volledig ontbreekt.

Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ik zal dat hierna verder toelichten.

1. Het plan tast het woongenot van cliënten aan

Het plan is totaal niet passend in de huidige omgeving van het landhuis. De huidige bewoners van het woonpark hebben altijd kunnen genieten van de rustige omgeving. Het feit dat verkeersbewegingen en overlast tot een minimum is beperkt, was exact de reden om in de omgeving van het landhuis te gaan wonen. De planologische wijziging die het mogelijk zou maken om 32 zorgappartementen te realiseren 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. Het wordt onvoldoende duidelijk naar voren gebracht dat de woonomgeving enorm wordt veranderd met onevenredige zware nadelige gevolgen voor de omgeving. Deze gevolgen zijn door het college onvoldoende op waarde geschat, waardoor het ontwerp niet zorgvuldig tot stand is gekomen en een goede belangenafweging ontbeert.

Cliënten vragen zich bijvoorbeeld af of de gasten (werknemers etc.) zich zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot het park, en daarvoor dan ook de daartoe benodigde middelen zullen ontvangen, of dat zij gebruik moeten maken van de intercom. Het plan heeft gezien bovenstaande niet alleen gevolgen voor de omgeving (niet enkel de omwonenden), maar ook voor het (gemeenschappelijke) eigendom van cliënten. Het plan last door aard en omvang niet alleen de eigendom, maar ook het gemeenschappelijke eigendom (het landgoed/park) aan, inclusief financiële aspecten. Door aard en omvang van de appartementen/studio's stellen cliënten dat er sprake is van buitenproportioneel commercieel gebruik door 'gasten' van een eigenaar die niet woonachtig is op het park. De komst van

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
4

een commercieel bedrijf (24/7) van niet geringe omvang is niet in overeenstemming met de bestemming en het gesloten karakter van het park. Een beter alternatief is wat cliënten betreft bijvoorbeeld het initiële plan (8 luxere appartementen) hetgeen in lijn ligt met het huidige (prive-) gebruik. Er zou ook een geïnteresseerde projectontwikkelaar zeer geïnteresseerd zijn om het oorspronkelijke plan uit te voeren. Onduidelijk is waarom dit plan niet voortgezet kan worden, waarbij de belangen van de eigenaren van het gemeenschappelijke eigendom in acht worden gehouden en de rustige omgeving gewaarborgd kan blijven.

2. Het plan is onuitvoerbaar in verband met een evident privaatrechtelijke belemmering

Zoals hiervoor aangegeven hebben cliënten een onverdeeld aandeel in mandelige eigendom van het landgoed met gesloten karakter. Een evidente privaatrechtelijke belemmering is een belemmering die volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRVS) onder omstandigheden kan worden meegenomen bij het toetsen van een bestemmingsplan of van een omgevingsvergunning (indien deze geldt voor het afwijken van het bestemmingsplan). Nu cliënten expliciet geen toestemming zullen geven om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is er sprake van een dergelijke evident privaatrechtelijke belemmering. Immers, zonder de privaatrechtelijke toestemming van het mandelige eigendom van het landgoed, kan de ontwikkeling niet plaatsvinden.

3. Behoud waarde Rijksmonument

Zoals eerder vermeld onder feiten en omstandigheden was het plan oorspronkelijk om het Landhuis te ontwikkelen tot 8 luxe koopappartementen. In een verslag van een informatiebijeenkomst staat hierover vermeld dat Symphony Estates een initiatiefplan voor ogen heeft gehad voor de herontwikkeling van het Landhuis naar 11 (luxe) koopappartementen, maar dat op basis van overleg met de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) is gekeken welke onderdelen essentieel zijn voor behoud van het Rijksmonument. Dit is beschreven in een zogenaamde 'waardestelling'. Symphony Estates heeft moeten concluderen dat de gestelde eisen niet te verenigen zijn met dat initiatief. Dit heeft onder andere te maken met hoe appartementen ontsloten moeten kunnen worden, hoe privacy geboden kan worden tussen bewoners onderling en naar omwonenden, met zichtlijnen naar buiten, of hoe het parkeren moet worden georganiseerd. Hier heeft Symphony Estates op gestudeerd, maar helaas moeten besluiten dit plan niet voort te zetten.

Onduidelijk is waarom de ontwikkeling van 32 zorgappartementen dan wel in lijn zouden zijn met de eisen van de 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.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
5

Het initiatief zal namelijk onvermijdelijk nog veel grotere gevolgen hebben voor de ontsluiting van het landgoed, de privacy tussen de bewoners onderling en naar de omwonenden én het parkeren.

4. Cliënte vreest dat het plan voor verkeers- en geluidsoverlast zorgt

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan of onderzocht op welke wijze de aanvullende verkeersbewegingen nadelige gevolgen hebben voor de omwonenden. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht en is het plan niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk. In ieder geval kan zonder deugdelijk onderzoek naar de gevolgen van de verkeersbewegingen en de geluidsoverlast niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5. Het aantal verkeersbewegingen is té rooskleurig ingeschat en niet onafhankelijk onderzocht

De aantallen van 62 verkeersbewegingen per etmaal zijn bij een aantal van 32 bewoners + 16 werknemers per dag zeer ongeloofwaardig. Onduidelijk is waar deze beperkte inschatting van verkeersbewegingen op zijn gebaseerd. In ieder geval lijkt hier geen deskundig onafhankelijk onderzoek aan ten grondslag liggen. Zonder deugdelijk onderzoek is deze beperkte inschatting wel erg ongeloofwaardig en onrealistisch.

Met het aantal verkeersbewegingen neemt zowel de geluidsoverlast als verontreiniging van de lucht toe. Cliënte heeft groot belang om dit te voorkomen om de rustige en schone omgeving te behouden.

Uit het plan is bovendien niet in te zien 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. Ook kan er gedacht worden aan het opnemen van een verplichting om alle bedrijfsmatige verkeersbewegingen met elektrische voertuigen te doen plaatsvinden. Dit is zowel in het belang van omwonenden maar ook vanuit het oogpunt van de overheid i.v.m. de opgave om tot een duurzamere samenleving te komen. Dergelijke alternatieve maatregelen moeten deskundig en onafhankelijk onderzocht worden om tot een goede ruimtelijke ordening te kunnen komen.

6. Het plan zorgt voor parkeeroverlast

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 + 16 medewerkers en



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
6

aanvullende bezoekers en leveranciers is té beperkt ingeschat. Ook hier ligt wederom geen deugdelijk onafhankelijk verkeersonderzoek aan ten grondslag en kan hierdoor nauwelijks op waarde worden geschat. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Voor zover u überhaupt al dit bestemmingsplan definitief zou willen vaststellen, is het noodzakelijk om een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen om te borgen dat te verwachten parkeerproblematiek niet op de omwonenden wordt afgewenteld.

In figuur 2.3 van het Ontwerp bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen aangegeven. Een aantal daarvan zijn gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw hetgeen een enorme visuele vervuiling betekent voor dit Rijksmonument. Ook dit is voor cliënte onacceptabel.

7. De gemeente hoort andere alternatieven te onderzoeken

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Cliënte vraagt 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. De bestemmingsplanregels zijn té ruim omschreven

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. Ik wijs op de volgende onderdelen uit het bestemmingsplan.

Artikel 4.1 Bestemming Wonen'

In artikel 4.1, aanhef en onder a, van de regels staat beschreven dat in de bestemming wonen tevens kamerbewoning is toegestaan voor maximaal 2 personen. Terwijl onder sub d van artikel 4.1 staat beschreven dat uitsluitend een woonzorgfunctie met maximaal 32 wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgfunctie' is toegestaan. De bestemming wonen is echter veel breder dan waarvoor het initiatief is bedoeld, namelijk de woonzorgfunctie.

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'. Deze bestemming dient duidelijk



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
7

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'. Deze bestemming dient duidelijk beschreven te worden in de definities behorende bij het bestemmingsplan om te voorkomen dat er een wildgroei van verschillende type mensen in het Landhuis kunnen gaan wonen die niet onder de 'woonzorgdoelgroep' vallen.

Artikel 4.4.1 strijdig gebruik

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 opgerek. Het Landhuis staat momenteel leeg, dus deze regel is onnodig en zou geschrapt moeten worden.

Artikel 4.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Ook dit artikel is niet in lijn met het doel van het initiatief. Het betreft immers een initiatief voor een woonzorgappartementen, waarbij dergelijke beroepen hoogstwaarschijnlijk niet uitgevoerd kunnen worden binnen dit initiatief. Om een greep uit de lijst van activiteiten te pakken die met dit artikel worden toegestaan.

- Vervaardiging van wijn, kleding en bereiden en verven van hout
- Vervaardiging van hout, riet en kurk e.d.
- Uitgeverijen (kantoren) en kleine drukkerijen, binderijen en reproductiebedrijven.
- Vervaardiging van muziekinstrumenten,
- Cateringbedrijven,
- Taxibedrijven, taxistandplaatsen,
- Vervoersbedrijven,
- Reisorganisaties,
- Telecommunicatiebedrijven,
- Verhuurbedrijven voor roerende goederen,
- Veilingen voor huisraad, kunst e.d.
- Artsenpraktijken,
- Consultatiebureaus,
- Muziek- en balletscholen, workshopateliers,
- Bibliotheken, musea, etc.
- Wasverzendinrichtingen, wasserettes,
- Kappersbedrijven,



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
8

Badhuizen en sauna-baden

Afgevraagd kan worden of dergelijke 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.

4.5.1 Afwijking bed and breakfast

Ook dit artikel lijkt totaal onnodig binnen het initiatief om 32 woonzorgappartementen te realiseren. 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. Op deze manier wordt geen enkele val gehouden op het aantal mensen dat in het Landhuis kan verblijven. Dit heeft daarnaast een extra aantrekkende kracht op bezoekers en verkeersbewegingen, dat totaal niet in overweging is genomen. Zie ook de uiteenzetting in deze zienswijze ad. 2, 3 en 4 inzake de verkeersbewegingen en te verwachten overlast. D

Deze regel is dan wel onder voorbehoud van een omgevingsvergunning, maar deze regel zet wel de deur open voor dergelijke initiatieven, terwijl hier geen draagvlak voor is in de omgeving. Het ligt daarom op de weg om juist een verbodsbepaling op bed and breakfast in de planregels op te nemen om de nadelige effecten voor de omgeving niet nog erger te maken dan het al wordt.

Artikel 4.5.2 Afwijken kamerverhuurbedrijf

Ook voor dit artikel is totaal onduidelijk waarom de planregels verder opgerekt worden dan het initiatief reikt. 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. Een verbod op kamerverhuur ligt juist in de rede.

Artikel 4.5.3 Afwijken beëindiging woonzorgfunctie

Ook dit artikel zet onnodig de deur open voor andere initiatieven die niet te voorzien zijn. Feitelijk betekent dit 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. Voor dit artikel is totaal geen draagvlak, maar is bovendien in strijd met de rechtszekerheid waar de vaststelling van een bestemmingsplan juist voor is bedoeld.

Artikel 9.1 Algemene afwijkingsregels

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



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
9

worden voor wat voor gevallen deze afwijking bedoeld is om inzichtelijk te krijgen waar dit artikel voor is bedoeld. Hetzelfde geldt voor sub f, onderdeel 3, van dit artikel.

Kortom, de huidige planregels zijn te breed omschreven en zorgen voor te grote rechtsonzekerheid.

9. De regels voor parkeren zijn té vrijblijvend

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. Allereerst moet een nauwkeurige en realistische berekening gemaakt worden van het aantal benodigde parkeerplaatsen, zie punt ad 4 van deze zienswijze. Vervolgens moet het aantal verplichte parkeerplaatsen opgenomen worden als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, om te borgen dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

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.

Clienten vragen u het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen

En ook om aanvraag voor de omgevingsvergunning te weigeren. In ieder geval vragen clienten u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Contactgegevens

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED]. Mailen kan naar [REDACTED]. Het zaaknummer is [REDACTED]. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Hoogachtend,



Zienswijze 5



stichting achmea rechtsbijstand

PER FAX NAAR [REDACTED]

Gemeenteraad van Venlo
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Tevens per e-mail: info@venlo.nl

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
13 november 2023	R220509839	[REDACTED]
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan c.q. ontwerp-omgevingsvergunning Landhuis Moubis	NL.IMRO.0983.BP202211 WATERL28-ON01	

Geachte gemeenteraad,

[REDACTED] Waterloostraat [REDACTED] 5935 CH te Steijl (hierna cliënten) vroegen ons om juridische hulp.

Clënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl en de bijbehorende (ontwerp)omgevingsvergunning

Burgemeester en welhouders van Venlo hebben voor de herontwikkeling van Landhuis Moubis gecoördineerd ter inzage gelegd.

1. Ontwerpbestemmingsplan "Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl", met planidentificatienummer: NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01, met bijbehorende stukken.
2. Ontwerp-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, voor de activiteiten 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald', 'het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen categorieën gevallen' en 'het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
2

Wettelijk kader

Op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet en artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bereidt het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan voor. Vervolgens stelt de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan vast op grond van artikel 3.1 lid 1 en artikel 3.8 lid 1 onder e Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Hoofdstuk 3 Bro bevat regels waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. In het bijzonder volgt uit artikel 3.1.6 Bro dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat de toelichting een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied aan de behoefte van ontwikkeling kan worden voorzien (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Deze bepaling is beter bekend als de Ladder duurzame verstedelijking. Naast de regels van ruimtelijke ordening gelden de algemene regels van Hoofdstuk 3 Algemene wet bestuursrecht, waaronder de zorgvuldige voorbereiding van artikel 3.2 Awb en de deugdelijke belangenafweging uit 3.4 Awb.

De coördinatierегeling ligt van 5 oktober 2023 tot en met 15 november 2023 ter inzage. Gedurende deze periode is het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Via deze weg maken cliënten gebruik van deze mogelijkheid.

Feiten en omstandigheden

Cliënten wonen op nr. 72. Dit is het eerste pand aan de rechterzijde bij binnenkomst door de autopoorl in het park. Cliënten zijn overigens niet alleen eigenaar van het pand nr. 72 maar hebben ook een onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van het landgoed (gesloten karakter).

De looppoort is voor gasten open van 6-21 uur. Gasten met de auto moeten d.m.v. de intercom contact opnemen met de bewoners. Reden hiervoor is om een rustige en veilige omgeving te creëren voor de bewoners waaronder kinderen. Hierbij wil [REDACTED] expliciet aangeven dat haar man chronisch ziek is en derhalve ook zeer gebaat is bij een rustige en veilige omgeving.

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Waterloostraat 28 te Steyl het monumentale Landhuis Moubis te herontwikkelen tot een levensloopbestendig woon-zorghuis (Zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een Woongebouw). Het bestaande Rijkserfgoed wordt gerenoveerd, getransformeerd en een eerder (illegaal) gesloopt gebouwgedeelte wordt opnieuw opgebouwd. In totaal wordt voorzien in 32 appartementen/studio's, waaronder één logeerkamer, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m² en bijbehorende algemene en gezamenlijke ruimten (zoals een ontvangst- en kantoorruimte, woon- en eetkamer, bibliotheek en facilitaire ruimten). Daarnaast is het voornemen om buiten een besloten en afsluitbare (binnen)tuin, parkeerplaatsen en een fietsenberging/stalling te realiseren.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
3

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling in de vorm van de woon-zorgfunctie toe te staan wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

De ontwikkeling van Landhuis Moubis is al lange tijd onderwerp van discussie en houdt de gemoederen bij de omwonenden al lange tijd bezig. Eerst was het plan om 8 luxere appartementen te creëren in het Landhuis. Een plan dat door omwonenden van harte werd ondersteund. Onduidelijk is waarom het initiatief is omgeturnd naar een ander plan, terwijl draagvlak bij de omwonenden volledig ontbreekt.

Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ik zal dat hierna verder toelichten.

1. Het plan tast het woongenot van cliënten aan

Het plan is totaal niet passend in de huidige omgeving van het landhuis. De huidige bewoners van het woonpark hebben altijd kunnen genieten van de rustige omgeving. Het feit dat verkeersbewegingen en overlast tot een minimum is beperkt, was exact de reden om in de omgeving van het landhuis te gaan wonen. De planologische wijziging die het mogelijk zou maken om 32 zorgappartementen te realiseren 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. Het wordt onvoldoende duidelijk naar voren gebracht dat de woonomgeving enorm wordt veranderd met onevenredige zware nadelige gevolgen voor de omgeving. Deze gevolgen zijn door het college onvoldoende op waarde geschat, waardoor het ontwerp niet zorgvuldig tot stand is gekomen en een goede belangenafweging ontbeert.

Cliënten vragen zich bijvoorbeeld af of de gasten (werknemers etc.) zich zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot het park, en daarvoor dan ook de daartoe benodigde middelen zullen ontvangen, of dat zij gebruik moeten maken van de intercom. Het plan heeft gezien bovenstaande niet alleen gevolgen voor de omgeving (niet enkel de omwonenden) maar ook voor het (gemeenschappelijke) eigendom van cliënten. Het plan tast door aard en omvang niet alleen de eigendom, maar ook het gemeenschappelijke eigendom (het landgoed/park) aan, inclusief financiële aspecten. Door aard en omvang van de appartementen/studio's stellen cliënten dat er sprake is van buitenproportioneel commercieel gebruik door gasten van een eigenaar die niet woonachtig is op het park. De kosten van



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
4

een commercieel bedrijf (24/7) van niet geringe omvang is niet in overeenstemming met de bestemming en het gesloten karakter van het park. Een beter alternatief is wat cliënten betreft bijvoorbeeld het initiële plan (8 luxere appartementen) hetgeen in lijn ligt met het huidige (prive-) gebruik. Er zou ook een geïnteresseerde projectontwikkelaar zeer geïnteresseerd zijn om het oorspronkelijke plan uit te voeren. Onduidelijk is waarom dit plan niet voortgezet kan worden, waarbij de belangen van de eigenaren van het gemeenschappelijke eigendom in acht worden gehouden en de rustige omgeving gewaarborgd kan blijven.

2. Het plan is onuitvoerbaar in verband met een evident privaatrechtelijke belemmering

Zoals hiervoor aangegeven hebben cliënten een onverdeeld aandeel in mandelige eigendom van het landgoed met gesloten karakter. Een evidente privaatrechtelijke belemmering is een belemmering die volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRVS) onder omstandigheden kan worden meegenomen bij het toetsen van een bestemmingsplan of van een omgevingsvergunning (indien deze geldt voor het afwijken van het bestemmingsplan). Nu cliënten expliciet geen toestemming zullen geven om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is er sprake van een dergelijke evident privaatrechtelijke belemmering. Immers, zonder de privaatrechtelijke toestemming van het mandelige eigendom van het landgoed, kan de ontwikkeling niet plaatsvinden.

3. Behoud waarde Rijksmonument

Zoals eerder vermeld onder feiten en omstandigheden was het plan oorspronkelijk om het Landhuis te ontwikkelen tot 8 luxe koopappartementen. In een verslag van een informatiebijeenkomst staat hierover vermeld dat Symphony Estates een initiatiefplan voor ogen heeft gehad voor de herontwikkeling van het Landhuis naar 11 (luxe) koopappartementen, maar dat op basis van overleg met de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) is gekeken welke onderdelen essentieel zijn voor behoud van het Rijksmonument. Dit is beschreven in een zogenaamde 'waardestelling'. Symphony Estates heeft moeten concluderen dat de gestelde eisen niet te verenigen zijn met dat initiatief. Dit heeft onder andere te maken met hoe appartementen ontsloten moeten kunnen worden, hoe privacy geboden kan worden tussen bewoners onderling en naar omwonenden, met zichtlijnen naar buiten, of hoe het parkeren moet worden georganiseerd. Hier heeft Symphony Estates op gestudeerd, maar helaas moeten besluiten dit plan niet voort te zetten.

Onduidelijk is waarom de ontwikkeling van 32 zorgappartementen dan wel in lijn zouden zijn met de eisen van de 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.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
5

Het initiatief zal namelijk onvermijdelijk nog veel grotere gevolgen hebben voor de ontsluiting van het landgoed, de privacy tussen de bewoners onderling en naar de omwonenden én het parkeren.

4. Cliënten vrezen dat het plan voor verkeers- en geluidsoverlast zorgt

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan of onderzocht op welke wijze de aanvullende verkeersbewegingen nadelige gevolgen hebben voor de omwonenden. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht en is het plan niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk. In ieder geval kan zonder deugdelijk onderzoek naar de gevolgen van de verkeersbewegingen en de geluidsoverlast niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5. Het aantal verkeersbewegingen is té rooskleurig ingeschat en niet onafhankelijk onderzocht

De aantallen van 62 verkeersbewegingen per etmaal zijn bij een aantal van 32 bewoners + 16 werknemers per dag zeer ongeloofwaardig. Onduidelijk is waar deze beperkte inschatting van verkeersbewegingen op zijn gebaseerd. In ieder geval lijkt hier geen deskundig onafhankelijk onderzoek aan ten grondslag liggen. Zonder deugdelijk onderzoek is deze beperkte inschatting wel erg ongeloofwaardig en onrealistisch.

Met het aantal verkeersbewegingen neemt zowel de geluidsoverlast als verontreiniging van de lucht toe. Cliënten hebben groot belang om dit te voorkomen om de rustige en schone omgeving te behouden.

Uit het plan is bovendien niet in te zien 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. Ook kan er gedacht worden aan het opnemen van een verplichting om alle bedrijfsmatige verkeersbewegingen met elektrische voertuigen te doen plaatsvinden. Dit is zowel in het belang van omwonenden maar ook vanuit het oogpunt van de overheid i.v.m. de opgave om tot een duurzamere samenleving te komen. Dergelijke alternatieve maatregelen moeten deskundig en onafhankelijk onderzocht worden om tot een goede ruimtelijke ordening te kunnen komen.

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
6

6. Het plan zorgt voor parkeeroverlast

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 + 16 medewerkers en aanvullende bezoekers en leveranciers is té beperkt ingeschat. Ook hier ligt wederom geen deugdelijk onafhankelijk verkeersonderzoek aan ten grondslag en kan hierdoor nauwelijks op waarde worden geschat. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Voor zover u überhaupt al dit bestemmingsplan definitief zou willen vaststellen, is het noodzakelijk om een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen om te borgen dat te verwachten parkeerproblematiek niet op de omwonenden wordt afgewenteld.

In figuur 2.3 van het Ontwerp bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen aangegeven. Een aantal daarvan zijn gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw hetgeen een enorme visuele vervuiling betekent voor dit Rijksmonument. Ook dit is voor cliënten onacceptabel.

7. De gemeente hoort andere alternatieven te onderzoeken

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Cliënten 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 zijn cliënten van mening dat het college de behoefte voor dit initiatief van 32 zorgappartementen onvoldoende in kaart heeft gebracht, inclusief een onderzoek naar andere locaties en alternatieven.

8. De bestemmingsplanregels zijn té ruim omschreven

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. Ik wijs op de volgende onderdelen uit het bestemmingsplan.

Artikel 4.1 Bestemming Wonen

In artikel 4.1, aanhef en onder a, van de regels staat beschreven dat in de bestemming wonen levens kamerbewoning is toegestaan voor maximaal 2 personen. Terwijl onder sub d van artikel 4.1 staat beschreven dat uitsluitend een woonzorgfunctie met maximaal 32 wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgfunctie' is toegestaan. De bestemming wonen is echter veel breder dan waarvoor het initiatief is bedoeld, namelijk de woonzorgfunctie.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Vento

Bladnummer
7

beschreven te worden in de definities behorende bij het bestemmingsplan om te voorkomen dat er een wildgroei van verschillende type mensen in het Landhuis kunnen gaan wonen die niet onder de 'woonzorgdoelgroep' vallen.

Artikel 4.4.1 strijdig gebruik

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 opgerek. Het Landhuis staat momenteel leeg, dus deze regel is onnodig en zou geschrapt moeten worden.

Artikel 4.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Ook dit artikel is niet in lijn met het doel van het initiatief. Het betreft immers een initiatief voor een woonzorgappartementen, waarbij dergelijke beroepen hoogstwaarschijnlijk niet uitgevoerd kunnen worden binnen dit initiatief. Om een greep uit de lijst van activiteiten te pakken die met dit artikel worden toegestaan.

- Vervaardiging van wijn, kleding en bereiden en verven van bont,
- Vervaardiging van hout, riet en kurk e.d.,
- Uitgeverijen (kantoren) en kleine drukkerijen, binderijen en reproductiebedrijven,
- Vervaardiging van muziekinstrumenten,
- Cateringbedrijven,
- Taxibedrijven, taxistandplaatsen,
- Vervoersbedrijven,
- Reisorganisaties,
- Telecommunicatiebedrijven,
- Verhuurbedrijven voor roerende goederen,
- Veilingen voor huisraad, kunst e.d.
- Artsenpraktijken,
- Consultatiebureaus,
- Muziek- en balletscholen, workshopateliers,
- Bibliotheken, musea, etc.
- Wasverzendinrichtingen, wasserettes,
- Kappersbedrijven,
- Badhuizen en sauna-baden.

Afgevraagd kan worden of dergelijke 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.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
8

4.5.1 Afwijking bed and breakfast

Ook dit artikel lijkt totaal onnodig binnen het initiatief om 32 woonzorgappartementen te realiseren. Het is voor cliënte 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. Op deze manier wordt geen enkele vat gehouden op het aantal mensen dat in het Landhuis kan verblijven. Dit heeft daarnaast een extra aantrekkende kracht op bezoekers en verkeersbewegingen, dat totaal niet in overweging is genomen. Zie ook de uiteenzetting in deze zienswijze ad. 2, 3 en 4 inzake de verkeersbewegingen en te verwachten overlast. D

Deze regel is dan wel onder voorbehoud van een omgevingsvergunning, maar deze regel zet wel de deur open voor dergelijke initiatieven, terwijl hier geen draagvlak voor is in de omgeving. Het ligt daarom op de weg om juist een verbodsbepaling op bed and breakfast in de planregels op te nemen om de nadelige effecten voor de omgeving niet nog erger te maken dan het al wordt.

Artikel 4.5.2 Afwijken kamerverhuurbedrijf

Ook voor dit artikel is totaal onduidelijk waarom de planregels verder opgerekt worden dan het initiatief reikt. 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. Een verbod op kamerverhuur ligt juist in de rede.

Artikel 4.5.3 Afwijken beëindiging woonzorgfunctie

Ook dit artikel zet onnodig de deur open voor andere initiatieven die niet te voorzien zijn. Feitelijk betekent dit 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. Voor dit artikel is totaal geen draagvlak, maar is bovendien in strijd met de rechtszekerheid waar de vaststelling van een bestemmingsplan juist voor is bedoeld.

Artikel 9.1 Algemene afwijkingsregels

Onduidelijk is waarom in onderdeel d een mogelijkheid wordt gebouwd om de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot naar 10 meter. Nader gemotiveerd dient te worden voor wat voor gevallen deze afwijking bedoeld is om inzichtelijk te krijgen waar dit artikel voor is bedoeld. Hetzelfde geldt voor sub f, onderdeel 3, van dit artikel.

Kortom: de huidige planregels zijn te breed omschreven en zorgen voor te grote rechtsonzekerheid.

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
9

9. De regels voor parkeren zijn té vrijblijvend

In artikel 8.3.1 staat enkel beschreven dat voldaan moet worden de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' (CROW-publicatie 381). Dit is echter té vrijblijvend. Allereerst moet een nauwkeurige en realistische berekening gemaakt worden van het aantal benodigde parkeerplaatsen, zie punt ad. 4 van deze zienswijze. Vervolgens moet het aantal verplichte parkeerplaatsen opgenomen worden als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, om te borgen dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

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.

Clíente vraagt u het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen

En ook om aanvraag voor de omgevingsvergunning te weigeren. In ieder geval vraagt cliénte u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Contactgegevens

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED]. Mailen kan naar [REDACTED]. Ons zaaknummer is [REDACTED]. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Hoogachtend,



Zienswijze 6



stichting achmea rechtsbijstand

PER FAX NAAR [REDACTED]

Gemeenteraad van Venlo
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Tevens per e-mail. info@venlo.nl

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
13 november 2023	R220489749	[REDACTED]
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan c.q. ontwerp-omgevingsvergunning Landhuis Moubis	NL.IMRO.0983.BP202211 WATERL28-ON01	

Geachte gemeenteraad,

[REDACTED] Waterloostraat [REDACTED] 5935 CK te Steijl (hierna: cliënte) vroeg ons om juridische hulp.

Cliënte is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl en de bijbehorende (ontwerp)omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Venlo hebben voor de herontwikkeling van Landhuis Moubis gecoördineerd ter inzage gelegd.

1. Ontwerpbestemmingsplan "Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl", met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01, met bijbehorende stukken.
2. Ontwerp-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, voor de activiteiten 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald', 'het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen categorieën gevallen' en 'het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
2

Wettelijk kader

Op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet en artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bereidt het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan voor. Vervolgens stelt de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan vast op grond van artikel 3.1 lid 1 en artikel 3.8 lid 1 onder e Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Hoofdstuk 3 Bro beval regels waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. In het bijzonder volgt uit artikel 3.1.6 Bro dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat de toelichting een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied aan de behoefte van ontwikkeling kan worden voorzien (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Deze bepaling is beter bekend als de Ladder duurzame verstedelijking. Naast de regels van ruimtelijke ordening gelden de algemene regels van Hoofdstuk 3 Algemene wet bestuursrecht, waaronder de zorgvuldige voorbereiding van artikel 3.2 Awb en de deugdelijke belangenafweging uit 3.4 Awb.

De coördinatieregeling ligt van 5 oktober 2023 tot en met 15 november 2023 ter inzage. Gedurende deze periode is het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Via deze weg maakt cliënte gebruik van deze mogelijkheid.

Feiten en omstandigheden

Cliënte woont op nummer 202 van de Waterloostraat in de nabije omgeving van het landhuis. Cliënte heeft ook een onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van het landgoed (gesloten karakter).

De looppoort is voor gasten open van 6-21 uur. Gasten met de auto moeten d.m.v. de intercom contact opnemen met de bewoners. Reden hiervoor is om een rustige en veilige omgeving te creëren voor de bewoners waaronder kinderen.

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Waterloostraat 28 te Steyl het monumentale Landhuis Moubis te herontwikkelen tot een levensloopbestendig woon-zorghuis (Zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een Woongebouw). Het bestaande Rijks erfgoed wordt gerenoveerd, getransformeerd en een eerder (illegaal) gesloopt gebouwgedeelte wordt opnieuw opgebouwd. In totaal wordt voorzien in 32 appartementen/studio's, waaronder één logeerkamer, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m² en bijbehorende algemene en gezamenlijke ruimten (zoals een ontvangst- en kantoorruimte, woon- en eetkamer, bibliotheek en facilitaire ruimten). Daarnaast is het voornemen om buiten een besloten en afsluitbare (binnen)tuin, parkeerplaatsen en een fietsenberging/stalling te realiseren.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
3

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling in de vorm van de woon-zorgfunctie toe te staan wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

De ontwikkeling van Landhuis Moubis is al lange tijd onderwerp van discussie en houdt de gemoederen bij de omwonenden al lange tijd bezig. Eerst was het plan om 8 luxere appartementen te creëren in het Landhuis. Een plan dat door omwonenden van harte werd ondersteund. Onduidelijk is waarom het initiatief is omgekeerd naar een ander plan, terwijl draagvlak bij de omwonenden volledig ontbreekt.

Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ik zal dat hierna verder toelichten.

1. Het plan tast het woongenot van cliënten aan

Het plan is totaal niet passend in de huidige omgeving van het landhuis. De huidige bewoners van het woonpark hebben altijd kunnen genieten van de rustige omgeving. Het feit dat verkeersbewegingen en overlast tot een minimum is beperkt, was exact de reden om in de omgeving van het landhuis te gaan wonen. De planologische wijziging die het mogelijk zou maken om 32 zorgappartementen te realiseren 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. Het wordt onvoldoende duidelijk naar voren gebracht dat de woonomgeving enorm wordt veranderd met onevenredige zware nadelige gevolgen voor de omgeving. Deze gevolgen zijn door het college onvoldoende op waarde geschat, waardoor het ontwerp niet zorgvuldig tot stand is gekomen en een goede belangenafweging ontbeert.

Cliënten vragen zich bijvoorbeeld af of de gasten (werknemers etc.) zich zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot het park, en daarvoor dan ook de daartoe benodigde middelen zullen ontvangen, of dat zij gebruik moeten maken van de intercom. Het plan heeft gezien bovenstaande niet alleen gevolgen voor de omgeving (niet enkel de omwonenden) maar ook voor het (gemeenschappelijke) eigendom van cliënten. Het plan tast door aard en omvang niet alleen de eigendom, maar ook het gemeenschappelijke eigendom (het landgoed/park) aan, inclusief financiële aspecten. Door aard en omvang van de appartementen/studio's stellen cliënten dat er sprake is van buitenproportioneel commercieel gebruik door 'gasten' van een eigenaar die niet woonachtig is op het park. De komst van

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
4

een commercieel bedrijf (24/7) van niet geringe omvang is niet in overeenstemming met de bestemming en het gesloten karakter van het park. Een beter alternatief is wat cliënten betreft bijvoorbeeld het initiële plan (8 luxere appartementen) hetgeen in lijn ligt met het huidige (prive-) gebruik. Er zou ook een geïnteresseerde projectontwikkelaar zeer geïnteresseerd zijn om het oorspronkelijke plan uit te voeren. Onduidelijk is waarom dit plan niet voortgezet kan worden, waarbij de belangen van de eigenaren van het gemeenschappelijke eigendom in acht worden gehouden en de rustige omgeving gewaarborgd kan blijven.

2. Het plan is onuitvoerbaar in verband met een evident privaatrechtelijke belemmering

Zoals hiervoor aangegeven hebben cliënten een onverdeeld aandeel in mandelige eigendom van het landgoed met gesloten karakter. Een evidente privaatrechtelijke belemmering is een belemmering die volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRVS) onder omstandigheden kan worden meegenomen bij het toetsen van een bestemmingsplan of van een omgevingsvergunning (indien deze geldt voor het afwijken van het bestemmingsplan). Nu cliënten expliciet geen toestemming zullen geven om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is er sprake van een dergelijke evident privaatrechtelijke belemmering. Immers, zonder de privaatrechtelijke toestemming van het mandelige eigendom van het landgoed, kan de ontwikkeling niet plaatsvinden.

3. Behoud waarde Rijksmonument

Zoals eerder vermeld onder feiten en omstandigheden was het plan oorspronkelijk om het Landhuis te ontwikkelen tot 8 luxe koopappartementen. In een verslag van een informatiebijeenkomst staat hierover vermeld dat Symphony Estates een initiatiefplan voor ogen heeft gehad voor de herontwikkeling van het Landhuis naar 11 (luxe) koopappartementen, maar dat op basis van overleg met de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) is gekeken welke onderdelen essentieel zijn voor behoud van het Rijksmonument. Dit is beschreven in een zogenaamde 'waardestelling'. Symphony Estates heeft moeten concluderen dat de gestelde eisen niet te verenigen zijn met dat initiatief. Dit heeft onder andere te maken met hoe appartementen ontsloten moeten kunnen worden, hoe privacy geboden kan worden tussen bewoners onderling en naar omwonenden, met zichtlijnen naar buiten, of hoe het parkeren moet worden georganiseerd. Hier heeft Symphony Estates op gestudeerd, maar helaas moeten besluiten dit plan niet voort te zetten.

Onduidelijk is waarom de ontwikkeling van 32 zorgappartementen dan wel in lijn zouden zijn met de eisen van de 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.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
5

Het initiatief zal namelijk onvermijdelijk nog veel grotere gevolgen hebben voor de ontsluiting van het landgoed, de privacy tussen de bewoners onderling en naar de omwonenden én het parkeren.

4. Cliënten vrezen dat het plan voor verkeers- en geluidsoverlast zorgt

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan of onderzocht op welke wijze de aanvullende verkeersbewegingen nadelige gevolgen hebben voor de omwonenden. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht en is het plan niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk. In ieder geval kan zonder deugdelijk onderzoek naar de gevolgen van de verkeersbewegingen en de geluidsoverlast niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5. Het aantal verkeersbewegingen is té rooskleurig ingeschat en niet onafhankelijk onderzocht

De aantallen van 62 verkeersbewegingen per etmaal zijn bij een aantal van 32 bewoners + 16 werknemers per dag zeer ongeloofwaardig. Onduidelijk is waar deze beperkte inschatting van verkeersbewegingen op zijn gebaseerd. In ieder geval lijkt hier geen deskundig onafhankelijk onderzoek aan ten grondslag liggen. Zonder deugdelijk onderzoek is deze beperkte inschatting wel erg ongeloofwaardig en onrealistisch.

Met het aantal verkeersbewegingen neemt zowel de geluidsoverlast als verontreiniging van de lucht toe. Cliënten hebben groot belang om dit te voorkomen om de rustige en schone omgeving te behouden.

Uit het plan is bovendien niet in te zien 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. Ook kan er gedacht worden aan het opnemen van een verplichting om alle bedrijfsmatige verkeersbewegingen met elektrische voertuigen te doen plaatsvinden. Dit is zowel in het belang van omwonenden maar ook vanuit het oogpunt van de overheid i.v.m. de opgave om tot een duurzamere samenleving te komen. Dergelijke alternatieve maatregelen moeten deskundig en onafhankelijk onderzocht worden om tot een goede ruimtelijke ordening te kunnen komen.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
6

6. Het plan zorgt voor parkeeroverlast

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 + 16 medewerkers en aanvullende bezoekers en leveranciers is té beperkt ingeschat. Ook hier ligt wederom geen deugdelijk onafhankelijk verkeersonderzoek aan ten grondslag en kan hierdoor nauwelijks op waarde worden geschat. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Voor zover u überhaupt al dit bestemmingsplan definitief zou willen vaststellen, is het noodzakelijk om een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen om te borgen dat te verwachten parkeerproblematiek niet op de omwonenden wordt afgewenteld.

In figuur 2.3 van het Ontwerp bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen aangegeven. Een aantal daarvan zijn gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw hetgeen een enorme visuele vervuiling betekent voor dit Rijksmonument. Ook dit is voor cliënten onacceptabel.

7. De gemeente hoort andere alternatieven te onderzoeken

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Cliënten 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 zijn cliënten van mening dat het college de behoefte voor dit initiatief van 32 zorgappartementen onvoldoende in kaart heeft gebracht, inclusief een onderzoek naar andere locaties en alternatieven.

8. De bestemmingsplanregels zijn té ruim omschreven

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. Ik wijs op de volgende onderdelen uit het bestemmingsplan.

Artikel 4.1 Bestemming Wonen

In artikel 4.1, aanhef en onder a, van de regels staat beschreven dat in de bestemming wonen tevens kamerbewoning is toegestaan voor maximaal 2 personen. Terwijl onder sub d van artikel 4.1 staat beschreven dat uitsluitend een woonzorgfunctie met maximaal 32 wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgfunctie' is toegestaan. De bestemming wonen is echter veel breder dan waarvoor het initiatief is bedoeld, namelijk de woonzorgfunctie.

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
7

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'. Deze bestemming dient duidelijk beschreven te worden in de definities behorende bij het bestemmingsplan om te voorkomen dat er een wildgroei van verschillende type mensen in het Landhuis kunnen gaan wonen die niet onder de 'woonzorgdoelgroep' vallen.

Artikel 4.4.1 strijdig gebruik

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 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Ook dit artikel is niet in lijn met het doel van het initiatief. Het betreft immers een initiatief voor een woonzorgappartementen, waarbij dergelijke beroepen hoogstwaarschijnlijk niet uitgevoerd kunnen worden binnen dit initiatief. Om een greep uit de lijst van activiteiten te pakken die met dit artikel worden toegestaan.

- Vervaardiging van wijn, kleding en bereiden en verven van bont,
- Vervaardiging van hout, riet en kurk e.d.,
- Uitgeverijen (kantoren) en kleine drukkerijen, binderijen en reproductiebedrijven,
- Vervaardiging van muziekinstrumenten,
- Cateringbedrijven,
- Taxibedrijven, taxistandplaatsen,
- Vervoersbedrijven,
- Reisorganisaties,
- Telecommunicatiebedrijven,
- Verhuurbedrijven voor roerende goederen,
- Veilingen voor huisraad, kunst e.d.
- Artsenpraktijken,
- Consultatiebureaus,
- Muziek- en balletscholen, workshopateliers,
- Bibliotheken, musea, etc.
- Wasverzendinrichtingen, wasserettes,
- Kappersbedrijven,



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
8

- Badhuizen en sauna-baden.

Afgevraagd kan worden of dergelijke 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.

4.5.1 Afwijking bed and breakfast

Ook dit artikel lijkt totaal onnodig binnen het initiatief om 32 woonzorgappartementen te realiseren. 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. Op deze manier wordt geen enkele vat gehouden op het aantal mensen dat in het Landhuis kan verblijven. Dit heeft daarnaast een extra aantrekkende kracht op bezoekers en verkeersbewegingen, dat totaal niet in overweging is genomen. Zie ook de uiteenzetting in deze zienswijze ad. 2, 3 en 4 inzake de verkeersbewegingen en te verwachten overlast. D

Deze regel is dan wel onder voorbehoud van een omgevingsvergunning, maar deze regel zet wel de deur open voor dergelijke initiatieven, terwijl hier geen draagvlak voor is in de omgeving. Het ligt daarom op de weg om juist een verbodsbepaling op bed and breakfast in de planregels op te nemen om de nadelige effecten voor de omgeving niet nog erger te maken dan het al wordt.

Artikel 4.5.2 Afwijken kamerverhuurbedrijf

Ook voor dit artikel is totaal onduidelijk waarom de planregels verder opgerektd worden dan het initiatief reikt. Om te borgen dat het initiatief ook daadwerkelijk een woonzorgfunctie behoud, dient er juist geen afwijking voor een kamerverhuurbedrijf mogelijk gemaakt te worden. Hier is totaal geen draagvlak voor. Een verbod op kamerverhuur ligt juist in de rede.

Artikel 4.5.3 Afwijken beëindiging woonzorgfunctie

Ook dit artikel zet onnodig de deur open voor andere initiatieven die niet te voorzien zijn. Feitelijk betekent dit 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. Voor dit artikel is totaal geen draagvlak, maar is bovendien in strijd met de rechtszekerheid waar de vaststelling van een bestemmingsplan juist voor is bedoeld.

Artikel 9.1 Algemene afwijkingsregels

Onduidelijk is waarom in onderdeel d een mogelijkheid wordt geboden om de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot naar 10 meter. Nader gemotiveerd dient te worden voor wat

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
9

voor gevallen deze afwijking bedoeld is om inzichtelijk te krijgen waar dit artikel voor is bedoeld. Hetzelfde geldt voor sub f, onderdeel 3, van dit artikel.

Kortom de huidige planregels zijn te breed omschreven en zorgen voor te grote rechtsonzekerheid.

9. De regels voor parkeren zijn té vrijblijvend

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. Allereerst moet een nauwkeurige en realistische berekening gemaakt worden van het aantal benodigde parkeerplaatsen, zie punt ad. 4 van deze zienswijze. Vervolgens moet het aantal verplichte parkeerplaatsen opgenomen worden als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, om te borgen dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

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.

Cliënten vragen u het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen

En ook om aanvraag voor de omgevingsvergunning te weigeren. In ieder geval vragen cliënten u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Contactgegevens

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED]. Mailen kan naar [REDACTED].
[REDACTED] Ons zaaknummer is [REDACTED]. Willt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Hoogachtend,



Zienswijze 7



stichting achmea rechtsbijstand

PER FAX NAAR [REDACTED]

Gemeenteraad van Venlo
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Tevens per e-mail: info@venlo.nl

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
13 november 2023	R220428475	[REDACTED]
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan c.q. ontwerp-omgevingsvergunning Landhuis Moubis	NL.IMRO.0983.BP202211 WATERL28-ON01	

Geachte gemeenteraad,

[REDACTED] Waterloostraat [REDACTED] 5935 CK te Steijl (hierna: cliënte) vroeg ons om juridische hulp

Cliënte is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steijl en de bijbehorende (ontwerp)omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Venlo hebben voor de herontwikkeling van Landhuis Moubis gecoördineerd ter inzage gelegd.

1. Ontwerpbestemmingsplan "Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steijl", met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01, met bijbehorende stukken.
2. Ontwerp-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 Steijl, voor de activiteiten 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald', 'het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen categorieën gevallen' en 'het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
2

Wettelijk kader

Op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet en artikel 1 2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bereidt het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan voor. Vervolgens stelt de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan vast op grond van artikel 3.1 lid 1 en artikel 3.8 lid 1 onder e Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Hoofdstuk 3 Bro bevat regels waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. In het bijzonder volgt uit artikel 3.1.6 Bro dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat de toelichting een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied aan de behoefte van ontwikkeling kan worden voorzien (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Deze bepaling is beter bekend als de Ladder duurzame verstedelijking. Naast de regels van ruimtelijke ordening gelden de algemene regels van Hoofdstuk 3 Algemene wet bestuursrecht, waaronder de zorgvuldige voorbereiding van artikel 3.2 Awb en de deugdelijke belangenafweging uit 3.4 Awb.

De coördinatieregeling ligt van 5 oktober 2023 tot en met 15 november 2023 ter inzage. Gedurende deze periode is het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Via deze weg maakt cliënte gebruik van deze mogelijkheid.

Feiten en omstandigheden

Cliënte woont op nummer 148 van de Waterloostraat in de nabije omgeving van het landhuis. Cliënte heeft ook een onverdeeld aandelen in de mannelijke erfgoedvereniging Landgoed (gesloten karakter).

De looppoort is voor gasten open van 6-21 uur. Gasten met de auto moeten d.m.v. de intercom contact opnemen met de bewoners. Reden hiervoor is om een rustige en veilige omgeving te creëren voor de bewoners waaronder kinderen.

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Waterloostraat 28 te Steyl het monumentale Landhuis Moubis te herontwikkelen tot een levensloopbestendig woon-zorghuis (Zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een Woongebouw). Het bestaande Rijkserfgoed wordt gerenoveerd, getransformeerd en een eerder (illegaal) gesloopt gebouwgedeelte wordt opnieuw opgebouwd. In totaal wordt voorzien in 32 appartementen/studio's, waaronder één logeerkamer, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m² en bijbehorende algemene en gezamenlijke ruimten (zoals een ontvangst- en kantoorruimte, woon- en eetkamer, bibliotheek en facilitaire ruimten). Daarnaast is het voornemen om buiten een besloten en afsluitbare (binnen)tuin, parkeerplaatsen en een fietsenberging/stalling te realiseren.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
3

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling in de vorm van de woon-zorgfunctie toe te staan wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

De ontwikkeling van Landhuis Moubis is al lange tijd onderwerp van discussie en houdt de gemeederen bij de omwonenden al lange tijd bezig. Eerst was het plan om 8 luxere appartementen te creëren in het Landhuis. Een plan dat door omwonenden van harte werd ondersteund. Onduidelijk is waarom het initiatief is omgekeerd naar een ander plan, terwijl draagvlak bij de omwonenden volledig ontbreekt.

Dit plan heeft voor cliënte nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ik zal dat hierna verder toelichten.

1. Het plan tast het woongenot van cliënte aan

Het plan is totaal niet passend in de huidige omgeving van het landhuis. De huidige bewoners van het woonpark hebben altijd kunnen genieten van de rustige omgeving. Het feit dat verkeersbewegingen en overlast tot een minimum is beperkt, was exact de reden om in de omgeving van het landhuis te gaan wonen. De planologische wijziging die het mogelijk zou maken om 32 zorgappartementen te realiseren 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. Het wordt onvoldoende duidelijk naar voren gebracht dat de woonomgeving enorm wordt veranderd met onevenredige zware nadelige gevolgen voor de omgeving. Deze gevolgen zijn door het college onvoldoende op waarde geschat, waardoor het ontwerp niet zorgvuldig tot stand is gekomen en een goede belangenafweging ontbeert.

Cliënte vraagt zich bijvoorbeeld af of de gasten (werknemers etc.) zich zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot het park, en daarvoor dan ook de daartoe benodigde middelen zullen ontvangen, of dat zij gebruik moeten maken van de intercom. Het plan heeft gezien bovenstaande niet alleen gevolgen voor de omgeving (niet enkel de omwonenden) maar ook voor het (gemeenschappelijke) eigendom van cliënte. Het plan tast door aard en omvang niet alleen de eigendom, maar ook het gemeenschappelijke eigendom (het landgoed/park) aan, inclusief financiële aspecten. Door aard en omvang van de appartementen/studio's stelt cliënte dat er sprake is van buitenproportioneel commercieel gebruik door 'gasten' van een eigenaar die niet woonachtig is op het park. De komst van een commercieel bedrijf (24/7) van niet geringe omvang is niet in overeenstemming met de

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
4

bestemming en het gesloten karakter van het park. Een beter alternatief is wat cliënte betreft bijvoorbeeld het initiële plan (8 luxere appartementen) hetgeen in lijn ligt met het huidige (prive-) gebruik. Er zou ook een geïnteresseerde projectontwikkelaar zeer geïnteresseerd zijn om het oorspronkelijke plan uit te voeren. Onduidelijk is waarom dit plan niet voortgezet kan worden, waarbij de belangen van de eigenaren van het gemeenschappelijke eigendom in acht worden gehouden en de rustige omgeving gewaarborgd kan blijven.

2. Het plan is onuitvoerbaar in verband met een evident privaatrechtelijke belemmering

Zoals hiervoor aangegeven heeft cliënte een onverdeeld aandeel in mandelige eigendom van het landgoed met gesloten karakter. Een evidente privaatrechtelijke belemmering is een belemmering die volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRVS) onder omstandigheden kan worden meegenomen bij het toetsen van een bestemmingsplan of van een omgevingsvergunning (indien deze geldt voor het afwijken van het bestemmingsplan). Nu cliënte expliciet geen toestemming zal geven om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is er sprake van een dergelijke evident privaatrechtelijke belemmering. Immers, zonder de privaatrechtelijke toestemming van het mandelige eigendom van het landgoed, kan de ontwikkeling niet plaatsvinden.

3. Behoud waarde Rijksmonument

Zoals eerder vermeld onder feiten en omstandigheden was het plan oorspronkelijk om het Landhuis te ontwikkelen tot 8 luxe koopappartementen. In een verslag van een informatiebijeenkomst staat hierover vermeld dat Symphony Estates een initiatiefplan voor ogen heeft gehad voor de herontwikkeling van het Landhuis naar 11 (luxe) koopappartementen, maar dat op basis van overleg met de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) is gekeken welke onderdelen essentieel zijn voor behoud van het Rijksmonument. Dit is beschreven in een zogenaamde 'waardestelling'. Symphony Estates heeft moeten concluderen dat de gestelde eisen niet te verenigen zijn met dat initiatief. Dit heeft onder andere te maken met hoe appartementen ontsloten moeten kunnen worden, hoe privacy geboden kan worden tussen bewoners onderling en naar omwonenden, met zichtlijnen naar buiten, of hoe het parkeren moet worden georganiseerd. Hier heeft Symphony Estates op gestudeerd, maar helaas moeten besluiten dit plan niet voort te zetten.

Onduidelijk is waarom de ontwikkeling van 32 zorgappartementen dan wel in lijn zouden zijn met de eisen van de 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.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
5

Het initiatief zal namelijk onvermijdelijk nog veel grotere gevolgen hebben voor de ontsluiting van het landgoed, de privacy tussen de bewoners onderling en naar de omwonenden én het parkeren.

4. Cliënte vreest dat het plan voor verkeers- en geluidsoverlast zorgt

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan of onderzocht op welke wijze de aanvullende verkeersbewegingen nadelige gevolgen hebben voor de omwonenden. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht en is het plan niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk. In ieder geval kan zonder deugdelijk onderzoek naar de gevolgen van de verkeersbewegingen en de geluidsoverlast niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5. Het aantal verkeersbewegingen is té rooskleurig ingeschat en niet onafhankelijk onderzocht

De aantallen van 62 verkeersbewegingen per etmaal zijn bij een aantal van 32 bewoners + 16 werknemers per dag zeer ongeloofwaardig. Onduidelijk is waar deze beperkte inschatting van verkeersbewegingen op zijn gebaseerd. In ieder geval lijkt hier geen deskundig onafhankelijk onderzoek aan ten grondslag liggen. Zonder deugdelijk onderzoek is deze beperkte inschatting wel erg ongeloofwaardig en onrealistisch.

Met het aantal verkeersbewegingen neemt zowel de geluidsoverlast als verontreiniging van de lucht toe. Cliënte heeft groot belang om dit te voorkomen om de rustige en schone omgeving te behouden.

Uit het plan is bovendien niet in te zien 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. Ook kan er gedacht worden aan het opnemen van een verplichting om alle bedrijfsmatige verkeersbewegingen met elektrische voertuigen te doen plaatsvinden. Dit is zowel in het belang van omwonenden maar ook vanuit het oogpunt van de overheid i.v.m. de opgave om tot een duurzamere samenleving te komen. Dergelijke alternatieve maatregelen moeten deskundig en onafhankelijk onderzocht worden om tot een goede ruimtelijke ordening te kunnen komen.

6. Het plan zorgt voor parkeeroverlast

Er wordt in de toelichting gesteld dat onvoldoende parkeerruimte zou zijn aan de noord- en oostzijde van het perceel, maar ook het aantal van 19 parkeerplaatsen voor 32 bewoners + 16 medewerkers en



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
6

aanvullende bezoekers en leveranciers is té beperkt ingeschat. Ook hier ligt wederom geen deugdelijk onafhankelijk verkeersonderzoek aan ten grondslag en kan hierdoor nauwelijks op waarde worden geschat. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Voor zover u überhaupt al dit bestemmingsplan definitief zou willen vaststellen, is het noodzakelijk om een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen om te borgen dat te verwachten parkeerproblematiek niet op de omwonenden wordt afgewenteld.

In figuur 2.9 van het Ontwerp bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen aangegeven. Een aantal daarvan zijn gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw hetgeen een enorme visuele vervuiling betekent voor dit Rijksmonument. Ook dit is voor cliënte onacceptabel.

7. De gemeente hoort andere alternatieven te onderzoeken

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Cliënte vraagt 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. De bestemmingsplanregels zijn té ruim omschreven

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. Ik wijs op de volgende onderdelen uit het bestemmingsplan.

Artikel 4.1 Bestemming 'Wonen'

In artikel 4.1, aanhef en onder a, van de regels staat beschreven dat in de bestemming wonen levens kamerbewoning is toegestaan voor maximaal 2 personen. Terwijl onder sub d van artikel 4.1 staat beschreven dat uitsluitend een woonzorgfunctie met maximaal 32 wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgfunctie' is toegestaan. De bestemming wonen is echter veel breder dan waarvoor het initiatief is bedoeld, namelijk de woonzorgfunctie.

Om te borden dat het beoode 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'. Deze bestemming dient duidelijk



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
7

beschreven te worden in de definities behorende bij het bestemmingsplan om te voorkomen dat er een wildgroei van verschillende type mensen in het Landhuis kunnen gaan wonen die niet onder de 'woonzorgdoelgroep' vallen.

Artikel 4.4.1 strijdig gebruik

Onder sub b staat beschreven dat onder strijdig gebruik valt. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen, tenzij sprake is van een beslaande 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 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Ook dit artikel is niet in lijn met het doel van het initiatief. Het betreft immers een initiatief voor een woonzorgappartementen, waarbij dergelijke beroepen hoogstwaarschijnlijk niet uitgevoerd kunnen worden binnen dit initiatief. Om een greep uit de lijst van activiteiten te pakken die met dit artikel worden toegestaan.

- Vervaardiging van wijn, kleding en bereiden en verven van bont,
- Vervaardiging van hout, riet en kurk e.d.,
- Uitgeverijen (kantoren) en kleine drukkerijen, binderijen en reproductiebedrijven,
- Vervaardiging van muziekinstrumenten,
- Cateringbedrijven,
- Taxibedrijven, taxislandplaatsen,
- Vervoersbedrijven,
- Reisorganisaties,
- Telecommunicatiebedrijven,
- Verhuurbedrijven voor roerende goederen,
- Veilingen voor huisraad, kunst e.d.
- Artsenpraktijken,
- Consultatiebureaus,
- Muziek- en balletscholen, workshopateliers,
- Bibliotheken, musea, etc.
- Wasverzendinrichtingen, wasserettes,
- Kappersbedrijven,
- Badhuizen en sauna-baden.

Afgevraagd kan worden of dergelijke 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.

Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
8

4.5.1 Afwijking bed and breakfast

Ook dit artikel lijkt totaal onnodig binnen het initiatief om 32 woonzorgappartementen te realiseren. Het is voor cliënte 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. Op deze manier wordt geen enkele vat gehouden op het aantal mensen dat in het Landhuis kan verblijven. Dit heeft daarnaast een extra aantrekkende kracht op bezoekers en verkeersbewegingen, dat totaal niet in overweging is genomen. Zie ook de uiteenzetting in deze zienswijze ad. 2, 3 en 4 inzake de verkeersbewegingen en te verwachten overlast. D

Deze regel is dan wel onder voorbehoud van een omgevingsvergunning, maar deze regel zet wel de deur open voor dergelijke initiatieven, terwijl hier geen draagvlak voor is in de omgeving. Het ligt daarom op de weg om juist een verbodsbepaling op bed and breakfast in de planregels op te nemen om de nadelige effecten voor de omgeving niet nog erger te maken dan het al wordt.

Artikel 4.5.2 Afwijken kamerverhuurbedrijf

Ook voor dit artikel is totaal onduidelijk waarom de planregels verder opgerekt worden dan het initiatief reikt. 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. Een verbod op kamerverhuur ligt juist in de rede.

Artikel 4.5.3 Afwijken beëindiging woonzorgfunctie

Ook dit artikel zet onnodig de deur open voor andere initiatieven die niet te voorzien zijn. Feitelijk betekent dit 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. Voor dit artikel is totaal geen draagvlak, maar is bovendien in strijd met de rechtszekerheid waar de vaststelling van een bestemmingsplan juist voor is bedoeld.

Artikel 9.1 Algemene afwijkingsregels

Onduidelijk is waarom in onderdeel d een mogelijkheid wordt gebouwen om de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot naar 10 meter. Nader gemotiveerd dient te worden voor wat voor gevallen deze afwijking bedoeld is om inzichtelijk te krijgen waar dit artikel voor is bedoeld. Hetzelfde geldt voor sub f, onderdeel 3, van dit artikel.

Kortom: de huidige planregels zijn te breed omschreven en zorgen voor te grote rechtsonzekerheid.



Vervolg op de brief van
13 november 2023

Bestemd voor
Gemeenteraad Venlo

Bladnummer
9

9. De regels voor parkeren zijn té vrijblijvend

In artikel 8.3.1 staat enkel beschreven dat voldaan moet worden de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' (CROW-publicatie 381). Dit is echter té vrijblijvend. Allereerst moet een nauwkeurige en realistische berekening gemaakt worden van het aantal benodigde parkeerplaatsen, zie punt ad. 4 van deze zienswijze. Vervolgens moet het aantal verplichte parkeerplaatsen opgenomen worden als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, om te borgen dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

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.

Cliënte vraagt u het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen

En ook om aanvraag voor de omgevingsvergunning te weigeren. In ieder geval vraagt cliënte u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Contactgegevens

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED]. Mailen kan naar [REDACTED].
[REDACTED] Ons zaaknummer is [REDACTED]. Willt u dit nummer altijd
noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Hoogachtend,



Zienswijze 8

AANTEKENEN

Aan de Raad
van de gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK Venlo

Nr.
14 NOV 2023
Gemeente Venlo

Venlo, 13 november 2023

Kenmerk: [redacted]/plan Moubis

Dossiernummer: 20230009

Uw kenmerk: Ontwerp-bp en ontwerp-omgevingsvergunning Landhuis Moubis- Waterloostraat 28 Steyl

E-mail: [redacted]

Telefoonnummer: [redacted]

Betreft:
Zienswijze

ZIENSWIJZESCHRIFT

Geachte gemeenteraad,

Als gemachtigde van:

- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CH) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CH) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CH) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CH) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CH) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CH) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CH) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CH) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CH) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CJ) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CJ) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CJ) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CK) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CK) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CK) Steyl;
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CK) Steyl; en
- [redacted] wonende aan de Waterloostraat [redacted] (5935 CK) Steyl,

hierna gezamenlijk te noemen: "[redacted]", wend ik mij tot u.

Vanaf donderdag 5 oktober 2023 tot en met woensdag 15 november 2023 ligt zowel het ontwerpbestemmingsplan "Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl", met planidentificatienummer: NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01, met bijbehorende stukken als de ontwerp-omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het rijks monumentale Landhuis Moubis en de omliggende gronden tot een woon-zorghuis met 32 appartementen / studio's aan de Waterloostraat 28 te Steyl, met bijbehorende stukken bij uw gemeente ter inzage. Gedurende deze termijn kan bij uw gemeenteraad een zienswijze tegen deze ontwerpen ingediend worden.

Voor de volledigheid gaat hierbij als **bijlage 1** kopie van de betreffende publicatie van deze ontwerpen.

██████████ verzetten zich tegen het bouwplan dat door voormelde ontwerpen mogelijk wordt gemaakt. Zij hebben daartoe meer dan legitieme en gegronde redenen. Het is dan ook dat ik hierbij namens hen tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning navolgende zienswijzen indien. Navolgende zienswijzen zijn gebundeld en hebben derhalve op beide ontwerpen betrekking.

Zienswijze

1.

De locatie waar het hier over gaat ligt midden in Park Waterloo. Park Waterloo zelf en het unieke woonkarakter daarvan behoeven, naar verondersteld mag worden, verder geen uitgebreide introductie meer. De essentie van Park Waterloo is het zijn van een besloten woonomgeving met enkel een semi-openbaar karakter voor wandelaars. Dit besloten karakter maakt Park Waterloo uniek om te wonen.

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 Stam + De Koning Vastgoed B.V. (oude gebouwen en ondergrond) en ██████████ (Landhuis Moubis) schriftelijke afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in de "Samenwerkingsovereenkomst betreffende de ontwikkeling van Park Waterloo" van 16 november 2000. Kopie van deze samenwerkingsovereenkomst en het raadsvoorstel daartoe gaat hierbij als **bijlage 2**. 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. De gemeenteraad van Tegelen heeft het bestemmingsplan Park Waterloo vastgesteld. Door Stam + De Koning Vastgoed BV zijn woningen op het terrein gerealiseerd. De oprichting van de vereniging van eigenaren voor het mandelig buitengebied (paden, groen etc. van

het park) heeft eveneens plaatsgevonden. 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.

In alle notariële akten van kopers van de in Park Waterloo gerealiseerde woningen wordt naar voormelde afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst verwezen. 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. Kopie van de statuten van die vereniging en haar huishoudelijk reglement gaat hierbij als **bijlage 3**. Ook de inhoud daarvan dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

5.

De huidige initiatiefnemer, Symphony Estates B.V. te Eindhoven, van het aan beide ontwerpen onderliggende bouwplan is sinds 29 januari 2021 eigenaar van Landhuis Moubis. Kopie van de betreffende leveringsakte gaat hierbij als **bijlage 4**. Initiatiefnemer is hierdoor niet alleen eigenaar van het Landhuis Moubis geworden waarvoor dezelfde verplichtingen als alle andere woningeigenaren gelden, maar ook rechtsopvolger van [REDACTED] 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 en daardoor eveneens contractspartij in deze samenwerkingsovereenkomst.

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. Daarmee treedt een flagrante schending op van de eerder gemaakte schriftelijke afspraken in de samenwerkingsovereenkomst en de verdere uitvoering daarvan. Deze overeenkomst wordt door initiatiefnemer middels onderhavig bouwplan thans niet (meer) nagekomen. De gemeente Venlo zou dan ook primair om nakoming moeten verzoeken. De gemeente Venlo doet dit (vooralsnog) niet.

8.

[REDACTED] 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 [REDACTED]. 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. ██████ behouden zich in dat kader thans verder nog alle rechten voor. Voor alle duidelijkheid: indien initiatiefnemer de oorspronkelijke afspraken zou respecteren, dan zouden ██████ geen zienswijze ingediend hebben of enig bezwaar hebben.

8.

Er zijn thans geen zwaarwegende redenen om van nakoming van die eerdere afspraken af te zien. Ondanks de huidige bouwkundige toestand van Landhuis Moubis, die ontstaan is door gebrekkig onderhoud en falend overheidstoezicht, bestaat thans nog steeds de mogelijkheid om Landgoed Moubis voor zelfbewoning te behouden vanwege onder andere alle mogelijkheden tot subsidiëring van monumentale gebouwen of om Landhuis Moubis om te bouwen naar zes appartementen. De huidige status van Landgoed Moubis is dan ook op zichzelf geen enkele valide reden om de voorgenomen ontwikkeling toe te gaan staan. Overigens is, zoals hiervoor al vermeld, de huidige staat van Landhuis Moubis een gevolg van niet alleen falend onderhoud door de betreffende 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.

Het Landhuis Moubis is slechts voor een gering bedrag van EUR 500.000, - door initiatiefnemer aangekocht. Dit is een fractie van de eerdere vraagprijs van EUR 1.200.000, -. Het is financieel-technisch daarom voor iedere ontwikkelaar nog steeds goed haalbaar om tot uitvoering van de eerdere afspraken over te gaan. Verschillende andere ontwikkelaars, die ██████ gesproken hebben, staan hiervoor in de rij. Initiatiefnemer maakt tot op vandaag objectief 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.

10.

Daarnaast staat ook tot op vandaag niet vast dan wel 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. Die beslotenheid wordt straks volledig geweld aan gedaan door de constant extern in te vliegen zorg en alle bezoekers en door alle verkeersbewegingen en overlast die daarmee samenhangen.

11.

Slechts met algemene uitgangspunten wordt de noodzaak voor onderhavige ontwikkeling tot zorgappartementen onderbouwd. Objectief staat vast dat al enige tijd en zeker thans sprake is van een gelijke uitstroom als instroom van de groep zorgbehoevenden, die in

Landhuis Moubis voorzien zijn. 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. Zie daartoe onder andere de kwartaalcijfers (2^e kwartaal 2023) uit de Landelijke rapportage wachtlijsten verpleegzorg (Wlz) van de Samenwerking Zorgverzekeraars Nederland en Zorginstituut Nederland. Waarom ook zorgwoningen in Landhuis Moubis? Er bestaat daarnaast geen noodzaak voor zorgappartementen op de voorziene locatie mede gezien alleen al alle andere initiatieven voor zorg en alle reeds bestaande zorghuizen in de omgeving:

- a. Het oude politiebureau van Steyl wordt een woon-zorgcomplex (<https://omroepvenlo.nl/nieuws/artikel/zorgwoningen-in-voormalig-politiebureau>);
- b. Er is recent een woon-zorgcomplex (Het Andere Wonen) op de Kerkhoflaan in Tegelen gebouwd (<https://www.hetanderewonentegelen.nl/>);
- c. Het voormalig gemeentehuis van Tegelen wordt her bestemd;
- d. Er zijn meerdere zuster-locaties op Steyl (in de directe nabijheid van Park Waterloo) die leeg staan en al alle voorzieningen hebben die direct geschikt zijn voor wonen en zorg;
- e. Het Annahuis, gevestigd op de St. Annastraat te Tegelen (<https://dagelijks-leven.nl/huizen/tegelen-het-annahuis/>);
- f. De Zorggroep de Nieuwe Munt, gevestigd op de Lingsterhofweg te Tegelen (<https://www.filica.nl/tegelen/de-nieuwe-munt>);
- g. PavoZorg Tegelen, gevestigd op de St Annastraat te Tegelen (<https://pavozorg.nl/locaties/pavozorg-tegelen/>).

Ook gemeente Venlo breed zijn er nog vele andere zorginitiatieven. [REDACTED] 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.

In tegenstelling tot hetgeen initiatiefnemer doet voorkomen of uit de nu ter visie gelegde stukken zou moeten blijken, merken [REDACTED] in aansluiting op het vorengaande ook op dat de voorgenomen ontwikkeling niet alleen onduidelijk en onvoldoende aangetoond is, maar ook dat initiatiefnemer vanaf aanvang van zijn planvorming met omwonenden waaronder [REDACTED] geen relevante omgevingsdialoog gevoerd heeft, noch zich transparant heeft opgesteld. Omwonenden, waaronder [REDACTED], hebben daarom vanaf het begin geen vertrouwen in zowel het initiatief als initiatiefnemer zelf.

13.

Omdat een fatsoenlijke omgevingsdialoog uitbleef en vanwege het niet-betrekken van de directe woonomgeving door initiatiefnemer, heeft het bestuur van de hiervoor al genoemde vereniging van eigenaren op laste van een aantal bewoners/leden op 20 juli 2021 tussentijds een algemene ledenvergadering ingelast. Initiatiefnemer, in de persoon [REDACTED] was hier persoonlijk bij aanwezig.

Deze had tot doel om te peilen of er voldoende draagvlak was/is binnen de besloten woongemeenschap Park Waterloo voor een woonzorginstelling in Landhuis Moubis. De opkomst bij deze vergadering was 86%. Na stemming is vastgesteld dat 77,5% van de leden tegen was, 20% was voor en 2.5% was neutraal. Er was 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 aangevoerd, dat initiatiefnemer tussentijds meermaals zijn plannen heeft veranderd. Initiatiefnemer heeft bijvoorbeeld in 2021 een bord aan de Roermondsestraat geplaatst waarin 11 appartementen in Landhuis Moubis werden aangeboden. Dat zouden er al vijf meer zijn dan toegestaan was. Desondanks hebben toen meerdere bewoners van Park Waterloo richting initiatiefnemer met interesse gereageerd. Zij hebben echter van initiatiefnemer nooit een antwoord gehad. Er is niet alleen nooit een concrete poging ondernomen om een plan te maken voor de al toegestane zes appartementen maar ook niet voor 11 appartementen. Reeds in de verwervingsperiode van het pand had initiatiefnemer blijkbaar al plannen om het gebouw om te bouwen tot een zorgcentrum. Voor de volledigheid hieronder is een foto van het betreffende verkoopbord.



15.

Dat er tot op vandaag soms een andere voorstelling van zaken plaatsvindt dan wel niet geheel de waarheid verteld wordt, blijkt in aansluiting op het vorengaande verder ook wel onder andere uit het bepaalde op pagina 44 van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Aldaar wordt aangegeven dat er een dialoog plaatsgevonden heeft en dat daarop het nu voorliggende plan zelfs aangepast is. [REDACTED] weten oprecht niet waar het hier over gaat. Er heeft geen relevante dialoog plaatsgevonden.

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:

- 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. Er worden thans direct door artikel 4 van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan in combinatie met de verbeelding 32 wooneenheden voor 2 persoonsbewoning toegestaan. Verder wordt direct een woon-zorgcomplex toegestaan. Dat levert beiden een nieuwe ontwikkeling op, die wat intensiteit en ruimtelijke uitstraling betreft niet te vergelijken is met de reeds toegestane zelfbewoning of zes appartementen. Beide nieuwe functies leggen veel meer druk op de omgeving. Daarnaast vindt er door de aanbouw wel degelijk een groter ruimtebeslag plaats dan nu feitelijk aanwezig en conform bestemmingsplan toegestaan. Het feitelijke verre verleden speelt daarbij geen enkele rol;
- Op pagina 15 daarvan wordt de behoefte aan zorgappartementen vermeld. Er is echter nog steeds niet objectief onderbouwd waarom de oorspronkelijke afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst niet nagekomen kunnen worden en er enkel zorgappartementen op de voorgenomen locatie van Landgoed Moubis moeten komen. Zoals hiervoor al onder punt 11 van het zienswijzeschrift vermeld, is die behoefte er niet en bestaat die ook niet specifiek voor deze locatie. Er zijn al genoeg bestaande locaties en alternatieven;
- Op pagina 16 daarvan wordt gesteld dat Park Waterloo al een semi-openbaar karakter kent. Dat is dus volstrekt onjuist. Enkel wandelaars zijn toegestaan. Zie daartoe ook verder onderstaand bord bij de ingang van Park Waterloo;



- [REDACTED] 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;
- Op pagina 18 en 19 daarvan wordt stilgestaan bij de verkeersgeneratie en de parkeervraag van een woon-zorgcomplex. Voor zover dit al juist is, levert deze verkeersgeneratie percentueel gezien een forse toename op ten opzichte van de huidige situatie en hetgeen nu planologisch mag. Waar vervolgens ten onrechte niet bij stilgestaan is, is dat er ook rechtstreeks 32 wooneenheden voor 2 persoonsbevoening toegestaan zijn en zelfs aan-huis-gebonden beroepen met dito verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Bij 32 reguliere wooneenheden horen minimaal $32 \times 1,4 = 44,8$ parkeerplaatsen. Dit aantal kan op locatie of in de omgeving nu en in de toekomst niet gerealiseerd worden;
- Op pagina 20 daarvan komt flora en fauna aan bod. De passage hierover doet voorkomen alsof in dat kader er nog nader onderzoek verricht dient te worden. Dat is niet geheel de realiteit. Initiatiefnemer heeft enige ontheffing van de Wnb niet laten aanhaken aan de nog te verlenen omgevingsvergunning of het vast te stellen bestemmingsplan maar heeft al geruime tijd apart met de provincie Limburg contact en inmiddels een Wnb-ontheffing verkregen. Tegen deze ontheffing ageren omwonenden, waaronder [REDACTED] al. Als **bijlage 5** gaat hierbij kopie van de ontheffing, de gronden van bezwaar en pleitnota's van [REDACTED] in dat kader. Hetgeen daarin vermeld is, doet in casu ook volledig opgeld en dient hier volledig als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Het is thans verre van zeker dat de verleende Wnb-ontheffing in stand blijft;
- Op pagina 21 en 22 daarvan wordt ingegaan op het aspect geluid. Er is enkel gekeken naar enig verkeersgeluid of ander geluid geprojecteerd op de nieuwe zorg – dan wel wooneenheden. 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. Zowel na realisatie maar zeker ook bij de bouw daarvan zal door zwaar verkeer en het bouwen heel veel overlast ontstaan. Door initiatiefnemer mag conform het reglement van voornoemde vereniging van eigenaren maar ook anderszins zowel in de fase van verbouw, noch daarna (geluids-)overlast veroorzaakt worden;
- Er in het algemeen ook op geen enkele wijze 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;
- 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. [REDACTED] zijn benieuwd waarom de Veiligheidsregio alsnog akkoord gegaan is. Wat is daarvan de reden? 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 Sa-tijnPlus van 25 oktober 2022) wordt vermeld dat daarover nog met de hiervoor genoemde vereniging van eigenaren een akkoord bereikt dient te worden.

- Initiatiefnemer vergeet daarbij dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen draagvlak bestaat en deze overeenstemming er dus niet is en ook niet zal komen;
- Tot slot wordt voor wat betreft de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan nog uitdrukkelijk verwezen naar de uiteenzetting van het begrip "wonen" op pagina 43 daarvan. Het is vaste rechtspraak dat, zodra er specifiek sprake is van een functie wonen met zorg dan wel zorg met wonen en in dat kader de zorgcomponent de bovenhand heeft, er geen sprake (meer) is dan wel kan zijn van enkel een functie en daarmee bestemming 'wonen'.
Er is dan sprake van een maatschappelijke of zorg-functie met bijbehorende bestemming: 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Zorg'. In casu is sprake van 24-uurszorg met alle daarbij horende faciliteiten. Er kan dus in het ontwerpbestemmingsplan in casu geen reguliere bestemming 'wonen' opgenomen worden met nadere aanduidingen. Zie het huidige artikel 4 van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan;
 - 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? De huidige Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan inclusief artikel 4 van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan houdt woningbouw als primaire bestemming vast en staat zelfs veel meer dan de huidige zes appartementen toe: namelijk 32 wooneenheden voor 2 personen etc.
Indien de voorgenomen ontwikkeling al mogelijk gemaakt wordt, hetgeen [REDACTED] niet hopen enkel al vanwege de enorme inbreuk op alle afspraken die al voor Park Waterloo en haar bewoners gelden, dient in elk geval in het nog vast te stellen bestemmingsplan, gezien het bouwplan en de onderbouwing daarvan, dit uitdrukkelijk verboden te worden en de voorgenomen bestemming gewijzigd te worden in enkel een bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Zorg' zonder enige (binnenplanse) mogelijkheid tot omzetting in regulier wonen of welke reguliere woonvorm dan ook;
 - Op pagina 44 van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt verder nog aan de economische uitvoerbaarheid aandacht besteedt. Er wordt daarbij aangegeven dat met initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten is. Het zij ook hier weer vermeld dat – en in dit geval bij het opstellen van de onderliggende planschaderisico-analyse – van verkeerde dan wel van onvolledige gegevens door initiatiefnemer gebruik gemaakt is. In deze analyse is achterwege gelaten dat er aan Landhuis Moubis een geheel nieuwe vleugel aangebouwd wordt en dat de voorgenomen functiewijziging van wonen naar zorg groot effect heeft op het woongenot van Park Waterloo, waarvan alle eigenaren van op het park (behoudens hun eigen woonperceel) mandelig eigenaar zijn.
De analyse is opgesteld met verkeerde uitgangspunten zoals het feit dat het landhuis aan de openbare weg zou liggen en geen onderdeel van Park Waterloo zou vormen, hetgeen dus beiden pertinent onjuist is. 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 omlaag gaan.

- 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 samenwerkingsovereenkomst, 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.

Ook ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning valt het nodige op te merken omdat onder andere hier het een en ander niet conform realiteit is:

- In tegenstelling tot wat initiatiefnemer vermeld op pagina 8 punt 1 van het Aanvraagformulier – Herbestemming Landhuis Moubis heeft initiatiefnemer wel degelijk eerder een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend gekregen voor de casco-renovatie van Landhuis Moubis. Op basis daarvan zijn al werken uitgevoerd en zelfs meer dan daarbij vergund is;
- In de ontwerp-omgevingsvergunning wordt op pagina 8 daarvan onder punt 1 vermeld dat sprake is van een 'specifieke vorm maatschappelijk – woonzorgfunctie'. Dat staat zo thans niet in het ontwerpbestemmingsplan beschreven? Wat is het nu? Wat is de bedoeling met het bouwplan?
- Onderdeel van de ontwerp-omgevingsvergunning maakt een 'Tekening – Landhuis Moubis – bouwplaatsinrichting'. Daaruit volgt dat zowel de transportroute van de bouwmaterialen, de afvoer van materialen, de opslag van bouwmaterialen en de losplaats van bouwmaterialen over het mandelige eigendom van de vereniging van eigenaren loopt dan wel er deels op ligt. Initiatiefnemer heeft daarover met de vereniging van eigenaren nog geen enkel gesprek gevoerd. Dit past wel in het gedrag van initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft de formele toestemming van de vereniging van eigenaren hiervoor nodig. Zoals al eerder vermeld is, bestaat er geen draagvlak voor de voorgenomen bouw en ligt verlening van enige toestemming dan ook niet voor de hand. Er ligt een privaatrechtelijke belemmering aan dit bouwplan ten grondslag. Het bouwplan is hiermee feitelijk onuitvoerbaar, reden temeer waarom het bestemmingsplan niet vastgesteld dient te worden en er geen omgevingsvergunning verleend kan en zou mogen worden.

18.

Tot zover reiken de zienswijzen van [REDACTED] e.a. 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. De noodzaak voor de specifieke zorg, noch de noodzaak om tot restauratie over te gaan van Landhuis Moubis enkel gekoppeld aan de verbouw tot zorgwoningen is in het geheel niet gegeven.

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 teniet gedaan.

Namens [REDACTED] wordt hierbij tot slot dan ook uitdrukkelijk het beroep op uw raad gedaan om de zienswijzen van [REDACTED] te honoreren, om het bestemmingsplan niet vast te stellen en om geen omgevingsvergunning te verlenen.

Alvast dank voor uw volledige medewerking en bij vragen kunt u contact met opnemen op nummer [REDACTED] of een e-mail sturen aan [REDACTED]

In afwachting van verder bericht, verblijf ik,



BIJLAGE 1

Ontwerp-bestemmingsplan Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl, ontwerp-omgevingvergunning (coördinatieregeling)

Burgemeester en wethouders van Venlo maken bekend dat voor de herontwikkeling van Landhuis Moubis gecoördineerd ter inzage worden gelegd:

1. Ontwerp-bestemmingsplan "Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl", met planidentificatienummer: NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01, met bijbehorende stukken.

2. Ontwerp-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, voor de activiteiten 'het (ver)bouwen van een bouwwerk, 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmings-plan, beheers-verordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald', 'het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen categorieën gevallen' en 'het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'.

Planbeschrijving

Het rijksmonumentale Landhuis Moubis uit 1860 verkeert momenteel in deplorabele staat. Met de beoogde herontwikkeling wordt Landhuis Moubis gerenoveerd, getransformeerd en wordt een eerder gesloopt gebouwge-deelte opnieuw opgebouwd. De oorspronkelijke, historische staat van het gebouw wordt in ere hersteld.

Het woon-zorghuis voorziet in een vorm van geclusterd wonen met 24-uurszorg voor ouderen met een zorgbehoefte. In totaal worden in Landhuis Moubis 32 appartementen/studio's, waaronder één logeerkamer, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m² en bijbehorende algemene en gezamenlijke ruimten (zoals een ontvangst- en kantoorruimte, woon- en eetkamer, bibliotheek en facilitaire ruimten) gerealiseerd.

Daarnaast wordt buiten een besloten en afsluitbare (binnen)tuin, parkeerplaatsen en een fietsenberging/stalling en groenvoorziening gerealiseerd.

Coördinatieregeling Wro

Burgemeester en wethouders van Venlo hebben op 19 september 2023 op grond van de Coördinatieverordening gemeente Venlo besloten de gemeentelijke coördinatieregeling op grond van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op het ontwerpbestemmingsplan "Landhuis Moubis -Waterloostraat 28 Steyl" en de ontwerp-omgevingsvergunning. Hierdoor worden procedures voor de realisatie van het project gestroomlijnd en worden de benodigde (ontwerp-) besluiten gelijktijdig bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Burgemeester en wethouders van Venlo nemen de coördinatie op zich.

Vormvrije m.e.r. -beoordeling

Burgemeester en wethouders hebben op 19 september 2023 besloten dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Landhuis Moubis -Waterloostraat 28 Steyl" geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Het onderhavige m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Het besluit is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep. Eventuele bezwaren tegen dit m.e.r.-beoordelingsbesluit kunnen worden ingebracht als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan, met bijbehorende stukken, ligt vanaf donderdag 5 oktober 2023 gedurende zes weken dus tot en met woensdag 15 november 2023 ter inzage en kan als volgt worden geraadpleegd:

- analoog in het Stadskantoor Venlo, Hanzepplaats 1 te Venlo. Inzage van analoge stukken is in het Stadskantoor uitsluitend mogelijk op afspraak. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met het Klantcontactcentrum (KCC), telefoonnummer 14077;

- langs elektronische weg zijn de stukken met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan, met inbegrip van bijbehorende stukken, in te zien via de landelijke website Externe link: www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer: NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01. Via de gemeentelijke website Externe link: www.venlo.nl is tevens een link naar de landelijke website Externe link: www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar.

Ontwerp-omgevingsvergunning

- analoog in het Stadskantoor Venlo, Hanzepplaats 1 te Venlo. Inzage van analoge stukken is in het Stadskantoor uitsluitend mogelijk op afspraak. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met het Klantcontactcentrum (KCC), telefoonnummer 14077;

Aan het inzien van deze stukken zijn geen kosten verbonden.

- de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is beschikbaar via de website www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op de postcode 5935 BG en huisnummer 28.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan tegen het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken en de ontwerp-omgevingvergunning door iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad van Venlo, postbus 3434, 5902 RK Venlo. Bij een zienswijze dient het ontwerp-plan waarop de zienswijze betrekking heeft, te worden vermeld.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kunt u via het telefoonnummer van het Klantcontactcentrum, 14077 een afspraak maken. Om termijnoverschrijding te voorkomen wordt u verzocht om uiterlijk 14 dagen vóór afloop van de termijn een afspraak te maken.

Het is niet mogelijk per e-mail zienswijzen in te dienen.

BIJLAGE 2

GEMEENTE TEGELEN

Onderwerp:

Raadsvoorstel en -besluit met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalig St. Josephklooster te Steyl.

I Inleiding

De voorliggende overeenkomst heeft betrekking op de gronden van het voormalig St. Josephklooster te Steyl en de op die gronden gelegen kloostergebouwen. Bij uw besluit van 26 april 2000 heeft u ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Park Waterloo. Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van de kloostergebouwen tot woningen en het realiseren van nieuwe woonbebouwing op gedeelten van het terrein van het voormalige St. Josephklooster te Steyl. Stam + De Koning Vastgoed B.V. is eigenaar van de in het gebied gelegen percelen grond, met uitzondering van het "Palais Moubis". Het Palais Moubis is eigendom van [REDACTED]. Beide eigenaren hebben in nauw overleg met de gemeente en binnen de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten een bouwplan ontwikkeld. Voor u ligt thans ter goedkeuring de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Stam + De Koning Vastgoed B.V. en [REDACTED] (verder tezamen te noemen de exploitanten).

II Toelichting

In het Park Waterloo zijn twee monumenten gelegen: het rijksmonument Palais Moubis en het gemeentelijk monument de Kapel. Met name het Palais Moubis verkeert in een zeer slechte staat. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plangebied is dat beide monumenten behouden blijven. Met de huidige plannen van Stam + De Koning en [REDACTED] kunnen zowel de monumenten als het vanouds besloten karakter van het park behouden worden. Het Palais Moubis zal in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht, ook zal in het plangebied nieuwbouw plaatsvinden. In totaal zullen er zeventennegentig woningen en appartementen worden gerealiseerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan Park Waterloo legt een juridische basis voor de herbestemming van de kloostergebouwen tot woningen en het realiseren van nieuwe woonbebouwing op gedeelten van het terrein van het voormalige St. Josephklooster te Steyl. Met dit voorontwerp heeft u bij besluit van 26 april 2000 ingestemd. Separaat maar tegelijkertijd met de onderhavige nota wordt uw college een nota aangeboden inzake de bij het bestemmingsplan te voegen inspraakrapportage. Het is van belang om beide nota's in relatie met elkaar te lezen, teneinde eenduidige besluitvorming te bevorderen.

Inrichting van het gebied

De exploitanten hebben een bouwplan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de hun respectievelijk in eigendom zijnde delen van het plangebied. Stam + De Koning hebben een schetsontwerp gemaakt voor 38 onafhankelijke woningen, 2 gebouwen met ieder 10 appartementen, een gebouw met 16 appartementen, en 17 appartementen in de voormalige Kapel [REDACTED] heeft een schetsontwerp gemaakt voor het herstel van het Palais Moubis ten behoeve van zelfbewoning. Planologisch wordt het echter mogelijk gemaakt in het Palais een zestal appartementen te realiseren. Voor een verdere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van het Park Waterloo verwijs ik u naar het door u op 26 april 2000 behandelde voorontwerp bestemmingsplan.

Samenwerkingsovereenkomst

In de als bijlage bij dit stuk gevoegde samenwerkingsovereenkomst worden de afspraken en voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de bestemmingsplanherziening teneinde de herontwikkeling van de locatie door de exploitanten mogelijk te maken.

Zoals gezegd zijn de gronden in eigendom van de exploitanten. De exploitanten zullen geheel voor eigen rekening en risico een bouwplan en een inrichtingsplan vervaardigen aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan, het inrichtingsplan en het schetsboek en aan de hand van de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke randvoorwaarden. Deze plannen zullen steeds ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

De exploitanten verplichten zich de monumentale panden (het Palais Moubis en de Kapel) in stand te houden en in oorspronkelijke staat terug te brengen. Om te garanderen dat dit inderdaad gebeurt, en wel voordat de overige

GEMEENTE TEGELEN

Onderwerp:

Raadsvoorstel en -besluit met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalig St. Josephklooster te Steyl.

Woningbouw in het gebied is gerealiseerd, wordt van Stam + De Koning een bankgarantie ter grootte van f 500.000,- verlangd. Omdat de herontwikkeling van het Palais Moubis door een particulier wordt gerealiseerd, is het niet mogelijk eenzelfde type bankgarantie te verkrijgen. Wel is het zo dat betrokkene een hypotheek heeft genomen bestaande uit een aankoopbedrag en een bouwdepot. Aan dit bouwdepot is een maximale termijn verbonden en kan alleen gebruikt worden voor restauratiedoeleinden. Hiermee is de restauratie van het Palais door mevrouw Lathouwers ons inziens voldoende gewaarborgd. Het risico bij een eventuele tussentijdse verkoop voordat het gebouw is gerestaureerd wordt afgedekt door bepalingen in de overeenkomst terzake de overdracht van rechten.

Het gebied zal door en voor rekening van Stam + De Koning bouw- en woonrijp worden gemaakt. Hierbij behoort tevens de uitvoering van de noodzakelijke sanering.

Stam + De Koning zullen voor de raadsvergadering een planschade verklaring ondertekend retourneren, waaruit voortvloeit dat eventueel te betalen schadevergoeding als gevolg van planschadeclaims ex artikel 49 Wet op de Plaatselijke Ordening voor haar rekening komt. Deze verplichting geldt voor claims ingediend gedurende een periode van 10 jaar vanaf het moment dat belanghebbenden een beroep hebben kunnen doen op artikel 49 Wet 1. Hiertoe wordt door Stam + De Koning een bankgarantie afgegeven ter grootte van f 500.000,-. De bankgarantie wordt voor een periode van twee jaar vastgesteld, ingaande vanaf het moment dat een beroep op planschade kan worden gedaan. Indien tijdens deze periode een verzoek wordt ingediend zal bankgarantie blijven openstaan totdat het betreffende verzoek is behandeld.

Met deze constructie worden de risico's voor de gemeente gedurende een periode van tien jaar gedekt. De daarbij openstaande vraag is: kunnen er na tien jaar nog claims worden verwacht en houden deze claims stand? De kans hierop is zeer klein, maar aanwezig. Daarnaast kan de ontwikkelaar zijn/ haar boekhouding op het betreffende project afsluiten, anders blijft het project in de lengte der dagen openstaan.

De standaard vrijwaringsovereenkomst die al meerdere malen in Tegelen is gebruikt zet de bovengenoemde termijn op vijf jaar, gelet op de aard en omvang van het onderhavige project is het verstandig om de termijn ten behoeve van de aansprakelijkheid voor planschade minimaal op een duur op tien jaar te zetten.

Stam + De Koning zal een bedrag van f 65.000,- aan de gemeente betalen bij ondertekening van de overeenkomst als bijdrage in de kosten van de door de gemeente ingehuurde medewerkers.

Ter dekking van de kosten verbonden aan bovenwijkse voorzieningen betaalt Stam + De Koning aan de gemeente een bedrag van f 4,- per vierkante meter uitgeefbare oppervlakte (totaal derhalve f 88.800,-). Dit bedrag is conform de in Maasveld gehanteerde regeling tot stand gekomen.

Stam + De Koning zal zorgdragen voor de oprichting van een Vereniging van Eigenaren. In de Statuten zullen waarborgen worden opgenomen voor een deugdelijk onderhoud en beheer van het plangebied.

De realisatieovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde, dat de instemming van de gemeenteraad en van gedeputeerde staten van de provincie Limburg wordt verkregen.

Bijlagen:

samenwerkingsovereenkomst met bijbehorende bijlagen:

- tekening van het plangebied d.d. april 2000
- schetsboek Stam + De Koning d.d. 5 juni 2000
- voorontwerp bestemmingsplan d.d. april 2000
- planschadeverklaring
- planning d.d. 18 april 2000

concept raadsvoorstel

concept raadsbesluit

GEMEENTE TEGELEN

Onderwerp:

Raadsvoorstel en -besluit met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalig St. Josephklooster te Steyl.

PJ

Conceptbesluit:

1. akkoord wordt gegaan met de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Stam + De Koning Vastgoed B.V. en [redacted] met betrekking tot de herontwikkeling van Park Waterloo;
2. de samenwerkingsovereenkomst wordt aan de raad van de gemeente Tegelen voorgelegd ten einde deze door haar te laten goedkeuren;

D/BE mhy

TIJDSHEMA BEHANDELING		COMMISSIES/RAAD	
	Datum:		Datum:
T	nvt	grondgebied	24 oktober 2000
	nvt	burgerzaken	nvt
B&W-agenda	11 oktober 2000	middelen	nvt
GO	nvt	ABZ	nvt
Adviesraden	nvt	gemeenteraad	16 november 2000
	Datum:	Paraaf	Datum:
sector Beleid		FPC	
sector Dienstverlening		FZ	
		JIV	
		PO	

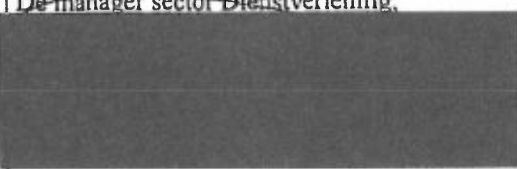
Agenda algemeen/conform/vertrouwelijk, besluit d.d.: **11 OKT. 2000** nr. **23**

Conform concept-besluit/~~afwijkend besluit~~ *GVH*

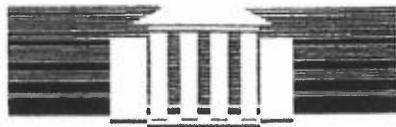


Datum: 5 oktober 2000.

De manager sector Dienstverlening,



Beoordeling	B	W	W	W	S
Akkoord:					
Bespreken:					



Gemeente Tegelen

natuurlijk!
Tegelen
Samen sterk voor de toekomst.

RAAD
16nov00
nr. 9

Nr. 104

conform voorstel
bl.

Onderwerp:

**SAMENWERKINGSOVEREEN-
KOMST PARK WATERLOO.**

AAN DE RAAD,

Inleiding

De voorliggende overeenkomst heeft betrekking op de gronden van het voormalig St. Josephklooster te Steyl en de op die gronden gelegen kloostergebouwen. Op 26 april 2000 hebben wij ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Park Waterloo. Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van de kloostergebouwen tot woningen en het realiseren van nieuwe woonbebouwing op gedeelten van het terrein van het voormalige St. Josephklooster te Steyl. Stam + De Koning Vastgoed B.V. is eigenaar van de in het gebied gelegen percelen grond, met uitzondering van het "Palais Moubis". Het Palais Moubis is eigendom van [REDACTED]. Beide eigenaren hebben in nauw overleg met de gemeente en binnen de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten een bouwplan ontwikkeld. Voor u ligt thans ter goedkeuring de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Stam + De Koning Vastgoed B.V. en [REDACTED] (verder tezamen te noemen de exploitanten).

Toelichting

In het Park Waterloo zijn twee monumenten gelegen: het rijksmonument Palais Moubis en het gemeentelijk monument de Kapel. Met name het Palais Moubis verkeert in een zeer slechte staat. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plangebied is dat beide monumenten behouden blijven. Met de huidige plannen van Stam + de Koning en [REDACTED] kunnen zowel de monumenten als het vanouds besloten karakter van het park behouden worden. Het Palais Moubis zal in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht, ook zal in het plangebied nieuwbouw plaatsvinden. In totaal zullen er zevenennegentig woningen en appartementen worden gerealiseerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan Park Waterloo legt een juridische basis voor de herbestemming van de kloostergebouwen tot woningen en het realiseren van nieuwe woonbebouwing op gedeelten van het terrein van het voormalige St. Josephklooster te Steyl. Separaat maar tegelijkertijd met het onderhavige voorstel wordt u een inspraakrapportage ter kennisneming voorgelegd die bij het bestemmingsplan wordt toegevoegd.

Inrichting van het gebied

De exploitanten hebben een bouwplan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de hun respectievelijk in eigendom zijnde delen van het plangebied. Stam + De Koning hebben een schetsontwerp gemaakt voor 38 grondgebonden woningen, 2 gebouwen met ieder 10 appartementen, een gebouw met 16 appartementen, en 17 appartementen in de voormalige Kapel. [REDACTED] heeft een schetsontwerp gemaakt voor het herstel van het Palais Moubis ten behoeve van zelfbewoning. Planologisch wordt het echter mogelijk gemaakt in het Palais een zestal appartementen te realiseren. Voor een verdere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van het Park Waterloo verwijs ik u naar het door u op 26 april 2000 behandelde voorontwerp bestemmingsplan.

Samenwerkingsovereenkomst

In de ter inzage gelegde samenwerkingsovereenkomst worden de afspraken en voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de bestemmingsplanherziening teneinde de herontwikkeling van de locatie door de exploitanten mogelijk te maken.

Zoals gezegd zijn de gronden in eigendom van de exploitanten. De exploitanten zullen geheel voor eigen rekening en risico een bouwplan en een inrichtingsplan vervaardigen aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan, het inrichtingsplan en het schetsboek en aan de hand van de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke randvoorwaarden. Deze plannen zullen steeds ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

De exploitanten verplichten zich de monumentale panden (het Palais Moubis en de Kapel) in stand te houden en in oorspronkelijke staat terug te brengen. Om te garanderen dat dit inderdaad gebeurt, en wel voordat de overige woningbouw in het gebied is gerealiseerd, wordt van Stam + De Koning een borgstelling ter grootte van [redacted] verlangd. Omdat de herontwikkeling van het Palais Moubis door een particulier wordt gerealiseerd, is het niet mogelijk eenzelfde type borgstelling te verkrijgen. Wel is het zo dat betrokkene een hypotheek heeft genomen bestaande uit een aankoopbedrag en een bouwdepot. Aan dit bouwdepot is een maximale termijn verbonden en kan alleen gebruikt worden voor restauratiedoeleinden. Hiermee is de restauratie van het Palais door [redacted] ons inziens voldoende gewaarborgd. Het risico bij een eventuele tussentijdse verkoop voordat het gebouw is gerestaureerd wordt afgedekt door bepalingen in de overeenkomst terzake de overdracht van rechten.

Het gebied zal door en voor rekening van Stam + De Koning bouw- en woonrijp worden gemaakt. Hierbij behoort tevens de uitvoering van de noodzakelijke sanering.

Stam + De Koning heeft een planschade verklaring ondertekend, waaruit voortvloeit dat eventueel te betalen schadevergoeding als gevolg van planschadeclaims ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening voor haar rekening komt. Deze verplichting geldt voor claims ingediend gedurende een periode van 10 jaar vanaf het moment dat belanghebbenden een beroep hebben kunnen doen op artikel 49 Wet RO. Hiertoe wordt door Stam + De Koning een borgstelling afgegeven ter grootte van f 500.000,-. De borgstelling wordt voor een periode van twee jaar vastgesteld, ingaande vanaf het moment dat een beroep op planschade kan worden gedaan. Indien tijdens deze periode een verzoek wordt ingediend zal de borgstelling blijven openstaan totdat het betreffende verzoek is behandeld. Met deze constructie worden de risico's voor de gemeente gedurende een periode van tien jaar gedekt. De daarbij openstaande vraag is: kunnen er na tien jaar nog claims worden verwacht en houden deze claims stand? De kans hierop is zeer klein, maar aanwezig. Daarnaast kan de ontwikkelaar zijn/ haar boekhouding op het betreffende project afsluiten, anders blijft het project in de lengte der dagen openstaan.

De standaard vrijwaringsovereenkomst die al meerdere malen in Tegelen is gebruikt zet de bovengenoemde termijn op vijf jaar, gelet op de aard en omvang van het onderhavige project is het verstandig om de termijn ten behoeve van de aansprakelijkheid voor planschade minimaal op een duur op tien jaar te zetten.

Stam + De Koning zal een bedrag van [redacted] aan de gemeente betalen bij ondertekening van de overeenkomst als bijdrage in de kosten van de door de gemeente ingehuurde medewerkers.

Ter dekking van de kosten verbonden aan bovenwijkse voorzieningen betaalt Stam + De Koning aan de gemeente een bedrag van [redacted] per vierkante meter uitgeefbare oppervlakte (totaal derhalve [redacted]). Dit bedrag is conform de in Maasveld gehanteerde regeling tot stand gekomen.

Stam + De Koning zal zorgdragen voor de oprichting van een Vereniging van Eigenaren. In de Statuten zullen waarborgen worden opgenomen voor een deugdelijk onderhoud en beheer van het plangebied.

De realisatieovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde, dat de instemming van de gemeenteraad en van gedeputeerde staten van de provincie Limburg wordt verkregen.

Wij stellen u voor:

akkoord te gaan met de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Stam + De Koning Vastgoed B.V. en [redacted] met betrekking tot de herontwikkeling van het Park Waterloo.

De commissie grondgebied kan zich met ons voorstel verenigen.

TEGELEN, 8 november 2000.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de secretaris de burgemeester



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**betreffende de ontwikkeling van "Park Waterloo"****De ondergetekenden:**

De gemeente Tegelen, Raadhuislaan 11 te Tegelen, ten dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, [REDACTED] hierna te noemen "de gemeente";

Stam + De Koning Vastgoed B.V., Limburglaan 24A te Eindhoven, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur [REDACTED] hierna te noemen "de initiatiefnemer";

en

[REDACTED], hierna te noemen "de paleiseigenaar";

de initiatiefnemer en de paleiseigenaar tezamen te noemen "de exploitanten";

overwegende:

- dat Stam + De Koning Vastgoed B.V. eigenaar is van de in het plangebied gelegen percelen grond, met uitzondering van het "Palais Moubis";
- dat Stam + De Koning Vastgoed B.V. eigenaar is van het Beekdal gelegen in de ecologische hoofdstructuur grenzend aan het plangebied, op dat zij deze eigendom zal overdragen aan de Stichting het Limburgs Landschap onder nader te bepalen voorwaarden;
- dat [REDACTED] eigenaar is van het in het plangebied gelegen "Palais Moubis";
- dat de initiatiefnemer en de paleiseigenaar geïnteresseerd zijn in de herontwikkeling van hun respectievelijk in eigendom zijnde delen van het plangebied en daartoe een bouwplan hebben ontwikkeld;
- dat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is om deze herontwikkeling mogelijk te maken;
- dat de gemeente Tegelen aan een bestemmingsplanherziening wenst mee te werken omdat hierdoor het behoud en herstel van de twee in het plangebied gelegen monumentale panden wordt gegarandeerd;
- dat de gemeente derhalve het voorontwerp bestemmingsplan "Park Waterloo" in procedure heeft gebracht teneinde de herontwikkeling van de gronden van het voormalig St. Josephklooster te Steyl mogelijk te maken;
- dat de gemeente Tegelen betrokken is bij een gemeentelijke herindeling;
- dat de gemeente ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied 97 woningcontingenten heeft gereserveerd;
- dat partijen nadere afspraken wensen te maken over het behoud en herstel van de twee in het plangebied gelegen monumentale panden;
- dat partijen nadere afspraken wensen te maken over het behoud en beheer van de in het plangebied aanwezige waardevolle groenvoorzieningen en landschapselementen;

- dat partijen overeenstemming hebben bereikt over het functionele, ruimtelijke programma van eisen zoals vervat in het voorontwerp bestemmingsplan;
- dat partijen voorts overeenstemming hebben bereikt over het concept schetsontwerp van de in het plangebied aanwezige woningen en groenvoorzieningen, zoals vervat in het concept schetsboek;
- dat partijen in deze samenwerkingsovereenkomst alle voor een verdere samenwerking relevante afspraken, gegevens, feiten, belangen en voorwaarden willen vastleggen, waaronder de ontwikkeling van het Park Waterloo zal plaatsvinden;

Komen het volgende overeen:

Definities:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Bouwplan: Een schetsontwerp voor circa 38 grondgebonden woningen, 2 gebouwen met ieder 10 appartementen, een gebouw met 16 appartementen, maximaal 6 appartementen in het Palais Moubis, en 17 appartementen in de voormalige Kapel, allen met bijbehorende, deels ondergrondse, parkeervoorzieningen, dat van zodanig uitwerkingsniveau is, dat beoordeeld kan worden of het voldoet aan de eisen gesteld in het voorontwerp bestemmingsplan.

Bouwproces: De periode gedurende welk het bouw- en woonrijpmaken en de realisatie van het bouwplan en het inrichtingsplan plaatsvindt. Deze periode vangt aan op het moment dat de bouwvergunning voor het gehele plangebied onherroepelijk wordt en derhalve niet meer voor schorsing vatbaar is, danwel, voor zover dit eerder plaatsvindt, het moment waarop daadwerkelijk met de werkzaamheden wordt aangevangen, en eindigt maximaal 2 ½ jaren daarna.

(Concept) Schetsboek: Het als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte boek gemaakt door Stam + de Koning Vastgoed B.V., gedateerd 5 juni 2000, waarin het ontwerp van de woningen en de groenvoorzieningen binnen het plangebied nader is uitgewerkt.

Inrichtingsplan: Een plan waarin de inrichting van de niet voor woningbouw benodigde gronden binnen het plangebied wordt uitgewerkt tot een inrichtingsplan, een en ander in nauw overleg met de gemeente. Het gaat hier om de ontsluiting van het te realiseren bouwplan, het realiseren van parkeergelegenheid, en een volledig uitgewerkt ontwerp van de binnen het plangebied te realiseren groenvoorzieningen, etc.

Plangebied: Het gebied dat op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte plankaart behorende bij het bestemmingsplan staat aangegeven binnen een zwarte ononderbroken lijn met bolletjes.

Voorontwerp bestemmingsplan: Het als bijlage 3 bij deze overeenkomst behorende voorontwerp van april 2000 met alle bijbehorende stukken dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan, aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden voorgelegd, na deze vaststelling de voor bestemmingsplannen vereiste procedure zal doorlopen en dat dient om uiteindelijk de status van vigerend bestemmingsplan te verkrijgen.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is te komen tot herontwikkeling van het plangebied, met behoud en beheer van de aanwezige monumenten, door middel van realisatie van het bouwplan en het inrichtingsplan. Exploitanten verbinden zich bij de realisatie te voldoen aan alle relevante stedenbouwkundige, planologische, architectonische, maatschappelijke, financiële en overige randvoorwaarden zoals uitgewerkt en vastgelegd in deze overeenkomst.

Artikel 2: Verplichtingen van de gemeente



- a. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan, zodra dat tussen partijen is goedgekeurd, inclusief eventuele tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt. Vooruitlopend op het van kracht worden van dit bestemmingsplan zal een procedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden doorlopen.
- b. De gemeente geeft de beleidsgarantie af dat zij het realiseren van het project zal blijven bevorderen en verplicht zich ten opzichte van de exploitanten om, voor zover dat formeel in haar macht ligt, de diverse vergunningen die voor de uitvoering van het project nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en op de kortst mogelijke termijn af te handelen c.q. te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
- c. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal de exploitanten op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.
- d. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de ontwikkeling van het plangebied geen vertraging oploopt als gevolg van de gemeentelijke herindeling waarbij de gemeente Tegelen betrokken is.
- e. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke orderingsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

Artikel 3: Verplichtingen van de exploitanten

- a. De exploitanten zullen geheel voor eigen rekening en risico na afstemming met de gemeente een bouwplan en een inrichtingsplan vervaardigen aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan, het inrichtingsplan en het schetsboek en aan de hand van de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke randvoorwaarden.
- b. De exploitanten zullen de ontwerp bouwplannen, het concept inrichtingsplan en het concept schetsboek steeds ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen.
- c. De exploitanten zullen de monumentale panden, te weten het Palais Moubis en de Kapel, in oorspronkelijke staat terugbrengen, e.e.a. zoals weergegeven in het schetsboek en conform de bepalingen van de Woningwet en de Monumentenwet, en zorgdragen voor het opzetten van goede waarborgen voor het beheer van het pand.
- d. De exploitanten vangen aan met de instandhouding en het in oorspronkelijke staat terug brengen van de onder lid c van dit artikel genoemde monumenten voor of tijdens het bouwproces van de overige onderdelen van het bouwplan. Gereedmelding van de monumenten zal plaats moeten vinden vòòr danwel tegelijkertijd met de gereedmelding van deze overige onderdelen van het bouwplan.
- e. Indien de initiatiefnemer niet voldoet aan haar verplichtingen bedoeld in lid d van dit artikel ten aanzien van de Kapel, zal zij ten behoeve van de gemeente, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een terstond opeisbare boete van f 500.000 verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- f. De initiatiefnemer zal ervoor zorgdragen dat in het plangebied een Vereniging van Eigenaren wordt opgericht, een en ander conform het gestelde in artikel 12.



Artikel 4: Bouwplan en inrichtingsplan

- a. In het als bijlage 2 bij deze overeenkomst behorende concept schetsboek zijn de uitgewerkte ontwerpen van de woningen en de groenvoorzieningen opgenomen, teneinde de totale herontwikkeling van het plangebied kwalitatief te kunnen waarborgen.
- b. In overleg tussen de exploitanten en de gemeente komt het definitieve schetsboek en inrichtingsplan tot stand.
- c. Voorafgaand aan het indienen van het definitieve bouwplan door de exploitanten, zal de gemeente het bouwplan toetsen en beoordelen op basis van de criteria zoals opgenomen in het schetsboek. De exploitanten dienen zich in te spannen een zodanig bouwplan te doen vervaardigen dat de gemeente haar goedkeuring zal geven.

Artikel 5: Toestand van de bodem

- a. Ter vaststelling van de gesteldheid van de bodem heeft in opdracht van de initiatiefnemer een drietal bodemonderzoeken plaatsgevonden, welke rapporten bij partijen bekend zijn. Uit deze rapporten blijkt dat de bodem plaatselijk is verontreinigd.
- b. Naar aanleiding van de geconstateerde verontreiniging is een saneringsplan opgesteld, neergelegd in het rapport "Saneringsplan Park Waterloo te Steyl", Ingenieursbureau Oranjewoud b.v., proj.nr. 9947-77090, maart 1997. Alle kosten van sanering van gronden in het plangebied, alsmede van eventuele beschermende maatregelen die getroffen dienen te worden, zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit geldt tevens voor noodzakelijke sanering of beschermende maatregelen die niet zijn voorzien in de in dit artikel bedoelde bodemonderzoeken en saneringsplan. Ook de eventueel noodzakelijke afvoer van grond is voor rekening en risico van de exploitanten.
- c. De sanering zal worden begeleid en gecontroleerd door het daartoe bevoegde gezag.
- d. Indien als gevolg van werkzaamheden voortvloeiende uit dit plan grond vervangen dient te worden, zijn exploitanten verplicht hiervoor zuiver zand te gebruiken, danwel tuingrond voor zover de bestemming tuin of park betreft.
- e. Indien in het kader van de realisatie van het project grond moet worden afgevoerd welke licht verontreinigd is en deze grond niet binnen het plangebied kan worden verwerkt, zullen de exploitanten voor hun rekening zorgdragen voor transport van deze grond. De kosten gemoeid met het storten van deze grond komen voor rekening van de exploitanten.

Artikel 6: Kabels en leidingen

De exploitanten zijn verplicht om met de eigenaren van in of om het plangebied gelegen kabels en leidingen, zoals bijvoorbeeld de Gasunie b.v., in overleg te treden over (de beperkingen in) het gebruik van de boven deze kabels en leidingen gelegen gronden. De leidingeigenaren kunnen aan het gebruik van deze gronden beperkingen stellen ten behoeve van de veiligheid of ter voorkoming van schade aan de kabels of leidingen.

Artikel 7: Planschade en overige schade

- a. De eventuele schadevergoeding voortvloeiende uit planschadeclaims ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening plus bijkomende externe kosten komen, voor het geval deze zich voordoen, ten laste van de initiatiefnemer voor zover het planschadeclaims betreft die zijn ingediend gedurende een periode van 10 jaar vanaf het moment dat belanghebbenden een beroep hebben kunnen doen op artikel 49 Wet RO. Vooruitlopend op het geval dat derden een planschadeclaim



indienen bij de gemeente vraagt de initiatiefnemer voor haar rekening ter zake advies bij de Stichting Advies Onroerende Zaken te Rotterdam.

- b. Teneinde de nakoming van het gestelde in dit artikel te waarborgen, zullen de gemeente en de initiatiefnemer de als bijlage 4 bij deze overeenkomst opgenomen verklaring ondertekenen.
- c. Bij de verklaring als bedoeld in lid b van dit artikel zal tevens een ~~bankgarantie~~ ^{BORASTELLING} ter grootte van f ~~opgenomen worden. De betreffende bankgarantie zal na twee jaar, ingaande op het in~~ ^{T BORG-} ~~artikel 7 a. Genoemde moment, terug worden gestort. Tenzij in de periode van twee jaar een~~ ^{STELLING} ~~verzoek is ingediend en nog niet door de raad is behandeld zal de bankgarantie gedurende periode van behandeling blijven staan.~~
- d. De exploitanten vrijwaren de gemeente voor eventuele andere schade dan bedoeld in lid a van dit artikel aan derden als gevolg van activiteiten door de exploitanten als gevolg van werkzaamheden voortvloeiende uit dit plan.

Artikel 8: Planning

- a. Tussen partijen is een planning voor het gehele project overeengekomen welke als bijlage 5 aan deze overeenkomst is toegevoegd en daar een onlosmakelijk deel van uitmaakt. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
- b. De planning legt op partijen tevens een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden voor zover mogelijk binnen het tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 9: Bouw- en woonrijp maken

- a. De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het plangebied bouw- en woonrijp maken, zulks overeenkomstig het door of namens initiatiefnemer en voor haar rekening op te stellen en door de gemeente goed te keuren schetsboek, inrichtingsplan, bestek en voorwaarden en uit te voeren conform de uiterste termijnen van de planning.
De gemeente zal bij haar goedkeuringsafweging de binnen de gemeente gebruikelijke normen ten aanzien van kwaliteit en deugdelijkheid hanteren.
- b. Onder bouw- en woonrijp maken wordt, naast de in de bestekken op te nemen onderhoudsverplichtingen, verstaan het overeenkomstig een door de initiatiefnemer opgesteld en door de gemeente goedgekeurd bestek en waar nodig onder toezicht van de gemeente (doen) aanleggen van de wegen binnen het plangebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het (doen) aanleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water- elektriciteits- CAI-, PTT- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen, parkeerplaatsen, trottoirs, groenvoorzieningen, en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke; het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het slopen van te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen, het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende obstakels die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; het zorgdragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van verlichting; het plaatsen van brandkranen; de aanleg van groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden.
- c. Onverminderd het bepaalde in de aannemingsovereenkomst, zal de initiatiefnemer ten behoeve van alle door hem uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot de bebouwing en uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied een "Construction All-Riskverzekering (CAR-verzekering)" afsluiten.

Artikel 10: Planuitvoering



- a. De planuitvoering geschiedt door of namens de exploitanten en volledig voor hun rekening en risico. De exploitanten zullen de werkzaamheden die zich daartoe qua aard lenen, zoveel mogelijk door een enkele aannemer doen uitvoeren.
- b. De gemeente houdt beperkt toezicht op het bouw- en woonrijp maken en op de planuitvoering. De kosten van het toezicht op het bouw- en woonrijp maken komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de verplichting om de daartoe aangewezen personen ten allen tijde toe te laten binnen het plangebied.
- c. Eventuele schade aan gemeente-eigendommen binnen of buiten het plangebied, die het gevolg is van werkzaamheden ten behoeve van het plangebied, ook als die veroorzaakt is door voor de exploitanten werkende personen of bedrijven, worden door de exploitanten ongedaan gemaakt danwel aan de gemeente vergoed.
- d. De exploitanten zijn verplicht en verbinden zich met de uitvoering van de bouw volgens een goedgekeurd bouwplan een aanvang te nemen zodra 50% van de te realiseren woningen zijn verkocht, danwel voor, op of maximaal zes maanden nadat de bouwvergunning onherroepelijk wordt en derhalve niet meer voor schorsing vatbaar is.
- e. De bouw van de woningen en de inrichting van het gebied moet een zodanig geregelde voortgang hebben dat deze binnen 2 ½ jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden (bewonings)gereed zijn.
- f. De in de leden d en e van dit artikel genoemde tijdstippen kunnen, indien de omstandigheden daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding geven, door de gemeente worden uitgesteld.

Artikel 11: Financiële bepalingen

- a. De kosten verbonden aan de voorbereiding en directievoering bij realisatie van alle in voorgaande artikelen 9 en 10 bedoelde werken komen voor rekening van de initiatiefnemer. Herstel van werken van buiten het plangebied gelegen openbare ruimten, welke door werkzaamheden in verband met de ontwikkeling van het plangebied zijn beschadigd of vernield, komt voor rekening van de schadeveroorzakende exploitant.
- b. Voorts zal de initiatiefnemer een deel van de kosten vergoeden van de door de gemeente in het kader van deze overeenkomst in te huren medewerkers, zulks tot een maximum van [REDACTED] exclusief BTW (zegge: gulden), betaalbaar bij de ondertekening van de onderhavige overeenkomst.
- c. De kosten verbonden aan de bovenwijkse voorzieningen, berekend op basis van [REDACTED] (zegge: [REDACTED]) per vierkante meter uitgeefbare oppervlakte, komen voor rekening van de initiatiefnemer tot een som van [REDACTED] exclusief BTW (zegge: [REDACTED]).
- d. In het geval dat deze overeenkomst wordt ontbonden blijven de in het kader van deze overeenkomst gemaakte kosten, waaronder die genoemd in de leden a en b, doch niet die van lid c van dit artikel, voor rekening van de exploitanten.
- e. Tot zekerheid van de nakoming van de in artikel 9 genoemde verplichtingen zal de initiatiefnemer op het moment van de verkoop van de woningen [REDACTED] per verkochte woning storten op een depotrekening bij de notaris. Dit bedrag zal in de kas van de in artikel 12 bedoelde Vereniging van Eigenaren worden gestort zodra deze is opgericht.
- f. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de financiële verplichtingen van de exploitanten in het kader van publiekrechtelijke procedures, zoals bijvoorbeeld de bij de aanvraag van een bouwvergunning verschuldigde leges.

Artikel 12: Vereniging van Eigenaren



- a. Voor de oplevering van de in het ontwikkelingsgebied te realiseren woningen dient met betrekking tot het plangebied één overkoepelende Vereniging van Eigenaren opgericht te worden. Deze vereniging zal alle gemeenschappelijke gronden in het plangebied, in eigendom verkrijgen en derhalve verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en beheer, en zal het aanspreekpunt zijn voor de gemeente in alle aangelegenheden die het plangebied aangaan.
- b. De initiatiefnemer zal de Statuten van de Vereniging van Eigenaren ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen ter controle op de naleving van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken. De Statuten van de Vereniging van Eigenaren dienen voor de gereedmelding van de woningen gedeponereerd te zijn bij de Kamer van Koophandel.
- c. In de verkoopvoorwaarden van de woningen in het plangebied zal als kettingbeding de verplichting worden opgenomen voor de kopers om van de in lid a van dit artikel bedoelde overkoepelende Vereniging van Eigenaren lid te worden.
- d. De Statuten van de Vereniging van Eigenaren bepalen dat het inrichtingsplan en het schetsboek nageleefd dienen te worden.
- e. Door de initiatiefnemer wordt een bestuurder benoemd die toezicht houdt op naleving door de Vereniging van Eigenaren van het door deze Vereniging op te stellen beheers- en onderhoudsplan.
- f. In de koopcontracten wordt een kettingbeding opgenomen met de strekking als bedoeld in de leden a, c, d, en e van dit artikel.
- g. In de Statuten van de Vereniging van Eigenaren dient opgenomen te worden dat bepalingen met de strekking als bedoeld in de leden a, c, d, en e slechts gewijzigd kunnen worden, nadat daarvoor toestemming van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Tegelen is verkregen.

Artikel 13: Overdracht van rechten

- a. De exploitanten zijn behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen, al dan niet gepaard gaande met of voortvloeiende uit een vervreemding van een of meerdere bouwterreinen, aan derde(n) over te dragen.
- b. Aan de in het voorgaande lid bedoelde toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. In elk geval zal als voorwaarde komen te gelden dat de exploitanten tegenover de gemeente instaan voor de nakoming door de betreffende opvolger van de op deze overgegangene verplichtingen. Een toegestane overdracht zal, ondanks een daaraan voorafgaande toestemming, de gemeente pas binden, nadat de exploitanten en degene aan wie zij hun contractpositie overdragen in een gezamenlijke aangetekend schrijven aan de gemeente hebben verklaard, dat een dergelijke overdracht en zekerheidstelling alsmede de overname van eventuele andere door de gemeente op basis van de onderhavige overeenkomst gestelde voorwaarden, worden aanvaard.
- c. Bij overtreding van het in de vorige leden bepaalde kan deze overeenkomst met ingang van een door de gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, al dan niet met schadevergoeding.

Artikel 14: Ontbinding van de overeenkomst

- a. Ingeval een der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en in gebreke blijft en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in gebreke blijft en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst ten opzichte van de wanpresterende partij voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een



aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van drie maanden.

- b. Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle tengevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.
- c. Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel is van overeenkomstige toepassing indien
- een der exploitanten in staat van faillissement wordt verklaard;
 - een der exploitanten surséance van betaling aanvraagt;
 - besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van een der exploitanten;
 - een der partijen een of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, mits een dergelijke overdracht een wezenlijke invloed heeft op de planrealisatie;
 - partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen op basis van de normaal gehanteerde kwaliteitseisen over het inrichtingsplan of het bouwplan.
- d. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gereede partij het recht ter zake arbitrage in te roepen overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.
- e. Wijzigende omstandigheden in de zin van lid d van dit artikel kunnen in ieder geval zijn:
- de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
 - ingrijpend gewijzigde marktomstandigheden;
 - het concept bestemmingsplan niet door de gemeenteraad wordt vastgesteld, het (vastgestelde) bestemmingsplan niet door gedeputeerde staten van de provincie Limburg wordt goedgekeurd, of het besluit tot goedkeuring van gedeputeerde staten door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt vernietigd.
- f. Indien Gedeputeerde Staten geen verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening afgeven, treden partijen in onderling overleg over een eventuele aanpassing van het bouwplan. Indien hierover niet binnen een periode van 3 maanden overeenstemming wordt bereikt, is het bepaalde in lid d van dit artikel inzake een ontbindingsovereenkomst van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15: Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.
- b. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en aan de in deze overeenkomst afgesproken verplichtingen is voldaan.
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien deze overeenkomst een van de bepalingen in artikel 14 van deze overeenkomst is ontbonden.
- d. In het geval deze overeenkomst eindigt, zal de overeenkomst inzake de vergoeding van planschade zoals bedoeld in artikel 7 onverkort van kracht blijven, voorzover het eindigen van de overeenkomst de gemeente niet valt toe te rekenen.

Artikel 16: Geschillen



Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, waaronder die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter, tenzij partijen ter zake die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 17: Voorbehouden

- a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde, dat de instemming van het gemeentebestuur van Tegelen wordt verkregen.
- b. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde, dat de instemming van het gedeputeerde staten van de provincie Limburg wordt verkregen.

Artikel 18: Slotbepalingen

Waar in deze overeenkomst sprake is van enige beslissing of handeling van de gemeente, is het daartoe aangewezen orgaan het college van Burgemeester en wethouders.

Artikel 19: Hoofdelijkheid

De uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen rusten op ieder van de hierboven in de aanhef genoemde partijen, elk voor hun eigen deel.

Artikel 20: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming:

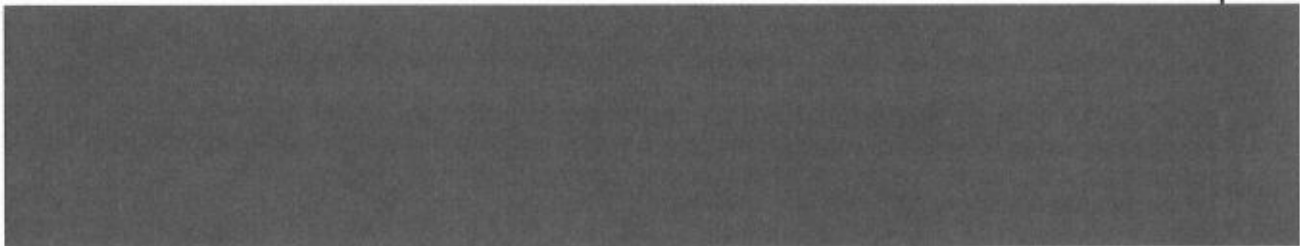
1. tekening van het plangebied d.d. april 2000
2. schetsboek Stam en de Koning Vastgoed b.v. d.d. 5 juni 2000
3. concept ontwerp bestemmingsplan d.d. oktober 2000
4. planschadeverklaring
5. planning d.d. 18 april 2000

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Tegelen op 16 NOV. 2000. 2000.

Stam +de Koning Vastgoed B.V.,



De gemeente Tegelen,





GEMEENTE TEGELEN

PLANKAART BESTEMMINGSPLAN "PARK WATERLOO"

VERKLARING

- Aanduidingen**
- Topografische gegevens
 - Grens van het plan
 - Bestemmingsgrens
 - Bouwgrens
 - Gastransportleiding
 - Maximum aantal bouwlagen
 - Monument (Rijks-/Gemeentelijk-)
 - Begraafplaats
 - Waardevolle boom
- Bestemmingen**
- W Woondoeleinden -grondgebonden W
 - W(a) Woondoeleinden -appartementen W(a)
 - R(p) Park R(p)
 - Vb Verblifdoeleinden Vb
 - N(h) Houplustanden N(h)
 - Tevens ondergronds parkeren
 - Tevens waterbergend winterbed
 - Tevens ondergrondse leiding met beschermingszone

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD D.D.
GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN D.D.

STAM + DE KONING VASTGOED B.V.
DEFINITIEF
FASE: D0 DD: 26.01.2001

HOEBENS
BRO adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu



VENLOSEWEG 2	5931 GT TEGELEN	tel. 077-3730601	PROJECT:	GERED:	BLAD:
datum: oktober 2000		school: 1:1000	93077	TeUp2	289
gef./gfk.: J.v. Melick / K. Schouten		formaat: B30x355			
gewBzgd:					

BIJLAGE 3



Kamer van Koophandel Limburg-Noord

18 NOV 2005

12055387

WIJZIGING STATUTEN VAN EEN VERENIGING

18 NOV. 2005

Heden, vijftien november tweeduizend vijf, verscheen voor mij, mr. _____

_____, notaris te Venlo: _____

_____, geboren te _____ op zes juni _____

negentienhonderd zeventenvijftig, wonende te _____ Gegevens verwijderd door KvK

_____, houder van een paspoort met nummer _____ Gegevens verwijderd door KvK

ten deze handelende als voorzitter van het bestuur van de vereniging: _____

BELANGENVERENIGING EIGENAREN PARK WATERLOO TE STEYL, --

GEMEENTE VENLO, statutair gevestigd te Venlo, kantoorhoudende te 5935

CJ Steijl, Waterloostraat 154, ingeschreven in het handelsregister voor _____

Limburg-Noord te Venlo onder nummer 12055387 en deze rechtspersoon --

als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende terzake van na te melden --

statutenwijziging op grond van het bepaalde in artikel 16 lid 4 van de --

statuten. _____

De verschenen persoon verklaarde: _____

INLEIDING

- de vereniging is opgericht bij akte verleden op negentien december -----

tweeduizend twee voor mij, notaris; -----

- bij besluit van de algemene ledenvergadering van de vereniging van -----

eenendertig augustus tweeduizend vijf is, conform artikel 16 van de -----

statuten, besloten de statuten van de vereniging te wijzigen en geheel -----

opnieuw vast te stellen; -----

- een kopie van de notulen van die vergadering wordt aan deze akte -----

gehecht; -----

- de huidige statuten voldoen niet geheel aan de eisen en voorwaarden -----

welke daaraan oorspronkelijk door de gemeente Tegelen werden en -----

thans door de gemeente Venlo als haar rechtsopvolgster onder -----

algemene titel worden gesteld; -----

- deze statutenwijziging dient ter herstel van de door de gemeente Venlo --

geconstateerde gebreken; -----

- het concept van deze akte is vooraf aan de gemeente Venlo ter -----

beoordeling voorgelegd en akkoord bevonden, zulks blijkens een brief de

dato tweeëntwintig juli tweeduizendvijf, waarvan een kopie aan deze akte

zal worden vastgehecht. -----

STATUTENWIJZIGING

Ter uitvoering van het besluit, verklaarde de verschenen persoon de -----

statuten te wijzigen en algeheel op nieuw vast te stellen als volgt: -----

NAAM EN ZETEL

ARTIKEL 1

1. De vereniging draagt de naam: "Belangenvereniging eigenaren Park --

Waterloo te Steyl, gemeente Venlo". -----



2. De vereniging, hierna te noemen: "de vereniging" is gevestigd te Venlo, —
aangevangen op negentien december tweeduizendtwee en duurt —————
onbepaalde tijd voort. —————

DOEL —————

ARTIKEL 2 —————

1. De vereniging heeft ten doel: —————
 - a. Inrichting, beheer, onderhoud en instandhouding van het mandelige —
landgoed ten behoeve van de grondgebonden woningen, —————
appartementsrechten en het Palais Moubis in het "Domein —————
Moubis/Plan Waterloo" te Steyl, gemeente Venlo. Onder landgoed —
wordt begrepen het geheel van wegen, paden, groenvoorzieningen, —
landschapselementen en infrastructuur voor zover daarvan de —————
eigendom niet middels een zakelijk recht door derden is —————
voorbehouden, samen vormende park Waterloo. —————
 - b. Zorg te dragen voor de uniformiteit van de erfafscheidingen van de —
voor- en achtertuinen van de sub 1.a. bedoelde grondgebonden —————
woningen (Hofwoningen, Parkwoningen en Parkvilla's). —————
2. Zij tracht dit doel onder meer te bereiken door, —————
 - a. het voor gezamenlijke rekening onderhouden en instandhouden van —
het onder lid 1.a bedoelde landgoed. —————
 - b. het opstellen van een beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de —————
erfafscheidingen. —————
3. Voor de feitelijke uitvoering van werkzaamheden zullen door de —————
vereniging professionele derden worden ingeschakeld (waarbij te denken
valt aan hoveniers, landschapsarchitecten, rentmeesters en dergelijk —————
voor wat betreft de specifieke aspecten en eigenschappen van het —————
landgoed). —————
4. Inrichting, beheer, onderhoud en instandhouding van het landgoed —————
dienen te geschieden conform het inrichtingsplan en het schetsboek —————
welke deel uitmaken van de **SAMENWERKINGSOVEREENKOMST** —————
betreffende de ontwikkeling van "Park Waterloo" aangegaan door de —————
voormalige gemeente Tegelen, Stam en De Koning Vastgoed B.V. als —
initiatiefnemer van de ontwikkeling van het plan en de eigenaar van —————
Palais Moubis, overeengekomen en getekend te Tegelen op zestien —————
november tweeduizend. —————
5. Beheer en onderhoud dienen plaats te vinden op basis van een door de —
gemeente Venlo goedgekeurd onderhouds- en beheersplan, welk plan —
gebaseerd dient te zijn op het inrichtingsplan en het schetsboek welke —
deel uitmaken van de samenwerkingsovereenkomst. —————
6. Zonder voorafgaande toestemming van de gemeente Venlo mag niet —
worden gehandeld in strijd met het inrichtingsplan en schetsboek als —
hiervoor in lid 4 bedoeld en mag niet structureel worden afgeweken van —
een goedgekeurd onderhouds- en beheersplan als hiervoor in lid 5 —
bedoeld, zulks ter beoordeling van de gemeente. —————

GELDMIDDELEN —————

ARTIKEL 3 —————



De geldmiddelen van de vereniging worden onder andere gevormd door de contributies van leden en omslagen. _____

LEDEN _____

ARTIKEL 4 _____

1. Leden van de vereniging zijn uitsluitend de eigenaren van de _____ grondgebonden woningen, appartementsrechten en andere opstallen (onder andere Palais Moubis) in het Domein Moubis/Plan Waterloo te Steyl, gemeente Venlo. Per kavel/woning wordt slechts één eigenaar als lid aangenomen en erkend. _____
2. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle leden zijn opgenomen. Elk lid is verplicht een eventuele adreswijziging terstond aan de secretaris op te geven. Alle kennisgevingen aan leden kunnen geschieden aan het in het register opgenomen adres. _____
3. Het lidmaatschap is persoonlijk, doch onlosmakelijk verbonden met de kavel/woning waarop het lidmaatschap betrekking heeft. Het lidmaatschap gaat mee over casu quo wordt mee overgedragen bij vervreemding van de kavel/woning. Indien het lidmaatschap deel uitmaakt van een onverdeeldheid zijn de betrokkenen verplicht een hunner aan te wijzen tot vertegenwoordiging ten opzichte van de vereniging. Van overdracht of overgang van het lidmaatschap wordt binnen één maand aan de secretaris kennis gegeven. _____
4. Door zijn toetreding tot de vereniging verbindt ieder lid zich –op verbeurte bij niet-nakoming van een direct opeisbare boete ten behoeve van de vereniging van vijftigduizend euro (€ 50.000,00)- om bij iedere vervreemding van een of meer kavels/woningen/appartementsrechten waarvan hij eigenaar is aan zijn rechtverkrijgende(n) en/of rechtsopvolger(s) in de akte van overdracht op te leggen en als derdenbeding voor de vereniging te aanvaarden: _____
 - a. de verplichting om lid te worden van de vereniging; _____
 - b. de verplichting om andere eigenaren toe te staan lid te worden van de vereniging; _____
 - c. de verplichting bij wijze van kettingbeding om bij vervreemding van de betreffende kavel/woning/appartementsrechten aan zijn rechtverkrijgende(n) en/of rechtsopvolger(s) de onder a. en b. omschreven verplichtingen op te leggen. _____

ENTREEGELD BIJ LIDMAATSCHAP _____

ARTIKEL 5 _____

Bij wijze van entreegeld wordt op datum van juridische levering van de individuele kavels, of bij de juridische levering bij de doorverkoop van een gerealiseerde woning of appartementsrecht, een bedrag ad vijftig euro (€ 50,00) betaald. _____

VERPLICHTINGEN VAN DE LEDEN _____

ARTIKEL 6 _____

1. De leden zijn gehouden de jaarlijks door de Algemene Ledenvergadering vast te stellen contributie te betalen, alsmede de omslagkosten, voor het onderhoud en instandhouding van het mandelige landgoed. _____



2. Ieder lid van de vereniging zal in de in lid 1 bedoelde omslagkosten ----- bijdragen voor het een/negenentachtigste (1/89^a) deel. Dit breukdeel is -- gebaseerd op het minimaal te realiseren aantal wooneenheden inclusief de participatie van de eigenaar van Palais Moubis. Mocht na de ----- oplevering van de laatste kavel blijken, dat een groter aantal is ----- gerealiseerd, dan zal bij afzonderlijke akte "vaststelling ----- deelgerechtigdheid" het breukdeel worden aangepast en verkleind ----- overeenkomstig het gerealiseerde aantal wooneenheden. Het eerste ----- bestuur wordt daartoe bij deze onherroepelijk gevollmachtigd. Binnen een (1) maand na het passeren van die akte zullen alle leden daarvan in ----- kennis worden gesteld. -----
3. De algemene vergadering zal op basis van de hierna vermelde begroting het bedrag bepalen dat bij wijze van voorschotbijdrage per maand dient - te worden voldaan. -----
4. Alle door de leden verschuldigde betalingen dienen te geschieden op ----- een door het bestuur te bepalen bank- of girorekening en wel binnen vier weken na de door de secretaris of penningmeester vast te stellen ----- verschijjdatum. -----
5. Een lid is niet bevoegd, zolang hij eigenaar van een ----- kavel/woning/appartementsrecht is, zijn lidmaatschap op te zeggen. -----
6. De bij het einde van een lidmaatschap bestaande opeisbare financiële ----- verplichtingen van het betreffende lid jegens de vereniging blijven voor ----- diens rekening ook na beëindiging van het lidmaatschap. ----- Bij beëindiging van het lidmaatschap kan het lid jegens de vereniging ----- geen aanspraak op enig batig saldo of reserve geldend maken. -----
7. Het bestuur kan de vereniging in naam van de leden al zodanige rechten ----- doen bedingen en verplichtingen doen aangaan, welke betrekking ----- hebben op- of bevordelijk kunnen zijn tot de doelstellingen van de ----- vereniging, waaronder met name begrepen het aangaan, beëindigen of ----- wijzigen van op de gemeenschap betrekking hebbende overeenkomsten met derden en het vaststellen en wijzigen van de door de leden ----- verschuldigde vergoedingen uit hoofde van zodanige overeenkomsten. -- Het bepaalde bij lid 2 is van overeenkomstige toepassing. -----
8. De vereniging kan namens de leden tot handhaving van de bedongen ----- rechten in rechte optreden, waaronder begrepen het vorderen van ----- schadevergoeding. -----
9. Indien een lid het ingevolge dit artikel door haar aan de vereniging ----- verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag ----- opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover -- van de datum van opeisbaarheid een rente verschuldigd, berekend op ----- basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid, ----- verhoogd met twee punten, met een minimum van -----

Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----

UITSLUITING VAN AANSPRAKELIJKHEID -----

ARTIKEL 7 -----



Iedere verplichting van de leden of oud-leden om in een tekort van de
vereniging bij te dragen is uitgesloten.

BESTUUR

ARTIKEL 8

1. Het bestuur kan uit natuurlijke en/of rechtspersonen bestaan en bestaat -
uit maximaal negen (9) leden en minimaal drie (3) leden, die door de —
algemene vergadering worden benoemd. —
De benoeming geschiedt uit de leden dan wel uit echtgenoten, partners—
of gezinsleden van de leden, behoudens het bepaalde in lid 2. —
Het bestuur kiest uit haar midden een voorzitter, secretaris en —
penningmeester. De functie van voorzitter en secretaris zijn verenigbaar—
in één persoon. —
2. Echtelieden, partners of gezinsleden kunnen niet gelijktijdig zitting —
hebben in het bestuur. —
3. Elk bestuurslid, ook wanneer hij voor een bepaalde tijd is benoemd, kan—
te allen tijde door de algemene vergadering, mits met een meerderheid —
van tenminste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen, worden —
ontslagen of geschorst. Een schorsing die niet binnen drie maanden —
gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door het verloop van —
die termijn. —
4. Het bestuurslidmaatschap eindigt: —
 - a. ten aanzien van een bestuurslid dat uit de leden benoemd is: door het
eindigen van het lidmaatschap van de vereniging; en —
 - b. door bedanken en door het verlies van het vrije beheer over het —
vermogen ongeacht de reden. —
5. Het bestuur is gerechtigd een bestuurslid te schorsen wegens niet of niet
deugdelijk functioneren, waarna het bestuurslidmaatschap eindigt indien
in de eerstvolgende ledenvergadering aldus wordt besloten. —

BESTUURSTAAK - VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 9

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is het bestuur belast met
het besturen van de vereniging. —
2. Indien het aantal bestuursleden beneden het door de algemene —
vergadering vastgestelde aantal is gedaald, blijft het bestuur bevoegd. —
Het is echter verplicht zo spoedig mogelijk een algemene vergadering te
beleggen waarin de voorziening in de open plaats of open plaatsen aan —
de orde komt. —
3. Het bestuur is bevoegd onder zijn verantwoordelijkheid bepaalde —
onderdelen van zijn taak te doen uitvoeren door commissies die door het
bestuur worden benoemd. —
4. De vereniging wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd: —
 - a. hetzij door het gehele bestuur; —
 - b. hetzij door twee bestuursleden tezamen, waaronder de voorzitter of —
de penningmeester. —
5. Het bestuur is bevoegd een of meer bestuursleden volmacht te geven —
om de vereniging binnen de daarin omschreven grenzen te —



- vertegenwoordigen. _____
6. Het bestuur vergadert tenminste viermaal per jaar. _____
In bestuursvergadering kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden mits meer dan de helft van de bestuursleden aanwezig of _____
vertegenwoordigd is. _____
Een bestuurslid is bevoegd zich bij schriftelijke volmacht ter vergadering door een mede-bestuurslid te laten vertegenwoordigen. Van iedere _____ bestuursvergadering worden notulen opgemaakt, welke door de _____ vergadering of de volgende bestuursvergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter of penningmeester getekend. _____
7. Bestuursvergaderingen worden bijeengeroepen door de voorzitter of _____ twee andere bestuursleden op een termijn van tenminste zeven dagen ter plaatse als bij de oproeping te bepalen. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van de voorzitter, kan de oproepingstermijn worden bekort. —
8. Alle bestuursbesluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Het bestuur kan buiten vergadering _____ besluiten nemen, mits geen der bestuursleden zich daartegen verzet en met eenparigheid van stemmen. _____

JAARVERSLAG, JAARREKENING, REKENING EN VERANTWOORDING, BEGROTING _____

ARTIKEL 10 _____

1. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar. _____
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens _____ verlenging van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de _____ algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het bestuur een jaarrekening op die het ter vaststelling voorlegt aan een algemene vergadering die het bestuur uiterlijk een maand na afloop van die termijn doet houden. _____
Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag over. Voorts _____ wordt ter goedkeuring door de algemene vergadering een door de _____ penningmeester opgemaakte begroting voor het lopende casu quo _____ komende boekjaar gevoegd, welke begroting de voorlopige _____ omslagbijdrage per lid vermeldt. _____
3. De opgemaakte jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders; _____ ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgaaf van reden melding gemaakt. _____
4. Het bestuur zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de _____ algemene vergadering bestemd tot de behandeling van de jaarrekening ten kantore van de vereniging aanwezig zijn. De leden kunnen de _____ stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van krijgen. _____
5. De algemene vergadering benoemt jaarlijks uit de leden een commissie van tenminste twee personen, die geen deel uit mogen maken van het _____ bestuur. De commissie onderzoekt de jaarrekening van het bestuur en _____ brengt aan de algemene vergadering verslag van haar bevindingen uit. —



6. Het bestuur is verplicht aan de commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarde te vertonen en inzage van de boeken en bescheiden van de vereniging te geven.
7. De last van de commissie kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen doch slechts door de benoeming van een andere commissie.
8. Voorzover de vastgestelde jaarrekening een overschot vermeldt, wordt dat overschot geboekt op een daarvoor bestemde reserve-rekening. Ingeval de vastgestelde jaarrekening een tekort vertoont, dan zal elk lid zijn aandeel daarin binnen een maand na de vaststelling voldoen, tenzij de algemene vergadering heeft besloten het tekort te delgen uit de in de vorige zin bedoelde reserverekening. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voorzover de wet dat toestaat.

ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 11

1. Aan de algemene vergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen.
2. Jaarlijks, uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt een algemene vergadering – de jaarvergadering – gehouden. In de jaarvergadering komen onder meer aan de orde:
 - a. het jaarverslag en de jaarrekening, met het verslag van de in artikel 10 bedoelde commissie alsook de in artikel 10 bedoelde begroting;
 - b. de benoeming van de in artikel 10 bedoelde commissie voor het volgend boekjaar;
 - c. vaststelling van de contributie;
 - d. voorziening in eventuele vacatures;
 - e. voorstellen van het bestuur of de leden, aangekondigd bij de oproeping voor de vergadering.
3. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls het bestuur dit wenselijk oordeelt.
4. Voorts is het bestuur op schriftelijk verzoek van tenminste twee leden verplicht tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken. Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan door oproeping overeenkomstig artikel 15, met inachtneming van de in artikel 15 vermelde oproepingstermijn.

TOEGANG EN STEMRECHT

ARTIKEL 12

1. Toegang tot de algemene vergadering hebben alle leden en bestuursleden van de vereniging en de huisgenoten van de leden. De in de vorige zin bedoelde huisgenoten hebben wel het recht om in de vergadering het woord te voeren doch geen stemrecht. Geen toegang hebben geschorste leden en geschorste bestuursleden, alsook hun



- huisgenoten. _____
2. Over toelating van andere dan de in lid 1 bedoelde personen beslist de —
algemene vergadering. _____
 3. Ieder lid van de vereniging is bevoegd tot het uitbrengen van één stem —
per hem of haar in eigendom toebehorende _____
kavel/woning/appartementsrecht. _____
 4. Een lid kan zijn stem door een schriftelijk ten genoegen van de voorzitter
der vergadering bij voldoende volmacht gemachtigd ander lid uitbrengen.
Een lid kan slechts voor twee leden bij volmacht stem uitbrengen. _____
 5. Alle ter vergadering aanwezige en toegelaten personen zijn gehouden —
voor de aanvang der vergadering tot tekening van de presentielijst, in te-
richten zoals bij reglement nader te bepalen. _____

VOORZITTERSCHAP – NOTULEN _____

ARTIKEL 13 _____

1. De algemene vergaderingen worden geleid door de voorzitter van de —
vereniging of zijn plaatsvervanger. Ontbreken de voorzitter en zijn —
plaatsvervanger, dan treedt één van de andere bestuursleden door het —
bestuur aan te wijzen als voorzitter op. Wordt ook op deze wijze niet in —
het voorzitterschap voorzien, dan voorziet de vergadering daarin zelve. —
2. Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris of —
een ander door de voorzitter daartoe aangewezen persoon, notulen —
gemaakt die door de voorzitter en de notulist worden vastgesteld en —
ondertekend. Tegenstemmers bij stemming over genomen besluiten —
kunnen op hun verzoek met name in de notulen worden genoemd. Zij die
de vergadering bijeenroepen kunnen een notarieel proces-verbaal van —
het verhandelde doen opmaken. De inhoud van de notulen of van het —
proces-verbaal wordt ter kennis van de leden gebracht. _____

BESLUITVORMING VAN DE ALGEMENE VERGADERING _____

ARTIKEL 14 _____

1. Het ter algemene vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter dat
door de vergadering een besluit is genomen is beslissend. Hetzelfde —
geldt voor de inhoud van een genomen besluit voorzover gestemd werd —
over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. _____
2. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in het eerste lid —
bedoeld oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe —
stemming plaats, wanneer de meerderheid der vergadering of, indien de
oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een —
stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming —
vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming. _____
3. Voorzover de statuten of de wet niet anders bepalen, worden alle —
besluiten van de algemene vergadering genomen met **volstrekte** —
meerderheid van de uitgebrachte stemmen. _____
4. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. _____
5. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstrekte —
meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede stemming plaats. Heeft —
alsdan weer niemand de volstrekte meerderheid verkregen, dan vinden —



herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstrekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet is begrepen de tweede stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen, op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon, op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.

6. Indien de stemmen staken over een voorstel niet rakende verkiezing van personen, dan is het verworpen.
7. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één der stemgerechtigden zulks voor de stemming verlangt.
8. Een éénstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering.
9. Zolang in een algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen omtrent alle aan de orde komende onderwerpen – dus mede een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding – ook al heeft geen oproeping plaatsgehad of is deze niet op de voorgeschreven wijze geschied of is enig ander voorschrift omtrent het oproepen en houden van vergaderingen of een daarmee verband houdende formaliteit niet in acht genomen.

BIJENROEPING ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 15

1. De algemene vergaderingen worden gehouden ter plaatse en ten tijde als in de oproeping vermeld en bijeengeroepen door het bestuur. De oproeping geschiedt schriftelijk aan de adressen van de leden volgens het ledenregister bedoeld in artikel 4. De termijn voor de oproeping bedraagt tenminste veertien dagen, die der oproeping en vergadering niet meegerekend.
2. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.

STATUTENWIJZIGING

ARTIKEL 16

1. In de statuten van de vereniging kan geen verandering worden aangebracht dan door een besluit van een algemene vergadering waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld.
2. Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten tenminste vijf dagen vóór de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de



- voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe—
geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag
waarop de vergadering wordt gehouden. —
3. Een besluit tot statutenwijziging behoeft tenminste twee/derde —
meerderheid van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin —
tenminste twee/derde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is.
Is niet twee/derde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd, dan —
wordt binnen vier weken daarna een tweede vergadering bijeengeroepen
en gehouden, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering
aan de orde is geweest, ongeacht het aantal tegenwoordige of —
vertegenwoordigde leden, kan worden besloten mits met een —
meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen. —
 4. Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een —
notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van de akte is ieder —
bestuurslid bevoegd. —
 5. Wijziging van artikel 2, dit artikel 16 lid 5 en artikel 17 lid 3 van de —
statuten kan slechts plaatsvinden na vooraf verkregen toestemming van —
het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo. —
Van de brief of het document waaruit de toestemming blijkt, zal een kopie
aan de betreffende akte van statutenwijziging worden gehecht. Alle —
andere wijzigingen zullen achteraf ter kennisname aan het college —
worden medegedeeld. —

ONTBINDING

ARTIKEL 17

1. De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene
vergadering. Het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 van het voorafgaande —
artikel is van overeenkomstige toepassing. —
2. Bij het besluit tot ontbinding wordt een bestemming aan het batig saldo —
gegeven, zoveel mogelijk overeenkomende met de doelstellingen van de
vereniging. —
3. Ontbinding van de vereniging kan slechts plaatsvinden na vooraf —
verkregen toestemming van het College van Burgemeester en —
Wethouders van de gemeente Venlo. Van de brief of het document —
waaruit de toestemming blijkt, zal een kopie aan het betreffende besluit —
worden gehecht. —

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

ARTIKEL 18

1. De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement en andere —
reglementen vaststellen. —
2. De reglementen mogen niet in strijd zijn met de wet, ook waar die geen —
dwingend recht bevat, noch met de statuten. —

SLOTBEPALING

ARTIKEL 19

1. Bij overtreding van een der bepalingen van deze statuten en/of —
huishoudelijk reglement, hetzij door een lid, hetzij door een gebruiker, zal
het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen —



- toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding. —
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd de gehoudenheid tot schadevergoeding bij overtreding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd andere maatregelen, welke het bestuur kan nemen, krachtens deze statuten. —
 3. De te verbeuren boeten komen ten gunste van de vereniging. —
 4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan, is het bepaalde in artikel 6 lid 9 van toepassing. —
 5. Het lid blijft naast de gebruiker(s) van zijn kavel(s)/woning(en)/appartement(s) hoofdelijk aansprakelijk indien deze gebruiker in strijd handelt met enige bepaling van deze statuten. —
 6. Voor alle zaken, waarin deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur. —

SLOT AKTE

De wettelijke bepalingen met betrekking tot de identificatie zijn door mij, notaris, nageleefd en de verschenen persoon is derhalve mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Venlo, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

(volgen handtekeningen)

Gegevens verwijderd door KvK



Huishoudelijk reglement

Uitgangspunten

- Een ieder die op het park woonachtig is, streeft naar een plezierige woonomgeving.
- Alle eigenaren van een woning of appartement zijn zelf lid van de vereniging en alle huurders zijn vertegenwoordigd in de vereniging middels de verhurende partij.
- Dit houdt in dat onder andere de kosten voor onderhoud en reparatie van het park plus 'toebehoren' voor rekening van alle bewoners komen.
- Dit houdt in dat van iedereen verwacht mag worden dat hij het park zal beschouwen als zijn eigendom en vanuit die gedachte het park te gebruiken en eventueel te onderhouden als ware het zijn eigendom.
- Alle in de statuten opgenomen regels en verplichtingen zijn en blijven rechtsgeldig.
- Bij overtreding van regels vastgelegd in een huishoudelijk reglement is het moeilijk juridische sancties op te leggen.

Gezien deze uitgangspunten heeft de algemene ledenvergadering een huishoudelijk reglement vastgesteld dat niet uitgaat van verplichtingen en geboden maar bestaat uit een aantal regels/richtlijnen waarvan de leden vinden dat een ieder zich daar normaliter aan houdt, omdat ze dienen ter bevordering van het woongenot en het behoud van het park. Naleving van de regels behoeft daarom geen controle; indien nodig spreken de leden elkaar onderling aan op naleving van de regels/richtlijnen.

De regels en richtlijnen dienen alleen voor het park en niet voor het eigen erf van de bewoners.

Op basis van besluiten van de algemene ledenvergadering kunnen richtlijnen/regels worden toegevoegd aan dit reglement.

Regels/richtlijnen

- Een ieder gebruikt de onderdelen van het park waar ze voor bedoelt zijn en streeft ernaar zo weinig mogelijk te beschadigen. Open vuur in de beplantingen, inclusief het bos, is niet toegestaan.
- Geluidsoverlast vóór 6.00 uur en ná 22.00 uur en op zon- en feestdagen proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Zo nodig worden bewoners (buren) op de hoogte gesteld van activiteiten die tot overlast kunnen leiden.
- Een ieder ruimt zijn eigen spullen/rommel op in het park en waakt ervoor dat er geen plaatsen ontstaan die uitnodigen om uit te groeien tot afvalbergen.
- Defecten aan onderdelen van het park worden gemeld bij het bestuur, zodat actie kan ondernomen om het defect op te lossen. Indien bekend is hoe dit heeft kunnen ontstaan, wordt dat eveneens gemeld.
- Huisdieren lopen niet los in het park en ontlasting van huisdieren worden door de eigenaren zelf verwijderd.
- Afvalcontainers staan niet langer dan noodzakelijk aan de straat.
- Auto's worden zoveel mogelijk geparkeerd op opritten en de andere daarvoor bedoelde parkeervakken in het park en niet langs de kant van de straat.
- Voor het verkeer geldt dat het park geldt als een woonerf met alle daarbij horende gedragsregels.

- De oprijlaan achter de hoofdboort wordt beschouwd als één weg; de rechterbaan om het park op te rijden, de linkerbaan om het park te verlaten.
- Bewoners wijzen toeleveranciers op het juiste gebruik van gemeenschappelijke delen van het park.
- Erfafscheidingen tussen eigen erf en gemeenschappelijke delen van het park zijn deels eigendom van de bewoner en deels eigendom van de belangenvereniging. Wijzigingen hierin worden in overleg tussen beide partijen besproken.
- Over veranderingen of toevoegingen aan de buitenkant van de woningen, zoals rolluiken en zonwering, vindt overleg plaats tussen de bewoners van een blok.
- De looppoort bij de hoofdingang is gesloten van 22.00 uur tot 06.00 uur.
- Het stallen van campers, caravans, aanhangers, busjes e.d. is toegestaan voor maximaal 3 dagen / 2 nachten.

Tenslotte

- Dit reglement wordt uitgebreid met besluiten genomen in een algemene ledenvergadering van de vereniging.
- In zaken waarin dit reglement niet voorziet en die op korte termijn uitsluitel behoeven, beslist het bestuur.

BIJLAGE 4

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: GGO/CSI/89468

Vandaag, negenentwintig januari tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, [REDACTED] notaris te Etten-Leur:

1. [REDACTED] geboren te Breda op [REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris, met kantooradres: [REDACTED] te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] houder van paspoort nummer [REDACTED] uitgegeven te Venlo op drie januari tweeduizend achttien, wonende te [REDACTED] Heusden, gemeente Asten, [REDACTED] ongehuwd en niet geregistreerd als partner, hierna te noemen: "verkoper";

en

2. [REDACTED] geboren te Roosendaal en Nispen op [REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris, met kantooradres: Bredaseweg 159, 4872 LA Etten-Leur, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**SYMPHONY ESTATES B.V.**", statutair gevestigd te Gemeente Eindhoven, ondernemingsadres: 5613 BH Eindhoven, Parklaan 54 A, postadres: 5613 BH Eindhoven, Parklaan 54 A, Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 71547584, hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op vijftien februari tweeduizend negentien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Op voormelde koopovereenkomst de dato vijftien februari tweeduizend negentien hebben verkoper en koper een drietal allonges gesloten op respectievelijk veertien augustus tweeduizend negentien, veertien januari tweeduizend twintig en éénendertig december tweeduizend twintig. Voormelde koopovereenkomst en allonges worden hierna tezamen aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. het perceel grond met woonhuis en verdere aanhorigheden, gelegen te 5935 BG Steyl, Waterloostraat 28, kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummer 9098, ter grootte van drieduizend vierhonderdvierentwintig vierkante meter (3.424 m²);
- b. een onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van het landgoed (onder andere bestaande uit wegen, paden, groenvoorzieningen, landschapselementen en infrastructuur), gelegen te Steyl, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummers
 - 8913, ter grootte van vijfduizend éénhonderdzevenenzeventig vierkante meter (5.177 m²) welk perceel is belast met een drietal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot

een januari negentienhonderdtweënnegentig ten gunste van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, en een viertal opstalrechten nutsvoorzieningen ten gunste van N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, gevestigd te Maastricht, KPN B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch en Ziggo Netwerk B.V., gevestigd te Groningen;

- 9139, ter grootte van achttienduizend vijftientig vierkante meter (18.085 m²) welk perceel is belast met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot een januari negentienhonderdtweënnegentig ten gunste van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, en een viertal opstalrechten nutsvoorzieningen ten gunste van N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, gevestigd te Maastricht, KPN B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch en Ziggo Netwerk B.V., gevestigd te Groningen;

- 2614, ter grootte van drieduizend driehonderdveertig vierkante meter (3.340 m²) welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot een januari negentienhonderdtweënnegentig ten gunste van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen;

- 8934, ter grootte van tienduizend tweehonderdvierennegentig vierkante meter (10.294 m²) welk perceel is belast met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot een januari negentienhonderdtweënnegentig ten gunste van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, en een viertal opstalrechten nutsvoorzieningen ten gunste van N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, gevestigd te Maastricht, KPN B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch en Ziggo Netwerk B.V., gevestigd te Groningen,

hierna tezamen te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: [REDACTED]

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

GEBRUIK

Het Verkochte zal door koper worden gebruikt als voor de herontwikkeling en realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woongebouw met meerdere wooneenheden.

Voormeld voorgenomen gebruik door koper is geheel voor rekening en risico van koper.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

De navolgende beperkingen zijn ten aanzien van het Verkochte sub a. bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en/of de kadastrale registratie:

"Besluit op basis van Monumentenwet 1988

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk Hyp4 15004/161 Roermond Ingeschreven op 03-02-2003
om 09:00

Besluit op basis van Monumentenwet 1988

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk Hyp4 1992/117 Roermond Ingeschreven op 21-01-
1970".

De navolgende beperkingen zijn ten aanzien van het Verkochte sub b. voor
wat betreft nummer 9139 bekend in de gemeentelijke
beperkingenregistratie en/of de kadastrale registratie:

"Besluit op basis van Monumentenwet 1988

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk Hyp4 51026/150 Roermond Ingeschreven op 26-11-2006
om 09:00".

Ten aanzien van het Verkochte sub b. voor wat betreft nummers 2614,
8934 en 8913 zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke
beperkingenregistratie en/of de kadastrale registratie.

BASISREGISTRATIES VOOR ADRESSEN EN GEBOUWEN

Het hiervoor vermelde adres van het Verkochte is overeenkomstig de
Basisregistraties voor adressen en gebouwen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte sub a. is door verkoper en [REDACTED]

[REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED]
[REDACTED], hierna te noemen: 'erflater', - ieder voor de onverdeelde helft
- in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst
voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op
zevenentwintig december tweeduizend in **register Hypotheken 4 deel**

[REDACTED] van een afschrift van de akte van levering, inhoudende
kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op tweeëntwintig december
tweeduizend verleden voor [REDACTED] notaris te Geldrop.

Het Verkochte sub b. is door verkoper en erflater- ieder voor de
onverdeelde helft - in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond
op éénendertig augustus tweeduizend vijf in **register Hypotheken 4 deel**

[REDACTED] van een afschrift van de akte van levering, inhoudende
kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op negenentwintig augustus
tweeduizend vijf verleden voor [REDACTED] notaris te Venlo.

Blijkens een verklaring van erfrecht, op drie oktober tweeduizend zeventien
opgemaakt door [REDACTED] notaris te Venlo, is erflater op drie
september tweeduizend zeventien te Venlo overleden. Gemelde verklaring
van erfrecht is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster
en de Openbare Registers op vier oktober tweeduizend zeventien in
register Hypotheken [REDACTED] nummer [REDACTED]

Uit deze verklaring van erfrecht blijkt tevens dat verkoper alleen bevoegd
en gerechtigd is om over het Verkochte te beschikken.

KWITANTIE, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

Voormelde koopprijs is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van
E&L Notarissen.

De zakelijke lasten zijn voor rekening van koper vanaf **vandaag** en zijn
verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. De verrekening heeft
plaatsgevonden op basis van de tarieven van de desbetreffende instanties

van het jaar tweeduizend twintig aangezien de aanslagen van het jaar tweeduizend eenentwintig nog niet bekend zijn.

Eventuele verschillen zullen tussen partijen in onderling overleg worden verrekend binnen een maand nadat de aanslagen van het jaar tweeduizend eenentwintig door verkoper zijn ontvangen van de desbetreffende instanties.

Verkoper verleent koper **kwitantie** voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten.

Genoemde koopprijs zal eerst worden aangewend voor aflossing van eventuele hypotheeken en/of beslagen rustende op het Verkochte.

Uitbetaling van hetgeen hierna resteert en blijkens de aan verkoper uitgereikte nota van afrekening, met welke nota van afrekening verkoper zich akkoord heeft verklaard, toekomt aan verkoper zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek geschieden, zodra na aanbidding van een afschrift van deze akte aan de openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Verkochte bij de aanbidding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat hiermee meerdere werkdagen na de ondertekening van de onderhavige akte van levering mee gemoeid kunnen zijn.

Voormelde Koopovereenkomst is gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

KOSTEN EN BELASTINGEN

ARTIKEL 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

ARTIKEL 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens eventuele erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.
3. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, behoudens de meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van feitelijke levering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

ARTIKEL 3

De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

AANSPRAKEN

ARTIKEL 4

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de Koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het Verkochte (en de meeverkochte roerende zaken), of gedeelte(n) daarin/daarvan alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

GARANTIES EN VERKLARINGEN

ARTIKEL 5

Verkoper garandeert dat ten aanzien van de in de Koopovereenkomst gestelde garanties en verklaringen niets is gewijzigd en dat deze onverkort van toepassing zijn en blijven.

BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 6

Met betrekking tot bijzondere bepalingen staat in de Koopovereenkomst nog woordelijk vermeld:

*" 6.4.2 Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei) stoffen aanwezig. Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgende wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: **Er is een bodemonderzoek uitgevoerd ten tijde van de aankoop door de huidige eigenaar/verkoper. Deze rapportage wordt door verkoper overgedragen aan kopers.***

(...)

artikel 22 ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 150 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."

AANVAARDING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

ARTIKEL 7

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen aangaande het Verkochte sub a. wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 12476 nummer 38), waarin woordelijk staat vermeld:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten deze is mede-verschenen:

geboren te [REDACTED] op [REDACTED] september [REDACTED]

[REDACTED] werkzaam en woonplaats kiezend ten kantore van ondergetekende notaris te 5664 RP Geldrop, Dommeldalseweg 2,

Ten dezen handelend als gevolmachtigde, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk, van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Stam en de Koning Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk kantoorhoudende te 5652 AA Eindhoven op het adres Limburglaan 24A, ingeschreven in het Handelsregister van de kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant te Eindhoven onder dossiernummer 17101647, en als zodanig deze vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend.

Deze vennootschap hierna te noemen: Stam en de Koning Vastgoed B.V..

De comparanten verklaarden:

Stam en de Koning Vastgoed B.V. is eigenaar van het kloostercomplex Waterloostraat te Tegelen, uitmakende het gehele kadastrale perceel gemeente Tegelen, sectie A nummer 3301, met uitzondering van het bij deze akte aan kopers verkochte en overgedragen gedeelte van dit perceel en is tevens eigenaar van de percelen gemeente Tegelen, sectie A nummers 2614, 2615 en 3006.

Stam en de Koning Vastgoed B.V. verleent hierbij ten laste van de voornoemde eigendommen en ten behoeve van het aan verkoper verkochte erfdienstbaarheden van Weg en voor riolering en leidingen voor alle nutsvoorzieningen.

De ligging van deze weg en leidingen zal in een nadere akte worden vastgesteld zodra het totale project zal zijn voltooid.

De kosten van die aanvullende akte zijn voor rekening van: Stam en de Koning Vastgoed B.V.."

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen aangaande het Verkochte sub b. wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 15360 nummer 163), waarin woordelijk staat vermeld:

"MANDELIGHEID

Terzake van het verkochte sub is bij akte op negentien december tweeduizendtwee voor mij, notaris, bepaald dat gemeld landgoed zal dienen en is het landgoed bestemd, en wordt – voor zoveel nodig - bij deze akte wederom bestemd, tot gemeenschappelijk nut van de (toekomstige) eigenaren van de negenentachtig (89) kavels / grondgebonden woningen / appartementsrechten / andere (bestaande) opstallen (hierna ook te noemen: de kavels) in het "Domein Moubis/Plan Waterloo" te Steyl, gemeente Venlo.

Onder landgoed wordt begrepen het geheel van wegen, paden, groenvoorzieningen, landschapselementen en infrastructuur voor zover daarvan de eigendom niet middels een zakelijk recht door derden is voorbehouden, samen vormende park Waterloo.

Het voormelde landgoed zal gemeenschappelijke eigendom worden van de (toekomstige) eigenaren van voormelde negenentachtig (89) kavels/grondgebonden woningen/appartementsrechten/andere opstallen.

Terzake van de onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot het voormelde landgoed (de mandelige zaak) wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in gemelde akte van levering, waarin woordelijk is vermeld:

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de deelgenoten.
3. De koper en de eigenaar zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de eigenaar terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten aan de beheerder verschuldigd is.
4. Onder erf of kavel wordt in dit artikel 1 en de volgende artikelen verstaan: elk(e) afzonderlijk(e) grondgebonden woning, appartementsrecht of andere (bestaande) opstal.

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Artikel 3

1. Iedere mede-eigenaar (deelgenoot) heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaken, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:
 - de wegen zijn bestemd om te voet of middels daartoe geëigend al dan niet gemotoriseerd vervoermiddel te gaan naar en te komen van de openbare weg naar en van de betreffende kavel of naar en van die kavel naar en van een andere kavel;
 - de voetpaden zijn bestemd om te voet met de (brom-)fiets aan de hand, kinderwagen of kruiwagen, te gaan naar en te komen van de openbare weg naar en van de betreffende kavel of naar en van die kavel naar en van een andere kavel;
 - het park is bestemd om aldaar te verpozen op een wijze waarop aan het park geen schade wordt toegebracht of ten laste van een ander geen hinder wordt veroorzaakt;
 - de overige landschapselementen zijn bestemd om te worden gebruikt in overeenstemming met hun kennelijke aard of doel.
2. Onder mede-eigenaar (deelgenoot) wordt, voor toepassing van het hiervoor in lid 1 bepaalde, ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een kavel te bewonen of te gebruiken.
3. De deelgenoten zijn verplicht de mandelige zaak niet te gebruiken of te doen gebruiken voor andere doeleinden dan hiervoor omschreven. Deze verplichting zal overgaan op de rechtverkrijgende(n) en/of rechtsopvolger(s) van de deelgenoten en is eveneens van toepassing op alle gebruikers van de mandelige zaak.

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten beheerd, onderhouden, hersteld, vernieuwd en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

Artikel 5

1. Het beheer der mandelige zaken berust namens de gezamenlijke eigenaren uitsluitend bij de te Steyl, gemeente Venlo, gevestigde vereniging: "Belangenvereniging eigenaren Park Waterloo te Steyl, gemeente Venlo".

De gezamenlijke eigenaren van de kavels zijn verplicht om:

- als lid toe te treden en zolang zij (mede-)eigenaar, casu quo zakelijk genotsgerechtigde zijn, lid te blijven van voornoemde vereniging;
 - alle onderhoud, herstel of vernieuwing van de mandelige zaken uitsluitend door of namens genoemde vereniging te doen geschieden.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
 3. Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de gemeenschappelijke zaken wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van genoemde vereniging. Iedere deelgenoot is verplicht indien dit voor beheer in ruime zin van de mandelige zaken noodzakelijk is, toegang tot zijn eigendom te verlenen.
 4. de vereniging is verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke eigenaren.

Artikel 6

Iedere deelgenoot is verplicht – namens de overige deelgenoten – een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan de bepalingen in dit artikel, zulks op verbeurte door de betreffende koper en iedere opvolgende eigenaar die verzuimt een en ander op te nemen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete groot [redacted] ten behoeve de vereniging.

De betreffende koper in iedere opvolgende verkrijger zullen in gebreke zijn door het enkele feit der overtreding of niet-nakoming, met dien verstande echter dat voor het intreden van rechtsgevolgen van de overtreding of niet-nakoming een schriftelijke ingebrekestelling wordt vereist middels deurwaardersexploit of aangetekend schrijven, zonder dat hiermee de mogelijkheid tot het vorderen van enige schadevergoeding wordt beperkt.

Artikel 7

De mandeligheid eindigt:

1. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
2. wanneer de bij notariële akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
3. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Artikel 8

Het aantal van negenentachtig (89) deelgenoten is gebaseerd op het minimaal te realiseren aantal wooneenheden inclusief de participatie van de eigenaar van Palais Moubis. Mocht na de oplevering van de laatste kavel blijken, dat een groter aantal is gerealiseerd, dan zal bij afzonderlijke akte "vaststelling deelgerechtigdheid" het aantal deelgenoten worden aangepast overeenkomstig het gerealiseerde aantal wooneenheden. De verkoper wordt daartoe bij deze onherroepelijk gevolmachtigd. Binnen een (1) maand na het passeren van die akte zullen alle deelgenoten daarvan in kennis worden gesteld.

VERENIGING "BELANGENVERENIGING EIGENAREN PARK WATERLOO TE STEYL, GEMEENTE VENLO"

Koper verklaart:

- a. dat hij ermee bekend is dat hij door de aankoop van voormelde kavel verplicht lid is geworden van de vereniging: "Belangenvereniging eigenaren Park Waterloo te Steyl, gemeente Venlo", gevestigd te

Steyl, gemeente Venlo en dat hij heeft kennis genomen van de inhoud van de statuten van deze vereniging. Per kavel kan slechts één eigenaar lid worden van de vereniging. Het lidmaatschap is persoonlijk doch onlosmakelijk verbonden met het onderhavige registergoed. Koper kan zijn lidmaatschap niet opzeggen zolang hij eigenaar is van voormelde kavel;

- b. dat hij zich verbindt ten opzichte van de vereniging om bij vervreemding van het onderhavige registergoed in de akte van levering aan zijn rechtverkrijgende(n) en/of zijn rechtsopvolger(s) de navolgende verplichtingen op te leggen en als derdenbeding voor de vereniging te aanvaarden, zulks op verbeurte – bij niet-nakoming – van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat daarvoor een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist is. het betreft de verplichtingen:
- om lid te worden van de vereniging;
 - om andere eigenaren in het Plan Waterloo te Steyl, gemeente Venlo, toe te staan lid te worden van de vereniging;
 - om voorgaande verplichtingen bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtverkrijgende(n) en/of rechtsopvolger(s);
- c. dat hij zich verplicht bij te dragen in de omslagkosten van de vereniging. Indien koper niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de vereniging voldoet, is hij in overtreding en verbeurt hij ten behoeve van de vereniging een direct opeisbare boete van [REDACTED] zonder dat daarvoor een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist is.

Gemelde bepaling sub c is een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op de rechtverkrijgende(n) en/of rechtsopvolger(s) van de koper.

De comparant sub 1 genoemd, ten deze handelend als mondeling gevolmachtigde van vorengemelde (belangen)vereniging, neemt voor en namens deze vereniging voormelde verplichtingen van koper voor de vereniging aan.

(...)

OMSCHRIJVING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Kwalitatieve verplichtingen

De koper, zijn rechtverkrijgende(n) onder algemene titel of bijzondere titel en/of hun gebruiker(s) verbinden zich in verband met het gesloten karakter van Domein Moubis/Plan Waterloo jegens **verkoper**:

1. danwel jegens de gemeente Venlo en alle reguliere hulpverleningsdiensten, waaronder begrepen Politie, Brandweer, Ambulancediensten en Vuilnisophaaldiensten, tot het gedogen;
 - dat deze diensten zich te allen tijde zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot het domein voor zover de uitvoering van hun taken en plichten zulks verlangt;
 - dat deze diensten te allen tijde kunnen beschikken over de daartoe benodigde middelen (sleutels pincode's en dergelijke), direct of indirect;
 - dat ten behoeve van deze diensten voorzieningen op, in, aan of boven het domein en/of de bij deze akte geleverde kavel zijn of worden aangebracht, onderhouden, vernieuwd en verwijderd (onder andere brandkranen en blusleidingen);
 - dat onder uitvoering van taken en diensten mede wordt begrepen controle en gebruik van vorenbedoelde voorzieningen;
2. danwel jegens de **gemeente Venlo**, tot het gedogen:

- dat wandelaars van buiten het domein, niet zijnde eigenaars of rechtmatige gebruikers, op het domein mogen wandelen tussen negen uur (9:00) en twintig uur (20:00) en dat zij zich toegang kunnen verschaffen via de looppoort bij de centrale ingang welke is voorzien van een tijdschakelaar;
 - dat vorenbedoelde tijdschakelaar op voormelde tijdstippen ingesteld wordt en blijft;
3. danwel jegens de **Stichting Limburg Landschap**, tot het gedogen:
- dat de stichting het recht van toegang tot het domein heeft en houdt voor zover dit noodzakelijk is voor controle, onderhoud en beheer van de Aalsbeek en de stijlrand aan de Maas;
 - onder de stichting worden eveneens verstaan derden welke door de stichting met voormelde werkzaamheden worden belast;
4. danwel jegens het hoveniersbedrijf genaamd **Hoveniersbedrijf van der Linden Groen** en/of andere door de Belangenvereniging in te schakelen hoveniers- en/of onderhoudsbedrijven, tot het gedogen:
- dat dit bedrijf of bedrijven het zelfstandig recht van toegang tot het domein heeft/hebben voor de uitvoering van het grondonderhoud in de meest ruime zin van het woord;
 - dat dit bedrijf of deze bedrijven te allen tijde kunnen beschikken over de daartoe benodigde middelen (sleutels, pincode's en dergelijke), direct of indirect;
5. danwel jegens de [REDACTED] thans wonende te 5935 BH Steyl, [REDACTED] en de [REDACTED] thans wonende te 5931 BR Tegelen, [REDACTED] en uitsluitend jegens hen persoonlijk, tot het gedogen:
- dat een gedeelte van de omloop aan de Maashoek ongeveer ter hoogte van de brandweertoegang nabij de Waterfoostraat te Steyl en ter hoogte van de gastransportleiding casu quo parkeerplaats gebouw Hofappartementen, wordt afgezet met haaks opgestelde en af te sluiten poorten, zodat alleen de leden van de Belangenvereniging middels een sleutel toegang hebben tot dit gedeelte van de omloop en dat dit gedeelte van de omloop, in afwijking van het hiervoor sub 2 bepaalde, niet voor het publiek zal zijn opengesteld;
 - dat door hen (waarmee hierna de beide familie's worden bedoeld) op eigen kosten en in overleg met verkoper een nieuw gaashekwerk op het domein zal worden aangebracht, onderhouden, vernieuwd en verwijderd op circa dertig (30) tot vijftig (50) centimeter van het bestaande hekwerk;
 - dat door hen op eigen kosten en in overleg met verkoper een nieuw gaashekwerk op het domein zal worden aangebracht, onderhouden, vernieuwd en verwijderd vanaf de bestaande looppoort tot de bestaande afrastering ter hoogte van de parkeerplaats, waarbij het bestaande hekwerk circa drie (3) meter wordt teruggezet vanaf de aanwezige buitenhoek, waardoor in de afgezette ruimte een zitplaats ontstaat;
 - dat door hen op eigen kosten en in overleg met verkoper die zitplaats nader wordt ingericht;
 - dat door hen die zitplaats conform bestemming wordt gebruikt;
6. danwel de **Zusters van de Goddelijke Voorzienigheid te Tegelen**, in aanvulling van de hierna vermelde en bestaande bijzondere verplichtingen, tot het gedogen:
- dat zij recht van toegang hebben tot het domein voor bezoek aan- en onderhoud van de begraafplaats;

- dat zij het mortuariumgebouwtje gelegen tussen de internaatkapel en de Maas gebruiken voor opslag van hun tuingereedschap noodzakelijk voor het onderhoud van de begraafplaats;
 - 7. tot het gedogen van de aanleg/oprichting/handhaving en het onderhoud van de projectmatig aan te brengen hekwerken met begroeiing ter plaatse van zij- en achtertuinen, zodat het buitenaanzicht een geheel vormt en blijft vormen;
 - 8. danwel jegens **Rijkswaterstaat** tot het gedogen van de bestaande status van het winterbedgebied van de Maas en heet geit dat die bestaande status niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Rijkswaterstaat mag worden gewijzigd; onder wijzigen van de status wordt ondermeer begrepen bouwen of slopen van opstallen, aanbrengen of rooien van beplanting en storten of afgraven van grond;
- Deze verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk wetboek en zullen dientengevolge overgaan op al degenen die (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen.

Bijzondere verplichtingen

Koper verplicht zich jegens verkoper en alle hiervoor onder Kwalitatieve Verplichtingen sub 1 tot en met 8 genoemde belanghebbenden tot het onthouden van handelingen welke verkoper en/of belanghebbenden (kunnen) hinderen in de uitoefening van de aan hen verleende rechten alsmede tot:

- het gebruiken van de aangegeven In- en uitritten, zulks ter beperking van de verkeersdruk in de Waterloostraat te Steyl, gemeente Venlo;
- het zoveel mogelijk afgesloten houden van de poorten ter plaatse van de buitenomgang in het domein, zodat wandelaars van buiten het domein deze buitenomgang niet kunnen gebruiken.

Koper verbindt zich jegens hen deze verplichtingen bij wijze van kettingbeding bij overdracht van het verkochte, geheel of gedeeltelijk, aan de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde op te leggen en verkoper verklaart voormelde verplichtingen voor zichzelf en de overige belanghebbenden aan te nemen.

OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Bijzondere verplichtingen

Wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van levering, verleden op vierentwintig juni negentienhonderdnegenennegentig, waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg waarin woordelijk staat vermeld:

"Voor wat betreft bijzondere bepalingen die op het verkochte betrekking hebben wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in een akte van levering op één augustus negentienhonderd vierennegentig verleden voor [REDACTED] notaris te Swalmen, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van voormelde Dienst te Breda op twee augustus daaropvolgend in deel 9049 nummer 58.

Bedoelde bepalingen luiden woordelijk als volgt:

1. Niet in de koop begrepen is het glas-in-lood raam met de afbeelding van de stichter van voormelde congregatie. Dit raam mag door verkoopster worden verwijderd. De kosten hiervan komen voor rekening van verkoopster.
3. Op het verkochte bevindt zich tevens een kerkhof (van de congregatie). Inzake dit kerkhof wordt het volgende overeengekomen:
 - a. in opdracht van en voor rekening van verkoopster worden de gedenktekens van de graven verwijderd. De verwijdering dient

- uiterlijk te zijn geschied zodra koper met de bouw van het geplande appartementencomplex casu quo woningen begint;
- b. in opdracht van en voor rekening van verkoopster zal in goed overleg met koopster een gedenksteen ter plaatse van het kerkhof geplaatst worden; het overleg met de koopster heeft uitsluitend betrekking op de situering van het gedenksteen;
 - c. in overleg met de koopster zal voor het kerkhof een groenplan opgesteld worden; na instemming van beide partijen zal tot herinrichting overgegaan worden. De kosten van het opmaken van het groenplan alswel de kosten van de herinrichting worden door partijen gelijkelijk (ieder voor de helft) gedragen. Na de oplevering van het groenherinrichtingsplan zullen de kosten van onderhoud, hetwelk in opdracht van koopster wordt uitgevoerd, voor rekening van koopster zijn;
 - d. voorzover noodzakelijk, ofwel wanneer het gebruik of misbruik van het heringerichte kerkhof hiertoe aanleiding geeft – dit ter beoordeling van ieder van partijen individueel – zal het gebied 'kerkhof' door middel van een hekwerk met poort afgeschermd worden;
 - e. koopster garandeert verkoopster een vrije toegang tot het gebied 'kerkhof';
 - f. inzake een mogelijke bebouwing van het gebied 'kerkhof' in de toekomst zal koopster de hiervoor in de Wet omschreven termijnen respecteren.

Verkoper verklaarde dat van de hierboven letterlijk aangehaalde verplichtingen het bepaalde onder punt 1 en het bepaalde onder punt 3a en b. bereids zijn uitgevoerd."

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Belemmeringenwet privaatrecht

Het domein is bezwaard met een drietal zakelijke rechten van opstal ten behoeve van N.V. Nederlandse Gasunie, gevestigd te Groningen, tot het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een gastransportleiding. Voormelde zakelijke rechten van opstal zijn destijds gevestigd als zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet privaatrecht bij de volgende akten:

- op zeven april negentienhonderdzeventig verleden voor [redacted] destijds notaris te Tegelen, ingeschreven in voormelde openbare registers op acht april daarna in deel 2003 nummer 76;
- op drie december negentienhonderdnegenenzeventig verleden voor [redacted] destijds notaris te Tegelen, ingeschreven alsvoor op vier december daarna in deel 4339 nummer 23 en gerectificeerd bij akte op negen januari negentienhonderdtachtig verleden voor genoemde [redacted] ingeschreven alsvoor op tien januari daarna in deel 4367 nummer 60; en
- op drie december negentienhonderdnegenenzeventig verleden voor genoemde [redacted] ingeschreven alsvoor op vier december daarna in deel 4339 nummer 26.

Rechten van Opstal en andere Zakelijke rechten Nutsbedrijven

Bij akte op negentien december tweeduizendtwee voor mij, notaris, verleden zijn ten behoeve van de gezamenlijke nutsbedrijven een aantal zakelijke rechten gevestigd, waaronder begrepen enkele rechten van opstal.

In deze akte is ondermeer woordelijk vermeld:

Eigenaar heeft zich blijkens met WML, MEGA/ESSENT en KPN mondeling casu quo schriftelijk aangegane overeenkomsten, verplicht ten behoeve van WML, MEGA/ESSENT en KPN tot het vestigen van na te melden zakelijke rechten. Ter uitvoering van deze overeenkomsten vestigt eigenaar hierbij ten behoeve van WML, MEGA/ESSENT en KPN die respectievelijk van eigenaar aanvaardden:

1. het zakelijk **recht van opstal** tot het hebben van alle mogelijke infrastructuur, nodig om na te melden gebied/plan van alle noodzakelijke nutsvoorzieningen te voorzien en zoals nader omschreven in artikel 1. op en in het plan bekend als Domein Moubis/Plan Waterloo, gelegen te Steyl, gemeente Venlo, Waterloostraat, kadastraal bekend gemeente Tegelen sectie A nummers 2615, 8230 en 3006, en zoals ter plaatse zal blijken of nader is aangegeven op een hierna te vermelden tekening welke aan deze akte zal worden gehecht;
2. **ten behoeve** van de hiervoor/hierna in opstal uitgegeven gedeelten van voormeld plan, uitmakende nader aan te geven gedeelten van voormelde kadastrale percelen als heersend erf en **ten laste** van de overige gedeelten van voormelde kadastrale percelen als dienend erf: **de erfdienstbaarheid van toegang** ter breedte van drie (3) meter via de aan te leggen wegen en paden in het plan, ten einde zowel te voet alsook met enig vervoermiddel te gaan of te rijden van en naar de openbare weg genaamd Waterloostraat te Steyl, naar en van de in opstal uitgegeven gedeelten, zoals nader aangegeven op een tekening welke aan deze akte zal worden gehecht.

Voormelde overeenkomst is, voorzover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Artikel 1.

De verleende rechten van opstal houden in:

ten behoeve van WML:

het leggen, hebben, houden en onderhouden, verwijderen of vervangen van een of meer waterleidingen met toebehoren (zoals brandkranen, eindkranen, afsluiters en dergelijke), in stroken ter breedte van ongeveer drie (3) meter en met een ligging en totale lengte zoals ter plaatse zal blijken op de percelen kadastraal bekend gemeente Tegelen sectie A nummers 2615, 8230 en 3006, dienende voor het overbrengen van water;

ten behoeve van MEGA/ESSENT:

- a. het bouwen, hebben, houden en onderhouden van een transformatorhuisje en/of gasdrukregel- en meetstation met toebehoren, op een perceelsgedeelte, uitmakende een ter plaatse behoorlijk afgepaald en aangegeven gedeelte ter grootte van ongeveer twaalf (12) centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente Tegelen sectie A nummer 8230, zoals nader aangegeven op een tekening welke aan deze akte zal worden vastgehecht;
- b. het leggen, hebben, houden en onderhouden, verwijderen of vervangen van een of meer elektriciteitskabels, gasleidingen, telecommunicatie- en signaalkabels en/of andere leidingen, een en ander met toebehoren (zoals verdeelkasten, meet- en regelinstallaties, afsluiters en dergelijke), in stroken ter breedte van ongeveer drie (3) meter en en met een ligging en totale lengte zoals ter plaatse zal blijken op de percelen kadastraal bekend gemeente Tegelen sectie A nummers 2615, 8230 en 3006, dienende voor het overbrengen van

elektrische energie, transport en distributie van water en gas, voor telecommunicatie en/of andere doeleinden;

ten behoeve van KPN:

het leggen, hebben, houden en onderhouden, verwijderen of vervangen van een of meer kabels met toebehoren (zoals afsluiters en dergelijke), in stroken ter breedte van ongeveer drie (3) meter en met een ligging en totale lengte zoals ter plaatse zal blijken op de percelen kadastraal bekend gemeente Tegelen sectie A nummers 2615, 8230 en 3006, dienende voor telecommunicatie.

Artikel 2

Bij vervreemding of overgang van (gedeelten) van de percelen, zal de eigenaar geen invloed hebben op de ligging van de voorzieningentracés (leidingen, kabels, etcetera).

Artikel 3

De in artikel 1 bedoelde zakelijk rechten zijn altijddurend en niet opzegbaar door de eigenaar.

WML, MEGA/ESSEMENT en KPN (voor zover niet anders aangeduid hierna te noemen: **de zakelijk gerechtigden**) zijn gerechtigd te allen tijde afstand van het opstalrecht te doen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar, zich daarmee akkoord en geeft hij onherroepelijk volmacht aan de zakelijk gerechtigden om op kosten van zakelijk gerechtigden al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het zakelijk recht in de openbare registers door te halen, daaronder begrepen het mede voor en namens de eigenaar doen opmaken en passeren van de notariële akte tot afstand van het opstalrecht door een door de zakelijk gerechtigden aan te wijzen notaris.

Artikel 4

Het onderhoud van de in artikel 1 sub a. genoemde opstal(len) is geheel voor rekening van MEGA/ESSENT. Voor rekening van MEGA/ESSENT zijn tevens de aanleg en het onderhoud van een behoorlijke afscheiding van dit in opstal gegeven terrein, indien en voor zover MEGA/ESSENT een dergelijke afrastering nodig oordeelt.

Artikel 5

De eigenaar en/of rechtmatige gebruiker behouder het genot en gebruik van het perceel voor zover dit niet in strijd is met de verleende rechten. Zij zullen zich onthouden van elke handeling, waardoor het transport door de leidingen, kabels en dergelijke wordt belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zullen speciaal in of nabij de belaste perceelsgedeelten geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek en/of gesloten verharding aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen, leidingen en kabels aanbrengen, bomen of diepwortelende struiken planten, dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan derden toestemming daartoe verlenen, zonder schriftelijke toestemming van de zakelijk gerechtigden, die deze nimmer op onredelijke gronden zullen weigeren.

Artikel 6

Van de gevestigde zakelijke rechten mag slechts op de minst bezwarende wijze worden gebruik gemaakt terwijl alle nodige werken en transporten ter uitvoering van de verleende rechten moeten worden uitgevoerd in overleg met de eigenaar en/of rechtmatig gebruiker, op een wijze die zo weinig mogelijk last en hinder veroorzaakt.

Artikel 7

De zakelijk gerechtigden vergoeden aan de eigenaar en/of rechtmatig gebruiker van het perceel de schade, welke bij het uitvoeren van de werken aan, in of op het perceel of enig ander zich ter plaatse bevindend eigendom van een van beiden mocht worden toegebracht.

Artikel 8

Voor het verlenen van de bij deze overeenkomst gevestigde zakelijke rechten ontvangt de eigenaar van de zakelijk gerechtigden geen vergoeding.

Artikel 9

De kosten vallende op deze akte, haar inschrijving in de openbare registers en de overdrachtsbelasting komen ten laste van de eigenaar.

Artikel 10

Het plan zal een besloten karakter hebben, in die zin dat het noch te voet noch middels enig vervoermiddel (volledig) vrij toegankelijk zal zijn.

In onderling overleg zijn partijen overeengekomen, dat eigenaar (danwel zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel), er zorg voor draagt dat of:

- aan de zakelijk gerechtigden middelen ter beschikking worden gesteld (sleutels, codes, pasjes en dergelijke) waarmee de zakelijk gerechtigden zich zelfstandig toegang tot het plan kunnen verschaffen voor zover nodig ter uitoefening van hun rechten;
- in overleg met de zakelijk gerechtigden een of meer derden worden aangewezen, die over vorenbedoelde middelen beschikken en die bevoegd en in staat zijn om de zakelijk gerechtigden onverwijld toegang tot het plan te verschaffen voor zover nodig ter uitoefening van hun rechten.

In aanvulling op het vorenstaande zijn KPN en eigenaar (danwel zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel), voorts nog overeengekomen:

De eigenaar zal te allen tijde toegang tot het perceel verschaffen aan de opstaller dan wel door hem in te schakelen derden, hun vervoermiddelen, materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met de eigenaar te bepalen wijze, teneinde in, op of boven de grond kabels te onderhouden, te herstellen en/of te vervangen en daartoe gebruik te maken van een strook grond aan weerszijden van de hiervoor aangegeven perceelsgedeelten."

Voorzover in bovengenoemde bepalingen, titel van aankomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in voormelde Koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht.

Nog verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om namens partijen of één van hen een aanbod tot afstanddoening van op voormeld

Verkochte rustende hypotheeken te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE KADASTRAAL NUMMER

Verkoper en koper verklaren nog bij deze onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om, indien na ondertekening mocht blijken dat het Verkochte in deze akte tot levering en/of de akte van hypotheek van koper terzake niet geheel juist is omschreven, voor en namens verkoper en koper te verschijnen bij (een) voor mij, notaris, of plaatsvervanger of opvolger, te verlijden akte(n) en daarin namens verkoper en koper de akte(n) in dier voege te rectificeren dat de omschrijving van het Verkochte overeenstemt met de werkelijke situatie.

ROERENDE ZAKEN

De verschenen personen verklaarden, handelend als gemeld, dat in voormelde Koopovereenkomst en koopprijs is medebegrepen de overname van zaken zoals vermeld op de lijst behorende bij voormelde overeenkomst van koop en verkoop, waarvan de zaken die als roerend kunnen worden aangemerkt door koper worden aangegeven op nihil.

Van deze lijst zal een kopie als bijlage aan deze akte worden gehecht.

Verkoper levert op grond van voornoemde Koopovereenkomst aan koper, die bij deze aanvaardt de eigendom van voormelde roerende zaken.

GEEN ENERGIELABEL

Gelet op het feit dat het Verkochte een monument is, is een energielabel niet verplicht.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Partijen zijn van mening dat ten aanzien van de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Koper doet hiervoor een beroep op:

- de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in **artikel 9a Natuurschoonwet 1928** en het besluit van de staatssecretaris van Financiën de dato negenentwintig juni tweeduizend elf, aangezien koper meent dat het Verkochte kwalificeert als landgoed als bedoeld in voormelde wet.
Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als het Verkochte binnen vijftientig jaren onderhavige verkrijging niet langer aangemerkt wordt als landgoed als bedoeld in de Natuurschoonwet 1928. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling, hetgeen tevens inhoudt dat bij verval van de vrijstelling koper verplicht is om tijdig aangifte te doen en door de belastingdienst heffingsrente in rekening wordt gebracht.
Koper vrijwaart mij, notaris voor alle gevolgen die:
 - het doen van het beroep op de vrijstelling heeft;
 - het verval van de vrijstelling met zich mee kan brengen.*In het kader van de vrijstelling zoals opgenomen in artikel 9a Natuurschoonwet 1928 zal aan deze akte het verzoek tot rangschikking als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 worden gehecht; danwel*
- de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in **artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer**, voor zover koper het Verkochte als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig exploiteert of doet exploiteren.
Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het Verkochte niet gedurende een termijn van ten minste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. De

vrijstelling vervalt niet als de gekochte cultuurgrond door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap.

Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling, hetgeen tevens inhoudt dat bij verval van de vrijstelling koper verplicht is om tijdig aangifte te doen en door de belastingdienst heffingsrente in rekening wordt gebracht.

Koper vrijwaart mij, notaris voor alle gevolgen die:

- het doen van het beroep op de vrijstelling heeft;
- het verval van de vrijstelling met zich mee kan brengen; danwel
- de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in **artikel 15 lid 1 letter s van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer**, voor zover koper verklaart dat de inrichting en het beheer van het Verkochte geheel of nagenoeg geheel duurzaam zijn afgestemd op het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap.

Koper verklaarde bekend te zijn dat de belasting die door toepassing van voormelde bepaling niet is geheven, alsnog is verschuldigd indien binnen tien jaren na onderhavige verkrijging niet langer sprake is van natuurgrond, tenzij de natuurgrond binnen deze termijn wordt omgezet in cultuurgrond als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en als zodanig gedurende de rest van deze termijn bedrijfsmatig geëxploiteerd blijft.

Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling, hetgeen tevens inhoudt dat bij verval van de vrijstelling koper verplicht is om tijdig aangifte te doen en door de belastingdienst heffingsrente in rekening wordt gebracht.

Koper vrijwaart mij, notaris voor alle gevolgen die:

- het doen van het beroep op de vrijstelling heeft;
- het verval van de vrijstelling met zich mee kan brengen.

FISCALE VERKLARING

Koper verklaart dat ter zake van de verkrijging bij de onderhavige akte aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: *nihil*.

Daarnaast verklaren partijen dat de onderhavige akte met bijlage, behalve de daarin vermelde tegenprestatie, ook alle door partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van belang zijn.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Etten-Leur op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.



De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan deze personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, in te stemmen met beperkte voorlezing en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om dertien uur en eenenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:


 Ondergetekende, , notaris te Etten-Leur, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[REDACTED]
Ondergetekende, [REDACTED] notaris te Etten-Leur,
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van
de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is. |

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-01-2021 om 14:48 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 80495 nummer 110.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 8FE309F4187CFDBA3C5EF1F09F876E85B77EAD toebehoort aan

Naam bewaarder: [REDACTED]

BIJLAGE 5



Symphony Estates B.V.
Parklaan 54A
5613 BH EINDHOVEN

Ons kenmerk D2023-05-007471
Zaaknummer 2023-010680
Bijlage(n) 0

Maastricht 25 mei 2023
Verzonden 25 mei 2023

Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben een aanvraag voor een ontheffing soorten Wet natuurbescherming ontvangen van:

Naam aanvrager: Symphony Estates B.V.

Ontvangen op: 26 januari 2023
Aangevuld op: 17 maart en 11 april 2023

Locatie activiteit(en): Waterloostraat 28, Steyl
kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummer 9098
Betreft: renoveren van een gebouw
Zaaknummer: 2023-010680

Onderdelen van deze ontheffing soorten Wet natuurbescherming:

1. Besluit
2. Procedure
3. Bezwaar
4. Inwerkingtreding
5. Voorschriften
6. Overwegingen


1. Besluit

Gedeputeerde Staten van Limburg besluiten, gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming (Wnb), en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing:

1. aan aanvrager ontheffing te verlenen;
2. dat ontheffing wordt verleend voor renovatie van een gebouw;
3. dat ontheffing wordt verleend van de volgende verboden handelingen:
 - het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), artikel 3.5, tweede lid, Wnb;
 - het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), artikel 3.5, vierde lid, Wnb;
4. dat aan deze ontheffing de in hoofdstuk 5 vermelde voorschriften verbonden zijn;
5. dat deze ontheffing wordt verleend voor de periode 15 april 2024 tot 1 januari 2026;
6. dat dit besluit geldig is totdat aan alle verplichtingen inzake het treffen van compenserende maatregelen is voldaan, voortvloeiende uit deze ontheffing;
7. dat de aanvraag en het activiteitenplan, ontvangen op 26 januari 2023, aangevuld op 17 maart 2023 en 11 april 2023, deel uitmaken van deze ontheffing, behoudens en voor zover daarvan bij dit besluit niet wordt afgeweken.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

b.a.


clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

2. Procedure

Op 26 januari 2023, aangevuld op 17 maart 2023 en 11 april 2023, heeft Tritium Advies, daartoe gemachtigd door de aanvrager, een aanvraag om een ontheffing soorten Wet natuurbescherming ingediend.

Het betreft de locatie: Waterloostraat 28 in Steyl, kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummer 9098.

Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2023-010680.

De aanvraag bestaat uit de volgende stukken:

- Aanvraagformulier ontheffing soorten Wnb d.d. 26 januari 2023;
- Aanvullend ecologisch onderzoek – beschermde soorten Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 te Steyl, Tritium Advies documentkenmerk 2110/163/NHE-01 d.d. 31 oktober 2022;
- Activiteitenplan – Wet natuurbescherming (soorten) Landhuis Moubis te Steyl, Tritium Advies documentkenmerk 2211/002/NHE-02, d.d. 26 januari 2023;
- Aanvullende gegevens over plaatsing van tijdelijke vleermuisverblijven en wijziging in planning, emails van Tritium Advies en Symphony Estates van 17 maart 2023 resp. 11 april 2023;
- Machtiging d.d. 18 januari 2023.

Vorbereidingsprocedure

Dit besluit is met de reguliere procedure voorbereid zoals beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Verlengen beslistermijn

Wij hebben de beslistermijn verlengd met zeven weken overeenkomstig artikel 5.1, tweede lid, Wnb.



Kennisgeving

De kennisgeving wordt gepubliceerd op de website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> (klik dan op officiële bekendmakingen).

Overige wet- en regelgeving

Wij wijzen u erop dat er mogelijk nog op grond van andere wet- en regelgeving een andere toestemming nodig is.

Contact

Indien u vragen heeft over dit besluit, kunt u contact opnemen met het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving, e-mail  of telefonisch via 

Afschriften

Een afschrift van dit besluit is digitaal verzonden aan:
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo
Tritium Advies

3. Bezwaar

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: de

naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht alsmede de redenen van het bezwaar (motivering). Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Limburg, Algehele Juridische Zaken, team Rechtsbescherming, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl.

Naast het indienen van uw bezwaarschrift per post is ook de elektronische weg opengesteld. U dient dan gebruik te maken van een daartoe ontwikkeld webformulier. Aan het webformulier is een DigiD-module (voor particulieren) dan wel eHerkenning-module (voor ondernemers en organisaties, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) gekoppeld zodat u het bezwaarschrift digitaal kunt ondertekenen. Op deze wijze wordt onder andere gewaarborgd dat het elektronisch verkeer op een betrouwbare en vertrouwelijke manier plaatsvindt.

De webformulieren zijn geplaatst op de website van de Provincie Limburg en te raadplegen via www.limburg.nl/loket/producten-diensten/@606/bezwaar-beslissing onder 'Hoe dient u uw bezwaar in?'

Als u een bezwaarschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Roermond, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.

4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking één dag na de toezending aan de aanvrager.

5. Voorschriften

Aan deze beschikking zijn de volgende voorschriften verbonden.

1. De ontheffing is verleend voor de periode van 15 april 2024 t/m 31 december 2025.
2. De ontheffing wordt slechts voor de in hoofdstuk 1 genoemde soorten en handelingen verleend.
3. Deze ontheffing geldt alleen voor de activiteiten die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
4. De ontheffing geldt voor het plangebied Landhuis Moubis, gelegen aan de Waterloostraat 28 in Steyl, zoals opgenomen in figuur 1 van dit besluit.
5. De ontheffinghouder moet direct contact opnemen met het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving, e-mail postbus@prvlimburg.nl of telefonisch via +31 (0)43 389 99 99 indien bij het uitvoeren van werkzaamheden andere beschermde soorten worden

aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn als waarvoor deze ontheffing is verleend en sprake is van een overtreding van een verbodsbepaling.

6. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de activiteiten aanwezig zijn en op verzoek worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
7. De ontheffinghouder moet de start van de werkzaamheden uiterlijk vijf werkdagen vooraf digitaal melden. Het digitale meldingsformulier Wet natuurbescherming vindt u op www.limburg.nl/vergunningen (ga naar Natuur en klik op Ontheffing soorten). U meldt digitaal via https://formulieren.limburg.nl/provincielimburg/melding_wet_natuurbescherming
8. Met inachtneming van de voorschriften in dit besluit moeten de maatregelen uitgevoerd worden zoals beschreven in hoofdstuk 6 van het bij de aanvraag gevoegde Activiteitenplan – Wet natuurbescherming (soorten) Landhuis Moubis te Steyl, Tritium Advies documentkenmerk 2211/002/NHE-02, d.d. 26 januari 2023 en de aanvullende gegevens over de locatie van tijdelijke kasten (email van Tritium Advies van 17 maart 2023).
9. De maatregelen zoals opgenomen in het activiteitenplan en de voorschriften van dit besluit worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, dat altijd op de locatie aanwezig is en waarmee het uitvoerende personeel bekend is.
10. Het gehele gebouw wordt voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis ongeschikt gemaakt in de periode 15 april tot 15 mei of 1 september tot 15 oktober (minst kwetsbare periode bij jaarrond gebruik en vorstperiodes uitgesloten) door een ecologisch deskundige. Als na het ongeschikt maken toch dieren worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld totdat de dieren de huidige verblijfplaats(en) zelfstandig hebben verlaten.
11. Er worden minimaal 6 maanden (waarbij alleen de maanden april t/m oktober meetellen) voorafgaand aan het verwijderen van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis minstens 40 tijdelijke verblijfplaatsen aangeboden die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van het kennisdocument Gewone dwergvleermuis versie 1.0, juli 2017 van BIJ12 en minstens 4 tijdelijke verblijfplaatsen die voldoen aan het kennisdocument Gewone grootoorvleermuis versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.
12. Er worden tijdens de renovatie minimaal 40 nieuwe permanente voorzieningen gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis en 4 permanente voorzieningen voor de gewone grootoorvleermuis die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van de kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Gewone grootoorvleermuis, versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.
13. Tijdelijke vleesmuivoorzieningen moeten minimaal één jaar blijven hangen nadat de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en mogen daarna alleen worden verwijderd als is aangetoond dat ze niet in gebruik zijn genomen.

14. Bouwverlichting en permanente verlichting zijn vleermuisvriendelijk en worden zodanig ingericht dat geen lichtverstrooiing plaatsvindt richting de aanwezige vleermuisverblijfplaatsen en groenstructuren in de directe omgeving.
15. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in afstemming met een ecologisch deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend. Onder een deskundige wordt verstaan:
 - a. een inhoudelijke medewerker op het gebied van soorten bij een ecologisch adviesbureau of;
 - b. een persoon die beschikt over een afgeronde hbo- of universitaire opleiding met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie of;
 - c. een persoon die beschikt over een afgeronde mbo-opleiding soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten of;
 - d. een persoon die beschikt over een door ervaring opgedane gelijkwaardig niveau of;
 - e. een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en werkzaam of aangesloten is bij een Nederlandse beschermingsorganisatie of;
 - f. een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de monitoring en/of bescherming van soorten.
16. Bij overtreding van verboden voor een beschermde soort waarvoor bij dit besluit geen ontheffing is verleend, moet bij het bevoegd gezag een (aanvullende) ontheffing worden aangevraagd.
17. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren moet, minimaal acht weken voor het verstrijken van deze termijn, een verzoek tot verlenging van de ontheffing ingediend worden.

6. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

De Wet natuurbescherming bevat regels voor het behoud van de biologische diversiteit en de bescherming van kwetsbare dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving. Enerzijds is Nederland hiertoe gehouden op grond van internationale verdragen en Europese richtlijnen. De Wet natuurbescherming kent daarom beschermingsregels voor soorten die onder de Europese Vogelrichtlijn zijn beschermd in paragraaf 3.1 (Vogelrichtlijnsoorten) en voor soorten die middels de Europese Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn bescherming genieten in paragraaf 3.2 (Habitatrichtlijnsoorten). Anderzijds voorziet paragraaf 3.3 van de wet in regels voor een limitatief aantal soorten waarvan de bescherming niet internationaalrechtelijk

is geregeld, maar waartoe de nationale wetgever op eigen initiatief heeft besloten (Andere soorten).

Deze drie beschermingsregimes kennen elk eigen verbodsbepalingen en voorwaarden voor ontheffing van de verboden.

Deze aanvraag heeft betrekking op het beschermingsregime voor Habitatrichtlijnsoorten.

Een ontheffing van de bovengenoemde verbodsbepalingen kan worden verleend als aan elk van de volgende voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 3.8, vijfde lid, Wnb, is voldaan:

- o er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- o de handeling is nodig in het kader van een of meer van de in bovengenoemde artikelen genoemde belangen;
- o er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Omschrijving aanvraag

De aanvrager wil in het plangebied het gebouw renoveren en geschikt maken als verzorgingshuis voor dementerende ouderen.

Het plangebied bestaat uit het gebouw en de aanliggende tuin. In het gebouw bevinden zich 10 paar-en/of zomer-verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en 1 zomerverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis. De dieren zitten onder de dakrand en in diverse openingen in de gevel.

In het plangebied vinden de volgende werkzaamheden plaats:

- vervangen en herstellen van dak- en kapconstructie
- herstellen en vervangen van leibedekking en dakpannen en waterdicht maken van daken
- herstellen houtwerken klokkentoren
- herstellen timpaan
- herstellen van het metselwerk en stuk- en pleisterwerk
- isoleren van gevels en dak
- vervangen en herstellen van kapotte dorpels
- conserveren en herstellen smeed- en hekwerk
- schilderwerk van gevels, kozijnen, gootlijsten en hekwerken
- schoonmaken van kapconstructie van het hoofddak
- vervangen van bestaande zinken goten
- herstellen van interne wanden en vloeren
- vervangen en herstellen van raam- en deurkozijnen
- herstellen van glas in lood
- herstellen van lijstwerk van timpaan
- nieuwbouw op het kelderdek
- herinrichten van de tuin aan de voor- en achterzijde en realisatie parkeerplaatsen

Bij vrijwel alle werkzaamheden vindt in meer of mindere mate verstoring plaats van vleermuizen. Met name de werkzaamheden aan het dak en de gevel zullen leiden tot het vernielen van de verblijfplaatsen van de vleermuizen in het gebouw.

Belang

De ontheffing is aangevraagd op basis van het volgende belang:

- o In het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Huis Moubis is een rijksmonument dat verloren dreigt te gaan als het verval niet wordt gestopt. Niet alleen ontstaan bouwkundig onveilige situaties, ook trekt het verlaten gebouw ongewenste activiteiten aan, zoals vandalisme. De renovatie, tevens restauratie, zorgt ervoor dat het erfgoed behouden blijft.

De nieuwe functie is een woon-zorgcomplex voor dementerende ouderen, die elders een woning achterlaten. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de groeiende behoefte aan passende woonruimte voor hulpbehoevende ouderen, zoals beschreven in de woonvisie 2021-2026 van de gemeente Venlo, en wordt bijgedragen aan doorstroming binnen de woningmarkt. Dit past ook in het programma "Wonen en zorg voor ouderen" uit de nationale woon- en bouwagenda, die verder wordt uitgewerkt in een convenant tussen de provincie Limburg en de Limburgse gemeentes. Bij de renovatie wordt asbest uit het pand verwijderd, dat bij instorting of brand vrij zou kunnen komen. Daarnaast wordt het gebouw beter geïsoleerd. Vocht, schimmel en mijt en de daarmee samengaande gezondheidsrisico's worden daarmee tegengegaan. Ook wordt door het verduurzamen van het gebouw bijgedragen aan klimaatdoelstellingen.

Het bovenstaande belang weegt in dit geval zwaarder dan het ecologische belang.

Staat van instandhouding

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuissoort in Nederland en wordt in het hele land aangetroffen. Hij komt vooral voor in de bebouwde omgeving, zowel in het stedelijke gebied als op het platteland (Kennisdocument gewone dwergvleermuis, BIJ12 versie 2017). De staat van instandhouding wordt op landelijk niveau door de Zoogdierverseniging (2018) als onbekend aangemerkt.

Op grond van de beschikbare verspreidingsgegevens (verspreidingsatlas.nl) is het aannemelijk dat de staat van instandhouding in de regio Venlo niet slechter is dan de landelijke.

Het leefgebied wordt niet aangetast, evenmin als vliegrouetes. Bij de werkzaamheden gaan 10 paar- en/of zomerverblijven verloren met elk maximaal 3 individuen. Daarvoor in de plaats komen er inbouwvoorzieningen in het gerenoveerde gebouw. In de tussentijd kunnen de vleermuizen uitwijken naar tijdelijke verblijven in de omgeving. Door de dieren tijdens de werkzaamheden uit het gebouw te weren wordt verwonden of doden van dieren voorkomen. Door deze maatregelen zal het effect op de plaatselijke populatie verwaarloosbaar zijn.

De gewone grootvleermuis komt ook algemeen voor. De soort is sterk gebonden aan kleinschalig landschap en bosgebieden (Kennisdocument gewone grootvleermuis, BIJ12 versie 2017). De landelijke staat van instandhouding is volgens de zoogdierverseniging matig ongunstig, voornamelijk door achteruitgang van het leefgebied. Regionaal zijn er geen harde cijfers bekend, maar de verspreidingskaarten (verspreidingsatlas.nl) laten zien dat de soort door de gehele provincie voorkomt. Er is geen reden om aan te nemen dat de regionale staat van instandhouding afwijkt van de landelijke.

Het leefgebied gaat door de werkzaamheden niet achteruit, maar de huidige inpandige verblijfplaats in de bebouwing gaat bij de renovatie verloren. Na de renovatie kan de grootoorvleermuis in de inbouwkasten terecht.

Door de dieren tijdens de werkzaamheden uit het gebouw te weren wordt verwonden of doden van dieren voorkomen. Er zijn te allen tijde voldoende vervangende verblijven beschikbaar. Mede doordat het slechts om 1 zomerverblijf gaat, met 1 individu, zal het effect op de plaatselijke populatie gewone grootoorvleermuizen daarom verwaarloosbaar zijn.

De verlichting tijdens en na de verbouwing wordt zodanig uitgevoerd dat verstoring van vleermuizen door licht zoveel mogelijk wordt voorkomen. Nieuwe aanplant rondom het gerenoveerde gebouw zal op de vleermuizen worden afgestemd, door soorten te kiezen die insecten aantrekken en die variatie in hoogte bieden.

Met de handelingen, waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan het streven de populatie van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis in het natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Overige en zorgplicht

Onverminderd een vrijstelling, gedragscode of ontheffing dient altijd de wettelijke zorgplicht als bedoeld in artikel 1.11 Wnb voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in acht te worden genomen.

Conclusie

Gelet op deze overwegingen wordt de gevraagde ontheffing soorten Wet natuurbescherming verleend.

AANTEKENEN

Gedeputeerde Staten van Limburg
Cluster Algehele Juridische Zaken
Team Rechtsbescherming
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

Venlo, 7 augustus 2023

Kenmerk: [REDACTED]/plan Moubis
Dossiernummer: 20230009
Uw kenmerk: DOC-00519812

E-mail:

Telefoonnummer:

Betreft:

Gronden van bezwaar

GRONDEN VAN BEZWAAR

Geacht college,

Als gemachtigde van:

- [REDACTED], wonende aan de Waterloostraat [REDACTED] te (5935 CH) Steyl;
- [REDACTED] wonende aan de Waterloostraat [REDACTED] te (5935 CH) Steyl;
- [REDACTED] wonende aan de Waterloostraat [REDACTED] te (5935 CJ) Steyl;
- [REDACTED] wonende aan de Waterloostraat [REDACTED] te (5935 CJ) Steyl;
- [REDACTED] wonende aan de Waterloostraat [REDACTED] te (5935 CK) Steyl;
- [REDACTED] wonende aan de Waterloostraat [REDACTED] te (5935 CK) Steyl;
- [REDACTED], wonende aan de Waterloostraat [REDACTED] te (5935 CK) Steyl; en
- [REDACTED], wonende aan de Waterloostraat [REDACTED] te (5935 CK) Steyl,

hierna gezamenlijk te noemen "[REDACTED]", tekende ik bij brief van 4 juli 2023 ter veiligstelling van de rechten en ter sauvering van de termijn (pro forma) bezwaar aan tegen uw besluit van 25 mei 2023 met kenmerk D2023-05-007471 en zaaknummer 2023-010680, waarbij op basis van artikel 3.8 Wet natuurbescherming ontheffing verleend is aan Symphony Estates B.V. voor de renovatie van landhuis 'Moubis' (rijksmonument) aan de Waterloostraat 28 te Steyl. Kopie van deze ontheffing is daarbij toegezonden.

Bij brief van 12 juli 2023, verzonden 12 juli 2023, heeft u de ontvangst van dit pro forma bezwaarschrift schriftelijk bevestigd en daarbij een termijn tot en met 8 augustus 2023 verstrekt om de gronden van bezwaar aan te vullen.

■■■■■■■■■■ kunnen zich met het thans bestreden besluit niet verenigen. Ter nadere onderbouwing en motivering van de gronden van bezwaar dient het navolgende.

Gronden van bezwaar

1.

Op 30 augustus 2021 heeft Symphony Estates B.V. bij de gemeente Venlo een aanvraag met daarbij behorende tekeningen ingediend enkel voor een casco restauratie van het rijksmonument Landhuis Moubis te Steyl. De gemeente Venlo heeft daarop bij besluit van 25 oktober 2021 ex artikel 2.1. sub a en f Wabo omgevingsvergunning verleend. Bij beslissing op bezwaar van 17 maart 2022 heeft de gemeente Venlo deze omgevingsvergunning in stand gelaten en daarbij expliciet verklaard dat deze omgevingsvergunning niet ziet op een wijziging van het gebruik van het bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo.

2.

Het staat vast dat tot op vandaag voor het wijzigen van het gebruik van het bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo, door de gemeente Venlo geen omgevingsvergunning aan Symphony Estates B.V. verleend is. Er ligt wel al zeer geruime tijd een aanvraag bij de gemeente Venlo. Op dit moment is echter onduidelijk wat de status van afhandeling daarvan is. Er bestaat geen tot zeer weinig zekerheid dat deze aanvraag uiteindelijk ook tot vergunningverlening leidt. Voorts verzetten ■■■■■■■■■■ en vele anderen in de directe omgeving zich sterk tegen de voorgenomen functiewijziging omdat deze functiewijziging aantoonbaar volledig indruist tegen de aard van het besloten karakter van Landgoed Moubis, de ruimtelijke belangen van Landgoed Moubis en de civielrechtelijke afspraken tussen de leden van de vereniging van eigenaren Landgoed Moubis. Symphony Estates B.V. is lid van deze vereniging.

3.

Het komt ■■■■■■■■■■ dan ook vreemd over dan wel zij achten het uiterst onzorgvuldig en daarmee volstrekt onjuist dat zowel in de aanvraag als de machtiging voor de aanvraag van onderhavige ontheffing gesteld wordt dat deze aanvraag ook ziet op de transformatie van het gebouw tot woonzorginstelling en zelfs de opbouw van een eerder gesloopt gedeelte. Zie daartoe zowel in de aanvraag als de machtiging de korte omschrijving van de werkzaamheden. Symphony Estates B.V. gaat in de aanvraag te ver.

4.

Het kan wel zo zijn dat de betreffende aanvraag zo opgesteld is. Onderhavige ontheffing had echter ter zake van enige activiteiten, die op deze transformatie zien, niet verleend mogen worden. Er is voor deze transformatie namelijk nog geen (enkele) toestemming van overheidswege waaronder een omgevingsvergunning verleend.

Nu verbouw en transformatie volledig verwant aan elkaar zijn en in elkaar verweven zijn, had ook ondanks de hiervoor onder punt 1 genoemde omgevingsvergunning en de onder punt 2 hiervoor genoemde aanvraag thans in het geheel geen ontheffing verleend mogen worden.

5.

In aansluiting hierop merken [REDACTED], op dat er nog meer activiteiten in de huidige aanvraag met bijlagen vermeld worden waar nog geen enkele toestemming van overheidswege voor verleend is. Zie de activiteiten onder paragraaf 5.1 (o.a. tuinaanleg) en paragraaf 5.2 (zwaar materieel en aanbouw) in het Activiteitenplan dat onderdeel van de aanvraag en het thans bestreden besluit maakt. Ook hiervoor is tot op vandaag geen enkele formele toestemming van overheidswege (waaronder omgevingsvergunning) verstrekt. Daar komt nog eens bovenop dat toepassing van enig zwaar materieel geheel in strijd is met de civielrechtelijke afspraken binnen de vereniging van eigenaren Landgoed Moubis en daardoor deze activiteiten al niet eens plaats kunnen vinden.

6.

Het is dan ook volgens [REDACTED], voorts geheel onjuist dat in de afweging om te komen tot onderhavig besluit met deze activiteiten en vervolgens het belang van realisatie van een woon-zorgcomplex rekening gehouden is en vervolgens in de afweging om te komen tot onderhavig besluit betrokken is. Enige vermelding daarvan, zoals onder het kopje "Habitatsrichtlijn" en "Wettelijk belang" in de aanvraag om ontheffing of in paragraaf 5.4 van het Activiteitenplan, is dan ook niet juist dan wel had met dit belang/deze belangen in de belangenafweging geen enkele rekening gehouden dienen te worden. Ten onrechte is deze transformatie in de belangenafweging betrokken omdat het thans (nog) geen relevant belang is. Transformatie is thans slechts een onzekere toekomstige omstandigheid.

6.

Tot slot merken [REDACTED] op dat het thans ook allerminst vaststaat dat de ontheffing de eindstreep haalt nu onduidelijk is hoe de compenserende activiteiten (plaatsen vleermuiskasten etc.) daadwerkelijk kunnen en zullen worden uitgevoerd en of deze compenserende activiteiten wel enig relevant doel treffen. Uit de aanvullende gegevens bij de aanvraag, zie onder andere mail van de gemachtigde van Symphony Estates B.V. aan de provincie Limburg van 13 maart 2023, blijkt dat er gedurende lange tijd nestkasten aan bomen langs de openbare weg geplaatst gaan worden. Er zou toestemming van de perceel-eigenaren zijn om nestkasten te plaatsen op de percelen 8450 en 3790. Is dit wel een adequate oplossing om uiteindelijk aan 44 tijdelijke verblijfplaatsen te komen? Kunnen de vleermuizen hier wel overwinteren en te zijner tijd paren? Hoe kansrijk is dit? [REDACTED] betwijfelen dit ten zeerste. [REDACTED] stellen voor dat de provincie Limburg o.a. hierover nader deskundigenadvies inwint. Voorts blijkt uit de stukken in het geheel niet dat er door de eigenaren van deze percelen of van eventuele andere locaties van de tijdelijke en/of permanente verblijfplaatsen daadwerkelijk formeel en schriftelijk toestemming verleend is. Enig objectief bewijs ontbreekt.

7.

Geheel tot slot komen [REDACTED] dan ook tot de conclusie dat het thans bestreden besluit tot verlening van ontheffing in strijd is met de artikelen 3:2 en 3:4 Awb. Het besluit is onzorgvuldig tot stand gekomen en niet gebaseerd op de juiste feiten en omstandigheden. Bij de afweging om te komen tot het thans bestreden besluit is rekening gehouden met onjuiste en thans niet relevante en zelfs toekomstige belangen. De ontheffing dient dan ook alsnog geweigerd te worden dan wel aangepast verleend te worden.

Tot zover reiken de gronden van bezwaar. Het recht wordt voorbehouden om deze gronden verder aan te vullen en (mondeling) toe te lichten.

Geheel tot slot wordt graag een schriftelijke bevestiging van ontvangst van deze gronden van bezwaar verkregen.

In afwachting van verder bericht, verblijf ik,

[REDACTED]

PLEITAANTEKENINGEN

Hoorzitting: Gedeputeerde Staten van Limburg
Plaats: Maastricht
Tijdstip: 14.00 uur
Datum: 25 september 2023
Zaaknummer: 2023-010680

Inleiding

1.
Op 25 mei 2023 heeft Gedeputeerde Staten van Limburg (hier verder: de provincie) aan Symphony Estates B.V. (hierna verder: Symphony) op basis van artikel 3.8 Wnb ontheffing verleend.
2.
Tegen deze ontheffing is door verschillende direct omwonenden op 4 juli 2023 pro forma bezwaar bij de provincie aangetekend. Enkelen daarvan zijn vandaag bij de hoorzitting aanwezig. De gronden van bezwaar zijn op 7 augustus 2023 nader aangevuld. Om hierna verder niet onnodig in herhaling te vallen, wordt verder geheel en volledig naar de inhoud van deze gronden verwezen.
3.
Van de provincie is vervolgens het verweerschrift van 7 september 2023 ontvangen. Hierna zal hierop verder gereageerd worden en zullen de gronden van bezwaar, voor zover nodig, verder toegelicht worden.

Nadere toelichting – reactie op verweer provincie Limburg

4.
Bezwaarmakers zitten hier vandaag als natuurlijke personen. Zij hebben ook als natuurlijke personen bezwaar aangetekend. Bezwaarmakers zijn als direct omwonenden belanghebbende. Bezwaarmakers zijn, net als Symphony, lid van de Vereniging van eigenaren die het openbaar gebied binnen Landgoed Moubis samen bezitten. Kopie van de statuten van deze vereniging is in deze zaak ingebracht.
5.
Om ontheffing op basis van artikel 3.8 Wnb te verkrijgen, dient het belang om inbreuk te maken op de belangen, die door artikel 3.5 Wnb beschermd worden, niet alleen concreet aanwezig maar ook van groot openbaar belang te zijn. Sterker nog: het belang dat de verwezenlijking van een plan of project kan rechtvaardigen, moet zowel 'openbaar' als 'groot' zijn. Dit impliceert dat dit belang zo groot is, dat het kan worden afgewogen tegen de door de Habitatrichtlijn nagestreefde doelstelling van instandhouding van natuurlijke habitats en flora en fauna.

6. Voor onderhavige casus betekent dit dat beoordeeld moet worden of de aard van het concrete bedoelde project en de door de Symphony en de provincie aangevoerde belangen zodanig groot en openbaar zijn dat zij als voldoende zwaarwegend kunnen worden aangemerkt in verhouding tot de belangen die door artikel 3.5 Wnb beschermd worden. Bij die toetsing dient verder aangesloten te worden bij rechtsoverweging 6.4 van de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 juli 2023 (Circuit Zandvoort).

7. Met inachtneming van het voormelde heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland op 4 augustus 2023 uitspraak (ECLI:NL:RBMNE:2023:4082) gewezen in een met onderhavige zaak vergelijkbare zaak waarbij de redeneringen en overwegingen in die uitspraak naadloos op onderhavige casus gelegd kunnen worden. Uitdrukkelijk wordt naar de rechtsoverwegingen 45 tot en met 57 en in het bijzonder naar de rechtsoverwegingen 53 tot en met 55 van deze uitspraak verwezen. De voorzieningenrechter kwam in die zaak tot de conclusie dat niet aangetoond was dat sprake was van een groot en openbaar belang. En waarom niet: er was o.a. niet aangetoond dat een of meer onderdelen van het project nodig waren en dat het project ook enkel op de aangevraagde locatie gerealiseerd zou kunnen worden. Daarnaast is het feit, dat een plan voor een ontwikkelaar rendabel moet zijn, geen openbaar belang.

8. Wat is in casu de noodzaak voor deze woningen met of zonder zorg? Is dat op zichzelf een groot en openbaar belang? Ook in onderhavige zaak wordt op geen enkele wijze concreet aangetoond dat er zowel een zeer grote behoefte aan de voorgenomen type woningen met zorg dan wel zorgwoningen bestaat als dat er enige noodzaak is om deze ook nog eens op de betreffende locatie op landgoed Moubis te realiseren. Er wordt door Symphony en de provincie slechts naar algemene kencijfers verwezen, die op geen enkele wijze dit alles verder specificeren of kunnen onderbouwen.

9. Deze vermeende behoefte staat haaks op de juist dalende trend aan de behoefte voor dergelijke luxe (zorg-)woningen. Verder is de gemeente Venlo thans bezig met een onderzoek naar de behoefte aan zorgcentra en zorgfaciliteiten om wildgroei daarvan tegen te gaan. De gemeente Venlo wordt thans namelijk overspoeld met initiatieven voor de realisatie van dergelijke faciliteiten.

10. Het is vervolgens ook onduidelijk waar de aanvraag nu precies op ziet? Zijn het enkel woningen of ook zorg? In de thans bestreden ontheffing komen daarnaast veel meer bouwen en aanlegactiviteiten terug dan enkel casco-restauratie. Is het wel duidelijk om welk concreet plan het in het kader van onderhavige Wnb-vergunning gaat? Tot slot kan het belang van Symphony van een rendabel project dus geen openbaar belang opleveren.

11. In het verweerschrift wordt gesteld dat de compenserende maatregelen voldoende zijn. Bezwaarmakers zouden daar geen tegenbewijs voor leveren. Daarnaast is uitvoering van deze maatregelen voor de provincie gezien het verweerschrift blijkbaar thans geen vraagstuk en dient te zijner tijd maar duidelijk te worden of deze maatregelen ook uitgevoerd worden. Bezwaarmakers begrijpen deze houding van de provincie niet.

12.

Is het intussen niet al enige tijd volgens vaste rechtspraak zo dat bezwaarmakers hierover opmerkingen mogen maken zonder dat er een duur tegenrapport ingebracht hoeft te worden? Het is een terechte vraag van bezwaarmakers hoe de provincie het voor zich ziet dat tijdens de uitvoering van het project en de verstoring van de vleermuizen compenserende maatregelen aan bomen in de omgeving bevestigd worden, deze voorzieningen intact blijven bij al het verkeer ter plaatse en sowieso voldoende werking hebben.

13.

Verder is toch de vraag, of het voorschrift van het aanbrengen van compenserende maatregelen wel voldoende uitvoerbaar en handhaafbaar is, ook relevant. Er wordt gesteld dat er toestemming van de betreffende grondeigenaar zou zijn om deze maatregelen te mogen uitvoeren. Waar dat uit blijkt, dan wel dat deze toestemming daadwerkelijk gegeven is, is tot op vandaag objectief niet verifieerbaar. Bezwaarmakers vinden het vreemd dat de provincie hier zo eenvoudig over denkt. Als een voorschrift of voorwaarde niet uitvoerbaar en handhaafbaar is, dan kan dat voorschrift of die voorwaarde niet aan een ontheffing verbonden worden. Dat maakt, in tegenstelling tot hetgeen de provincie aangeeft, de vraag van deze toestemming wel uiterst relevant. Dit alles is nog eens te meer van groot belang omdat er al meerdere restauratiewerkzaamheden aan het gebouw plaatsgevonden hebben terwijl er bijvoorbeeld conform paragraaf 6.2.1 van het Activiteitenplan nog geen Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de vleermuizen gerealiseerd zijn.

14.

Aan het einde van het verweerschrift wordt vermeld dat er geen gewijzigde omstandigheden zouden zijn. Deze passage komt bezwaarmakers tot slot al helemaal vreemd over en maakt ook dat we weer terug zijn bij het begin van het betoog in deze pleitnota. Welk groot en openbaar belang is er voor onderhavige ontheffing? De provincie is blijkbaar van de meest recente stand van zaken niet op de hoogte. Tegen de in de ontheffing en de gronden van bezwaar daartegen al genoemde vergunning voor de casco-restauratie loopt thans nog een beroepszaak bij de rechtbank Limburg. Op 8 september jl. zou daarin de mondelinge behandeling plaatsgevonden hebben. Deze zitting is echter verdaagd omdat de gemeente Venlo de rechtbank Limburg bij brief van 21 augustus 2023 heeft laten weten dat Symphony de gemeente Venlo verzocht heeft om de eerdere vergunning voor de casco-restauratie in te trekken. De rechtbank Limburg heeft daarop de gemeente Venlo gevraagd om voor 12 oktober aanstaande te bevestigen dat de eerdere vergunning voor de casco-restauratie ingetrokken is. Zie de bijlage bij deze pleitnota. Deze bijlage is eerst d.d. 22 september jl. van [REDACTED] ontvangen en kon derhalve niet eerder in geding gebracht worden. Het lijkt bezwaarmakers dat, indien dit inderdaad zo is, ieders belang bij onderhavige aanvraag om ontheffing en daarmee bij vergunningverlening daarvan vervallen is en de aangevraagde ontheffing alsnog geweigerd zou moeten worden dan wel ook alsnog - te zijner tijd - ingetrokken zou moeten worden.

Conclusie

15.

Bezwaarmakers komen dan ook tot de conclusie dat de aanvraag tot ontheffing alsnog geweigerd dan wel ingetrokken moet worden dan wel dat in elk geval het belang van verlening van ontheffing niet aangetoond is en er daarom een groot motiveringsgebrek aan het thans bestreden besluit kleeft.

[REDACTED]

1 | AANTEKENING | PERPONEEL | MAAT

[REDACTED]

WABOIA-KG
5038 / 11 Stal

Bestuur van de

bezoekadres
Wolffstrasse 1
10557 Berlin

correspondentieadres
Postfach 190
60440 A.Z. Frankfurt

(088) 361 22 22

www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wij behandelen slechts een zaak in uw brief.

datum 31 augustus 2023
onderdeel Regiebureau
contactpersoon [REDACTED]
doorkiesnummer 088-361 16 54
ons kenmerk zaaknummer ROE 22 / 958 WABOIA KG
uw kenmerk
bijlage(n)
onderwerp het beroep van [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Over het beroep met zaaknummer ROE 22 / 958 WABOIA KG deel ik u het volgende mee.

Bij brief van 21 augustus 2023, door de rechtbank ontvangen op 24 augustus 2023, heeft het college de rechtbank geïnformeerd over het feit dat vergunninghouder het college verzocht heeft de op 25 oktober 2021 verleende omgevingsvergunning in te trekken. Het college verzoekt de rechtbank het geplande beroep op de zitting van 8 september 2023 daarom aan te houden, omdat het waarschijnlijk niet lukt om de intrekking van de omgevingsvergunning vóór 8 september 2023 formeel te realiseren. De rechtbank heeft eiser [REDACTED] in de gelegenheid gesteld om op dit bericht te reageren. Bij bericht van 30 augustus 2023 heeft eiser dit gedaan.

De rechtbank ziet aanleiding om aan het verzoek van het college tegemoet te komen, nu het college te kennen heeft gegeven de intrekking formeel te willen realiseren. De rechtbank zal, in aansluiting op de gebruikelijke beslistermijnen in de Algemene wet bestuursrecht, de behandeling van het beroep voor de duur van zes weken aanhouden. De rechtbank draagt verweerder op haar onverwijld maar uiterlijk op 12 oktober 2023 te berichten of de omgevingsvergunning formeel is ingetrokken. Partijen zullen daarna in de gelegenheid worden gesteld zich uit te laten over de verdere voortgang van de procedure.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

[REDACTED]

BB900

Uw persoonsgegevens en indien van toepassing die van uw client worden, voor zover nodig voor een goede procesvoering verwerkt in de registratiesystemen van de Rechtspraak.

AANVULLENDE PLEITAANTEKENINGEN

Hoorzitting: Gedeputeerde Staten van Limburg
Zaaknummer: 2023-010680

Inleiding

1.
In bovenvermelde zaak vond op 25 september 2023 bij Gedeputeerde Staten van Limburg (hier verder: de provincie) de hoorzitting plaats inzake de aan Symphony Estates B.V. (hierna verder: Symphony) op basis van artikel 3.8 Wnb verleende ontheffing.

2.
In aansluiting op deze hoorzitting is van de commissie voor de bezwaarschriften van de provincie de gelegenheid gekregen om uiterlijk binnen een week na deze hoorzitting nog te reageren op het nadere stuk (Pleitnota) van Symphony dat eerder wel aan de commissie toegezonden is, maar niet met bezwaarmakers gedeeld is.

Hierna volgt dan ook deze reactie.

Reactie

3.
Allereerst wordt namens bezwaarmakers nogmaals verwezen naar de gronden van bezwaar en de pleitaantekeningen voor de hoorzitting van 25 september 2023. Nogmaals wordt herhaald dat niet met feiten objectief aangetoond is dat er een groot en algemeen belang bestaat om ter plekke de beschermde dieren te verstoren. Volgens vaste rechtspraak is dat nodig waarbij zelfs tot op locatieniveau ingezoomd dient te worden.

4.
Vast moet staan dat de betreffende inbreuk ter plekke echt nodig is. Daarvan is in casu, ondanks hetgeen Symphony allemaal aangeeft, geen sprake. Om dat wel te betogen bedient Symphony zich van onwaarheden dan wel verdraait zij bewust de waarheid.

5.
Tot eind december 2020 is het betreffende complex privébezit geweest van [REDACTED]. De door Symphony genoemde vereniging van eigenaren ziet enkel toe op het gemeenschappelijk gebied rondom de gebouwen. Deze vereniging heeft geen enkele inspraak op de wijze waarop een eigenaar zijn pand onderhoudt (zie ook artikel 1a lid 1 Woningwet), behalve dat de vereniging deze eigenaar daar vriendelijk op kan aanspreken.

6.
Daarnaast is het de gemeente die op basis van artikel 13 t/m 15 van de Woningwet de eigenaar kan en ook eigenlijk moet aansporen om maatregelen te treffen. De gemeente heeft dat 20 jaar verzuimd.

Die verantwoordelijkheid heeft de gemeente Venlo ook nog eens volgens de Samenwerkingsovereenkomst getekend 16.11.2000 tussen de gemeente, de toenmalige projectontwikkelaar en ██████████. Ook daarin schiet de gemeente tekort. De positie van ██████████ is nu overgenomen door Symphony. Op basis van deze overeenkomst moet het gebouw in 6 woningen omgezet worden. Symphony handelt in strijd met die overeenkomst.

7.

Symphony heeft nimmer openheid van zaken gegeven en meermaals haar plannen veranderd. Symphony heeft bijvoorbeeld in 2021 een bord aan de Roermondsestraat geplaatst waarin 11 appartementen in het betreffende gebouw worden aangeboden. Hierop hebben meerdere bewoners van Park Waterloo richting Symphony met interesse gereageerd. Zij hebben nooit een antwoord van Symphony gehad. Er is nimmer een poging ondernomen om een plan te maken voor deze 11 appartementen. Reeds in de verwervingsperiode van het pand had Symphony blijkbaar al plannen om het gebouw om te bouwen tot een zorgcentrum. Voor de volledigheid hieronder is een foto van het verkoopbord.



8.

Bij het uitblijven van een fatsoenlijke omgevingsdialoog en het niet-betrekken van de directe woonomgeving, heeft het bestuur van de vereniging op laste van een aantal bewoners/leden op 20 juli 2021 tussentijds een algemene ledenvergadering ingelast. Symphony, in de persoon [REDACTED], was hier persoonlijk bij aanwezig. Deze had tot doel om te peilen of er voldoende draagvlak was/is binnen de besloten woongemeenschap Park Waterloo voor een woonzorginstelling in Palais Moubis. De opkomst bij deze vergadering was 86%. Na stemming is vastgesteld dat 77,5% van de leden tegen was, 20% was voor en 2.5% was neutraal. Er is dus geen draagvlak voor deze ontwikkeling.

9.

Symphony doet het voorkomen of er forse investeringen zijn gedaan onder andere door verwerving van het gebouw. Dat is incorrect. De oorspronkelijke vraagprijs van het gebouw was een bedrag van EUR [REDACTED]. Symphony heeft het gebouw slechts voor een bedrag van EUR [REDACTED] verworven.

10.

Er bestaat geen noodzaak voor een woon-zorgcomplex op de voorziene locatie. Het toekennen van een woon-zorgcomplex op de voorziene locatie zou ook in het geheel niet stroken met de besloten woongemeenschap van Park Waterloo. Die beslotenheid wordt straks geweld aan gedaan door de constant extern in te vliegen zorg en alle bezoekers en door de verkeersbewegingen die daarmee samenhangen.

11.

Voorts is er geen noodzaak gezien alle andere initiatieven en reeds bestaande zorghuizen:

- a. Het oude politiebureau van Steyl wordt een woon-zorgcomplex (<https://omroepvenlo.nl/nieuws/artikel/zorgwoningen-in-voormalig-politiebureau>);
- b. Er is recent een woon-zorgcomplex (Het Andere Wonen) op de Kerkhoflaan in Tegelen gebouwd (<https://www.hetanderewonentegelen.nl/>);
- c. Het voormalig gemeentehuis van Tegelen wordt her bestemd;
- d. Er zijn meerdere zuster-locaties op Steyl (in de directe nabijheid van Park Waterloo) die leeg staan en al alle voorzieningen hebben die direct geschikt zijn voor wonen en zorg;
- e. Het Annahuis, gevestigd op de St. Annastraat te Tegelen (<https://dagelijks-leven.nl/huizen/tegelen-het-annahuis/>);
- f. De Zorggroep de Nieuwe Munt, gevestigd op de Lingsterhofweg te Tegelen (<https://www.filica.nl/tegelen/de-nieuwe-munt>);
- g. PavoZorg Tegelen, gevestigd op de St Annastraat te Tegelen (<https://pavozorg.nl/locaties/pavozorg-tegelen/>).

Conclusie

Symphony heeft tot op vandaag nog steeds niet op basis van correcte en objectief verifieerbare informatie aangetoond waarom er nou precies op onderhavige locatie een woonzorginstelling moet komen. Enkel restauratie van een monument levert geen groot en algemeen belang op. Daarnaast levert ook een voor de ontwikkelaar rendabel plan geen groot en algemeen belang op.

De ontheffing had dan ook niet verleend mogen worden, moet alsnog ingetrokken worden dan wel kleeft aan de ontheffing een motiveringsgebrek.

Zienswijze 9

Aantekenen

Aan de Raad van de Gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK Venlo

Van [REDACTED]
Waterloostraat [REDACTED]
5935CJ Steyl

Nr.
14 NOV 2023
Gemeente Venlo

Steyl, 12-11-2023

Betreft: Zienswijze Bestuur VvE Park Waterloo betreffende uw kenmerk: Ontwerp-bp en ontwerp-omgevingsvergunning Landhuis Moubis- Waterloostraat 28 Steyl. Planidentificatienummer: NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01.

Geachte gemeenteraad,

In vervolg op het kenbaar maken dat het ontwerpbestemmingsplan "Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl", met planidentificatienummer: NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01, bij uw gemeente ter inzage ligt, hecht ik eraan u (namens het Bestuur van VvE Park Waterloo) onze zienswijze kenbaar te maken.

1. Symphony Estates eigent zich in dit plan ('Tekening – Landhuis Moubis – bouwplaatsinrichting') oneigenlijk grond toe waarvan zij niet de eigenaar zijn. Dit is in strijd met artikel 4.1 van de statuten van de VvE Park Waterloo (bijgevoegd ter volledigheid);
2. Bij de huidige bouwverkeerroute volgens de bouwplaatsinrichting wordt voorbijgegaan aan de kenbaar gemaakte bouwverkeerroute. Dit betekent een reële kans op schade aan een eeuwenoude Sequoiaboom (zie portaal Landelijk Register Monumentale Bomen) welke bepalend is voor de inrichting van het park en in strijd is met artikel 2.1.1. van de statuten van de VvE Park Waterloo. Tevens zal de huidige bouwplaatsinrichting de toegang tot de privé parkeerplaatsen van het klooster onmogelijk maken, danwel volledig afsluiten;

Landelijk Register
Monumentale Bomen

Bomen stichting

Home kaart Bomen Privacyverklaring

Monumentale Bomen
overzichtskaart
toon bomen in mijn omgeving

1685577: Mammoetboom Waterloo park
stuur mail toon foto's

boom: 1685577 Mammoetboom Waterloo park
boomnummer: 1685577
boomsoort: Sequoiadendron giganteum
ingevoerd: 15-11-1989
status: monumentaal
plantjaar: 1989-1910
boomvorm: natuurlijke

of kies provincie: Limburg
status van boom: geen selectie op status
boomnummer: zoek

boom status:
 potentieel monumentaal
 monumentaal
 dood / geveld
 niet kader: nog te inventariseren

Satelliet - Provincie Waterloostraat

Google Satelliet Kaartgegevens ©2023 Voorwaarden Een kaartfout rapporteren

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." (bijgevoegd ter volledigheid). Ten overvloede, iedere mandelige eigenaar op Park Waterloo heeft dit artikel in zijn/haar koopakte staan;

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 dientengevolge verwijderd moeten worden en is in strijd met artikel 2.1.2 van de VvE Park Waterloo. Het bestuur heeft al

op 03.05.2022 via e-mail en ingesloten brief, vragen gesteld over de erfafscheiding en nimmer concreet antwoord gekregen hierop;

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. Dit aantal is op Park Waterloo niet mogelijk en derhalve is het plan niet uitvoerbaar. De fysieke en sociale leefbaarheid van het park zal worden aangetast. Dit is in strijd met de kernwaarden van het park. Deze kernwaarden staan beschreven in de statuten van Park Waterloo en in artikel 3.1.3. van de akte van levering aan "Symphony Estates B.V.";
6. Er zal een inritvergunning/uitwegvergunning vereist zijn t.b.v. de realisatie van het Ontwerpbestemmingsplan naar de gemeentelijke openbare weg (Waterloostraat te Steyl). Uit kadastrale gegevens van Kadastralekaart.com blijkt dat tussen het plangebied Waterloostraat 28, 5935 BG te Steyl en de gemeentelijke openbare weg Waterloostraat te Steyl gemeenschappelijke grond van VvE Park Waterloo (Steyl) is gesitueerd. Dit is privéterrein van de VvE Park Waterloo. De erfafscheiding (tussen het plangebied en de gemeentelijke openbare weg) is onderdeel van het park en derhalve is een formele toestemming van de VvE nodig om deze erfafscheiding te gebruiken voor een inrit en uitrit van bouwverkeer. De VvE is verantwoordelijk voor dit grondgebied (niet de gemeente Venlo) en voorziet zelf in de onderhoudskosten van dit terrein. De grootschalige en langdurige restauratieplannen inzake restauratie Palais Moubis vereisen dat er voor een nog nader te bepalen periode een inrit en uitrit vergunning moet worden verleend voor het bouwverkeer zal (voor alle inwoners van Park Waterloo) ten nadele worden aangetast. Dergelijke grote veranderingen/ingrepen zullen via een stemming in een ALV-vergadering moeten worden goedgekeurd.
7. Het Bestuur van de VvE Park Waterloo is van mening dat wij als woordvoerders van het privéterrein Park Waterloo te Steyl een belanghebbende partij zijn, en betrokken dienen te worden bij een dergelijk grootschalig restauratieproject dat voor een langere tijd de leefbaarheid, infrastructuur en veiligheid van het park en haar bewoners in negatieve zin zal aantasten in de vorm van het in- en uitrijden van bouwverkeer van het plangebied via privéterrein naar de gemeentelijke openbare weg Waterloostraat te Steyl en visa versa. Om het Ontwerpbestemmingsplan te realiseren heeft "Symphony Estates" een toestemmingsverlening en toestemmingsverklaring van de VvE nodig. Na een teleurstellende informatieavond op 23.09.2021 is er geen enkele relevante vorm van communicatie meer geïnitieerd vanuit "Symphony Estates B.V.".

Mijn bezwaar licht(en) ik/wij graag mondeling toe. Ik/wij verzoek(en) u dan ook vriendelijk om het bestemmingsplan niet vast te stellen en om geen omgevingsvergunning te verlenen



In afwachting van uw reactie verblijf ik hoogachtend,



Voorzitter Bestuur Park Waterloo



Bijlagen:

- Tekening – Landhuis Moubis – bouwplaatsinrichting
- Statuten VvE Park Waterloo
- Akte van Levering "Symphony Estates B.V."
- E-Mail 03.05.2022, "Omgevingsdialoog Park Waterloo"
- Ingesloten brief behorende bij E-Mail 03.05.2022, "Omgevingsdialoog Waterloostraat 28"

WIJZIGING STATUTEN VAN EEN VERENIGING

Heden, vijftien november tweeduizend vijf, verscheen voor mij, [REDACTED]

[REDACTED] notaris te Venlo:

de heer Christiaan de Koning, geboren te Heerlen op [REDACTED]

5 [REDACTED] wonende te 5935 CJ Steijl, Waterloostraat [REDACTED] houder van een paspoort met nummer [REDACTED]

ten deze handelende als voorzitter van het bestuur van de vereniging: **BELANGENVERENIGING EIGENAREN PARK WATERLOO TE STEYL, GEMEENTE VENLO**, statutair gevestigd te Venlo, kantoorhoudende te 5935 CJ Steijl, Waterloostraat 154, ingeschreven in het handelsregister voor Limburg-Noord
10 te Venlo onder nummer 12055387 en deze rechtspersoon als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende terzake van na te melden statutenwijziging op grond van het bepaalde in artikel 16 lid 4 van de statuten.

De verschenen persoon verklaarde:

15 **INLEIDING**

- de vereniging is opgericht bij akte verleden op negentien december tweeduizend twee voor mij, notaris;
- bij besluit van de algemene ledenvergadering van de vereniging van eenendertig augustus tweeduizend vijf is, conform artikel 16 van de statuten, besloten de
20 statuten van de vereniging te wijzigen en geheel opnieuw vast te stellen;
- een kopie van de notulen van die vergadering wordt aan deze akte gehecht;
- de huidige statuten voldoen niet geheel aan de eisen en voorwaarden welke daaraan oorspronkelijk door de gemeente Tegelen werden en thans door de gemeente Venlo als haar rechtsopvolgster onder algemene titel worden gesteld;
- 25 - deze statutenwijziging dient ter herstel van de door de gemeente Venlo geconstateerde gebreken;
- het concept van deze akte is vooraf aan de gemeente Venlo ter beoordeling voorgelegd en akkoord bevonden, zulks blijkens een brief de dato tweeëntwintig juli tweeduizendvijf, waarvan een kopie aan deze akte zal worden vastgehecht.

30 **STATUTENWIJZIGING**

Ter uitvoering van het besluit, verklaarde de verschenen persoon de statuten te wijzigen en algeheel op nieuw vast te stellen als volgt:

NAAM EN ZETEL

ARTIKEL 1

- 35 1. De vereniging draagt de naam: "Belangenvereniging eigenaren Park Waterloo te Steyl, gemeente Venlo".
2. De vereniging, hierna te noemen: "de vereniging" is gevestigd te Venlo,

aangevangen op negentien december tweeduizendtwee en duurt onbepaalde tijd voort.

DOEL

ARTIKEL 2

- 5 1. De vereniging heeft ten doel:
- a. Inrichting, beheer, onderhoud en instandhouding van het mandelige landgoed ten behoeve van de grondgebonden woningen, appartementsrechten en het Palais Moubis in het "Domein Moubis/Plan Waterloo" te Steyl, gemeente Venlo. Onder landgoed wordt begrepen het geheel van wegen, paden, groenvoorzieningen, landschapselementen en infrastructuur voor zover 10 daarvan de eigendom niet middels een zakelijk recht door derden is voorbehouden, samen vormende park Waterloo.
- b. Zorg te dragen voor de uniformiteit van de erfafscheidingen van de voor- en achtertuinten van de sub 1.a. bedoelde grondgebonden woningen 15 (Hofwoningen, Parkwoningen en Parkvilla's).
2. Zij tracht dit doel onder meer te bereiken door;
- a. het voor gezamenlijke rekening onderhouden en instandhouden van het onder lid 1.a bedoelde landgoed.
- b. het opstellen van een beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de 20 erfafscheidingen.
3. Voor de feitelijke uitvoering van werkzaamheden zullen door de vereniging professionele derden worden ingeschakeld (waarbij te denken valt aan hoveniers, landschapsarchitecten, rentmeesters en dergelijk voor wat betreft de specifieke aspecten en eigenschappen van het landgoed).
- 25 4. Inrichting, beheer, onderhoud en instandhouding van het landgoed dienen te geschieden conform het inrichtingsplan en het schetsboek welke deel uitmaken van de SAMENWERKINGSOVEREENKOMST betreffende de ontwikkeling van "Park Waterloo" aangegaan door de voormalige gemeente Tegelen, Stam en De Koning Vastgoed B.V. als initiatiefnemer van de ontwikkeling van het plan en de eigenaar van Palais Moubis, overeengekomen en getekend te Tegelen op zestien november tweeduizend.
- 30 5. Beheer en onderhoud dienen plaats te vinden op basis van een door de gemeente Venlo goedgekeurd onderhouds- en beheersplan, welk plan gebaseerd dient te zijn op het inrichtingsplan en het schetsboek welke deel uitmaken van de samenwerkingsovereenkomst.
- 35 6. Zonder voorafgaande toestemming van de gemeente Venlo mag niet worden gehandeld in strijd met het inrichtingsplan en schetsboek als hiervoor in lid 4 bedoeld en mag niet structureel worden afgeweken van een goedgekeurd onderhouds- en beheersplan als hiervoor in lid 5 bedoeld, zulks ter beoordeling van de gemeente.
- 40

GELDMIDDELEN

ARTIKEL 3

De geldmiddelen van de vereniging worden onder andere gevormd door de contributies van leden en omslagen.

45 **LEDEN**

ARTIKEL 4

1. Leden van de vereniging zijn uitsluitend de eigenaren van de grondgebonden woningen, appartementsrechten en andere opstallen (onder andere Palais Moubis) in het Domein Moubis/Plan Waterloo te Steyl, gemeente Venlo. Per kavel/woning wordt slechts één eigenaar als lid aangenomen en erkend.
2. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle leden zijn opgenomen. Elk lid is verplicht een eventuele adreswijziging terstond aan de secretaris op te geven. Alle kennisgevingen aan leden kunnen geschieden aan het in het register opgenomen adres.
3. Het lidmaatschap is persoonlijk, doch onlosmakelijk verbonden met de kavel/woning waarop het lidmaatschap betrekking heeft. Het lidmaatschap gaat mee over casu quo wordt mee overgedragen bij vervreemding van de kavel/woning. Indien het lidmaatschap deel uitmaakt van een onverdeeldheid zijn de betrokkenen verplicht een hunner aan te wijzen tot vertegenwoordiging ten opzichte van de vereniging. Van overdracht of overgang van het lidmaatschap wordt binnen één maand aan de secretaris kennis gegeven.
4. Door zijn toetreding tot de vereniging verbindt ieder lid zich –op verbeurte bij niet-nakoming van een direct opeisbare boete ten behoeve van de vereniging van vijftigduizend euro (€ 50.000,00)- om bij iedere vervreemding van een of meer kavels/woningen/appartementsrechten waarvan hij eigenaar is aan zijn rechtverkrijgende(n) en/of rechtsopvolger(s) in de akte van overdracht op te leggen en als derdenbeding voor de vereniging te aanvaarden:
 - a. de verplichting om lid te worden van de vereniging;
 - b. de verplichting om andere eigenaren toe te staan lid te worden van de vereniging;
 - c. de verplichting bij wijze van kettingbeding om bij vervreemding van de betreffende kavel/woning/appartementsrechten aan zijn rechtverkrijgende(n) en/of rechtsopvolger(s) de onder a. en b. omschreven verplichtingen op te leggen.

ENTREEGELD BIJ LIDMAATSCHAP**ARTIKEL 5**

Bij wijze van entreegeld wordt op datum van juridische levering van de individuele kavels, of bij de juridische levering bij de doorverkoop van een gerealiseerde woning of appartementsrecht, een bedrag ad vijftig euro (€ 50,00) betaald.

VERPLICHTINGEN VAN DE LEDEN**ARTIKEL 6**

1. De leden zijn gehouden de jaarlijks door de Algemene Ledenvergadering vast te stellen contributie te betalen, alsmede de omslagkosten, voor het onderhoud en instandhouding van het mandelige landgoed.
2. Ieder lid van de vereniging zal in de in lid 1 bedoelde omslagkosten bijdragen voor het een/negenentachtigste (1/89^e) deel. Dit breukdeel is gebaseerd op het minimaal te realiseren aantal wooneenheden inclusief de participatie van de eigenaar van Palais Moubis. Mocht na de oplevering van de laatste kavel blijken, dat een groter aantal is gerealiseerd, dan zal bij afzonderlijke akte "vaststelling deelgerechtigdheid" het breukdeel worden aangepast en verkleind

overeenkomstig het gerealiseerde aantal wooneenheden. Het eerste bestuur wordt daartoe bij deze onherroepelijk gevolmachtigd. Binnen een (1) maand na het passeren van die akte zullen alle leden daarvan in kennis worden gesteld.

- 5 3. De algemene vergadering zal op basis van de hierna vermelde begroting het bedrag bepalen dat bij wijze van voorschotbijdrage per maand dient te worden voldaan.
4. Alle door de leden verschuldigde betalingen dienen te geschieden op een door het bestuur te bepalen bank- of girorekening en wel binnen vier weken na de door de secretaris of penningmeester vast te stellen verschijndatum.
- 10 5. Een lid is niet bevoegd, zolang hij eigenaar van een kavel/woning/appartementsrecht is, zijn lidmaatschap op te zeggen.
6. De bij het einde van een lidmaatschap bestaande opeisbare financiële verplichtingen van het betreffende lid jegens de vereniging blijven voor diens rekening ook na beëindiging van het lidmaatschap.
- 15 Bij beëindiging van het lidmaatschap kan het lid jegens de vereniging geen aanspraak op enig batig saldo of reserve geldend maken.
7. Het bestuur kan de vereniging in naam van de leden al zodanige rechten doen bedingen en verplichtingen doen aangaan, welke betrekking hebben op- of bevordelijk kunnen zijn tot de doelstellingen van de vereniging, waaronder met name begrepen het aangaan, beëindigen of wijzigen van op de gemeenschap betrekking hebbende overeenkomsten met derden en het vaststellen en wijzigen van de door de leden verschuldigde vergoedingen uit hoofde van zodanige overeenkomsten.
- 20 Het bepaalde bij lid 2 is van overeenkomstige toepassing.
- 25 8. De vereniging kan namens de leden tot handhaving van de bedongen rechten in rechte optreden, waaronder begrepen het vorderen van schadevergoeding.
9. Indien een lid het ingevolge dit artikel door haar aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover van de datum van opeisbaarheid een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid, verhoogd met twee punten, met een minimum van
- 30 vijftientig euro (€ 25,00).

Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

UITSLUITING VAN AANSPRAKELIJKHEID

ARTIKEL 7

35 Iedere verplichting van de leden of oud-leden om in een tekort van de vereniging bij te dragen is uitgesloten.

BESTUUR

ARTIKEL 8

- 40 1. Het bestuur kan uit natuurlijke en/of rechtspersonen bestaan en bestaat uit maximaal negen (9) leden en minimaal drie (3) leden, die door de algemene vergadering worden benoemd.
- De benoeming geschiedt uit de leden dan wel uit echtgenoten, partners of gezinsleden van de leden, behoudens het bepaalde in lid 2.
- 45 Het bestuur kiest uit haar midden een voorzitter, secretaris en penningmeester.

De functie van voorzitter en secretaris zijn verenigbaar in één persoon.

2. Echtelieden, partners of gezinsleden kunnen niet gelijktijdig zitting hebben in het bestuur.
3. Elk bestuurslid, ook wanneer hij voor een bepaalde tijd is benoemd, kan te allen tijde door de algemene vergadering, mits met een meerderheid van tenminste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen, worden ontslagen of geschorst. Een schorsing die niet binnen drie maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door het verloop van die termijn.
4. Het bestuurslidmaatschap eindigt:
 - a. ten aanzien van een bestuurslid dat uit de leden benoemd is: door het eindigen van het lidmaatschap van de vereniging; en
 - b. door bedanken en door het verlies van het vrije beheer over het vermogen ongeacht de reden.
5. Het bestuur is gerechtigd een bestuurslid te schorsen wegens niet of niet deugdelijk functioneren, waarna het bestuurslidmaatschap eindigt indien in de eerstvolgende ledenvergadering aldus wordt besloten.

BESTUURSTAAK - VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 9

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is het bestuur belast met het besturen van de vereniging.
2. Indien het aantal bestuursleden beneden het door de algemene vergadering vastgestelde aantal is gedaald, blijft het bestuur bevoegd. Het is echter verplicht zo spoedig mogelijk een algemene vergadering te beleggen waarin de voorziening in de open plaats of open plaatsen aan de orde komt.
3. Het bestuur is bevoegd onder zijn verantwoordelijkheid bepaalde onderdelen van zijn taak te doen uitvoeren door commissies die door het bestuur worden benoemd.
4. De vereniging wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd:
 - a. hetzij door het gehele bestuur;
 - b. hetzij door twee bestuursleden tezamen, waaronder de voorzitter of de penningmeester.
5. Het bestuur is bevoegd een of meer bestuursleden volmacht te geven om de vereniging binnen de daarin omschreven grenzen te vertegenwoordigen.
6. Het bestuur vergadert tenminste viermaal per jaar.

In bestuursvergadering kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden mits meer dan de helft van de bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is. Een bestuurslid is bevoegd zich bij schriftelijke volmacht ter vergadering door een mede-bestuurslid te laten vertegenwoordigen. Van iedere bestuursvergadering worden notulen opgemaakt, welke door de vergadering of de volgende bestuursvergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter of penningmeester getekend.
7. Bestuursvergaderingen worden bijeengeroepen door de voorzitter of twee andere bestuursleden op een termijn van tenminste zeven dagen ter plaatse als bij de oproeping te bepalen. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van de voorzitter, kan

de oproepingstermijn worden bekort.

8. Alle bestuursbesluiten worden genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Het bestuur kan buiten vergadering besluiten nemen, mits geen der bestuursleden zich daartegen verzet en met eenparigheid van stemmen.

JAARVERSLAG, JAARREKENING, REKENING EN VERANTWOORDING, BEGROTING

ARTIKEL 10

1. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het bestuur een jaarrekening op die het ter vaststelling voorlegt aan een algemene vergadering die het bestuur uiterlijk een maand na afloop van die termijn doet houden.
Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag over. Voorts wordt ter goedkeuring door de algemene vergadering een door de penningmeester opgemaakte begroting voor het lopende casu quo komende boekjaar gevoegd, welke begroting de voorlopige omslagbijdrage per lid vermeldt.
3. De opgemaakte jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgaaf van reden melding gemaakt.
4. Het bestuur zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de algemene vergadering bestemd tot de behandeling van de jaarrekening ten kantore van de vereniging aanwezig zijn. De leden kunnen de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van krijgen.
5. De algemene vergadering benoemt jaarlijks uit de leden een commissie van tenminste twee personen, die geen deel uit mogen maken van het bestuur. De commissie onderzoekt de jaarrekening van het bestuur en brengt aan de algemene vergadering verslag van haar bevindingen uit.
6. Het bestuur is verplicht aan de commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarde te vertonen en inzage van de boeken en bescheiden van de vereniging te geven.
7. De last van de commissie kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen doch slechts door de benoeming van een andere commissie.
8. Voorzover de vastgestelde jaarrekening een overschot vermeldt, wordt dat overschot geboekt op een daarvoor bestemde reserve-rekening. Ingeval de vastgestelde jaarrekening een tekort vertoont, dan zal elk lid zijn aandeel daarin binnen een maand na de vaststelling voldoen, tenzij de algemene vergadering heeft besloten het tekort te delgen uit de in de vorige zin bedoelde reserverekening. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voorzover de wet dat toestaat.

ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 11

1. Aan de algemene vergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden toe,

die niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen.

2. Jaarlijks, uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt een algemene vergadering – de jaarvergadering – gehouden. In de jaarvergadering komen onder meer aan de orde:
 - 5 a. het jaarverslag en de jaarrekening, met het verslag van de in artikel 10 bedoelde commissie alsook de in artikel 10 bedoelde begroting;
 - b. de benoeming van de in artikel 10 bedoelde commissie voor het volgend boekjaar;
 - c. vaststelling van de contributie;
 - 10 d. voorziening in eventuele vacatures;
 - e. voorstellen van het bestuur of de leden, aangekondigd bij de oproeping voor de vergadering.
3. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls het bestuur dit wenselijk oordeelt.
- 15 4. Voorts is het bestuur op schriftelijk verzoek van tenminste twee leden verplicht tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken. Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan door oproeping overeenkomstig artikel 15, met inachtneming van de in artikel 15
- 20 vermelde oproepingstermijn.

TOEGANG EN STEMRECHT

ARTIKEL 12

1. Toegang tot de algemene vergadering hebben alle leden en bestuursleden van de vereniging en de huisgenoten van de leden. De in de vorige zin bedoelde
25 huisgenoten hebben wel het recht om in de vergadering het woord te voeren doch geen stemrecht. Geen toegang hebben geschorste leden en geschorste bestuursleden, alsook hun huisgenoten.
2. Over toelating van andere dan de in lid 1 bedoelde personen beslist de algemene vergadering.
- 30 3. Ieder lid van de vereniging is bevoegd tot het uitbrengen van één stem per hem of haar in eigendom toebehorende kavel/woning/appartementsrecht.
4. Een lid kan zijn stem door een schriftelijk ten genoegen van de voorzitter der vergadering bij voldoende volmacht gemachtigd ander lid uitbrengen. Een lid kan slechts voor twee leden bij volmacht stem uitbrengen.
- 35 5. Alle ter vergadering aanwezige en toegelaten personen zijn gehouden voor de aanvang der vergadering tot tekening van de presentielijst, in te richten zoals bij reglement nader te bepalen.

VOorzitterschap – Notulen

ARTIKEL 13

- 40 1. De algemene vergaderingen worden geleid door de voorzitter van de vereniging of zijn plaatsvervanger. Ontbreken de voorzitter en zijn plaatsvervanger, dan treedt één van de andere bestuursleden door het bestuur aan te wijzen als voorzitter op. Wordt ook op deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan voorziet de vergadering daarin zelve.
- 45 2. Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris of een ander

door de voorzitter daartoe aangewezen persoon, notulen gemaakt die door de voorzitter en de notulist worden vastgesteld en ondertekend. Tegenstemmers bij stemming over genomen besluiten kunnen op hun verzoek met name in de notulen worden genoemd. Zij die de vergadering bijeenroepen kunnen een notarieel proces-verbaal van het verhandelde doen opmaken. De inhoud van de notulen of van het proces-verbaal wordt ter kennis van de leden gebracht.

BESLUITVORMING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 14

1. Het ter algemene vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter dat door de vergadering een besluit is genomen is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voorzover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
2. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in het eerste lid bedoeld oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer de meerderheid der vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
3. Voorzover de statuten of de wet niet anders bepalen, worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met **volstreckte meerderheid** van de uitgebrachte stemmen.
4. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
5. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstreckte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de volstreckte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreckte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet is begrepen de tweede stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen, op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon, op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
6. Indien de stemmen staken over een voorstel niet rakende verkiezing van personen, dan is het verworpen.
7. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één der stemgerechtigden zulks voor de stemming verlangt.
8. Een éénstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering.
9. Zolang in een algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen

omtrent alle aan de orde komende onderwerpen – dus mede een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding – ook al heeft geen oproeping plaatsgehad of is deze niet op de voorgeschreven wijze geschied of is enig ander voorschrift omtrent het oproepen en houden van vergaderingen of een daarmee verband houdende formaliteit niet in acht genomen.

BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 15

1. De algemene vergaderingen worden gehouden ter plaatse en ten tijde als in de oproeping vermeld en bijeengeroepen door het bestuur. De oproeping geschiedt schriftelijk aan de adressen van de leden volgens het ledenregister bedoeld in artikel 4. De termijn voor de oproeping bedraagt tenminste veertien dagen, die der oproeping en vergadering niet meegerekend.

2. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.

STATUTENWIJZIGING

ARTIKEL 16

1. In de statuten van de vereniging kan geen verandering worden aangebracht dan door een besluit van een algemene vergadering waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld.

2. Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten tenminste vijf dagen vóór de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

3. Een besluit tot statutenwijziging behoeft tenminste twee/derde meerderheid van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is. Is niet twee/derde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd, dan wordt binnen vier weken daarna een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde leden, kan worden besloten mits met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen.

4. Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van de akte is ieder bestuurslid bevoegd.

5. Wijziging van artikel 2, dit artikel 16 lid 5 en artikel 17 lid 3 van de statuten kan slechts plaatsvinden na vooraf verkregen toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo. Van de brief of het document waaruit de toestemming blijkt, zal een kopie aan de betreffende akte van statutenwijziging worden gehecht. Alle andere wijzigingen zullen achteraf ter kennisname aan het college worden medegedeeld.

ONTBINDING

ARTIKEL 17

1. De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering. Het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 van het voorafgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.

2. Bij het besluit tot ontbinding wordt een bestemming aan het batig saldo gegeven,

zoveel mogelijk overeenkomende met de doelstellingen van de vereniging.

3. Ontbinding van de vereniging kan slechts plaatsvinden na vooraf verkregen toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo. Van de brief of het document waaruit de toestemming blijkt, zal een kopie aan het betreffende besluit worden gehecht.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

ARTIKEL 18

1. De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement en andere reglementen vaststellen.
2. De reglementen mogen niet in strijd zijn met de wet, ook waar die geen dwingend recht bevat, noch met de statuten.

SLOTBEPALING

ARTIKEL 19

1. Bij overtreding van een der bepalingen van deze statuten en/of huishoudelijk reglement, hetzij door een lid, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd de gehoudenheid tot schadevergoeding bij overtreding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd andere maatregelen, welke het bestuur kan nemen, krachtens deze statuten.
3. De te verbeuren boeten komen ten gunste van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan, is het bepaalde in artikel 6 lid 9 van toepassing.
5. Het lid blijft naast de gebruiker(s) van zijn kavel(s)/woning(en)/appartement(s) hoofdelijk aansprakelijk indien deze gebruiker in strijd handelt met enige bepaling van deze statuten.
6. Voor alle zaken, waarin deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.

SLOT AKTE

De wettelijke bepalingen met betrekking tot de identificatie zijn door mij, notaris, nageleefd en de verschenen persoon is derhalve mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Venlo, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: GGO/CSI/89468

Vandaag negentwintig januari tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, [REDACTED] notaris te Etten-Leur:

1. [REDACTED] geboren te Breda op [REDACTED] [REDACTED] g, werkzaam ten kantore van mij, notaris, met kantooradres: Bredaseweg 159, 4872 LA Etten-Leur, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: [REDACTED] geboren te Liempde op [REDACTED] houder van paspoort nummer [REDACTED], uitgegeven te Venlo op drie januari tweeduizend achttien, wonende te 5725 AX Heusden, gemeente Asten, [REDACTED] ongetrouwd en niet geregistreerd als partner, hierna te noemen: "verkoper";

en

2. [REDACTED] geboren te Roosendaal en Nispen op [REDACTED] [REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris, met kantooradres: Bredaseweg 159, 4872 LA Etten-Leur, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "SYMPHONY ESTATES B.V.", statutair gevestigd te Gemeente Eindhoven, ondernemingsadres: 5613 BH Eindhoven, Parklaan 54 A, postadres: 5613 BH Eindhoven, Parklaan 54 A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 71547584, hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op vijftien februari tweeduizend negentien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Op voormelde koopovereenkomst de dato vijftien februari tweeduizend negentien hebben verkoper en koper een drietal allonges gesloten op respectievelijk veertien augustus tweeduizend negentien, veertien januari tweeduizend twintig en éénendertig december tweeduizend twintig. Voormelde koopovereenkomst en allonges worden hierna tezamen aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. het perceel grond met woonhuis en verdere aanhorigheden, gelegen te 5935 BG Steyl, Waterloostraat 28, kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummer 9098, ter grootte van drieduizend vierhonderdvierentwintig vierkante meter (3.424 m²);
- b. een onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van het landgoed (onder andere bestaande uit wegen, paden, groenvoorzieningen, landschapselementen en infrastructuur), gelegen te Steyl, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummers
 - 8913, ter grootte van vijfduizend éénhonderdzevenenzeventig vierkante meter (5.177 m²) welk perceel is belast met een drietal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot

een januari negentienhonderdtweënnegentig ten gunste van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, en een viertal opstalrechten nutsvoorzieningen ten gunste van N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, gevestigd te Maastricht, KPN B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch en Ziggo Netwerk B.V., gevestigd te Groningen;

- 9139, ter grootte van achttienduizend vijftachtig vierkante meter (18.085 m²) welk perceel is belast met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot een januari negentienhonderdtweënnegentig ten gunste van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, en een viertal opstalrechten nutsvoorzieningen ten gunste van N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, gevestigd te Maastricht, KPN B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch en Ziggo Netwerk B.V., gevestigd te Groningen;
- 2614, ter grootte van drieduizend driehonderdveertig vierkante meter (3.340 m²) welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot een januari negentienhonderdtweënnegentig ten gunste van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen;
- 8934, ter grootte van tienduizend tweehonderdvierennegentig vierkante meter (10.294 m²) welk perceel is belast met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot een januari negentienhonderdtweënnegentig ten gunste van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, en een viertal opstalrechten nutsvoorzieningen ten gunste van N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, gevestigd te Maastricht, KPN B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch en Ziggo Netwerk B.V., gevestigd te Groningen,

hierna tezamen te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00).**

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

GEBRUIK

Het Verkochte zal door koper worden gebruikt als voor de herontwikkeling en realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woongebouw met meerdere wooneenheden.

Voormeld voorgenomen gebruik door koper is geheel voor rekening en risico van koper.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

De navolgende beperkingen zijn ten aanzien van het Verkochte sub a. bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en/of de kadastrale registratie:

"Besluit op basis van Monumentenwet 1988

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk [REDACTED] Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
 Naamswijziging rechtspersoon
 Afkomstig uit stuk [REDACTED] Roermond Ingeschreven op 03-02-2003
 om 09:00
 Besluit op basis van Monumentenwet 1988
 Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
 Vermeld in stuk [REDACTED] Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
 Naamswijziging rechtspersoon
 Afkomstig uit stuk [REDACTED] Roermond Ingeschreven op 21-01-
 1970".

De navolgende beperkingen zijn ten aanzien van het Verkochte sub b. voor wat betreft nummer 9139 bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en/of de kadastrale registratie:

"Besluit op basis van Monumentenwet 1988
 Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
 Vermeld in stuk [REDACTED] Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
 Naamswijziging rechtspersoon
 Afkomstig uit stuk [REDACTED] Roermond Ingeschreven op 26-11-2006
 om 09:00".

Ten aanzien van het Verkochte sub b. voor wat betreft nummers 2614, 8934 en 8913 zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en/of de kadastrale registratie.

BASISREGISTRATIES VOOR ADRESSEN EN GEBOUWEN

Het hiervoor vermelde adres van het Verkochte is overeenkomstig de Basisregistraties voor adressen en gebouwen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte sub a. is door verkoper en [REDACTED], geboren te Geldrop op zestien maart negentienhonderd zevenenvijftig, hierna te noemen: 'erflater', - ieder voor de onverdeelde helft - in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op zevenentwintig december tweeduizend in register [REDACTED] van een afschrift van de akte van levering, inhoudende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op tweeëntwintig december tweeduizend verleden voor [REDACTED] notaris te Geldrop. Het Verkochte sub b. is door verkoper en erflater- ieder voor de onverdeelde helft - in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op éénendertig augustus tweeduizend vijf in register [REDACTED] van een afschrift van de akte van levering, inhoudende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op negentwintig augustus tweeduizend vijf verleden voor [REDACTED] notaris te Venlo. Blijkens een verklaring van erfrecht, op drie oktober tweeduizend zeventien opgemaakt door [REDACTED] notaris te Venlo, is erflater op drie september tweeduizend zeventien te Venlo overleden. Gemelde verklaring van erfrecht is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vier oktober tweeduizend zeventien in register [REDACTED] nummer 134.

Uit deze verklaring van erfrecht blijkt tevens dat verkoper alleen bevoegd en gerechtigd is om over het Verkochte te beschikken.

KWITANTIE, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

Voormelde koopprijs is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van E&L Notarissen.

De zakelijke lasten zijn voor rekening van koper vanaf vandaag en zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. De verrekening heeft plaatsgevonden op basis van de tarieven van de desbetreffende instanties

van het jaar tweeduizend twintig aangezien de aanslagen van het jaar tweeduizend eenentwintig nog niet bekend zijn.

Eventuele verschillen zullen tussen partijen in onderling overleg worden verrekend binnen een maand nadat de aanslagen van het jaar tweeduizend eenentwintig door verkoper zijn ontvangen van de desbetreffende instanties.

Verkoper verleent koper **kwitantie** voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten.

Genoemde koopprijs zal eerst worden aangewend voor aflossing van eventuele hypotheeken en/of beslagen rustende op het Verkochte.

Uitbetaling van hetgeen hierna resteert en blijkens de aan verkoper uitgereikte nota van afrekening, met welke nota van afrekening verkoper zich akkoord heeft verklaard, toekomt aan verkoper zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek geschieden, zodra na aanbieding van een afschrift van deze akte aan de openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Verkochte bij de aanbieding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat hiermee meerdere werkdagen na de ondertekening van de onderhavige akte van levering mee gemoeid kunnen zijn.

Voormelde Koopovereenkomst is gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

KOSTEN EN BELASTINGEN

ARTIKEL 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

ARTIKEL 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens eventuele erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.
3. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, behoudens de meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van feitelijke levering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

ARTIKEL 3

De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

AANSPRAKEN

ARTIKEL 4

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de Koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het Verkochte (en de meeverkochte roerende zaken), of gedeelte(n) daarin/daarvan alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

GARANTIES EN VERKLARINGEN

ARTIKEL 5

Verkoper garandeert dat ten aanzien van de in de Koopovereenkomst gestelde garanties en verklaringen niets is gewijzigd en dat deze onverkort van toepassing zijn en blijven.

BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 6

Met betrekking tot bijzondere bepalingen staat in de Koopovereenkomst nog woordelijk vermeld:

*" 6.4.2 Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei) stoffen aanwezig. Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgende wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: **Er is een bodemonderzoek uitgevoerd ten tijde van de aankoop door de huidige eigenaar/verkoper. Deze rapportage wordt door verkoper overgedragen aan kopers.***

(...)

artikel 22 ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 150 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."

AANVAARDING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

ARTIKEL 7

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen aangaande het Verkochte sub a. wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 12476 nummer 38), waarin woordelijk staat vermeld:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten deze is mede-verschenen:

geboren te Geldrop op [REDACTED]
[REDACTED] werkzaam en woonplaats kiezend ten kantore van ondergetekende notaris te 5664 RP Geldrop, Dommeldalseweg 2,

Ten dezen handelend als gevolmachtigde, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk, van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Stam en de Koning Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk kantoorhoudende te 5652 AA Eindhoven op het adres Limburglaan 24A, ingeschreven in het Handelsregister van de kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant te Eindhoven onder dossiernummer 17101647, en als zodanig deze vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend.

Deze vennootschap hierna te noemen: Stam en de Koning Vastgoed B.V..

De comparanten verklaarden:

Stam en de Koning Vastgoed B.V. is eigenaar van het kloostercomplex Waterloostraat te Tegelen, uitmakende het gehele kadastrale perceel gemeente Tegelen, sectie A nummer 3301, met uitzondering van het bij deze akte aan kopers verkochte en overgedragen gedeelte van dit perceel en is tevens eigenaar van de percelen gemeente Tegelen, sectie A nummers 2614, 2615 en 3006.

Stam en de Koning Vastgoed B.V. verleent hierbij ten laste van de voornoemde eigendommen en ten behoeve van het aan verkoper verkochte erfdiensbaarheden van Weg en voor riolering en leidingen voor alle nutsvoorzieningen.

De ligging van deze weg en leidingen zal in een nadere akte worden vastgesteld zodra het totale project zal zijn voltooid.

De kosten van die aanvullende akte zijn voor rekening van: Stam en de Koning Vastgoed B.V.."

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen aangaande het Verkochte sub b. wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 15360 nummer 163), waarin woordelijk staat vermeld:

"MANDELIGHEID

Terzake van het verkochte sub is bij akte op negentien december tweeduizendtwee voor mij, notaris, bepaald dat gemeld landgoed zal dienen en is het landgoed bestemd, en wordt – voor zoveel nodig - bij deze akte wederom bestemd, tot gemeenschappelijk nut van de (toekomstige) eigenaren van de negenentachtig (89) kavels / grondgebonden woningen / appartementsrechten / andere (bestaande) opstallen (hierna ook te noemen: de kavels) in het "Domein Moubis/Plan Waterloo" te Steyl, gemeente Venlo.

Onder landgoed wordt begrepen het geheel van wegen, paden, groenvoorzieningen, landschapselementen en infrastructuur voor zover daarvan de eigendom niet middels een zakelijk recht door derden is voorbehouden, samen vormende park Waterloo.

Het voormelde landgoed zal gemeenschappelijke eigendom worden van de (toekomstige) eigenaren van voormelde negenentachtig (89) kavels/grondgebonden woningen/appartementsrechten/andere opstallen.

Terzake van de onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot het voormelde landgoed (de mandelige zaak) wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in gemelde akte van levering, waarin woordelijk is vermeld:

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de deelgenoten.
3. De koper en de eigenaar zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de eigenaar terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten aan de beheerder verschuldigd is.
4. Onder erf of kavel wordt in dit artikel 1 en de volgende artikelen verstaan: elk(e) afzonderlijk(e) grondgebonden woning, appartementsrecht of andere (bestaande) opstal.

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Artikel 3

1. Iedere mede-eigenaar (deelgenoot) heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaken, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:
 - de wegen zijn bestemd om te voet of middels daartoe geëigend al dan niet gemotoriseerd vervoermiddel te gaan naar en te komen van de openbare weg naar en van de betreffende kavel of naar en van die kavel naar en van een andere kavel;
 - de voetpaden zijn bestemd om te voet met de (brom-)fiets aan de hand, kinderwagen of kruiwagen, te gaan naar en te komen van de openbare weg naar en van de betreffende kavel of naar en van die kavel naar en van een andere kavel;
 - het park is bestemd om aldaar te verpozen op een wijze waarop aan het park geen schade wordt toegebracht of ten laste van een ander geen hinder wordt veroorzaakt;
 - de overige landschapselementen zijn bestemd om te worden gebruikt in overeenstemming met hun kennelijke aard of doel.
2. Onder mede-eigenaar (deelgenoot) wordt, voor toepassing van het hiervoor in lid 1 bepaalde, ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een kavel te bewonen of te gebruiken.
3. De deelgenoten zijn verplicht de mandelige zaak niet te gebruiken of te doen gebruiken voor andere doeleinden dan hiervoor omschreven. Deze verplichting zal overgaan op de rechtverkrijgende(n) en/of rechtsopvolger(s) van de deelgenoten en is eveneens van toepassing op alle gebruikers van de mandelige zaak.

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten beheerd, onderhouden, hersteld, vernieuwd en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

Artikel 5

1. Het beheer der mandelige zaken berust namens de gezamenlijke eigenaren uitsluitend bij de te Steyl, gemeente Venlo, gevestigde vereniging: "Belangenvereniging eigenaren Park Waterloo te Steyl, gemeente Venlo".

De gezamenlijke eigenaren van de kavels zijn verplicht om:

- als lid toe te treden en zolang zij (mede-)eigenaar, casu quo zakelijk genotsgerechtigde zijn, lid te blijven van voornoemde vereniging;
 - alle onderhoud, herstel of vernieuwing van de mandelige zaken uitsluitend door of namens genoemde vereniging te doen geschieden.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
 3. Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de gemeenschappelijke zaken wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van genoemde vereniging. Iedere deelgenoot is verplicht indien dit voor beheer in ruime zin van de mandelige zaken noodzakelijk is, toegang tot zijn eigendom te verlenen.
 4. de vereniging is verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke eigenaren.

Artikel 6

Iedere deelgenoot is verplicht – namens de overige deelgenoten – een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan de bepalingen in dit artikel, zulks op verbeurte door de betreffende koper en iedere opvolgende eigenaar die verzuimt een en ander op te nemen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete groot [REDACTED] ten behoeve de vereniging.

De betreffende koper in iedere opvolgende verkrijger zullen in gebreke zijn door het enkele feit der overtreding of niet-nakoming, met dien verstande echter dat voor het intreden van rechtsgevolgen van de overtreding of niet-nakoming een schriftelijke ingebrekestelling wordt vereist middels deurwaardersexploit of aangetekend schrijven, zonder dat hiermee de mogelijkheid tot het vorderen van enige schadevergoeding wordt beperkt.

Artikel 7

De mandeligheid eindigt:

1. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
2. wanneer de bij notariële akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
3. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Artikel 8

Het aantal van negenentachtig (89) deelgenoten is gebaseerd op het minimaal te realiseren aantal wooneenheden inclusief de participatie van de eigenaar van Palais Moubis. Mocht na de oplevering van de laatste kavel blijken, dat een groter aantal is gerealiseerd, dan zal bij afzonderlijke akte "vaststelling deelgerechtigdheid" het aantal deelgenoten worden aangepast overeenkomstig het gerealiseerde aantal wooneenheden.

De verkoper wordt daartoe bij deze onherroepelijk gevolmachtigd. Binnen een (1) maand na het passeren van die akte zullen alle deelgenoten daarvan in kennis worden gesteld.

VERENIGING "BELANGENVERENIGING EIGENAREN PARK WATERLOO TE STEYL, GEMEENTE VENLO"

Koper verklaart:

- a. dat hij ermee bekend is dat hij door de aankoop van voormelde kavel verplicht lid is geworden van de vereniging: "Belangenvereniging eigenaren Park Waterloo te Steyl, gemeente Venlo", gevestigd te

Vertical line on the left side of the page.

Horizontal line at the bottom of the page.

Steyl, gemeente Venlo en dat hij heeft kennis genomen van de inhoud van de statuten van deze vereniging. Per kavel kan slechts één eigenaar lid worden van de vereniging. Het lidmaatschap is persoonlijk doch onlosmakelijk verbonden met het onderhavige registergoed. Koper kan zijn lidmaatschap niet opzeggen zolang hij eigenaar is van voormelde kavel;

- b. dat hij zich verbindt ten opzichte van de vereniging om bij vervreemding van het onderhavige registergoed in de akte van levering aan zijn rechtverkrijgende(n) en/of zijn rechtsopvolger(s) de navolgende verplichtingen op te leggen en als derdenbeding voor de vereniging te aanvaarden, zulks op verbeurte – bij niet-nakoming – van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat daarvoor een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist is. het betreft de verplichtingen:
- om lid te worden van de vereniging;
 - om andere eigenaren in het Plan Waterloo te Steyl, gemeente Venlo, toe te staan lid te worden van de vereniging;
 - om voorgaande verplichtingen bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtverkrijgende(n) en/of rechtsopvolger(s);
- c. dat hij zich verplicht bij te dragen in de omslagkosten van de vereniging. Indien koper niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de vereniging voldoet, is hij in overtreding en verbeurt hij ten behoeve van de vereniging een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat daarvoor een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist is.

Gemelde bepaling sub c is een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op de rechtverkrijgende(n) en/of rechtsopvolger(s) van de koper.

De comparant sub 1 genoemd, ten deze handelend als mondeling gevolmachtigde van vorengemelde (belangen)vereniging, neemt voor en namens deze vereniging voormelde verplichtingen van koper voor de vereniging aan.

(...)

OMSCHRIJVING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Kwalitatieve verplichtingen

De koper, zijn rechtverkrijgende(n) onder algemene titel of bijzondere titel en/of hun gebruiker(s) verbinden zich in verband met het gesloten karakter van Domein Moubis/Plan Waterloo jegens verkoper:

1. danwel jegens de gemeente Venlo en alle reguliere hulpverleningsdiensten, waaronder begrepen Politie, Brandweer, Ambulancediensten en Vuilnisophaaldiensten, tot het gedogen;
 - dat deze diensten zich te allen tijde zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot het domein voor zover de uitvoering van hun taken en plichten zulks verlangt;
 - dat deze diensten te allen tijde kunnen beschikken over de daartoe benodigde middelen (sleutels pincodes en dergelijke), direct of indirect;
 - dat ten behoeve van deze diensten voorzieningen op, in, aan of boven het domein en/of de bij deze akte geleverde kavel zijn of worden aangebracht, onderhouden, vernieuwd en verwijderd (onder andere brandkranen en blusleidingen);
 - dat onder uitvoering van taken en diensten mede wordt begrepen controle en gebruik van vorenbedoelde voorzieningen;
2. danwel jegens de **gemeente Venlo**, tot het gedogen:

- dat wandelaars van buiten het domein, niet zijnde eigenaars of rechtmatige gebruikers, op het domein mogen wandelen tussen negen uur (9:00) en twintig uur (20:00) en dat zij zich toegang kunnen verschaffen via de looppoort bij de centrale ingang welke is voorzien van een tijdschakelaar;
 - dat vorenbedoelde tijdschakelaar op voormelde tijdstippen ingesteld wordt en blijft;
3. danwel jegens de **Stichting Limburg Landschap**, tot het gedogen:
- dat de stichting het recht van toegang tot het domein heeft en houdt voor zover dit noodzakelijk is voor controle, onderhoud en beheer van de Aalsbeek en de stijlrand aan de Maas;
 - onder de stichting worden eveneens verstaan derden welke door de stichting met voormelde werkzaamheden worden belast;
4. danwel jegens het hoveniersbedrijf genaamd **Hoveniersbedrijf van der Linden Groen** en/of andere door de Belangenvereniging in te schakelen hoveniers- en/of onderhoudsbedrijven, tot het gedogen:
- dat dit bedrijf of bedrijven het zelfstandig recht van toegang tot het domein heeft/hebben voor de uitvoering van het grondonderhoud in de meest ruime zin van het woord;
 - dat dit bedrijf of deze bedrijven te allen tijde kunnen beschikken over de daartoe benodigde middelen (sleutels, pincode's en dergelijke), direct of indirect;
5. danwel jegens de ██████████ thans wonende te 5935 BH Steyl, ██████████ en de ██████████ thans wonende te 5931 BR Tegelen, ██████████ en uitsluitend jegens hen persoonlijk, tot het gedogen:
- dat een gedeelte van de omloop aan de Maashoek ongeveer ter hoogte van de brandweertoeegang nabij de Waterloostraat te Steyl en ter hoogte van de gastransportleiding casu quo parkeerplaats gebouw Hofappartementen, wordt afgezet met haaks opgestelde en af te sluiten poorten, zodat alleen de leden van de Belangenvereniging middels een sleutel toegang hebben tot dit gedeelte van de omloop en dat dit gedeelte van de omloop, in afwijking van het hiervoor sub 2 bepaalde, niet voor het publiek zal zijn opengesteld;
 - dat door hen (waarmee hierna de beide familie's worden bedoeld) op eigen kosten en in overleg met verkoper een nieuw gaashekwerk op het domein zal worden aangebracht, onderhouden, vernieuwd en verwijderd op circa dertig (30) tot vijftig (50) centimeter van het bestaande hekwerk;
 - dat door hen op eigen kosten en in overleg met verkoper een nieuw gaashekwerk op het domein zal worden aangebracht, onderhouden, vernieuwd en verwijderd vanaf de bestaande looppoort tot de bestaande afrastering ter hoogte van de parkeerplaats, waarbij het bestaande hekwerk circa drie (3) meter wordt teruggezet vanaf de aanwezige buitenhoek, waardoor in de afgezette ruimte een zitplaats ontstaat;
 - dat door hen op eigen kosten en in overleg met verkoper die zitplaats nader wordt ingericht;
 - dat door hen die zitplaats conform bestemming wordt gebruikt;
6. danwel de **Zusters van de Goddelijke Voorzienigheid te Tegelen**, in aanvulling van de hierna vermelde en bestaande bijzondere verplichtingen, tot het gedogen:
- dat zij recht van toegang hebben tot het domein voor bezoek aan- en onderhoud van de begraafplaats;

- dat zij het mortuariumgebouwtje gelegen tussen de internaatkapel en de Maas gebruiken voor opslag van hun tuingereedschap noodzakelijk voor het onderhoud van de begraafplaats;
 - 7. tot het gedogen van de aanleg/oprichting/handhaving en het onderhoud van de projectmatig aan te brengen hekwerken met begroeiing ter plaatse van zij- en achtertuinen, zodat het buitenaanzicht een geheel vormt en blijft vormen;
 - 8. danwel jegens **Rijkswaterstaat** tot het gedogen van de bestaande status van het winterbedgebied van de Maas en heet geit dat die bestaande status niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Rijkswaterstaat mag worden gewijzigd; onder wijzigen van de status wordt ondermeer begrepen bouwen of slopen van opstallen, aanbrengen of rooien van beplanting en storten of afgraven van grond;
- Deze verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk wetboek en zullen dientengevolge overgaan op al degenen die (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen.

Bijzondere verplichtingen

Koper verplicht zich jegens verkoper en alle hiervoor onder Kwalitatieve Verplichtingen sub 1 tot en met 8 genoemde belanghebbenden tot het onthouden van handelingen welke verkoper en/of belanghebbenden (kunnen) hinderen in de uitoefening van de aan hen verleende rechten alsmede tot:

- het gebruiken van de aangegeven in- en uitritten, zulks ter beperking van de verkeersdruk in de Waterloostraat te Steyl, gemeente Venlo;
- het zoveel mogelijk afgesloten houden van de poorten ter plaatse van de buitenomgang in het domein, zodat wandelaars van buiten het domein deze buitenomgang niet kunnen gebruiken.

Koper verbindt zich jegens hen deze verplichtingen bij wijze van kettingbeding bij overdracht van het verkochte, geheel of gedeeltelijk, aan de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde op te leggen en verkoper verklaart voormelde verplichtingen voor zichzelf en de overige belanghebbenden aan te nemen.

OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Bijzondere verplichtingen

Wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van levering, verleden op vierentwintig juni negentienhonderdnevennegentig, waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg waarin woordelijk staat vermeld:
"Voor wat betreft bijzondere bepalingen die op het verkochte betrekking hebben wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in een akte van levering op één augustus negentienhonderd vierennegentig verleden voor ██████████, notaris te Swalmen, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van voormelde Dienst te Breda op twee augustus daaropvolgend in deel 9049 nummer 58.

Bedoelde bepalingen luiden woordelijk als volgt:

1. Niet in de koop begrepen is het glas-in-lood raam met de afbeelding van de stichter van voormelde congregatie. Dit raam mag door verkoopster worden verwijderd. De kosten hiervan komen voor rekening van verkoopster.
3. Op het verkochte bevindt zich tevens een kerkhof (van de congregatie). Inzake dit kerkhof wordt het volgende overeengekomen:
 - a. in opdracht van en voor rekening van verkoopster worden de gedenktekens van de graven verwijderd. De verwijdering dient

- uiterlijk te zijn geschied zodra koper met de bouw van het geplande appartementencomplex casu quo woningen begint;
- b. in opdracht van en voor rekening van verkoopster zal in goed overleg met koper een gedenkteken ter plaatse van het kerkhof geplaatst worden; het overleg met de koper heeft uitsluitend betrekking op de situering van het gedenkteken;
 - c. in overleg met de koper zal voor het kerkhof een groenplan opgesteld worden; na instemming van beide partijen zal tot herinrichting overgegaan worden. De kosten van het opmaken van het groenplan alswel de kosten van de herinrichting worden door partijen gelijkelijk (ieder voor de helft) gedragen. Na de oplevering van het groenherinrichtingsplan zullen de kosten van onderhoud, hetwelk in opdracht van koper wordt uitgevoerd, voor rekening van koper zijn;
 - d. voorzover noodzakelijk, ofwel wanneer het gebruik of misbruik van het heringerichte kerkhof hiertoe aanleiding geeft – dit ter beoordeling van ieder van partijen individueel – zal het gebied 'kerkhof' door middel van een hekwerk met poort afgeschermd worden;
 - e. koper garandeert verkoopster een vrije toegang tot het gebied 'kerkhof';
 - f. inzake een mogelijke bebouwing van het gebied 'kerkhof' in de toekomst zal koper de hiervoor in de Wet omschreven termijnen respecteren.

Verkoper verklaarde dat van de hierboven letterlijk aangehaalde verplichtingen het bepaalde onder punt 1 en het bepaalde onder punt 3a en b. bereids zijn uitgevoerd."

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Belemmeringenwet privaatrecht

Het domein is bezwaard met een drietal zakelijke rechten van opstal ten behoeve van N.V. Nederlandse Gasunie, gevestigd te Groningen, tot het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een gastransportleiding. Voormelde zakelijke rechten van opstal zijn destijds gevestigd als zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet privaatrecht bij de volgende akten:

- op zeven april negentienhonderdzeventig verleden voor [redacted] destijds notaris te Tegelen, ingeschreven in voormelde openbare registers op acht april daarna in deel 2003 nummer 76;
- op drie december negentienhonderdnegenenzeventig verleden voor [redacted] destijds notaris te Tegelen, ingeschreven alsvoor op vier december daarna in deel 4339 nummer 23 en gerectificeerd bij akte op negen januari negentienhonderdtachtig verleden voor genoemde notaris [redacted] ingeschreven alsvoor op tien januari daarna in deel 4367 nummer 60; en
- op drie december negentienhonderdnegenenzeventig verleden voor genoemde notaris [redacted] ingeschreven alsvoor op vier december daarna in deel 4339 nummer 26.

Rechten van Opstal en andere Zakelijke rechten Nutsbedrijven

Bij akte op negentien december tweeduizendtwee voor mij, notaris, verleden zijn ten behoeve van de gezamenlijke nutsbedrijven een aantal zakelijke rechten gevestigd, waaronder begrepen enkele rechten van opstal.

In deze akte is ondermeer woordelijk vermeld:

Eigenaar heeft zich blijkens met WML, MEGA/ESSENT en KPN mondeling casu quo schriftelijk aangegane overeenkomsten, verplicht ten behoeve van WML, MEGA/ESSENT en KPN tot het vestigen van na te melden zakelijke rechten. Ter uitvoering van deze overeenkomsten vestigt eigenaar hierbij ten behoeve van WML, MEGA/ESSENT en KPN die respectievelijk van eigenaar aanvaarden:

1. het zakelijk **recht van opstal** tot het hebben van alle mogelijke infrastructuur, nodig om na te melden gebied/plan van alle noodzakelijke nutsvoorzieningen te voorzien en zoals nader omschreven in artikel 1. op en in het plan bekend als Domein Moubis/Plan Waterloo, gelegen te Steyl, gemeente Venlo, Waterloostraat, kadastraal bekend gemeente Tegelen sectie A nummers 2615, 8230 en 3006, en zoals ter plaatse zal blijken of nader is aangegeven op een hierna te vermelden tekening welke aan deze akte zal worden gehecht;
2. **ten behoeve** van de hiervoor/hierna in opstal uitgegeven gedeelten van voormeld plan, uitmakende nader aan te geven gedeelten van voormelde kadastrale percelen als heersend erf en **ten laste** van de overige gedeelten van voormelde kadastrale percelen als dienend erf: **de erfdienstbaarheid van toegang** ter breedte van drie (3) meter via de aan te leggen wegen en paden in het plan, ten einde zowel te voet alsook met enig vervoermiddel te gaan of te rijden van en naar de openbare weg genaamd Waterloostraat te Steyl, naar en van de in opstal uitgegeven gedeelten, zoals nader aangegeven op een tekening welke aan deze akte zal worden gehecht.

Voormelde overeenkomst is, voorzover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Artikel 1.

De verleende rechten van opstal houden in:

ten behoeve van WML:

het leggen, hebben, houden en onderhouden, verwijderen of vervangen van een of meer waterleidingen met toebehoren (zoals brandkranen, eindkranen, afsluiters en dergelijke), in stroken ter breedte van ongeveer drie (3) meter en met een ligging en totale lengte zoals ter plaatse zal blijken op de percelen kadastraal bekend gemeente Tegelen sectie A nummers 2615, 8230 en 3006, dienende voor het overbrengen van water;

ten behoeve van MEGA/ESSENT:

- a. het bouwen, hebben, houden en onderhouden van een transformatorhuisje en/of gasdrukregel- en meetstation met toebehoren, op een perceelsgedeelte, uitmakende een ter plaatse behoorlijk afgepaald en aangegeven gedeelte ter grootte van ongeveer twaalf (12) centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente Tegelen sectie A nummer 8230, zoals nader aangegeven op een tekening welke aan deze akte zal worden vastgehecht;
- b. het leggen, hebben, houden en onderhouden, verwijderen of vervangen van een of meer elektriciteitskabels, gasleidingen, telecommunicatie- en signaalkabels en/of andere leidingen, een en ander met toebehoren (zoals verdeelkasten, meet- en regelinstallaties, afsluiters en dergelijke), in stroken ter breedte van ongeveer drie (3) meter en met een ligging en totale lengte zoals ter plaatse zal blijken op de percelen kadastraal bekend gemeente Tegelen sectie A nummers 2615, 8230 en 3006, dienende voor het overbrengen van

elektrische energie, transport en distributie van water en gas, voor telecommunicatie en/of andere doeleinden;

ten behoeve van KPN:

het leggen, hebben, houden en onderhouden, verwijderen of vervangen van een of meer kabels met toebehoren (zoals afsluiters en dergelijke), in stroken ter breedte van ongeveer drie (3) meter en met een ligging en totale lengte zoals ter plaatse zal blijken op de percelen kadastraal bekend gemeente Tegelen sectie A nummers 2615, 8230 en 3006, dienende voor telecommunicatie.

Artikel 2

Bij vervreemding of overgang van (gedeelten) van de percelen, zal de eigenaar geen invloed hebben op de ligging van de voorzieningentracé's (leidingen, kabels, etcetera).

Artikel 3

De in artikel 1 bedoelde zakelijk rechten zijn altijd durend en niet opzegbaar door de eigenaar.

WML, MEGA/ESSEMT en KPN (voor zover niet anders aangeduid hierna te noemen: **de zakelijk gerechtigden**) zijn gerechtigd te allen tijde afstand van het opstalrecht te doen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar, zich daarmee akkoord en geeft hij onherroepelijk volmacht aan de zakelijk gerechtigden om op kosten van zakelijk gerechtigden al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het zakelijk recht in de openbare registers door te halen, daaronder begrepen het mede voor en namens de eigenaar doen opmaken en passeren van de notariële akte tot afstand van het opstalrecht door een door de zakelijk gerechtigden aan te wijzen notaris.

Artikel 4

Het onderhoud van de in artikel 1 sub a. genoemde opstal(len) is geheel voor rekening van MEGA/ESSENT. Voor rekening van MEGA/ESSENT zijn tevens de aanleg en het onderhoud van een behoorlijke afscheiding van dit in opstal gegeven terrein, indien en voor zover MEGA/ESSENT een dergelijke afraistering nodig oordeelt.

Artikel 5

De eigenaar en/of rechtmatige gebruiker behouder het genot en gebruik van het perceel voor zover dit niet in strijd is met de verleende rechten. Zij zullen zich onthouden van elke handeling, waardoor het transport door de leidingen, kabels en dergelijke wordt belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zullen speciaal in of nabij de belaste perceelsgedeelten geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek en/of gesloten verharding aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen, leidingen en kabels aanbrengen, bomen of diepwortelende struiken planten, dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan derden toestemming daartoe verlenen, zonder schriftelijke toestemming van de zakelijk gerechtigden, die deze nimmer op onredelijke gronden zullen weigeren.

Artikel 6

Van de gevestigde zakelijke rechten mag slechts op de minst bezwarende wijze worden gebruik gemaakt terwijl alle nodige werken en transporten ter uitvoering van de verleende rechten moeten worden uitgevoerd in overleg met de eigenaar en/of rechtmatig gebruiker, op een wijze die zo weinig mogelijk last en hinder veroorzaakt.

Artikel 7

De zakelijk gerechtigden vergoeden aan de eigenaar en/of rechtmatig gebruiker van het perceel de schade, welke bij het uitvoeren van de werken aan, in of op het perceel of enig ander zich ter plaatse bevindend eigendom van een van beiden mocht worden toegebracht.

Artikel 8

Voor het verlenen van de bij deze overeenkomst gevestigde zakelijke rechten ontvangt de eigenaar van de zakelijk gerechtigden geen vergoeding.

Artikel 9

De kosten vallende op deze akte, haar inschrijving in de openbare registers en de overdrachtsbelasting komen ten laste van de eigenaar.

Artikel 10

Het plan zal een besloten karakter hebben, in die zin dat het noch te voet noch middels enig vervoermiddel (volledig) vrij toegankelijk zal zijn.

In onderling overleg zijn partijen overeengekomen, dat eigenaar (danwel zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel), er zorg voor draagt dat of:

- aan de zakelijk gerechtigden middelen ter beschikking worden gesteld (sleutels, codes, pasjes en dergelijke) waarmee de zakelijk gerechtigden zich zelfstandig toegang tot het plan kunnen verschaffen voor zover nodig ter uitoefening van hun rechten;
- in overleg met de zakelijk gerechtigden een of meer derden worden aangewezen, die over vorenbedoelde middelen beschikken en die bevoegd en in staat zijn om de zakelijk gerechtigden onverwijld toegang tot het plan te verschaffen voor zover nodig ter uitoefening van hun rechten.

In aanvulling op het vorenstaande zijn KPN en eigenaar (danwel zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel), voorts nog overeengekomen:

De eigenaar zal te allen tijde toegang tot het perceel verschaffen aan de opstaller dan wel door hem in te schakelen derden, hun vervoermiddelen, materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met de eigenaar te bepalen wijze, teneinde in, op of boven de grond kabels te onderhouden, te herstellen en/of te vervangen en daartoe gebruik te maken van een strook grond aan weerszijden van de hiervoor aangegeven perceelsgedeelten."

Voorzover in bovengenoemde bepalingen, titel van aankomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in voormelde Koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht.

Nog verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om namens partijen of één van hen een aanbod tot afstanddoening van op voormeld

Verkochte rustende hypotheek te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE KADASTRAAL NUMMER

Verkoper en koper verklaren nog bij deze onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om, indien na ondertekening mocht blijken dat het Verkochte in deze akte tot levering en/of de akte van hypotheek van koper terzake niet geheel juist is omschreven, voor en namens verkoper en koper te verschijnen bij (een) voor mij, notaris, of plaatsvervanger of opvolger, te verlijden akte(n) en daarin namens verkoper en koper de akte(n) in dier voege te rectificeren dat de omschrijving van het Verkochte overeenstemt met de werkelijke situatie.

ROERENDE ZAKEN

De verschenen personen verklaarden, handelend als gemeld, dat in voormelde Koopovereenkomst en koopprijs is medebegrepen de overname van zaken zoals vermeld op de lijst behorende bij voormelde overeenkomst van koop en verkoop, waarvan de zaken die als roerend kunnen worden aangemerkt door koper worden aangegeven op nihil.

Van deze lijst zal een kopie als bijlage aan deze akte worden gehecht.

Verkoper levert op grond van voornoemde Koopovereenkomst aan koper, die bij deze aanvaardt de eigendom van voormelde roerende zaken.

GEEN ENERGIELABEL

Gelet op het feit dat het Verkochte een monument is, is een energielabel niet verplicht.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Partijen zijn van mening dat ten aanzien van de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Koper doet hiervoor een beroep op:

- de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in **artikel 9a Natuurschoonwet 1928 en het besluit van de staatssecretaris van Financiën de dato negenentwintig juni tweeduizend elf, aangezien koper meent dat het Verkochte kwalificeert als landgoed als bedoeld in voormelde wet.**

Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als het Verkochte binnen vijftientig jaren onderhavige verkrijging niet langer aangemerkt wordt als landgoed als bedoeld in de Natuurschoonwet 1928. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling, hetgeen tevens inhoudt dat bij verval van de vrijstelling koper verplicht is om tijdig aangifte te doen en door de belastingdienst heffingsrente in rekening wordt gebracht.

Koper vrijwaart mij, notaris voor alle gevolgen die:

- het doen van het beroep op de vrijstelling heeft;
- het verval van de vrijstelling met zich mee kan brengen.

In het kader van de vrijstelling zoals opgenomen in artikel 9a Natuurschoonwet 1928 zal aan deze akte het verzoek tot rangschikking als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 worden gehecht; danwel

- de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in **artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer**, voor zover koper het Verkochte als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig exploiteert of doet exploiteren.

Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het Verkochte niet gedurende een termijn van ten minste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. De

vrijstelling vervalt niet als de gekochte cultuurgrond door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap.

Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling, hetgeen tevens inhoudt dat bij verval van de vrijstelling koper verplicht is om tijdig aangifte te doen en door de belastingdienst heffingsrente in rekening wordt gebracht.

Koper vrijwaart mij, notaris voor alle gevolgen die:

- het doen van het beroep op de vrijstelling heeft;
- het verval van de vrijstelling met zich mee kan brengen; danwel
- de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter s van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, voor zover koper verklaart dat de inrichting en het beheer van het Verkochte geheel of nagenoeg geheel duurzaam zijn afgestemd op het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap.

Koper verklaarde bekend te zijn dat de belasting die door toepassing van voormelde bepaling niet is geheven, alsnog is verschuldigd indien binnen tien jaren na onderhavige verkrijging niet langer sprake is van natuurgrond, tenzij de natuurgrond binnen deze termijn wordt omgezet in cultuurgrond als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en als zodanig gedurende de rest van deze termijn bedrijfsmatig geëxploiteerd blijft.

Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling, hetgeen tevens inhoudt dat bij verval van de vrijstelling koper verplicht is om tijdig aangifte te doen en door de belastingdienst heffingsrente in rekening wordt gebracht.

Koper vrijwaart mij, notaris voor alle gevolgen die:

- het doen van het beroep op de vrijstelling heeft;
- het verval van de vrijstelling met zich mee kan brengen.

FISCALE VERKLARING

Koper verklaart dat ter zake van de verkrijging bij de onderhavige akte aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: *nihil*.

Daarnaast verklaren partijen dat de onderhavige akte met bijlage, behalve de daarin vermelde tegenprestatie, ook alle door partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van belang zijn.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Etten-Leur op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan deze personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, in te stemmen met beperkte voorlezing en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om dertien uur en eenenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Ondergetekende, [REDACTED] notaris te Etten-Leur, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[REDACTED]

Ondergetekende [REDACTED] notaris te Etten-Leur,
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van
de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-01-2021 om 14:48 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 80495 nummer 110.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 8FE309F4187CFDBA3C5EF1F09F876E85B77EAD toebehoort aan

Naam bewaarder: [REDACTED]

Sunday, November 12, 2023 at 13:22:31 Central European Standard Time

Subject: Omgevingsdialoog Park Waterloo
Date: Tuesday, 3 May 2022 at 09:40:48 Central European Summer Time
From: bestuur parkwaterloo.nl
To: bestuur parkwaterloo.nl [REDACTED]
Attachments: Omgevingsdialoog Waterloosstraat 28.pdf
Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van de correspondentie van enkele bewoners van ons park met de gemeente Venlo, is het bestuur Park Waterloo gewezen op het feit dat de gemeente Venlo de informatieavond in Palais Moubis dd 23 september 2021 beschouwd als omgevingsdialoog.

In de bijlage staat de reactie van het bestuur.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Park Waterloo

www.parkwaterloo.nl

Afzender: Belangenvereniging Eigenaren Park Waterloo te Steyl

Onderwerp: Omgevingsdialoog inzake Palais Moubis Waterloostraat 28

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van de correspondentie van enkele bewoners van ons park met de gemeente Venlo, is het bestuur Park Waterloo gewezen op het feit dat de gemeente Venlo de informatieavond in Palais Moubis dd 23 september 2021 beschouwd als omgevingsdialoog.

Ik hecht eraan u als volgt te informeren dat het bestuur van Park Waterloo niet is uitgenodigd door [REDACTED] om de plannen aangaande Palais Moubis te bespreken. Enkele leden van het bestuur Park Waterloo zijn op persoonlijke titel aanwezig geweest op de informatieavond inzake Palais Moubis. Zoals u in de uitnodiging van dd 23 september 2021 jl. heeft aangegeven, was het doel van deze avond om informatie te delen over de uitgewerkte plannen (aan de bewoners van Park Waterloo) omtrent Palais Moubis. Dit onder de titel van informatieavond en niet omgevingsdialoog, met als gevolg dat er tijdens deze informatieavond op geen enkele wijze een omgevingsdialoog heeft plaats gevonden.

Nu blijkt dat de gemeente Venlo deze informatieavond beschouwd als omgevingsdialoog willen wij u als bestuur van het volgende op de hoogte stellen:

Het bestuur van Park Waterloo is verantwoordelijk voor het beheer van het geheel van wegen, paden, groenvoorzieningen, landschapselementen en infrastructuur van landgoed Park Waterloo. In het huishoudelijk reglement van de VVE Belangenvereniging Park Waterloo staat genoteerd dat alle erfafscheidingen tussen de eigenaren van de percelen op het park en het park gezamenlijk eigendom zijn. Mochten er veranderingen of aanpassingen qua invulling voor de bestaande afscheidingen worden geopperd (zoals in de plannen van [REDACTED] staan aangegeven namelijk; parkeergelegenheid i.p.v. het huidige historische landschappelijke element (tuin)) dan moet (zoals in onze statuten staat aangegeven) een wijziging via de ALV worden georganiseerd en worden goedgekeurd. Nadrukkelijk staat in ons reglement(statuten) aangegeven dat alleen in onderling overleg aanpassingen van/aan de erfafscheidingen gedaan kunnen worden.

Kortom: Het bestuur stelt u middels dit schrijven op de hoogte dat een verandering of invulling van een bestaande erfafscheiding via een ALV zal moeten worden bewerkstelligd. [REDACTED] kan en mag niet op persoonlijke titel de bestaande invulling van de erfafscheiding aanpassen/veranderen.

Graag gaan wij hierover met u in gesprek.

In afwachting van uw spoedige reactie,

Met vriendelijke groet,

Bestuur Park Waterloo

Zienswijze 10

Waterloostraat
5935 CK STEYL

Aan de Raad van de gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Steyl, 12 november 2023

Nr.
16 NOV 2023
Gemeente Venlo

Betreft: zienswijze op plan met identificatienummer: NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01

Geachte raad,

Sinds 5 oktober 2023 en tot en met 15 november 2023 ligt zowel het ontwerpbestemmingsplan "Landhuis Moubis-Waterloostraat 28 Steyl", met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01, voor de herontwikkeling/herbestemming/verbouwing van Landhuis Moubis en de daarbij behorende gronden tot een woon-zorghuis met 32 appartementen dan wel studio's, plaatselijke bekend Waterloostraat 28 te Steyl, bij uw gemeente ter inzage. Gedurende deze termijn kan een zienswijze tegen deze ontwerpen ingediend worden. Van deze mogelijkheid maak ik graag gebruik.

Zienswijze

1. Medio 2021 hebben wij besloten een appartement te kopen gelegen aan de Waterloostraat te Steyl, direct grenzend aan Landhuis Moubis. Aangezien wij ons ook bij Symphony (de eigenaar van Moubis) hadden ingeschreven voor één van de zeven te realiseren appartementen in dit landhuis leek ons de toekomst van het landhuis bekend. Ook is ons door de makelaar (Intermakelaars, Venlo) bevestigd dat de planning was dat er zeven appartementen gerealiseerd zouden worden. Meer zou niet zijn toegestaan op grond van een overeenkomst tussen de verkoper van Moubis (Lathouwers), de ontwikkelaar destijds (Stam-de Koning) en de Gemeente Tegelen.
E.e.a. is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst welke rechtsgevolgen aan iedere (nieuwe) koper worden opgelegd. E.e.a. is opgenomen in de akte van splitsing van het park en luidt woordelijk:
"...Artikel 10 lid 2. koper onderwerpt zich voor wat betreft het verkochte aan het bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst betreffende de ontwikkeling van "Park Waterloo" en vrijwaart verkoper van verplichtingen voor zover het verkochte betreft; verkoper verklaart de hieruit voortvloeiende rechten en aanspraken voor en namens de beide andere bij de samenwerkingsovereenkomst betrokken partijen aan te nemen;..."

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.

2. Ook de gemeente Venlo, als rechtsopvolger van de gemeente Tegelen, destijds contractspartner in de samenwerkingsovereenkomst, dient zich te houden aan hetgeen destijds in deze samenwerkingsovereenkomst is afgesproken.
3. Symphony Estates BV heeft nu andere ideeën met Moubis. Deze ideeën zijn volledig in strijd met hetgeen is overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst. 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.
Wij als burgers van de gemeente Venlo mogen er toch wel op vertrouwen dat de gemeente de eigen gemaakte afspraken nakomt.
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. Blijkens de algemene ledenvergadering van de VvE komt na stemming van de leden (meer dan 85% aanwezig) dat meer dan een driekwart meerderheid tegen de voorgestelde plannen was.
Van een door Symphony Estates BV "groot draagvlak" onder de bewoners is derhalve absoluut geen sprake. Het tegenovergestelde is waar.

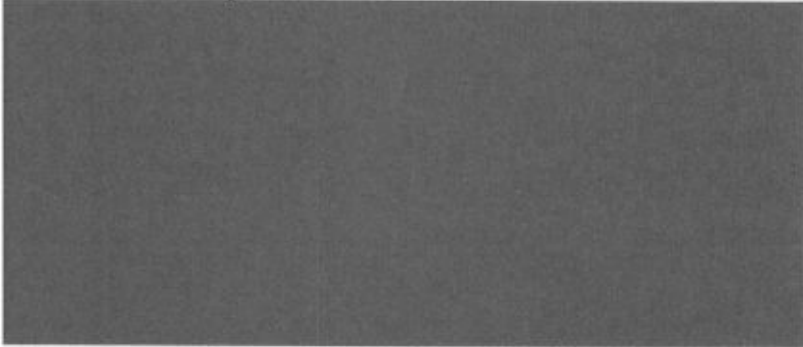
Er wordt gevraagd het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het toegestaan is dat er 32 zorgappartementen gerealiseerd kunnen worden en, als het bedrijfseconomisch niet meer verantwoordelijk is om deze zorgappartementen te runnen, deze bestemming omgezet kan worden in 32 studio-appartementen geschikt voor bewoning door maximaal 2 personen per studio-appartement.

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. Het dagelijkse aanbod van werknemers, familieleden, bezoekers, externe zorgverleners en leveranciers zal een dermate hoge verkeers- en parkeerdruk tot gevolg hebben, waardoor de leefbaarheid in het park ernstig wordt aangetast.
6. Blijkens de tekeningen van Symphony Estate BV waarop de parkeerplekken zijn opgenomen wil ik het volgende melden. De 6 parkeerplaatsen gelegen langs de rechterzijgevel van het pand voldoen m.i. niet aan de eisen die een parkeerplaats gesteld mogen worden. De parkeerplaatsen kunnen enkel achteruit verlaten worden. Vanuit meerdere parkeerplaatsen moet dan meer dan 30 meter achteruit gereden worden aangezien de auto's op de parkeerplaats niet gekeerd kunnen worden. Deze auto's zullen het park achteruit op rijden en zullen hun weg op het park voor enkele tientallen meters achteruit moeten vervolgen vooraleer zij kunnen draaien.
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. In de ontwerp-omgevingsvergunning zit een tekening "bouwplaats inrichting". Deze bouwplaats inrichting voorziet in een zagerij, midden op de mandelige weg welke naar de achterzijde van het appartementsgebouw St. Josephstaete leidt. De 13 parkeerplaatsen waaronder die van ondergetekende zijn niet meer bereikbaar.

Ik doe een uitdrukkelijk beroep op de raad om mijn zienswijzen te honoreren, om het bestemmingsplan niet vast te stellen en om geen omgevingsvergunning te verlenen.



Ontvangstbewijs

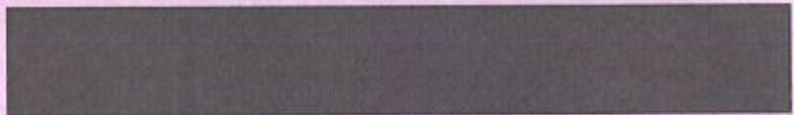


Vandaag werd door de gemeente Venlo in de stadswinkel ontvangen:

- een brief *Raad van de gemeente*
- een pakket
- overig, nl.

van:

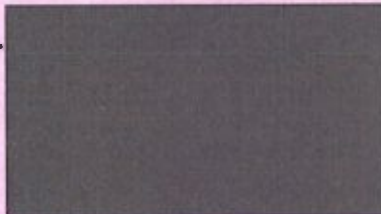
Naam en voorletters



Datum

15-11-23

Gemeente Venlo



11.42 uur

