



Bestemmingsplan

- Bijlagen bij de toelichting -

Maasstraat 115a te Arcen

Gemeente Venlo



Bestemmingsplan

Maasstraat 115a te Arcen

Gemeente Venlo

Onderdeel:	Bijlagen bij de toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.BP202305MAASST115A-VA01
Projectnummer:	
Status:	vastgesteld
Datum:	5 februari 2024

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting	5
Bijlage 1 Bodemonderzoek	6
Bijlage 2 Principebesluit	43



Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Bodemonderzoek



Historisch bodemonderzoek

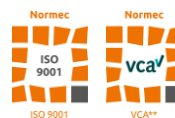
Maasstraat 115a te Arcen
(gemeente Venlo)

Historisch bodemonderzoek

Maasstraat 115a te Arcen
(gemeente Venlo)

Rapportnummer: E231107.003/ROE
Datum: 14 juli 2023
Naam opdrachtgever: De heer R. Roggeveen
Adres opdrachtgever: Maasstraat 115a, 5944 CC te ARCEN
Contactpersoon
Aelmans Eco B.V.: De heer R. Oerlemans

KvK 14048216
BTW NL8022.45.262.B.01
Bankrekening 15.48.06.137
BIC RABONL2U
IBAN NL27 RABO 0154 8061 37



Aelmans Eco B.V.

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Eco B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Algemeen.....	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Doel historisch onderzoek.....	1
1.3	Geraadpleegde bronnen.....	1
2	Locatiegegevens.....	2
2.1	Historische informatie over het bodemgebruik van de onderzoekslocatie en omgeving	2
2.1.1	Algemene terreingegevens.....	2
2.1.2	Omgeving van het terrein.....	2
2.1.3	Voormalig en huidig gebruik.....	3
2.1.4	Bodemonderzoek	4
2.1.5	Veldinspectie	5
2.1.6	Asbest	5
2.1.7	PFAS.....	5
2.2	Regionale bodemopbouw en geohydrologische gegevens	6
2.3	Bodemkwaliteitskaart.....	6
3	Hypothese en conclusie.....	7
	Bijlage 1 Ligging onderzoekslocatie	
	Bijlage 2 Onderzoekslocatie	
	Bijlage 3 Foto's onderzoekslocatie	
	Bijlage 4 Kadastrale gegevens	
	Bijlage 5 Omgevingsrapportage	
	Bijlage 6 KIWA certificaat	

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Aelmans Eco B.V. te Ubachsberg heeft van de heer R. Roggeveen, opdracht gekregen voor het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) ter plaatse van het adres Maasstraat 115a te Arcen.

Aanleiding tot het uitvoeren van onderhavig onderzoek vormt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

1.2 Doel historisch onderzoek

Het doel van het historisch bodemonderzoek is inzicht te krijgen of op de locatie en de directe omgeving hiervan potentieel bodem verontreinigende en/of bodembedreigende (bedrijfsmatige) activiteiten hebben plaatsgevonden, die van invloed op de lokale milieu hygiënische bodemkwaliteit zijn geweest. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van de eventuele bodemverontreinigingen en/of verontreinigingsbronnen. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de richtlijnen die gehanteerd zijn in de Nederlandse Voornorm 5725 (NEN-5725:2017); "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieu hygiënisch vooronderzoek".

1.3 Geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van dit historisch onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Kadastrale register.
- Medewerkster afdeling Milieu gemeente Venlo.
- Bouw- en milieuvergunningen dossiers gemeente Venlo.
- Geohydrologische gegevens met betrekking tot de gemeente Venlo.
- Register bodemonderzoeken gemeente Venlo.
- Website Topotijdreis.nl.
- GIS Viewer.

2 Locatiegegevens

2.1 Historische informatie over het bodemgebruik van de onderzoekslocatie en omgeving

2.1.1 Algemene terreingegevens

De ligging van het perceel is weergegeven op een fragment van Google Maps in bijlage 1.

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.843 m² en betreft momenteel een vrijstaande woning met tuin (zie bijlage 3: foto-overzicht en bijlage 2: onderzoekslocatie). Kadastraal is de onderzoekslocatie bekend als gemeente Arcen en Velden, sectie D, kavelnr. 2443.

2.1.2 Omgeving van het terrein

De onderzoekslocatie is in Arcen (gemeente Venlo) gelegen.

De zuidwestzijde van de onderzoekslocatie wordt begrensd door de Kruisweg en de Wellerveldweg. De overige zijden van de onderzoekslocatie worden begrensd door de Boerenweg aan de noord- en oostzijde. Aan de westzijde stroomt de rivier de Maas.

De omgeving van de onderzoekslocatie kan als agrarisch buitengebied worden omschreven.



2.1.3 Voormalig en huidig gebruik

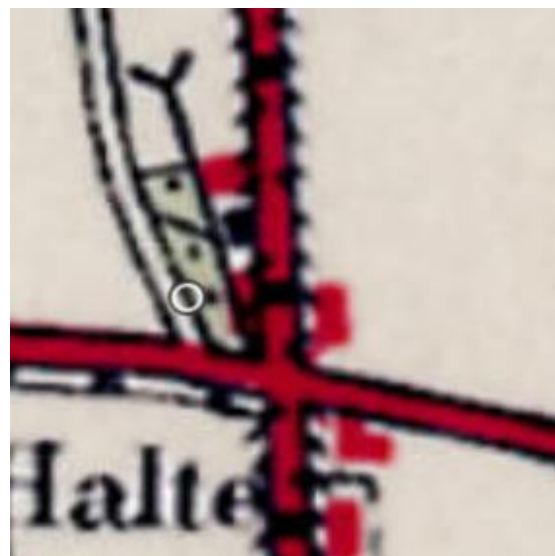
Uit het gevoerde overleg met de opdrachtgever (de heer R. Roggeveen) en de beschikbare historische informatie bij de gemeente Venlo is de volgende informatie omtrent de onderzoekslocatie naar voren gekomen.

Op basis van de geraadpleegde kaarten blijkt, dat er in nabijheid van de onderzoekslocatie vanaf midden jaren 30 van de vorige eeuw bebouwing aanwezig is. De huidige bebouwing is vanaf 1967 zichtbaar.

Onderstaand zijn een aantal historische kaartuitsneden opgenomen, die de historische ontwikkeling van de onderzoekslocatie weergeven (bron: www.topotijdreis.nl).



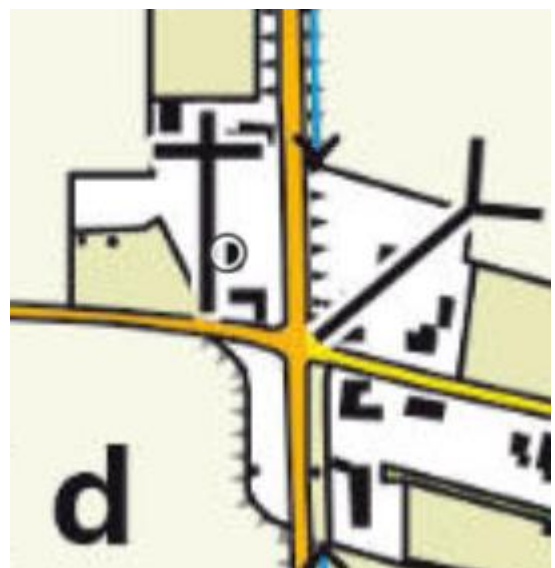
circa 1900



circa 1950



circa 2000



circa 2022

Voor de onderzoekslocatie zijn bij de gemeente Venlo onderstaande gegevens bekend:

- Op 25 juni 1976 is een vergunning verleend tot het veranderen van een schuur tot bedrijfsruimte. Het is aannemelijk dat deze schuur tot het huidige woonhuis is omgebouwd.
- Uit de omgevingsrapportage van de gemeente Venlo komt op de locatie een benzine service station naar voren. De start zou dateren uit 1934. Uit een eerder uitgevoerd onderzoek komt hier geen informatie over naar voren. Navraag bij de gemeente Venlo heeft geen duidelijkheid in deze opgeleverd. Mogelijk draait deze melding om een ondergrondse HBO tank van 5.000 liter die op 16 april 1998 is gereinigd en verwijderd. Rondom de tank zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Van de sanering is een KIWA certificaat voorhanden met nummer Q2897. Dit certificaat is als bijlage 6 bijgevoegd.

Verder zijn er geen historische bodembedreigende en/of bodemverontreinigende activiteiten bekend.

2.1.4 Bodemonderzoek

Voor zover bekend bij de opdrachtgever en de gemeente Venlo zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd.

Ter plaatse van de belendende percelen zijn, voor zover bekend, wel bodemonderzoeken uitgevoerd. Onderstaand een samenvatting van de meest relevante informatie.

Verkennd bodemonderzoek Maasstraat 115 Arcen, rapportcode ARCCAF, d.d. 07 april 1998, uitgevoerd door INBODEM B.V.

De aanleiding voor het onderzoek is een eigendomsoverdracht. In de bovengrond zijn licht verhoogde concentraties zink, lood en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en naftaleen aangetroffen.



De huidige onderzoekslocatie is rood omlijnd

2.1.5 Veldinspectie

Op 26 mei 2023 is door een medewerker van Aelmans Eco B.V., ten behoeve van de uitvoering van het historisch bodemonderzoek, een terreininspectie uitgevoerd.

Het te onderzoeken terrein betreft een vrijstaande woning met tuin. De tuin is met gras aangeplant. Het grootste gedeelte van de perceelsgrens is met bomen en struiken aangeplant. Aan het aardoppervlak van het terrein zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

De onderzoekslocatie maakt een nette en opgeruimde indruk.

2.1.6 Asbest

Voor zover bekend hebben op de onderzoekslocatie in het verleden geen bedrijven gestaan die mogelijk asbesthoudend materiaal hebben verwerkt of geproduceerd. Daarnaast is niets bekend over mogelijke stortingen of ophogingen met asbesthoudend materiaal en/of asbestbuizen in de bodem.

Voor zover bekend hebben zich in het verleden geen calamiteiten (bv. brand of explosies) voorgedaan, waarbij asbesthoudend materiaal is vrijgekomen.

2.1.7 PFAS

PFAS zijn stoffen die door mensen zijn gemaakt, vanwege hun specifieke eigenschappen, zoals brandwerendheid en vuil-/waterafstotendheid. Zij worden al decennia in industriële processen en vele producten gebruikt. Ze worden in allerlei alledaagse toepassingen, zoals verf, blusschuim, pannen, kleding en cosmetica toegepast.

Kenmerkend voor deze stoffen is dat ze persistent, mobiel en nauwelijks biologisch afbreekbaar zijn. Van sommige PFAS is al aangetoond dat deze toxisch zijn. De stoffen PFOS en PFOA behoren tot de zogenaamde Zeer Zorgwekkende Stoffen (ZZS). Middels onderhavig historisch onderzoek kan geen specifieke uitspraak worden gedaan omtrent voornoemde stoffen.

In opdracht van de 15 samenwerkende gemeenten in Noord-Limburg is door Sweco een PFAS-bodemkwaliteitskaart opgesteld, referentienr.: SWNL0265598, d.d. 7 oktober 2020. Volgens de bodemkwaliteitskaart Limburg Noord is de verwachte kwaliteit voor de locatie voor zowel de ontgravingskaart als de toepassingskaart Landbouw/Natuur.

Op de onderzoekslocatie zijn er geen specifieke aanleidingen of (punt)bronnen bekend, waardoor onderhavige locatie met PFAS is verontreinigd. Daarnaast is er ook niets bekend omtrent calamiteiten (zoals brand) vanuit het verleden, welke tot besmettingen zouden hebben geleid.

2.2 Regionale bodemopbouw en geohydrologische gegevens

De hydrologische gegevens zijn verkregen uit de TNO-grondwaterkaarten en DINOloket.

		<i>Holocene afzetting</i>	<i>Zwak tot matig siltig fijn tot matig fijn zand</i>
		Formatie van Boxtel	Zwak siltig fijn tot matig grof zand
		Formatie van Beegden	Zandige leem tot grind, uitkomst van Maasafzettingen
		Formatie van Peize / Waalre	Fluviatiel wit of grijs grof zand en grind
		Kiezeloöliet formatie	Grof zand, grind en plaatselijk klei
		Formatie van Breda	Mariene zanden en kleien

Van de geohydrologische situatie is bekend dat het grondwater stijghoogtes bereikt van circa 16 m +NAP. De grondwaterstand op de onderzoekslocatie bevindt zich op circa 1,3 m -mv. De regionale grondwaterstromingsrichting vindt in westelijke richting plaats.

De locatie is niet in een grondwaterwin- en/of grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Voor zover bekend vinden er geen geregistreerde grondwateronttrekkingen plaats.

2.3 Bodemkwaliteitskaart

De raad van de gemeente Venlo heeft op 2 juni 2020 de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029, de bodemfunctieklassenkaart en Bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Uit de Nota Bodembeheer volgt dat de bodemfunctieklasse voor de onderzoekslocatie “wonen” betreft. De boven- en ondergrond voor zowel de ontgravingskaart als de toepassingskaart kan als “landbouw/natuur” worden geclassificeerd.



Ontgravingskaart bovengrond
(locatie is rood omcirkeld)

Toepassingskaart bovengrond
(locatie is rood omcirkeld)

3 Hypothese en conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: onverdacht.

Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.

Wij willen expliciet vermelden dat het verlenen van een vergunning ter competentie ligt bij het bevoegd gezag.

Gemeente Voerendaal, Ubachsberg, 14 juli 2023

Aelmans Eco B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "G.A.P. Hamers", with a long horizontal stroke extending to the right.

De heer G.A.P. Hamers

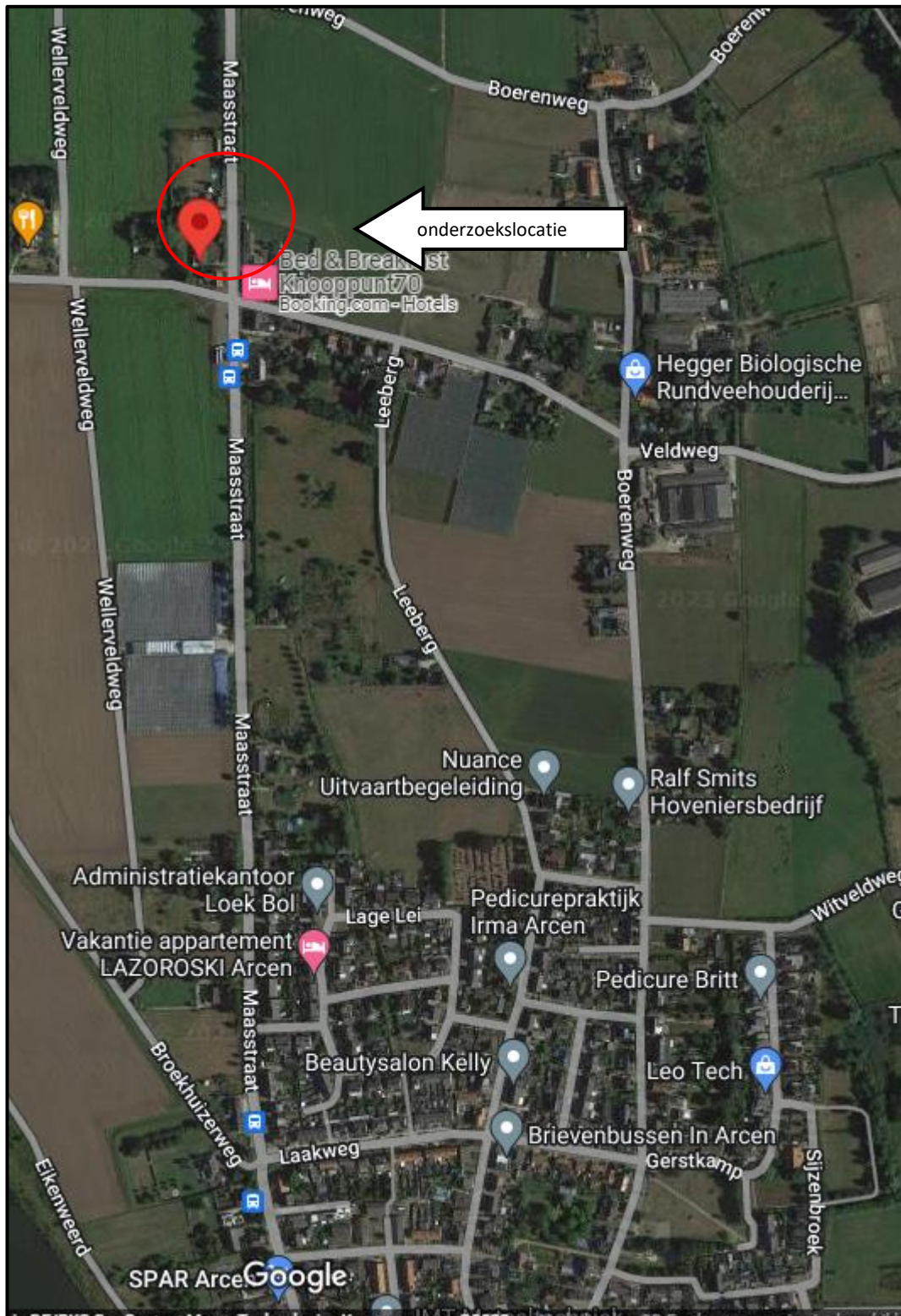
Rapport opgesteld door:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "R. Oerlemans", with a long horizontal stroke extending to the right.

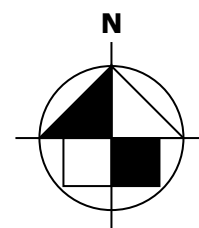
De heer R. Oerlemans
Projectmedewerker bodem

Bijlage 1

Ligging onderzoekslocatie

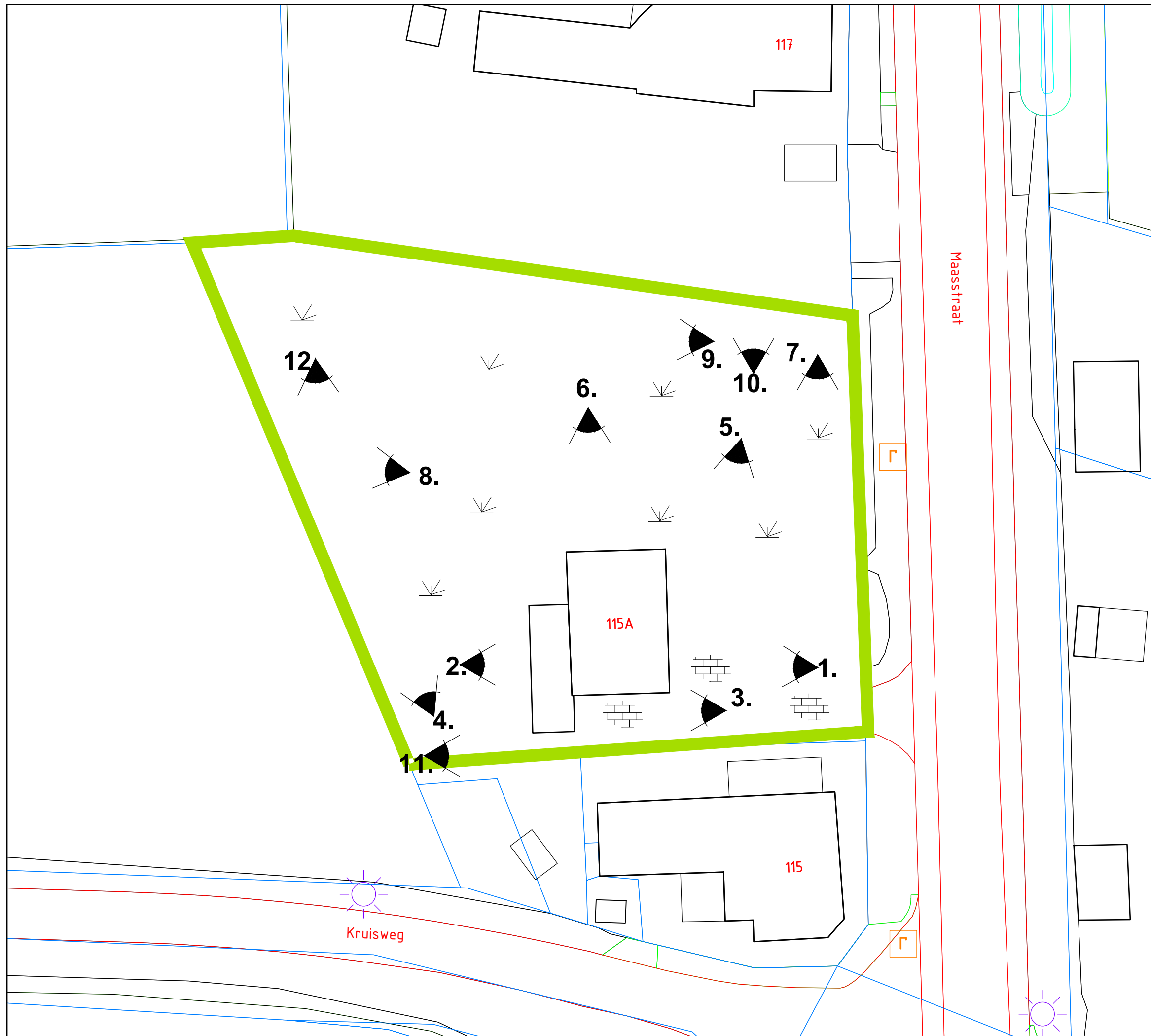
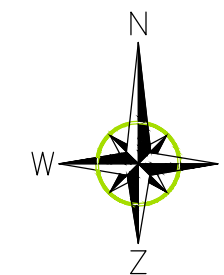


Bron: Google Maps



Bijlage 2

Onderzoekslocatie



LEGENDA

-  onderzoekslocatie
-  bebouwing
-  gras
-  oprit
-  foto opnamehoek



Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T. 045-575 32 55
F. 045-575 15 09
E. info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T. 0475-45 92 60
F. 0475-45 92 82
I. www.aelmans.com

Opdrachtgever	De heer R. Roggeveen		
Onderwerp	Onderzoekslocatie met ligging foto opnamehoeken		
Locatie	Maasstraat 115a te Arcen		
Projectnummer	E231107		
Datum	14-07-2023	A: -	B: -
Getekend	ROE	Schaal -	Formaat A3

Bijlage 3

Foto's onderzoekslocatie



Foto 1
Huis voorkant



Foto 2
Huis achterzijde



Foto 3
Ingang huis



Foto 4
Tuin achterzijde



Foto 5
Tuin voorzijde



Foto 6
Zijkant huis



Foto 7
Perceelgrens voorzijde.



Foto 8
Terras achterzijde



Foto 9
Perceelgrens oostzijde



Foto 10
speeltoestel



Foto 11
Perceelgrens westzijde



Foto 12
Perceelgrens achterzijde

Bijlage 4

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Arcen en Velden D 2443](#)

Kadastrale objectidentificatie: 029460244370000

Locatie Maasstraat 115 A

5944 CC Arcen

BAG identificatie: [0983010000154384](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 1.843 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 209833 - 388871

Omschrijving Wonen

Erf - Tuin

Koopsom € 349.000

Koopjaar 2022

Ontstaan uit [Arcen en Velden D 1296](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 83987/6](#)

Ingeschreven op 05-04-2022 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De heer Richard Roggeveen](#)

Adres Maasstraat 115 A

5944 CC ARCEN

Geboren 25-01-1980

te VENRAY

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [Mevrouw Geertje Martens](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2



BETREFT

Arcen en Velden D 2443

UW REFERENTIE

E231107

GELEVERD OP

29-06-2023 - 15:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11156237101

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-06-2023 - 09:14

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-06-2023 - 09:14

BLAD

2 van 2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 83987/6](#)

Ingeschreven op 05-04-2022 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Mevrouw Geertje Martens](#)

Adres Maasstraat 115 A

5944 CC ARCEN

Geboren 29-06-1985

te ARCEN EN VELDEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [De heer Richard Roggeveen](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Arcen en Velden</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2443</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage 5


Omgevingsrapportage

Maasstraat 115a te Arcen




Omgevingsrapportage



Bodem

-  Locaties

Ondergrond

-  Kadastraal perceel
-  topografie
-  Selectie

Inhoudsopgave

Algemene toelichting

Disclaimer

Maasstraat 115

Maasstraat 115(a) (vml Rijksweg ong., HBB-locatie) Arcen

Maasstraat 117 (tank) Arcen

Toelichting per onderwerp

Toelichting

In deze omgevingsrapportage vindt u gegevens over de kwaliteit van de bodem op de locatie die u heeft aangewezen door een gebied in te tekenen. Deze gegevens zijn afkomstig uit het BodemInformatieSysteem (hierna: BIS) van de gemeente Venlo. Hiermee krijgt u een indruk van de bodemkwaliteit binnen de door uzelf aangewezen locatie. De omgevingsrapportage geeft:

- alleen informatie over de locatie zelf (en niet over de locaties in een straal van 25 meter er omheen);
- alleen informatie uit onderzoeken naar verontreiniging met stoffen in de bodem zoals asbest, PFAS, zware metalen en olie. Deze rapportage geeft géén informatie over bijvoorbeeld stikstof, nitraat, doorlatendheid of draagkracht van de grond, niet-gesprongen explosieven of mogelijkheden voor bodemenergiesystemen;
- alleen informatie die bij de gemeente bekend is. Bodemonderzoeken die nooit bij de gemeente zijn ingediend, zijn bijvoorbeeld niet opgenomen. Hetzelfde geldt voor ondergrondse brandstoftanks die niet bekend zijn bij de gemeente.

Deze rapportage bevat gegevens over de locaties en links voor documenten die u kunt downloaden. In de toelichting per onderwerp wordt specifiek uitgelegd wat de informatie inhoudt en hoe u deze kunt gebruiken.

De informatie is met zorg en volgens de geldende richtlijnen verzameld. De gemeente registreert haar bodeminformatie al meer dan 25 jaar. Er is veel informatie verzameld en met zorg in het BIS opgenomen. In deze tijd zijn er veel dingen veranderd, zowel voor wat betreft de wet- en regelgeving, onderzoeksprotocollen als het BIS zelf. Het is onvermijdelijk dat informatie:

- niet meer actueel is (de gemeente ontving bijvoorbeeld van een bedrijf wel een onderzoek bij de aanvang van de activiteiten maar nooit van een onderzoek dat werd gedaan na afloop van de activiteiten, terwijl dat bedrijf het onderzoek wel had uitgevoerd);
- onvolledig is (in oude rapporten hoeft u bijvoorbeeld niet te zoeken naar PFAS, want deze stoffen werden nog niet gemeten);
- onjuist is (de informatie hangt bijvoorbeeld aan een locatie die niet goed is ingetekend);
- nog niet ingevoerd is. Dit het geval bij onderzoeken die recent bij de gemeente zijn binnengekomen. De invoerachterstand zal maximaal enkele maanden bedragen.

Mocht u rapporten en besluiten nodig hebben die niet digitaal beschikbaar zijn dan kunt u opvragen bij de gemeente Venlo. Dit kan uitsluitend middels het indienen van een pand- en perceelverzoek via <https://www.venlo.nl/informatie-over-panden-en-percelen>. Geef in dat verzoek altijd aan om welk perceel het gaat door middel van de kadastrale aanduiding en een kaartje. Daarnaast dient u de omgevingsrapportage die u nu onder ogen heeft mee te sturen. Geef duidelijk aan welke informatie uit de rapportage u wilt ontvangen als deze niet online beschikbaar is. U krijgt vervolgens bericht met wie u een afspraak kunt maken voor het inzien van de dossiers en met welke behandeltermijn u rekening dient te houden.

Heeft u te maken met een onderzoeksplicht, bijvoorbeeld omdat u een pand of stuk grond wil kopen of vanwege bouw- of graafwerkzaamheden? Dan mag u deze rapportage niet beschouwen als een volledig vooronderzoek. Deze rapportage is wel bruikbaar als startpunt van een vooronderzoek volgens de normen. De algemene eisen voor een vooronderzoek staan in onderzoeksprotocollen zoals, op dit moment de NEN 5725. Een dergelijk vooronderzoek wordt vrijwel altijd uitgevoerd door een bodemadviesbureau.

De NEN 5725 stelt onder andere eisen aan de afbakening van de onderzoekslocatie. Deze afbakening dient te gebeuren door een deskundige. Als u als bodemadviesbureau een rapportage genereert dan adviseren wij u om zelf een afbakening te maken, wellicht door een zelf gekozen straal om de bewuste onderzoekslocatie te tekenen. Het nu voorliggende rapport gaat namelijk alleen over de locatie die u aangewezen heeft zonder een straal eromheen.

Voor het vooronderzoek is het ook noodzakelijk om andere bronnen te raadplegen. Zo is het van belang om vast te stellen of er watergangen gedempt zijn en of er ophooglagen aanwezig zijn. Daarnaast kan uit het moment dat een locatie bebouwd werd afgeleid worden of een locatie asbestverdacht is. Naast algemene bronnen (zie ook NEN 5725) als de BAG viewer en een website als www.topotijdreis.nl gaat het bij Venlo in elk geval om de volgende bronnen:

- Nota bodembeheer Limburg Noord / Bodemkwaliteitskaart Limburg Noord, te vinden op de website van de gemeente;
- De Atlas Limburg Viewer van Provincie Limburg. Zie: <https://portal.prvlimburg.nl/viewer/app/default>. Onder het kopje historische geografie zijn bij cultuurhistorische elementen voormalige watergangen en stadsmuren te vinden en er zijn weer andere kaartlagen voor grondwateronttrekkingen of ontgrondingen.
- Officiële bekendmakingen van de gemeente Venlo. Hierin kunnen bodemonderzoeken toegevoegd zijn aan aanvragen en meldingen die recent bij de gemeente zijn binnengekomen.
- Relevante hinderwet- en/of bouwvergunningen indien van toepassing. Deze kunt u opvragen bij het Gemeentearchief of u kunt ook hiervoor een pand- en perceelverzoek indienen, zoals eerder genoemd.
- De beeldbank van het gemeentearchief. Klik hiervoor op <https://venlo.hosting.deventit.net/> en zoek in de velden

'Beschrijving' of 'Globaal' op een straatnaam aangevuld met bijvoorbeeld het woord luchtfoto.

Disclaimer

De gemeente Venlo is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van informatie in de omgevingsrapportage.

Locatie: Maasstraat 115

Locatie

Adres	Maasstraat 115 5944CC Arcen
Locatiecode	AA098302561
Locatiennaam	Maasstraat 115
Plaats	Venlo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Archief	Conclusie overheid
07-04-1998	Oriënterend bodemonderzoek	Maasstraat 115	INBODEM	410054	Zintuigelijk: BG: Puinhoudend OG: Puinhoudend GW: Geen bijzonderheden Analytisch: BG: Zn, Pb, PAK > S OG: - GW: Cr, naftaleen > S Vervolgonderzoek: Geen vervolgonderzoek Prioriteit: Opmerking:

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
autorijschool	1963	1965	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	Nee	Onbekend
brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare)	1963	1965	Nee	Ja	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Maasstraat 115(a) (vml Rijksweg ong., HBB-locatie) Arcen

Locatie

Adres	Maasstraat 115 5944CC Arcen
Locatiecode	AA098307689
Locatiennaam	Maasstraat 115(a) (vml Rijksweg ong., HBB-locatie) Arcen
Plaats	Venlo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	VE098309271

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
benzine-service-station	1934	9999	Nee	Nee	Nee	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

[bcfie5mq.pdf](#)

[1vlqq2uq.pdf](#)

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Maasstraat 117 (tank) Arcen

Locatie

Adres	Maasstraat 117 Arcen
Locatiecode	AA098311221
Locatiennaam	Maasstraat 117 (tank) Arcen
Plaats	Venlo
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	9999	9999	Nee	Per definitie	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Toelichting per onderwerp

Locatie

Bij de locatiegegevens vindt u het adres en daarnaast enkele codes waarmee de gegevens in het informatiesysteem van de gemeente staan. Als u overlegt met een bodemmedewerker van de gemeente is deze informatie soms handig. Staat de toevoeging “tank” in de locatiernaam? Dan heeft op deze locatie waarschijnlijk ooit een ondergrondse tank gelegen. Als deze toevoeging ontbreekt, mag u er echter niet vanuit gaan dat er geen ondergrondse tank aanwezig is geweest. Informatie hierover kan elders in de rapportage of documenten nog te vinden zijn.

Uitgevoerde onderzoeken

Hier staan in chronologische volgorde de bij de gemeente Venlo bekende onderzoeken, die op de locatie zijn uitgevoerd. Let op: vaak heeft een onderzoek slechts betrekking op een klein deel van de totale locatie. Het veld ‘Conclusie overheid’ geeft informatie over de onderzoeksresultaten. In dit veld staat vaak middels afkortingen aangegeven wat voor een verontreiniging er in bijvoorbeeld de BG (=BovenGrond), OG (=OnderGrond) of het GW (=Grondwater) is aangetroffen. De benamingen zijn soms lastig te begrijpen. Als daar vragen over zijn, dan kunt u die stellen aan de gemeente (o.a. via info@venlo.nl), of vraag uw bodemadviesbureau. De meest gebruikte afkortingen zijn: >S (licht verontreinigd); >T (matig verontreinigd); >I (sterk verontreinigd); MO (Minerale Olie); PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (aanwezig in bijvoorbeeld teer of uitlaatgassen)); Pb (lood); Cu (koper); Zn (zink); Hg (kwik). Tot slot: ‘zintuiglijk’ wil zeggen: aangetroffen door middel van zien of ruiken, ‘analytisch’ wil zeggen: in een laboratorium bepaald.

Beschikbare documenten per onderzoek

Als een onderzoek digitaal beschikbaar is, dan kunt u dat hier downloaden. Indien u een rapport wilt inzien dat in ons archief aanwezig is, dan vragen wij u om dat te doen zoals eerder beschreven in de algemene toelichting.

Verontreinigende activiteiten

Als hier activiteiten staan dan is dit een indicatie dat een locatie verdacht is op aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat veel van deze activiteiten afkomstig zijn uit een inventarisatie uit 2003. Destijds is voor heel Nederland het historisch bodembestand (HBB) samengesteld waaruit het aantal verdachte locaties geschat is. Hiervoor is informatie verzameld over onder andere ondergrondse tanks, voormalige bedrijfsactiviteiten, stortplaatsen en gedempte watergangen. Voor een volledig vooronderzoek conform de norm moet deze informatie verder onderzocht worden. Bij bedrijfslocaties is vaak alleen een beperkt aantal activiteiten genoemd. Zo is het mogelijk dat een vrachtwagenreparatiebedrijf een bovengrondse tank heeft gehad die niet in het HBB is opgevoerd. Het kan echter ook zijn dat de activiteit te zwaar is ingeschat. Een bekend voorbeeld hiervan is een woning van een chauffeur die ten onrechte als transportbedrijf is opgevoerd. Voor wat betreft gedempte watergangen geldt dat deze met de technieken en informatiebronnen van nu beter in beeld gebracht kunnen worden dan tijdens de inventarisatie van het HBB in 2003.

Geconstateerde verontreinigingen

Vaak staat hier niets. In het verleden werden hier verontreinigingen bijgehouden, maar deze informatie is niet meer actueel.

Beschikbare documenten

Hier kunnen de documenten gedownload worden die direct aan de locatie gekoppeld zijn en niet aan de onderzoeken. Het gaat onder andere om de volgende belangrijke documenten:

- Besluiten over de locatie. Hierin staan maatregelen die op de locatie gelden en vaak ook een beschrijving van de locatie en de aangetroffen verontreinigingen;
- Beoordelingen van de gemeente uit het verleden. Deze zijn bijvoorbeeld opgesteld als een bodemonderzoek is ingediend voor een bouwvergunning. Deze documenten kunnen een indicatie geven van de resultaten van een bodemonderzoek als dit onderzoek niet zelf te downloaden is;
- Documenten over ondergrondse brandstoftanks, zoals een melding dat een tank aanwezig is of een certificaat dat een ondergrondse tank volgens de geldende regels uit de grond is verwijderd.

Besluiten

Zijn er besluiten opgevoerd? Dan is er vaak al een oordeel gegeven over een bodemsanering of een verontreiniging. Deze zijn opgenomen in besluiten van de gemeente Venlo (sinds 2002) of de provincie Limburg (vóór 2002). Het gaat om besluiten volgens de Wet bodembescherming (hierna: Wbb), waarin bijvoorbeeld is opgenomen of de locatie is aangemerkt als “voldoende gesaneerd” of dat er nog beperkingen zijn. Voor de inhoud van de besluiten raden wij aan om de documenten te downloaden.

Sanering/Saneringscontouren

In het verleden werden hier gegevens over saneringen bijgehouden. Later werd dit niet meer gedaan. De gegevens die hier staan zijn dus vaak verouderd. Voor de meest actuele gegevens kunt u het beste de beschikbare besluiten en onderzoeksdocumenten downloaden, die staan onder de kopjes 'besluiten' en 'beschikbare documenten'.

Zorgmaatregelen

Deze informatie is alleen relevant op het moment dat in de kaart van iGor (zie website waarmee u deze rapportage heeft aangemaakt) ook nazorg is ingetekend. Binnen de contour die is ingetekend gelden beperkingen in het gebruik van de bodem. Dit is het geval als na sanering nog verontreiniging is achtergebleven en er maatregelen zijn genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Er is dan bijvoorbeeld een schone leeflaag (bijvoorbeeld 1 meter dik) aangebracht op een verontreiniging op diepte (>1 meter). Ook als de sanering nog in uitvoering is, zijn nazorgmaatregelen ingetekend. Voor een beschrijving van de maatregelen en beperkingen verwijzen wij naar de besluiten die gedownload kunnen worden.



Bijlage 6

KIWA certificaat

TANKSANERINGSCERTIFICAAT BRL-K 902 'Tanksanering HBO/diesel'

afgegeven door ondervermeld tanksaneringsbedrijf



Kiwa N.V.
Certificatie en Keuringen
Sir Winston Churchill-laan 273
Postbus 70
2280 AB Rijswijk
Telefoon 070 - 41 44 400
Telefax 070 - 41 44 420

opdrachtgever

Mevr. Kippers
Maasstraat 115a
ARCEN 5944 CC

wenken voor de afnemer

indien de tanksanering niet volgens de voorschriften is uitgevoerd of dit certificaat onvolledig is ingevuld

dient u contact op te nemen met:

- het tanksaneringsbedrijf
- Kiwa.



datum van melding datum van tanksanering
24-3-1998 16-4-1998

plaats van de installatie (adres)

iden

gegevens van de tank

ondergrondse tank bovengrondse tank

Soort-product/

aangetroffen vulmassa:

HBO

inhoud in liters: 5000

opmerkingen

ingangscntrole bodem

rondom de tank is het voorgeschreven zintuiglijke onderzoek uitgevoerd.

- verontreiniging is niet aangetroffen
- een kleine verontreiniging is aangetroffen; het bevoegde gezag is op de hoogte gesteld; de verontreinigde grond is afgevoerd
- verontreiniging is aangetroffen; het bevoegde gezag is op de hoogte gesteld
- een recent (max. 6 mnd. oud) bodemonderzoek (bijv. overeenkomstig NVN 5740) betreffende de tanklocatie is beschikbaar

uitvoering tanksanering

- de tank is inwendig gereinigd en daarna verwijderd; de tank is naar een door het bevoegde gezag geaccepteerd verschrotingsbedrijf afgevoerd
- de tank is inwendig gereinigd en daarna gevuld met zand/lichtbeton/.....
- de tank was reeds gevuld met een geaccepteerd vulmiddel; de vulmassa in de tank is zintuiglijk onderzocht; er is zintuiglijk geen verontreiniging vastgesteld; de tank was in voldoende mate opgevuld of is aanvullend opgevuld met zand/lichtbeton/.....
- de tank was reeds gevuld met een geaccepteerd vulmiddel; de vulmassa in de tank is zintuiglijk onderzocht; er is zintuiglijk verontreiniging vastgesteld. In overleg met het bevoegde gezag is besloten nadere analyses van de tankinhoud uit te voeren. Deze hebben uitgewezen dat de tankinhoud geen verontreiniging bevat of een geringe verontreiniging bevat. Op basis van de Wet bodembescherming en in overleg met het bevoegde gezag is vastgesteld dat de tank met inhoud in de bodem gehandhaafd kan blijven. De tank was in voldoende mate opgevuld of is aanvullend opgevuld met zand/lichtbeton/.....

Het leidingwerk is inwendig gereinigd enVERWIJDERD.....

verklaring van Kiwa N.V.

op grond van onderzoek, alsmede regelmatig door Kiwa uitgevoerde controles, worden de door onderstaand tanksaneringsbedrijf uitgevoerde tanksaneringswerkzaamheden geacht te voldoen aan de Kiwa beoordelingsrichtlijn BRL-K902 'Tanksanering HBO/diesel'.

verklaring van het tanksaneringsbedrijf

het tanksaneringsbedrijf verklaart dat de tanksaneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften zoals deze zijn vastgelegd in beoordelingsrichtlijn BRL-K 902 'Tanksanering HBO/diesel'.

uitgevoerd door

tanksaneringsbedrijf (naam en adres)

verantwoordelijke
uitvoerder

handtekening

datum

Visseers Oliehandel Horst B.V.

Stationsstraat 90 5961 HS HORST

L. Wouters

24-4-1998

Certificaatnummer

Q 2897

24-4-1998

Exemplaren van het certificaat zijn bestemd voor

- eigenaar
- gemeente
- Kiwa N.V.
- provincie
- tanksaneringsbedrijf



Bijlage 2 Principebesluit



TEAM BOUWEN EN MILIEU

De heer J.E.M. Palmen
Berg 3
5768 PE MEIJEL

uw kenmerk
uw brief d.d.

ons kenmerk 2021-0658
behandeld door M. Griffin
doorkiesnummer +31773596966
e-mail m.griffin@venlo.nl
collegebesluit d.d.
bijlage(n) 3

onderwerp Brief eindadvies principeverzoek

datum 10 juni 2021

Geachte heer Palmen,

Op 6 april 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het veranderen van een bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Maasstraat 115A te Arcen. In deze brief informeren wij u over de afronding van uw principeverzoek.

Principestandpunt

Wij zijn in beginsel bereid om, onder voorwaarde, medewerking te verlenen aan uw initiatief. De voorwaarde is dat het bedrijf beëindigd dient te zijn (en de milieuvergunning moet zijn ingeleverd).

Beoordeling

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het initiatief de enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met functieaanduiding 'opslag/stallingen' en dubbelbestemming 'Waterbergend rivierbed'. Het gebied is aangeduid met de landschappelijke waarde 'open gebied' en de cultuurhistorische waarden 'Gebied met archeologische verwachtingswaarde' en 'Oude bouwlanden'.

Het initiatief heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden'.

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

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat één bedrijfswoning per bestemmingsvlak is toegestaan en er wordt verzocht om het pand te gebruiken als burgerwoning.

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 haar bevoegdheid, vindt er een belangenafweging plaats.

Het (bouw)-plan is vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening een gewenste ontwikkeling. Met onderstaande procedure kan er medewerking verleend worden aan uw verzoek.

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

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

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 activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Wij wijzen u erop dat voor het in behandeling nemen van een aanvraag leges in rekening worden gebracht.

Mocht u van plan zijn om het pand ook te gaan verbouwen, dan kan het zijn dat u ook een omgevingsvergunning nodig heeft voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

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 € 250,00 bedragen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges, indien een formele aanvraag volgt op het principeverzoek mits deze formele aanvraag gelijktijdig 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 M. Griffin, telefoonnummer: +31773596966, e-mailadres: m.griffin@venlo.nl. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het kenmerk 2021-0658 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. Griffin

Bijlage

1. Overwegingen principeverzoek
2. Algemene informatie
3. Informatieblad "Asbest in het Bouwbesluit 2012"

Bijlage 1: Overwegingen principeverzoek

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

Het voorgenomen initiatief is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan 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 haar bevoegdheid, vindt er een uitgebreide belangenafweging plaats.

Belangenafweging

Planologie

Vanuit planologisch oogpunt kan er, onder voorwaarden, medewerking worden verleend. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo, buiten de stedelijke contour zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 (RSV). De locatie is aangewezen als cultuurlandschap en als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het initiatief betreft een inpandige functiewijziging, derhalve heeft het geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden.

In de RSV wordt ruimte geboden voor het gebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning als:

- het bedrijf is beëindigd (en de milieuvergunning is ingeleverd);
- de woning niet is gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied en het bestaande bedrijven niet hindert in de bedrijfsvoering;
- geen nieuwe of extra stedelijke functies worden toegevoegd.

Uit de stukken wordt niet duidelijk of de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Dit dient verduidelijkt te worden.

Wonen

Vanuit Wonen bestaan er geen bezwaren. Feitelijk worden geen nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd, toetsing aan de uitgangspunten van de Dynamische Woningbouwprogrammering is dan ook niet aan de orde.

Erfgoed

Met de archeologische verwachtingswaarde hoeft geen rekening te worden gehouden. Ter plaatse is volgens de Archeologische beleidskaart Venlo sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde waarbij een oppervlakenorm geldt van 500 m². In de aanvraag is alleen sprake van de omzetting van de bestaande bebouwing van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het betreft dus uitsluitend een gebruikswijziging. Volgens u wordt er geen oppervlakte aan bebouwing aan het perceel toegevoegd. Op basis van deze gegevens is het opleggen van een archeologische onderzoeksplicht niet aan de orde.

Groen, natuur en landschap

De aanvraag betreft geen feitelijke wijziging van gebruik of fysieke wijziging van objecten en omgeving en heeft daardoor geen effecten op natuur of landschap.

Indien u wil gaan verbouwen, dan zal een natuurtoets op het voorkomen van beschermde soorten uitgevoerd moeten worden.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren. Ruimtelijk is de omzetting voorstelbaar, omdat hier al sprake is van een cluster woningen en er zich aan weerszijden al een woning bevindt.

Maasstraat 115A is een bedrijfswoning welke afgelopen jaren is verhuurd. Op een oude tekening is te zien dat het oorspronkelijk een schuur was welke is gewijzigd naar een bedrijfsruimte en bedrijfswoning.

De woning is gelegen aan de Maasstraat. Het perceel bevindt zich in het buitengebied, maar is wel gelegen in een cluster van woningen. Zo bevindt zich aan weerszijden van nummer 115A een woning. Waardoor in feite geen landschap opgeofferd wordt.

Gezien de ligging in een bestaand cluster, tussen twee andere woningen in, is het daarom vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk deze woning om te zetten naar een burgerwoning.

Milieu

De panden gelegen naast nummer 115A worden nu ook beiden bewoond. Het veranderen van de functie bedrijfswoning naar burgerwoning levert dan ook geen belemmeringen op. Vanuit milieutechnisch oogpunt bestaan er geen bezwaren.

Geluid

Er kan worden gesteld dat in de huidige situatie sprake is van 'wonen' en dit zo blijft. Op basis daarvan is er geen wijziging die beoordeeld dient te worden op grond van de Wet geluidshinder.

Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat). Het verkeersmodel 2030 geeft voor de Maasstraat 1100 en voor de Kruisstraat 200 motorvoertuigen per etmaal aan. Gezien de afstand van de woning tot beide wegen, bestaan er geen bezwaren.

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 verwijdert. 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).

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.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

TE KOOP

(045) 575 32 55

www.aelmans.com

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com