

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 122
collegevergadering d.d. 17 oktober 2023
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder M. Pollux, T. Verhaegh, E. Boom

ons kenmerk 84556
team RGWLEV
steller D.S. Adank
telefoonnummer +31 6 45 14 21 12
e-mail d.adank@venlo.nl
datum 10 oktober 2023
bijlage(n) div
datum verzonden
18 OKT. 2023

Onderwerp

Vaststellen partiële herziening ontwerpbestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat, Venlo

Kennisnemen van

Partiële herziening ontwerpbestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat Venlo.

Aanleiding van

Met raadsinformatiebrief 2023/44 van 25 mei jl. informeerden wij u over de aanleiding en inhoud van het door ons college vastgestelde Handelingsperspectief Bolwaterstraat. Wij gaven een doorkijk naar de uitvoering daarvan. In dat kader werd een partiële aanpassing van het vigerend bestemmingsplan Q4 aangekondigd. Deze Rib ziet daarop.

Het doel van deze brief is uw gemeenteraad te informeren over de inhoud en het proces van deze partiële aanpassing van het bestemmingsplan Q4.

Kernboodschap

Als onderdeel van een integrale aanpak van het centrum van Venlo is enkele jaren geleden een integrale en gebiedsgerichte transformatie van het noordwestelijke kwadrant van het centrum ingezet, welk gebied wordt aangeduid als 'Q4'. De Bolwaterstraat is 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 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).

Raadsinformatiebrief

Hier liggen 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 wenselijk zijn en welke niet.

Hiertoe is het Handelingsperspectief Bolwaterstraat opgesteld. Het doel van de handelingsperspectief is de Bolwaterstaat te laten ontwikkelen tot een kwalitatieve verbinding tussen de Lage Loswal en het Nolensplein, Hiertoe 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.

Wenselijke functies en programma zijn:

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.

De functies en het programma zijn voor zover mogelijk vanuit ruimtelijke relevantie vertaald naar een concept ontwerp bestemmingsplan.

De belangrijkste aanpassingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn onder meer de volgende:

- Er wordt in beginsel geen nieuwe detailhandel toegestaan, behoudens ondergeschikt aan en behorend tot de ter plaatse toegelaten overige functies.
- Wonen wordt in beginsel beperkt tot de verdiepingen (behoudens bestaande woningen op de begane grond dan wel middels een in het plan opgenomen beperkte afwijkingsbevoegdheid).
- Er blijft voor het overige een verscheidenheid aan verschillende functies toegestaan, waardoor mogelijkheden worden geboden voor diversiteit en balans in het programma. Tevens worden sommige functies en gebruiksregels aangescherpt (bijvoorbeeld horeca categorie 3 komt te vervallen, de lijst afwijkende functies is niet meer van toepassing en het aantal vierkante meters commerciële ruimte wordt teruggebracht). Bestaande functies zijn positief bestemd.
- De bouwvoorschriften voor de bestemming Gemengd-1 (GD1) zijn op onderdelen (vastleggen voorgevel, bestaande parcellering handhaven, geen extra luifels) gewijzigd, waardoor het (oorspronkelijke) karakteristieke straat- en bebouwingsbeeld beter behouden kan blijven.
- De toegelaten goot- en bouwhoogtes worden beter afgestemd op de bestaande hoogtes binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan. Op sommige plaatsen zijn namelijk nog goot- en bouwhoogtes toegestaan van respectievelijk 22 meter en 24 meter.

Raadsinformatiebrief

De partiële herziening betreft alleen de panden die in eigendom zijn van de gemeente. De panden van derden zijn niet meegenomen in de herziening.

Het uiteindelijk beoogde resultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de Bolwaterstraat. Op deze wijze ontstaat er een nieuwe planologische basis. Het is de bevoegdheid van uw raad om een bestemmingsplan vast te stellen.

Communicatie

De partijen met wie het Handelingsperspectief Bolwaterstraat op voorhand is afgestemd worden geïnformeerd over de ter inzagelegging. Daarnaast wordt voor een ieder de terinzagelegging bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

Vervolprocedure raad

Het ontwerp bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat wordt gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kunnen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen worden ingediend bij uw gemeenteraad. Na de terinzagelegging worden de eventuele ingekomen zienswijzen bekeken en zullen wij een voorstel doen voor de beantwoording van de eventueel ingekomen zienswijzen. Medio 2024 zal het voorstel omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan bij de raad voorliggen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

1. Partiële herziening bestemmingsplan Q4 – Bolwaterstraat_ontwerp_Toelichting
2. Partiële herziening bestemmingsplan Q4 – Bolwaterstraat_ontwerp_Regels
3. Partiële herziening bestemmingsplan Q4 – Bolwaterstraat_ontwerp_Verbeelding