

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2024 141
collegevergadering d.d. 17 september 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 280316
team RGWLEV
steller N. Simons
telefoonnummer +31 77 3596328
e-mail j.denteuling@venlo.nl
datum 12 september 2024
bijlage(n) -

Onderwerp

Keulse Barrière (gebied Merelweg – Duitse grens)

Kennisnemen van

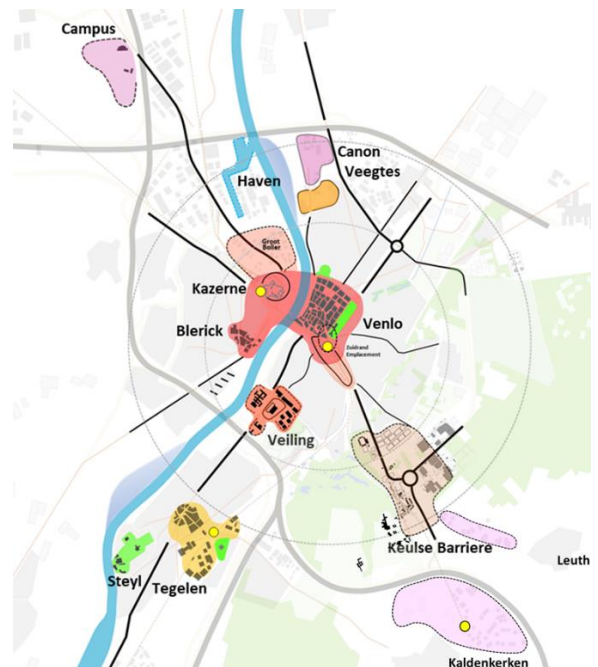
De ontwikkelingen in de Keulse Barrière (Merelweg – Duitse grens)

Aanleiding van

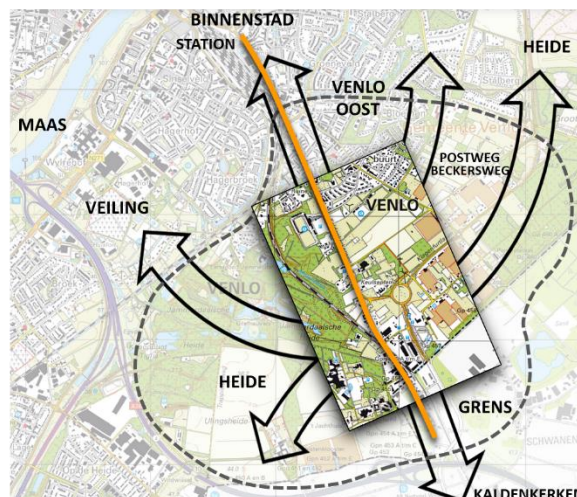
Eén van de bouwstenen in het proces om te komen tot een nieuwe Omgevingsvisie is de Ontwikkelstrategie, waarover u als raad eerder in themasessies bent geïnformeerd. De Keulse Barrière is daarbij benoemd als één van de tien majeure opgaven van Venlo.

Ook in de Economische Visie 2023 is de Keulse Barrière al benoemd als één van de werklocaties waar op korte termijn de focus ligt in het kader van de herstructurering van de bedrijventerreinen. Waarbij voor dit specifieke gebied de mogelijkheden van revitalisering en / of wonen onderzocht worden.

Het gebied heeft een strategische en centrale ligging in de stedelijke structuur en biedt ruimte voor stedelijke programma's binnen een natuur en landschappelijke context. De nabijheid van de binnenstad en de tussenliggende woongebieden vragen om een integrale visie op het toekomstperspectief van de oostflank van Venlo met oog voor de ontwikkelingen direct over de Rijksgrens.



De Kaldenkerkerweg vormt de ruggengraat van het gebied. De gebieden aan weerszijden van de Kaldenkerkerweg, vanaf het begin van de berg tot de Rijksgrens vormen het plangebied. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de spoorlijn en aan de westzijde door de Leutherweg (zie rechthoek). Het plangebied kent in alle windrichtingen relaties met samenhangende opgaven. De bredere scope is derhalve gericht op het gebied binnen de stippellijn.

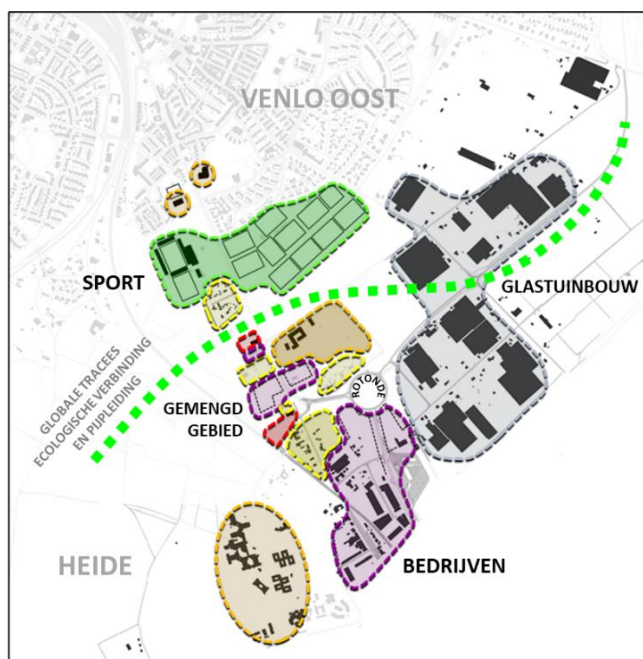


Analyse

Aan de Kaldenkerkerweg is sprake van een opeenvolging van een diversiteit aan functies en complexen. Het gaat om cultuurhistorisch erfgoed, sport, wonen, horeca, bedrijvigheid, tankstations, glastuinbouw, infrastructuur, braakliggende terreinen en landschap.

Het gebied kent de volgende globale zonering van functies:

- Het Sportpark Merelweg en het stadion zijn onderdeel van de stadsrand van Venlo-Oost.
- Klooster Bethanië en omgeving kent een gemengd karakter met wonen, horeca in De Kraal en Oase en autosloperij.
- Tussen het klooster en Sportpark Merelweg is een ecologische verbindingszone in ontwikkeling, tussen Ulinghsheide en de Grote heide. Deze zone is tevens aangemerkt als mogelijk trace voor de pijpleiding van de Delta Rhine Corridor
- Vanaf de rotonde tot de Rijksgrens het bedrijventerrein Keulse Barrière met het voormalig douanecomplex, glastuinbouw en wonen. Auxiliatrixpark is aan de overzijde van het spoor gelegen.



In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het proces om te komen tot een ruimtelijk kader voor de Keulse Barrière.

Kernboodschap

Vanuit de gebieds-analyse wordt een ruimtelijk kader voor het gebied Keulse Barrière opgesteld dat door het college zal worden vastgesteld. De opgave die voor ligt wordt gekenmerkt door het bieden van perspectief en opwaardering van het gebied. Het ruimtelijk kader vormt de basis voor de beoordeling en ontwikkeling van de vele verschillende (projectmatige) initiatieven die in het gebied hun beslag (gaan) krijgen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- De bijdrage van het gebied aan de kwaliteit van het Centraal Stedelijk Gebied van Venlo, met daarin passende functies en (maatschappelijke) voorzieningen;
- De versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied Keulse Barrière als totaal;
- Een gezonde, vitale en veilige leefomgeving;
- Een kwalitatieve en aantrekkelijke woonomgeving;
- Een duurzame en waardevolle economische ontwikkeling;
- Klimaatrobuust en een weerbare natuur.



Het **Centraal stedelijk gebied** bestaat uit de stadsdelen Venlo, Blerick en Tegelen, met circa 80.000 inwoners. Aan de rand van het gebied liggen de dorpskernen Boekend, Hout-Blerick, 't Ven en Steyl. Deze dorpen liggen binnen het stedelijk weefsel van het Centraal stedelijk gebied, maar kennen duidelijk een sterke eigen identiteit. Het Centraal stedelijk gebied heeft de hoogste bebouwingsdichtheid en de nabijheid van een volledig pakket aan stedelijke voorzieningen, inclusief drie treinstations binnen 15 minuten fietsafstand. Het gebied kenmerkt zich door hoogwaardige dynamische plekken in combinatie met stabiele woon- en werkomgevingen.

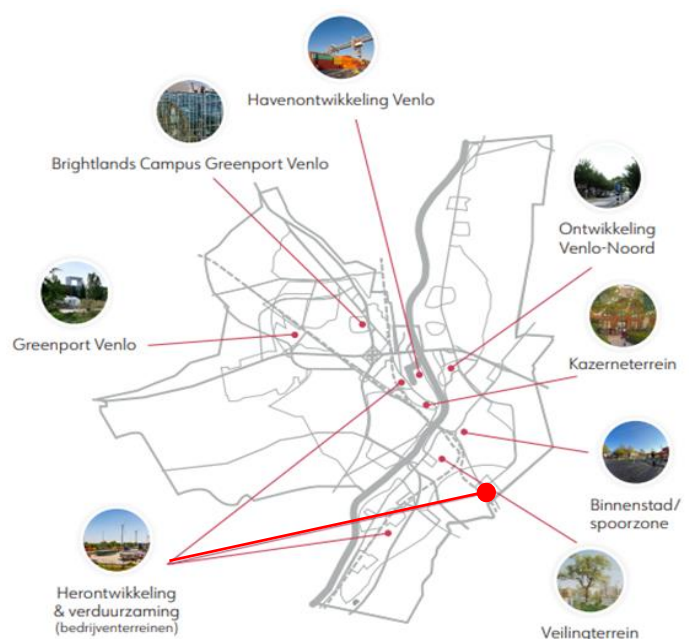
In het proces van de nieuwe omgevingsvisie is de potentie en het lange termijn perspectief van het gebied Keulse Barrière herkend en erkend. Eerder is uw gemeenteraad meegenomen in de ontwikkelstrategie, als één van de bouwstenen voor deze Omgevingsvisie. Deze zal in 2025 door uw raad worden vastgesteld. Dit is ook opgenomen in het door het college vastgestelde Kompas Venlo 2040, onderdeel van het proces om te komen tot de Omgevingsvisie. Ook hierover bent u als raad geïnformeerd. De Keulse Barrière is hierin benoemd als één van de tien majeure opgaven. De combinatie van het grote aantal opgaven in het gebied en een hoge dynamiek aan initiatieven vereist een meer integrale sturing op de ontwikkeling van het gebied om zicht te houden op de realisatie van toekomstige doelen, kwaliteit, kansen en opgaven. Dit loopt langs de volgende sporen:

- Herinrichting bedrijventerreinen

Het proces om te komen tot een nieuw inrichtingsplan bedrijventerrein in het kader van herstructureringsopgave bedrijventerreinen loopt op dit moment. Er zijn gesprekken gevoerd met bedrijven en er is een eerste aanzet voor een inrichtingsplan opgeleverd, dat nog aangepast moet worden.

- Gebiedsoverschrijdende opgaven:

Met betrekking tot de Delta Rijn Corridor geldt dat er binnen het plangebied een drietal mogelijke tracés is geprojecteerd. Bij de verdere uitwerking van het ruimtelijk kader dient hiermee rekening gehouden te worden.



Met betrekking tot de Ecologische verbindingszone Jammerdal-Grote Heide geldt dat er binnen het plangebied sprake is van een aantal ontbrekende schakels. Het ruimtelijk kader vraagt een perspectief voor de gewenste ecologische verbinding.

- Sportpark- en stadionomgeving

Sinds een aantal jaren kan VVV-Venlo haar ambities als betaald-voetbalorganisatie steeds moeilijker waarmaken. Een belangrijke oorzaak hiertoe ligt in de verouderde status van het huidige stadion de Koel, waar commerciële mogelijkheden beperkt zijn en er op het gebied van veiligheid veel uitdagingen liggen, welke ook de gemeente Venlo raken. VVV-Venlo heeft na een grondige analyse inmiddels de conclusie getrokken dat renovatie van De Koel geen reële optie is en heeft aangegeven op termijn te willen kiezen voor een nieuw stadion.



Hier ligt in potentie een kans om een nieuwe stadionontwikkeling van VVV te koppelen aan onze maatschappelijke huisvestingsopgaven op het gebied van onderwijs, sport & leisure en gezondheid in combinatie met het – waar mogelijk - onderbrengen van 'commerciële/bedrijfsmatige' functies .

Samen met VVV Venlo wordt in de komende periode onderzocht of een brede koppeling van functies kan leiden tot synergie zowel voor de maatschappelijke opgave van de gemeente Venlo als voor de sportieve en commerciële ambities van VVV Venlo. En daarmee het gebied Keulse Barrière een nieuwe impuls gegeven wordt.

- Woonwagenlocatie Kaldenkerkerweg

Direct naast het stadion ligt de woonwagenlocatie Kaldenkerkerweg. De locatie voldoet niet aan de wettelijke vereisten van brandveiligheid. Dit leidt tot een groot risico voor bewoners en voor de gemeente. Daarnaast is op de locatie sprake van illegale en deels gedoogde bebouwing en grondgebruik. Bovendien zijn op de standplaatsen levensduurverlengende maatregelen nodig. Voor de uitvoering van de herinrichting van de woonwagenlocatie Kaldenkerkerweg is op basis van het bestemmingsplan, de gesprekken met de bewoners en de resultaten van de bodemonderzoeken een aangepast ontwerp met bijbehorende begroting opgesteld en zijn de benodigde middelen inmiddels beschikbaar gesteld. Op dit moment worden er samen met bewoners herstructureringsovereenkomsten opgesteld, waarna de uitvoering van de herinrichting zal starten.

- Maatschappelijke voorzieningen AZC Bethanië

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wil 660 opvangplekken gaan realiseren voor de opvang van maximaal 600 asielzoekers in het voormalig klooster Dominicanessen van Bethanie. Het college heeft in april jl. onder voorwaarden een positieve grondhouding ingenomen op het verzoek van het COA. Beoogd is een duurzame locatie te realiseren waar belangrijke voorzieningen voor bewoners op de locatie zelf aanwezig kunnen zijn. Een duurzame locatie met alle faciliteiten zorgt voor stabiliteit, rust en voorspelbaarheid voor bewoners én omgeving. Inmiddels heeft het COA met de huidige eigenaar een koopovereenkomst gesloten. De overdracht van de locatie zal naar alle waarschijnlijkheid in oktober 2024 plaatsvinden. Het COA zet in samenspraak met de omgeving en de gemeente de verdere voorbereidingen voor de ontwikkeling van de locatie in gang, gericht op onder andere de aanvraag omgevingsvergunning en de bestuursovereenkomst. De planning is er nu op gericht om in het najaar de raad allereerst te consulteren ten aanzien van de bestuursovereenkomst tussen gemeente en het COA.

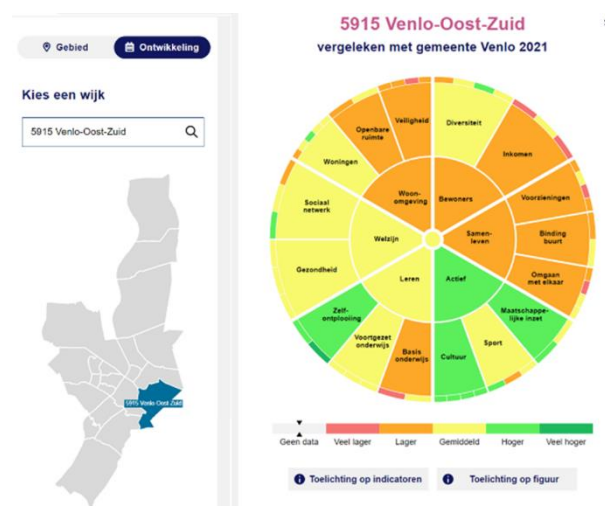
De positieve grondhouding op het verzoek van het COA met betrekking tot de opvang van asielzoekers in het voormalig klooster Dominicanessen van Bethanië, betekent dat een cumulatieve van mogelijk overlast veroorzakende huisvesting van doelgroepen in dit gebied moet worden voorkomen. Dit vormt ook het uitgangspunt bij de beoordeling van de initiatieven in dit gebied.

Ook is er voor deze ontwikkeling een klankbordgroep opgestart. Deze klankbordgroep is voortgekomen uit de eerste bewonersavond in mei 2024. Met de Klankbordgroep vindt het gesprek plaats op basis van eerste gebiedsanalyse, om input op te halen voor de verdere uitwerking van het ruimtelijke kader, zodat er ook draagvlak ontstaat. Dit is vergelijkbaar met de sessies die we eerder hebben gedaan in het kader van de Omgevingsvisie en gebiedsprofielen.

- Opwaardering van de leefbaarheid in aangrenzende woonbuurten:

Op basis van de Leefbarometer scoren de aangrenzende woonbuurten van Keulse Barrière onvoldoende. Het ruimtelijk kader biedt perspectief voor een integrale opwaardering van de leefbaarheid.

De uitkomsten van bovenstaande sporen zullen worden opgenomen in het nieuwe ruimtelijk kader van de Keulse Barrière, in aanvulling op de gebiedsanalyse die reeds is gedaan in het traject van de Omgevingsvisie.



Raadsinformatiebrief

Communicatie

Het communicatie en participatietraject, vraagt gelet op de problematiek van het gebied, een open en zorgvuldige aanpak. De stakeholders en belanghebbenden worden per spoor aangehaakt en geïnformeerd.

Vervolgprocedure raad

Uw raad wordt in eerste kwartaal van volgend jaar geïnformeerd over de resultaten, waarbij ook het ruimtelijke kader voor de Keulse Barrière wordt gepresenteerd.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

-