

Integraal Programma van Eisen voor de herontwikkeling van Klooster Bethanië

Juni 2003

Foto bethanie p 3 monumentenhuis

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Gebied rondom Klooster Bethanië
3. Functies
4. Ruimtelijke invulling
5. Milieu en Archeologie
6. Ontwikkeling
7. Risico's
8. Vervolgproces

Inleiding

Met dit programma van eisen wenst de gemeente Venlo vast te leggen welke ontwikkelingen zij zal ondersteunen voor het perceel (kadastrale nummers 3525 en 3526) en het pand klooster Bethanië.

Toekomstige bouwplannen die aan deze eisen voldoen, kunnen rekenen op medewerking van de gemeente Venlo, voor zover dat in redelijkheid verwacht mag worden.

Vóór het aflopen van de termijn dat het Voorbereidingsbesluit geldt (tot 19 februari 2004) zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. De procedure die voor dit bestemmingsplan doorlopen moet worden zal volgens de gebruikelijke weg geschieden.

Over resultaten van inspraak en goedkeuring door de Provincie, en andere overheden, adviesorganen of belanghebbenden, kunnen geen garanties worden afgegeven.

De invulling van ontwikkelingsrichtingen voor dit perceel hangt direct samen met de omgeving Kaldenkerkerweg/ Beckersweg. Bovendien dient bij (her)ontwikkeling rekening gehouden te worden met vigerend beleid voor dit gebied. Deels wordt dit beleid bepaald door gemeentelijke plannen en deels door uitgangspunten vanuit Provincie en Rijk. Van deze laatste twee overheden kan alleen worden aangegeven welke kaders er liggen. Echter dit programma van eisen biedt geen garanties voor uitspraken die deze publieke organen zullen doen in de verdere procedure. Voor het opstellen van dit document is uiteraard ook gekeken naar de relatie met aangrenzende percelen. Voor de monumentenstatus is de relatie met perceelsnummer 3271 en 3474 uiteraard evident. Toekenning van deze status zal in samenhang geschieden. Over eventuele (on)mogelijkheden voor ontwikkeling voor deze en andere percelen worden in dit document geen bindende uitspraken gedaan.

Ambities:

De Gemeente Venlo heeft de ambitie de herontwikkeling van het te behouden klooster Bethanië als totaal, waarbij een deel de monumentenstatus heeft (gemeentelijk monument dd. 10 juni 2003 (naar verwachting), te faciliteren. Het streven is deze herontwikkeling zo spoedig mogelijk tot stand te laten komen ten einde de leegstand (en daarmee samenhangende verloedering) van het pand zo kort mogelijk te laten bestaan.

Eventuele kleinschalige *vervangende* nieuwbouw (voor die delen, die geen monumentenstatus hebben en mogelijk worden geamoveerd) is daarbij op voorhand niet uitgesloten. Voorwaarde is wel dat de nieuwbouw met respect voor de monumentale waarde van het kloostercomplex wordt gerealiseerd en deze past in de overgang van stad naar landschappelijke omgeving. De randvoorwaarden voor deze (her)ontwikkeling worden in dit document verder uitgewerkt.

1. Beleid

In deze paragraaf wordt in het kort beschreven wat de diverse beleidsdocumenten als uitgangspunt voor dit gebied formuleren. Niet alle documenten zijn (al) bestuurlijk vastgesteld.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor klooster Bethanië is het 'Hoofdzakenplan – 1^e herziening', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juli 1959 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 juli 1960. De geldende bestemming voor het kloostercomplex is 'bijzondere bestemming'. Deze bestemming houdt in dit geval in dat er alleen oprichting van gebouwen is toegestaan ten behoeve van sociale-, culturele,- religieuze,- onderwijs- en overheidsdoeleinden.

Voor het gehele buitengebied ten oosten van Venlo is een voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit eindigt op 19-2-2003, het geen betekent dat er op dat moment een nieuw bestemmingsplan gereed moet zijn.

Groenbeleidsplan Venlo (vastgesteld in 1994)

Het Groenbeleidsplan van de gemeente Venlo is vastgesteld in 1994 en is nog steeds van kracht. Het Groenbeleidsplan dient ter ontwikkeling en behoud van het *stedelijk* groen in de bebouwde kom van Venlo. Het terrein van het klooster Bethanië wordt aangemerkt als 'historische plek'. Verder staat er dat dit terrein geen onderdeel is van een in het groenbeleidsplan omschreven project. In het groenbeleidsplan wordt wel gesproken over revitalisering van het gebied rondom Bethanië.

Structuurvisie Tussengebied VeNeTe (vastgesteld in 1999)

Het grensoverschrijdend ontwikkelingsconcept voor de stadsregio's Venlo, Nettetel en Tegelen, is opgesteld om de economische kansen van het grensgebied tussen Venlo, Nettetel en Tegelen optimaal te kunnen benutten. Via de visie probeert men in het voorliggende gebied verbindingen te maken met de al bestaande bedrijvigheid en dit onder andere via ecologische verbindingszones aan elkaar te koppelen. Voor de omgeving van het klooster is in dit plan voorzien in grootschalige commerciële leisure-activiteiten aansluitend bij soortgelijke bestaande functies in bijvoorbeeld Nettetel en het nabij gelegen voetbalstadion van VVV. Deze structuurvisie laat nieuwe ontwikkelingen op het gebied van ontspanning- en vrijetijdsbesteding toe.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (vastgesteld in 2001)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is een integraal plan voor de provincie Limburg en vervult de functie van streekplan. Allerlei zaken van landschap, economie, toerisme tot waterhuishouding komen in dit plan aan de orde. Het POL moet gezien worden als een uitwerkingskader en toetsingskader voor gemeentelijke plannen (bijvoorbeeld bestemmingsplannen).

Bethanië en de aangrenzende kloostertuinpercelen worden in het POL benoemd als bos- en natuurgebied (perspectief 1) en maken onderdeel uit van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PES). De PES dient ter ontwikkeling van de biodiversiteit van flora en fauna. De voorschriften voor perspectief 1 houden in dat ingrepen en activiteiten in deze gebieden en de onmiddellijke nabijheid ervan niet zijn toegestaan als deze de kenmerken of nagestreefde natuurontwikkelingen van deze gebieden aantasten. Alleen bij zwaarwegend maatschappelijk belang kan hiervan afgeweken worden. Kleine landschapselementen, zoals bijvoorbeeld de kloostertuinen en omgeving van Bethanië, dienen zoveel mogelijk als vertrekpunt gezien te worden voor totstandkoming van verbindingszones. Zolang nieuw gebruik binnen de huidige grenzen blijft zal er waarschijnlijk geen aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden.

Concept Integrale Natuurvisie Regio Venlo (vaststelling 2003-2004)

De Integrale Natuurvisie Regio Venlo moet nog worden vastgesteld. Het doel van de Integrale Natuurvisie is om voorgenomen plannen op het gebied van werken, wonen en vervoer integraal af te wegen ten opzichte van de natuurbelangen. Hiermee kunnen ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, vervoer, landbouw en waterbeheer adequaat getoetst worden aan natuurbelangen. Klooster Bethanië en omgeving vallen in dit plan onder de categorie bestaande en nieuwe natuurgebieden. Verder komt de omgeving in aanmerking als robuuste verbinding tussen de verschillende natuurgebieden. Ook ligt het gebied precies aan de grens van het, in deze visie, als PES aangewezen gebied. Vanuit bovenstaand beleid kan dus gesteld worden dat het huidig gebruik en de aanwezige bebouwing geen problemen opleveren voor de gewenste natuurontwikkeling. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen kunnen het gewenste effect wel in de weg staan.

Overig: Monumentenstatus

In opdracht van de gemeente Venlo heeft het Monumentenhuis een onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarde van het totale kloostercomplex Bethanië (zie bijlagen). In dit onderzoek is aandacht geschonken aan zowel de panden als aan de landschappelijke waarde. Voor dit programma van eisen wordt alleen gesproken over die delen met de monumentenstatus die zijn gelegen op de percelen 3525 en 3526.

Met de monumentenstatus wenst de gemeente Venlo te waarborgen dat de panden en de cultuurhistorische waarde van het totale kloostercomplex voor de toekomst behouden blijft. Dit programma van eisen biedt eveneens een doorkijk naar de toekomst en houdt rekening met de monumentenstatus. Toekomstige plannen zullen worden getoetst op beiden documenten, echter duidelijk is dat deze toets integraal zal moeten plaatsvinden.

Kaartje p 31 doc monumentenhuis

2. Het gebied rondom klooster Bethanië

Aan de hand van een beschrijving van het gebied en de analyse die vanuit de diverse disciplines binnen de gemeente Venlo heeft plaatsgevonden, doet de gemeente Venlo een aanzet tot mogelijkheden voor herontwikkeling.

Overleg met andere publieke organen heeft vooralsnog niet plaatsgevonden.

Kaartje

Gebiedsbeschrijving

Het gebied waarin het klooster Bethanië is gelegen bevindt zich aan de zuidoostkant van Venlo.

Op dit moment is het gebied rondom het klooster Bethanië, gelegen tussen de Kaldenkerkerweg, de Beckersweg, de Bethaniëweg en de Landweerdweg, deels bebouwd. De functies zijn divers: woningen, kantoor (designcenter), sloperij en het voormalige klooster.

Ten zuidoosten van dit gebied bevindt zich het verkeersplein Keulse plein. Deze scheidt het gebied van het bedrijventerrein Keulse Barriere en voormalige douanefaciliteiten. In het verlengde van de Kaldenkerkerweg liggen aan de Bevrijdingsweg nog enige panden met een bedrijfsfunctie.

Het gebied ten zuidwesten van het complex Bethanië ligt aan de rand van de Jammerdaalsche Heide en biedt een rommelige aanblik. Op termijn zal bekeken worden hoe deze situatie verbeterd kan worden.

Het gebied ten noordwesten en noordoosten van het complex heeft een agrarisch gebruik, waarbij het noordwestelijk deel open van karakter is en door het Sportpark Merelweg gescheiden is van de wijk Vogelhut. Het noordoostelijk deel is minder open door de aanwezigheid van glastuinbouw en bijbehorende bedrijfswoningen. De glastuinbouw in dit gebied staat onder druk.

In de overgang van stad naar het groene buitengebied vormt het gebied waarvan klooster Bethanië deel uit maakt, een enclave die als het ware een 'stepping stone' is naar het buitengebied.

Visie

Het actuele beleidskader biedt geen eenduidige visie op de mogelijkheden voor eventuele ontwikkeling van het terrein van Klooster Bethanië. Deze zal in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zijn beslag moeten krijgen. Vooruitlopend daarop, en gelet op de ambitie deze herontwikkeling zo spoedig mogelijk tot stand te laten komen, zal in ieder geval rekening gehouden moeten worden met het verder uitbouwen van de 'enclave'-gedachte.

Over het intensiveren van bebouwing op deze locatie wenst de gemeente Venlo terughoudend te blijven. Wel onderschrijft zij de noodzaak om zorg te dragen voor een herontwikkeling het pand klooster Bethanië en het bijbehorende perceel dat respect heeft voor de historische waarde van het pand en tevens ruimte biedt voor een kleinschalige aanvulling in de toekomst .

3. Functie

3.1 Mogelijke functies

Per functie wordt kort beschreven welke mogelijkheden er zijn voor deze betreffende locatie. Voor alle te realiseren functies geldt dat deze geen grote verkeersaantrekkende werking mogen hebben in verband met de ligging in een groengebied. Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het totaal aantal bebouwde vierkante meters dat op 1 juni 2003 aanwezig is, gelijk blijft. De in dit hoofdstuk genoemde aantal vierkante meters betreffen bruto vloeroppervlakken.

Woningbouw

De woningmarkt binnen de gemeente Venlo is op dit moment zodanig dat uitbreiding van het contingent niet wenselijk is. De ontwikkeling van de Venlose bevolking stagneert en het aanbod van nieuwbouwwoningen lijkt groter dan de toekomstige vraag. Om deze reden is de gemeente Venlo van mening dat voorzichtig moet worden omgegaan met het creëren van extra aanbod.

Echter, vanwege de ambitie herontwikkeling van een monumentaal pand te faciliteren, is de gemeente Venlo bereid voorstellen in overweging te nemen die uitgaan van een uniek woonconcept dat niet concurreert met ontwikkelingen elders in Venlo. Mogelijk kan een woonzorg-concept ook worden toegepast voor de herontwikkeling van het kloostergebouw.

Commerciële functies

Gelet op het feit dat het betreffende perceel in een groen gebied aan de rand van de stad ligt zijn grootschalige verkeersaantrekkende commerciële functies in dit gebied niet wenselijk. Wel is een aantal commerciële functies te benoemen die recht doen aan deze ligging. Daarbij valt met name te denken aan een toeristisch recreatieve functie als bijvoorbeeld een hotel. Om het mogelijk te maken een eventueel hotel voor meerdere doeleinden te kunnen benutten kan ook gedacht worden aan realisatie van congres- en vergaderfaciliteiten. Aanvulling van de hotelfunctie met een zwembad (niet openbaar) of sportcentrum is eveneens een optie.

Detailhandel

De ligging aan de rand van de stad en de nabijheid van een natuurgebied maakt dat de gemeente Venlo deze functie niet geschikt acht om herontwikkeling van het klooster en omliggend perceel te realiseren. Indien echter sprake is van detailhandel ter ondersteuning van en gerelateerd aan de hoofdfunctie is de gemeente Venlo bereid hieraan medewerking te verlenen. Het aantal te realiseren vierkante meters voor deze functie mag maximaal 100 m² bedragen en mag niet concurrerend zijn met functies in de binnenstad. Bovendien moet worden aangetoond dat de hoofdfunctie zonder deze detailhandelsfunctie niet naar behoren kan functioneren.

Kantoren

Evenals de woningmarkt kent ook de kantorenmarkt in Venlo een aanbodoverschot in locaties waar kantoorontwikkeling aan de orde is. Bovendien is de marktopname zodanig beperkt dat het 'vullen' van de, in dit geval, vrijkomende vierkante meters met deze functie enkele jaren in beslag zal nemen. Het realiseren van een kantoorconcept dat concurrerend is met een andere ontwikkeling in Venlo acht de gemeente Venlo dan ook niet acceptabel. Anderzijds leent de ligging aan de poort van Venlo, dichtbij de grens met Duitsland, en de uitstraling van het kloostergebouw zich mogelijk voor vestiging van een kantoor. Evenals voor de functie woningbouw geldt ook hier dat de gemeente Venlo bereid is voorstellen in overweging te nemen die niet concurreren met ontwikkeling van kantoorlocaties elders. Aan een plan waarin een uniek kantoorconcept is opgenomen en

waarbij duidelijk wordt aangegeven dat het pand binnen afzienbare tijd (2 jaar na oplevering) is gevuld, is de gemeente Venlo bereid haar medewerking te verlenen.

Maatschappelijke functies

De functies zoals omschreven in het huidige bestemmingsplan blijven acceptabel voor dit perceel. Ook functies als educatie en sociaal-culturele functies kunnen worden toegepast.

Overige functies

Het kloostergebouw en de locatie zouden zich mogelijk nog voor een andere, hier niet beschreven (en voorziene) functies, kunnen lenen. Welke dat zou kunnen zijn, is op dit moment niet bekend. De gemeente Venlo is bereid een uniek concept voor een bepaalde functie die hier niet is genoemd in overweging te nemen, maar behoudt zich het recht voor om voor dit nieuwe initiatief nadere eisen te formuleren.

Functies die niet op deze locaties gehuisvest kunnen worden zijn functies die relaties hebben met het dealen van drugs en de sexindustrie.

Combinaties

De grootte van het kloostergebouw noodzaakt tot een afweging van de hiervoor beschreven functies. De invulling van het gebouw zal in grote mate afhangen van de markt en de bereidheid van de toekomstige eigenaar te investeren in één of meerdere van deze functies. De gemeente Venlo is bereid concepten die recht doen aan de waarde van het klooster, in overweging te nemen. De mate van de verkeersaantrekkende werking en de concurrentie met andere locaties zijn daarbij de eerste criteria.

3.2 Overige randvoorwaarden

Functioneel programma van eisen per functie

Voor elke functie geldt dat het parkeren moet worden opgelost op eigen terrein, nabij de entree van het hoofdgebouw en uit het zicht vanaf de Beckersweg.

Bovendien moet het parkeren op een afzonderlijk terrein plaatsvinden dat slechts op één punt aansluit op de openbare weg, een erftoegangsweg. Parkeren in havens langs de openbare weg zal niet worden toegestaan. Indien gewenst, kan ondergronds parkeren worden toegepast.

Parkeernorm

De parkeernorm moet erop gericht zijn dat het parkeren allemaal op eigen terrein, boven- of ondergronds, plaatsvindt. Een te lage parkeernorm betekent dat auto's langs of op de openbare weg gaan parkeren, met verkeersonveilige situaties als gevolg. Dit moet worden voorkomen.

Voor de parkeernorm wordt verwezen naar het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen (ASVV 1996), Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechiek (CROW), 1996). Bij een nadere invulling van de functie kan de parkeernorm nader worden geconcretiseerd.

Ontsluiting

In het categoriseringsplan van de gemeente Venlo van 2002 is het wegennet in categorieën ingedeeld en daarmee een functie toegekend. In Venlo-Oost vervullen de Klagenfurtlaan, Keulse Plein en Kaldenkerkerweg een hoofdontsluitingsfunctie. De Leutherweg en Postweg zijn van een lagere orde, en zijn aangewezen als ontsluitingsweg. De overige wegen (waaronder de Beckersweg) zijn erftoegangswegen.

Op hoofd- en ontsluitingswegen staat het stromen van het verkeer centraal, en moet het aantal erfaansluitingen en zijwegen beperkt blijven. Dit betekent dat de ontsluiting van het klooster alsmede evt. andere gebouwen in de omgeving gericht moeten zijn op de erftoegangsweg aan de Beckersweg. Vervolgens moet dit verkeer zo snel mogelijk worden afgewikkeld naar de Kaldenkerkerweg, een weg van hogere orde.

4. Ruimtelijke invulling

Algemeen

Gelet op de visie die uit het te realiseren beleid spreekt (het versterken van de groene functie in dit gebied) is uitgangspunt dat de ontwikkeling van de brede groene setting niet wordt bedreigd of gehinderd. Bovendien moet de uitstraling van het terrein aansluiten bij de brede groene setting. Ook moet de kloosterburcht als zodanig zichtbaar en herkenbaar blijven. Eventuele nieuwbouw dient in uitstraling ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw dat als monument is benoemd.

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling is dat het totaal aantal bebouwde vierkante meters zoals op 1 juni 2003 aanwezig, gelijk blijft.

Ommuring

Aan de Beckersweg staat tussen muur en weg een rij robinia's eigendom van de gemeente Venlo en is van mindere kwaliteit. In de terreinafscheiding zit aan deze zijde een verspringing. Als een deels teruggelegde nieuwe muur langs de Beckersweg een bermruimte van circa 4 meter laat ontstaan zou vervanging van de robinia's door eiken een goede ingreep zijn. Dit sluit aan op het eerste gedeelte van de Beckersweg. Net achter de muur staat ook nog een rij bomen die het groene aanzicht van het terrein in stand houden als de robinia's geroid zijn.

In combinatie met behoud van het bosgedeelte net achter de muur langs de Bethaniëweg scheidt dit een groene 'afscherming' met kwaliteit tussen terrein en omgeving.

Flora- en faunawet

Het pand en perceel van klooster Bethanië zijn gelegen nabij een tweetal natuurgebieden, te weten de Jammerdaalse Heide en de Grootte Heide. Binnen deze gebieden, en mogelijk ook in de zone tussen deze gebieden, kan sprake zijn van bijzondere plant- en diersoorten. Te zijner tijd zal in het kader van de Flora- en faunawet moeten worden gezien of hiervan sprake is. De gemeente Venlo wil de toekomstige eigenaar wijzen op deze mogelijke situatie die (naar verwachting) beperkingen zal opleggen bij eventuele (her)ontwikkeling. De gemeente Venlo kan hierover op dit moment geen nadere uitspraken doen omdat specifieke gegevens hieromtrent ontbreken.

Bouwmassa

De vertaling van de visie die de nadruk legt op de ontwikkeling van een groengebied levert op dat het niet is toegestaan grootschalige bouwwerken en danwel een concentratie van gebouwen te realiseren. Eventuele nieuwbouw is dan ook slechts in beperkte mate mogelijk. De vierkante meters die nu als gebouwde voorziening op het terrein aanwezig zijn en geen monumentale status hebben, mogen in een nieuwe functie worden gerealiseerd. Voor het gedeelte van het hoofdgebouw dat om moverende redenen mogelijkerwijs niet behouden kan worden, dient bij eventuele wijzigingen de massaopbouw (in hoogte, breedte en diepte) en vorm van het klooster gehandhaafd te blijven of kan in de zone tussen het hoofdgebouw van het klooster en de Kaldenkerkerweg (zie tekening) worden gerealiseerd.. Het klooster manifesteert zich als een burcht in een groene omgeving. Dit concept moet ook op de lange termijn zichtbaar blijven.

Op het perceel dient de zone gemarkeerd als 'tuinzone' op pagina 31 in het rapport 'Cultuurhistorische inventarisatie Bethanië gemeente Venlo', opgesteld door Monumentenhuis Limburg dd. 18 april 2003, vrij van bebouwing te blijven. Bovendien moet de eventuele nieuwbouw gerealiseerd worden achter de denkbeeldige lijn, die ontstaat door de rooilijn van de voorzijde van het klooster door te trekken richting Kaldenkerkerweg. Bij eventuele nieuwbouw kan bebouwing op een redelijke afstand (10 meter) van 'het kleine huisje' worden gesitueerd.

Tussen het hoofdgebouw en de eventuele toekomstige nieuwbouw aan de zuidwestzijde van het monumentale pand moet een zone van 20 meter vrij van bebouwing worden opgenomen.

Om de ondergeschiktheid van eventuele nieuwbouw te waarborgen wordt de maximale bouwhoogte vastgelegd op 3 bouwlagen met een maximale hoogte van 4,5 meter per laag. Het totaal aantal vierkante meters dat nieuw op het terrein kan worden gerealiseerd bedraagt 3.300 vierkante meter.

Over eventuele bijgebouwen zal de gemeente Venlo te zijner tijd, als duidelijk is welke functie(s) hier gerealiseerd gaan worden, separaat kaders stellen.

Parkeren

Aangezien op dit moment nog niet duidelijk is welke functie op het terrein zal worden gerealiseerd en nog geen absoluut aantal kan worden genoemd, zal te zijner tijd moeten worden bezien op welke wijze het parkeren het beste kan worden ingepast. Uitgangspunt blijft dat het parkeren op eigen terrein in de aangewezen zone voor bebouwing dient te geschieden.

Plaatje monumentenhuis met bebouwingszone p 31

5 Milieu en Archeologie

Bodem

Bij het opstellen van het bestemmingsplan en daarop volgend de aanvraag van een bouwvergunning zal separaat bodemonderzoek moeten worden verricht.

Hindercirkels

Uit een globale inventarisatie blijkt dat er vanuit de omliggende functies bij klooster Bethanië vooralsnog geen beperkingen zijn. Het tankpunt aan de Kaldenkerkerweg levert geen LPG, waardoor een LPG-hindercirkel niet van toepassing is.

Geluid

Geluidbelasting van de Kaldenkerkerweg is zodanig dat hiermee bij eventuele nieuwbouw of het herontwikkelen van 'het kleine huisje' rekening gehouden zal moeten worden. De grenswaarde die van toepassing is hangt af van de functie, dus zal te zijner tijd moeten worden onderzocht wat de daadwerkelijke geluidbelasting is en of ontheffing van de grenswaarde al of niet mogelijk is.

Niet freatisch grondwaterbeschermingsgebied

Het klooster Bethanië en bijbehorend perceel liggen in een niet freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat getoetst moet worden aan de voorschriften die worden gesteld in de Provinciale Milieuverordening.

Archeologie

Voor zover bekend is op deze locatie geen onderzoek verricht naar eventuele archeologische waarden. Zoals bekend zal te zijner tijd onderzoek moeten worden verricht als de ontwikkelingen starten zodat hiermee rekening gehouden kan worden.

Overig

Voor dit perceel is geen onderzoek naar explosief materiaal verricht.

6 Ontwikkeling

Dit programma van eisen is opgesteld om behoud van het (monumentale deel van het) hoofdgebouw van klooster Bethanië voor de lange termijn te waarborgen. Gebruik van dit pand is noodzakelijk om te voorkomen dat het pand door leegstand verloedert.

Om ervoor te zorgen dat gebruik van dit pand mogelijk is en haalbaar wordt, heeft de gemeente Venlo aangegeven dat zij diverse functies passend vindt, onder in dit document beschreven voorwaarden. Medewerking vanuit de gemeente Venlo voor nieuwbouw op het terrein aan het verlenen van een eventuele vrijstelling van het bestemmingsplan danwel een nieuw bestemmingsplan is mogelijk als voor het totale terrein één bouwaanvraag wordt ingediend.

Eventuele nieuwbouw

Indien blijkt dat er vanuit de flora- en faunawet danwel vanuit andere sectoren/ belangen geen belemmeringen zijn om vervangende nieuwbouw te realiseren is de gemeente Venlo bereid om hieraan medewerking te verlenen.

Dat deel van het kloostergebouw dat niet monumentaal is dient in eerste instantie behouden te blijven.

Aangezien een deel van de panden, buiten die delen die als monument zijn benoemd, niet in zeer goede staat verkeren is het mogelijk het oppervlak van deze eventuele te slopen bouwdelen op het terrein in een nieuwe functie te realiseren (MAXIMAAL ?? (*nog in te vullen*) m²). Deze nieuwbouw kan worden gerealiseerd in de zone omschreven in het rapport op pagina 31 in het rapport 'Cultuurhistorische inventarisatie Bethanië gemeente Venlo', opgesteld door Monumentenhuis Limburg dd. 18 april 2003) en moet respect tonen voor de monumentale bebouwing. De kwaliteit van de nieuwe bebouwing moet de kwaliteit van het monument ondersteunen.

Wensen

Bij de verdere ontwikkeling van dit perceel is het wenselijk als de enclave verder wordt versterkt. Het ommuren van het terrein met een muur in overleg met de overige eigenaren, heeft de uitdrukkelijke voorkeur van de gemeente Venlo.

8 Risico's

Uitgangspunt bij het beschrijven van de ontwikkelingsmogelijkheden is dat de Flora- en faunawet geen beperking oplevert (hetgeen op dit moment niet met zekerheid gesteld kan worden). Mocht, na onderzoek blijken dat nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk blijken dan is de gemeente bereid mee te werken aan alleen het herontwikkelen van het bestaande pand. (Zie ook de brief van de Provincie dd. 8 april 2003). Beperkingen in ontwikkeling als gevolg van deze wet komen voor risico van de toekomstig eigenaar.

De verplichting van de gemeente om te voldoen aan wettelijke voorschriften blijft ook voor andere procedures (bestemmingsplan, bouwvergunning e.d.) natuurlijk onverlet.

Het bouwrijp maken van het terrein is voor rekening en risico van de toekomstige eigenaar.

Overige risico's die op dit moment niet kunnen worden voorzien komen voor rekening van de toekomstige eigenaar.

8 Vervolgproces

Nadat de zusters de toekomstige koper bekend hebben gemaakt, is de gemeente Venlo bereid zo spoedig mogelijk in overleg te treden met deze partij. Indien deze partij een bouwplan indient dat voldoet aan dit Programma van Eisen zal de gemeente Venlo, nadat zij het plan heeft beoordeeld en goed bevonden, zich inzetten voor het verlenen van medewerking aan het bouwplan door de noodzakelijke RO-juridische procedures te starten en te doorlopen.

Planning proces

Dit document zal ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Venlo worden voorgelegd. Deze goedkeuring, tezamen met dit document, zal meegezonden worden met de stukken (informatie over het pand, koopovereenkomst en dergelijke) die de zusters aan gegadigden versturen. Dit levert de volgende planning op:

- ❑ Medio juni 2003 concept Programma van eisen gereed (e.e.a. in overleg met zusters/ Deloitte en Touche)
- ❑ 4 juni 2003 Commissie Stadskwaliteit – monumentenstatus klooster en dit concept-programma van eisen
- ❑ 1 juli 2003 toekennen monumentenstatus en bekrachtigen overeenkomst met Programma van eisen door College B&W
- ❑ Stuurgroep Congregatie 20 juni 2003
- ❑ aanleveren PvE aan college 24 juni 2003
- ❑ September 2003 interesseren potentiële kopers
- ❑ Oktober 2003 kopende partij bekend
- ❑ 2 september 2003 Raadscommissie Woonomgeving
- ❑ 24 september 2003 Raad
- ❑ 1 november 2003 - 1 februari 2004 opstellen bestemmingsplan
- ❑ 1 februari 2004 Ontwerpbestemmingsplan in procedure
- ❑ 19 februari 2004 einde Voorbereidingsbesluit

Bijlagen

1. Beschrijving monumentenstatus dd. ??
2. Cultuurhistorische inventarisatie Bethanië, gemeente Venlo, opgesteld door Monumentenhuis Limburg, definitief rapport 18 april 2003.
3. Tekening met eventuele bebouwingsvlakken.