

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat

Gemeente Venlo

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BP202228BOLWATER-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 11 januari 2024



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planopzet	9
2.1 Juridische opzet	9
2.2 De inhoudelijke wijziging van de regels	10
Hoofdstuk 3 Onderbouwing uitvoerbaarheid	13
3.1 Beleidsmatig kader	13
3.2 Milieuaspecten	22
3.3 Water	22
3.4 Archeologie en cultuurhistorie	22
3.5 Natuurwaarden	22
3.6 Economische uitvoerbaarheid	23
3.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 4 Procedure	25
4.1 De te volgen procedure	25
4.2 Kennisgeving	25
4.3 Vooroverleg	25
4.4 Vaststelling	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor onderhavig plangebied is, samen met de rest van de wijk Q4, in 2008 het bestemmingsplan Q4 vastgesteld. Dat bestemmingsplan is gebaseerd op de toenmalige (beleids)matige inzichten. Nadien zijn gewijzigde inzichten ontstaan ten aanzien van de beoogde invulling van het stedelijk centrum van Venlo. Dat geldt ook voor de Bolwaterstraat, in welke straat de gemeente Venlo in het verleden diverse panden heeft aangekocht in het kader van de ingezette revitalisering van de wijk Q4. Nu de gemeente voornemens is die panden te gaan verkopen, is het wenselijk de planologische mogelijkheden voor die panden (weer) in lijn te brengen met de actuele beleidsmatige inzichten, overigens zonder het voortzetten van het gebruik door de huidige huurders te belemmeren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin, in de vorm van een partiële herziening van de voor die panden geldende bestemmingsplannen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft enkele percelen aan de Bolwaterstraat, die in eigendom zijn van de gemeente Venlo. Onderstaande afbeelding laat de ligging van die percelen zien. Het plangebied omvat daarmee de volgende percelen aan de Bolwaterstraat, waarbij op enkele hoeken ook panden aan de Kwietheuvel en Bergstraat worden meegenomen. Concreet gaat het om de volgende adressen:

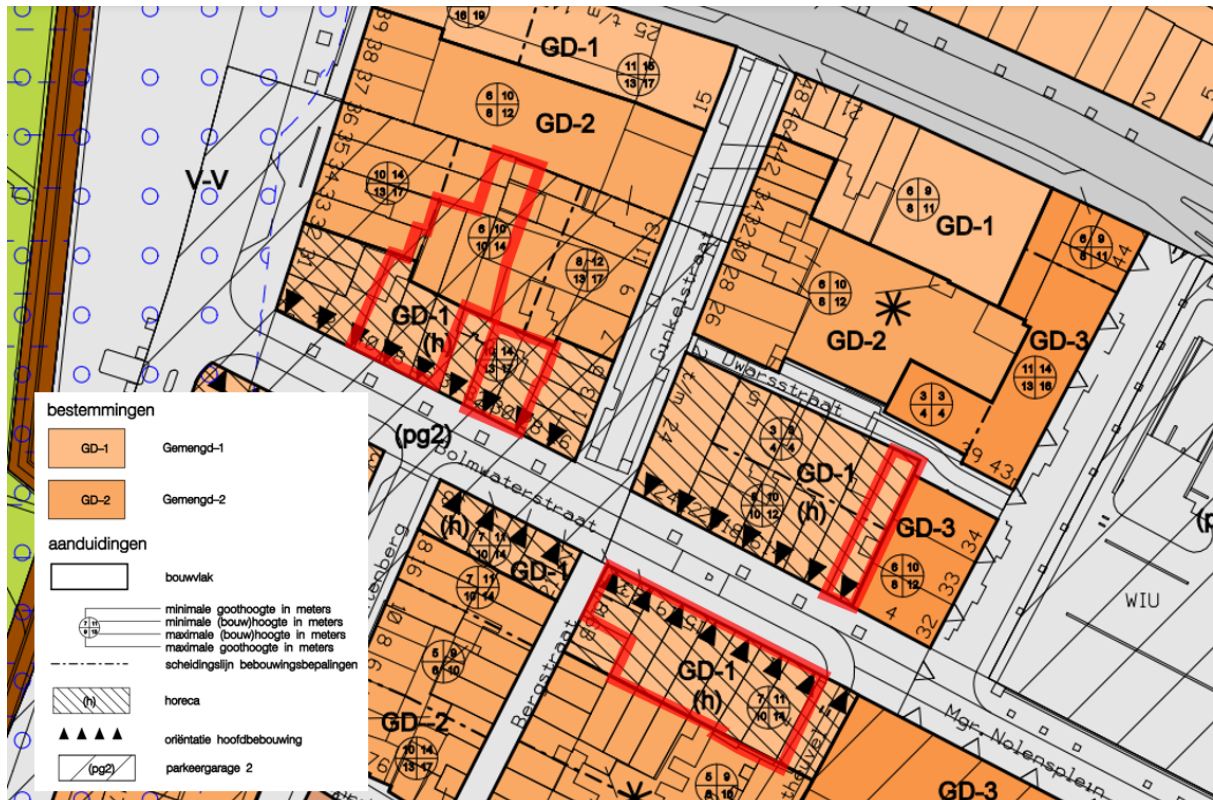
- Zuidzijde Bolwaterstraat: nrs 1 t/m 17 oneven, 23, 23A, inclusief Bergstraat 18 en Kwietheuvel 2A en 2B;
- Noordzijde Bolwaterstraat: nrs 8-8A, 30-30A, 32-32A, 36, 38 en 40;



Afbeelding begrenzing plangebied, met aanduiding deelgebieden waaraan in deze toelichting waar aan de orde wordt gerefererd

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt in hoofdzaak het bestemmingsplan "Q4", als vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 2 juli 2008. Daarin heeft de eerstelijnsbebouwing aan de straat de bestemming 'Gemengd - 1' (GD-1) met de aanduiding 'horeca'. Het binnenterrein en de bebouwing achter Bolwaterstraat 36-38 heeft de bestemming 'Gemengd - 2' (GD-2). Langs de Bolwaterstraat is de voorgevelrooilijn aangeduid als 'oriëntatie hoofdbebouwing'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Q4

Gebruiksmogelijkheden

Beide bestemmingen (GD-1 en GD-2) bieden ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden, waaronder wonen, detailhandel op de begane grond tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 150m² per winkel, bedrijven van categorie A en B op de begane grond, horeca van categorie 1 en 2 op de begane grond en kantoren, waarbij een eventuele baliefunctie alleen op de begane grond is toegestaan.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan op basis van een zogenoemde 'Lijst van afwijkende functies' die bij de regels is opgenomen op pandniveau in mogelijkheden voor afwijkende functies of maatvoeringen. Dat is voor de panden binnen het plangebied van onderhavige partiële herziening echter niet aan de orde.

Bouwmogelijkheden

Alle binnen het plangebied van deze partiële herziening gelegen gronden zijn voorzien van een bouwwvlak, welk bouwwvlak volledig mag worden bebouwd. Waar is voorzien in de de aanduiding 'oriëntatie hoofdbebouwing' dienen panden - met uitzondering van woningen - te worden georiënteerd op de Bolwaterstraat. Voor wat betreft de toegelaten goot- en bouwhoogtes is op de verbeelding voorzien in zowel een minimale als maximale

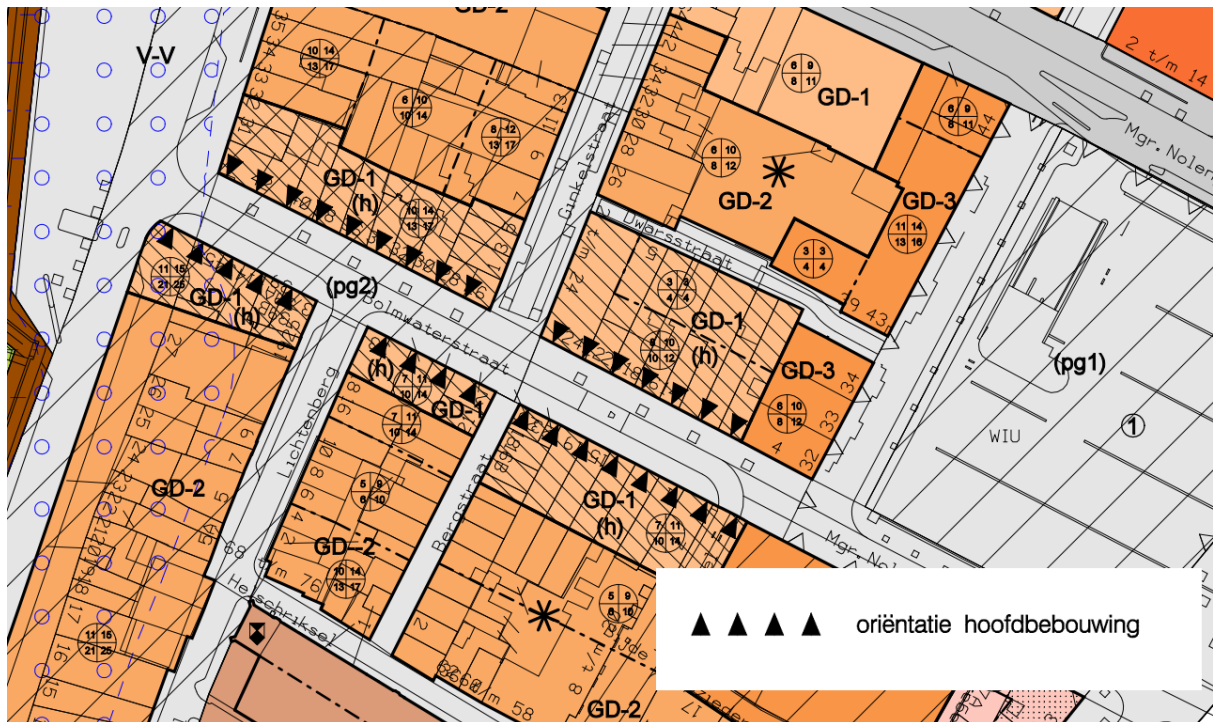
goot- en bouwhoogte. Daarbij gaat het om de volgende hoogtes, voor de eerstelijns/hoofdbebouwing:

Deelgebied A	Min goothoogte	10 m
	Max goothoogte	13 m
	Min bouwhoogte	14 m
	Max bouwhoogte	17 m
Deelgebied B	Min goothoogte	8 m
	Max goothoogte	10 m
	Min bouwhoogte	10 m
	Max bouwhoogte	12 m
Deelgebied C	Min goothoogte	7 m
	Max goothoogte	10 m
	Min bouwhoogte	11 m
	Max bouwhoogte	14 m

Parapluplannen

Naast het bestemmingsplan "Q4" geldt voor het plangebied een tweetal partiële herzieningen van het bestemmingsplan "Q4", te weten het "Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen" en het "Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen". Beide partiële herzieningen zijn vastgesteld op 25 november 2020. Die plannen beperken de mogelijkheden voor kamerbewoning en de mogelijkheden om nieuwe woningen te realiseren, ten opzichte van het bestemmingsplan "Q4". Zo dient bij vervangende nieuwbouw of verbouw van een bestaande woning de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning of grondgebonden) behouden te blijven en mag het aantal woningen niet meer gaan bedragen dan één per bouwlaag.

Deze beperking geldt echter niet voor onderhavig plangebied, omdat een uitzondering is gemaakt voor panden die zijn voorzien van de aanduiding 'oriëntatie hoofdbebouwing', welke aanduiding alleen voorkomt langs de Bolwaterstraat. Toevoeging van woningen is hier daarom wél toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.



Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een actualisatie van de planologische mogelijkheden voor het plangebied, gebaseerd op de actuele beleidsmatige inzichten, zowel voor wat betreft de gebruiks- als bouw mogelijkheden, waarop in het navolgende hoofdstuk nader wordt ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Gezien het doel en de strekking van de herziening is deze toelichting beknopter en anders van opzet dan een reguliere toelichting op het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 zal hierna eerst de opzet van het plan en de verhouding ten opzichte van de reeds geldende bestemmingsplannen worden toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de vaststellingsprocedure die dit bestemmingsplan doorloopt.

Hoofdstuk 2 Planopzet

2.1 Juridische opzet

2.1.1 Karakter partiële herziening

De Wet ruimtelijke ordening kent slechts de term 'bestemmingsplan' en maakt daarbij geen onderscheid tussen in de praktijk gehanteerde termen als postzegelbestemmingsplan, paraplubbestemmingsplan, veegbestemmingsplan of partiële herziening. Niet alle bestemmingsplannen hebben echter dezelfde werking. De meeste bestemmingsplannen vervangen bij inwerkingtreding het voorheen geldende bestemmingsplan in zijn geheel. Het is echter ook mogelijk dat een bestemmingsplan door een ander bestemmingsplan wordt aangevuld of daardoor gedeeltelijk wordt herzien. Wanneer sprake is van een gedeeltelijke herziening van de regels, zoals hier aan de orde, wordt een dergelijk bestemmingsplan veelal aangeduid als een partiële herziening van de regels. Dit blijkt ook uit de redactie van de regels van dit bestemmingsplan (zie Artikel 1).

Gezien het voorgaande geldt het voorliggende bestemmingsplan bij inwerkingtreding dus in aanvulling op de reeds geldende bestemmingsplannen:

Naam	IDN	Datum vaststelling
Q4	NL.IMRO.09830000BP200805Q4	2 juli 2008
Paraplubbestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit analoge bestemmingsplannen	NL.IMRO.0983.0000BP2019CAPWONEN-VA01	25 november 2020
Paraplubbestemmingsplan kamerbewoning analoge bestemmingsplannen	NL.IMRO.0983.0000BP2019KAMERBEW-VA01	25 november 2020

De verbeelding en regels van het bestemmingsplan Q4 blijven daarom gelden, in combinatie met de wijzigingen die daar in zijn aangebracht door de genoemde partiële herzieningen, maar wel worden enkele regels herzien, in samenhang met de maatvoering die op de plankaart van het bestemmingsplan Q4 is aangegeven. Die herzieningen zijn opgenomen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Voornoemde bestemmingsplannen en de voorliggende partiële herziening moeten daarom steeds in samenhang met elkaar worden gelezen en toegepast. Omwille van de leesbaarheid zijn artikellieden die met dit bestemmingsplan worden gewijzigd daarom integraal, in gewijzigde vorm overgenomen uit het bestemmingsplan Q4.

2.1.2 Juridisch kader

Het geldende bestemmingsplan "Q4" is vastgesteld op 2 juli 2008. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 19 februari 2008. Op dat plan waren dus nog geen digitaliseringseisen van toepassing op basis van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Het plan is nog in papieren vorm vastgesteld. Naderhand is het plan wel digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1a Wet ruimtelijke ordening en om die reden ook geen actualisatieverplichting geldt, ook al is het bestemmingsplan meer dan 10 jaar oud.

Het betreft in feite dus een 'papieren bestemmingsplan', dat naderhand slechts als service c.q. ter voldoening

aan het bepaalde in artikel 3.1a Wet ruimtelijke ordening (Wro) via ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is gemaakt. Onderhavig partiële herziening kan, ondanks het bestemmingsplan "Q4" in papieren vorm is vastgesteld, nog partiël worden herzien, mits geen bestemmingen worden gewijzigd en ook de partiële herziening conform artikel 3.1a Wro digitaal beschikbaar wordt gesteld.

2.2 De inhoudelijke wijziging van de regels

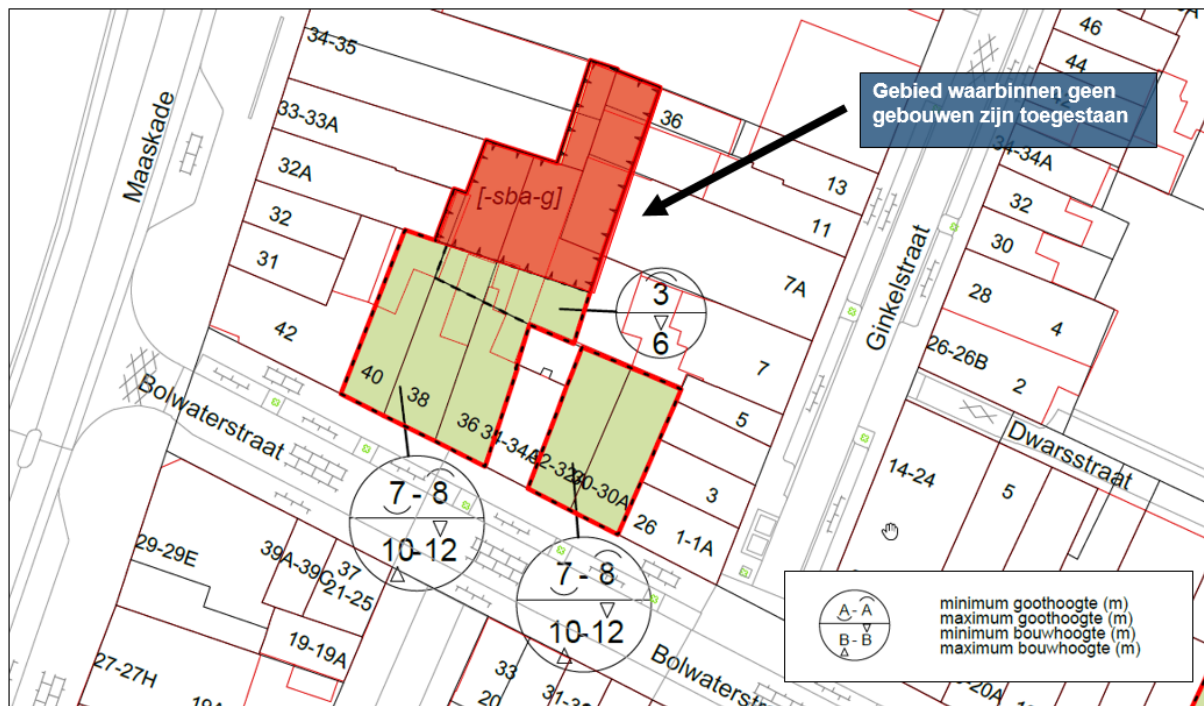
2.2.1 Inleiding

Zoals in paragraaf 1.1 van deze toelichting al is verwoord, is de wens kortgezegd de planologische mogelijkheden voor het gemeentelijk vastgoed aan de Bolwaterstraat (weer) in lijn te brengen met de huidige beleidsmatige inzichten. Wat die beleidsmatige inzichten zijn, wordt in paragraaf 3.1.3 nog nader uiteengezet, maar in deze paragraaf is vast voorzien in een beschrijving van de wijzigingen waarop deze partiële herziening betrekking heeft.

2.2.2 Bouwvoorschriften

De bouwvoorschriften voor de bestemming Gemengd-1 (GD1) zijn op onderdelen gewijzigd, waardoor het (oorspronkelijke) karakteristieke straat- en bebouwingsbeeld beter behouden kan blijven. Zo is nadrukkelijker vastgelegd dat de voorgevel van een gebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrans moet worden gebouwd, hetgeen met name van belang is bij nieuwbouw na sloop. Door ook vast te leggen dat de bestaande parcellering dient te worden gerespecteerd, het samenvoegen van panden uit te sluiten en geen nieuwe luifels e.d. toe te staan, kan het oorspronkelijk straat- en bebouwingsbeeld behouden blijven en waar mogelijk worden hersteld.

In lijn daarmee is ook voorzien in het terugbrengen van de toegelaten goot- en bouwhoogtes tot hoogtes die beter aansluiten bij de bestaande en omliggende bebouwing. Voor het achterterrein in deelgebied A (bestemming Gemengd-2 (GD2)) is gekozen om de toegelaten goot- en bouwhoogtes terug te brengen tot afmetingen die passen bij bijbehorende bouwwerken op een achterterreinen en een deel van dat terrein zelfs geheel te vrijwaren van gebouwen. Zie daarvoor navolgende afbeelding.



2.2.3 Gebruiksmogelijkheden

Detailhandel is op basis van het geldende bestemmingsplan nog toegestaan, maar dat is niet meer wenselijk, aangezien de Bolwaterstraat geen onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied. Geheel uitsluiten is echter ook niet gewenst, nu de Bolwaterstraat wel een bijzondere positie heeft als verbinding tussen de Maaskade / Lage Loswal en het Nolensplein / Nolenspark. Daarom is een bepaalde levendigheid en aantrekkelijkheid gewenst, die vraagt om een ander programma aan functies dan andere delen van het centrum die zijn aangeduid als 'luw woonmilieu'. Daarom blijft er beperkt ruimte voor detailhandel, mits gerelateerd aan de overige ter plaatse toegelaten functies zoals ateliers en kleinschalige creatieve/ambachtelijke bedrijven.

Wonen is al toegestaan binnen het plangebied, zowel op de begane grond als op de verdiepingen. Hoewel wonen zeker een passende functie is en blijft in de Bolwaterstraat, is het niet wenselijk dat wonen op de begane grond de overhand krijgt, omdat daarmee de gewenste levendigheid die nodig is als aantrekkelijke verbinding tussen de Maaskade en het Nolensplein, verloren dreigt te gaan. Daar staat dan weer tegenover dat wonen op de begane grond buiten de openingstijden van de overige functies in de straat juist wél een bijdrage kan leveren aan de beoogde levendigheid. Daarom worden wel mogelijkheden geboden om daar alsnog in te voorzien. Dat is wel maatwerk, omdat het omslagpunt (wanneer krijgt wonen de overhand?) lastig is te kwantificeren en ook sterk afhankelijk is van de spreiding van die woningen. Vijf woningen verspreid over de hele straat zijn wellicht geen probleem, terwijl een blok van vijf aaneengesloten woningen ongewenst kan zijn. Om die reden is het toestaan van nieuwe woningen op de begane grond alleen mogelijk met toepassing van een in dit plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Voor de bestaande escaperoom op het adres Bolwaterstraat 13 is gelet op deze bijzondere vorm van gebruik, die niet direct valt binnen de genoemde gebruiksmogelijkheden, voorzien in een aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - escape room'. Voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling wijkt een escaperoom echter niet af van de ter plaatse toegelaten gebruiksmogelijkheden.

Hoofdstuk 3 Onderbouwing uitvoerbaarheid

3.1 Beleidsmatig kader

3.1.1 Beleid en instructieregels Rijk

Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 2010. Nadien zijn door het Rijk de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en vervolgens de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze visies zijn gericht op zorgvuldig ruimtegebruik, duurzaam en economisch groeipotentieel, sterke en gezonde regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Aspecten die juridische doorwerking moeten krijgen in bestemmingsplannen zijn nader uitgewerkt in instructieregels. Tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn die opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarbij uitwerking van de gebieden en objecten waarop die instructieregels betrekking hebben zijn uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Gelet op de aard en strekking van deze partiële herziening past de beoogde herziening van het bestemmingsplan, op basis van de actuele beleidsmatige inzichten, binnen de kaders van de NOVI. Op basis van het Barro zijn voor onderhavig plangebied enkele specifieke instructieregels van toepassing, die betrekking hebben op het voorkomen van verstoring van radarstations en het (waterbergend) rivierbed van Maas. Geen van beide instructieregels vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen. De instructieregels met betrekking tot het verstoren van radarstations hebben voor onderhavig plangebied slechts betrekking op de tiphoogte van windturbines (max hoogte 114 meter).

Ook gelden er voor onderhavig plangebied geen beperkingen gelden ter bescherming van het stroomvoerend of waterbergend vermogen van het rivierbed van de Maas, omdat paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit voor dit gebied niet geldt. Als gevolg van de ligging van het plangebied binnen het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding worden verkregen van het Rijk. Binnen het plangebied wordt daarom voor eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid gebouwd. Op 18 juni 2020 is door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op het moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.

Daarnaast dient bij ruimtelijke plannen te worden voorzien in duurzaam ruimtegebruik, waarbij in geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient te worden voorzien in een toets aan de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavig planvoornemen voorziet - ten opzichte van het geldende bestemmingsplan - niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waardoor een toets aan de ladder formeel niet aan de orde is. In algemene zin kan worden opgemerkt dat wel wordt voorzien in een duurzaam ruimtegebruik, door voor de panden aan de Bolwaterstraat weer te voorzien in courante gebruiksmogelijkheden, met voldoende flexibiliteit voor het vinden van een goede invulling.

3.1.2 Beleid en instructieregels provincie Limburg

Na vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2008 is het provinciale beleid gewijzigd door diverse herzieningen van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL) en vervolgens door de vaststelling van de Omgevingsvisie Limburg (POVI). De visie heeft betrekking op onderwerpen waarvoor de Provincie wettelijk verantwoordelijk is, maar ook onderwerpen die van groot (provinciaal) belang zijn voor onze provincie. Overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap staat daarbij voorop, net als waarden als kwaliteit en geluk. Daarbij is ook oog voor alle stakeholders én de samenleving als geheel van belang.

De visie heeft betrekking op drie hoofdpogaven:

- een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk c.q. bebouwd gebied als landelijk gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

De provincie ziet Limburg in 2050 stevig ingebed in euregionaal verband, via goed verknoopte infrastructuur, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking. Het is er goed leven, leren, wonen en werken, vanwege een goed vestigingsklimaat, de sterke sociale cohesie en de uitstekende omgevingskwaliteiten. Dit met welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving voor alle inwoners. Om dat te bereiken is niet alleen de provincie aan zet, maar ook andere overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners. Samen en ieder vanuit zijn eigen kracht.

Het benutten van ruimte gebeurt aan de hand van de zogenoemde Limburgse principes. Voor zover relevant voor onderhavig planvoornemen gaat het over:

- het nastreven van een inclusieve, gezonde en veilige samenleving, waarbij de inrichting en ontsluiting van gebieden uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Er wordt ingezet op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In de afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu betrokken.

Er wordt voorts ingezet op het voorzien in vitale, aantrekkelijke centra door concentratie van voorzieningen in deze centra. De schaal van de voorzieningen dient te passen bij de schaal van de kern. Daarnaast wordt ingezet op het terugdringen van de leegstand.

Onderhavig plan voorziet niet in nieuw ruimtebeslag, maar in een actualisatie van de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de betreffende panden, in lijn met de huidige beleidsmatige inzichten. Daarbij wordt ook invulling gegeven aan het nastreven van vitale en compacte centra. Daarmee sluit het planvoornemen ook aan bij het provinciaal beleid.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

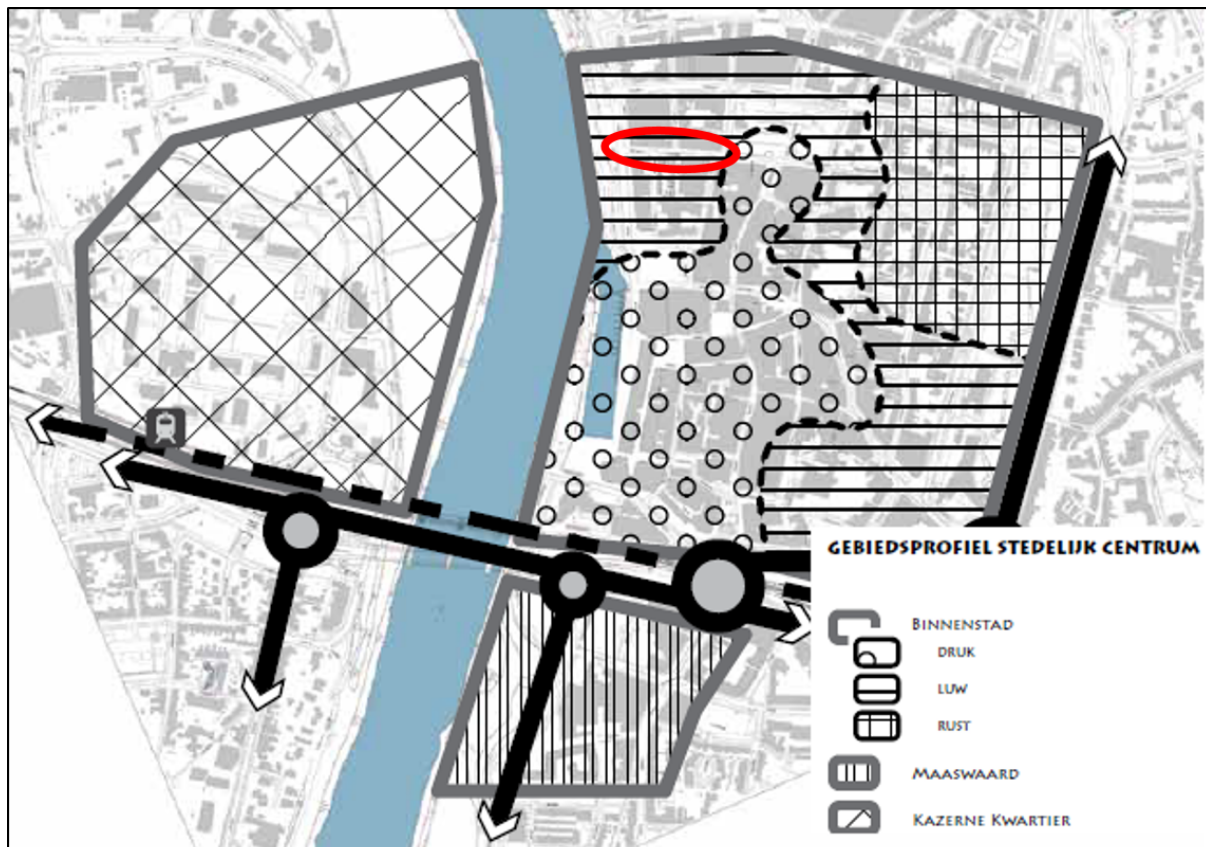
Na vaststelling van het geldende bestemmingsplan "Q4" is het gemeentelijke integrale ruimtelijk beleid - voor zover relevant voor voorliggend plan - uitgewerkt in met name:

- de Strategische Visie Venlo 2040, vastgesteld op 26 mei 2021;
- de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, vastgesteld op 25 juni 2014;
- Visie Stedelijk Centrum 2022, vastgesteld in mei 2012, in samenhang met de herprogrammering die in 2017 heeft plaatsgevonden voor de Maaswaard en Q4;

Kort samengevat streeft Venlo een compact centrum na 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. Daarbij worden voor de binnenstad verschillende profielen gehanteerd (druk, luw) en daarbinnen wordt waar aan de orde een onderscheid gemaakt tussen A-, B- en C-straten.

Voor het profiel 'druk' geldt kortgezegd een maximale menging van voorzieningen en wonen, waarbij het

hoofdzakelijk gaat om publieksgerichte voorzieningen voor lokale en (boven)regionale bezoekers, met een accent op detailhandel, vermaak en werken. Op maaiveldniveau wordt daarbij ingezet op voorzieningen, wonen kan primair op de verdiepingen plaatsvinden. Voor het profiel 'luw' gelden grotendeels dezelfde uitgangspunten, met dien verstande dat er wat minder nadrukkelijk wordt ingezet op functiemenging tussen voorzieningen en wonen (sterke menging in plaats van maximale menging) en dat er meer ruimte is voor wonen op de begane grond. Een ander verschil is dat het drukke gebied zich kenmerkt als grotendeels autovrij voetgangersgebied, terwijl de luwe gebieden een meer gemengd verkeersbeeld kennen (maar nog steeds deels autovrij zijn).



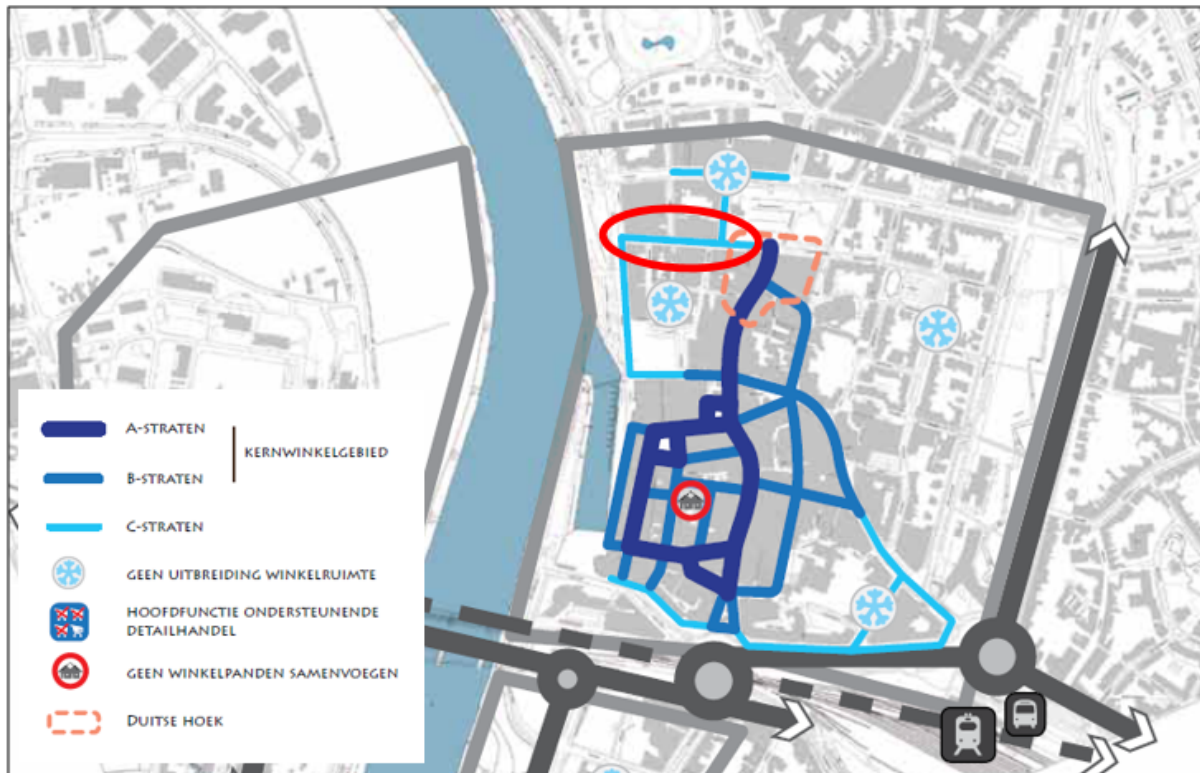
Gebiedsprofilen Visie Stedelijk Centrum 2022 met aanduiding ligging plangebied binnen profiel 'luw' in rood

Voor wat betreft wonen geldt als doelstelling het behouden en versterken van de binnenstad als een aantrekkelijk centrumstedelijk woonmilieu. Meer mensen moeten in het binnenstad willen wonen, met name de doelgroep studenten. Dit draagt bij aan de levendigheid en het draagvlak voor voorzieningen in het centrum. Bovendien biedt het centrum een bijzondere woonomgeving, onderscheidend in de regio. Ook voor de afwegingen rondom wonen spelen de eerder beschreven gebiedsprofilen een rol. Binnen de 'drukke' gebieden is ruimte op de verdiepingen, voor met name doelgroepen als starters, studenten en 'echte' stedelingen. Voor de 'luwe' gebieden is ook ruimte voor grondgebonden woningen voor een bredere doelgroep.

Centrumfuncties

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. Als eerder aangegeven is voor het centrumgebied een onderscheid gemaakt tussen A-, B- en C-straten. De A- en B-straten vormen het kernwinkelgebied, 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-sstraat, wat betekent dat er in beginsel geen nieuwe detailhandelsvestigingen meer worden toegestaan. Transformatie naar andere centrumfuncties wordt gestimuleerd.



Indeling in A-, B- en C-straten in de Visie Stedelijk Centrum 2022 met aanduiding ligging plangebied in rood

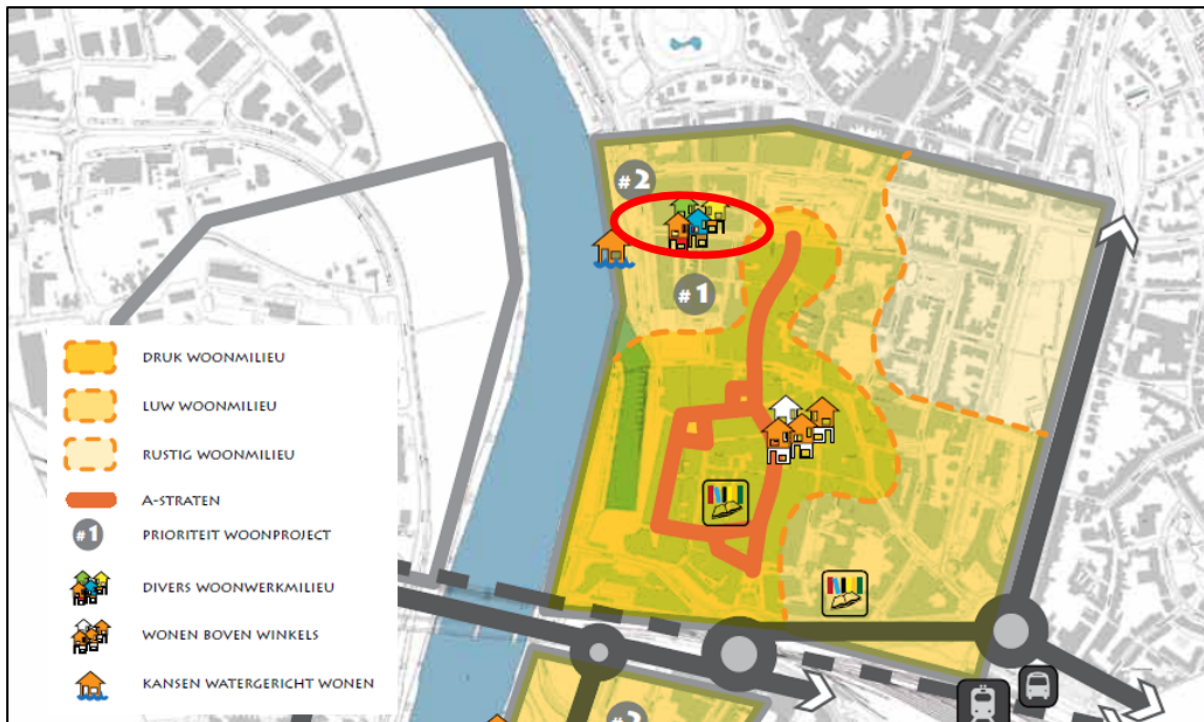
Door de jaren heen is de rol van de binnensteden veranderd, als gevolg van het veranderende consumentengedrag. De binnenstad is veranderd van winkelstad naar ontmoetings- en verblijfsstad, waar beleving een belangrijk onderdeel van is. De binnenstad kent al een aantal plekken die invulling geven aan 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 stadspaleis steeds belangrijker geworden voor de aantrekkingskracht van de binnenstad. 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.

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 milieu is een welkome toevoeging voor een stad als Venlo. Daarbij is het echter niet gewenst uitbreiding van winkelruimte toe te staan in C-straten.

Woonfuncties

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 hoogwaardig functionerend stedelijk centrummilieu. In Q4 mag wonen dan ook dominant zijn, maar een ontwikkeling naar een monofunctioneel woongebied is daarentegen niet wenselijk, wonen en werken kan hier worden gecombineerd. 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.

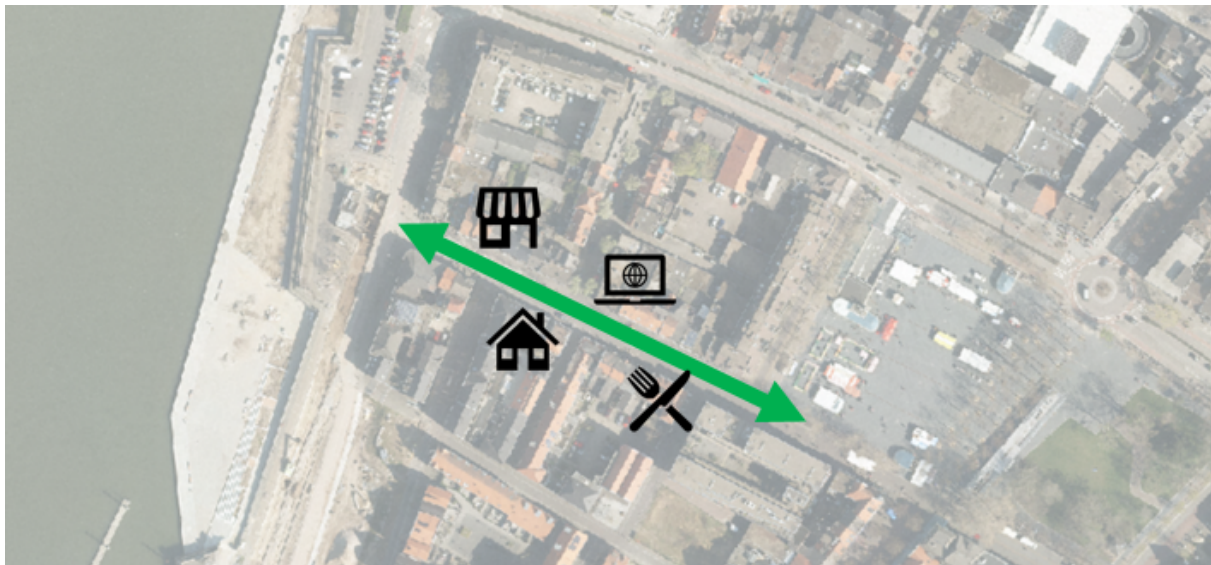


Woonmilieus Visie Stedelijk Centrum met aanduiding ligging plangebied binnen profiel 'luw' in rood

Wat wordt beoogd: functioneel

De Bolwaterstraat kan een belangrijke functie vervullen als verbinding tussen de Maaskade en de Lage Loswal in het westen en het Nolensplein en het Nolenspark in het oosten.

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, gewijzigde programmering en profilering wenselijk.



Bolwaterstraat als verbindingsstraat tussen de Lage Loswal en het Nolensplein

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. Daarbij wordt ingezet op de volgende functies en de daarbij genoemde uitgangspunten:



Horeca

Bij centrumfuncties wordt onder andere gedacht aan horeca. Hier zal dan sprake moeten zijn van een kwalitatieve toevoeging. De fastfoodservicebranche is in de binnenstad al oververtegenwoordigd. 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.



Detailhandel

De Bolwaterstraat is aangeduid als C-sstraat. 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.



Kleinschalig woonwerkmilieu

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. Daarnaast kunnen de ondernemingen getypeerd worden als 1-3 jaar oud, ze hebben 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.



Wonen

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.

Wat wordt beoogd: 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. 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, maar er is er ruimtelijk geen aanleiding om op de hoeken een erg afwijkende hoogte te maken.

Voor de ruimtelijke kwaliteit speelt de programmering in combinaties met de entrees ook een belangrijke rol. Een gemixt programma van commerciële functies in de plint gecombineerd met wonen op de verdieping moet bijdragen aan *een actieve en een levendige straat*. 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. Incidenteel een appartement op de begane grond is voorstelbaar. Zo blijft de plint ook een 'actieve' uitstraling hebben in de avonduren, wanneer andere functies gesloten zijn.

Parcellering 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 een groot deel van de bebouwing in de Bolwaterstraat behouden zal blijven, is het belangrijk dat ook de *materialisatie aansluit bij de bestaande bebouwing*. Een afwijkend materiaalgebruik is niet wenselijk omdat dat het begeleidende 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. De zuidelijke gevelwand wordt doorbroken door de Kwietheuvel, 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.

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 luifels toegevoegd die het zicht op de aantrekkelijke gevel daarboven wegnemen. Voor de beeldkwaliteit liggen er kansen, *wanneer dit soort toevoegingen worden verwijderd en gewijzigde gevelwanden weer naar de historische beelden worden hersteld.*

Openbare ruimte, stedelijk groen

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, 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 dat het alle gebruikers uitnodigt. Hierbij speelt vergroening een belangrijke rol, waarvoor ruimte gereserveerd moet worden. 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 versteend. 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.

Een andere kans die er ligt om de openbare ruimte van de Bolwaterstraat te verbeteren is door rommelige onderdelen te verwijderen of te herplaatsen. Denk bijvoorbeeld aan reclameborden die in looproutes staan en die het zicht blokkeren. Ook is het gewenst meer eenheid en kwaliteit te realiseren voor wat betreft door gebruikers in de openbare ruimte geplaatste elementen.

Het plangebied

Het plangebied van deze partiële herziening is - als eerder in deze toelichting aangegeven - afgestemd op de gemeentelijke eigendommen. Het voornemen bestaat de vastgoedportefeuille af te bouwen, waardoor behoefte bestaat aan het planologisch doorvertalen van voornoemde ambities voor de betreffende panden, vooruitlopend op een integrale herziening van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor de rest van de Bolwaterstraat. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de noordzijde van de Bolwaterstraat (eerder aangeduid als deelgebieden A en B) en de zuidzijde van de Bolwaterstraat (eerder aangeduid als deelgebied C):

Criteria	Deelgebieden A en B	Deelgebied C
Aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"> - Geen samenvoeging van bestaande panden; - commercieel programma in de plint met wonen op de verdiepingen; - Bolwaterstraat 36, 38 en 40 aansluiten op de binnentuin; - aandacht voor balans en diversiteit in programma; - behoud van waardevolle gevels. 	<ul style="list-style-type: none"> - Geen samenvoeging van bestaande panden; - commercieel programma in de plint met wonen op de verdiepingen; - aandacht voor balans en diversiteit in programma; - behoud van waardevolle gevels.
Programma	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen; - kleinschalige detailhandel; - werken en diensten; - horeca. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen; - kleinschalige detailhandel; - werken en diensten; - horeca.
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> - Stedelijk georiënteerd. 1-2 persoonshuishoudens, gezinnen met een beperkte ruimtebehoefte; - Creatieve (startende) ondernemers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stedelijk georiënteerd. 1-2 persoonshuishoudens, gezinnen met een beperkte ruimtebehoefte; - Creatieve (startende) ondernemers.
Segment	Middeldure huur en/of koop	Middeldure huur en/of koop
Ruimtelijke aspecten	<ul style="list-style-type: none"> - ontsluiting voordeur aan de straatzijde; - behouden en verbeteren cultuurhistorisch waardevolle gevels; - materialisatie laten aansluiten bij bestaande bebouwing; - bij sloop-nieuwbouw aansluiten bij (bouwhoogte) bestaande bebouwing. 	<ul style="list-style-type: none"> - ontsluiting voordeur aan de straatzijde; - behouden en verbeteren cultuurhistorisch waardevolle gevels; - bij sloop-nieuwbouw aansluiten bij (bouwhoogte) bestaande bebouwing.

Uitwerking bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan wordt daar als volgt invulling aan gegeven:

- 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).
- Er blijft voor het overige een verscheidenheid aan verschillende functies toegestaan, waardoor mogelijkheden worden geboden voor diversiteit en balans in het programma.
- Nieuwe gebouwen dienen met de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd, waardoor de roolijn en gesloten straatwand behouden blijft.
- De toegelaten goot- en bouwhoogtes worden beter afgestemd op de bestaande hoogtes binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan.
- Ook dient de bestaande parcellering behouden te blijven en mogen panden niet worden samengevoegd.

3.2 Milieuaspecten

Onderhavig voornemen is niet gericht op het toevoegen van milieugevoelige functies ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, welk bestemmingsplan met voorliggend bestemmingsplan slechts partieel wordt herzien. Milieuaspecten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Water

Een aspect dat moet worden belicht in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is water. Van belang is dat de gevolgen van een plan voor de waterhouding vroegtijdig in het planvormingsproces worden beschouwd. Belangrijke thema's die in dit kader spelen zijn het vasthouden van hemelwater in plaats van het direct afvoeren van hemelwater, het hergebruiken van water, zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater.

Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op oppervlaktewateren of waterstaatkundige werken. Wel ligt het plangebied binnen het rivierbed van de Maas. Zoals echter uit paragraaf 3.1.1 al is gebleken, vormt dat geen belemmering voor het planvoornemen. Dit plan heeft slechts betrekking op een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan, welke herziening ook niet leidt tot een toename van verhard of bebouwd oppervlak. Gezien het voorgaande is het plan dan ook niet (negatief) van invloed op de waterhuishouding en bestaan er op dit punt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Om te kunnen voorzien in een goede ruimtelijke ordening dienen ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie nader te worden beschouwd. Indien een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient ook aandacht te worden gevestigd op de vraag of deze ontwikkeling invloed heeft op de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Ten behoeve van onderhavige partiële herziening worden geen nieuwe bodemingrepen voorzien die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem.

Hoewel het gebied is gelegen in een gebied met een diversiteit aan cultuurhistorische waarden, wordt daaraan geen afbreuk gedaan gelet op het doel en strekking van deze partiële herziening. Een deel van de beoogde wijzigingen levert juist een bijdrage aan het behouden van cultuurhistorische waarden, zoals het behouden van de (oorspronkelijke) straatwand / rooilijn en de bestaande parcellering.

Gezien het voorgaande bestaan er ook op dit punt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming dient ook aandacht te worden besteed aan beschermde natuurwaarden welke eventueel in de directe omgeving van onderhavig plangebied zouden kunnen voorkomen. Hierbij moet onder meer worden gefocust op de aanwezigheid van beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen, maar ook op beschermde natuurgebieden, waaronder Natura 2000-gebieden. Aangezien onderhavige ontwikkeling enkel ziet op het partieel herzien van de planregels en die herziening niet leidt tot fysieke ingrepen of een intensivering van het gebruik van deze panden, is het plan niet van invloed op eventuele beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen dan wel beschermde natuurgebieden.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. In beginsel gebeurt dit via een exploitatieplan, maar van de vaststelling van een dergelijk plan kan worden afgezien wanneer kostenverhaal 'anderszins is verzekerd'. Dit laatste is veelal de praktijk, bijvoorbeeld door het sluiten van een zogenoemde anterieure privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar c.q. initiatiefnemer.

In dit geval voorziet het bestemmingsplan niet in ontwikkelingen die zijn aan te merken als een bouwplan, waarvoor kostenverhaal verplicht is of die hoge realisatiekosten met zich meebrengen die een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. In algemene zin geldt dat de gemeente de beperkte kosten voor o.a. het opstellen van dit bestemmingsplan voor haar eigen rekening neemt en de kosten daarvan kunnen worden verdisconteerd in de verkoopprijs van de panden binnen het plangebied.

3.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende partiële herziening voorziet in een doorvertaling van bestaand beleid en leidt niet tot (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen die aanzienlijke gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen. De gemeente Venlo is eigenaar van de binnen het plangebied gelegen gronden, waardoor ook geen derden in de gebruiksmogelijkheden van hun panden worden beperkt. Verder staat voor eenieder de mogelijkheid open een zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van een ontwerp van dit bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan worden daarom geen belemmeringen gezien.

Hoofdstuk 4 Procedure

4.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding: vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets);
- b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro, een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling: vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. Beroep: beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

4.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Met de provincie is vooroverleg gevoerd over het planvoornemen. De provincie heeft laten weten geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen.

4.4 Vaststelling

Van dit plan heeft met ingang van 2 november 2023 gedurende 6 weken een ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is vervolgens ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vastgesteld.

