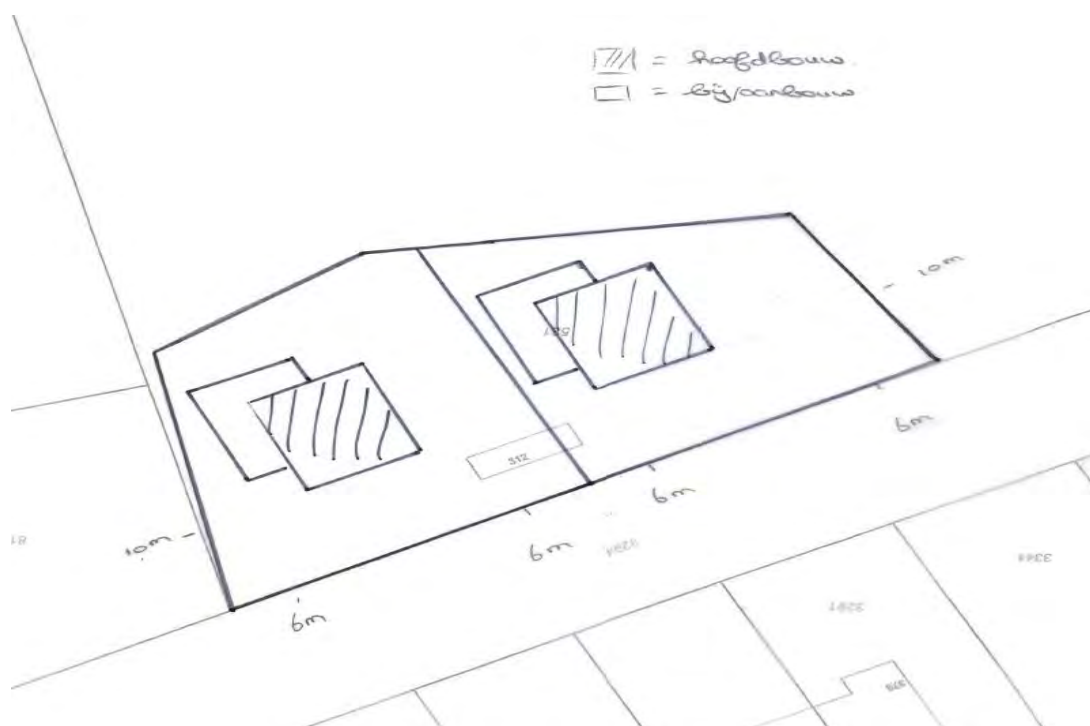


VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE

TE KOOP

TWEE PERCELEN WONINGBOUWGROND

HERUNGERBERG 312
VENLO



TE KOOP

HERUNGERBERG 312

VENLO

Object

Het betreft een voormalig tankstation met shop waarvan de opstallen worden gesloopt en de ondergrond wordt gesaneerd.

Locatie/bereikbaarheid

Het object ligt in buurtgemeenschap 't Ven in Venlo-Oost, gunstig gelegen nabij diverse sportfaciliteiten, supermarkt, natuurgebied de Grote heide en uitvalswegen A67/A73 richting Eindhoven/ Duitsland en Nijmegen.

Kadastraal bekend

Gemeente Venlo, sectie E, nummer 531, groot 1.850 m².

Opleveringsniveau

Alle opstallen worden gesloopt en het onderhavige perceel wordt milieukundig gesaneerd waarbij het uitgangspunt is dat er nadien woningen gerealiseerd mogen worden.

Bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan Herungerberg heeft het getaxeerde de bestemming "Bedrijf" en de dubbelbestemming Archeologie met functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met LPG. De gemeente Venlo heeft naar aanleiding van een principeverzoek voor de realisatie van twee vrijstaande woningen aangegeven onder voorwaarden in principe medewerking te willen verlenen. Zie bijgaand de 'brief eindadvies principe verzoek'.

Bodemgeschiktheid

Het bodemonderzoek d.d. 8 mei 2013 van IDDS is op aanvraag beschikbaar. Na sloop van de opstallen zal een nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Zakelijke rechten

Het eigendom is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Vraagprijs

Op aanvraag.

Aanvaarding

In nader overleg.

Voorbehoud

Goedkeuring verkoper/eigenaar.

Voor nadere informatie en/of bezichtiging:

Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij B.V.
Stefan Bouwman & Bart Leenen

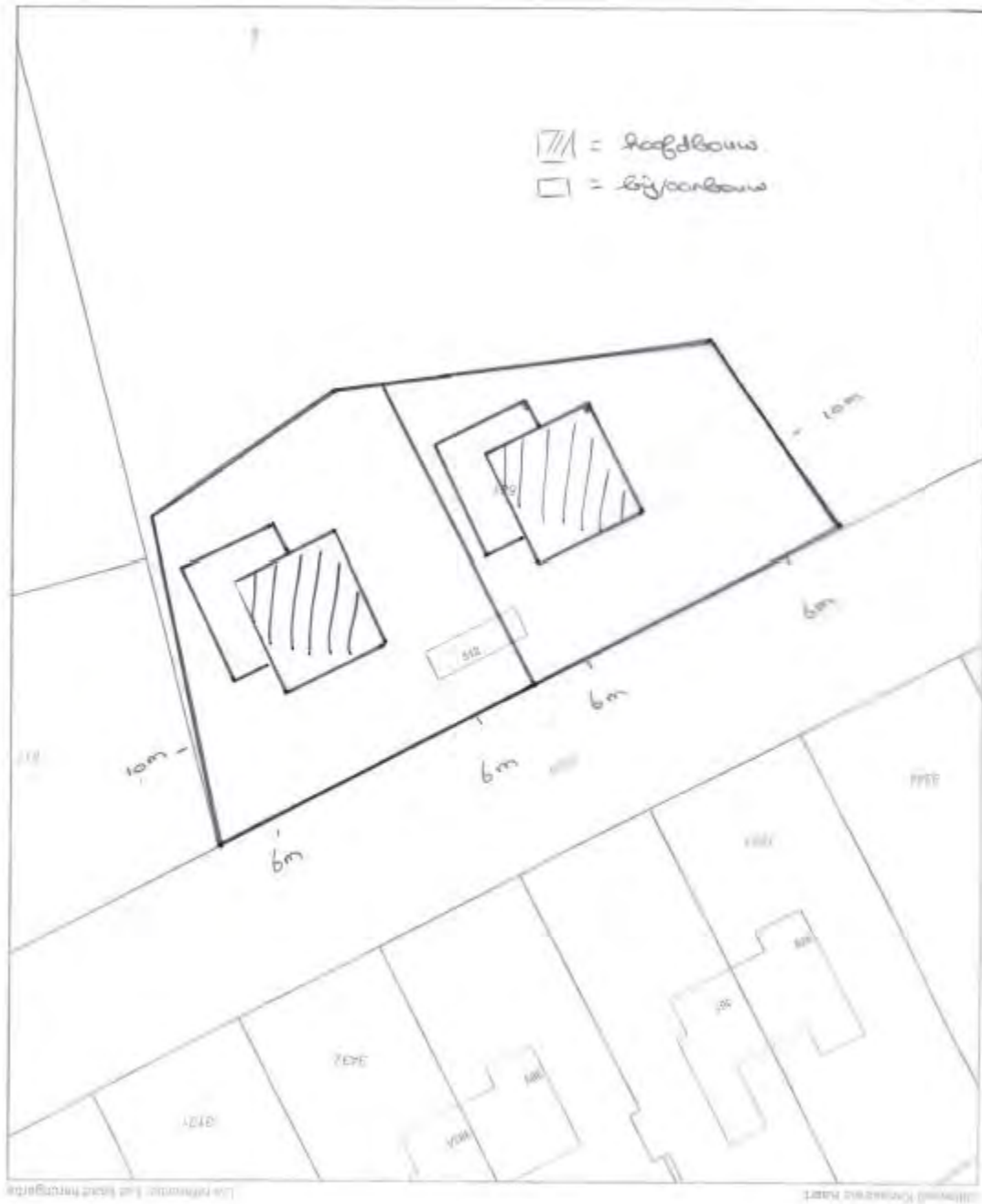
T 077 – 321 91 30

E bedrijfsmakelaardij@hauzerenpartners.com

Bijlagen

- * Verkavelingsvoorstel
- * Foto's
- * Brief eindadvies principe verzoek
- * Kadastrale kaart
- * Situering

Verkavelingsvoorstel



HUIDIGE SITUATIE



BRIEF EINDADVIES PRINCIPEVERZOEK





TEAM BOUWEN EN MILIEU

uw kenmerk
uw brief d.d.

ons kenmerk 2021-0957
behandeld door M Wouda
doorkiesnummer
e-mail m.wouda@venlo.nl
collegebesluit d.d.
bijlage(n) 2

onderwerp Brief eindadvies principeverzoek

datum 31 augustus 2021

Geachte

Op 19 mei 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van 2 woningen aan de Herungerberg (sectie E 531) te Venlo. In deze brief informeren wij u over de afronding van uw principeverzoek.

Principestandpunt

Wij zijn in beginsel en onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen aan uw initiatief.

Beoordeling

Onderstaand vindt u een beknopte samenvatting van de conclusies van de toetsingen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Herungerberg', vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2009. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het initiatief de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het gebied is aangeduid met 'Functieaanduiding - verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.

Het initiatief past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat het onder de bestemming Bedrijf niet toegestaan is om woningen te bouwen.

postadres Postbus 3434 **MA**
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Hanzepaats 1 Venlo
telefoon 14 077
telefax 077 359 67 66
internet www.venlo.nl
bank NL33BNGH0285008749

Deze strijdigheid kan worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. De voorwaarde bij het afwijken van een bestemmingsplan is, dat de afwijking geen inbreuk mag maken op de goede ruimtelijke ordening. De toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid is een bevoegdheid (geen plicht) van ons college. Bij de vraag of ons college gebruik wenst te maken van deze bevoegdheid, vindt er een belangenafweging plaats.

Hieruit is gebleken dat het initiatief vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening, onder voorwaarden, een gewenste ontwikkeling is.

Er kan medewerking worden verleend middels het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo (uitgebreide projectafwijkingsprocedure).

De uitgebreide overwegingen zijn verder uitgewerkt in bijlage 1 'Overwegingen principeverzoek'.

Redelijke eisen van welstand

Het initiatief is niet beoordeeld op de welstandscriteria, omdat hier sprake is van een schetsontwerp. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal het definitieve ontwerp worden beoordeeld op deze criteria.

Status principeverzoek

Wij wijzen u erop dat een antwoord op een principeverzoek niet openstaat voor bezwaar en beroep. Het is geen formeel besluit in het kader van de Algemene wet bestuursrecht. Een formeel besluit kan alleen worden genomen op een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Het antwoord op het principeverzoek is voorlopig van aard. Dit betekent dat als later eventueel meer of andere informatie beschikbaar komt, het oordeel zou kunnen wijzigen of de aanvraag om een omgevingsvergunning bij een definitief oordeel geweigerd wordt op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen vanuit het publieke belang.

Ook wijzen wij u erop dat dit principestandpunt tot stand is gekomen op basis van:

- de door u verstrekte gegevens,
- de huidige wet- en regelgeving,
- het op dit moment geldende gemeentelijk beleid.

Omgevingsvergunning aanvragen

Om uw plan te realiseren is een omgevingsvergunning vereist. De hiervoor te doorlopen procedure van een aanvraag omgevingsvergunning duurt maximaal 26 weken bij een volledige aanvraag. Deze termijn is exclusief eventuele opschorting-, verlenging, bezwaar- of beroepstermijnen. Om de procedure in gang te zetten moet u via www.omgevingsloket.nl een aanvraag om een omgevingsvergunning indienen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met regels RO.

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag worden leges in rekening gebracht.

Kosten principeverzoek

Voor dit principeverzoek worden kosten (leges) in rekening gebracht. In de Legesverordening van de gemeente Venlo is bepaald dat de leges voor het in behandeling nemen van een principeverzoek € 750,00 bedragen.

Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges, indien een formele aanvraag volgt op het principeverzoek mits deze formele aanvraag gelijklopend is en binnen 12 maanden na afronding van het verzoek om een principebesluit is genomen, waarbij € 250,00 het minimum legesbedrag blijft.

Hiervoor ontvangt u nog een afzonderlijke factuur. Na ontvangst van de factuur kunt u gedurende zes weken bezwaar maken tegen de hoogte van de leges. Het indienen van een bezwaarschrift ontslaat u niet van de verplichting om de leges te betalen. Mocht uw bezwaar gegrond worden verklaard, dan wordt het teveel betaalde aan u teruggestort.

Nadere informatie

In bijlage 2 'Algemene informatie' treft u extra informatie welke betrekking heeft op uw plan. Wij raden u aan deze zorgvuldig door te lezen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met dhr. M. Wouda, m.wouda@venlo.nl. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het kenmerk 2021-0957 te vermelden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Team Bouwen en Milieu
Casemanager planologie

M. Wouda

Bijlage

1. Overwegingen principeverzoek
2. Algemene informatie

Bijlage 1:

Overwegingen principeverzoek

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

Het voorgenomen initiatief is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Strijdigheden kunnen worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. Bij de vraag of ons college gebruik wenst te maken van deze bevoegdheid, vindt er een uitgebreide belangenafweging plaats.

Belangenafweging

Stedenbouw

Op grond van het aspect stedenbouw kan, onder voorwaarden, medewerking worden verleend aan het verzoek om op deze locatie het tankstation te saneren en de bestemming te wijzigen om daarmee de bouw van 2 woningen mogelijk te maken.

Stedenbouwkundige overwegingen

Voorliggende aanvraag betreft een locatie aan de rand van Venlo op de overgang naar het buitengebied. Het vervallen van een solitaire bedrijfsbestemming in deze omgeving is vanuit ruimtelijk oogpunt positief. Initiatiefnemer is voornemens de exploitatie van dit tankstation op deze locatie te beëindigen en de tankinrichting te amoveren. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie E, nummer 531, groot 1.850m². Het perceel met tankstation heeft momenteel een zeer open inrichting, omdat er slechts een klein gebouw en verder kleine bouwwerken op het perceel staan. Deze inrichting tast de open en groene inrichting van de omgeving slechts beperkt aan.

Rondom het plangebied kent de zuidzijde van de Herungerweg een zeer extensieve bebouwingsoptzet, met name ten aanzien van woningbouw. Dit overigens in tegenstelling tot de overzijde van de weg, waar de woonbuurt Herungerberg-Noord ligt. Het is wenselijk om het groene karakter ten zuiden van de Herungerweg te behouden en te versterken. Bij een transformatie/ontwikkeling dient aansluiting gezocht te worden bij de ruim opgezette groene omgeving. Aan de randen van de stad anticiperen we op het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en verdunning en vergroening op termijn. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op behoud van het beeld van een invalsweg met representatieve villa's in het groen.

Gezien de omstandigheden (sanering en kwaliteitsverbetering) is het voorstelbaar dat er onder voorwaarden twee vrijstaande woningen op twee ruime percelen opgericht worden. Eerder, in 2019, zijn hiervoor al stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die ook op dit initiatief van toepassing zijn:

- De percelen dienen beide minimaal 30 meter frontbreedte te hebben.
- De voorgevel van de woningen ligt minimaal 10 meter uit de voorste perceelgrens.
- Afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrens dient aan beide zijden minimaal 6 meter te bedragen.
- Breedte hoofdgebouw inclusief aanbouwen mag maximaal 15 meter bedragen.
- Goothoogte maximaal 6 meter.
- Bouwhoogte maximaal 9 meter.
- Volume maximaal 900m³.
- Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Goothoogte bijgebouwen maximaal 3,30 meter.
- Bouwhoogte bijgebouwen maximaal 6 meter.
- Maximaal 100m² aan aan-, uit- en bijgebouwen.

- Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.

Daarnaast dienen beide percelen landschappelijk ingepast te worden (onder andere doorzetten bestaande houtopstand langs Herungerberg) en dient het fietspad voorlangs gelegd te worden. De planopzet in deze aanvraag voldoet aan de voorwaarden, in afwachting van een verder uitgewerkt plan (formele aanvraag).

Wonen

Bezien vanuit het aspect wonen kan op basis van de Ruimtelijke Structuurvisie en de Dynamische Woningbouwprogrammering medewerking worden verleend aan voorliggend kleinschalig initiatief met daarbij het verzoek om deze levensloopbestendig uit te voeren. Hiervoor kan advies worden opgevraagd bij het VAC Wonen. Zie hiervoor bijlage 2.

Overwegingen

Ruimtelijke structuurvisie (2014)

De aanvraag heeft betrekking op een locatie binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. We streven naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door onder andere transformatie nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever passen we bestaande gebouwen of gebieden aan, dan dat we gaan uitbreiden. Echter, de locatie is daarbij aangeduid als stedelijk gebied met een waardevolle groene uitstraling: ontwikkelingen dienen de groene identiteit te waarborgen en de kwaliteit van (extensief) bebouwde buurten in het bos, bosachtige omgeving en op de steilrand willen we behouden. Voorliggende aanvraag draagt bij aan het benutten van beschikbare ruimte in het stedelijk gebied en door het extensieve programma draagt het bij aan de groene uitstraling en behoud van extensief bebouwde buurten op de steilrand. Percelen aan deze zijde van de weg van naburige woningen zijn ook groot en ruim van opzet.

Woonvisie 2016-2021 (november 2016)

Om negatieve effecten van de bevolkingsdaling en huishoudensdaling (zoals leegstand en verloederings) op termijn voor te kunnen blijven, wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken (en dorpen) die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad, zowel gericht op koop- als huurwoningen. Meer specifiek aan de randen van de stad anticiperen we op het toevoeging van ruimtelijke kwaliteit en verdunning en vergroening op termijn.

Voorliggende aanvraag betreft een locatie aan de rand van Venlo: het transformeren van een bedrijfslocatie naar twee vrijstaande woningen op een ruim perceel voegt ruimtelijke kwaliteit toe. In de woonvisie staat tevens beschreven dat we bij nieuwbouw levensloopbestendig bouwen nastreven.

Dynamische woningbouwprogrammering (2011)

Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen

medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd initiatieven voor een of enkele woningen, hieraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied of een bijdrage leverend aan de doelen van de stad) wordt wel medewerking verleend. Uit recent onderzoek is gebleken dat twee woningen op deze locatie voorzien in de lokale behoefte. Op basis van de Woonvisie kunnen we concluderen dat dit initiatief hier een bijdrage aan zal leveren.

Erfgoed

In het kader van de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Overweging

In het bestemmingsplan Herungerberg, vastgesteld op 11 oktober 2009, is sprake van slechts één uniforme waarde archeologie. Daaraan is een oppervlakenorm van 110m² gekoppeld. In de huidige Archeologische Beleidskaart Venlo heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde met een normering van 500m². Aangezien het plangebied circa 1850m² omvat dient in het kader van deze bestemmingswijziging de archeologische waarde door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Dit kan het beste uitgevoerd worden in de vorm van een bureauonderzoek in combinatie met verkennende boringen. Andere cultuurhistorische waarden zijn in en rond het plangebied niet aanwezig op de Herungerweg na; een oude doorgaande weg. Bij de aanvraag is een landschapsplan opgesteld waarin aangesloten wordt op de landschappelijke karakteristiek langs deze weg. Uitvoering ervan dient in de ruimtelijke procedure geborgd te worden.

Groen, Natuur en Landschap

Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan dit initiatief.

Het initiatief omvat het amoveren van een tankstation en realiseren van 2 woningen op deze locatie aan de oostzijde van de Herungerberg te Venlo. De locatie is gelegen in de randzone van het buitengebied, waarin het mozaïeklandschap kenmerkend is. Bouwen in het buitengebied is niet wenselijk, echter betreft het hier een locatie die in de huidige situatie grotendeels is verhard en waarop een tankstation is gevestigd. Het aanbrengen van 2 woningen in lijn met omliggende bebouwing, en het versterken van de bestaande groenstructuren zien wij als een positieve ontwikkeling die bijdraagt aan de woon- en leefomgeving. Wij kunnen ons vinden in de voorgenomen plantsoorten en plantmaten, zoals voorgesteld door IKL.

Voorwaarden:

- De beschreven landschappelijke inpassing vormt onderdeel van het te wijzigen bestemmingsplan
- Erfbeplanting dient direct te worden aangebracht (voorkeur: najaar) ná afronding van grond- en bouwwerkzaamheden.
- Eventuele uitval van planten dient te worden vervangen in het navolgende plantseizoen.

Kabels en Leidingen

Er rust een zakelijk recht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat op dit perceel. Ontwikkelingen op deze locatie dienen afgestemd te worden met deze partij.

Water

Het hemelwater dient te worden afgekoppeld conform de afkoppel beslisboom Gemeente Venlo. De initiatiefnemer dient rekening te houden met hoge kosten voor de aanleg van riolering ten behoeve van op beide percelen. Deze kosten komen voor zijn rekening.

Verkeer en Parkeren

Per woning dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Daarnaast zal het fietspad dat achter het tankstation langsloopt verlegd moeten worden naar de voorkant van de 2 woningen. De kosten daarvoor komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Milieu

Zoals in het principeverzoek wordt aangegeven ligt er naast het plangebied een manege. Onderbouwd dient te worden dat de manege door de verandering van Bedrijf naar Wonen niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering en dat ten aanzien van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de onderbouwing dient, onder andere, aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de afstand van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit (50 meter tot aan dierenverblijf, indien het geurgevoelig object buiten bebouwde kom is gelegen) en aan de richtafstanden van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

Op dit moment is er op het perceel een tankstation gevestigd. Dit tankstation is vergunningplichtig voor de activiteit milieu op grond van het Activiteitenbesluit (type C). De geldende omgevingsvergunningen activiteit milieu moeten worden ingetrokken om het initiatief mogelijk te maken. Hiervoor moet door de exploitant een verzoek tot intrekking van de vergunningen worden ingediend.

Externe Veiligheid

Het plangebied ligt op circa 60 meter van twee Rotterdam-Rijn Pijpleidingen, waar K1-stoffen door getransporteerd worden. Het plan ligt niet binnen de PR 10-6 risicocontour, waardoor dit geen belemmering vormt voor de planvorming.

Op grond van een onderzoek uitgevoerd in opdracht van het RIVM (Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3, d.d. augustus 2008), geldt voor K1-leidingen dat het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald wordt bij een dichtheid tot 255 personen per hectare. Aangezien dergelijke personendichtheden niet behaald worden, is geen sprake van een groepsrisico.

Het plangebied ligt op circa 450 meter van de rijksweg A67, waar structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormt het plaatsgebonden risico PR 10-6 geen belemmering voor de planvorming. Ook de hoogte van het groepsrisico vormt geen aandachtspunt, aangezien het plan op meer dan 200 meter van de risicobron is gelegen.

Op grond van het Beleidsplan externe veiligheid Venlo, ligt het plan binnen zone III. Voor deze zone (invloedsgebied toxische stoffen) gelden geen beperkingen voor het gebruik en kan volstaan worden met een standaard verantwoording.

Het aspect buisleidingen vormt geen belemmering voor de planvorming.

Bodem

De huidige locatie heeft in het bestemmingsplan als bestemming Bedrijf. Gelet op de voorgenomen verandering naar Wonen (met tuin), is vanuit het oogpunt van de bodem sprake van een verschuiving naar een gevoeliger bestemming. Bovendien verblijven er na het op-

richten van de woningen op het gehele perceel structureel (dagelijks 2 of meer uur) mensen waar voorheen geen sprake van was.

Daarom dient u voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het gehele perceel een vooronderzoek conform de NEN 5725 te laten uitvoeren, gevolgd door een verkennend onderzoek conform de NEN5740 en/of NEN5707.

Hierbij wordt opgemerkt dat er in het verleden (tot 2004) op een deel van het perceel al enkele bodemonderzoeken en -saneringen hebben plaatsgevonden. Hierna is het tankstation echter in gebruik gebleven waardoor de locatie als verdacht is aan te merken voor aanwezigheid van bodemverontreiniging. Dit geldt ook voor een restverontreiniging die tijdens een uitgevoerde sanering direct op het aangrenzend perceel onder de weg Herungerberg is achtergebleven.

In verband met het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten (tankstation) op de locatie is het in het kader van de milieuregels noodzakelijk hiervoor een zogenaamd eindsituatie-onderzoek uit te laten voeren. Dit bodemonderzoek is bedoeld om de bodemkwaliteit vast te leggen op de plaats(en) waar bodemverontreiniging kan (zijn) ontstaan. Mogelijk kan het eindsituatie bodemonderzoek (deels) gecombineerd worden met het hierboven genoemde onderzoek voor de voorgenomen plannen. Dit geldt eveneens voor het bepalen van de kwaliteit van verhardingslagen in verband met mogelijk afvoer van de locatie.

Indien bij de bouw of de inrichting van het terrein grond wordt verplaatst en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd dient u rekening te houden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit. Dit is zeer waarschijnlijk aangezien de aanwezige brandstof en LPG-tanks en alle bijbehorende ondergrondse buizen en leidingen moeten worden verwijderd.

Conclusies

Uit bovenstaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat dit initiatief, op hoofdlijnen, voldoet aan het beleid, richtlijnen en wetgeving waar de gemeente Venlo op toetst. Het is dan ook waarschijnlijk dat, mocht u een officiële aanvraag hiervoor indienen en deze voldoet aan de gestelde voorwaarden, de gemeente hier medewerking aan zal verlenen.

Specifiek gaat het hierbij om de voorwaarden die in het kader van Stedenbouw, Landschap en Erfgoed zijn gesteld. Daarbij wordt op grond van Wonen geadviseerd de woningen levensloopbestendig uit te voeren.

Bijlage 2:

Algemene informatie

Asbest en sloopafval

Indien u voor het realiseren van uw project moet slopen, kan het zijn dat u een sloopmelding moet doen. Dit is het geval indien u asbest gaat verwijderen of u meer dan 10 m³ sloopafval verwijderd. Bouwwerken die gebouwd zijn vóór 1994 zijn asbest-verdacht. Hiermee bedoelen wij dat er mogelijk asbesthoudende materialen zijn gebruikt in uw bouwwerk. Indien u sloopwerkzaamheden wilt (laten) uitvoeren dient u eerst een asbestinventarisatierapport te laten opstellen om aan te tonen of in uw bouwwerk wel/geen asbest aanwezig is. Als blijkt dat er asbest in uw bouwwerk aanwezig is mag u dit niet meteen (laten) verwijderen. Hiervoor dient u minimaal 4 weken vóór aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te doen.

Een sloopmelding kunt u via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) indienen. In het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden. Dient u geen sloopmelding in maar voert u toch bovenstaande sloopwerkzaamheden uit, dan kan de gemeente Venlo handhavend optreden middels het stilleggen van de bouw/sloopwerkzaamheden. Daarnaast dient u dan aan te tonen dat er geen asbestbesmetting heeft plaatsgevonden en zal het bouwwerk dan worden gesloten en mag het niet meer worden betreden tot de gemeente toestemming geeft dat het bouwwerk weer mag worden betreden. Meer informatie over het indienen van een sloopmelding vindt u op de gemeentelijke website (www.venlo.nl/slopen-melding-vergunning).

VAC Wonen Venlo

De Voorlichting en Advies Commissie Wonen Venlo (VAC Wonen) is een onafhankelijke adviescommissie voor woningbouw en woonomgeving. VAC Wonen is een officieel adviesorgaan van de Gemeente Venlo en in die hoedanigheid worden bestemmings- en beleidsplannen van de gemeente van advies voorzien. Ook geeft de VAC Wonen op verzoek advies aan de gemeente, woningcorporaties, architecten, projectontwikkelaars en bouwondernemingen die woningbouwplannen hebben in de gemeente Venlo. Doel is om de gebruikskwaliteit van de (zorg)woningen en de woonomgeving te verbeteren zodat deze voldoen aan de wensen van de nieuwe bewoners, het VAC Wonen kijkt immers vanuit het perspectief van de woonconsument naar plannen. Graag geven wij u mee gebruik te maken van hun diensten om zo in gezamenlijkheid te komen tot een optimale woonkwaliteit van uw woningbouwinitiatief. Wilt u met hun contact opnemen dan kan dit het beste via het secretariaat: e-mailadres vacwonenvenlo@gmail.com.

Overleg

Omdat het voorgenomen plan nog niet volledig is uitgewerkt en dit principestandpunt een aantal randvoorwaarden bevat, treden wij graag met u in overleg als vragen bij verdere plan-uitwerking aan de orde komen. Hierover kunt u contact met mij opnemen.

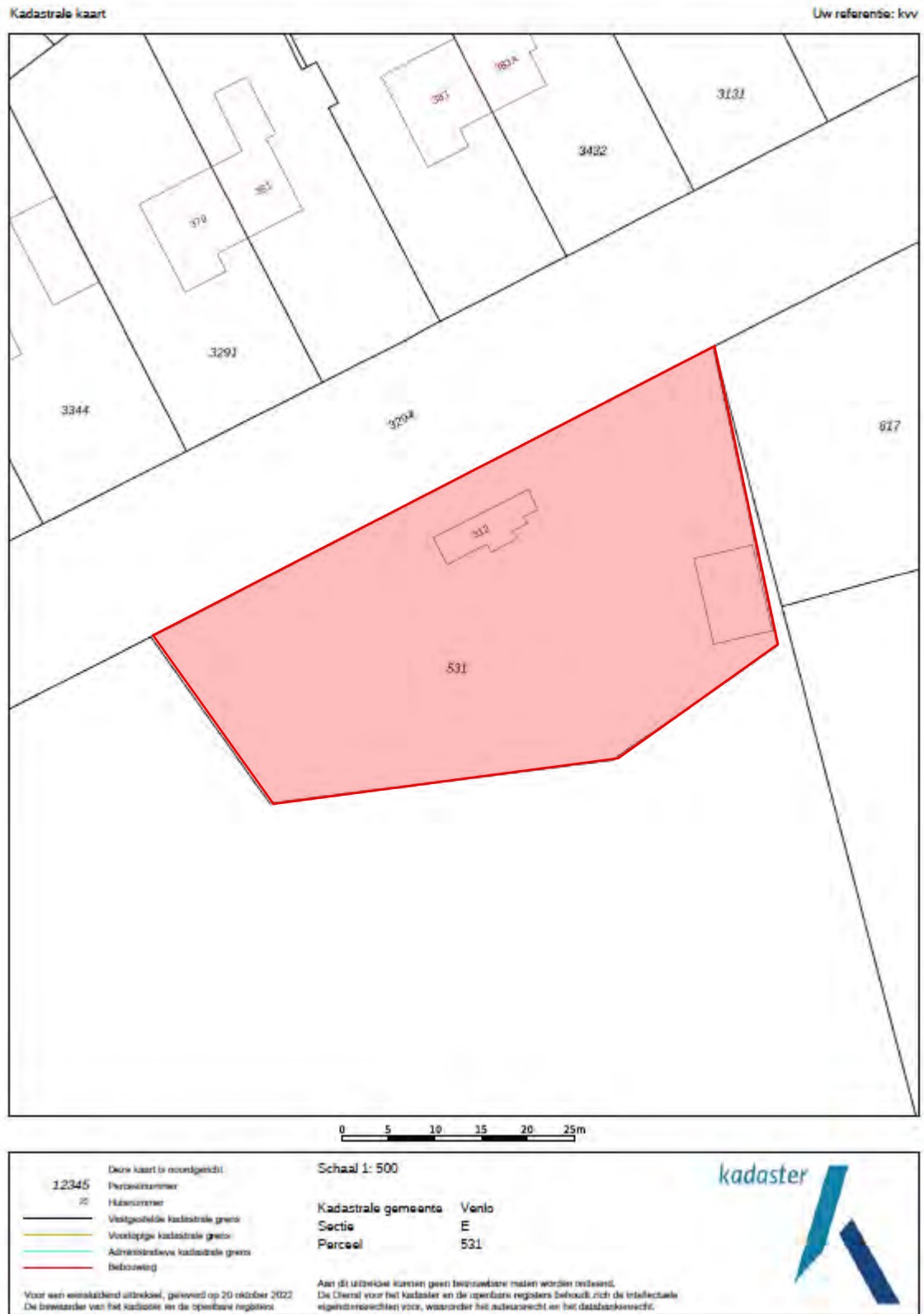
Planschadeovereenkomst

Een voorwaarde om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunningsprocedure waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, is, dat eventuele schade die derden ondervinden van uw plan (bijvoorbeeld het minder waard worden van de woning van uw buren), door u betaald wordt. Dit is om de uitvoerbaarheid van het plan zeker te stellen. Dit wordt met u geregeld door het ondertekenen van een planschadeovereenkomst.

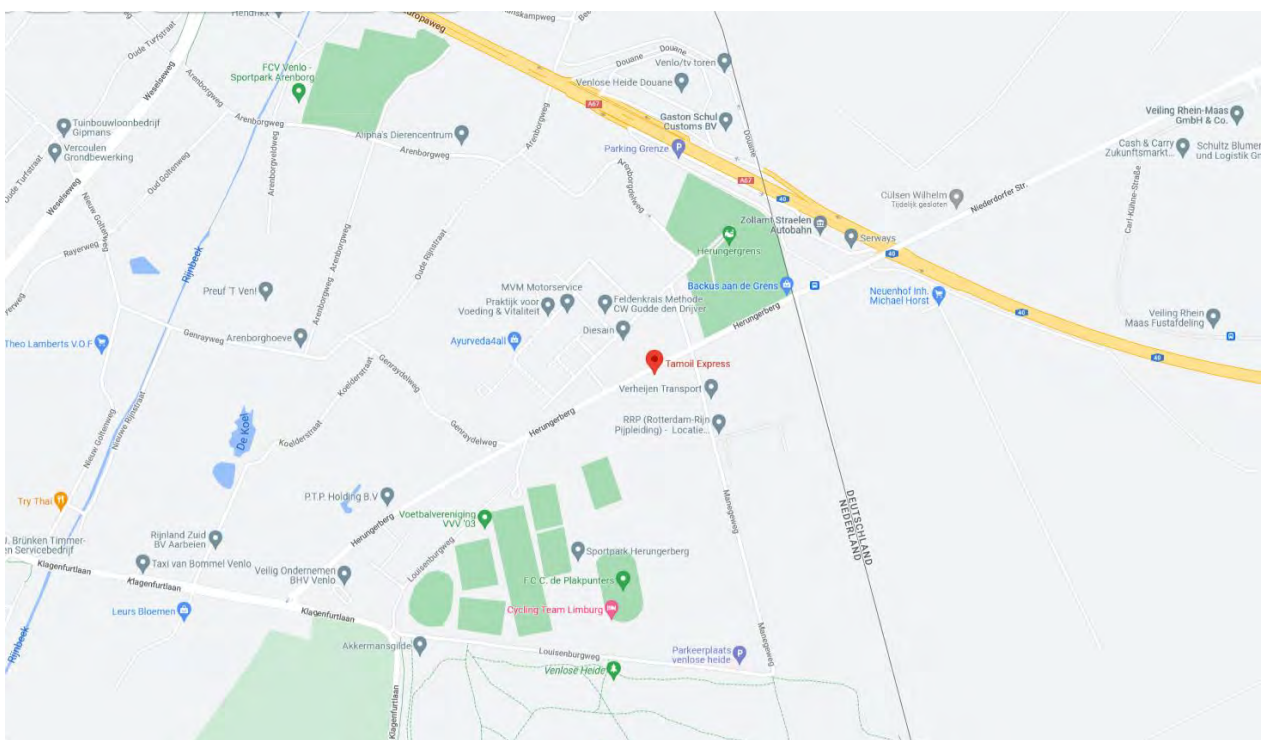
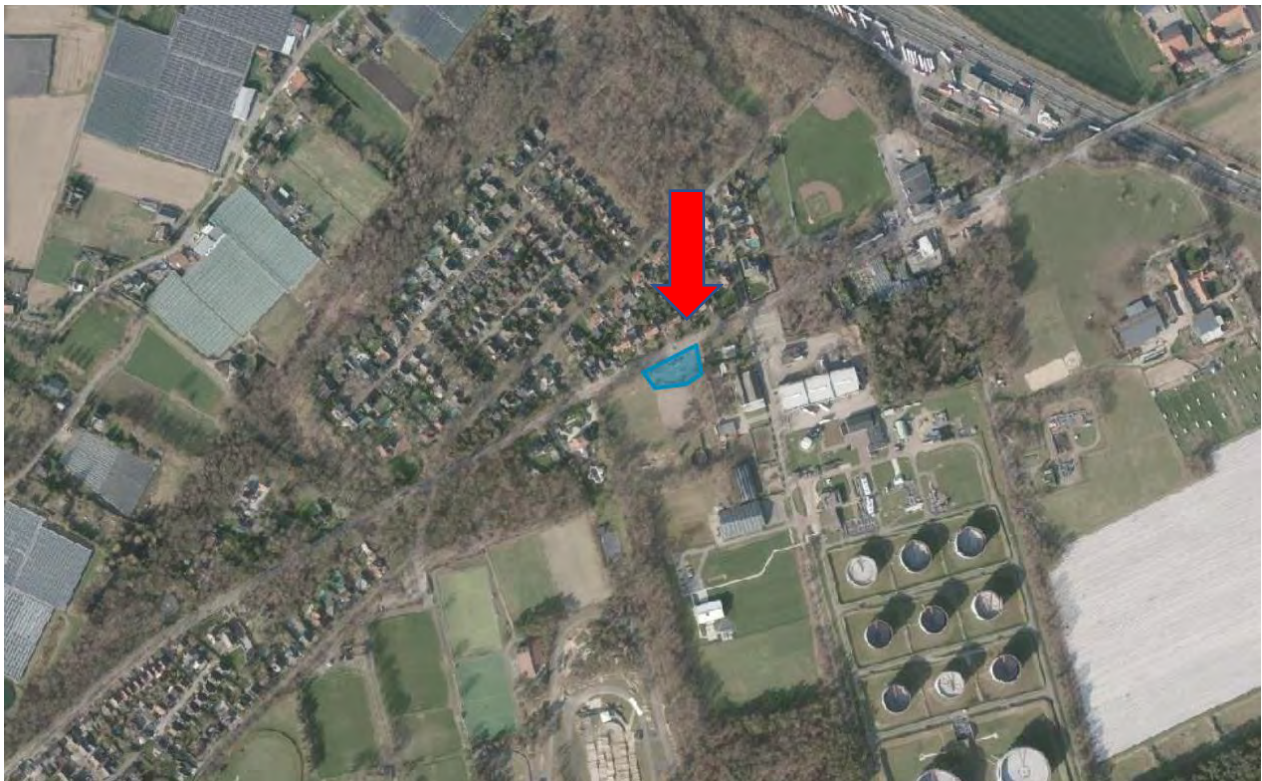
Inrit/uitweg

Er is op de tekening geen maatvoering aangegeven voor de inrit/uitweg. Deze inrit/uitweg dient te voldoen aan de beleidsregel omgevingsvergunning activiteit inrit 2020. Zie hiervoor <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR638721>.

KADASTRALE KAART



SITUERING



Aan de inhoud van deze brochure (presentatie) kan geen enkele aansprakelijkheid worden ontleend. De presentatie is enkel afgedrukt als hulpmiddel, uitsluitend om u zo goed mogelijk te oriënteren omtrent de indeling, maar niet over de afwerking etc. De gegevens zijn in de meeste gevallen afkomstig van een aan ons ter hand gestelde tekening. De mogelijkheid blijft aanwezig dat er wijzigingen zijn geweest tijdens de bo daarna, of dat er bouwtechnisch is afgeweken van de tekening (ook qua maten).