

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 15
collegevergadering d.d. 20-02-2024
raadsvergadering d.d. 24 april 2024
Programma Centrumstad Venlo
Portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 133787
team RGWLEV
steller D.S. Adank
telefoonnummer +31 6 45 14 21 12
e-mail d.adank@venlo.nl
datum 11 januari 2024
bijlage(n) 3
datum verzonden

Onderwerp

Vaststellen partiële herziening bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat te Venlo

Advies

Voorgesteld wordt:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.
2. Het plan 'Partiële herziening bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat te Venlo' vast te stellen zowel in digitale vorm (met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202228BOLWATER-VA01) met BGT ondergrond d.d. 6 juni 2023, als in papieren vorm.

Aanleiding

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 gelet op de gebiedsontwikkeling Q4 in het verleden is aangekocht met de vitalisering van Q4 als doel. 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).

Raadsvoorstel

Beoogd effect

Het beoogde resultaat is een vastgesteld plan 'Partiele herziening bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat te Venlo', zodat voorzien wordt in een actueel planologisch juridisch kader voor het plangebied. Vervolgens kan op grond van dit bestemmingsplan de herinvulling met het gewenste programma plaatsvinden.

Na onherroepelijk worden van het plan 'Partiele herziening bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat te Venlo' worden de percelen met behulp van een openbare verkoopprocedure in de markt gezet.

Argumenten

Het plan 'Partiele herziening bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat te Venlo' beoogt 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.

Op 23 mei 2023 is het handelingsperspectief Bolwaterstraat door u vastgesteld. Het doel van het 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 ontwerp bestemmingsplan.

De belangrijkste wijzigingen in het voorliggende plan 'Partiele herziening bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat te Venlo' ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan, zijn ondermeer 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).

Raadsvoorstel

- 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.

Terinzagelegging

Het ontwerpplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat te Venlo' heeft van 2 november tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Kantttekeningen

n.v.t.

Financiën

Voorliggend plan 'Partiele herziening bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat te Venlo' betreft een gemeentelijk initiatief. De kosten voor het opstellen van het plan worden verantwoord binnen het krediet van de grondexploitatie Q4. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Raadsvoorstel

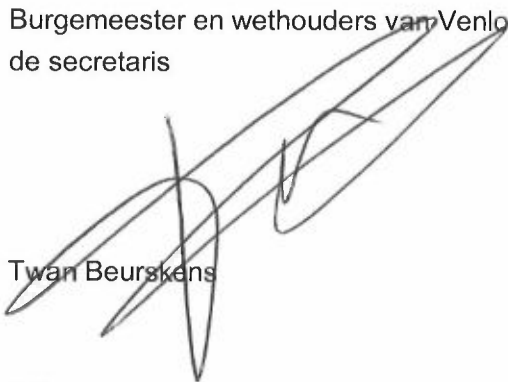
Communicatie

De terinzagelegging is bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De externe partijen die bij de totstandkoming van het Handelingsperspectief zijn betrokkenen (het Overleg Wij-Q4 met bewoners en ondernemers, Venlostad.com en de Projectmanager Binnenstad) zijn eveneens op de hoogte gebracht.

Vervolprocedure raad

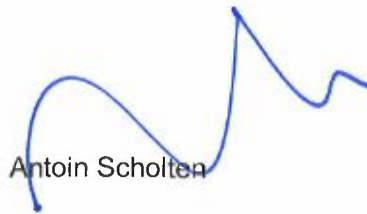
Na vaststelling van het plan 'Partiele herziening bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat te Venlo' wordt het vaststellingsbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris



Twan Beurskens

de burgemeester



Antoin Scholten

Bijlagen

1. Partiele herziening bestemmingsplan Q4 – Bolwaterstraat_vastgesteld_Toelichting
2. Partiele herziening bestemmingsplan Q4 – Bolwaterstraat_vastgesteld_Regels
3. Partiele herziening bestemmingsplan Q4 – Bolwaterstraat_vastgesteld_Verbeelding

Raadsbesluit

Onderwerp Vaststellen partiële herziening bestemmingsplan Q4
Bolwaterstraat te Venlo

Raadsnummer 2024 15

raadsvergadering d.d. 24 april 2024

ons kenmerk 133787

steller D.S. Adank

telefoonnummer +31 6 45 14 21 12

e-mail d.adank@venlo.nl

datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 20-02-2024, registratienummer 133787;
gelet op Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat vanaf 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde inzage termijn;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat gezien sprake is van een gemeentelijk initiatief er geen sprake is van kostenverhaal en is geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.;

Raadsbesluit

besluit:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
2. Het plan 'Partiële herziening bestemmingsplan Q4 Bolwaterstraat te Venlo' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel in digitale vorm (met identificatienummer IMRO nr. NL.IMRO.0983.BP202228BOLWATER-VA01) met BGT ondergrond d.d. 6 juni 2023), als in papieren vorm.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 april 2024.

De griffier



Marijke van de Plasse

De voorzitter



Antoin Scholten