I Totstandkomingsvoorbehoud

Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat:

a) Het college een besluit tot het aangaan van deze overeenkomst heeft genomen en

b) Deze overeenkomst namens alle partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

c) Het college kan beschikken over het benodigde budget voor de medewerking aan en uitvoering van de grondexploitatie en de in de overeenkomst vastgelegde betalings- en financiële verplichtingen kan nakomen op basis van een door de gemeenteraad op grond van haar budgetrecht genomen besluit tot het beschikbaar stellen van het krediet voor uitvoering van deze grondexploitatie.

II Definities en begrippen

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

Anterieure overeenkomst: Overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar over grondexploitatie; het vanuit gemeentelijk oogpunt op grond van de grondexploitatieregels uitvoerbaar maken van het bestemmingsplan en gesloten ter afwending van de vaststelling van een exploitatieplan.

Bestemmingsplan: Het (voor)ontwerp plan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundigplan en het concept bouwplan zal worden vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening zal doorlopen.

Grondexploitatie: De financieel-economische totstandkoming en verantwoording van het Project aan de zijde van de gemeente, waarin alle baten en lasten, investeringen en opbrengsten ten opzichte van elkaar worden verrekend en waaruit uiteindelijk een exploitatieresultaat kan worden berekend.

Exploitatiegebied: Het gebied dat wordt begrensd door de Hakkesstraat en de Hendrikkenhofstraat te Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo sectie A nummers 2367, 4198, 6307, 7584, 7585, 7561, 7733 gedeeltelijk opgenomen in bijlage 2.

Inrichtingsplan: Een plan waarin de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied in het Exploitatiegebied is uitgewerkt geschikt voor uitwerking tot op DO niveau, opgenomen in bijlage 3.

Kostenverhaal: Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Locatie-eisen: Alle eisen die op grond van artikel 6.13 lid 1 sub c onder 4 en 5 en lid 2 sub b tot en met d Wro mogelijk zijn, waarbij het gaat om tijdvak, fasering en koppeling, eisen aan en uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte en regels voor de woningbouwcategorieën, indien van toepassing.

Ontbindingsovereenkomst: Een overeenkomst waarin in geval van calamiteiten wordt bepaald of en zo ja op welke wijze deze Anterieure overeenkomst tussen partijen kan worden voortgezet. Indien de overeenkomst niet kan worden voortgezet bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen en hoe de concrete realisering van het Project verder zal dienen te geschieden.

Openbare ruimte: De in het Exploitatiegebied te realiseren Voorzieningen van openbaar nut, inclusief de bijbehorende ondergrond.

Overleggroep: Onder leiding van de gemeentelijk projectleider ter begeleiding van het Project en de coördinatie tussen partijen waarin structureel overleg gevoerd wordt.

Planning: Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het Project gereed moet zijn, zoals bijgevoegd in bijlage 4.

Planuitvoering: Het in Bouw- en Woonrijp (gebruiksrijp) maken en het (aansluitend) bebouwen van het Exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden.

Project: Het geheel van werkzaamheden dat ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd.

III Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot ontwikkeling van het Exploitatiegebied voor rekening en risico van ontwikkelaar, inclusief het daarbij behorende Kostenverhaal.

Artikel 2 Algemene verplichtingen van de gemeente

a. De gemeente heeft de maximale inspanningsverplichting dat zij de realisatie van het Project binnen de wettelijke kaders en de afspraken van deze overeenkomst en conform Planning zal blijven bevorderen.
b. De gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de ontwikkelaar vervaardigd Bestemmingsplan, zodra dat tussen partijen is goedgekeurd, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het Bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortste haalbare termijn vigerend wordt.
c. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, alle omgevingsvergunningen nodig voor de uitvoering van het Project, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
d. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, 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 Algemene verplichtingen van de ontwikkelaar

a. De ontwikkelaar heeft geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de gemeente, een stedenbouwkundig plan (zie bijlage 3) vervaardigd dat na goedkeuring door de gemeente mede de basis was voor het Inrichtingsplan en kan zijn voor het Bestemmingsplan.
b. De ontwikkelaar verzorgt de concept beantwoording van een mogelijke zienswijzerapportage voor eigen rekening.
c. De ontwikkelaar zal tijdig de benodigde inlichtingen en (concept)omgevingsvergunningen aanvragen overeenkomstig het Bestemmingsplan, waaronder bij de gemeente de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen alsmede de omgevingsvergunning(en) overeenkomstig de Wet milieubeheer bij het waterschap die voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Artikel 4 Herinrichting Openbare ruimte door gemeente

a. De gemeente zal de herinrichting van de Openbare ruimte (o.m. de persleiding op openbaar terrein) uitvoeren voor rekening van ontwikkelaar.

b. De gemeente zal de noodzakelijke landmeetkundige begeleiding verrichten en daarom de definitieve, digitale tekeningen in RD-coördinaten, die betrekking hebben op het Project controleren.

Artikel 5 Exploitatiebijdrage

a. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is de ontwikkelaar een bijdrage van EUR 63.000,-- (zegge drieënzestig duizend euro) verschuldigd. Het bedrag bestaat uit:
   1) de ambtelijke planbegeleidingskosten ad € 48.000,-- (zegge: achtenveertigduizend euro);
   2) de kosten van de herinrichting van de Openbare ruimte ad € 15.000,-- excl. BTW;

   De kosten onder 1) zijn eenmalig verschuldigd en worden niet verrekend.
   De kosten onder 2) zijn geraamd en de definitieve kosten worden vastgesteld op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Hiervoor zal de gemeente een factuur overleggen indien ontwikkelaar hierom verzoekt.
b. De bijdragen onder a1.) en a2) dienen uiterlijk bij de ondertekening van deze Anterieure overeenkomst (verschuldigdheidsdatum) te zijn voldaan op rekeningnummer NL33 BNGH 0285 0087 49 ten name van Gemeente Venlo o.v.v. "exploitatiebijdrage Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat te Venlo".
c. Bij te late betaling van de bijdragen is de ontwikkelaar aan de gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 6 Planschade

a. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Venlo 2010".
b. De ontwikkelaar zal door de gemeente in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
c. De gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste verzoek van de gemeente aan de gemeente vergoeden, voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.
d. Indien terzake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
e. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
f. Het staat de ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming dan betaalt de ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

Artikel 7 Planning

a. Partijen hebben ten behoeve van de Planuitvoering een integrale Planning voor het Project opgesteld en overeengekomen en die als bijlage 4 aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd. Bij het opstellen van de Planning zal de ontwikkelaar overleg plegen met alle betrokken gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecommunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. 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 een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen 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 8 Overlegstructuur

a. Voor de begeleiding van de het project en de coördinatie tussen partijen, zal een Overleggroep ingesteld worden.
b. Beslissingen in de Overleggroep worden genomen op basis van op basis van unanimiteit.
c. Partijen kunnen gezamenlijk de in lid a genoemde overlegstructuur aanpassen en desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de Overleggroep.

Artikel 9 Overdracht van rechten en hoofdelijkheid

a. Het is de ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de ontwikkelaar jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
b. Indien in de Anterieure overeenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als ontwikkelaar staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Anterieure overeenkomst voortvloeien.

Artikel 10 Kwalitatieve verplichting/kettingbeding en Boetebepaling

a. De ontwikkelaar verplicht zich om de op hem rustende verplichtingen (artikelen 3 t/m 6) jegens de gemeente uit hoofde van de onderhavige Anterieure overeenkomst, deze bepaling daaronder begrepen, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het plangebied, bij wijze van kwalitatieve verplichting /kettingbeding, aan zijn rechtsopvolger(s), door het in die artikelen bepaalde in een notariële akte op te nemen en als kwalitatieve verplichting/kettingbeding in de openbare registers in te schrijven.
b. In het geval van het achterwege laten van deze kwalitatieve verplichting/dit kettingbeding verbeurt de ontwikkelaar aan de gemeente, respectievelijk iedere rechtsopvolger(s), die deze verplichting niet of niet volledig nakomt en door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, zonder dat een nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete ter grootte € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro).

c. Indien de ontwikkelaar c.q. zijn rechtsopvolger(s), in gebreke blijft:
- aan het bepaalde van de verplichtingen in de artikelen 3 t/m 6 als eigen verplichting na te komen;
- dan wel te voldoen aan de in lid a en lid b van dit artikel genoemde verplichtingen,
verbeurt de Initiatiefnemer c.q. zijn rechtsopvolger(s), een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete ter grootte van € 25.000,-- (zegge: vijfentwintigduizend euro) en € 1.000,-- (zegge: duizend euro) per dag voor elke dag of een gedeelte hiervan dat de tekortkoming in de nakoming voortduurt, met een maximum van € 50.000,-- (vijftigduizend euro).

Artikel 11 Toerekenbare tekortkoming

a. Ingeval één van de partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de ontwikkelaar te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden.
b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een Ontbindingsovereenkomst mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 16 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid a.
c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesses.

Artikel 12 Onvoorziene omstandigheden

a. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een van de 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 gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
b. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.

Artikel 13 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Limburg, tenzij partijen overeenkomen om het geschil voor te leggen aan de Raad van Arbitrage voor de bouwbedrijven.

Artikel 14 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:

- Het Bestemmingsplan niet door de gemeente in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen Bestemmingsplan kan worden vastgesteld dan wel onherroepelijk wordt;
- De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het Project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
- Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden zodat de ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen. Het bepaalde in deze overeenkomst laat de in artikel 2 genoemde (inspannings)verplichtingen van de gemeente onverlet.

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, de grondexploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
c. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
   - Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het Bestemmingsplan, en/of Inrichtingsplan;
   - Partijen onderling ontbinding overeenkomen.

   In deze gevallen zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

Artikel 16 Publicatie en ter inzage legging

De ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst in Via Venlo en haar website en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam (namen) van de ontwikkelaar van de gemeente, vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, de Locatie-eisen, het bouwprogramma en vermelding van de datum van de overeenkomst.

Artikel 17 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

1. Besluit van 3 juli 2018 onder nummer 1295856
2. Kaart A544 begrenzing Exploitatiegebied d.d. 18-10-2021
3. Kaart stedenbouwkundig- en inrichtingsplan d.d. 18-10-2021
4. Planning d.d. 28-10-2021

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend.

De gemeente Venlo,
De burgemeester,

De heer A.S. Scholten

.....

Plaats en datum:

Venlo, -11-2021

De ontwikkelaar,
Albertushof Invest B.V.
Werkconsult Beheer B.V.

de heer J.P.J. Verbeek en mevrouw M.S.H. van Berlo
de heren P.P.A. van Os en G.A.J.J. van den Berk

.....

Plaats en datum:

Venlo/Lieshout, 21-10-2021

Archief

venlo

GEMEENTEBESTUUR

Beusmans & Jansen
t.a.v. mevr. mr. J.C.M.G. Beusmans
Steeg 12
5975 CE Sevenum

uw kenmerk jb/br
uw brief d.d. 14 december 2017

ons kenmerk 1295856
behandelaar JAM Cremers
doorkiesnummer +31 77 3599518
e-mail j.cremers@venlo.nl
collegebesluit d.d. 3 juli 2018
bijlage(n) 1
datum

VERZONDEN
05 JULI 2018

onderwerp Herontwikkeling gebied Nijmeegseweg - Hakkestraat te Venlo.

Geachte mevrouw Beusmans,

Naar aanleiding van uw principeverzoek namens Maasvallei Oost Invest BV en WerkConsult BV om medewerking voor de herontwikkeling van een gebied van circa 9 ha., gelegen tussen de Nijmeegseweg, Hakkestraat en de Hendrikkenhofstraat te Venlo, delen wij u hierbij het volgende mede.
Uw verzoek is tweeledig en heeft betrekking op de realisering van een tijdelijke huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten in het zuidoostelijk gedeelte en de ontwikkeling van een herinneringspark / herdenkingspark in het noordelijk gedeelte van het gebied (plan Albertushof).
Wij hebben uw verzoek zorgvuldig beoordeeld en gewogen op alle relevante aspecten, waarbij het volgende naar voren is gekomen.

De huisvesting van arbeidsmigranten
De aangegeven locatie ligt binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie.
Arbeidsmigranten moeten zoveel mogelijk in de reguliere woonomgeving een (tijdelijk) thuis kunnen vinden en niet uitwijken naar verblijfsrecreatieve terreinen buiten de stad. Het gemeentelijk beleid stimuleert initiatieven die leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woonaanbod, waarbij aansluiting wordt gezocht bij actuele woningbehoefte-onderzoeken (demografische ontwikkelingen). Het ingediende initiatief voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten draagt hieraan bij.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Hanzeplaats 1 Venlo
telefoon 14 077
telefax +31 77 3596766
internet www.venlo.nl
bank NL33BNGH0285008749

In de aanvraag wordt gesproken over de realisering van 192 units, waarin maximaal 4 personen per unit gehuisvest zullen worden. In totaal gaat het derhalve om maximaal 768 arbeidsmigranten die op de locatie kunnen verblijven.
De behoefte is in kwalitatieve zin voldoende onderbouwd, doch in kwantitatieve zin voldoet deze onderbouwing nog niet geheel aan de vragen die van gemeentewege hieromtrent zijn gesteld.
De initiatiefnemer heeft in een aanvullende reactie nog een toelichting gegeven op het gevraagde aantal, doch ook hierbij gaat het om een vrij algemeen verhaal van verwachte behoeftes in de regio Noord-Limburg.
Wij verzoeken u ervoor te zorgen dat door betrokkene, bijvoorbeeld op basis van eigen bedrijfsvoering en toekomstverwachting, nog een betere detaillering en cijfermatige onderbouwing wordt gegeven.

Verder is in uw aanvraag vermeld dat de huisvesting van arbeidsmigranten tijdelijk is en dat de units naderhand gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld het huisvesten van studenten of voor begeleid (zorg)wonen.
Zoals reeds werd aangegeven, ligt het perceel binnen de stedelijke contour. Verdichting van woningbouw is slechts mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet met de bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien.
Vanuit het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleidsoogpunt kan thans dan ook hooguit medewerking worden verleend aan het tijdelijk huisvesten van (specifiek) arbeidsmigranten. Het betreft dan geen permanente bewoning, waardoor dit ook niet meetelt in de woningbouwprogrammering.
Tijdens het ambtelijk overleg in januari j.l. is in samenspraak met u geconcludeerd dat uw aanvraag in feite betrekking heeft op "een permanente locatie voor tijdelijk verblijf".

Aangezien we hier te maken krijgen met een zeer specifieke planologische regeling die betrekking heeft op een periode van meer dan 10 jaar, kan in dit geval geen gebruik worden gemaakt van een regulier bestemmingsplan, doch dient gekozen te worden voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (z.g. omgevingsplan).
In dit bestemmingsplan dient te worden vastgelegd dat het terrein mag worden gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van specifieke doelgroepen. Gedurende de eerste 10 jaar wordt uitsluitend de huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan.
Na 10 jaar ontstaat de mogelijkheid om ook tijdelijke huisvesting te bieden aan andere specifieke doelgroepen, doch de gebruiksmogelijkheden na 10 jaar worden in elk geval gekoppeld aan een alsdan te verlenen omgevingsvergunning. Als criteria voor het verlenen van die vergunning dienen in het bestemmingsplan o.a. te worden genoemd de alsdan geldende beleidskaders op ruimtelijk en volkshuisvestelijk gebied.
Het voortgezette gebruik van de locatie voor tijdelijke huisvesting wordt op die manier geborgd, doch de concrete invulling met toegestane doelgroepen wordt over 10 jaar opnieuw beoordeeld en gewogen.
Onder tijdelijke huisvesting wordt in elk geval niet verstaan regulier wonen.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de locatie akkoord voor migrantenopvang.
De voorgestelde units hebben ook een kwalitatieve uitstraling, hetgeen ten goede komt aan de huisvestingskwaliteit van de arbeidsmigranten maar ook zorgt voor een goede uitstraling van het park aan de Hendrikkenhofstraat.
Een goed beheer van het park is belangrijk voor de bewoners en de acceptatie van deze doelgroep in de stad. De beheerderswoning is dan ook gewenst, maar dient een tijdelijk karakter te hebben, gekoppeld aan het gebruik van het park.

Aan het verlenen van medewerking aan de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten dienen bovendien de nodige voorwaarden te worden gesteld, zoals bijvoorbeeld m.b.t. het parkeren, de terreinrichting, het beheer van het park, duurzaamheidsaspecten etc.
De initiatiefnemer zal ook moeten onderbouwen waarom (toekomstig) leegstaand erfgoed binnen de stedelijke contour niet aan de vraag kan voldoen.

Het inrichtingsplan moet in nader overleg met de gemeente worden uitgewerkt, waarbij in elk geval aandacht dient te zijn voor de volgende punten:

- het park dient een 'open uitstraling' te krijgen. Hekwerken en dichte hagen dienen niet het straatbeeld te bepalen;
- de belevingskwaliteit van het klooster, Galerie De Hoeve en het herdenkingspark kan een waardevolle toevoeging zijn voor de huisvestingskwaliteit in het park;
- het juiste aantal parkeerplaatsen dient in nader overleg met de gemeente te worden vastgesteld. Naast het parkeren bij de wooneenheden dient het parkeren ook buiten de poort plaats te vinden. Op een grondstrook van de gemeente, of in de nabijheid daarvan, zou bijvoorbeeld een parkeervoorziening kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt 'lucht' op het park gecreëerd, wat de leefbaarheid en kwaliteit ten goede komt. Aanbevolen wordt ook om enkele grotere collectieve parkeerplekken te creëren. Deze parkeervoorzieningen behoren meervoudig inzetbaar te zijn, o.a. voor het herdenkingspark en Galerie De Hoeve.
- er mag geen harde scheiding tussen park en terrein ontstaan en er dient meer aansluiting te worden gezocht bij het karakter van het aangrenzende herdenkingspark.

Herinneringspark Albertushof
Het betreft hier een stedelijke ontwikkeling die ook binnen de stedelijke contour wordt gerealiseerd. In de Ruimtelijke Structuurvisie is aangeduid dat ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het verbeteren van de ecologische verbinding (groene 'vingers' tot diep in het stedelijk gebied). Het plan Albertushof draagt hieraan bij.
Het uitgangspunt om de huidige kracht van het terrein met groen en spiritualiteit te kiezen als basis voor het herdenkingspark is een zeer goede en passende keuze. De ontwikkeling wordt planologisch en stedenbouwkundig dan ook ondersteund.

Een algemene doelstelling in de Ruimtelijke Structuurvisie is echter ook 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Het voorstel in het principe-verzoek om een nieuw bouwblok te realiseren ten behoeve van een uitvaartcentrum / gebouw voor resomeren, draagt hier niet aan bij.
Het verlenen van medewerking aan het plan Albertushof kan dan ook alleen onder de voorwaarde dat het bouwen van een nieuw gebouw voor resomeren enkel is toegestaan in combinatie met de afspraak dat het klooster door en voor rekening van de initiatiefnemer wordt verwijderd, zodra de huidige functie van het klooster wegvalt.
Voor het resomeercentrum geldt uiteraard ook het voorbehoud dat zulks wettelijk dient te zijn toegestaan.

Een goede samenwerking met Galerie de Hoeve voor het aanbieden van dienstverlening en horecavoorzieningen voegt aan het initiatief een meerwaarde toe, te meer daardoor nieuwe bebouwing in het herdenkingspark kan worden beperkt.
De initiatiefnemers dienen ook te zorgen voor voldoende draagvlak voor de plannen bij Galerie de Hoeve.

Ten aanzien van de realisering van een uitvaartcentrum en/of resomeercentrum kan in zijn algemeenheid worden opgemerkt dat de initiatiefnemer de behoefte aan een dergelijke voorziening ook zal moeten aantonen op basis van gedegen onderzoeksresultaten.

De inrichtingsschets van het plan Albertushof dient samen met het inrichtingsplan voor het huisvestingspark in nader overleg met de gemeente te worden uitgewerkt.
Bij de inrichting van het terrein dient meer rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische elementen binnen het plangebied en de parkachtige setting van de kloostertuin.
Als uitgangspunt dient te worden genomen het behoud van het reliëf van het bebost Maasduin en het zoveel mogelijk behouden van het boombestand; een boszone van minimaal 50 meter parallel aan de Nijmeegseweg dient te worden gevrijwaard van kunstobjecten of bouwsels. Dit is ook vanuit het behoud van de ecologische functie van dit gebied wenselijk. Ook de ingetekende intensieve padenstructuur is niet akkoord, daar deze niet bijdraagt aan de ecologische functie.

Samenvattend zijn wij derhalve tot het oordeel gekomen dat wij – met inachtneming van het vorenstaande en onder voorwaarden – in beginsel bereid zijn om medewerking te verlenen aan een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van de door u beoogde ontwikkelingen in het gebied Nijmeegseweg-Hakkestraat-Hendrikkenhofstraat.
In de bijlage bij deze brief is een aantal kaders en aandachtspunten genoemd voor de verdere uitwerking van de plannen.
Eén van deze punten heeft betrekking op de nadere onderzoeken die moeten plaatsvinden omtrent de verkeersbewegingen die gaan optreden als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen en de aansluitmogelijkheden op de riolering.
Naar verwachting zullen als gevolg beoogde ontwikkelingen aanvullende voorzieningen van openbaar nut noodzakelijk zijn en zijn de grondexploitatieregels aan de orde. Met de initiatiefnemers zal in dat geval een overeenkomst moeten worden afgesloten met betrekking tot het kostenverhaal (kosten van aanleg/aanpassing voorzieningen openbaar nut alsmede bijbehorende plankosten). Het vervolgtraject zal van gemeentewege ook projectmatig worden opgepakt.

Voor het succes van dit project is het verder belangrijk dat er een goede communicatie met de omwonenden en de nabij gelegen bedrijven plaatsvindt.
Wij stellen u dan ook voor om dit communicatietraject met de buurt in nauw overleg met de gemeente verder op te pakken.

Dit principe-besluit van ons college om medewerking te verlenen aan uw initiatief vervalt indien niet binnen 1 jaar na de datum van verzending van deze brief door ons college is ingestemd met een ontwerp-bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkelingen. Reden voor deze beperkte geldigheidsduur is dat er geen oneindig ontwikkelrecht gaat ontstaan dat door tijdsverloop beleidsmatig achterhaald zou kunnen worden door nieuwe inzichten en ontwikkelingen vanuit het publieke belang.

Wij vertrouwen er op u met het vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben met betrekking tot het vorenstaande, dan kunt u contact opnemen met het Team Project- en Procesmanagement. Contactpersoon voor u is de heer J. Cremers van dit team, tel 077-3599518; e-mail: j.cremers@venlo.nl

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris	de burgemeester
Twan Beurskens	Antoin Scholten

Bijlage bij brief van burgemeester en wethouders van Venlo inzake herontwikkeling van het gebied Nijmeegseweg – Hakkestraat te Venlo.

Kaders en aandachtspunten voor de verdere planuitwerking.

Cultuurhistorie

- Archeologie

Vrijwel het gehele terrein heeft een hoge/middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen het deel van het plan Albertushof is een vindplaats aanwezig. Bij de voorgenomen ontwikkelingen is archeologisch vooronderzoek aan de orde zowel voor de huisvesting van arbeidsmigranten als de realisatie van plan Albertushof. Op het terrein is niet eerder onderzoek verricht. De eerste fase van het onderzoek zal een bureau- en verkennend booronderzoek moeten inhouden.

- Historisch landschap
  - Kenmerkend element is een stuifduincomplex in het westen van het plangebied. Daarop is (deels dennen)bos aanwezig. Deze stuifduinen vormden de natuurlijke begrenzing van de akkers rondom de Hendrikkenhof/nu Galerie de Hoeve. Bovendien zijn hierin een aantal oude wegen en de contouren van een boerderijerf (Hakkenhuis) herkenbaar. De situering van de units voor arbeidsmigranten tast dit stuifduincomplex aan. Binnen het plan Albertushof lijkt de padenstructuur op de inrichtingsschets geen rekening met deze elementen te houden. Voor de situering van de units voor arbeidsmigranten dient – om een aantal cultuurhistorische elementen te behouden – de bestemming Bos met daarin stuifduinen/steilrand te worden gerespecteerd. De inrichtingsschets van het plan Albertushof dient hierop te worden afgestemd, zeker omdat binnen de gewenste ontwikkeling behoud mogelijk is.
    Geadviseerd wordt een cultuurhistorische analyse en waardering van het landschap en cultuurhistorische elementen in het plangebied te laten opstellen en vervolgens daarop de detailinrichting af te stemmen.
  - De begrenzing van het gedeelte met de huisvesting voor arbeidsmigranten houdt thans beter rekening met het bos en reliëf binnen het plangebied dan het oorspronkelijke ontwerp. Het blijft echter een gesloten 'blok', waarbij onduidelijk is waar de aangegeven contouren van de woonwijk op zijn gebaseerd.
  - Het kruis op de (kruis)berg dient, gelet op de markante landschappelijke positie en context van de plek, in de planstukken te worden verwerkt.

Groen, natuur en landschap

- Het zuidoostelijk deel: huisvesting arbeidsmigranten.

De locatie voor deze voorziening ligt opgesloten tussen een achterzijde van het bedrijventerrein Veegtes in het zuiden en de boomrijke omgeving van het klooster Albertushof in het noorden. Vanwege de ruimte van het vlakke en enigszins ingesloten gebied, zal het landschappelijke effect gering zijn. Wel dienen de contouren van het 'huisvestingspark' bepaalde landschappelijke grenzen te respecteren, teneinde de kwaliteit te behouden. Dit zijn de kavelgrenzen van de kloostertuin die door de boombeplanting worden geaccentueerd, de overgang van het vlakke naar het reliëfrijke deel van het stuifduin en de grens van het bos. Gezien de ligging en de verschillende karakters van de directe omgeving, is een nadere ontwerpopgave nodig om een landschappelijk aantrekkelijke inpassing te realiseren.

- Het noordelijk deel: plan Albertushof (herdenkingspark)

Dit plandeel bevat onder andere het plaatsen van kunstobjecten die als urnenstandplaats worden gebruikt. Het daarvoor beoogde gebied is een hoog en markant gelegen bebost Maasduin met een hoge landschappelijke waarde. Behoud van het reliëf dient als uitgangspunt te worden genomen en graafwerkzaamheden moeten hier tot een minimum worden beperkt.

Het plaatsen van kunstobjecten die als columbarium dienen, moeten zo worden gepositioneerd, dat daarmee zo min mogelijk reliëf wordt verstoord en het boombestand (= beschermde houtopstand APV- Venlo) behouden kan blijven. Om de visueel landschappelijke waarde van het duin vanuit de Nijmeegseweg en Hakkesstraat te behouden dient een boszone van minimaal 50 meter parallel aan de Nijmeegseweg te worden gevrijwaard van kunstobjecten of bouwsels (planologisch borgen). Dit is tevens vanuit het behoud van de ecologische functie van dit gebied wenselijk. De ingetekende intensieve padenstructuur is niet akkoord daar deze niet bijdraagt aan de ecologische functie. Aanpassing dient plaats te vinden.

Het tweede deel van plan Albertushof wordt gevormd door een uitvaartcentrum (afscheids-/ rouwceremonies) en resomeren. Bij de nadere uitwerking dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de parkachtige setting van de kloostertuin. Deze tuin is geduid als waardevolle houtopstand (APV) en herbergt bomen met hoge waarden. In de planuitwerking moeten deze bomen in beeld worden gebracht en behouden blijven.

- Natuur

Het terrein, inclusief bebouwing, is een aantrekkelijk leefgebied voor diverse beschermde soorten. Het tijdig uitvoeren van een ecologisch onderzoek ten behoeve van de natuurtoets in het kader van de Wet Natuurbescherming wordt aanbevolen.

Duurzaamheid / Cradle to cradle (C2C)

Het plan voor het duurzaam huisvesten van arbeidsmigranten bevat diverse duurzaamheidsmaatregelen. De initiatiefnemer geeft te kennen bekend te zijn met '*het feit dat de gemeente Venlo een gezonde, prettige en duurzame leefomgeving een absolute must vindt en zich hierbij laat leiden door Cradle to Cradle.'* Aangeven wordt, dat het creëren van een veilige, gezonde leefomgeving centraal staat en dit principe ook bij de uitvoering van dit deelproject wordt doorgevoerd.
Over onderstaande thema's wordt het volgende aangegeven:

- Energie: energieneutraal, geen aardgas, zon- en windenergie in het gehele complex (incl. straatverlichting).
- Klimaat: hemelwaterafvoer door grondinfiltratie en waterdoorlatende grasroosters voor parkeerplaatsen.
- Biodiversiteit: streekeigen beplanting voor stimulans biodiversiteit.
- Materialen: natuurlijke materialen.

Geadviseerd wordt de toxiciteit van (natuurlijke) materialen in de overwegingen mee te nemen. Vooral in afwerkende zaken rondom materialen, zoals lijm of verf, kunnen toxische stoffen worden toegevoegd. Dit gebeurt ook bij natuurlijke materialen.

Bij de verdere uitwerking ware nog nadrukkelijker aan te sluiten op de Venlose principes van C2C. Zo wordt de initiatiefnemer verzocht aan te geven of ook windenergie aan de orde is. Tenslotte bestaat voor de initiatiefnemer de mogelijkheid van een Voucher Circulaire Innovatie gebruik te maken.

In de plannen voor het noordelijk deel wordt geen uitleg over duurzaamheid/C2C gegeven. Geadviseerd wordt op dit punt aan te sluiten bij de voornemens met betrekking tot het

zuidoostelijk plandeel. Ook voor dit initiatief kan de initiatiefnemer van een Voucher Circulaire Innovatie gebruik maken.

Veiligheidsaspecten
Er zijn ten aanzien van de locatie geen gegevens bekend op grond waarvan er een extra risico op niet ontplofte explosieven bestaat. Dit neemt niet weg dat er explosieven kunnen worden aangetroffen. Om zekerheid te krijgen verdient het aanbeveling een onderzoek uit te voeren.

Bij de terreinrichting dient aandacht te zijn voor het creëren van zichtlijnen, transparant groen (ter voorkoming van overlast). Ontwerp geen dode hoeken.
Op het terrein dient voldoende verlichting aanwezig te zijn.

Bij cameragebruik: in de openbare ruimte dient zulks conform de Gemeentewet en de APV plaats te vinden.

Bij de verdere uitwerking van de plannen dient vroegtijdig overleg plaats te vinden met de brandweer, waarbij met name aandacht dient te worden geschonken aan:

- Bereikbaarheid: het zuidoostelijk deel (huisvesting arbeidsmigranten) moet worden voorzien van een calamiteitentoegang. Deze dient op afstand van de nu gesitueerde in-uitgang te liggen. De weg op het terrein dient geschikt te zijn voor hulpdiensten (uitgangspunt is maatvoering brandweervoertuig zwaar). Het noordoostelijk deel (Albertushof) wordt voorzien van een weg op eigen terrein. Deze dient geschikt te zijn voor hulpdiensten (uitgangspunt is maatvoering brandweervoertuig zwaar).
- Bluswatervoorziening: Voor het noordelijk deel (Albertushof) en zuidoostelijk deel (huisvesting arbeidsmigranten) is de bluswatervoorziening in het openbaar gebied ontoereikend. Er moet worden voorzien in een bluswatervoorziening op eigen terrein. Invulling en uitvoering (brandkraan, geboorde put) in overleg met de brandweer.

Verkeersaspecten / openbare voorzieningen
Het kruispunt met verkeerslichten Nijmeegseweg/Hakkestraat zit aan zijn capaciteit. Het toevoegen van extra verkeersbewegingen kan de verkeerslichtenregeling niet aan. E.e.a. leidt mogelijk tot onwenselijke congestie tijdens de ochtend- en avondspits. Er zal dus onderzocht/aangetoond moeten worden hoeveel verkeersbewegingen men gaat genereren. Enerzijds gaat het daarbij om de verkeersbewegingen voor het vervoer van de arbeidsmigranten (gaat men met een eigen auto in de spits de weg op, of wordt er gewerkt met groepsvervoer?) en anderzijds gaat het om de verkeersbewegingen als gevolg van de realisering van het uitvaart-/resomeercentrum en herdenkingspark.

Voor de hemelwaterafvoer zal conform de "afkoppel beslisboom van de gemeente Venlo" gehandeld moeten worden.

Ten aanzien van riolering zijn er momenteel geen ontsluitingsmogelijkheden omdat er geen vrij verval riolering in de Hendrikkenhofstraat ligt. Wel ligt er een persleiding waar we nog geen gegevens van hebben. Dat wordt nog uitgezocht, maar gezien het aantal woningen is deze leiding waarschijnlijk niet toereikend.
Nader onderzoek dient derhalve plaats te vinden hoe om te gaan met huishoudelijk afvalwater binnen het plan.

Mocht uit vorenstaande onderzoeken blijken dat er als gevolg beoogde ontwikkelingen aanvullende voorzieningen van openbaar nut noodzakelijk zijn, dan zijn de grondexploitatieregels aan de orde en zal in dat geval een overeenkomst met de

initiatiefnemers moeten worden afgesloten met betrekking tot het kostenverhaal (kosten van aanleg/aanpassing voorzieningen openbaar nut alsmede bijbehorende plankosten).

Milieuaspecten
Voor dit initiatief is nog aanvullende informatie nodig, zie hierna de toetsen bodem, geluid en lucht. Verder is het resomeren een proces dat nog niet is toegestaan in Nederland. Op dit moment betekent dat, dat dit een vergunningsplichtige situatie op basis van de Wabo (2.1 lid e) wordt.

Zekerheidshalve dient er voldoende afstand te zijn tussen het resomeren/bijeenkomstfunctie en de woonfunctie; afstanden die hier tussen worden aangehouden ontbreken in de onderbouwing.

Middels aanvullende onderzoeken dient in kaart te worden gebracht van de effecten zijn van de aan- en afrijdende bezoekers en de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkelingen.

Bodem
Op basis van de bij de gemeente beschikbare informatie is de locatie onverdacht voor de aanwezigheid van een puntbron. Indien ook de vergunningaanvrager op basis van eigen (verkregen) informatie de locatie als onverdacht voor de aanwezigheid van een puntbron beoordeelt kan deze er voor kiezen om cf. de bodembeheernota de bodemkwaliteitskaart (BKK) als bewijsmiddel te gebruiken in het kader van een omgevingsvergunning activiteit bouwen. Het is nadrukkelijk de keuze van de initiatiefnemer of hij gebruik maakt van de bodemkwaliteitskaart of dat hij toch een bodemonderzoek laat uitvoeren. Voordat deze keuze wordt gemaakt, zal hij zich moeten vergewissen van de voor- en nadelen en de eventuele risico's. Indien hij er voor kiest om gebruik te maken van de bodemkwaliteitskaart kan het zijn dat tijdens de realisatie van de werkzaamheden zaken worden aangetroffen op basis waarvan onderzoek alsnog noodzakelijk is.

Indien bij de bouw grond wordt geroerd, verplaatst en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd, dient rekening te worden gehouden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

Geluid
Het antwoord op deze vraag (of het initiatief akoestisch inpasbaar is) is afhankelijk van een drietal aspecten:
- permanent/tijdelijk
- welke procedure noodzakelijk is/gekozen wordt voor de functiewijziging en:
- of sprake is van de bestemming wonen of van recreatiewoningen/logies.

In overleg met de initiatiefnemers zal een keuze worden gemaakt hoe de beoogde locatie voor tijdelijk verblijf planologisch-juridisch exact zal worden geregeld.
Afhankelijk van de gekozen constructie zal vervolgens bekeken worden welke wettelijke regelingen van toepassing zijn met betrekking tot de akoestische inpasbaarheid van de units en welke onderzoeken in dat kader noodzakelijk zijn.

Luchtkwaliteit
Gezien de aanzienlijke omvang van het plan dient er aangetoond te worden wat de gevolgen zijn voor de omgeving. Ook dient er in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling gekeken te worden naar de heersende luchtkwaliteit.

Externe Veiligheid

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van giftige stoffen over de weg. Er zijn ook bedrijven in de omgeving waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, maar die bevinden zich op voldoende afstand.
Dit zal ook volgen uit het nog uit te voeren onderzoek naar externe veiligheid.

In verband met de effecten van een mogelijke gifwolk, moet een ruimtelijke onderbouwing worden aangereikt, waarin de bestrijdbaarheid van het vrijkomen van giftige stoffen en zelfredzaamheid van de aanwezigen in het plangebied worden beschreven.
Het is op grond van artikel 9 van het Bevt verplicht om advies te vragen aan de Veiligheidsregio.

EXPLOITATIEGEBIED HAKKESSTRAAT-HENDRIKKENHOFSTRAAT VENLO

Perceelnummers m.b.t exploitatiegebied: A2367, A4198, A6307, A7584, A7585, A7561, A7733

Aan deze tekening mogen geen maten worden ontleend.

Verwijzing: BGT
Kadaster

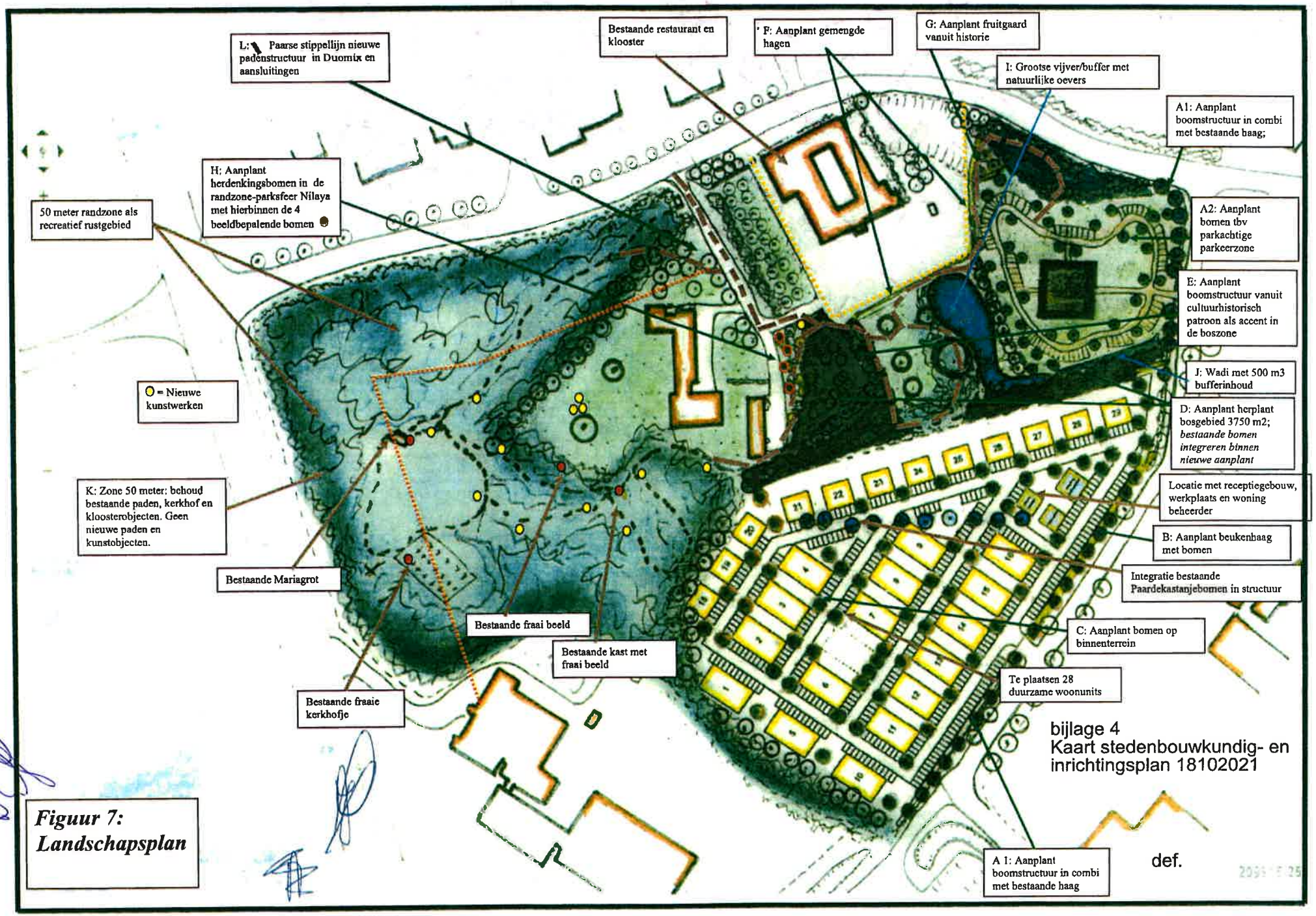
venlo

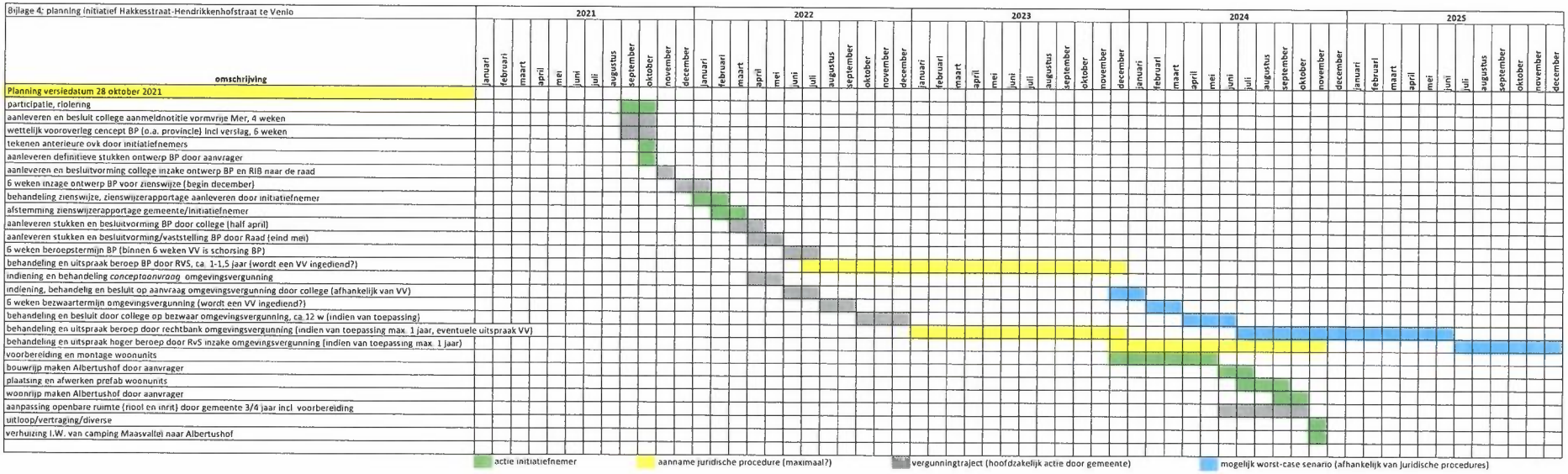
Status:	Bladformaat:	A3	Getekend:	T. Vrinzen
Definitief	Schaal:	1:2000	Datum:	2-11-2021 Versie 3

GEMEENTE VENLO
AFD.: INFORMATIEMANAGEMENT
TEAM: GEO-INFORMATIE

Kadastrale gemeente: Venlo

Tekeningnr.: A544



Figuur 7: Landschapsplan

Bijlage 4: planning initiatief Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat te Venlo