

VERKOOPELEIDRAAD

Provinciaal percelen: kadastrale gemeente Venlo, sectie P, nummers 1336 en 1222, gezamenlijk groot 39.899 m²

provincie
Limburg



1. Inleiding

Deze verkoopleidraad is opgesteld in het kader van de voorgenomen openbare verkoop door de Provincie Limburg van de percelen kadastraal bekend als P 1222 en P 1336 te Venlo, plaatselijk bekend als de agrarische percelen gelegen aan de Voortweg nabij Voortweg nr. 44 te Hout-Blerick. De Provincie Limburg is voornemens, na het doorlopen van de in deze leidraad beschreven procedure, de percelen te verkopen door het sluiten van bijgevoegde verkoopovereenkomst met de geselecteerde partij (de kopende partij).

Alle geïnteresseerde partijen wordt middels deze openbare verkoopprocedure een gelijke kans geboden om een passende aanbieding uit te brengen. De selectie vindt plaats aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. In deze leidraad is alle beschikbare informatie over de aanleiding en doel van de verkoop, de percelen de selectieprocedure, de inschrijfvoorwaarden inclusief selectiecriteria en bijzondere voorwaarden en de planning terug te vinden.

De percelen worden 'as is' verkocht en zijn ofwel vanaf de openbare weg (zonder betredingstoestemming) danwel op afspraak met betredingstoestemming te bezichtigen tussen 1 december 2025 en 15 december 2025. Voor het maken van een afspraak kan contact worden opgenomen met het cluster Grond en Vastgoed van de Provincie Limburg via het volgende e-mailadres: vastgoedbeheer@prvlimburg.nl.

Hoogwaterbeschermingsproject Baarlo-Hout-Blerick

De Provincie Limburg participeert in het Hoogwaterbeschermingsproject Baarlo-Hout-Blerick. In het kader van dit project is een dijkverlegging beoogd in Hout-Blerick.

De nieuwe dijk zal ten zuiden van de beoogd te verkopen percelen op de zogeheten steilrand worden gerealiseerd, een cultuurhistorisch element in het landschap.

Met het ruimtebeslag van de nieuwe dijk ten zuiden van de percelen is rekening gehouden bij de kadastrale begrenzing van de te verkopen percelen. Voor wat betreft de dwarsprofielen van de dijk ter plaatse wordt verwezen naar bijlage 1.

Voor wat betreft eventuele beperkingen vanuit de realisatie van de nieuwe dijk voor de ontwikkeling tot woningbouwlocatie wordt verwezen naar het in dit kader opgestelde document van het Waterschap Limburg (bijlage 2).

Herontwikkeling tot woningbouwlocatie

Provincie Limburg heeft besloten dat door de kopende partij de locatie ontwikkeld wordt tot woningbouwlocatie met name voor die woningeigenaren waarvan de woning als gevolg van de dijkverlegging niet meer gehandhaafd kan worden.

Eerste recht van koop

Diegene waarvan de woning, in het projectgebied van het Hoogwaterbeschermingsproject Baarlo-Hout-Blerick, als gevolg van de dijkverlegging niet gehandhaafd kan worden heeft de mogelijkheid gekregen een overeenkomst met Provincie Limburg te sluiten met daarin vervat een eerste recht van koop (na eventueel benodigde loting) ten aanzien van een door de kopende partij te ontwikkelen bouwrijpe kavel al dan niet voorzien van een woning. Met deze overeenkomsten dient de kopende partij derhalve rekening te houden. Er worden 13 overeenkomsten eerste recht van koop gesloten. Een geanonimiseerde versie van de gesloten overeenkomst door Provincie Limburg is bijgevoegd bijlage 3. De gesloten overeenkomsten zullen uiteindelijk als bijlagen onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst en doorgelegd worden aan de kopende partij (middels een kettingsbeding).

Ruimtelijk Kader

De gemeente Venlo (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 2 oktober 2024) heeft voor de kern Hout-Blerick een Ruimtelijk Kader vastgesteld waarin de gemeentelijke visie ten aanzien van de herontwikkeling tot woningbouwlocatie is vastgelegd. Ook is voor de percelen een verdieping van het Ruimtelijk Kader opgesteld (bijlage 4).

Het komen tot herontwikkeling met de daarbij behorende herziening van het planologisch kader en benodigde vergunningen, is geheel voor rekening en risico van de kopende partij.

Niet uitgesloten wordt dat gemeente Venlo als bevoegd gezag in dit kader een anterieure overeenkomst wenst te sluiten met de kopende partij hetgeen vrij gebruikelijk is bij een dergelijke ontwikkeling.

Stakeholders

Het Waterschap Limburg dient bij de herontwikkeling als stakeholder betrokken te worden gezien de situering van de nieuwe dijk.

Ook dient de kopende partij diegene met het eerste recht van koop als stakeholder te betrekken bij de herontwikkeling net als de gemeente Venlo.

2. Omschrijving object

2.1 Locatie

De te verkopen percelen P 1222 en P 1336 zijn gelegen in de gemeente Venlo. Het betreft percelen met een gezamenlijke omvang van 39.899 vierkante meter. De percelen zijn gelegen aan de Voortweg nabij nr. 44 in Hout-Blerick. Het betreft een verkoop van beide percelen in het geheel in één transactie. Lokaal is de locatie ook bekend als de locatie 'Tangveld'.

Er is geen sprake van bijbehorende opstallen en/of omheining en/of beregeningsputten. Ook kennen de percelen geen kwalitatieve verplichtingen.

De percelen zijn kadastraal niet samengevoegd ter voorkoming van onnodige kosten bij het vormen van te ontwikkelen kavels.

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. De uitkomsten van het bodemonderzoek zijn terug te vinden in bijgevoegde rapportage (bijlage 5).



Afbeelding, globale duiding van de locatie van de te verkopen percelen









































2.1 getaxeerde waarde/vraagprijs

De getaxeerde prijs per vierkante meter is € 40,10. De oppervlakte van perceel P 1222 is 11.380 m², de oppervlakte van perceel P 1336 is 28.519 m². De totale oppervlakte bedraagt 39.899 m² en de totale getaxeerde prijs bedraagt €1.600.000,-.

2.2 Planologisch kader

De locatie is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Laerbroeck' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Het planologische kader is geheel in te zien via de website.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>.

<https://www.polviewer.nl/polviewer>



Afbeelding, bestemmingsplan Buitengebied Laerbroeck

Belangrijk

Inschrijvers dienen het planologische kader zorgvuldig te raadplegen, omdat daar volledig staat beschreven welke regels van toepassing zijn. Aan de informatie in deze leidraad kunnen geen rechten worden ontleend.

De volledige tekst van het geldende bestemmingsplan is te vinden via deze link:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0983.BP201303BGLAERBR-VA01/plekinfo?regelsandere=regels&bestuurslaag=gemeente&locatie-stelsel=RD&locatie-x=206564&locatie-y=373983&session=8e6da117-9d34-417a-abde-6b19cec1ce7d>

3. Inschrijfvoorwaarden

Voorwaarden voor de openbare verkoopprocedure van de percelen kadastraal bekend als Venlo, sectie P, nummer 1222 en nummer 1336 met een totale oppervlakte van 39.899 m2.

1. Openbare verkoopprocedure

De Provincie Limburg draagt zorg voor de openbare verkoop en de verkoopprocedure. Als notaris is MHK Notarissen aangewezen. Genoemde partijen zijn verantwoordelijk voor de tenuitvoerlegging van deze openbare verkoopprocedure.

2. Termijn inschrijving

1. Het inschrijfformulier (inclusief vereiste bijlagen) dient uiterlijk op donderdag 8 januari om 16.00 uur te worden ingeleverd in een gesloten envelop onder vermelding van 'openbare verkoop locatie Tangveld'.
2. Inschrijvingen die na deze termijn worden ingediend, worden niet in behandeling genomen. Het betreft een fatale termijn.

3. Wijze van inschrijving

1. Inschrijvingen dienen persoonlijk ter hand te worden gesteld aan mevrouw M. Eussen op donderdag 8 januari 2026 tussen 10.00 en 16.00 uur bij de Provincie Limburg, bezoekadres: Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht. U kunt zich melden bij de receptie.
2. Om in te schrijven dient het inschrijfformulier volledig te worden ingevuld.
3. Het inschrijfformulier dient te worden voorzien van een eigenhandig geplaatste handtekening van de inschrijver. Met het inschrijfformulier dient een kopie identiteitskaart en KVK uittreksel meegestuurd te worden.
4. Een inschrijver dient naast het inschrijfformulier één document aan te leveren waarin de selectiecriteria worden beantwoord en toegelicht. Gevraagd wordt om zo concreet mogelijk te zijn in de toelichting en het aantal pagina's te beperken.
5. De gevraagde documenten dienen allemaal te worden ingeleverd met de inschrijving.
6. Elke inschrijving is onvoorwaardelijk en onherroepelijk. Inschrijvingen onder voorwaarden worden niet meegenomen in de beoordeling en uitgesloten van verdere deelname.
7. Vragen over de verkoopprocedure en de inhoud van de verkoopleidraad en bijlagen kunnen gesteld worden door een e-mail te sturen naar: vastgoedbeheer@prvlimburg.nl. Wij zijn niet bereikbaar in de periode tussen 22 december 2025 en 4 januari 2026.

4. Bibob onderzoek

1. Een Bibob onderzoek kan onderdeel uitmaken van de verkoopprocedure. Op deze verkoopovereenkomst zijn de vigerende 'Beleidsregels voor de toepassing Wet Bibob Provincie Limburg' van toepassing. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst verklaart inschrijver kennis te hebben genomen van deze beleidsregel, waarvan de meest recente versie is te raadplegen op www.officielebekendmakingen.nl. Desgewenst kan de beleidsregel op verzoek van de inschrijver worden toegezonden. Indien een Bibob onderzoek wordt uitgevoerd, kan dit aanleiding geven tot het niet aangaan van de verkoopovereenkomst, het uitsluiten van verdere deelname aan de openbare verkoopprocedure dan wel opschorting of ontbinding van de verkoopovereenkomst zonder dat hiervoor een termijn in acht hoeft te worden genomen. Zie hiervoor de verkoopovereenkomst en de algemene voorwaarden (bijlage 6 en 7). Indien sprake is van een van voornoemde situaties is de Provincie Limburg niet gehouden tot eventuele schadevergoeding.
2. Wanneer een inschrijver weigert om het Bibob-vragenformulier (volledig) in te vullen, kan de Provincie beslissen om de inschrijver uit te sluiten van verdere deelname aan de openbare verkoopprocedure of, indien de inschrijver is geselecteerd als koper, de verkoopovereenkomst

niet te sluiten. Indien dit het geval is, is de Provincie bevoegd om de verkoopovereenkomst te sluiten met de inschrijver die in de verkoopprocedure op de tweede plek is geëindigd.

5. Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden zijn gronden waaraan de inschrijvers moeten voldoen om deel te kunnen nemen aan de openbare verkoopprocedure. Indien een inschrijver niet voldoet aan deze gronden, wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de openbare verkoopprocedure. De volgende uitsluitingsgronden worden gehanteerd:

1. De inschrijver verkeert in staat van faillissement, surseance van betaling of liquidatie.
2. De inschrijver heeft onvolledige, onjuiste of valse informatie verstrekt of informatie achtergehouden voor deze verkoopprocedure.
3. De inschrijver is in de verkoopprocedure vertegenwoordigd door één of meer personen die daartoe niet bevoegd zijn.
4. De inschrijver heeft vooraf of tijdens de verkoopprocedure afspraken gemaakt met een andere partij die als gegadigde aangemerkt zou kunnen worden of heeft op andere wijze de verkoopprocedure verstoord.

Door ondertekening van het inschrijfformulier (bijlage 8) verklaart inschrijver dat bovenstaande uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn.

6. Selectiecriteria

De selectiecriteria zijn de criteria op basis waarvan tot de koper wordt gekomen door de selectiecommissie. Er wordt één koper geselecteerd door de selectiecommissie door middel van de onderstaande criteria. De selectiecriteria worden op basis van de door inschrijvers aan te leveren documenten beoordeeld. De volgende selectiecriteria worden in volgorde van belangrijkheid gehanteerd om te komen tot één partij die het object gegund krijgt (de koper):

1. Inschrijver is een woningbouw (kavel) ontwikkelaar.
2. Inschrijver dient een bod te doen. Dit bod dient minimaal de getaxeerde waarde van €1.600.000 te bedragen. Dit bedrag is exclusief kosten koper.
3. Indien meerdere inschrijvers aan de criteria 1 voldoet, dan geldt het hoogste bod als bedoeld in lid 2.
4. Indien meerdere inschrijvers hetzelfde hoogste bod doen volgt loting om de koper te selecteren.

7. De beoordeling

1. Het beoordelen van de inschrijvingen is de verantwoordelijkheid van een selectiecommissie van de Provincie Limburg bestaande uit twee medewerkers van het Cluster Grond en Vastgoed in het bijzijn van een jurist Grond en Vastgoed van het Cluster Algehele Juridische Zaken.
2. Indien er meerdere inschrijvers voldoen aan de voorwaarden dan vindt toewijzing plaats op basis van het hoogste bod.
3. Indien er meerdere inschrijvers hetzelfde hoogste bedrag uitbrengen dan zal gunning plaatsvinden doormiddel van loting. Deze loting zal uitgevoerd worden door de notaris (MHK Notarissen) in aanwezigheid van de selectiecommissie van de Provincie Limburg. De inschrijvers met hetzelfde hoogste bod wordt de kans geboden om tijdens de loting aanwezig te zijn.
4. Uiterlijk vier weken na beëindiging van de inschrijftermijn zal de selectiecommissie een terugkoppeling verzorgen aan de inschrijvers middels een proces verbaal, tenzij inschrijvers worden geïnformeerd dat deze termijn wordt verlengd.
5. Indien inschrijvers het niet eens zijn met de uitslag van de selectieprocedure kan gedurende 20 dagen na bekendmaking van de gunning een kort geding aanhangig worden gemaakt. Dit betreft een vervaltermijn. Tot de beslissing op het kort geding wordt niet tot het sluiten van de verkoopovereenkomst en niet tot levering overgegaan. Door deel te nemen aan de inschrijving stemt inschrijver ermee in dat bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding

procedure binnen de genoemde 20 dagen termijn, het recht vervalt om in rechte op te komen tegen de voorgenomen uitgifte, alsmede het recht op enige vorm van schadevergoeding.

6. De Provincie Limburg als verkoper behoudt zich het recht voor, zonder opgaaf van reden en zonder gehouden te zijn aan enige vorm van (schade)vergoeding, het object niet te gunnen.

8. Aangaan verkoopovereenkomst

1. De inschrijver aan wie het object door de Provincie Limburg wordt gegund, ontvangt de verkoopovereenkomst na afloop van de 20 dagen termijn als genoemd onder 7.5. Deze termijn houdt verband met de mogelijkheid voor niet gegunde inschrijvers om binnen deze periode een kort geding te starten.
2. Binnen vijf dagen dient de overeenkomst ondertekend te worden door de koper.
3. Mocht de gegunde partij toch worden uitgesloten of niet overgaan tot ondertekening van de verkoopovereenkomst om wat voor een reden dan ook, dan kan de Provincie Limburg de verkoopovereenkomst aanbieden aan de inschrijver die als tweede geëindigd is bij de selectieprocedure.

9. Verkoopkosten

Alle gebruikelijke kosten van overdracht, zoals de notariskosten, overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

10. Bekendheid inhoud verkoopvoorwaarden en verkoopovereenkomst

1. Verkoop zal plaatsvinden door middel van het sluiten van de bijgevoegde koopovereenkomst (bijlage 6). Alle bepalingen en voorwaarden met betrekking tot de juridische en feitelijke levering, de staat van het verkochte en overige relevante aspecten van de verkoop (waaronder de overeenkomsten ten aanzien van het eerste recht van koop) zijn opgenomen in de verkoopovereenkomst en bijbehorende algemene voorwaarden verkoopovereenkomst Provincie Limburg. Deze documenten zijn van toepassing op de inschrijffprocedure en onder deze voorwaarden wordt de uiteindelijke verkoop met de partij die gegund krijgt gesloten. Deze voorwaarden zijn niet onderhandelbaar. Door deelname aan de inschrijving verklaart de inschrijver hiermee bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud ervan. Door inschrijving verbindt inschrijver zich aan alle voorwaarden in de bijgevoegde verkoopovereenkomst.
2. Inschrijver verklaart dat hij/zij voordat het inschrijfformulier werd ondertekend, zorgvuldig kennis heeft genomen van alle bepalingen en voldoende informatie heeft ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van de inschrijving en de verkoopovereenkomst te overzien.

11. Overzicht in te dienen documenten

Voor de volledigheid volgt een opsomming van de documenten die aangeleverd dienen te worden door de inschrijver:

- Ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier (het bijgevoegde format dient gebruikt te worden)
- Kopie identiteitskaart/kvk uittreksel
- Document waarin de selectiecriteria worden beantwoord en toegelicht.

12. Overzicht verstrekte bijlagen

1. Dwarsprofielen dijk
2. Document Waterschap Limburg met beperkingen vanuit de realisatie van de nieuwe dijk voor de ontwikkeling tot woningbouwlocatie
3. Geanonimiseerde overeenkomst eerste recht van koop
4. Verdieping Ruimtelijk Kader Hout-Blerick gemeente Venlo
5. Uitkomsten Bodemonderzoek
6. Verkoopovereenkomst
7. Algemene voorwaarden verkoopovereenkomst Provincie Limburg
8. Inschrijfformulier

- 9. Eigendomsinformatie
- 10. Verkooptekening

4. Planning

De tijdstippen en termijnen van de verkoopprocedure zijn als volgt:

Nr.	Datum	Onderwerp
1.	28 november 2025	Publicatie van de verkoopleidraad in het Provinciaal Blad en op de provinciale website
2.	8 januari tussen 10.00 en 16.00 uur 8 januari 2026 16.00 uur	Inleveren inschrijfformulier bij mevrouw Eussen van de Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht. Deadline inschrijving
3.	9 januari 2026 – 6 februari 2026	Beoordeling selectiecommissie
4.	Uiterlijk 6 februari 2026	Bekendmaken koper
5.	Uiterlijk binnen 20 dagen na datum bekendmaken koper	Termijn mogelijkheid kort geding overige inschrijvers
6.	5 dagen na afloop termijn mogelijkheid starten kort geding	Ondertekening verkoopovereenkomst door koper