

---

**Onderwerp** TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22s Oude Heerweg 23 Blitterswijck  
(NL.IMRO.0984.TAM25015-va01)

---

<b>Zaaknummer</b>	Z2025-00002419	<b>Steller</b>	Medewerker ruimtelijke ontwikkeling
		<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Raad datum</b>	14 april 2026	<b>Teammanager</b>	Teammanager ruimtelijke ontwikkeling
		<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

---

## Openbaarheid

Ja

Reden: -

## Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

---

## Voorstel

1. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Oude Heerweg 23 Blitterswijck (NL.IMRO.0984.TAM25015-va01) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.

# Raadsvoorstel

## Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een perceel tussen de Oude Heerweg en de Beeteweg in Blitterswijck te gaan herontwikkelen. Dit perceel (hierna: het plangebied) is kadastraal bekend als gemeente Wanssum, sectie E, nummer 576 en kent een oppervlakte van circa 2200 vierkante meter. Binnen het plangebied is momenteel een garagebedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is van plan om de bestaande bebouwing van het garagebedrijf te slopen en het plangebied te herontwikkelen tot een woongebied met daarin zes koopwoningen: drie woningen aan de zijde van de Oude Heerweg en drie woningen aan de zijde van de Beeteweg. Aan de Oude Heerweg zullen 3 eengezinswoningen gerealiseerd worden, waarvan één vrijstaand en één tweekapper, welke geschikt zijn voor de doelgroep 'jonge gezinnen'. Aan de Beeteweg worden 3 levensloopbestendige woningen gerealiseerd, waarvan één vrijstaand en één tweekapper. Daarnaast is bij alle nieuw te bouwen woningen ruimte op het perceel voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



Het planvoornemen, realisatie van 6 grondgebonden woningen, is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Blitterswijck' (vastgesteld op 27-06-2019)<sup>1</sup> niet mogelijk.

<sup>1</sup> Sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Venray

# Raadsvoorstel

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het Omgevingsplan gemeente Venray worden gewijzigd. Hiervoor is gebruik gemaakt van TAM-IMRO. Dat is een 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) het Omgevingsplan te wijzigen. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22s Oude Heerweg 23 Blitterswijck' bevat de motivering om deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Venray vast te stellen, waarmee realisatie van een nieuw woongebied in Blitterswijck planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22s Oude Heerweg 23 Blitterswijck' heeft tot en met 15 januari 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder kon een zienswijze indienen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen. Nu moet een beslissing worden genomen over de wijziging van het Omgevingsplan door vaststelling van het TAM-Omgevingsplan. Bijgevoegd is hiertoe het (concept-)raadsbesluit (**Bijlage 1**).

## Beoogd resultaat

Het ongewijzigd vaststellen van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22s Oude Heerweg 23 Blitterswijck' om de bouw van 6 grondgebonden woningen in de kern Blitterswijck planologisch mogelijk te maken.

## Argumenten

### 1.1 *De gemeenteraad is het bevoegd orgaan*

De gemeenteraad is bevoegd om het TAM-Omgevingsplan vast te stellen.

### 1.2 *Een bedrijfslocatie in de kern Blitterswijck krijgt een nieuwe invulling die aansluit bij de omgeving*

Het planvoornemen is gesitueerd op een perceel tussen de Oude Heerweg en de Beeteweg in de kern Blitterswijck. Het bouwplan sluit goed aan op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Er worden vrijstaande woningen en tweekappers gebouwd, woningtypen die in de directe omgeving veelvuldig aanwezig zijn. Ook qua goot- en bouwhoogten worden de nieuwe woningen vergelijkbaar ten opzichte met de woningen in de directe omgeving. De woningen kunnen daarmee goed ingepast worden.

Momenteel is er een garagebedrijf op deze locatie gevestigd. Volgens het omgevingsplan rust op deze locatie een bedrijfsfunctie in een omgeving die overwegend is aangewezen als woongebied. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk dat deze solitaire bedrijfslocatie wordt herbestemd ten behoeve van woningbouw. Dit sluit goed aan bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en kan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving teweeg brengen.

### 1.3 *Het TAM-Omgevingsplan past binnen de beleidskaders*

Het plan is getoetst aan diverse beleidskaders, zowel op landelijk als op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat het plan binnen deze kaders past.

### 1.4 *Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het plan behorende onderzoeken, voldoet voorliggend plan aan de wettelijke eisen (**Bijlage 2**). Hieruit kan worden opgemaakt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het plan. Derhalve kan worden gesteld dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (hierna: ETFAL). De ter inzagelegging van onderhavig plan is een onderdeel van de (wettelijke) procedure. Alle betrokken vakdeskundigen zijn akkoord met het plan.

# Raadsvoorstel

## 1.5 *Beoordeling, goedkeuring en uitvoering van het bodemsaneringsplan is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting*

Op een deel van het perceel is tijdens het bodemonderzoek verontreiniging in de bodem aangetroffen. Op grond van de zorgplicht in de Wet bodembescherming is er een wettelijke verplichting tot het saneren van de vastgestelde verontreiniging. Hiervoor moet de initiatiefnemer een saneringsplan ter beoordeling en goedkeuring voorleggen aan de gemeente Venray. Om ervoor te zorgen dat het plan door middel van een TAM-IMRO plan tijdig in procedure kon, is ervoor gekozen om onder artikel 8.6.3 van de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen, waarmee uitvoering van de bodemsanering en goedkeuring van het saneringsplan door de gemeente juridisch is geborgd en zodat het bodemaspect bij de verlening van de benodigde omgevingsvergunning(en) voldoet aan ETFAL.

## 1.6 *Er heeft participatie plaatsgevonden op verschillende momenten*

In het kader van participatie heeft er op 24 april 2025 een omgevingsdialoog voor het plan plaatsgevonden. Diverse omwonenden zijn voor het plan uitgenodigd of zijn in dezelfde maand door middel van een persoonlijk gesprek bijgepraat over het plan. Initiatiefnemer heeft als leidraad voor de dialoog een presentatie gemaakt en gebruikt, waarop de toekomstige situatie te zien was en waarop ook een 3D-model van het plan in de directe omgeving te zien was. Ook de globale planning is besproken. Er zijn diverse reacties door de aanwezigen ingebracht waarop door de initiatiefnemers is geantwoord. Een uitgebreide samenvatting en een verslag van het doorlopen participatieproces is opgenomen in paragraaf 8.2.1 van de plantoelichting en in bijlage 9 behorende bij de planstukken. Ook is in **bijlage 3** van deze nota het verslag van de doorlopen participatieproces opgenomen.

## **Kanttekeningen en risico's**

N.v.t.

## **Communicatie**

1. Na vaststelling van het (gewijzigde) TAM-omgevingsplan door uw raad wordt het vastgestelde TAM-Omgevingsplan gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie en waterschap.
2. Betrokkenen, waaronder de indiener van een zienswijze, worden persoonlijk over de besluitvorming door uw raad geïnformeerd.
3. De kennisgeving, het TAM-Omgevingsplan, het raadsbesluit en bijbehorende onderzoeken zullen elektronisch beschikbaar worden gesteld via de Landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) en de link op de gemeente website. Het vastgestelde plan is tevens op afspraak te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.
4. De kennisgeving wordt als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas.

## **Financiële gevolgen**

De gemeente is verplicht om voor de ontwikkeling van gronden kostenverhaal toe te passen via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan, daar waar de kosten niet anderszins zijn verzekerd.

Met de initiatiefnemer is op 11 november 2025 een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente is verplicht tot gemeentelijk kostenverhaal op grond van artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Met deze overeenkomst zijn onder andere de gemeentelijke plankosten en risico's ten aanzien van na-deelcompensatie geborgd en afgewenteld op de ontwikkelaar.

# Raadsvoorstel

## Vervolgtraject besluitvorming

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Om een ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden herzien. De term 'bestemmingsplan' bestaat niet meer. Op dit moment verwerken wij plannen door middel van de 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' (hierna: TAM). Dit betekent dat wij de plannen via de oude systematiek verwerken en publiceren. Wel dient aan de nieuwe regelgeving te worden voldaan.

De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van het TAM-omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende Omgevingsplan van de gemeente Venray.

Na vaststelling door uw raad wordt het (gewijzigde) TAM-Omgevingsplan 6 weken ter inzage gelegd en bestaat de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-Omgevingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking. Bij geen beroep of voorlopige voorziening is het plan daags na de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het TAM-Omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch-planologisch bindend.

## Evaluatie

N.v.t.

## Bijlagen

1. (concept-)Raadsbesluit;
2. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Oude Heerweg 23 Blitterswijck (NL.IMRO.0984.TAM25015-va01);
3. Verslag omgevingsdialoog.

## Naslagwerk

N.v.t.