

Raadsinformatiebrief

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

ons kenmerk 592487
behandelaar Wonen en Leven
telefoonnummer 14 077
contact www.venlo.nl/contact
bijlage(n) 13

Onderwerp

vaststellen ontwerp TAM-omgevingsplan 22J Boekenderhofweg 88

Kennisnemen van

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22J Boekenderhofweg 88. Het ontwerpplan maakt de transformatie van het plangebied van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar een woongebied mogelijk. Hiertoe zal de aanwezige, leegstaande, glastuinbouwkas van ca. 3211 m² worden gesloopt.

Op deze locatie zullen planologisch-juridisch twee woonpercelen van ieder 1770 m² (bestaande uit een woonkavel van 1459 m² en een agrarisch deel van 311 m²) worden gerealiseerd ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen die naar keuze van de toekomstige eigenaar wel of niet levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd.

Aanleiding van

Een particuliere initiatiefnemer beoogt aan de Boekenderhofweg te Blerick (gemeente Venlo) tot een sanering en herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie te komen door de sloop van een solitair gelegen glastuinbouwkas en de realisatie van twee nieuwe woningbouw kavels ten behoeve van twee vrijstaande woningen.

Aangezien de kas zich buiten één van de in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV) aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden bevindt, gaat het hier om een wenselijke ontwikkeling met betrekking tot het saneren van solitaire glastuinbouw.

Kernboodschap

TAM-omgevingsplan - algemeen

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Per gemeente geldt 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, wordt gebruik gemaakt van een TAM-omgevingsplan

Ligging plangebied

De ontwikkeling heeft betrekking op de Van der Grintenstraat, een strook ten noorden en westen van het beoogde Slingertracé en een strook aan de zijde van de A67 en Nijmeegseweg.

Het plangebied van het onderhavige plan is gelegen in het noordwesten van Blerick. Het gebied betreft een klein voormalig agrarisch gebied dat ligt ingeklemd tussen een woonwijk in het zuiden en verder in het westen en noorden wordt begrensd door een belangrijke wegenstructuur, namelijk de A73 resp. de N556 (Eindhovenseweg). Ten oosten sluit het plangebied aan op diverse woonpercelen die zich in de loop van de tijd hebben ontwikkeld langs de Boekenderhofweg.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie N, nummers 4823, 4824 en 4825 en is plaatselijk bekend als Boekenderhofweg 88, 5925 NE Blerick (gemeente Venlo). Het plangebied heeft een oppervlakte van 12.552 m² (1,25 ha.).



plangebied

Planologisch-juridische aspecten

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Venlo met identificatienummer /akn/nl/act/gm0983/2020/omgevingsplan. Ter plekke van het plangebied zijn de regels van de onderstaande (paraplu)bestemmingsplannen van toepassing en deze zijn sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Venlo.

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

tijdelijk deel Omgevingsplan Venlo	Bestemming/aanduiding	Vaststelling
Bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'	• Agrarisch • Waarde – Archeologie middelhoog • bouwvlak • bedrijfswoning uitgesloten • kas • veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen • vrijwaringszone-weg • maximale bouwhoogte: 4 m • maximale goothoogte: 4 m • maximaal bebouwingspercentage terrein: 100%	25-09-2013

Stedenbouw

De locatie ligt buiten de stedelijke contour, waar woningbouw volgens de huidige richtlijnen in principe niet wenselijk is. Echter wordt ook geconstateerd dat de nieuwe ontwikkelingen zijn gelegen aan bestaande stedenbouwkundige structuren. Het plan betreft het een afronding van het bestaande bebouwingslint aan de Boekenderhofweg. Bij de nadere uitwerking van de woningbouw dient te worden aangesloten bij de bouwmassa's en bouwhoogte van de bestaande woningen aan het lint. Op de verbeelding bij het plan is een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter opgenomen.

Klimaatadaptatie

Uitgangspunt is dat 100% van al het hemelwater dat valt op het afvoerend verhard oppervlak van het project, ook binnen het plangebied zelf geborgen en verwerkt dient te worden. Ieder woonkavel zal verder zodanig moeten worden ingericht dat op eigen terrein een duurzame wijze van hemelwaterverwerking mogelijk is door nader te bepalen hemelwaterbergende – en hemelwaterinfiltrerende voorzieningen. De verplichting om op eigen terrein te voorzien in

voldoende hemelwaterbergende – en infiltratievoorzieningen is via artikel 10.2 juridisch geborgd in het TAM omgevingsplan.

Archeologie

Specifieke gebiedswaarden worden in dit TAM-omgevingsplan toegekend aan gebieden waar middelhoge archeologische verwachtingen voor gelden, namelijk via de planregels voor de gebieden ‘Waarde-Archeologie middelhoog’ (artikel 8). Er geldt een archeologische onderzoekspllicht bij verstoringen met een oppervlakte van meer dan 0 m2 per bouwperceel en een diepte van meer dan 40 cm. Er geldt in beide gevallen een bouwverbod, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden geschaad. Bouwen is wel altijd mogelijk zolang het te verstoring oppervlak niet groter is dan de genoemde 0 m2 per bouwperceel.

Geluid

Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidswaarde overschrijdt de standaardwaarde, maar blijft onder de grenswaarde. In het omgevingsplan wordt dit vastgelegd.

Gezondheid - spuitvrijzone

Ter plaatse van de agrarische bestemmingen rondom het plangebied is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen planologisch niet uitgesloten. Het is dus mogelijk dat gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt binnen de genoemde afstand van 50 meter tot de woonkavels. Om deze reden is in het TAM omgevingsplan een spuitzone van 50 meter vanaf de grens van de woonkavels over de aangrenzende agrarische gronden opgenomen. Door middel van het opnemen van een beschermende spuitzone van 50 meter – waarbinnen geen gebruik mag worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen – worden negatieve gevolgen voor de gezondheid van de toekomstige bewoners voorkomen en wordt een goed woon-en leefklimaat gerealiseerd. Met de betreffende perceeleigenaren is overeenstemming bereikt over het opnemen van een dergelijk spuitzone op hun agrarische gronden.

Terinzagelegging ontwerp TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan ligt vanaf 24 december 2025 gedurende zes weken ter inzage. Binnen die termijn heeft iedereen de gelegenheid tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan een zienswijze in te dienen.

Economische uitvoerbaarheid / kostenverhaal

Het kostenverhaal is aan de orde indien een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn vooralsnog beperkt tot bouwactiviteiten, waarvan in dit plan geen sprake is. Het gaat louter om de wijziging van het gebruik van Agrarisch naar Wonen. Bouwactiviteiten zijn (nog) niet aan de orde.

In het omgevingsplan is een vergunningplicht opgenomen voor het realiseren van de woningen.

Raadsinformatiebrief

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de nadeelcompensatieplicht verschoven naar de vergunningenfase als het omgevingsplan de ontwikkeling (waaronder het planologisch bouwen) niet rechtstreeks mogelijk maakt. Dit betekent dat een nadeelcompensatie-overeenkomst pas nodig is op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor bouwen van de woning(en).

De woningen moeten, als ze worden gerealiseerd, worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Deze kosten komen voor rekening van de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Communicatie

In het kader van de voorgenomen wijziging heeft een participatietraject plaatsgevonden. Op 4 en 11 april 2025 zijn met omwonenden de Boekenderhofweg 88 individuele keukentafelgesprekken gevoerd om het planvoornemen toe te lichten. Hierbij is ook gesproken over de spuitvrije zone die op het buurperceel dient te worden gerealiseerd.

Van het participatietraject is in bijlage 8 horende bij de ruimtelijke motivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan een verslag opgenomen (zie bijlage 4).

Het plan is tevens voorgelegd aan de provincie Limburg, Rijkswaterstaat, Waterschap Limburg, Veiligheidsregio Noord-Limburg.

Vervolprocedure raad

Binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan kunnen zienswijzen ingediend worden. Na beoordeling van eventuele zienswijzen wordt het plan ter besluitvorming over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan aan uw raad aangeboden. Uw raadsbesluit wordt daarna op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Tegen uw raadsbesluit 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

- 1 Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22J Boekenderhofweg 88, motivering
- 2 Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22J Boekenderhofweg 88, regels

Raadsinformatiebrief

- 3 Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22J Boekenderhofweg 88, verbeelding
- 4 Bijlage 1 Voor- en verkennend bodemonderzoek
- 5 Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
- 6 Bijlage 3 Notitie achtergrondconcentratie luchtkwaliteit
- 7 Bijlage 4 Quicksan omgevingsveiligheid
- 8 Bijlage 5 Stikstofonderzoek en AERIUS
- 9 Bijlage 6 Quicksan natuurwetgeving
- 10 Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek
- 11 Bijlage 8 Verslaglegging omgevingsdialoog Boekenderhofweg 88
- 12 Bijlage bij regels – Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan
- 13 Bijlage bij regels – Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten