

Raadsinformatiebrief

collegevergadering d.d. 16 december 2025
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 562171
behandelaar Wonen en Leven
telefoonnummer 14 077
contact www.venlo.nl/contact
bijlage(n) 16

Onderwerp

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22G Pastoor Smidshof Blerick

Kennisnemen van

Kennisnemen van het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22G Pastoor Smidshof Blerick. Het ontwerp TAM-omgevingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van het woningbouwgebied ter plaatse van enkele voormalige bedrijfslocaties in de Pastoor Smidtsstraat (grenzend aan de Vliegenkampstraat en de Hoekstraat) in Blerick. Er komen in totaal 52 woningen: 14 appartementen, 6 tweekappers, 3 vrijstaande en 29 geschakelde woningen.

Aanleiding van

Het project is klaar voor verdere besluitvorming. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is op 16 december 2025 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Na de terinzagelegging zal het plan ter vaststelling worden aangeboden, uiteraard na behandeling van eventuele zienswijzen.

Kernboodschap

TAM-omgevingsplan

Algemeen

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Per gemeente is er één omgevingsplan voor het grondgebied. In dit omgevingsplan staan regels die ontwikkelingen mogelijk te maken en tegelijkertijd de fysieke leefomgeving beschermen.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. De rijksoverheid heeft Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) in het leven geroepen voor gemeenten die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen gebruik kunnen maken van (delen van) het DSO. Deze TAM vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe digitale standaarden kunnen doen. De TAM moet voorkomen dat planvorming, met name voor initiatieven en gebiedsontwikkelingen onaanvaardbare vertraging oploopt bij de invoering van de Omgevingswet.

Een TAM-omgevingsplan is een juridisch volwaardig omgevingsplan en voldoet juridisch aan de eisen van de Omgevingswet. Technisch gezien wordt het plan echter nog opgesteld volgens de 'oude' digitale standaarden (IMRO) voor bestemmingsplannen.

Een TAM-omgevingsplan kan worden gebruikt tot en met 2025. Daarna kan het Omgevingsplan alleen nog gewijzigd worden op basis van de nieuwe digitale standaarden. Om voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, maakt de gemeente Venlo gebruik van een TAM-omgevingsplan.

Vigerend onderdeel Omgevingsplan gemeente Venlo

Op de locatie van de beoogde Pastoor Smidtsnhof (aan Pastoor Smidtsstraat, grenzend aan Vliegenkampstraat en Hoekstraat) geldt het Omgevingsplan gemeente Venlo, onderdeel 'bestemmingsplan Stadsdeel Blerick', vastgesteld op 25 september 2013. Dit bestemmingsplan is als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 met ingang van die datum van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan.

In het geldende planologisch-juridisch kader zijn de functies 'Bedrijf' en 'Wonen' opgenomen en mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is dan ook een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan noodzakelijk. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22G Pastoor Smidtsnhof Blerick voorziet in deze wijziging.

Motivering

Een wijziging omgevingsplan is mogelijk als sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Bij deze afweging in de Omgevingswet moeten veel onderwerpen goed worden afgewogen. In dit project is daarbij extra aandacht geweest voor ruimtelijke kwaliteit, parkeren en geluid.

De conclusie is dat, gelet op de grote behoefte aan woningbouw, de gevarieerde woningen die in het plan worden gerealiseerd en het feit dat deze goed in de omgeving passen, dit project voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Klimaatadaptatie

Het plan biedt ruimte voor nieuwbouw van een appartementencomplex en verschillende typen grondgebonden woningen. Om deze zo goed mogelijk in te passen in de omgeving -ook met het oog op aspecten als hittestress- voorziet het plan vooral in voldoende groenvoorzieningen. Ook komen er twee wadi's om mede zorg te dragen voor een goede waterberging.

Ruimtelijke kwaliteit en welstand

Het gebied verandert van een braakliggend (achter)terrein naar een woningbouwgebied op een belangrijke locatie in Blerick (grenzend aan bijzondere Baarloseweg en in overgangsgebied tussen de historische stadskern en de woonwijk). Bepaalde belangrijke uitgangspunten zijn geland in de regels en kaart van het plan:

- Goot- en bouwhoogte van woningen

Raadsinformatiebrief

- Type woningen
- Situering van bouwvlakken en functies (ook groen en verkeer)

Om het project optimaal te laten passen in zijn omgeving is bovendien een beeldkwaliteitplan opgesteld met de uitgangspunten voor het uiterlijk van bouwwerken en de indeling van de ruimte. Hieronder volgt een impressie.



figuur 5 Stedenbouwkundig plan 'Pastoor Smidshof'

Geluid

Aan de Baarlosestraat 70 bevindt zich een ambachtelijke interieur-/meubelmakerij. In de bestaande situatie grenzen al woningen aan de werkplaats. Deze woningen zijn al bepalend voor de geluidruimte voor het bedrijf. Desalniettemin is er via een voorwaardelijke verplichting geborgd dat er een geluidsmuur wordt opgericht. Deze zorgt ervoor dat er minder geluidhinder is richting de geplande woningen. Akoestisch gezien zijn er verder geen belemmeringen tegen het plan.

Parkeren

Er is getoetst aan de parkeernormen zoals neergelegd in de uitgave CROW 744. Het resultaat van deze berekeningen is dat er een tekort van 1,5 parkeerplaats is. Gelet op onder andere de uitstekende bereikbaarheid en centrale ligging van het plangebied, de nabijheid van openbaar vervoer (bus én trein) hoeft dit echter geen belemmering te zijn voor deze ontwikkeling.

Voor het overige wordt verwezen naar de motivering van het TAM-IMRO plan.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft een participatieavond georganiseerd over het project, waar de omwonenden voor waren uitgenodigd. Er vond een presentatie plaats en er was gelegenheid tot het stellen van vragen. Er is een verslag gemaakt en er heeft communicatie plaatsgevonden met geïnteresseerden die niet aanwezig konden zijn.

Daarnaast is het plan afgestemd met de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg.

Vervolgprocedure raad

Na afloop van de termijn van terinzagelegging (termijn loopt vanaf 23 december 2025 tot en met 3 februari 2026) vindt beantwoording van eventueel ingekomen zienswijzen plaats. Dan wordt het plan ter besluitvorming over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan aan uw raad aangeboden. Dit geldt ook voor de Beleidsregel omgevingskwaliteit Pastoor Smidtshof Blerick. Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tegen het besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1	Regels Pastoor Smidtshof Blerick	November 2025
2	Bijlage 1 Regels Pastoor Smidtshof Blerick	November 2025
3	Plankaart Pastoor Smidtshof Blerick	November 2025
4	Motivering Pastoor Smidtshof Blerick	November 2025
5	Bijlage I – Onderbouwing Woningbouwtypologieën	November 2025
6	Bijlage II – Beeldkwaliteitsplan	November 2025
7	Bijlage III – Archeologisch onderzoek	28 april 2025
8	Bijlage IV – Vooronderzoek bodem	20 maart 2025
9	Bijlage V – Bodem- asbest- en doorlatendheidsonderzoek	17 juli 2025
10	Bijlage VI – Stikstofonderzoek	23 oktober 2025
11	Bijlage VII – Quickscan Flora en Fauna	20 mei 2024
12	Bijlage VIII – Nader onderzoek beschermde soorten	11 februari 2025
13	Bijlage IX – Mitigatie- en compensatieplan beschermde soorten	23 oktober 2025
14	Bijlage X – Akoestisch onderzoek	14 mei 2025
15	Bijlage XI – Detectieonderzoek	23 mei 2025
16	Bijlage XII – Omgevingsdialoog	23 april 2025