



**TEAM BOUWEN EN MILIEU**

ons kenmerk 2021-1643  
behandeld door IJBF Dortmans  
doorkiesnummer +31773596397  
besluitdatum 5 juli 2022

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

## **Omgevingsvergunning**

Op 15 september 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. voor het oprichten van 34 woningen en het aanleggen van inritten/uitwegen aan de Roermondseweg 19, 19A, 19B, 19C, 21, 21A, 21B, 23, 23A, 23B, 25, 25A en Tabaksplant 1 t/m 9 (oneven), 2 t/m 34 (even) te Tegelen. De aanvraag is namens de aanvrager Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. ingediend door hun gemachtigde Wauben Architects B.V..

### **Activiteit**

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 1.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1, sub b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 2.
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2, lid 1, sub e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene plaatselijke verordening Venlo). Zie onderdeel 3.

### **Besluit**

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen, onder de bepaling dat de daartoe aangewezen stukken en voorschriften deel uitmaken van de ontwerpbeschiikking voor de omgevingsvergunning. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij naar de hiervoor vermelde onderdelen.

### **Procedurale aspecten**

#### *Omgevingsvergunning*

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

postadres Postbus 3434  
postcode 5902 RK Venlo

### *Coördinatieregeling*

Om de procedure voor het realiseren van projecten zo efficiënt mogelijk te laten lopen, heeft het college de mogelijkheid op basis van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening, besluiten die nodig zijn voor de realisering van een project, gecoördineerd in procedure te brengen (coördinatie). Coördinatie zorgt voor samenhang tussen de te nemen besluiten en maakt de procedure overzichtelijk voor belanghebbenden. Daarnaast zorgt de coördinatie voor een efficiëntere procedure, omdat een eventueel beroep tegen de gecoördineerde besluiten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning) in één procedure wordt afgewikkeld. Verder kan op deze wijze een verkorting van de eventuele beroepsprocedure worden bereikt.

Op 27 september 2017 heeft de gemeenteraad een coördinatieverordening als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze verordening is in werking getreden op 3 februari 2017. Op grond van die verordening kan de gecoördineerde procedure worden gevolgd.

In dit geval vindt gecoördineerde besluitvorming plaats met het bestemmingsplan 'Vossen-Breuers' (NL.IMRO.0983.BP202009VOSENBR-VA01) en het besluit Hogere grenswaarden. De aanvrager heeft verzocht om beide besluiten gecoördineerd voor te bereiden.

Het college heeft op 29 juni 2021 besloten beide besluiten gecoördineerd voor te bereiden en bekend te maken. De ontwerp omgevingsvergunning zal daarom in het kader van bovenstaande, gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor een ieder.

Onderhavige ontwerp omgevingsvergunning volgt dezelfde voorbereidingsprocedure als het bestemmingsplan, zodat bovenstaande eveneens van toepassing is op eventuele beroepsgronden tegen de verleende omgevingsvergunning.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, op grond van de coördinatieregeling art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening.

### **Zienswijzen**

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022. Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, op grond van de wettelijk voorgeschreven eisen. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn overwogen en beantwoord in het zienswijzenverslag dat onderdeel uit maakt van dit besluit.

### **In werking treden vergunning en onherroepelijkheid**

Op de locatie van de aanvraag bestaat een redelijk vermoeden van ernstige bodemverontreiniging. De aangevraagde omgevingsvergunning kan op grond van artikel 6.2c Wabo wel worden verleend, maar nog niet in werking treden. Dat wil zeggen dat u nog niet mag beginnen met de realisatie van het bouwplan. Dit besluit treedt in werking als wij hebben ingestemd met de melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS-melding), of onherroepelijk hebben besloten op het saneringsplan. Aan de start van de bouwwerkzaamheden zijn voorschriften verboden.

### **Onherroepelijkheid**

De vergunning is pas onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van hoger beroep is verstreken zonder dat een beroepschrift is ingediend dan wel als de (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond. Zo lang de vergunning niet inwerking is getreden, mag er ook geen gebruik van worden gemaakt.

### **Beroep en voorlopige voorziening**

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht, tijdens de periode van terinzagelegging, een belanghebbende, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot het voornemen geen, dan wel niet (tijdig), een zienswijze hebben ingebracht, alsmede adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Een voorwaarde voor een ontvankelijk beroep is (in beginsel) dat al een zienswijze werd ingediend. U kunt daarover meer lezen in de brochure 'Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid' die u al bij de ontvangstbevestiging is toegezonden.

Het beroepschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, de handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Bij een spoedeisend belang bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Ook hiervoor is griffierecht verschuldigd. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, telefoonnummer 088-3612222.

U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via [www.rechtspraak.nl/bestuursrecht](http://www.rechtspraak.nl/bestuursrecht). Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

### **Bijbehorende documenten**

De in de inhoudsopgave vermelde documenten horen bij en maken deel uit van deze vergunning.

Venlo, verzenddatum 5 juli 2022

Namens burgemeester en wethouders van Venlo,  
Teamleider Team Bouwen en Milieu,

Y.M.G. Michels

## Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 5 juli 2022 voor het project het oprichten van 34 woningen en het aanleggen van inritten/uitwegen aan de Roermondseweg 19, 19A, 19B, 19C, 21, 21A, 21B, 23, 23A, 23B, 25, 25A en Tabaksplant 1 t/m 9 (oneven), 2 t/m 34 (even) te Tegelen.

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Onderdeel 2: het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- Onderdeel 3: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

## Bijbehorende stukken

- Rapport - Milieuprestatieberekening WA0386 Tegelen Sigarenfabriek - H hoek, ontvangen op 15 september 2021
- Rapport - Milieuprestatieberekening WA0386 Tegelen Sigarenfabriek - B accent, ontvangen op 15 september 2021
- Rapport - Akoestisch onderzoek Rapportnummer: Rm210554aaA0 - datum 14-09-2021, ontvangen op 15 september 2021
- Aanvraag - Publiceerbaar, ontvangen op 15 september 2021
- Tekening - Leidingplan wijziging B datum 26-3-2021, ontvangen op 15 september 2021
- Rapport - Milieuprestatieberekening WA0386 Tegelen Sigarenfabriek - C Dwarswoning, ontvangen op 15 september 2021
- Tekening - Constructie - Blok C - fundering, begane grondvloer verdiepingsvloeren - Wijwoningen - blad C\_D002 datum 02-06-2021, ontvangen op 21 september 2021
- Tekening - Constructie - Blok D - patiowoningen - blad D\_D002 datum 02-06-2021, ontvangen op 21 september 2021
- Tekening - Constructie - Blok C - Wijwoningen - dakaanzicht en 3d - blad C\_D003 datum 02-06-2021, ontvangen op 21 september 2021
- Tekening - Constructie - Details - patiowoningen - blad D201 datum 02-06-2021, ontvangen op 21 september 2021
- Tekening - Constructie - Details - Wijwoningen - blad D202 datum 02-06-2021, ontvangen op 21 september 2021
- Tekening - Constructie - Details - Blok E - Wijwoningen - blad E\_D002 datum 02-06-2021, ontvangen op 21 september 2021
- Berekening - Constructie - Rapport - Uitgangspuntennotitie DOCUMENTNUMMER 510262-001 datum 28-05-2021, ontvangen op 21 september 2021
- Rapport - Milieuprestatieberekening WA0386 Tegelen Sigarenfabriek - levensloop hoek, ontvangen op 16 december 2021
- Berekening MPG NTA8800 - 34 Woningen - Sigarenfabriek - 21072 RAP01 NTA-8800 Sigarenfabriek - datum 15-07-2021, ontvangen op 16 december 2021
- Overig - Kleurenschema WA0386.032 / JD - datum 30-11-2021, ontvangen op 16 december 2021
- Tekening - Situatie - b01 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Gevels en doorsneden - b03 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021

- Tekening - Plattegrond - Blok B - b02 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Plattegrond, gevels, doorsneden en fundering - Blok C - b04 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Plattegrond, gevels, doorsneden en fundering - Blok D - b05 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Plattegrond, gevels, doorsneden en fundering - Blok E - b06 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Plattegrond - Verdieping, dak en fundering - Blok F - b07 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Gevels en doorsneden - Blok F - b08 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Plattegrond - Verdieping, dak en fundering - Blok G - b09 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Gevels en doorsneden - Blok G - b10 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Plattegrond - Verdieping, dak en fundering - Blok H - b11 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Gevels en doorsneden - Blok H - b12 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Plattegrond - Verdieping, dak en fundering - Blok I - b13 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Gevels en doorsneden - Blok I - b14 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Berekeningen - Bouwbesluit - Gezinswoning - b15 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Berekeningen - Bouwbesluit - Gezinswoning - Dwarskap - b16 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Berekeningen - Bouwbesluit - Gezinswoning - Erker - b17 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Berekeningen - Bouwbesluit - Gezinswoning - b18 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Berekeningen - Bouwbesluit - levensloopwoning - b19 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Details - b20 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Details - b21 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Tekening - Situatie - Tuinmuur en buitenberging b22 revisie 20-12-2021, ontvangen op 20 december 2021
- Aanvraag - Papieren formulier (ondertekend) aanleg activiteit, ontvangen op 20 december 2021
- Rapport infiltratie hemelwater GB180184.R02.V2.0 datum 28 oktober 2020, ontvangen op 20 december 2021
- Rapport - Ontwerp - Funderingsadvies, ontvangen op 30 maart 2022
- , ontvangen op

## **Onderdeel 1:** **Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

### **Inhoud aanvraag**

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 34 woningen en het aanleggen van inritten/uitwegen aan de Roermondseweg 19, 19A, 19B, 19C, 21, 21A, 21B, 23, 23A, 23B, 25, 25A en Tabaksplant 1 t/m 9 (oneven), 2 t/m 34 (even) te Tegelen.

### **Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

### **Bestemmingsplan**

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' en 'Centrum Tegelen' is de gewenste ontwikkeling in strijd met de voorgeschreven planregels.

Voor de locatie waarop dit project betrekking heeft, is een nieuw bestemmingsplan 'Vossen-Breuers', IMRO nummer: NL.IMRO.0983.BP202009VOSSENBR-ON01 in voorbereiding die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Het besluit op deze aanvraag om een omgevingsvergunning is gecoördineerd voorbereid met de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan.

Daarom is deze aanvraag getoetst aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Vossen-Breuers'.

- Op de locatie geldt ter plaatse van de bebouwing voor nieuwbouw woningen de enkelbestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde'.  
De op te richten woningen passen binnen de bestemmingsomschrijving en bouwregels van de bestemming 'Wonen'.
- Op de gronden rondom de nieuwbouw woningen geldt de enkelbestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Groen' en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde'.  
De voor het plan vereiste parkeerplaatsen en ontsluiting hiervan zijn gelegen binnen de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' passen binnen de bestemmingsomschrijving.  
De aan te leggen wegen, paden en groenvoorzieningen maken geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning.
- Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde'.  
Voor de bouwactiviteit worden, op basis van artikel 6.2.3 van het bestemmingsplan, voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning te bescherming van de aanwezige archeologische waarden;
  - De delen waar sloop heeft plaats gevonden of nog moet plaatsvinden dient aanvullend archeologisch booronderzoek te worden uit gevoerd. Na afronding daarvan dienen de resultaten en advies van dat booronderzoek en een Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek ter beoordeling aan het gemeentelijk bevoegd gezag in het kader van archeologie te worden aangereikt.
  - Uitvoering van het proefsleuvenonderzoek met rapportage dient voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan afgerond te zijn.

Daarnaast geldt op basis artikel 6.4 van de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middel-hoge waarde', een omgevingsvergunningplicht voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Deze activiteit is nader uit gewerkt in 'Onderdeel 2' van dit besluit.

### *Conclusie*

Het project en de inrichting van het gebied rondom de bebouwing passen binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Vossen-Breuers'.

Aan dit bouwplan kan na afronding van de gecoördineerde procedure medewerking verleend worden.

### ***Redelijke eisen van welstand***

Het bouwplan is op meerdere momenten voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (de AWE). Hieronder zijn de adviezen die gedurende het vooroverleg en de behandeling van de formele aanvraag om een omgevingsvergunning uitgebracht zijn opgenomen.

De AWE heeft haar advies uitgebracht op basis van de welstandscriteria van de Welstandsnota Venlo 2013. Beeldkwaliteitsplannen maken onderdeel uit van deze welstandsnota.

Het bouwplan valt in een gebied waar het Beeldkwaliteitsplan 'Centrum Tegelen' van toepassing is. Daarin wordt de volgende gebiedskarakteristiek gegeven;

*Het Beeldkwaliteitsplan Centrum Tegelen is bedoeld als richtinggevend en vormgevend instrument voor (landschap-)architecten, stedenbouwkundigen en andere vormgevers bij de uitwerking van deelplannen in het centrum van Tegelen. Het plan vormt de basis voor allerlei ruimtelijke plannen. Naast algemene richtlijnen bepalen vooral de bijzondere elementen van het plan de beeldkwaliteit en eigenheid van het centrum van Tegelen. Zodoende worden soms zeer specifieke eisen gesteld aan de stedenbouw, architectuur en inrichting.*

Hieronder staan de opeenvolgende adviezen van de AWE:

#### *Advies 10-11-2020: positief op hoofdlijnen*

*De plannen voor de herontwikkeling van de voormalige A&P locatie te Tegelen zijn gepresenteerd en toegelicht door de stedenbouwkundige. De commissie heeft kennisgenomen van het plan en is positief over de beoogde ontwikkeling van deze locatie. De commissie vraagt aandacht voor de parkeervoorzieningen, ontsluiting en vormgeving van de ruimte.*

*Advies 09-03-2021: aanhouden*

*Het betreft de eerste beoordeling van een principeverzoek, het plan omvat de realisatie van 34 woningen aangrenzend aan de voormalige sigarenfabriek Tegelen. De stukken zijn voorgelegd aan de commissie en het plan is gepresenteerd door de architect. De commissie is positief over de zorgvuldige inpassing. Er is een passende overgang voorzien tussen de statige hoogte van de sigarenfabriek, de lage massa's van het binnengebied (G) en de twee laagse woningen met kap (B/C, E/F en H/I) met voor een aantal delen een wisselende kapvorm. De commissie vraagt aandacht voor de voorziene parkeerkoffers, deze dienen ruimtelijker opgezet te worden en omzoomd door een haag.*

*De materialenstaat: 'Project nr. WA0386, Sigarenfabriek te Tegelen, kenmerk WA0386.032 / JD (22-02-2021)' is voorgelegd.*

- *Gevels metselwerk rood gearceerd op tekening Baksteen als Caprice Maasrood, Doorstrijkmortel Beamix 2735 Rood genuanceerd Doorstrijk midden grijs*
- *Gevels metselwerk donker gearceerd op tekening Baksteen als Vandersanden zwart-mangaan, Doorstrijkmortel Beamix 2735 Bruin genuanceerd, Doorstrijk midden grijs*
- *Gevels serre / garages / tuinmuur Baksteen als Vandersanden zwart-mangaan, Doorstrijkmortel Beamix 2735 Bruin genuanceerd Doorstrijk midden grijs*
- *Kader voordeur / accentstenen / spekbanden 1cm terugliggend Vormbaksteen St. Joris Geglazuurd Bruin als raamdorpel*
- *Gevelband Prefab beton Naturelgrijs*
- *Betimmering voorgevel / achtergevel patiowoningen Rockpanel Cementgrijs RAL 7033*
- *Afdekkband tuinmuur Muurafdekker Geglazuurd afgerond tweezijdig Bruin als raamdorpel*

*De commissie vraagt aandacht voor de toepassing van de donkere gevelsteen bij de gevelimpressies van de sociale huur C en Koopwoningen H/ I er dient een meer monochroom en vriendelijke kleurkeuze toegepast te worden. De nu in donkere steen voorziene elementen uitvoeren in gelijke rode steen maar donker gevoegd ter contrast is voorstelbaar. De woningen aan de Roermondseweg zouden zonder doorgetrokken zijgevels passender zijn. De commissie ziet een aangepast plan graag tegemoet.*

*Advies 23-03-2021: Positief advies*

*De architect heeft de tekeningen aangepast op meerdere suggesties van de commissie.*

### **Conclusie**

De uitgebrachte adviezen hebben geleid tot de voorliggende uitwerking van het project. De uitgebrachte adviezen zijn overgenomen. Uit deze adviezen blijkt dat het formele bouwplan op basis van deze aanvraag, voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.

### **Overige wet- en regelgeving**

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en onderstaande wet- en regelgeving. Hieruit is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag aan die regels voldoet.

### **Bouwbesluit 2012**

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.



### Constructie

De ingediende constructieve hoofdlijnen zijn steekproefsgewijs getoetst op uitgangspunten, stabiliteitsprincipe, gehanteerde belastingen, verwachte resultaten, inschatting op werkelijke haalbaarheid van constructieve plan. De ingediende stukken zijn toereikend voor het nemen van een besluit, echter niet toereikend voor de uitvoering van de bouw. Daarom is er aan deze vergunning een voorwaarde verbonden dat er nog constructieve gegevens ter goedkeuring moeten worden ingediend.

### Bouwveiligheidsplan

Om de veiligheid tijdens de bouw te kunnen waarborgen en overlast naar de omgeving tot een minimum te beperken is als voorschrift opgenomen dat er nog een bouwveiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 en de 'Landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid' ter goedkeuring moet worden aangereikt.

### *Bouwverordening Venlo*

De Bouwverordening Venlo is aanvullend van toepassing op dit bouwplan. In artikel 9 van de Bouwverordening Venlo staat beschreven hoe de advisering en de werkwijze ten opzichte van de Welstand dient te gebeuren. Door de agendering aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed is de Bouwverordening Venlo aanvullend van toepassing.

### *Wet bodembescherming*

Er bestaat een redelijk vermoeden dat, op de plek waar het bouwwerk zal worden gerealiseerd, de bodem ernstig is verontreinigd als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming (Wbb). De omgevingsvergunning kan worden verleend, maar treedt in werking op het moment dat onherroepelijk is beslist op het nog in te dienen saneringsplan, of melding Besluit uniforme saneringen (Bus-melding). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo is aangewezen als bevoegd gezag voor BUS-meldingen / de beoordeling van saneringsplannen (artikel 88 lid 1 onder a Wbb juncto artikel 1 Besluit aanwijzing bevoegd gezag gemeenten Wet bodembescherming).

### **Conclusie**

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

### **Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- Archeologie;
  - De delen waar sloop heeft plaats gevonden of nog moet plaatsvinden dient aanvullend archeologisch booronderzoek te worden uit gevoerd. Na afronding daarvan dienen de resultaten en advies van dat booronderzoek en een Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek ter beoordeling aan het bevoegd gezag Gemeente Venlo in het kader van archeologie te worden aangereikt.
  - Uitvoering van het proefsleuvenonderzoek met rapportage dient voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan afgerond te zijn.
- Bodem;

Alvorens deze omgevingsvergunning in werking treedt dient een saneringsplan, of melding Besluit uniforme saneringen ter beoordeling en goedkeuring te zijn in gediend en met deze melding zijn ingestemd, of op het saneringsplan onherroepelijk zijn besloten.

- Nog in te dienen gegevens:
  - Het in het Uitgangspuntendocument, 510262-001, Palte B.V. d.d. 28-5-2021, genoemde grondonderzoeksrapport met funderingsadvies van Geonius.
  - Gedetailleerde definitieve tekeningen en berekeningen van de hoofdconstructie.
  - Gedetailleerde tekeningen en berekeningen van de funderingsconstructies inclusief de toe te passen wapening.
  - Een rapport met conclusies en aanbevelingen van de akoestische doormeting van de eventueel toe te passen funderingspalen.
  - Inmeetgegevens van de paalmisstanden inclusief tekeningen en berekeningen van de eventueel benodigde voorzieningen.
  - Tekeningen en berekeningen van de begane grondvloeren.
  - Tekeningen en berekeningen van de 1e verdiepingsvloer / platdakvloer.
  - Tekeningen en berekeningen van de 2e verdiepingsvloer.
  - Tekeningen en berekeningen van de (prefab) kapconstructie.
  - Tekeningen en berekeningen van de prefab betonnen onderdelen
  - Gedetailleerde tekeningen en berekeningen van de staalconstructies inclusief verbindingen en verankeringen.
  - **Bouwveiligheidsplan:**  
Er dient een bouwveiligheidsplan volgens hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 en de 'Landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid' ingediend te worden. Naast alle vereiste technische vereisten, dient er in dat bouwveiligheidsplan ook te worden ingegaan op een veilige toe- en afvoer van vrachtverkeer naar de projectlocatie en de veiligheid van verkeer aan de Roermondseweg tijdens alle fasen van de bouw.

De gedetailleerde constructieve gegevens en het bouwveiligheidsplan moeten tijdig worden ingediend. Gezien de omvang van de werkzaamheden en vertraging van de uitvoering van de bouw te voorkomen, moeten de definitieve constructieve gegevens en het bouwveiligheidsplan tenminste 6 weken voor de start van de bouw c.q. fabricage van de onderdelen zijn ingediend. De stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via [info@venlo.nl](mailto:info@venlo.nl), onder vermelding van het kenmerk 2021-1643. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken en/of gegevens door de gemeente Venlo.

## Onderdeel 2:

**Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.**

### **Inhoud aanvraag**

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 34 woningen en het aanleggen van inritten/uitwegen aan de Roermondseweg 19, 19A, 19B, 19C, 21, 21A, 21B, 23, 23A, 23B, 25, 25A en Tabaksplant 1 t/m 9 (oneven), 2 t/m 34 (even) te Tegelen.

### **Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

#### ***Beoordeling ruimtelijk kader***

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' en 'Centrum Tegelen' is de gewenste ontwikkeling in strijd met de voorgeschreven planregels.

Voor de locatie waarop dit project betrekking heeft, is een nieuw bestemmingsplan 'Vossen-Breuers', IMRO nummer: NL.IMRO.0983.BP202009VOSSENBR-ON01 in voorbereiding die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Het besluit op deze aanvraag om een omgevingsvergunning is gecoördineerd voorbereid met de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan.

Daarom is deze aanvraag getoetst aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Vossen-Breuers'.

Op de locatie van de activiteit gelden volgens de verbeelding van dit bestemmingsplan, de enkelbestemming de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde'.

Gronden met deze dubbelbestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en/of herstel van archeologische waarden en de bescherming en het behoud in situ van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

#### **Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde'**

Deze dubbel bestemming kent in artikel 6.4.1 een verbodsbepaling. Hierdoor is het niet toegestaan zonder omgevingsvergunning voor de activiteit aanleg de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- Het aanleggen van infiltratie voorzieningen ten behoeve van de woningen.
- Het aanleggen van parkeerplaatsen en verhardingen ten behoeve van de woningen.
- Het aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de woningen.
- Het veranderen van het huidige maaiveldniveau

De gevraagde werken en/of werkzaamheden zijn niet uitgezonderd van de vergunningplicht voor de activiteit aanleg, omdat deze zijn opgenomen in de verbodsbepaling als verwoordt in artikel 6.4.1 en niet vallen onder de uitzonderingen als verwoordt in artikel 6.4.2 van het bestemmingsplan.

### Overweging

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden is slechts toelaatbaar overwegende het in artikel 6.4.3 gestelde;

#### Artikel 6.4.3 ('Waarde - Archeologie')

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

In het kader van de in het bestemmingplan beschreven aanwezige en te beschermen waarden heeft er een belangenafweging plaatsgevonden.

In aanvulling op de in het kader van te bestemmingsplan 'Vossen Breuers' uitgevoerde archeologisch onderzoek, is door de te slopen/gesloopte bebouwing een aanvullende archeologisch booronderzoek en proefsleuven onderzoek noodzakelijk om inzicht te krijgen in de aanwezige archeologische waarden. Dit is nodig om archeologie overeenkomstig de op de plankaart aangegeven verwachtingswaarde 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde' voldoende te borgen in dit bestemmingsplan.

Voorschriften vervolgonderzoek;

- De delen waar sloop heeft plaats gevonden of nog moet plaatsvinden dient aanvullend archeologisch booronderzoek te worden uit gevoerd. Na afronding daarvan dienen de resultaten en advies van dat booronderzoek en een Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek ter beoordeling aan het gemeentelijk bevoegd gezag in het kader van archeologie te worden aangereikt.
- Uitvoering van het proefsleuvenonderzoek met rapportage dient voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan afgerond te zijn.

De beoogde werkzaamheden passen binnen de regels van de andere daar voorkomende bestemmingen 'Wonen', 'Groen 'en Verkeer - verblijfsgebied', omdat de te verrichten werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van het plan specifieke bestemmingsplan 'Vossen Breuers'.

Geconcludeerd kan worden dat aanvullend archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden vereist is.

### **Conclusie**

Op grond van bovengenoemde overwegingen blijkt dat de werkzaamheden, samenhangende met oprichten van de nieuwbouw woningen enkel toelaatbaar zijn onder het stellen van voorschriften. Dit betekent dat wat betreft de activiteit het uitvoeren van werk geen belemmeringen bestaan om een omgevingsvergunning te verlenen, mits invulling wordt gegeven aan onderstaande voorschriften.

## **Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- De delen waar sloop heeft plaats gevonden of nog moet plaatsvinden dient aanvullend archeologisch booronderzoek te worden uitgevoerd. Na afronding daarvan dienen de resultaten en advies van dat booronderzoek en een Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek ter beoordeling aan het gemeentelijk bevoegd gezag in het kader van archeologie te worden aangereikt.
- Uitvoering van het proefsleuvenonderzoek met rapportage dient voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan afgerond te zijn.

### **Onderdeel 3:**

**Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.**

#### **Inhoud aanvraag**

De aanvraag ziet onder andere toe op het aanleggen van een vijftal uitwegen binnen te project gebied aan de Roermondseweg 19, 19A, 19B, 19C, 21, 21A, 21B, 23, 23A, 23B, 25, 25A en Tabaksplant 1 t/m 9 (oneven), 2 t/m 34 (even) te Tegelen, welke ter ontsluiting van het parkeren aansluiten op de nieuw aan te leggen openbare weg.

#### **Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

#### ***Toetsingskader***

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, kan alleen worden geweigerd om redenen die zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Venlo (APV). Voor de gevraagde uitweg is een omgevingsvergunning nodig (artikel 2:12 lid 1 APV).

Verder is in de APV bepaald, dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een uitweg kan worden geweigerd in het belang van (artikel 2:12 lid 3 APV):

- a. de bruikbaarheid van de weg,
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg,
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving,
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

#### ***Beleidsregel omgevingsvergunning activiteit inrit 2020***

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aantasting van (een van de) bovengenoemde belangen, is de 'Beleidsregel omgevingsvergunning activiteit inrit 2020' (hierna: de beleidsregel), op 31 maart 2020 in werking getreden.

#### ***Belangenafweging***

In deze beleidsregel is aangegeven dat een aanvraag om een omgevingsvergunning onder andere moet worden geweigerd, indien dit van belang is voor de bruikbaarheid van de weg en het veilig en doelmatig gebruik van de nieuw aan te leggen weg.

In de beleidsregel is het toetsingskader voor deze belangen verder uitgewerkt. Hieruit blijkt dat de binnen het plan 5 uitwegen zijn beoogd ten behoeve van de parkeervoorzieningen voor de nieuw op te richten woningen. Hiervoor geldt dat maximaal 30% van de perceelbreedte grenzend aan de openbare ruimte benut mag worden als inrit met een maximum breedte van 6,0m, de gevraagde uitwegen voldoen aan dit criterium en kennen geen verkeerskundige belemmeringen.

De overige weigeringsgronden zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Tot slot regelt de beleidsregel dat een omgevingsvergunning voor een uitweg wordt verleend onder voorwaarden om de uniformiteit en uitstraling van uitwegen eenduidig te houden binnen de gemeente Venlo. Deze voorwaarden zijn dan ook als voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

#### **Conclusie**

Om bovengenoemde overwegingen kan medewerking worden verleend aan de gevraagde activiteit.

## **Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- De werkzaamheden samenhangende met het realiseren van de uitwegen mogen slechts door of in opdracht van het team Realisatie en Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Venlo worden uitgevoerd.
- De gemeente Venlo bepaalt hierbij welke materialen worden toegepast.
- De uitwegen worden gerealiseerd op kosten van de aanvrager en aanvrager dient in te stemmen met een prijsopgave.
- De uitwegen worden gerealiseerd nadat de factuur is voldaan en de aansluiting op eigen terrein gereed is.