

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 44
collegevergadering d.d. 23 mei 2023
Programma Centrumstad Venlo
Portefeuillehouder M. Pollux

ons kenmerk 15977
team RGP MAN
steller S.F.M. Mennen
telefoonnummer +31 77 3597254
e-mail s.mennen@venlo.nl
datum 10 mei 2023
bijlage(n) 1
datum verzonden

25 MEI 2023

Onderwerp

Handelingsperspectief Bolwaterstraat

Kennisnemen van

Met deze brief informeren wij u over het door het college vastgestelde Handelingsperspectief voor de Bolwaterstraat. Het document treft u bijgaand aan. In deze brief lichten wij de aanleiding, de inhoud en de uitvoering ervan toe.

Aanleiding

Venlo werkt aan een toekomstbestendig centrum. Op basis van de Visie Stedelijk Centrum en het Plan Binnenstad 2030 wordt toegewerkt naar een helder afgekaderd kernwinkelgebied. Dit zijn ontwikkelingen die stapsgewijs tot stand zullen komen. Daar waar zich kansen voordoen om deze ontwikkelingen kracht bij te zetten, zullen deze met beide handen aangegrepen moeten worden. Zo'n kans doet zich voor bij de Bolwaterstraat in Q4. De Bolwaterstraat is geen onderdeel van het vastgestelde Plan Binnenstad. Evenmin is de Bolwaterstraat onderdeel van het kernwinkelgebied. Tegelijkertijd vormt de straat wel – ook van oudsher – een belangrijke verbindende schakel tussen de Maaskade en het Mgr. Nolensplein.

De gemeente heeft in deze straat nog 15 panden in eigendom. Het betreft vastgoed dat als gevolg van de gebiedsontwikkeling Q4 in het verleden is aangekocht ter revitalisering van Q4. Van een grootschalige sloop en/of herontwikkeling is in de Bolwaterstraat geen sprake. Beoogd wordt juist de, veelal karakteristieke, panden in deze straat te behouden en waar nodig te (laten) verbeteren. In de komende 2 jaar wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille in Q4 gecontroleerd afgebouwd. Daarom is het – mede met het oog op de openbare verkoop (met behulp van verkoopenvelopen) van deze panden – aangewezen om nu een duidelijke ontwikkelrichting en kader daarvoor mee te geven.

Het Handelingsperspectief ziet er dan ook op om – complementair en ter ondersteuning van de uitgangspunten van de Visie Stedelijk Centrum en het plan Binnenstad 2030 – gericht te sturen op de gewenste ontwikkeling van de Bolwaterstraat. Dit Handelingsperspectief is opgesteld vanuit bestaande beleidsdocumenten en visies. Daarbij is ook gekeken naar actuele trends en ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan de Bolwaterstraat.

Kernboodschap

Er liggen verschillende kansen om actief een transformatie van de Bolwaterstraat te bewerkstelligen naar een meer gevarieerd toekomstbestendig centrumprogramma en een aantrekkelijker verblijfsgebied.





Raadsinformatiebrief

De kern van de in het Handelingsperspectief Bolwaterstraat vervatte visie is tweeledig:

- Het geeft aan op welke wijze de gemeente voorstaat invulling te geven aan de ruimtelijke programmatische ontwikkeling van de Bolwaterstraat.
- Het duidt op welke wijze ontwikkelingen in deze straat kunnen bijdragen aan het beter functioneren van deze straat als verbindende schakel tussen de Maaskade en de binnenstad.

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 (starters)milieu aanwezig is. Het aanwezig zijn van een dergelijk stedelijk woon/werkmilieu is een welkome toevoeging aangezien het bijdraagt aan Venlo als kennisstad.

Hieronder is schematisch een overzicht gegeven van de wenselijke functies en het programma in de Bolwaterstraat :

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.

Aanpak

Langs ondermeer de hieronder beschreven elementen wordt uitvoering gegeven aan het Handelingsperspectief.

Vastgoed

In de verkoop van het gemeentelijk vastgoed liggen kansen om in (een deel van) de Bolwaterstraat een transformatie naar een meer gevarieerd en toekomstbestendig centrumprogramma actief te bewerkstelligen. Daarnaast leidt de in Q4 mee te geven opknopverplichting van de panden tot een kwaliteitsverbetering van het vastgoed en de zelfgebruik / bewoningsplicht tot meer binding met de wijk van de eigenaar.

Bestemmingsplan

Wij zijn voornemens de functionele kaders dit jaar te laten vertalen in een partiële aanpassing van het vigerende bestemmingsplan Q4 voor het gemeentelijk vastgoed in de Bolwaterstraat. Dat betekent concreet dat ondermeer daar de (huidige ruime) detailhandels- en horecabestemming wordt afgeschaald en omgezet naar de wenselijke functiemix van wonen en werken.

Het planologisch-juridisch regime ondersteunt daarmee het mee te geven verkoopkader.

Raadsinformatiebrief

De concrete invulling per pand is vervolgens aan de nieuwe eigenaren. Een actueel planologisch kader biedt ook handvaten voor handhaving.

Leidraad initiatieven

Daarnaast functioneert de, in het Handelingsperspectief vervatte, visie als een leidraad voor de beoordeling van initiatieven van derden die niet rechtstreeks passend zijn (te maken) in het bestemmingsplan. Ook vanuit die optiek is het goed de visie voor deze straat kenbaar te maken voor derden

Verbeteren panden

In de Bolwaterstaat liggen panden met een fraaie, authentieke (boven)gevel uit de 30'er jaren. Deze karakteristieke gevelelementen worden bij een aantal panden goeddeels aan het zicht onttrokken door – later aangebrachte - bakken/luifels. Dit speelt met name bij de panden die momenteel nog gemeente-eigendom zijn (Blok Bastion Lichtenberg en de panden tussen de Kwietheuvel / Bergstraat). Verwijdering van deze ontsierende luifels betekent een kwaliteitsverbetering van de individuele panden en heeft een positieve weerslag op het totale beeld van de straat. Aanvankelijk was de gedachte het verwijderen van de luifels als gemeente zelf uit te voeren, voorafgaand aan de verkoop. Technisch onderzoek heeft echter uitgewezen dat deze luifels zodanig bouwkundig met de voorgevel/etalage zijn verweven dat het verwijderen ervan niet zonder een integrale verbouw aanpak van de begane grond aan de voorzijde mogelijk is.

Omdat de kopers zelf een nieuwe invulling gaan geven aan deze panden, ligt het ook op de weg van de kopers, om deze gevelaanpassing – passend bij het toekomstig gebruik - uit te voeren. Bij de nieuwe taxatie – welke dient als richtsnoer voor de minimale verkoopwaarde- zal rekening gehouden worden met deze verplichting, als onderdeel van de opknapverplichting.

Wij overwegen dan ook om het verwijderen van de luifel, en de aanpassing van de gevel daarop, te zijner tijd als een verplichting bij de verkoop op te nemen.

Vergroenen openbare ruimte

Een aantrekkelijk straatbeeld versterkt de verbindende functie van de Bolwaterstraat en nodigt uit om door deze straat te gaan. Naast het verbeteren van het vastgoed wordt met dit Handelingsperspectief ook ingezet op het verbeteren van de openbare ruimte. Het geeft daarvoor de kaders en de mogelijkheden aan.

De Bolwaterstraat en omgeving is, naar de actuele inzichten, behoorlijk versteend. Door het toevoegen van meer en klimaatbestendiger groen in de straat, ontstaat er een prettiger binnenstadsklimaat. Een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte van de Bolwaterstraat draagt eraan bij dat deze straat meer verblijfskwaliteit krijgt. Dit ondersteunt de functie als verbindende schakel.

In afstemming met de herinrichting van het aangrenzend gelegen zuidelijke deel van de Ginkelstraat – in het kader van de ontwikkeling van Q4 / plan Truij Bolwater – wordt bij de Bolwaterstraat ingezet op vergroening van de openbare ruimte.

Samen met een klankbordgroep met bewoners en ondernemers uit de wijk wordt hiervoor een ontwerp gemaakt.

Communicatie

Het Handelingsperspectief is afgestemd met de werkgroep Q4 (bestaande uit bewoners en ondernemers uit de wijk), de projectmanager Binnenstad en Venlostad.com. De strekking van dit Handelingsperspectief wordt vertaald in de voorwaarden bij de verkoop van het gemeentelijk vastgoed in deze straat. Op deze wijze krijgen de (aspirant)kopers tijdig de kaders aangereikt voor het toegestane gebruik van dit vastgoed.

Vervolgprocedure raad

Raadsinformatiebrief

Komend najaar verwachten wij uw raad een voorstel te doen voor (een laatste verlenging) van de verordening "Gevelverbeteringssubsidie". Aan een verlenging van deze regeling is behoefte om ondermeer de laatste kopers van het gemeentelijk vastgoed in het kader van de afronding van het plan Truij Bolwater (Bastion Lichtenberg), deze van het vastgoed in de Bolwaterstaat, en elders in Q4, ook nog in staat te stellen de gevels (met een bijdrage) verder te verbeteren.

Het vaststellen van (een partiele herziening van) het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Het voorstel voor de aanpassing van het bestemmingsplan Q4 ligt eind dit jaar bij de raad voor.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

1. Handelingsperspectief Bolwaterstraat