

Handelingsperspectief Bolwaterstraat



WONEN EN LEVEN

ons kenmerk

team RGWLEV

steller L Smets

doorkiesnummer +31 77 3596320

datum april 2023



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Doel.....	1
1.3	Leeswijzer	2
2.	Bolwaterstraat in perspectief	3
2.1	Nabijheid in een compact centrum	3
2.2	Wonen in de binnenstad.....	3
2.3	De binnenstad in ontwikkeling.....	4
3.	Ruimtelijke keuzes Bolwaterstraat	5
3.1	De Bolwaterstaat als verbindende schakel	5
3.2	Programmatische en ruimtelijke keuzes.....	6
4.	Handelingsperspectief	10
4.1	Programmavoorstel gemeentelijk vastgoed	10
4.2	Inrichting openbare ruimte.....	12
4.3	Gemeentelijke sturingsinstrumenten	12

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Venlo heeft een aantrekkelijk binnenstad. Dit resulteert ook in een aantrekkingskracht naar bezoekers en bewoners. Bezoekers komen naar de binnenstad om elkaar te ontmoeten of te verblijven. Dit kan bijvoorbeeld om te winkelen, gebruik te maken van de ruim aanwezige horeca of om te werken. Om deze aantrekkingskracht te behouden en te versterken moeten we niet stilstaan. Er zal gewerkt moeten worden aan een toekomstbestendig Venloos centrum.

Op basis van Plan binnenstad Venlo 2030 is hiervoor een drieledige aanpak gedestilleerd:

1. De bestaande kracht en onderscheidende positie van Venlo beter benutten;
2. Succesvol met elkaar de noodzakelijke transitie maken van vooral een winkel- naar een gevarieerder centrumprogramma;
3. In specifieke deelgebieden de transformatie naar niet-publieksfuncties actief bevorderen.

Deze uitdagingen zijn natuurlijk niet in één keer te realiseren en zullen stapsgewijs tot stand moeten komen. Daar waar kansen zich voordoen om invulling te geven aan deze uitdagingen, zullen deze met beide handen aangegrepen moeten worden.

De Bolwaterstraat is geen onderdeel van Plan Binnenstad. Tegelijkertijd is het een kansrijke locatie in Q4 om nu – complementair en ter ondersteuning van het plan Binnenstad – gericht op te sturen. De Bolwaterstraat is van oudsher onderdeel van de routing tussen het Mgr. Nolensplein en Maaskade. In de Bolwaterstaat liggen ruimtelijke kwaliteiten die nu onvoldoende benut worden. Dit in combinatie met de toekomstige herinrichting van de Maaskade maakt dat in dit gebied kansen liggen waar niet aan voorbij gegaan mag worden.

In deze straat heeft de gemeente bovendien een significant aandeel vastgoed in eigendom, wat als gevolg van gebiedsontwikkeling Q4 in het verleden is aangekocht ter vitalisering van Q4.

De gemeente gaat de komende jaren gecontroleerd deze vastgoedportefeuille afbouwen in het kader van de grondexploitatie Q4 (o.a., Bastion Lichtenberg / plan Truij Bolwater en enkele losse panden). Hier liggen dus kansen om actief een transformatie van de Bolwaterstraat te bewerkstelligen naar een meer gevarieerd toekomstbestendig centrumprogramma. Bij verkoop van de gemeentelijke panden zal namelijk ook duidelijk moeten zijn welke functies daarin wenselijk zijn en welke niet. Meer concreet is er daarom behoefte aan een handelingsperspectief Bolwaterstraat.

Beleidsmatig raamwerk

Dit handelingsperspectief wordt opgesteld vanuit bestaande beleidsdocumenten en visies. Maar ook wordt gekeken welke actuele trends en ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de Bolwaterstraat. De belangrijkste documenten die zijn:

- Visie Stedelijke centrum
- Ruimtelijke Structuurvisie Venlo
- Herprogrammering Stedelijk Centrum, Q4 en Maaswaard
- Plan Binnenstad Venlo 2030
- Woonvisie Venlo 2021-2026 – Op weg naar een toekomstbestendig wonen
- Venlo als brandpunt van interactie
- Cultuurhistorische inventarisatie en analyse Venlo Q4-plangebied

1.2 Doel

Met dit handelingsperspectief wil de gemeente enerzijds aangeven op welke wijze zij invulling wenst te geven aan de ruimtelijke programmatische ontwikkeling van de Bolwaterstraat. Anderzijds op welke wijze deze ontwikkeling kan bijdrage aan het functioneren van deze straat als verbindende schakel tussen de Maaskade en de binnenstad.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de Bolwaterstraat in haar beleidsmatige context geduid. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke keuzes voor Bolwaterstraat uiteengezet. Uiteindelijk volgt in hoofdstuk 4 de uitvoeringsparagraaf van dit handelingsperspectief.

2. Bolwaterstraat in perspectief

De Bolwaterstraat staat natuurlijk niet op zichzelf maar maakt onderdeel uit van de binnenstedelijke omgeving van Venlo en ligt in de wijk Q4. De binnenstad is dynamisch, staat nooit stil en is altijd in ontwikkeling. Maar er zijn wel accenten waar Venlo op wil inzetten en die als uitgangspunten gelden bij de verdere ontwikkeling van de Bolwaterstraat. Deze accenten en uitgangspunten zijn vastgelegd in verschillende beleidsvisies, plannen en nota's. In dit hoofdstuk wordt de Bolwaterstraat in het perspectief van deze accenten en uitgangspunten geplaatst.

2.1 Nabijheid in een compact centrum

Venlo streeft naar een compact centrum waar voorzieningen dicht bij elkaar liggen. Doordat voorzieningen dicht bij elkaar liggen wordt de onderlinge samenhang tussen bestaande en nieuwe voorzieningen versterkt. Om een compact centrum te behouden zijn er ruimtelijke keuzes gemaakt voor beleidsthema's als winkelen, vermaak, diensten, onderwijs, bereikbaarheid en beleving. De belangrijkste thema's voor de Bolwaterstraat zijn kleinschalig winkelen, vermaak, diensten, wonen en beleving. Deze worden hieronder toegelicht. Het thema wonen wordt apart belicht.

Voor het winkelgebied is een prioritering gemaakt tussen A, B en C straten¹. Waarbij de A- en B-straten het kernwinkelgebied vormen waar detailhandel zich kan vestigen. Door te kiezen voor een compact kernwinkelgebied wordt gestreefd naar een sterke centrumstructuur en het voorkomen van leegstand. De Bolwaterstraat is aangemerkt als een C-straat, dit betekent dat er in beginsel geen nieuwe detailhandelbestemming meer wordt toegestaan. Transformatie naar andere centrumfuncties wordt gestimuleerd.

Belangrijk om te concluderen is dat door de jaren heen de rol van de binnensteden is veranderd, als gevolg van het veranderende consumentengedrag. De binnenstad is veranderd van winkelstad naar ontmoetings- en verblijfsstad, waar beleving een belangrijk onderdeel van is. De binnenstad kent al een aantal plekken die invulling geven aan deze nieuwe rol, maar kent ook plekken die nog in ontwikkeling zijn. Met name de gebieden rond de Gelderse Poort en de Lage Loswal bieden unieke kansen. Ook is het 'struimilieu' van zijstraten en stadpleinen steeds belangrijker geworden voor de aantrekkingskracht van de binnenstad². De Bolwaterstraat is zo'n zijstraat die overgaat in de hoofdstraten of een verbinding is tussen gebieden als de Maaskade en het Nolensplein. Hierin is dus veel potentie gelegen, die in paragraaf 2.3 nader wordt toegelicht.

Het aanwezig zijn van commerciële en maatschappelijke dienstverlening in de binnenstad draagt bij aan de aantrekkelijkheid daarvan en geeft een extra aanleiding om de binnenstad te bezoeken. Voor de wijk Q4 is de ambitie om een kleinschalig/woonwerkmilieu te realiseren en worden voornamelijk kansen gezien voor startende en creatieve ondernemingen. Het aanwezig zijn van een dergelijk stedelijk woon/werkmilieu is een welkome toevoeging aangezien het bijdraagt aan Venlo als kennisstad.

2.2 Wonen in de binnenstad

Er wordt al jaren met succes ingezet op wonen in de binnenstad. Het behouden en versterken van een aantrekkelijk centrumstedelijk woonmilieu is een belangrijk speerpunt. Het woonmilieu van de Venlose binnenstad is dan ook uniek in de regio. Een hogere populatiedichtheid in de binnenstad betekent levendigheid na sluitingstijd en vergroot daarnaast het draagvlak van voorzieningen. Venlo zet in op wonen boven winkels, maar maakt in Q4 ook grondgebonden en -ontsloten woningen mogelijk of verzilvert kansen als watergericht wonen (Aan de Stadsmuur). Wonen draagt bij aan een

¹ Visie Stedelijk Centrum.

² Plan binnenstad Venlo 2030.

hoogwaardig functionerend stedelijk centrummilieu. In Q4 mag wonen dan ook dominant zijn, maar een ontwikkeling naar een monofunctioneel woongebied is daarentegen niet wenselijk³. Voor de Bolwaterstraat betekent dit dat wonen op maaiveld incidenteel mogelijk is, maar niet het straatbeeld mag bepalen. Wonen dient daarom voornamelijk op de verdieping plaats te vinden, met startende (creatieve) ondernemers in de plint.

2.3 De binnenstad in ontwikkeling

Naast de meer beleidsmatige uitgangspunten, vinden er ook fysieke veranderingen plaats. Dit kunnen concrete projecten zijn die invloed hebben op de dynamiek in de binnenstad, maar kunnen ook aanpassingen zijn in het openbare gebied die invloed hebben op de verblijfskwaliteit. Ook de meer gearriveerde verblijfsgebieden kunnen een extra impuls krijgen door bepaalde ontwikkelingen in de nabijheid.

Momenteel zijn de gebieden Maaskade en de Lage Loswal in ontwikkeling. Onlangs is de Lage Loswal opgeleverd als nieuw verblijfsgebied. De Lage Loswal dient als aanlegplek voor cruiseschepen. Ook kan hier laagdrempelig worden gerecreëerd en kunnen evenementen worden gehouden. Voor de Maaskade liggen er plannen om de openbare ruimte te vernieuwen. Programmatisch is aan het Maasfront nog een beperkt centrumstedelijk programma voorzien (max. 1.000 m²), wat een extra impuls kan geven aan de aantrekkingskracht van het gebied. Hierbij moet gedacht worden aan een kleinschalige horecavoorziening met buitenruimte. Deze plek krijgt dus een aanzienlijke kwaliteitsimpuls de komende jaren.

Ook het Nolensplein en Nolenspark hebben van oudsher een functie als verblijfsgebied. Wekelijks wordt hier de markt gehouden en vinden er in de zomermaanden diverse evenementen plaats. Het gebied is daarmee voornamelijk functioneel van aard.

De Bolwaterstraat sluit aan op de Maaskade en het Nolensplein. Een goed functionerende Bolwaterstraat kan dus een belangrijke functie vervullen in de verbinding tussen deze gebieden. Een aantrekkelijke openbare ruimte en een programma dat publiek trekt en een passantenstroom genereert, dragen bij aan een stabiele verbinding tussen de binnenstad en de Maaskade. Op deze wijze kan de Bolwaterstraat bijdragen aan een goede dynamiek en synergie tussen de Maas en de binnenstad. Een interessante looproute kan zo ontstaan wanneer gebieden goed met elkaar in verbinding staan; van de Markt naar het Nolensplein, naar de Maaskade en naar de Oude Stadshaven. De Bolwaterstraat is daarmee de verbindende schakel, of wellicht de ontbrekende schakel, die verblijfsgebieden aan elkaar verbindt.

Een aantrekkelijke binnenstad is ook klimaatbestendig. Het klimaat verandert en het wordt in Nederland steeds warmer. Dat betekent dat we onze leefomgeving moeten aanpassen. Groen en water gaan meer vanzelfsprekend worden in binnensteden om onder andere hittestress of wateroverlast tegen te gaan. Het creëren van een goed stadsklimaat is hierbij leidend. Ook in de binnenstad van Venlo wordt ingezet op versterken en uitbreiden van groen en water en het creëren van schaduw. Naast de meer functionele kwaliteit van groen en water, heeft het natuurlijk ook een esthetische- of belevingskwaliteit. Dit alles leidt tot een aangener woon- en leefklimaat. Groen en water dragen daarom in meerdere opzichte bij aan de doelen van de stad⁴.

³ Venlo als brandpunt van interactie.

⁴ Agenda groen en water, september 2020.

3. Ruimtelijke keuzes Bolwaterstraat

Zoals in het voorgaande hoofdstuk naar voren komt gelden er verschillende uitgangspunten die als leidraad dienen bij toekomstige ontwikkelingen in de Bolwaterstraat. Toekomstige ruimtelijk programmatische keuzes dienen vanuit dit perspectief te worden beschouwd. Welke ruimtelijke en programmatische keuzes uiteindelijk gemaakt worden is namelijk (mede) bepalend voor het functioneren van de Bolwaterstraat. Zoals reeds beschreven heeft de Bolwaterstraat veel potentie om een verbindende schakel te worden tussen belangrijke verblijfsgebieden in de noordelijke binnenstad. De potentie wordt nu nog niet benut. In dit hoofdstuk wordt nader uitgewerkt welke keuzes hiervoor van belang zijn.

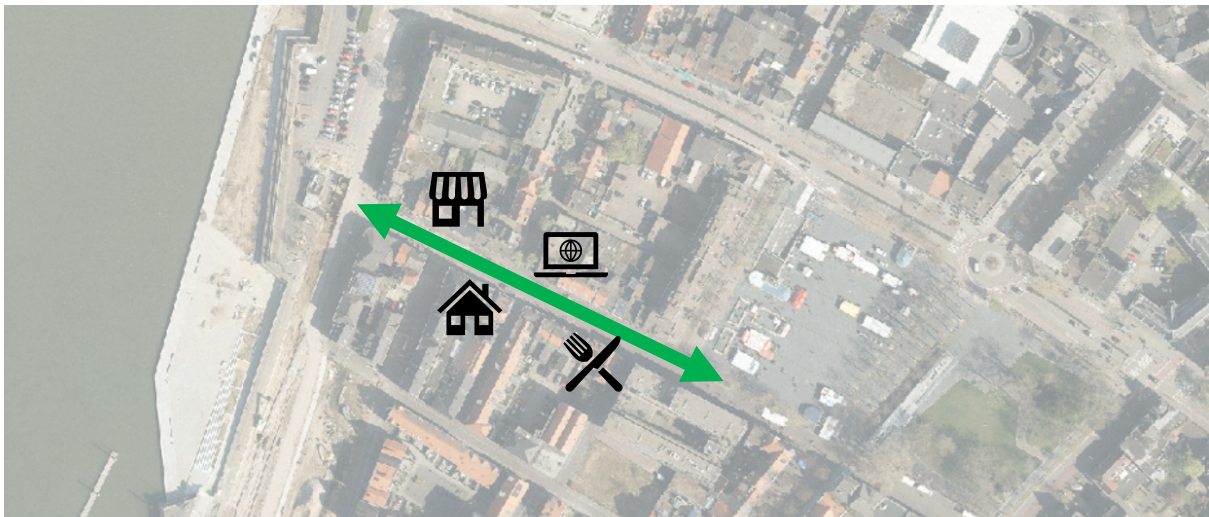
3.1 De Bolwaterstaat als verbindende schakel

Zoals in hoofdstuk twee benoemd, is de binnenstad in ontwikkeling en wordt er gestreefd om deze zo aantrekkelijk mogelijk te maken en te houden. Zo kent ieder gebied haar eigen kwaliteiten of wordt er juist gewerkt om de gebiedskwaliteit te verbeteren. De ambitie is vervolgens om al deze gebieden met elkaar te verbinden, zodat er een samenhangend en herkenbaar netwerk ontstaat.

De Bolwaterstraat kan een verbindende schakel tussen de gebieden vormen. Het gaat hier, meer ingezoomd, om de schakel tussen het Nolensplein en de Maaskade/Lage Loswal. Dit zijn of worden gebieden die kenmerkend zijn voor de binnenstad van Venlo. Wanneer de Bolwaterstraat uitnodigt om doorheen te lopen, kan er een interessante dynamiek ontstaan in dit deel van de binnenstad.

Gebieden versterken elkaar op deze manier in plaats van dat zij solitair functioneren. Dit onderschrijft het belang van een goed functionerende Bolwaterstraat.

Naast de meer functionele verbinding tussen gebieden, kan ook de ruimtelijke verbinding worden verbeterd. Dit kan door te kiezen voor de juiste straatinrichting in de vorm van aanvullend (gevel)groen, water of straatmeubilair. Ook de stedenbouwkundige accenten in gevels kunnen in ruimtelijk opzicht bijdragen aan de verbinding.



Bolwaterstraat als verbindingsstraat tussen de Lage Loswal en het Nolensplein.

3.2 Programmatische en ruimtelijke keuzes

Om de Bolwaterstraat te laten ontwikkelen tot een kwalitatieve verbinding is het belangrijk dat bezoekers worden verleid om de straat in te lopen. Of een straat aantrekkelijk is om te verblijven of doorheen te lopen is afhankelijk van diverse factoren. Dit kunnen de functies zijn die aan de straat liggen, maar ook de openbare inrichting van een straat heeft hier invloed op. Daarnaast is het van belang dat er op zoveel mogelijk momenten van de dag leven is. Dit zorgt voor een gevoel van veiligheid en leefbaarheid en heeft een positieve invloed op de beleving van een straat. Om dit te bereiken is een passende programmering en profilering wenselijk. In deze paragraaf worden de programmatische en ruimtelijke keuzes uiteengezet.

Functies en programma

Om een aantrekkelijke straat te creëren is een mix van functies het meest wenselijk. Voor de wijk Q4 wordt ingezet op een mix van wonen en werken, waarbij in de plint ruimte is voor centrumfuncties. Daarnaast kenmerkt Q4 zich als een stadsdeel waar een creatief startersmilieu aanwezig is. In de afweging welk programma wenselijk is, dient altijd het uitgangspunt van een compact centrum in acht genomen te worden. De straat kenmerkt zich dan ook als een hybride straat, dat geen onderdeel is van het kernwinkelgebied maar ook niet een volledig woongebied is. De functies waarop ingezet moet worden zijn de volgende:



Bij centrumfuncties wordt onder andere gedacht aan horeca. Hier zal dan sprake moeten zijn van een kwalitatieve toevoeging. De fastfoodservice branche is in de binnenstad al oververtegenwoordigd⁵, hier is dan ook geen behoefte meer aan. Er zal ingezet moeten worden op vernieuwende, duurzame, gezonde en kleinschalige horecaconcepten die aansluiten bij trends in eten en drinken en bij het creatieve karakter van de wijk Q4.



Zoals in het vorige hoofdstuk benoemd is de Bolwaterstraat een categorie C-straat. Reguliere detailhandel wordt hoofdzakelijk geconcentreerd in de A en B straten om zo een compacte binnenstad te behouden en leegstand tegen te gaan. Voor Q4 en de Bolwaterstraat is het uitgangspunt dat er geen detailhandel mag landen die concurreert met de binnenstad (A en B straten). Waar wel aan gedacht kan worden zijn de meer kleinschalige vormen die passen bij het creatieve karakter van Q4, zoals detailhandel op het vlak van atelier & ambacht of kunst & cultuur.



Q4 is ook een wijk gericht op werken. Er wordt ruimte geboden aan een kleinschalig woonwerkmilieu voor startende en creatieve ondernemers. Hoofdzakelijk opereren deze ondernemers in sectoren als creatieve zakelijke dienstverlening, media en entertainment of kunst en cultuur. Ook kan gedacht worden aan ondernemers die een connectie hebben met de Maas. Daarnaast kunnen de ondernemingen getypeerd worden als 1-3 jaar oud, geen werknemers en/of zetten een nieuw product of dienst in de markt. Vanzelfsprekend is deze opsomming niet limitatief, maar geeft wel het profiel weer van het type onderneming waarvoor kansen worden gezien.



De ontwikkeling naar een binnenstedelijk woonmilieu is een van de speerpunten voor Q4. Qua woonprogramma voor de Bolwaterstaat wordt ingezet op bovenwoningen of appartementen. Grondontsloten woningen of benedenwoningen zijn mogelijk, maar mogen niet het straatbeeld bepalen. Een mix van centrumfuncties blijft het uitgangspunt. Voor wat betreft de doelgroep wordt gericht op stedelijk georiënteerde huishoudens. Voor de Bolwaterstraat zullen dit al snel 1-2 persoonshuishoudens of gezinnen zijn met een beperkte ruimtevraag. De betreffende panden en omgeving lenen zich hier immers het best voor.

⁵ Plan binnenstad Venlo 2030, pag. 6

	Functie	Programma
	Wonen	Bovenwoningen en appartementen, incidenteel grondontsloten- en benedenwoningen.
	Werken & Diensten	creatieve zakelijke dienstverlening, media en entertainment of kunst en cultuur.
	Detailhandel	Kleinschalig, creatief, atelier & ambacht, kunst & cultuur.
	Kleinschalige Horeca	Fastfoodservice branche uitgesloten, aansluiten bij trends eten en drinken, kleinschalige en gezonde concepten.

Tabel 1: overzicht wenselijke functies en programma

Ruimtelijke kwaliteit

Omdat de Bolwaterstraat vooral een verbindende straat is tussen de Maaskade en het Nolensplein, dient het karakter van de straat daar bij aan te sluiten. De bebouwing aan de Bolwaterstraat dient daarom zoveel mogelijk een begeleidend karakter te hebben. Dat wil zeggen dat bebouwing duidelijk op elkaar is afgestemd qua maat, schaal, architectuur en materialisatie. De bebouwing zal dan als begeleiding van de straat, de openbare ruimte, fungeren.

De hoogte van de bestaande bebouwing is grotendeels 2 lagen en een kap, met daarop een paar uitzonderingen. Meestal op de hoeken, waar dan sprake is van 3-laagse bebouwing en/of 3 lagen en een kap.

Bij eventuele sloop-nieuwbouw is het belangrijk dat de hoogte aansluit bij de bestaande bebouwing. Waarbij het voorstelbaar is om op de hoeken met andere straten een subtiel hoekaccent te maken. Gezien het begeleidende karakter dat de straat moet hebben en dat de aansluitende straten een woonkarakter hebben, is er ruimtelijk geen aanleiding om op de hoeken een erg afwijkende hoogte te maken.

Voor de ruimtelijke kwaliteit speelt de hiervoor beschreven programmering in combinaties met de entrees ook een belangrijke rol. Het is belangrijk dat de entrees ook duidelijk zichtbaar zijn vanaf de straat. Ook bij appartementen heeft het de voorkeur om de entrees zo veel mogelijk aan de straat te situeren. Bijvoorbeeld indien er incidenteel sprake is van een appartement op de begane grond. Zo blijft de plint ook een 'actieve' uitstraling hebben in de avonduren, wanneer andere functies gesloten zijn.



Voorbeeld subtiel hoekaccent (hoek Lichtenberg – Bolwaterstraat)

Parcelering van de bebouwing is een belangrijk kenmerk van de bebouwing in de Bolwaterstraat en ook in andere delen van Q4. Hiermee wordt bedoeld dat de bebouwing een verticale geleiding heeft, waardoor de individuele panden duidelijk herkenbaar blijven. Hierdoor sluit de bebouwing aan op de maat en schaal van de binnenstad. Bij nieuwbouw is het belangrijk dat deze eigenschappen terugkomen.

Omdat de bebouwing in de Bolwaterstraat overwegend behouden zal blijven, is het belangrijk dat ook de materialisatie aansluit bij de bestaande bebouwing. Een afwijkend materiaalgebruik is niet wenselijk omdat dat het begeleidend karakter van de straat te veel zou kunnen onderbreken. Naast de uitstraling van het te gebruiken materiaal dient er ook aandacht te zijn voor het gebruik van circulaire materialen.

Beeldkwaliteit en erfgoed

De Bolwaterstraat (de voormalige Binnensingel) ligt evenwijdig aan de voormalige stadsmuur, op de plaats van de oude vestingwerken, net buiten de oude binnenstad. Als 'singel' verbond de straat de open ruimte van het Nolensplein aan de oostzijde met de Maaskade. Kenmerkend voor de Bolwaterstraat zijn de doorgaans drie ramen brede laat 19de-eeuwse woningen aan weerszijden van de straat. Deze panden omvatten twee bouwlagen en een zolder onder een zadel- of mansarde dak, waarvan de nok evenwijdig aan de rooilijn is gelegen. In de 20ste eeuw hebben de panden een commerciële functie gekregen waarbij de begane grond is ingericht als winkel.

De zuidelijke gevelwand wordt doorbroken door de Kwietheuveldijk, de Bergstraat en de Lichtenberg. De noordelijke gevelwand wordt enkel door de Ginkelstraat doorbroken. Met name een aantal hoekpanden zijn in de loop van de 20ste eeuw vernieuwd. Karakteristiek zijn de naoorlogse winkelpanden op de hoek met de Ginkelstraat.



Luifels die het zicht op de kwalitatieve gevels daarboven ontnemen

Vanwege deze mix aan bouwstijlen uit diverse perioden heeft de straat belangrijke beeldbepalende waarden. In een cultuurhistorische inventarisatie uit 2008 is daarom aan beide gevelwanden van de Bolwaterstraat een hoge cultuurhistorische waardering toegekend. Die waardering kan behouden en versterkt worden door met name een kwaliteitsimpuls op de begane grond. Vaak heeft dit deel van de gevelwand (pui) in het verleden een wijziging ondergaan, die in combinatie met materiaalgebruik van mindere kwaliteit afbreuk doet aan de uitstraling van de panden. Ook zijn bij veel panden bakken/luifels toegevoegd die het zicht op de aantrekkelijke gevel daarboven

wegenemen. Voor de beeldkwaliteit liggen er kansen, wanneer dit soort toevoegingen worden verwijderd en gewijzigde gevelwanden weer naar de historische beelden worden hersteld.

Daarnaast zijn in deze straat en zijstraten veel herkenningspunten van de historische ontwikkeling herkenbaar en herleidbaar. Deze kunnen als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen dienen. Voorbeelden daarvan zijn bastion Lichtenberg, de grens van de middeleeuwse binnenstad (ter plaatse van de vroegere stadsmuur, globaal Maaskade en de Bolwaterstraat) en de waterval de 'Broeser' (historische benaming voor de overkluisde Rijnbeek).

Openbare ruimte, stedelijk groen en water

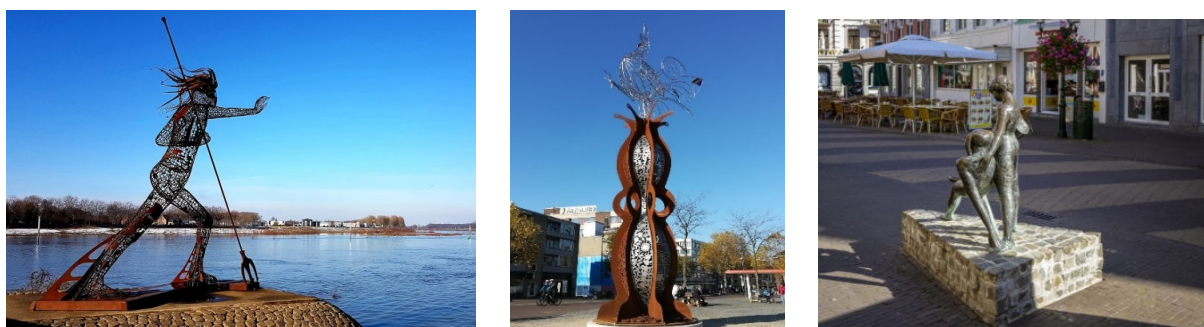
Door de openbare ruimte op de juiste wijze in te richten wordt een gebied eerder als aantrekkelijk ervaren om te verblijven of doorheen te lopen. Een aantrekkelijke en toekomstbestendige openbare ruimte is belangrijk voor een aantrekkelijke stad. Dit kan bereikt worden door het gebruik van groen en water, kunst in openbare ruimte, de bestrating en het gekozen straatmeubilair. Ook kan de juiste inrichting van de openbare ruimte ongewenst gedrag ontmoedigen en bijvoorbeeld bewegen en sporten stimuleren. Het is dus van belang dat de openbare ruimte van de Bolwaterstraat een dusdanige inrichting heeft zodat het alle gebruikers uitnodigt. Hierbij speelt vergroening een belangrijke rol, waarvoor ruimte gereserveerd moet worden⁶. Naast dat groen het verblijfsklimaat verbetert, draagt het ook bij aan een klimaatbestendige leefomgeving, gezondheid of het verhogen van de biodiversiteit. Op dit moment is de Bolwaterstraat en omgeving vrij verstedend.

⁶ Agenda groen en water, september 2020. p. 33.

Er staan enkele bomen en straatmeubilair in de vorm van bankjes. Door te kiezen voor meer groen in de straat, op gevels en daken, kan kwaliteit toegevoegd worden. De Bolwaterstraat is enkele jaren geleden heringericht, een volledige transformatie is dan ook niet nodig. Wel kan er meer en ander groen toegevoegd worden dan nu het geval is.



Voorbeeld van groen in de openbare ruimte



Voorbeelden van kunst in de openbare ruimte

Een andere kans die er ligt om de openbare ruimte van de Bolwaterstraat te verbeteren is door rommelig ogende onderdelen te verwijderen of te herplaatsen. Denk bijvoorbeeld aan reclameborden die in looproutes staan en die het zicht blokkeren of elementen met verschillende materialen en uitstraling die door gebruikers in het openbare ruimte zijn geplaatst als afscheiding.



Voorbeelden in de Bolwaterstraat van verschillende reclameborden en begrenzingen

4. Handelingsperspectief

Om de Bolwaterstraat tot ontwikkeling te laten komen kan invloed uitgeoefend worden door het afstoten van het vastgoed, de inrichting (vergroenen) van de openbare ruimte en door gebruik te maken van gemeentelijke bevoegdheden.

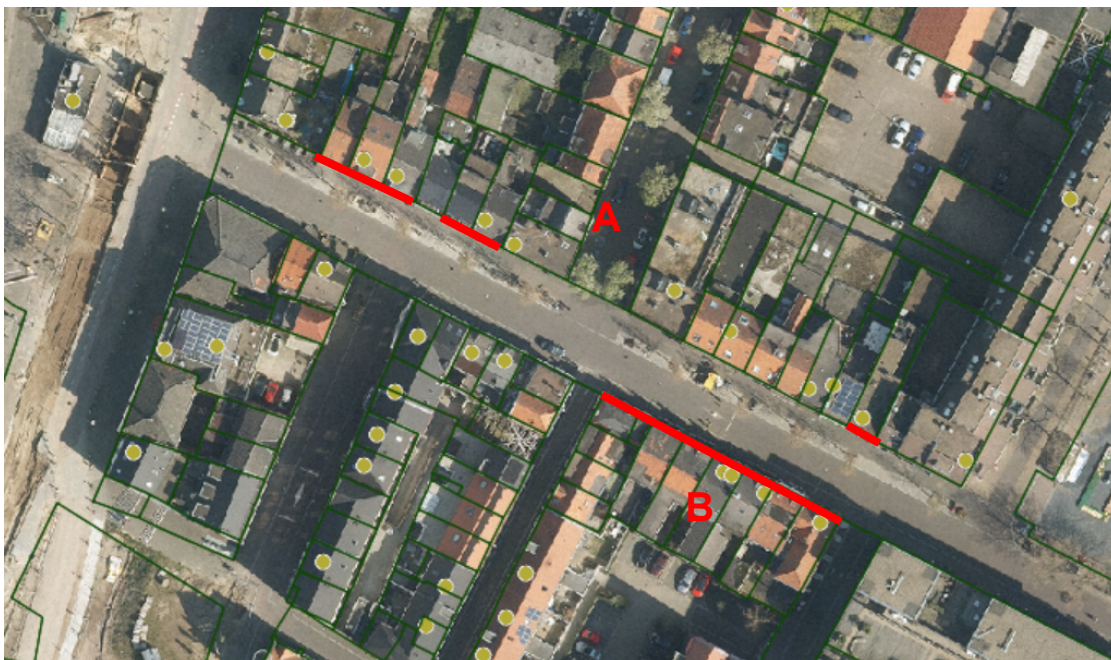
Op vastgoed van derden kan minder (makkelijk) invloed uitgeoefend worden. Hiervoor wordt er dan ook een meer passief beleid gevoerd vanuit het publiekrechtelijke instrumentarium, maar zijn de kaders uit dit handelingsperspectief wel leidend. In dit hoofdstuk wordt toegelicht waar het beste op ingezet kan worden bij de uitvoering van dit handelingsperspectief.

4.1 Programmavoorstel gemeentelijk vastgoed

Zoals reeds beschreven gaat de gemeente haar vastgoedportefeuille afbouwen. Bij de verkoop is het van belang dat duidelijke kaders worden meegegeven voor de verdere ontwikkeling van dit vastgoed. Hoe ieder individueel pand vervolgens wordt ingevuld, is grotendeels aan de markt. Het vastgoed van de gemeente kan worden opgedeeld in 2 blokken. Door middel van dit handelingsperspectief worden er kaders op hoofdlijnen gegeven voor de verdere uitwerking van de panden bij verkoop. Hierbij wordt ontwikkelscenario Truij Bolwater en herprogrammering Stedelijk Centrum in acht genomen.

Concreet betreft het door de gemeente af te stoten vastgoed de volgende twee blokken:

- A. Bolwaterstraat 8, 30, 32, 36, 38, 40
- B. Bolwaterstraat 1 t/m 23



Vastgoed in eigendom gemeente Venlo

Handelingsperspectief A

Binnen dit perspectief gaat het om de panden Bolwaterstraat 8, 30, 32, 36, 38, 40.

Voor het blok Lichtenberg is het ontwikkelperspectief Truij Bolwater opgesteld en nog steeds actueel. Qua programma ligt de focus op stedelijk programma in de plint en boven wonen.

Criteria	
Aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"> - Geen samenvoeging bestaande, te handhaven panden. - Commercieel programma in de plint boven wonen. - Bolwaterstraat 36, 38, 40 aansluiten op binnentuin. - Aandacht voor balans en diversiteit in programma. - Behoud waardevolle gevels.
Programma	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen - Kleinschalige detailhandel - Werken & Diensten - Horeca
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> - Stedelijk georiënteerd, 1-2 persoonshuishoudens, gezinnen met beperkte ruimtevrage. - Creatieve (startende) ondernemers.
Segment	<ul style="list-style-type: none"> - Middeldure huur en/of koop.
Ruimtelijke aspecten	<ul style="list-style-type: none"> - Ontsluiting voordeur aan straatzijde. - Behouden en verbeteren cultuurhistorische waardevolle gevels. - Verwijdering bakken/luifels aan gevels opnemen als voorwaarde in verkoopovereenkomst. - Materialisatie laten aansluiten bij bestaande bebouwing. - Bij sloop-nieuwbouw hoogte aansluiten bij bestaande bebouwing. - Onderzoek herziening bestemmingsplan.

Handelingsperspectief B

Binnen dit perspectief gaat het om Bolwaterstraat 1 t/m 23. Dit blok is opgenomen in de Herprogrammering Stedelijk Centrum dat dan ook de basis vormt voor de verdere ontwikkeling.

Criteria	
Aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"> - Geen samenvoeging bestaande, te handhaven panden. - Commercieel programma in de plint boven wonen. - Aandacht voor balans en diversiteit in programma. - Behoud waardevolle gevels.
Programma	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen - Kleinschalige detailhandel - Werken & Diensten - Horeca
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> - Stedelijk georiënteerd, 1-2 persoonshuishoudens, gezinnen met beperkte ruimtevrage. - Creatieve (startende) ondernemers.
Segment	<ul style="list-style-type: none"> - Middeldure huur en/of koop.
Ruimtelijke aspecten	<ul style="list-style-type: none"> - Ontsluiting voordeur aan straatzijde. - Behouden en verbeteren cultuurhistorische waardevolle gevels. - Verwijdering bakken/luifels aan gevels opnemen als voorwaarde in verkoopovereenkomst. - Bij sloop-nieuwbouw hoogte aansluiten bij bestaande bebouwing.

4.2 Inrichting openbare ruimte

Een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de uitvoering van dit handelingsperspectief. De Bolwaterstraat en omgeving is erg versteend. Door het toevoegen van meer, kwalitatiever en klimaatbestendiger groen en water in de straat, ontstaat er een prettiger binnenstadsklimaat. Dit verhoogd enerzijds de biodiversiteit, maar is vooral van belang voor de leefbaarheid van de straat. Op welke wijze deze vergroening vormgegeven moet worden, kan in samenspraak met de omgeving, zoals bewoners en pandeigenaren. Zij zijn immers degene die dagelijks gebruik maken van de straat. Ook kan in overleg met bewoners en ondernemers verkend worden of er nog meer wensen voor de inrichting van het openbaar gebied zijn. Bij de inrichting zal ook rekening gehouden moeten worden met verkeers- en mobiliteitsaspecten. Door dit in overleg met bewoners en ondernemers te doen, wordt mogelijk ook het gevoel van betrokkenheid en verantwoordelijkheid voor de straat gestimuleerd. Samen met de bewoners kan een schetsplan gemaakt worden en aan de hand daarvan kan een kostenraming worden opgesteld. De uitvoeringskosten kunnen ondergebracht kunnen worden in de grondexploitatie, hiervoor zijn beperkt middelen gereserveerd.

4.3 Gemeentelijke sturingsinstrumenten

Voor het gemeentelijk vastgoed kan er gestuurd worden op de verdere ontwikkeling vanuit een eigendomssituatie. Het is wenselijk om de Bolwaterstraat als geheel op de juiste wijze tot ontwikkeling te laten komen, waarbij de transformatie van het gemeentelijk eigendom -met de gestelde kaders- als katalysator kan werken. Door gebruik te maken van gemeentelijke sturingsinstrumenten kan richting gegeven worden aan de Bolwaterstraat als geheel. Hierbij kan gedacht worden aan het bestemmingsplan, subsidies of handhaving.

Bestemmingsplan/Omgevingsplan

Met het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk kader opgesteld waar plannen aan moeten voldoen. In de nabije toekomst wordt dit het omgevingsplan. Op dit moment is het bestemmingsplan Q4 vigerend en geldt voor de Bolwaterstraat de bestemming 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is een breed arsenaal aan functies toegestaan, zoals detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren en baliefunctie. Voor wat betreft de bouwregels zijn er met name voor Bastion Lichtenberg grote bouwhoogtes toegestaan. Zowel de gebruik- als bouwregels in het bestemmingsplan zijn momenteel te ruim ten opzichte van de ontwikkelingen die wenselijk zijn. Dit gaat voor wat betreft de gebruiksfuncties om detailhandel en horeca die maar in beperkte mate wenselijk zijn. Het is dus wenselijk en noodzakelijk om de gebruiks- en bouw mogelijkheden te beperken. Bij een (gedeeltelijke) herziening van het bestemmingsplan, is het opgestelde profiel uit hoofdstuk 3 leidend.

Subsidies

Er zijn diverse subsidies denkbaar / beschikbaar die ingezet kunnen worden om de Bolwaterstraat te laten ontwikkelen zoals beschreven in dit handelingsperspectief.

Tot 1 januari 2023 gold de subsidieverordening 'verbetering voorgevels van panden in Q4'. Overwogen wordt de raad voor te stellen de regeling voor een laatste maal te verlengen. Met ondersteuning van de subsidie 'verbetering voorgevels van panden in Q4' kunnen gevels verbeterd worden. Bijna alle panden in de Bolwaterstraat vallen onder de reikwijdte van deze subsidie. Deze regeling werd eerder aangepast zodat er gemakkelijker gebruikt van gemaakt kan worden. Bij een verlenging dient deze regeling onder de aandacht te worden gebracht bij de aspirant-kopers van de te verkopen gemeentelijke panden / overige pandeigenaren. In het kader van dit handelingsperspectief is het van belang dat deze regeling gemonitord wordt in relatie tot de verkoop en verbouw van de panden in de Bolwaterstraat.



Het transformatiefonds heeft als doel een bijdrage te leveren aan het vergroten van de kwaliteit van de ruimtelijk-economische winkelstructuur in het centrum van Venlo, Blerick en Tegelen door deze aantrekkelijker te maken en het verblijfsklimaat te verbeteren. De subsidies in het fonds zijn een stimulans voor pandeigenaren en ondernemers om te investeren in ontwikkelingen die hieraan bijdragen. Omdat de Bolwaterstraat buiten het (aanloop) kernwinkelgebied ligt is er vanuit deze subsidieregeling subsidie mogelijk voor de transformatie van detailhandel naar een andere (centrum)functie of voor planvorming.

Beleidsregel ten aanzien van horeca

Voor onder andere de wijk Q4 geldt een beleidsregel namelijk: 'Beleidsregels ten aanzien van horeca in aangewezen gebieden'. Voor Q4 gelden onder andere de volgende extra regels:

- Er worden geen nieuwe horecavestigingen (nieuwe locaties) meer toegestaan;
- Gedwongen sluiting van een bestaande horecavestiging leidt ertoe dat de exploitatievergunning wordt ingetrokken en geen nieuwe exploitatievergunning meer wordt verleend;
- Een pand wordt niet meer aangemerkt als een bestaande horecavestiging, indien het voor de duur van één aaneengesloten jaar leegstand vertoont, althans niet meer als zodanig wordt geëxploiteerd;
- Een pand wordt met onmiddellijke ingang niet meer aangemerkt als een bestaande horecavestiging, indien en vanaf het moment dat er sprake is van andersoortig gebruik.

De beleidsregel uit het jaar 2000 (met actualisatie in 2010) had als doel het woon- en leefklimaat te beschermen vanwege de handel in verdovende middelen dan wel de illegale teelt van hennep. Deze beleidsregels is in het leven geroepen om de problematiek in Q4 aan te pakken. Ten opzichte van 2010 is de situatie in Q4 sterk verbeterd en is er afgelopen jaren al gemotiveerd afgeweken van deze beleidsregel. Gezien de huidige situatie in Q4, zal deze beleidsregel in 2023 worden geëvalueerd en indien nodig worden aangepast. Bij deze evaluatie en bij eventuele afwijking van deze beleidsregel wordt dit handelingsperspectief als afwegingskader gebruikt.

Aanpak – Uitvoeringsagenda

Onderstaand zijn de diverse uitvoeringselementen zoals in dit hoofdstuk beschreven kort samengevat.

Verkoop gemeentelijk vastgoed	Hanteren programmavoorstel uit dit handelingsperspectief
Vastgoed derden	Hanteren passief beleid met handelingsperspectief als leidraad
Inrichting openbare ruimte	Vergroenen van de straat samen met bewoners en ondernemers en stel schetsplan met kostenraming op.
Bestemmingsplan	Uitvoeren bestemmingsplananalyse -en herziening. Terugbrengen planologische bouwen en gebruikruimte gemeentelijk vastgoed.
Subsidies verbetering voorgevels van panden in Q4	Voorstel tot verlenging voorbereiden, onder de aandacht brengen bij aspirant-kopers / pandeigenaren en monitoren.
Subsidie transformatiefonds Venlo	Onder de aandacht brengen van onderdelen van de subsidieregeling bij de vastgoedeigenaren.
Beleidsregel t.a.v. horeca	Bij afwijken beleidsregel, handelingsperspectief als afwegingskader hanteren. Beleidsregel in 2023 evalueren en eventueel aanpassen.

