

Raadsvoorstel

collegebesluit d.d. 7 oktober 2025
raadsvergadering d.d. 19 november 2025
programma Gezond en actief Venlo
portefeuillehouder F. Schatorjé

ons kenmerk 526475
team RGWLEV
steller Wonen en leven
telefoonnummer 14 077
contact www.venlo.nl/contact
bijlage(n) 9

Onderwerp

Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F MFC Hout-Blerick en beleidsregel omgevingskwaliteit MFC Hout-Blerick

Advies

Voorgesteld wordt:

1. De ingediende zienswijzen over het ontwerp TAM-omgevingsplan ontvankelijk te verklaren en de zienswijze van reclamant 1 en 4 gedeeltelijk over te nemen en de zienswijze van reclamant 2 en 3 niet over te nemen, overeenkomstig de vast te stellen Nota van Zienswijzen;
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F MFC Hout-Blerick (bijlage 1 t/m 5), gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.TAM202501MFCHB-VA01) met BGT ondergrond 7 november 2024, overeenkomstig de Nota van Wijzigingen;
3. Vast te stellen de "Beleidsregel Omgevingskwaliteit MFC Hout-Blerick" als wijziging ten opzichte van de Welstandsnota Venlo 2013.

Aanleiding

Om een bijdrage te leveren aan het doel van een leefbaar, gezond en actief Hout-Blerick heeft de gemeenteraad op 3 november 2023 en 30 oktober 2024 voor de ontwikkeling van een Multifunctioneel Centrum in Hout-Blerick (hierna: MFC) een investeringskrediet van € 18,8 miljoen beschikbaar gesteld, waarbij rekening is gehouden met bijdragen van derden aan deze investering. Het MFC omvat een basisschool, kinderopvang en sport (gymzaal, kleedlokalen en kantine), inclusief sportpark (3 voetbalvelden, 4 tennisbanen, 6 padelbanen). De ontwerpfase is inmiddels afgerond. Naar verwachting kan begin 2026 opdracht worden gegeven aan de aannemer voor de realisatie van het MFC. Na de opdrachtverlening aan de aannemer, wordt de bouw verder voorbereid. Zo worden de benodigde vergunningen aangevraagd en wordt er een technisch ontwerp opgesteld. Afhankelijk van het onherroepelijk worden van het Omgevingsplan en de Omgevingsvergunning, zal de bouw begin april volgend jaar starten. Als de bouw vervolgens conform planning loopt, dan is oplevering in het derde kwartaal van 2027 mogelijk.

Beoogd effect

Een onherroepelijk TAM-omgevingsplan en een vastgestelde beleidsregel omgevingskwaliteit MFC Hout-Blerick zodat er verdere invulling kan worden gegeven aan het planvoornemen.

Argumenten

TAM-omgevingsplan

1. Op 24 juni 2025 hebben wij ingestemd met het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F MFC Hout-Blerick. Uw raad is hierover geïnformeerd. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is vervolgens gepubliceerd op 2 juli 2025 en heeft ter inzage gelegen van 3 juli 2025 tot en met 13 augustus 2025.
2. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt een maatschappelijke functie toegevoegd ter plaatse van de beoogde locatie van het MFC en een sportfunctie ter plaatse van het heringerichte sportpark. Het TAM-omgevingsplan is integraal beoordeeld en gebleken is dat vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen belemmeringen zijn.
3. Het voorlopige ontwerp is voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand, welke positief heeft geadviseerd.
4. Rondom het MFC en op het sportpark wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de berging van hemelwater. Daarnaast wordt het terrein landschappelijk en klimaatadaptief ingericht, waardoor wordt voortgeborduurd op de groen-blauwe structuren in het gebied.
5. Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en een rapport opgesteld. Om aan de normen te kunnen voldoen zullen enkele maatregelen worden genomen, zoals de aanleg van een grondwal en geluidsscherm. Deze maatregelen zijn vastgelegd in het TAM-omgevingsplan.
6. Een belangrijk onderwerp binnen het thema gezondheid is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Wanneer mensen hier teveel mee in aanraking komen, kan het schadelijk zijn voor de gezondheid. De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State heeft bepaald dat er minstens 50 meter afstand moet worden gehouden tussen plekken waar mensen (extra) kwetsbaar zijn en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Dit gebied wordt ook wel een spuitvrije zone genoemd. De locatie van het MFC ligt naast verschillende agrarische gronden. De locatie van het MFC ligt naast verschillende agrarische gronden. Op basis van het huidige bestemmingsplan is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan ter plaatse van deze gronden. Feitelijk vindt binnen een zone van 50 meter rondom het toekomstige MFC geen akkerbouw of andere vorm van teelt plaats waarbij sprake is van een bedrijfsmatige toepassing van gewasbeschermingsmiddelen of een omvang die daarmee vergelijkbaar is. Daarom wordt in het TAM-omgevingsplan een spuitvrijezone vastgelegd. Na de vaststelling door de uw is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in die zone verboden. Dit is voorgelegd aan de eigenaren van de omliggende gronden. Er zijn hierover geen opmerkingen en / of zienswijzen ingediend.

Aanpassingen openbare infrastructuur

1. Het plangebied wordt ontsloten door middel van de Baarlosestraat en de Schansheideweg. In de huidige situatie maakt het fietsverkeer hoofdzakelijk gebruik van het fietspad parallel aan de Baarlosestraat, aan de zijde van het plangebied. Daarnaast worden ook de Holleweg en Brookerhofweg gebruikt door fietsers. Waarbij de Brookerhofweg vanaf de N273/Hoverhofweg niet toegankelijk is voor autoverkeer. Aandachtspunten bij de uitwerking van het plan zijn de oversteekbaarheid van de Baarlosestraat, door het beperkte aantal veilige oversteekmogelijkheden, de snelheid op de Baarlosestraat en de toename van het aantal verkeersbewegingen naar het plangebied. Deze maatregelen zijn samengevat in bijlage 9, figuur 1 en 2. De mogelijke aanpassing van de kruising Baarlosestraat – Schansheideweg vormt géén onderdeel van voorliggend TAM-omgevingsplan. Omdat niet enkel een MFC wordt gerealiseerd, maar er ook een initiatief ligt voor woningbouw tegenover het toekomstige MFC, wordt gewerkt aan een integraal (verkeers)ontwerp dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in het gebied. Omdat de ontwikkeling van het MFC voorloopt op de woningbouw, is een fasering in de verkeersmaatregelen opgenomen. Fase 1 betreft de maatregelen die nodig zijn om het MFC in gebruik te kunnen nemen. Fase 2 betreft uitvoering van het integrale ontwerp. Idealiter lopen fase 1 en fase 2 naadloos in elkaar over, hetgeen afhankelijk is van de voortgang van de woningbouwontwikkeling.
2. In de bestaande situatie volstaat de Schansheideweg als verkeerstoegang voor het MFC. Wel zal het profiel van de Schansheideweg worden aangepast in het kader van toenemende verkeersstromen richting het MFC. De rijbaan zal verbreed worden naar 5,80 m daarnaast zal er aan de zijde van het MFC een voetpad (1,80 m) aangebracht worden. Zie bijlage 9, figuur 3 ter verduidelijking. Mocht oplevering en ingebruikname van het MFC plaatsvinden vóór de beoogde herinrichting, dan zal zo nodig met tijdelijke aanpassingen in/aan de berm worden voorzien in afdoende passeermogelijkheden van tegemoetkomend verkeer, ook voor hulpdiensten.
3. Om voorliggend planvoornemen mogelijk te maken, wordt een gedeelte van de Brookerhofweg onttrokken aan de openbaarheid. In de huidige situatie loopt de weg midden door het plangebied. Het resterende gedeelte van de Brookerhofweg blijft bereikbaar via de Schansheideweg. Zie bijlage 9, figuur 4 ter verduidelijking.

Beleidsregel omgevingskwaliteit MFC Hout-Blerick

1. Om de kwaliteiten van dit plan en de kaders, die uw raad in een eerder stadium heeft vastgelegd, te borgen voor de toekomst, is bij deze wijziging van het omgevingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de huidige Welstandsnota Venlo 2013 is dit gebied als welstandsvrij aangemerkt gezien de beperkte ontwikkelruimte. Op basis van de ontwikkeling van dit gebied dekt de bestaande welstandsvrije status niet langer het belang van de gronden. Derhalve is een beeldkwaliteitsplan opgesteld ter borging van de omgevingskwaliteit ter plaatse. Artikel 4.19 van de Omgevingswet stelt dat het omgevingsplan regels kan bevatten over het uiterlijk van bouwwerken. Als de toepassing van deze regels uitleg behoeft, stelt de gemeenteraad beleidsregels vast voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Het beeldkwaliteitsplan bevat uitvoeringsregels voor de beoordeling van bouwwerken. Hierom is de Beleidsregel omgevingskwaliteit MFC Hout-Blerick opgesteld.
2. Met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan wordt de samenhang tussen de gebruikers, bezoekers, gebouw, het sportpark en de omgeving gewaarborgd. Dit is van belang omdat het plangebied zich bevindt op de overgang tussen het dorp Hout-Blerick en het buitengebied. Aan de hand van het beeldkwaliteitsplan kan het nieuwe sportpark en MFC op een passende wijze worden ingebed in het dorp en haar zuidwestrand in het mozaïeklandschap.

Kanttekeningen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er door vier reclamanten schriftelijke zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en voldoen aan de voorwaarden. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota van Zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F MFC Hout-Blerick' (bijlage 5).

Voorgesteld wordt uw raad voor te stellen de zienswijze van reclamant 1 en 4 conform de Nota van Zienswijzen (gedeeltelijk) over te nemen. Dit betreft:

- Reclamant 1: het toevoegen van bepalingen in artikel 10 'Leiding – Gas';
- Reclamant 4: het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting voor het juridisch borgen van een groene afscheiding.

Voorgesteld wordt uw raad voor te stellen de zienswijze van reclamant 2 en 3 conform de Nota van Zienswijzen niet over te nemen.

De wijzigingen op basis van de zienswijzen staan genoteerd in de Nota van Wijzigingen (bijlage 6).

Raadsvoorstel

Financiën

Kostenverhaal op grond van de Omgevingswet is aan de orde indien een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

De gemeente Venlo is initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling is door uw gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar gesteld en opgenomen in de begroting 2025-2028.

De gemeente Venlo is initiatiefnemer van de wijziging van het omgevingsplan. Hierdoor zijn mogelijke verzoeken om nadeelcompensatie voor rekening van de gemeente.

Communicatie

In het kader van de voorgenomen wijziging heeft een participatietraject plaatsgevonden. In februari 2024 zijn met omwonenden van het bestaande sportpark individuele keukentafelgesprekken gevoerd om het planvoornemen toe te lichten. Op 13 maart 2025 heeft een eerste participatieavond plaatsgevonden, waarbij de aanwezigen in de gelegenheid zijn gesteld om opmerkingen en vragen te stellen op het planvoornemen. Zorgpunten zijn met name verkeer, geluid en licht. Daarnaast hebben de aanwezigen input kunnen geven op het schetsontwerp van het MFC. Op 26 juni 2025 heeft de opvolgende bewonersavond plaatsgevonden, waarnaar is teruggekoppeld hoe de input is verwerkt in het (voorlopige) ontwerp.

Naast de participatie met de buurt wordt intensief samengewerkt met de toekomstige gebruikers van het MFC.

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

Vervolprocedure raad

TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan uw raad op 19 november 2025. Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen de vaststelling van het TAM-omgevingsplan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop het vaststellingsbesluit bekend is gemaakt, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.

Raadsvoorstel

Beleidsregel omgevingskwaliteit MFC Hout-Blerick

De beleidsregel omgevingskwaliteit wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan uw raad op 19 november 2025. Na vaststelling treedt de beleidsregel een dag na bekendmaking in werking. De beleidsregel wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F MFC Hout-Blerick, motivering
2. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F MFC Hout-Blerick, regels
3. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F MFC Hout-Blerick, verbeelding
4. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F MFC Hout-Blerick, bijlagen bij motivering
5. Nota van Zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F MFC Hout-Blerick
6. Nota van Wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F MFC Hout-Blerick
7. Beleidsregel omgevingskwaliteit MFC Hout-Blerick
8. Beeldkwaliteitsplan MFC Hout-Blerick
9. Bijlage aanpassingen openbare infrastructuur