



Koers Keulse Barrière

Gebiedsgerichte uitwerking omgevingsvisie
Venlo 2040



Team: Wonen en Leven/ 2025



Inhoud

1	Inleiding	6
1.1	Waarom dit Koersdocument	6
1.2	Doel	6
1.3	Aanpak	7
1.4	De opgaven	7
1.5	Organisatie majeure opgave Keulse Barrière	8
1.6	Plangebied	8
1.7	Leeswijzer	9
2	Het verhaal van de Keulse Barrière	10
2.1	Het Venlose landschap	10
2.2	Cultivering van het grensgebied	11
2.3	Versnippering van het landschap en ecologische structuur	12
2.4	Gebiedskenmerken / DNA	13
3	Ambities op hoofdlijnen	15
4	Foto van de Keulse barrière	18
4.1	Bevolkingssamenstelling	18
4.2	Woningvoorraad	18
4.3	Leefbaarheid	19
4.4	Voorzieningen	20
4.5	Economie en werkgelegenheid	20
4.6	Infrastructuur	21
4.7	Groen-blauwe structuren	22
4.8	Hitte en droogte	23
4.9	Water en bodem	23
4.10	Erfgoed en archeologie	24
4.11	Uitstraling en beeldkwaliteit	24
5	Conceptontwikkeling	25
6	De Koers	26
6.1	Plateau Stadsrandzone (woonensembles)	28
6.2	Hotsport	29
6.3	Wonen	31
6.4	Bedrijven en kassen	33
6.5	Collectieve woon ensembles	36

6.6	Natuurpark kleine heide	37
7	Communicatie, participatie en proces	39
7.1	Communicatie en participatie	39
7.2	Proces	39
8	Bronnen	40



1 Inleiding

1.1 Waarom dit Koersdocument

In de Keulse Barrière heeft de tijd lang stil gestaan. Een grensgebied met een rijke historie, wat ooit een plek was van drukte en bedrijvigheid is stilgevallen. De potentie van het gebied is daarmee lange tijd onbenut gebleven. Maar met de vaststelling van de Omgevingsvisie Venlo 2040, waarin het gebied is aangemerkt als majeure opgave, komt hier verandering in. Binnen dit gebied komen cultuurhistorie, natuur, (top)sport, (doelgroep)wonen en werken samen. Elementen die de Keulse Barrière een unieke kans bieden om zich te ontwikkelen tot een aantrekkelijk en vitaal stadsdeel. Een entree van de stad waar Venlo trots op is.

Binnen de Keulse Barrière spelen op dit moment verschillende ontwikkelingen die een enorme kans zijn voor het gebied. Ook spelen er ontwikkelingen waarbij de omgeving, gebruikers en bewoners van het gebied vragen om een heldere koers en toekomstperspectief. Door al deze ontwikkelingen integraal te beschouwen en hierin evenwichtige keuzes te maken, kan de Keulse Barrière zich ontwikkelen tot een vitaal stadsdeel waar het prettig wonen en verblijven is. Opgaven die spelen zijn: herstructurering, toekomst kassengebied, zoekgebied nieuw MKB-bedrijventerrein, groen- en natuurontwikkeling, zoekgebied woningbouw, AZC, (top)sportontwikkeling Merelweg/ stadion voetbalclub VVV-Venlo, zoekgebied Delta Rhine Corridor, herontwikkeling klooster Ulingsheide, verbeteren van de uitstraling van poort van het land en de entree van de stad en diverse initiatieven. De diversiteit aan ontwikkelingen vragen om een integrale benadering.

1.2 Doel

Het doel van dit Koersdocument is tweeledig. Enerzijds geeft het Koersdocument richting aan de opgaves die spelen zodat deze bijdrage aan de ambities uit de Omgevingsvisie. Anderzijds is het Koersdocument ordenend voor initiatieven, zodat deze goed ruimtelijk ingebed worden in het gebied. Het Koersdocument heeft geen juridisch planologische status, maar geeft richting aan de verdere uitwerking in programma's, beleidsplannen, omgevingsplannen en (deel)-projecten. Er wordt letterlijk een koers uitgezet die invulling geeft aan de ambities uit de Omgevingsvisie Venlo 2040.

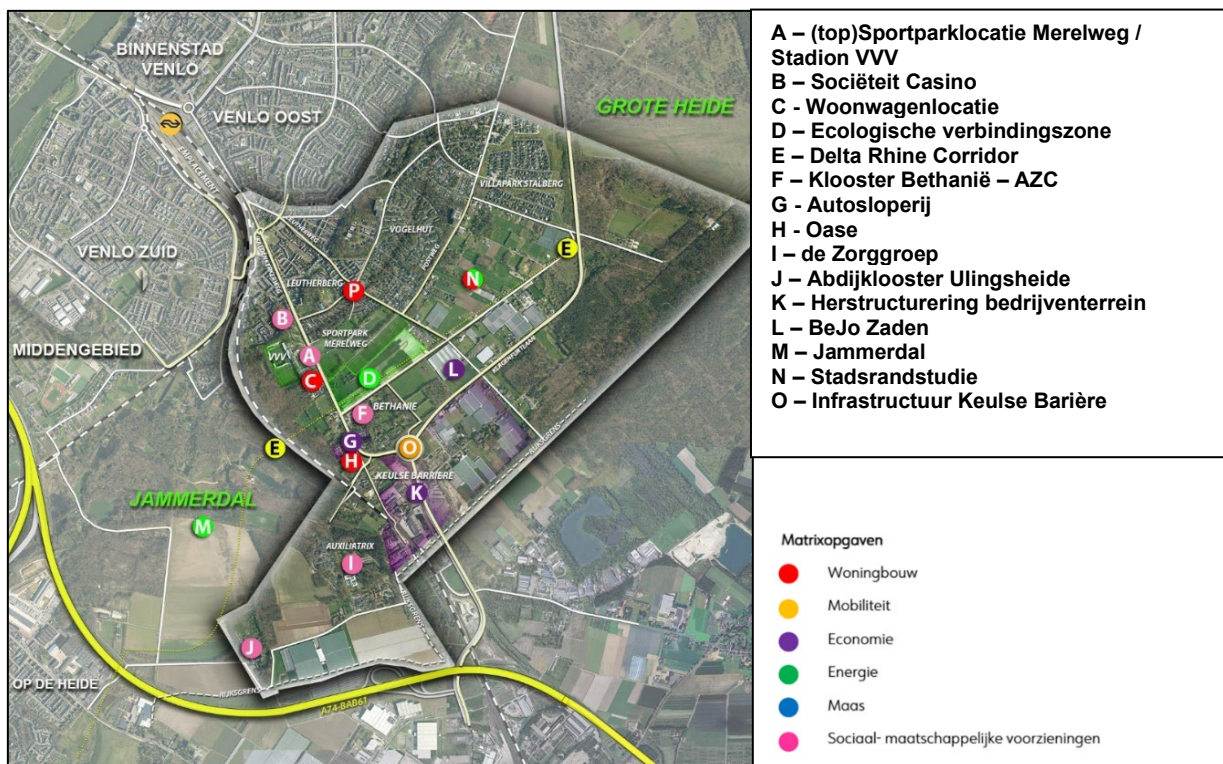
1.3 Aanpak

Op basis van de gebiedsprofielen weten we waar de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen zitten op dit moment. Aan de hand van de ambities zoals we die hebben opgenomen in de Omgevingsvisie weten we waar we naar toe willen werken. Kortom, het Koersdocument schetst de keuzes die we nu moeten maken om onze ambities te kunnen verwezenlijken.



1.4 De opgaven

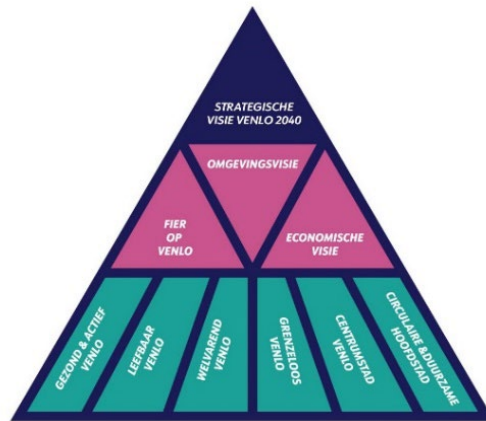
De Keulse Barrière kan gekwalificeerd worden als een herstructureringsgebied. De centrale opgaven voor het gebied betreft verbetering van de identiteit, ruimtelijke (ecologische) structuur en leefbaarheid. In het gebied wordt een veelheid aan functies gehuisvest die door fysieke ingrepen geïsoleerd zijn komen te liggen, dit heeft geleid tot een gebrek aan samenhang van functies, versnippering en een gebrek aan identiteit van het gebied. Door het ontbreken van deze ruimtelijke samenhang, is het gebied onaantrekkelijk geworden wat leidde tot onbruik en uiteindelijk tot fysieke en sociale verloedering. Naast deze meer abstracte opgaven spelen er in het gebied ook diverse individuele concrete initiatieven. In onderstaand figuur is de veelheid aan activiteiten, opgaven en initiatieven weergegeven in het fiche Keulse Barrière.



Figuur 1 Fiche Keulse Barrière

1.5 Organisatie majeure opgave Keulse Barrière

De majeure opgaves zijn een uitwerking van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is naast de maatschappelijke en economische visie één van de drie uitwerkingen van de strategische visie. In de Omgevingsvisie zijn ook de ruimtelijke uitwerkingen van de ontwikkelstrategie opgenomen. Met dit koersdocument wordt inhoudelijke richting gegeven aan deze majeure opgave Keulse Barrière.



Figuur 2 Beleidspiramide gemeente Venlo

1.6 Plangebied

De afbakening van deze majeure opgave komt overeen met de wijkindeling Venlo-Oost-Zuid. Over de opgaves die in de invloedssfeer van het plangebied zijn gelegen, vindt nadrukkelijk afstemming plaats hoe deze zich verhouden tot de majeure opgave. Het plangebied kent een centrale positie tussen landschappelijke gebieden Jammerdal en Grote Heide, het stadsdeel Venlo en Duitsland. De totale omvang van het plangebied bedraagt ongeveer 6 km².



Figuur 3 Plangebied Keulse Barrière

1.7 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt het verhaal van de Keulse Barrière beschreven tot nu toe. Hoofdstuk 3 gaat in op de ambities op hoofdlijnen zoals die zijn opgenomen in de omgevingsvisie. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van een foto van de wijk de Keulse Barrière beschreven hoe de wijk er nu voor staat. Hoofdstuk 5 geeft een weergave van de conceptontwikkeling die al heeft plaatsgevonden. Uiteindelijk wordt in hoofdstuk 6 de Koers beschreven. Hoofdstuk 7 gaat in op participatie en de verdere procesaanpak. Met afsluitend de bronnenlijst in hoofdstuk 8.

2 Het verhaal van de Keulse Barrière

De potentie die de Keulse Barrière herbergt heeft zijn oorsprong in het verleden liggen. Door inzicht en besef van de historische context, kan de relatie tussen het verleden, heden en toekomst beter begrepen worden. Op basis van dit begrip, de kernkwaliteiten en het DNA van de Keulse Barrière kunnen verantwoorde keuzes gemaakt worden.

2.1 Het Venlose landschap

De basis van de karakteristiek van het Venlose landschap is reliëf. Dit is sterk bepalend voor de natuurlijke waterhuishouding, landinrichting en landgebruik. Het landschap heeft daarmee een nadrukkelijke stempel op de ontwikkeling van Venlo en verklaart ook keuzes die zijn gemaakt bij de ontwikkeling van de stad. Globaal zijn binnen de gemeente vier hoofdlandschappen aanwezig: plateauterrassen, dekzanden, Maasterrassen en Rivier met winterbed. De Keulse Barrière ligt op het plateauterras, dit betreft het hoogterras van de Rijn, tegen de Duitse grens. Deze zijn door een steilrand van 10 tot meer dan 20 meter hoogte gescheiden van de lagere Maasterrassen. Het grondwaterpeil ligt diep onder het maaiveld en sloten ontbreken. Op het plateauterras infiltreert het hemelwater en aan de voet van de steilrand treedt plaatselijk kwel op. De grofzandige en grindrijke bodems zijn droog en voedselarm en vaak ongeschikt voor landbouw. Het hoogterrein heeft daarom lang bestaan uit uitgestrekt heidegebied en was deels bedekt met bossen. De Keulse Barrière stond bekend als 'Kleine Heide' en functioneerde als verbinding tussen de Groote heide en Jammerdalse Heide.



Figuur 4 landschap rond 1900

Door de vele ontwikkelingen afgelopen eeuw en voornamelijk door de (rijks)infra zoals wegen en spoor, is de Groote heide geïsoleerd komen liggen van de Jammerdalse Heide. Tot op de dag van vandaag is deze structuur nog steeds zichtbaar. Tot 1800 was er slechts één ontginningsboerderij aanwezig, namelijk Gasthuishof. Drie belangrijke historische routes waren al aanwezig en zijn nog steeds kenmerkend in het gebied: Kalderkerkerweg, Leutherweg en de Postweg.

2.2 Cultivering van het grensgebied

Ondanks dat het gebied niet direct geschikt was voor landbouw werd in de 19^e eeuw begonnen met de ontginning van een deel van het heidegebied. De ontginningen leiden tot een grotendeels rechthoekige verkaveling en een overeenkomstig wegenpatroon. De Kleine Heide werd hoe langer hoe meer een agrarisch gebied. De Beckersweg, Landweerweg en de Bloemartsweg stammen bijvoorbeeld uit deze tijd. Tegenwoordig zijn de restanten van deze agrarische ontwikkeling grotendeels zichtbaar in de vorm van tuinbouwkassen.

Aan de Kalderkerkerweg werd in de eerste helft van de 19^e eeuw de uitspanning 'Rustplaats' gevestigd, waar reizigers op doortocht terecht konden. Deze uitspanning werd later overgenomen door de zuster Dominicanessen van Bethanië en is nu bekend als Klooster Bethanië. Op een steenworp afstand van Klooster Bethanië werd sociëteit Casino gevestigd. Begin 20^e eeuw vond ook voetbalclub VVV haar onderkomen in stadion De Kraal, waar ze tot begin jaren '70 speelden waarna stadion De Koel werd gebouwd en dit het nieuwe onderkomen werd.

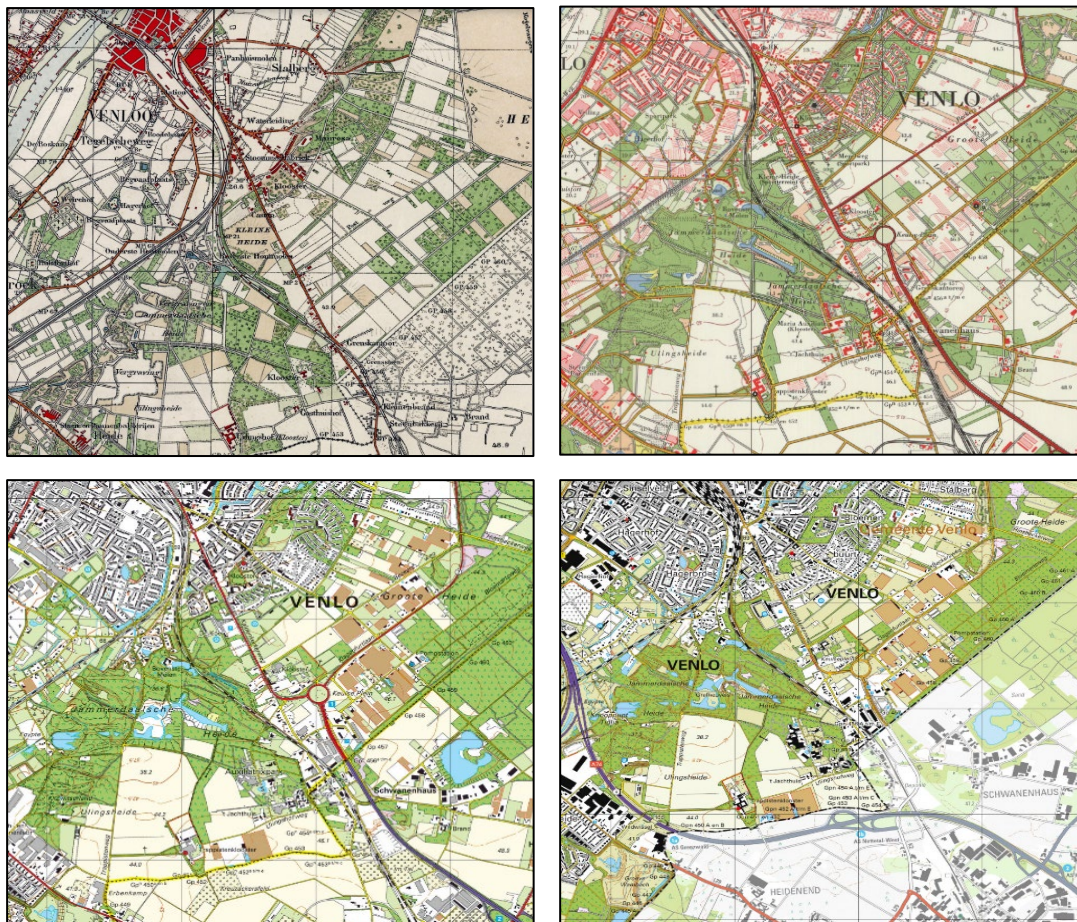
De grensligging zorgde voor internationale verkeersstromen en zowel aan de Duitse als Nederlandse grens verzezen voorzieningen en bedrijfsmatige activiteiten. Aan de Kalderkerkerweg werd grenskantoor Keulse Barrière gebouwd. Dit grenskantoor is door de jaren heen diverse keren verplaatst, eerst naar de Bevrijdingsweg en later gevestigd aan de Keulse Barrière. Met het Schengen Akkoord zijn de grens- en douanecontroles grotendeels komen te vervallen en zo ook de werking van het grenskantoor aan de Keulse Barrière.



Figuur 5 drukte aan de grens in 1958

2.3 Versnippering van het landschap en ecologische structuur

De Keulse Barrière was lang een aaneengesloten samenhangend landschap. De Kleine Heide verbond de Groote Heide met de Jammerdalse Heide. De Kaldenkerkerweg liep als een belangrijke verbindingsweg naar Duitsland dwars door het gebied met kleinschalige lintbebouwing. Vanaf eind 19^e eeuw vonden echter grootschalige infrastructurele ingrepen plaats die uiteindelijk zorgde voor versnippering van het landschap als de ecologische structuur. De spoorlijn Venlo-Keulen werd aangelegd en de Kaldenkerkerweg werd steeds intensiever gebruikt als belangrijke verbinding naar Duitsland. De Keulse Barrière ontwikkelde zich door haar grensligging meer en meer als een internationaal logistiek knooppunt. Naast de vestiging van bedrijven, groeide ook de infrastructuur mee. De snelweg A61 vanuit Duitsland werd eind jaren '70 verbonden met Nederland en aangesloten op de rotonde Keulse Plein. Ook de Kaldenkerkerweg werd op het Keulse Plein aangesloten, waardoor de kaarsrechte lijn naar Kaldenkerken werd onderbroken. Dit zorgde ervoor dat een deel van het bedrijventerrein geïsoleerd kwam te liggen. De aanleg van de Klagenfurtlaan was de volgende infrastructurele ingreep die het vrachtverkeer om de stad heen moest leiden, maar ook het gebied Kleine Heide doorsneed. Hierdoor kwam een deel van het agrarisch glastuinbouwgebied geïsoleerd te liggen. Uiteindelijk is rond 2012 de A74 aangelegd en verbonden met de A61 uit Duitsland, waardoor de A61 niet meer rechtstreeks was verbonden met bedrijventerrein Keulse Barrière. Deze infrastructurele wijziging samen met het Schengen Akkoord en de ontwikkeling van Greenport Venlo zorgde voor een afwaardering van de Keulse Barrière als logistiek knooppunt. Ondanks deze ontwikkeling is de Keulse Barrière nog steeds de poort van de stad waar veel (Duitse) bezoekers Venlo binnen komen.



Figuur 6 Ontwikkeling van het landschap van 1930 tot nu

2.4 Gebiedskenmerken/ DNA

De Keulse Barrière heeft een aantal unieke en onderscheidende kenmerken. Deze kunnen worden ontleend aan de specifieke landschappelijk ondergrond en de steilrand, de occupatie van het gebied, historische gelaagdheid als identiteitsdragers, de aanwezige nationale en internationale infrastructuur en staatskundige grens. Kenmerken en kwaliteiten welke onlosmakelijk verbonden zijn met het DNA van de Keulse Barrière. Het DNA vormt een belangrijke basis voor de verdere uitwerking en toekomst van het gebied.



Figuur 7 impressies Keulse Barrière

Tegelijkertijd kent de Keulse Barrière een aantal kenmerken, welke een beperking vormen voor ontwikkelingen en de beoogde hoogwaardige gebruiks- en belevingswaarde. Onder ander het gebrek aan samenhang tussen overwegend grootschalige fragmenten en enclaves. Dit komt tot uitdrukking door inefficiënt ruimtegebruik, braakliggende terreinen, marginale functies en sleetse openbare ruimte. Ook staat het gebied onder druk door het ontbreken van een passend kader om gewenste/ongewenst initiatieven te kunnen beoordelen.



Figuur 8 Impressies Keulse Barrière

3 Ambities op hoofdlijnen

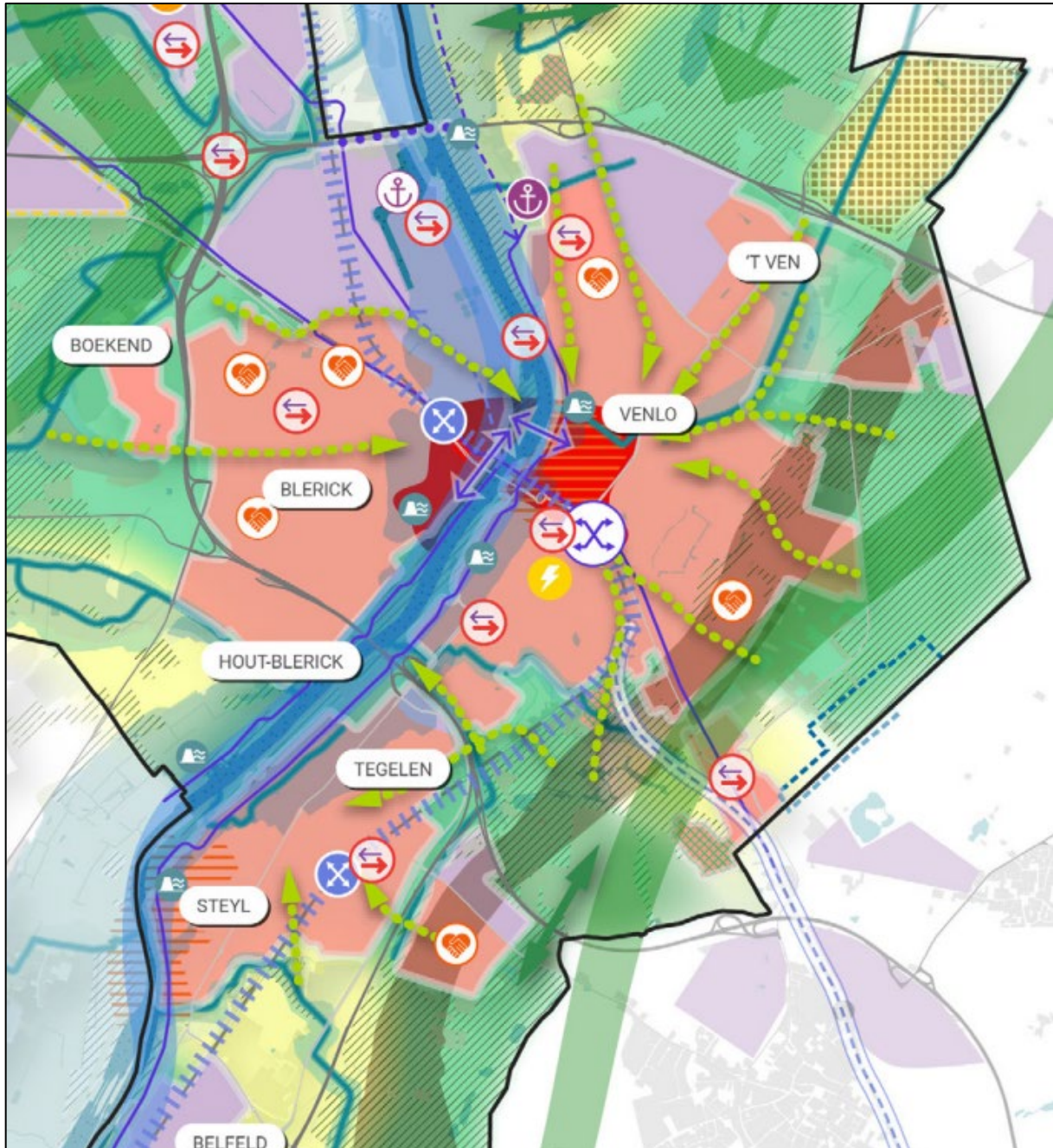
De ambities voor Venlo zijn groot. In 2040 willen we als Venlo een aantrekkelijke gemeente zijn voor onze huidige inwoners maar ook voor nieuwkomers. Om dit te bereiken werken we op basis van de Omgevingsvisie aan vijf ambities: Venlo maakt een schaalsprong, Venlo gaat voor een vitale leefomgeving, Venlo zet in op een mobiliteitstransitie, Venlo werkt aan een waardevolle economie en Venlo wordt klimaatbestendig. De ambities vormen de stip op de horizon en zorgen voor samenhang in de opgaven.



Figuur 9 Ambities op basis van de Omgevingsvisie

Om de kwaliteit van leven in Venlo aantrekkelijk te houden maken we een **schaalsprong**. Dit doen we om ons voorzieningenniveau en de leefbaarheid op peil te houden en zelfs te verbeteren. Hiervoor is een gedifferentieerd en aantrekkelijk woonmilieu noodzakelijk, waarbij onze cultuurhistorische identiteit leidraad en inspiratiebron is. Deze schaalsprong wordt grotendeels in het centraal stedelijk gebied gerealiseerd binnen 15 minuten fietsen van het station. De schaalsprong kan niet zonder een **vitale leefomgeving**. Een beweegvriendelijke, veilige, groene en gezonde openbare ruimte is hierbij van belang. Evenals een gedifferentieerde, beschikbare en betaalbare woningvoorraad die aansluit bij een bevolkingssamenstelling die evenwichtig is. Waarbij de groen-blauwe structuren als levensaders door de stad en wijken lopen. Om ook op een duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar te blijven, zetten we in op een **mobiliteitstransitie**. Dit betekent dat de auto minder dominant gaat zijn en verplaatsing via OV, fiets en voet maximaal wordt gefaciliteerd. Hierdoor ontstaan kansen om parkeren in de openbare ruimte af te schalen. Onze **waardevolle economie** groeit mee en gaat van 'volume naar waarde'. Waarbij kenniseconomie ons economisch profiel van de toekomst is, met een onderwijsaanbod in de volle breedte. Onze stedelijke economie staat nog in de kinderschoenen en vraagt daarom speciale aandacht. Door onze vrijetijdseconomie te versterken, wordt Venlo nog aantrekkelijker voor (regio)inwoners én zichtbaarder voor bezoekers uit de regio en daarbuiten. Dit alles kan niet bewerkstelligd worden zonder een **klimaatbestendige** leefomgeving.

Ontsteden en vergroenen van de openbare ruimte zijn hierbij fundamentele maatregelen. Verder behouden en versterken we de groen-blauwe structuren en verbinden zo het stedelijk gebied met het buitengebied. De Maas is een belangrijk structurerend element, waaromheen diverse ambities zich verenigen. We streven op de eerste plaats naar hoogwaterveiligheid, dit moet samengaan met het (recreatief) beleefbaar maken van de Maas en haar oevers, waarbij het functioneren van de Maas als klimaatbuffer niet uit oog verloren mag worden. Tot slot betekent een klimaatbestendig Venlo ook een transitie in ons energiesysteem. De schaa sprong is immers niet mogelijk zonder een energienetwerk dat daarbij aansluit en faciliteert.



Figuur 10 Uitsnede uit de omgevingsvisie van het centraal stedelijk gebied



FRITOUR

FRITURE
Op d'n Berg
Zelfgemaakte verse friet

ABC
Kioske

4 Foto van de Keulse barrière

Om de juiste koers voor de Keulse Barrière te kunnen inzetten is het belangrijk om te weten hoe de Keulse Barrière er nu voor staat. Aan de hand van gebiedsprofielen, Venlo in cijfers en andere openbare data wordt de ruimtelijke, economische, sociaal-maatschappelijke en demografische situatie geanalyseerd. Op basis hiervan wordt duidelijk waar op gestuurd moet worden bij ruimtelijke ingrepen. Voor de foto van de wijk wordt voor wat betreft de gebiedsafbakening uitgegaan van de wijk Venlo-Oost-Zuid.



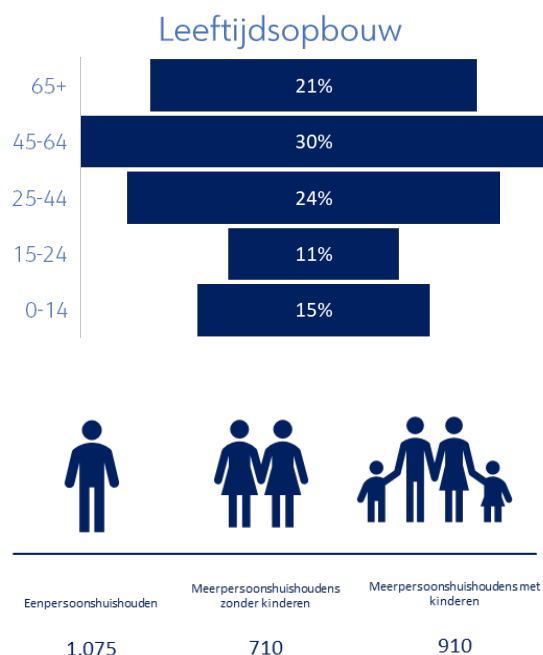
Figuur 12 plangebied

4.1 Bevolkingssamenstelling

Het aantal inwoners in Venlo-Oost-Zuid bestaat uit ongeveer 6.000 inwoners met in totaal 2.670 huishoudens.

De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,1. De wijk bestaat dus hoofdzakelijk uit één en twee persoons huishoudens. Aan de leeftijdsopbouw is te zien

Dat de wijk aan het vergrijzen is. Dit is overigens een beeld dat we over de gehele gemeente zien en zelfs regionaal en landelijk.



Figuur 13 leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling

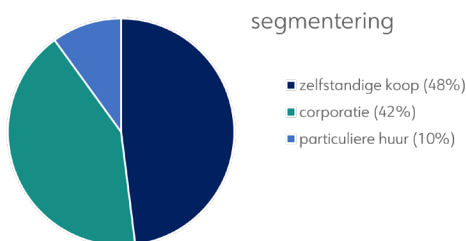
4.2 Woningvoorraad

In Venlo-Oost-Zuid staan ongeveer 2.700 woningen. Het aandeel appartementen en tussenwoningen is in de wijk het grootst. Verder is er ook nog een substantieel aandeel hoekwoningen en vrijstaande woningen. Twee onder één kap woningen zijn er relatief minder.

Woningtype	Aantal	Percentage
Appartement	645	24 %
Tussenwoning	779	29 %
Hoekwoning	430	16 %
2 onder 1 kap	241	9 %
Vrijstaande woning	564	21 %
Overig	26	1 %
Totaal	2688	100 %

Tabel 1 Aandeel woningtype

Een groot deel van de woningvoorraad in Venlo-Oost-Zuid is corporatiebezit. Echter is het aandeel zelfstandige koop nog steeds meer. Het aandeel particuliere huur is relatief klein.



Figuur 14 Segmentering woningvoorraad

Gekeken naar de geografische spreiding van het corporatiebezit is dit met name in het zuidwesten van de wijk aanwezig.



Figuur 15 Eigendom corporatie (groen)

Het gemiddelde bouwjaar van de woningen is 1969. Veel woningen zijn in de wederopbouwfase na de tweede wereldoorlog gebouwd. Dit betekent dat een groot deel van de woningen ouder dan 50 jaar is. Daarmee is de woningvoorraad van de wijk relatief oud.

Tabel 2 Bouwjaar woningen

Gekeken naar de energetische kwaliteit van de woningen, hebben de meeste woningen energielabel C of hoger. Veel woningen voldoen daarmee energetisch niet.

Energielabel	Percentage
A++	2,8 %
A	33,3 %
B	24,1 %
C	13,2 %
D	16,2 %
E-F-G	10,4 %
Totaal	100 %

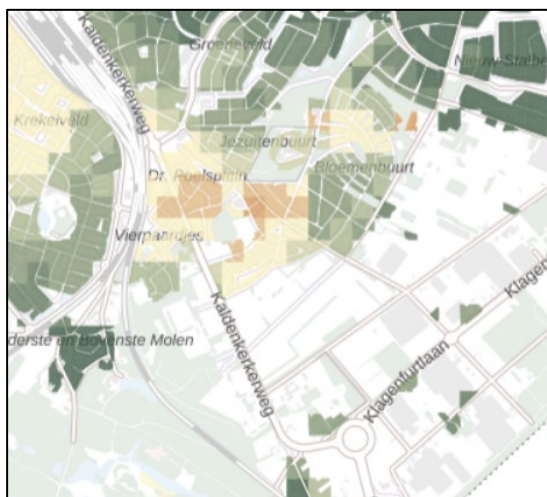
Tabel 1 Energielabel woningen

4.3 Leefbaarheid

De leefbaarheid en veerkracht van een wijk geven inzicht in hoe een wijk bestand is tegen veranderingen. De leefbaarheid is in een groot deel van de wijk zwak tot onvoldoende. De dimensies sociale samenhang en overlast & onveiligheid scoren het slechts op basis van de leefbaarometer. Met name in de delen van de wijk waar ook het meeste corporatiebezit aanwezig is, is ook de leefbaarheid het minst.

De wijkanalyse laat zien dat met name de parameters woonomgeving, bewoners en samenleven lager scoren ten opzichte van de gemeente Venlo in 2021. Een groot aantal bewoners verkeert in een kwetsbare positie. Dit betekent dat deze bewoners op individueel niveau vaker zorg of andere ondersteuning nodig hebben. Dit zegt daarmee ook iets over de veerkracht van de wijk. Kortom, de leefbaarheid en veerkracht van de wijk is een aandachtspunt en staat onder druk.

Bouwjaar	Percentage
Vooroorlogs	19,6 %
1945-1969	31,9 %
1970-1989	26 %
1990-2023	22,3 %
Totaal	100 %



Figuur 16 classificering van de leerbaarheid van de wijk



Figuur 17 Wijkanalyse

Op basis van voorgaande paragraaf is al te zien dat het voorzieningenniveau in de wijk lager is dan het Venlose gemiddelde. In onderstaande kaart zijn de voorzieningen weergegeven.



Figuur 18 Voorzieningenkaart

4.5 Economie en werkgelegenheid

De economie en werkgelegenheid van de Keulse Barrière is de laatste jaren achteruitgegaan. Het aantal banen op wijkniveau is met 33% gedaald. Dit komt met name door de sterke afname van de werkgelegenheid op het bedrijventerrein de Keulse Barrière.

Venlo-Oost-Zuid (wijk 15)			
	2013	2023	%
Vestigingen	360	400	11
Banen	2.670	1.780	-33
Venlo			
	2013	2023	%
Vestigingen	7.550	10.360	37
Banen	55.470	66.920	13

Tabel 2 Ontwikkeling aantal banen en bedrijfsvestigingen

4.4 Voorzieningen

Het aantal banen binnen de wijk Venlo-Oost-Zuid ten opzichte van de hele gemeente Venlo laat zien dat er relatief weinig werkgelegenheid is.

De arbeidsplaatsen afgezet tegen de ruimtevraag blijkt het aantal arbeidsplaatsen per hectare erg laag is. Het gaat hier dan om de kernzone van bedrijventerrein Keulse Barrière. Er is daarmee veel ruimte benodigd voor relatief weinig arbeidsplaatsen.

Bedrijventerreinen	Arbeitsplaatsen per netto ha
Keulse Barrière* (kernzone 18ha netto)	< 10
Venlo	27,8
Limburg	32,8
Nederland	42,6

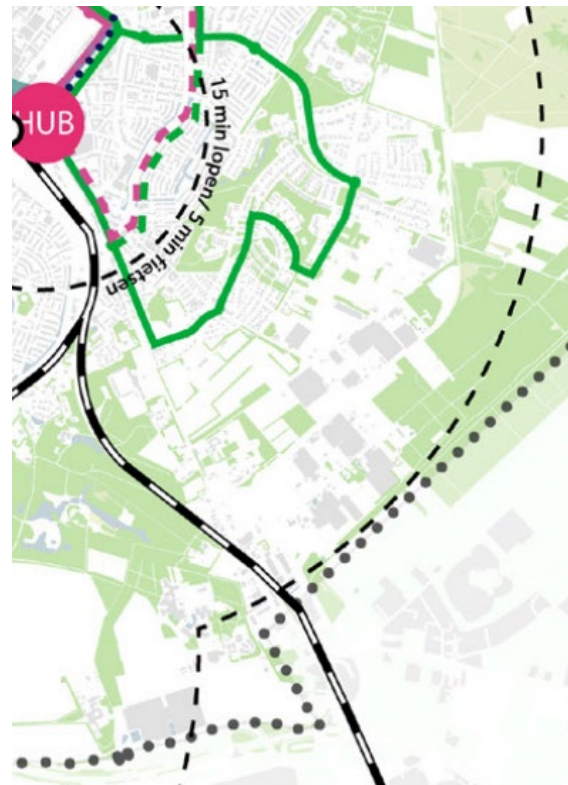
Tabel 3 Aantal arbeidsplaatsen

Al met al is er een sterke daling in werkgelegenheid en heeft het daarmee een lage werkgelegenheidsfunctie. Daartegenover staat ook dat de werkgelegenheidspotentie ook groot is. Volgens een raming van Buck Consultants International zou het aantal arbeidsplaatsen na herstructurering kunnen toenemen tot ongeveer 45 per netto ha. Kanttekening is dat deze analyse hoofdzakelijk betrekking heeft op het bedrijventerrein Keulse Barrière en niet op de wijk.

4.6 Infrastructuur

Voor wat betreft infrastructuur wordt onderscheid gemaakt tussen netwerken voor voetgangers, fiets, openbaar vervoer en auto. Belangrijke verbindingen voor de ontsluiting van het gebied zijn primair de Kaldenkerkerweg en de Klagenfurtlaan. Secundair zijn de Leutherweg en de Postweg belangrijke assen. Het voetgangersnetwerk in het gebied ziet meer toe op de recreatieve routestructuren. Zo loopt bijvoorbeeld het Pieterpad door het gebied. Opvallend is dat de Keulse Barrière slechts bereikbaar is met het openbaar vervoer. De laatste bushalte ligt ter hoogte van de Casinoweg.

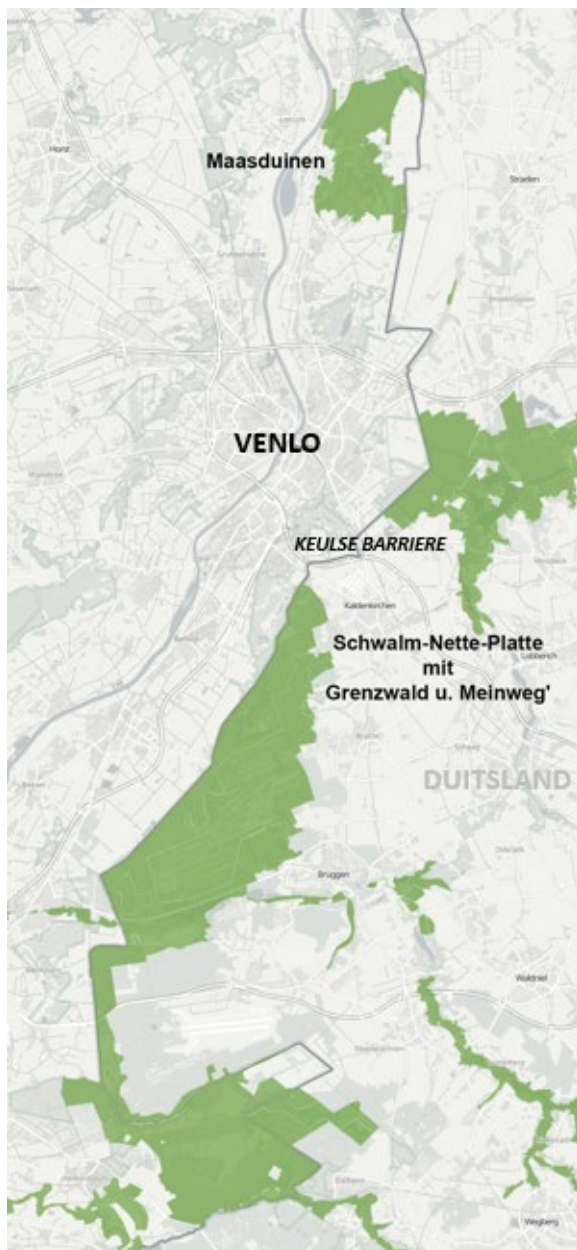
Naast de vervoersinfra voor personen is het gebied ook een zoekgebied voor de Delta Rhine Corridor, die aangetakt moet worden op RRP.



Figuur 19 netwerkkaart openbaar vervoer

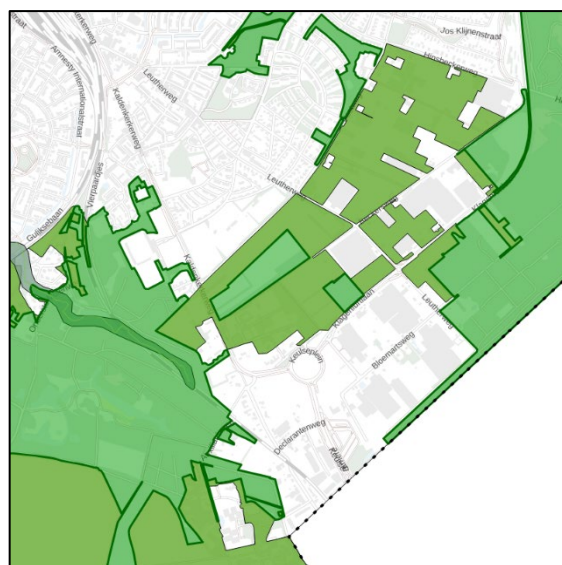
4.7 Groen-blauwe structuren

De Keulse Barrière was van oudsher al een verbindende schakel tussen natuurgebieden. Op lokaal niveau tussen het Jammerdal en de Groote Heide en op internationaal niveau tussen Natura2000 gebieden.



Figuur 20 Natura2000 gebieden rondom de grens

Verder maakt een groot gedeelte van het gebied onderdeel uit van de groen-blauwe mantel (Omgevingsverordening Limburg).



Figuur 21 Uitsnede omgevingsverordening

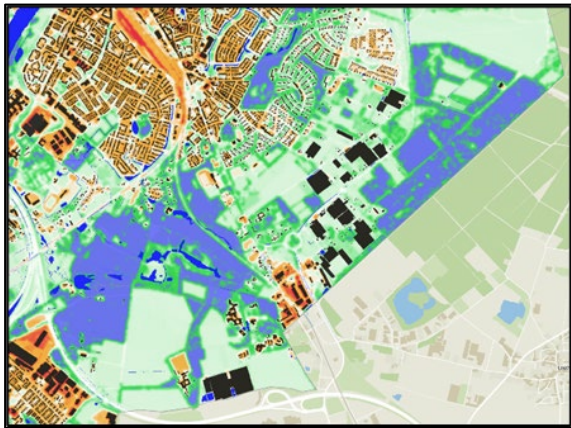
De gemeentelijke groenblauwe basisstructuur wijkt niet veel af van het Natuurnetwerk Nederland of de groen-blauwe mantel. Enkele waardevolle houtopstanden en de bomenstructuur zijn aanvullend opgenomen op deze basiskaart, evenals de primaire watergang Venlose Molenbeek.



Figuur 22 Uitsnede agenda groen en water

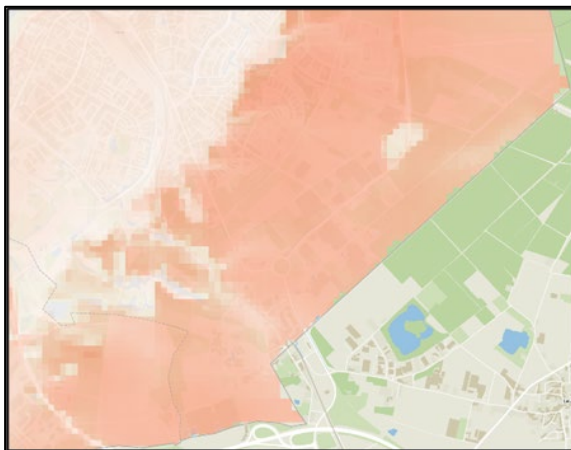
4.8 Hitte en droogte

Om een gebied klimaatadaptief in te richten is het van belang om te weten waar hitte eilanden of droge gebieden zich bevinden. Figuur 23 betreft de hittekaart die de meest warme plekken weergeeft. De Keulse Barrière is een relatief koel gebied, er is immers ook minder bebouwing aanwezig. Ter plaatse van het bedrijventerrein is wel te zien dat dit gebied meer hitte uitstraalt, net als het stedelijk gebied van Venlo.



Figuur 23 Hitekaart

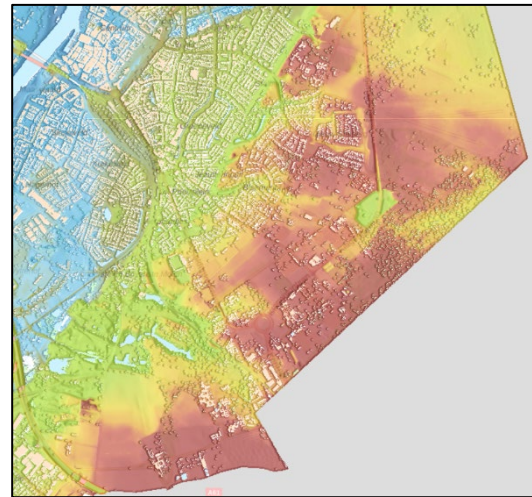
Op onderstaand figuur 24 is de gemiddeld laagste grondwaterstand weergegeven, waarbij voor de Keulse Barrière geldt dat de grondwaterstand 5-10 meter onder maaiveld is gelegen. Dat maakt het een relatief droger gebied.



Figuur 24 Droogtekaart

4.9 Water en bodem

De water en bodemstructuur zijn belangrijke vertrekpunten voor de verdere ruimtelijke invulling van het gebied. Onderstaand figuur betreft de hoogtekaart waarop te zien is dat Keulse Barrière gelegen is op het plateauterras en daarmee een hogere ligging heeft dan het stedelijk gebied.



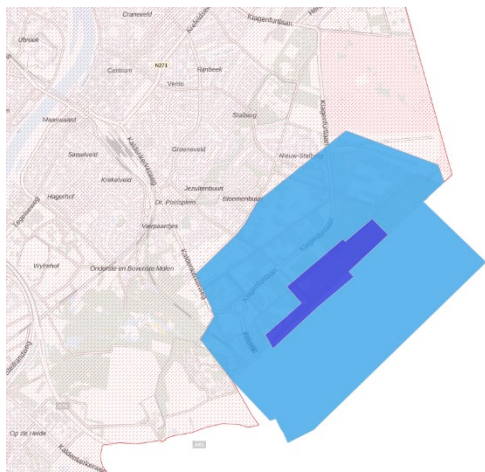
Figuur 25 Hoogtekaart

In onderstaand figuur zijn de plekken met wateroverlast weergegeven. Met name op het terrein van Bethanië is te zien dat daar bij flinke neerslag overlast van water is.



Figuur 26 Wateroverlast

Binnen Keulse Barrière is ook een waterwingebied gelegen met daaromheen het grondwaterbeschermingsgebied. Te zien is dat zo ongeveer het volledige plangebied van de Keulse Barrière is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied.



Figuur 27 Zonering waterwingebied

4.10 Erfgoed en archeologie

In en rondom de Keulse Barrière liggen verschillende gemeentelijke monumenten en enkele rijksmonumenten. De meest in het oog springende zijn voormalige kloosters Bethanië, Abdij Ulingsheide en voormalige ontginningsboerderij Gasthuishof. Ook voormalige stadion de Kraal is aangewezen als gemeentelijk monument.



Figuur 28 Monumentenkaart

In het gebied bevinden zich verschillende archeologische vindplaatsen. Het plangebied

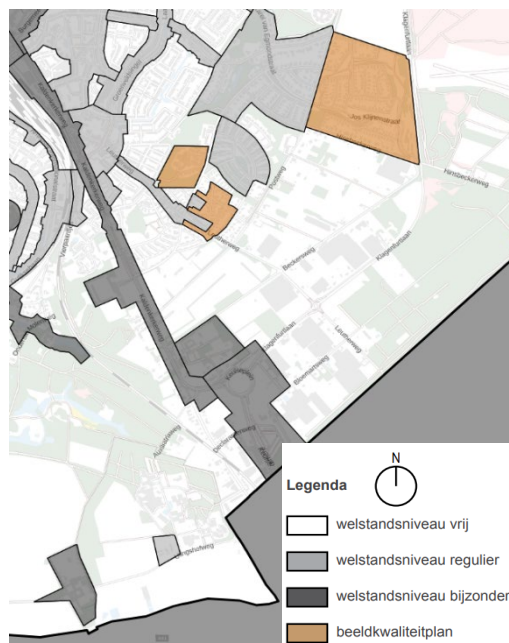
kent een verder overwegend lage archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 29 Archeologische verwachtingenkaart

4.11 Uitstraling en beeldkwaliteit

De Keulse Barrière vormt de poort van het land en de poort van de stad. In de Welstandsnota heeft de Keulse Barrière een 'bijzonder' welstandsniveau. Het beleid is gericht op versterking van de uitstraling van deze stadsinvalsweg en stadspoort/landspoort. Tot op heden heeft de gemeente met name passief beleid gevoerd ten aanzien van de welstandsnota. Met de positionering van deze majeure opgave in de Omgevingsvisie zal een meer actieve rol aangenomen gaan worden door de gemeente.



5 Conceptontwikkeling

Onderdeel van de Koers Keulse Barrière, is de conceptontwikkeling voor het gebied.

De Keulse Barrière heeft een positie en betekenis op verschillende voorzieningenniveaus. Zowel op het niveau van de wijk als op stedelijk en regionaal niveau. De conceptontwikkeling bestaat uit een verkenning naar de doorontwikkeling van bestaande programma's en mogelijk nieuw toe te voegen programma's in het gebied. De conceptontwikkeling is gebaseerd op de aanwezige kwaliteiten en het benutten van kansen voor een wervend toekomstperspectief. De doelen vanuit Citybranding Venlo zijn hierbij richtinggevend.

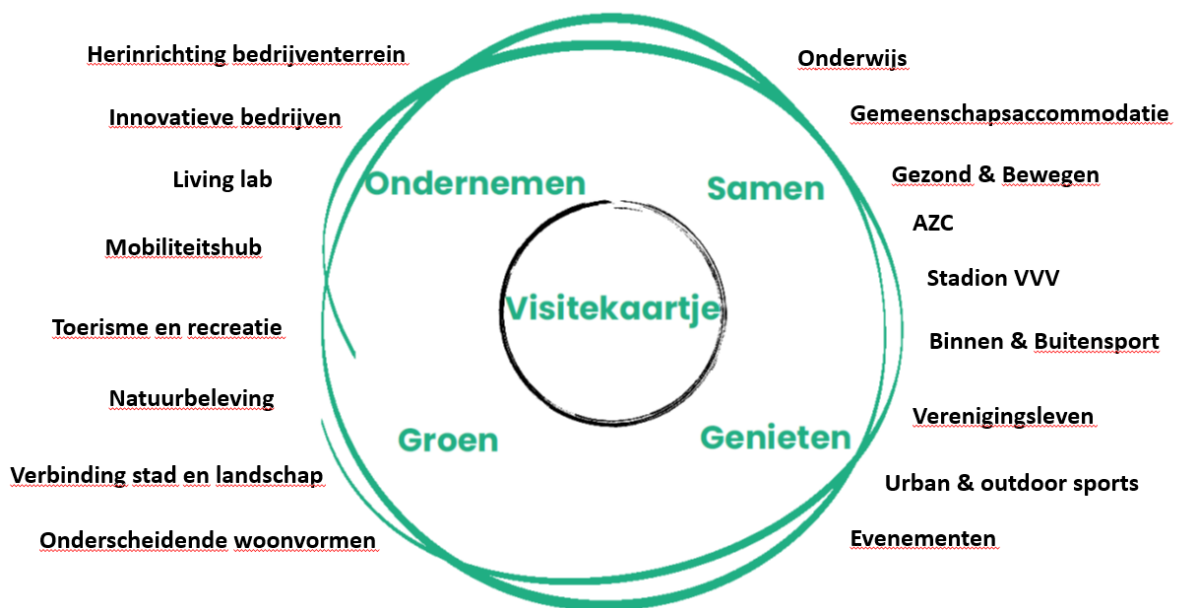
Dit laat zich voor de Keulse Barrière vertalen in een visitekaartje van Venlo:

“De Keulse Barrière wordt een visitekaartje van Venlo. Een landmark die je verwelkomt. Een verbinder die inspireert, laat zien wat Venlo in huis heeft en de stad op de kaart zet.

Waar Venlo laat zien dat ze een stad is die de toekomst heeft. Een bron van ontspanning, innovatie, ontwikkeling, natuurbeleving, sociale en culturele activiteiten”.

Een stad van samen genieten, sporten, leven en ondernemen in het groen.

In onderstaande afbeelding is een kansrijk programma opgenomen waarbij multifunctioneel gebruik en synergie wordt nagestreefd.



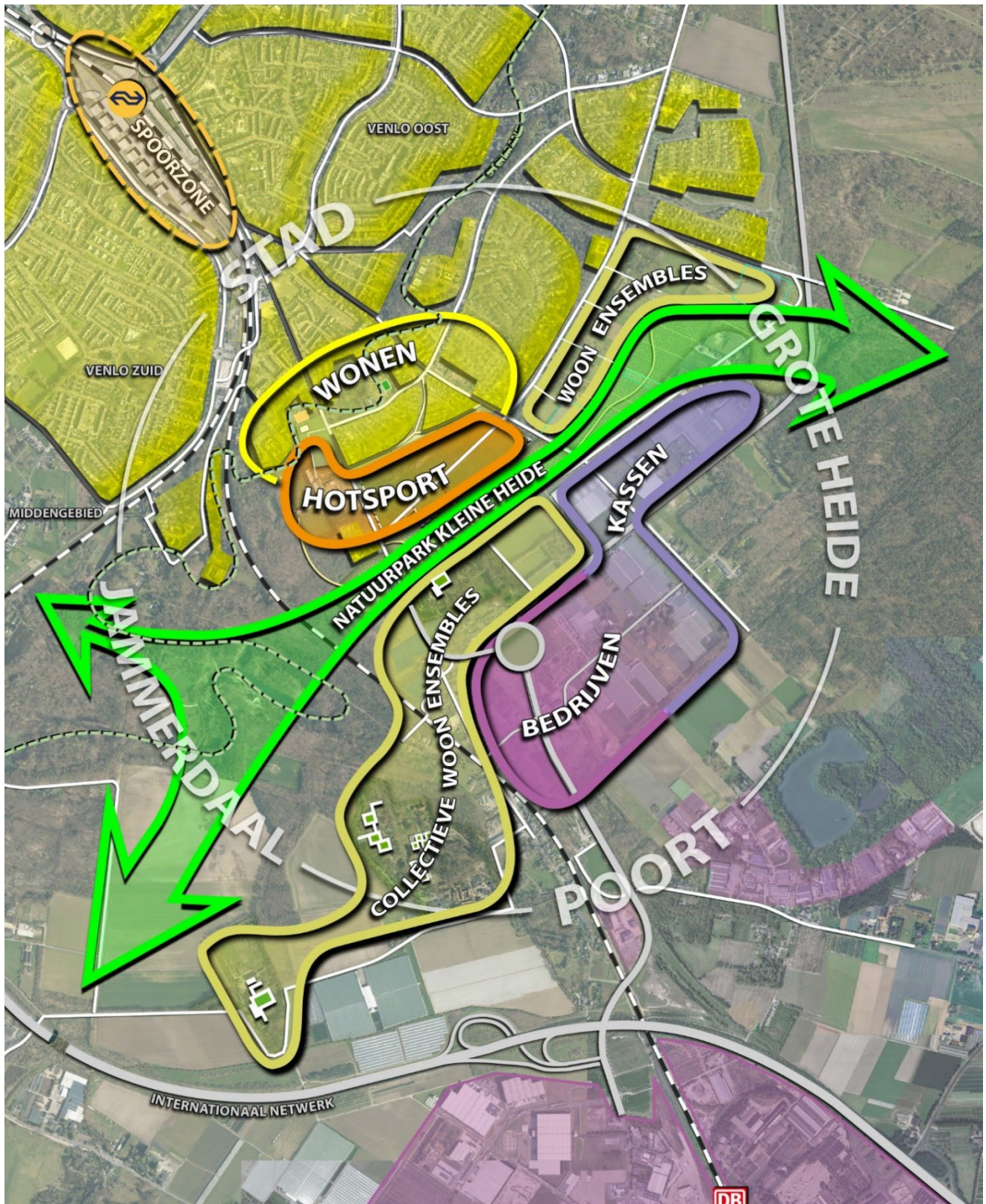
De conceptontwikkeling zal verder worden uitgewerkt met stakeholders en gebruikers van het gebied, ook zullen nieuwe partners worden geënthousiasmeerd te participeren in de ontwikkeling van de Keulse Barrière.

6 De Koers

In de vorige hoofdstukken is beschreven hoe de Keulse Barrière zich historisch heeft ontwikkeld, hoe het gebied er nu voor staat en naar welke ambities we in 2040 toewerken. De Koers die we gaan varen om daar te komen wordt in dit hoofdstuk beschreven. Daarnaast spelen er op dit moment diverse individuele initiatieven of projecten die behoefte hebben aan een Koers voor het gebied. Gelet op de omvang en omdat het gebied sterk versnipperd is, is gekozen om het gebied te verdelen in een aantal deelgebieden. Binnen de ruimtelijke structuur gaat het om deelgebieden met een meer eenduidige karakteristiek, problematiek, functie en gebruik. Op deze wijze kan de samenhang binnen de ruimtelijke structuur worden versterkt. Ieder deelgebied herbergt bepaalde kwaliteiten die versterkt kunnen worden. Uiteindelijk zal ook de samenhang en verbinding tussen deze deelgebieden gerealiseerd moeten worden. De centrale ambities uit de Omgevingsvisie lopen uiteindelijk als een rode draad door de gehele gebiedsontwikkeling.

Parallel aan de ontwikkeling van de Omgevingsvisie heeft de gemeente Venlo ingezet op een herpositionering van het Venloos DNA; Citybranding. Want niet alleen de ruimtelijke context is veranderd maar ook het economisch klimaat. Daaruit komt naar voren dat de stad op zoek is naar ruimte en inspiratie voor 'Jonge professionals die een gezin stichten in Venlo' en 'Innovatieve bedrijven die bij het DNA van Venlo passen'. En juist dat kan de Keulse Barrière in de toekomst bieden.

De deelgebieden zijn vormgegeven aan de hand van de opgaven en de diverse initiatieven en projecten die lopen. Zo ligt de Keulse Barrière op het snijvlak van het centraal stedelijk gebied en het buitengebied, oftewel de stadsrandzone. Het vormgeven van deze stadsrandzone is één van de opgaves. Een andere opgave is de herstructurering en mogelijk uitbreiding van bedrijventerrein Keulse Barrière. Ook liggen er nog diverse glastuinbouwbedrijven in het gebied, variërend van vitale bedrijven tot kassen die niet meer gebruikt worden voor agrarische productie. Met voormalige kloosters Abdij Ulingsheide, Maria Auxiliatrix en Bethanie ligt er een lint met cultuurhistorische complexen ingebed in het landschap die identiteit geven aan het gebied. Deze ruimtelijke setting is vrij bijzonder en biedt kansen voor onze toeristisch recreatieve sector. Maar ook de sportcomplexen van onder andere VVV en Venlose Boys bestrijken een groot areaal. Daaraan grenzend liggen de bestaande woonwijken waar opgaves liggen op het gebied van veerkracht en leefbaarheid. De opgave voor het realiseren van een natuurpark loopt als een verbindende schakel door het gebied. Alle deelgebieden grenzen aan deze zone. In onderstaande afbeelding zijn de deelgebieden schematisch weergegeven. Ieder deelgebied wordt in dit hoofdstuk toegelicht met een bijpassende koers op hoofdlijnen. De deelgebieden zijn niet rigide vormgegeven, maar kunnen in de uitwerking wijzigen van omvang of structuur.



Figuur 30 Structuurkaart Keulse Barrière

6.1 Plateau Stadsrandzone (woonensembles)

De oostelijke stadsrand van Venlo wordt gekenmerkt door de steilrand en zet zich voort op een plateau tot de Duitse grens. Het gebied wordt grofweg afgebakend door de Postweg, Hinsbeckersweg, Beckersweg en Leutherweg. De invulling en kwaliteit van deze zone is niet eenduidig en kent een rommelig karakter. Dit komt mede door het afbouwen van het agrarisch (glas)tuinbouwgebruik. Binnen deze Plateau stadsrandzone, ligt de focus op de opgaves op het gebied van landschap, natuur en water. Kansen liggen er in het verbeteren van recreatieve routes tussen de woonwijken en naastgelegen natuurgebieden. Woningbouw moet in dit gebied samengaan met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de overgang tussen stad en buitengebied en het natuurpark. De ruimtelijke kwaliteit in het gebied kenmerkt zich onder andere door de historische ontginningsstructuur die nog steeds zichtbaar is in het gebied, open zones met zichtlijnen en compacte bosschages. Dit uit zich in strokenverkaveling en rechte lijnen tussen de Postweg en de Beckersweg. De Beckersweg, Landweerweg en Bloemartsweg zijn bijvoorbeeld ook wegen uit deze tijd. Aan deze rechte lijnen liggen er mogelijkheden voor woningbouw in geclusterde vormen, de woonensembles. Een ensemble kan dan bijvoorbeeld gericht zijn op een bepaalde doelgroep zoals ouderen of starters. Een mix-vorm is echter ook denkbaar. Dit betekent ook dat we in dit gebied niet inzetten op lintbebouwing of individuele verkaveling. Zoals hierboven beschreven gaat woningbouw gepaard met landschaps- en natuurontwikkeling. Deze randzone grenst namelijk aan het zoekgebied voor het natuurpark die hier bestendig moet worden. Er dient daarom voldoende ruimte te blijven voor een robuust natuurpark en het gebied is ook zoekgebied voor de Delta Rhine Corridor (DRC). Ook het vasthouden van water op het plateau is een opgave, hiermee wordt sponswerking versterkt en kan verdroging tegengegaan worden en kan het gebied bijdragen aan waterberging. In dit gebied zal daarom de balans gezocht moeten worden tussen woningbouwontwikkelingen, natuurontwikkeling en landschapsontwikkeling.

Koers

- Respecteren van de historische ontginningsstructuur
- Inzetten op woonensembles en geclusterde woonvormen aan de ontginningsstructuur
- Binnen het woonprogramma de nadruk op middensegment gevolgd door duur segment
- Ruimte voor sociaal segment in samenhang met bestaande wijken bezien
- Woningbouw staat op gelijke voet en draagt bij aan natuur- en landschapsontwikkeling
- Ruimte behouden voor het natuurpark en zoekgebied DRC
- Klimaatadaptieve inrichting ten behoeve van waterberging

6.2 Hotsport

Een groot areaal van de Keulse Barrière wordt gebruikt voor vrijetijdsbesteding in de vorm van sport met een stedelijke en (boven)regionale functie. Hieronder vallen onder andere de sportvelden van de Merelweg en betaald voetbalorganisatie VVV-Venlo, met bijbehorende voorzieningen. In totaal gaat het om ongeveer 20 hectare aan sportfunctie. Het ruimtegebruik is niet efficiënt en daarnaast wordt een groot gedeelte van de gronden niet dagelijks gebruikt. Door een herpositionering van velden en voorzieningen, kan het gebied meer onderdeel gaan uitmaken van het stedelijk weefsel, zowel in ruimtelijk als in sociaal perspectief. Hiermee zetten we in op toekomstbestendige sportverenigingen die hun sportieve en maatschappelijke functie kunnen vervullen. Ook door in te zetten op multifunctionele, openbaar toegankelijke sportvoorzieningen voorkomen we dat gronden of gebouwen een groot gedeelte van de tijd leegstaan of niet gebruikt worden. Door herpositionering kan er ruimte vrijgespeeld worden waarbinnen andere (stedelijke) opgaves een plek kunnen krijgen. Sportparken worden op deze manier meer gezien als sportkernen waar ook andere functies dan alleen sport zijn te plaatsen. Hierbij kan gedacht worden aan evenementen, leisure, onderwijs, huisarts, sportarts, fysiotherapeut, podotherapeut, fitnessschool, krachthonk, dag- en kinderopvang. Ook dubbelgebruik van infrastructuur en parkeren biedt kansen voor bijvoorbeeld een P&R locatie om (piek)druk van de binnenstad op te vangen. Sportkern de Merelweg draagt op deze manier bij aan de ambitie om te werken aan een beweegvriendelijke en vitale leefomgeving. Naast de opgave voor sportpark de Merelweg heeft ook VVV-Venlo al lange tijd de ambitie om tot een toekomstbestendig stadion te komen. Wanneer sportkern de Merelweg wordt doorontwikkeld is het een kans om de ambities van VVV-Venlo aan het sportpark te koppelen. Hierdoor kan er één groot voetbalbolwerk ontstaan waar topsport en breedtesport elkaar kunnen versterken. Aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling is de bereikbaarheid en verkeersveiligheid zoals openbaar vervoer richting de sportlocaties, snelfietsroute vanuit Venlo naar Krefeld (via Kaldenkerkerweg-Bevrijdingsweg), en een veilige oversteek Kaldenkerkerweg (t.h.v. de Beckersweg). De doorontwikkeling van sportpark de Merelweg en het realiseren van de ambities van VVV-Venlo lopen echter niet in tijd synchroon. Nader onderzoek is hiervoor nodig met betrokken partijen.

Koers

- Herpositionering van velden en voorzieningen ten behoeve van efficiënter ruimtegebruik
- Toekomstbestendige sportverenigingen ruimtelijk en sociaal integreren in stedelijk weefsel zodat ze hun sportieve en maatschappelijke functie kunnen vervullen
- Multifunctionele, openbaar toegankelijke sportparken en voorzieningen
- Kansen om topsport en breedtesport elkaar te laten versterken
- Vrijgevallende ruimte als gevolg van efficiënt ruimtegebruik biedt kansen voor andere opgaves en functies
- Nadere verkenning mobiliteitsopgaves



6.3 Wonen

De bestaande woongebieden binnen deze majeure opgave zijn voornamelijk de buurten die zijn gelegen op de steilrand en aangrenzend aan de Casinoweg. De buurten maken onderdeel uit van de naoorlogse stadsuitbreiding. In de wijk is relatief veel groen aanwezig en daarmee een van de groenste wijken van de stad. Belangrijke opgave in een groot deel van deze buurten is het verbeteren van de leefbaarheid en veerkracht. Op basis van de gegevens uit hoofdstuk 4 scoort de leefbaarheid en veerkracht slecht vanwege overlast en onveiligheid en verslechterde sociale samenhang. Leefbaarheidsopgaves zijn opgaves die op meerdere vlakken aandacht vragen, dit koersdocument richt zich hoofdzakelijk op de kansen in de fysieke leefomgeving. Deze kansen zijn te vinden rondom de Casinoweg waar op verschillende plekken een positieve impuls gegeven kan worden aan de fysieke leefomgeving. De kwaliteitsverbetering kan met woningbouw, maar er zal ook aandacht moeten zijn voor voorzieningen en een opwaardering van de openbare ruimte. Het aandeel voorzieningen is de laatste jaren afgenomen in dit deel van de wijk, dit blijkt ook uit de wijkanalyse. In onderstaande afbeeldingen zijn de belangrijkste ontwikkelvelden schematisch weergegeven. Qua woningbouwprogrammering zal een goede balans gezocht moeten worden met de rest van de wijk zodat er een gedifferentieerd woonprogramma ontstaat. In dit deel van de wijk is relatief veel sociale woningbouw aanwezig is (zie hoofdstuk 4). De verdere doorontwikkeling van deze plekken zal daarom in samenhang met de rest van de wijk gezien moeten worden.

Koers

- Ingrepen in de fysieke leefomgeving dragen bij aan verbetering van de leefbaarheid
- Inzetten op een gedifferentieerd woonprogramma
- Aandacht voor relatie tussen ontwikkelvelden en de rest van de wijk
- Analyse voorzieningenstructuur
- Behouden groene opzet van de wijk
- Opwaarderen van de openbare ruimte



Figuur 31 Potentiële ontwikkellocaties

6.4 Bedrijven en kassen

Het economisch profiel van de Keulse Barrière bestaat voor een groot deel uit een bedrijventerrein en enkele tuinbouwkassen. Daarnaast betreft dit gebied ook de poort van de stad en Nederland en is daarmee de eerste indruk die bezoekers krijgen als ze Venlo binnenkomen.

Bedrijventerrein

De opgave om bedrijventerrein Keulse Barrière te herstructureren en te verduurzamen is niet nieuw. Met name vanwege de verouderde panden, onbenutte ruimte en verloedering, komt dit bedrijventerrein uit diverse analyses naar voren als een te herstructureren gebied. In hoofdstuk 4 is beschreven wat de oorzaak is van deze ontstane situatie. In de Koers naar 2040 is dit historisch besef van belang. Op basis van de huidige ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein, wordt bij de herstructurering onderscheid gemaakt tussen de kernzone en de zone daar omheen. De kernzone kenmerkt zich door logistieke bedrijvigheid en een drietal tankstations. De zone daaromheen betreft een gemixt gebruik van woningen en bedrijven. Binnen de kernzone liggen kansen voor herontwikkeling naar een vitaal bedrijventerrein. Speerpunten voor herontwikkeling van de kernzone zijn; het beter benutten van het bedrijventerrein, inzetten op ruimte voor lokaal MKB en verduurzaming en vergroening. Meer specifiek betekent dit dat qua profilering ingezet wordt op lokaal MKB in de sectoren industrie, handel en bouw met een kavelgrootte van maximaal 3 ha. Grootschalige logistiek is daarmee uitgesloten. Het verbeteren van de groenstructuur wordt parallel aan de infrastructuur vormgegeven. Ook aansluiting op omliggende groenstructuren is van belang bij een uiteindelijk vergroeningsplan. Bij het verduurzamen van het bedrijventerrein wordt gekeken naar collectieve oplossingen, zoals gezamenlijk opwek en opslag. Uiteindelijk is dit bedrijventerrein de poort van de stad, daarmee is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van meer gebruiks- belevings- en toekomstwaarde een belangrijk uitgangspunt.

Kassen

Naast bedrijvigheid is er nog een significant aandeel kassen in het gebied aanwezig. Dit zijn overwegend vitale bedrijven die hun bedrijfsvoering ook willen voortzetten. Ook zijn er kassen die niet meer in gebruik zijn voor de tuinbouw en een ander gebruik hebben. Algemeen uitgangspunt is dat we kansen voor glastuinbouw zien op de daartoe aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden. Ondanks dat er nog een cluster aan kassen aanwezig is, behoort de Keulse Barrière niet tot een concentratiegebied en is consolideren het uitgangspunt. Dit betekent dat we bestaande rechten van bedrijven respecteren. Het perspectief voor uitbreiding, intensivering of nieuwvestiging van de glastuinbouwbedrijven wordt uitgewerkt in de uitwerkingsproducten van de Omgevingsvisie zijnde: 'Perspectief glastuinbouw' en 'VAB Beleid/ ruimtelijk perspectief ondernemers buitengebied'. In de perspectief glastuinbouw zullen ook de opgaves van de sector, zoals de warmtevraag en verduurzaming, worden geadresseerd en wat dat betekent voor het toekomstperspectief van bedrijven. In de zone tussen de Grensweg, Klagenfurtlaan, Leutherweg en de Keulse Barrière onderzoeken we de transformatie van kassengebied ten behoeve van uitbreiding bedrijventerrein voor lokaal MKB. Hierbij gaan we zorgvuldig om met het aanwezige waterwingebied. In de stadsrandzone tussen de Beckersweg, Postweg, Hinsbeckerweg en Leutherweg zien we geen toekomst meer voor de glastuinbouw. Hier prevaleren de opgaves natuurparkzone, landschap en woningbouw.

Koers

- Onderscheid in kernzone voor bedrijvigheid en randzone voor gemixt gebruik
- Binnen kernzone inzetten op lokaal MKB met percelen van max. 3 hectare
- Groenstructuur koppelen aan infrastructuur en verbinden met omliggend landschap
- Inzetten op maximaal één toekomstbestendig tankstation
- Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit Poort van de stad
- Onderzoeken transformatie kassengebied ten behoeve van bedrijvigheid lokaal MKB
- Geen toekomst voor glastuinbouw in de stadsrandzone
- Perspectief solitaire (glastuinbouw)bedrijven plek geven in uitwerkingsproducten van de Omgevingsvisie
- Zoekgebied natuurpark ter plaatse van de kassenzone



6.5 Collectieve woon ensembles

Van oudsher wordt de oostflank van de Maas gekenmerkt door de aanwezigheid van kloosters. Veel van die kloosters zijn later omgevormd tot collectieve woonvormen of zorginstellingen. Dit beeld is ook binnen de Keulse Barrière zichtbaar, met een lint aan de voormalige kloosters Abdij Ulingsheide, Maria Auxiliatrix en Bethanië. De kracht van deze kloosters zat dan ook in de collectieve woonvorm. De collectiviteit uitte zich niet alleen in de sociale structuur van het leven binnen een klooster, maar ook in de clustering van gebouwen die naast de religieuze aspecten voor het samen wonen en leven zijn vormgegeven. Deze collectieve ensembles zijn gelegen in het waardevol landschap (het Jammerdal) dat functioneert als contramal. De ligging van deze ensembles in het landschap is een kwaliteit die niet verloren mag gaan en als inspiratie kan dienen voor nieuwe functies. Eventuele nieuwe ontwikkelingen, buiten de bestaande kloosters, zullen dan ook deze ruimtelijke opzet in acht moeten nemen, dus een collectief ensemble ingebed in het landschap.

Invulling van deze collectieve ensembles kan verschillend van aard zijn. Voor de kloosters geldt in ieder geval dat de kloostergebouwen onlosmakelijk verbonden zijn met de kloostertuinen. De kloostercomplexen zijn dermate bijzonder dat ze kunnen functioneren als het visitekaartje van Venlo. Met name leisure functies kunnen hier, als onderdeel van het programma, bij uitstek een bijdrage aan leveren. Het Jammerdal is daarbij een waardevol natuurgebied waar door inwoners en bezoekers gerecreëerd wordt. Zo loopt bijvoorbeeld het Pieterpad dwars door het Jammerdal. Door de collectieve ensembles op de juiste manier te verenigen met het landschap, ontstaan er synergievoordelen die Venlo op de kaart zetten en identiteit geven aan het gebied. Van oudsher zijn kloosters vaak omgevormd tot zorginstellingen, Maria Auxilliatrix is hier een voorbeeld van. De filosofie voor het verlenen van zorg is door de jaren heen echter veranderd. Woonzorg-instellingen buiten het stedelijk gebied plaatsen, ver van de woonomgeving, is niet meer het uitgangspunt. Toch is er ook in de huidige tijd aandacht voor de bundeling van individuele (mantel)zorgbehoefte en sociale connectiviteit. Hiervoor bieden deze collectieve woonensembles in het groen een unieke kans. Eventuele woon(zorg) concepten in dit gebied zullen dus goed moeten aansluiten op de ruimtelijke context buiten het stedelijk gebied. Daar waar de kloostercomplexen gebruikt worden voor het huisvesten van doelgroepen is goede afstemming met de (woon)omgeving vereist. Zo wordt klooster Bethanië inzet voor het huisvesten van asielzoekers. Naast de dialoog met de omgeving, heeft ook de omliggende openbare ruimte een kwaliteitsverbetering.

Koers

- Respecteren van de collectieve ensembles die zijn ingebed in het landschap
- De ruimtelijke collectiviteit van de ensembles biedt kansen voor sociale connectiviteit
- Kloostergebouwen zijn onlosmakelijk verbonden met de kloostertuin
- Kansen voor toeristisch recreatieve concepten
- Kansen voor regulier wonen
- Kansen voor woonzorg concepten die passen bij de ruimtelijke opzet

6.6 Natuurpark kleine heide

Het natuurpark loopt als een groene corridor door het gebied en geeft een enorme kwaliteitsimpuls aan de Keulse Barrière. Het ambitieniveau van dit natuurpark is tweeledig: enerzijds moet het natuurpark functioneren als een robuust stedelijk uitloopgebied voor de Venlonaar, anderzijds vinden er gerichte inspanningen plaats op het gebied van natuurontwikkeling.

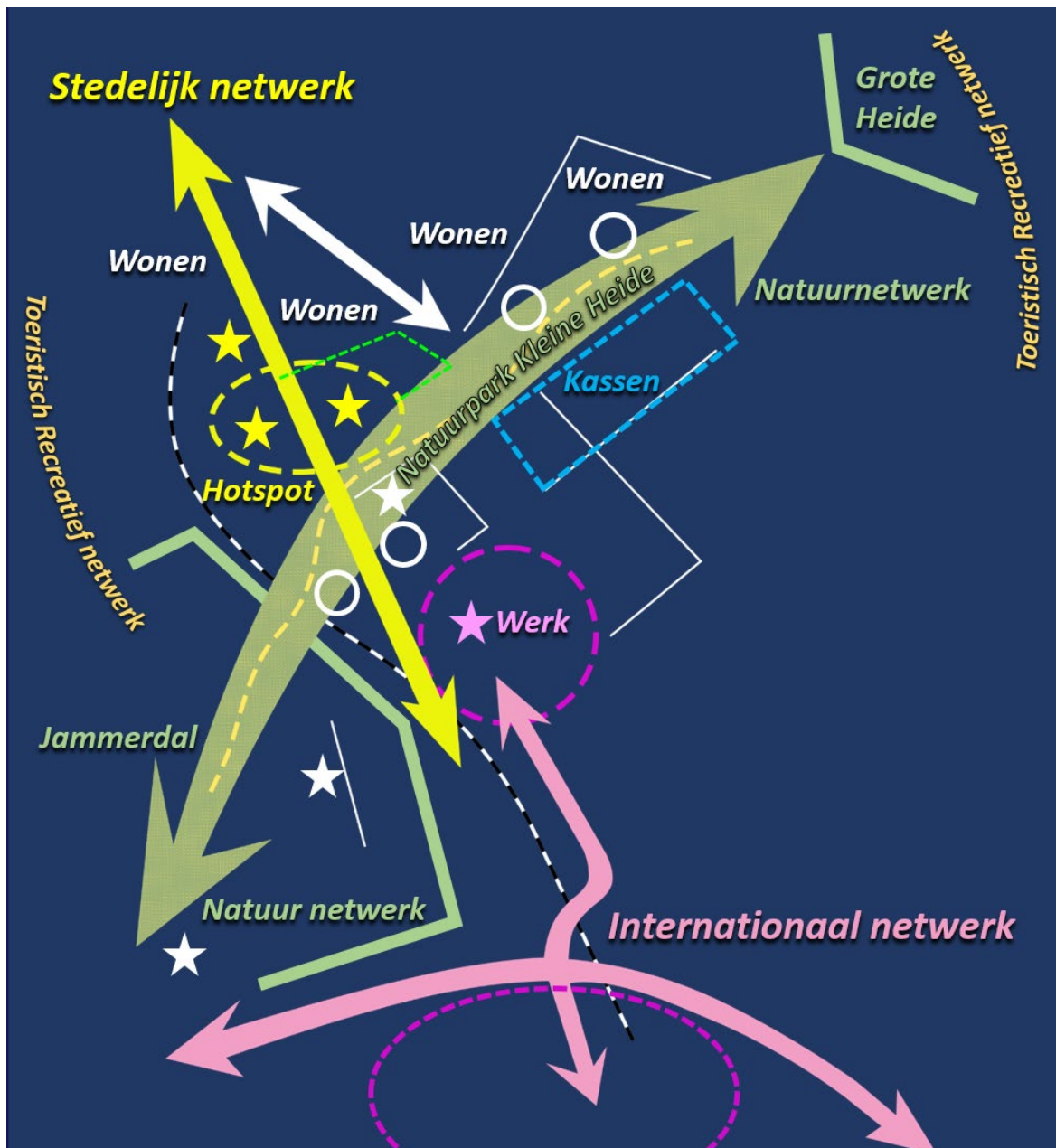
Venlo heeft de ambitie om een schaalsprong te maken. De groei van de stad kan niet zonder te zorgen voor robuuste groen (blauwe) structuren, waar inwoners kunnen recreëren en vertoeven. Te denken valt aan een natuurpark met wandel- en fietspaden of sport- en speelvoorzieningen. Per deelgebied dat grenst aan het natuurpark kan het accent anders liggen. Rondom de sportzone kan de inrichting anders zijn dan in de stadsrandzone nabij het woongebied. Toegankelijkheid van het gebied is hoe dan ook belangrijk. Het natuurpark heeft daarmee een functie op stadsniveau en verbindt de verschillende deelgebieden van de gebiedsontwikkeling Keulse Barrière met elkaar, zodat het onderdeel is van het stedelijk leven.

Naast deze stedelijke functie vervult het natuurpark ook een ecologische functie. Op een hoger schaalniveau is dit gebied een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen Nationaal Park de Meinweg, Jammerdal, Groote heide en Nationaal Park de Maasduinen (onderdeel Natuurnetwerk Nederland). Om die reden is bij de aanleg van de A74 ook ecoduct Wambach aangelegd. Om het gebied ecologisch te kunnen laten functioneren heeft het natuurpark een significante breedte nodig. Uit nader onderzoek moet blijken welke breedte haalbaar is, deze zal namelijk niet overal hetzelfde zijn en in samenhang met andere opgaves bepaald en vormgegeven worden.

Aan de hand van een verkennend onderzoek zal moeten blijken hoe het natuurpark precies vormgegeven wordt, zodat er synergie ontstaat tussen de verschillende ambitieniveaus. Samenwerking met de gebiedspartners is hierbij van belang.

Koers

- Inzetten op een tweeledig ambitieniveau dat onderdeel is van de schaalsprong
- Het natuurpark vervult een functie op stadsniveau en verbindt verschillende deelgebieden
- Het natuurpark is geschikt voor inwoners om te recreëren en te vertoeven
- Het natuurpark vervult een ecologische functie en heeft een significante breedte nodig
- Het natuurpark is een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen de Meinweg en de Maasduinen
- Uitvoeren van een verkennend onderzoek om meer invulling te geven aan de ambities



Figuur 32 Integratieschema samenhangende deelgebieden en netwerken

7 Communicatie, participatie en proces

7.1 Communicatie en participatie

Naast de ambities en koers is ook communicatie en samenwerking met partners en bewoners belangrijk. Een uitgebreid participatietraject ligt aan de basis van de omgevingsvisie waarin onze ambities zijn vastgesteld. Hier hebben veel inwoners en stakeholders aan meegewerkt. Ook onze thematische beleidsstukken geven richting en koers aan de opgaven die we hebben. Per gebied kan een ambitie echter een andere vertaling krijgen. Iedere wijk en buurt is namelijk anders en heeft haar eigen unieke eigenschappen. De koers die we in dit document uitzetten is daarom niet in beton gegoten. Door het gesprek aan te gaan met de inwoners van de wijk of partners die actief zijn in de wijk, is het mogelijk dat de koers op onderdelen bijgesteld moet worden. Ook kunnen elementen meer of minder urgentie krijgen, als de wijk of partners daarom vragen. Voor de wijze waarop de communicatie en participatie voor majeure opgave Keulse Barrière wordt vormgegeven en georganiseerd, zal een procesopdracht Keulse Barrière worden opgesteld.

Binnen de Keulse Barrière lopen momenteel een aantal communicatietrajecten. Het gaat om de herstructurering van het bedrijventerrein en het AZC Bethanië.

7.2 Proces

De omvang, complexiteit en diversiteit van de Keulse Barrière vraagt om een gestructureerde processturing. Het vaststellen van dit Koersdocument door het college is de eerste stap. Na vaststelling van de Koers Keulse Barrière zal een procesopdracht worden opgesteld door een procesmanager die het verdere proces meer in detail zal vormgeven. De procesopdracht Keulse Barrière zal zich richten op de integrale sturing van de gebiedsontwikkeling. Het doel is om diverse ontwikkelingen op elkaar af te stemmen en daarmee de leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving te verbeteren. Dit vraagt om een samenhangende aanpak. Door een gestructureerde procesaanpak wordt gewaarborgd dat alle betrokken partijen effectief samenwerken en dat risico's tijdig worden geïdentificeerd en gemitigeerd. Binnen deze procesopdracht krijgt ook de omgevingsdialog een nadrukkelijke plek. Dit voorkomt verrassingen achteraf en maakt het mogelijk om flexibel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen of inzichten tijdens het proces.

Ook wordt na vaststelling van dit Koersdocument een themasessie met de raad georganiseerd. Tijdens deze themasessie wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van de omgevingsvisie, waaronder de uitwerking van majeure opgave Keulse Barrière. Hieronder op hoofdlijnen de te nemen processtappen.

Processtappen:

- Q1 2026: Vaststellen Koersdocument college van B&W
- Q1 2026: Themasessie met de gemeenteraad over voortgang
Majeure opgave Keulse Barrière
- Q1/ Q2 2026: Aanstellen procesmanager en opstellen procesopdracht
- Q2 e.v. 2026: Uitvoeren procesopdracht

8 Bronnen

- [Beeldbank | Gemeentearchief Venlo](#)
- Gemeente Venlo (2003). 'Bethanië, cultuurhistorische inventarisatie met waardestelling.
- Gemeente Venlo (2020). Agenda Groen & Water.
- Gemeente Venlo (2023). Economische Visie 2030: 'Van volume naar waarde'.
- Gemeente Venlo (2024). Mobiliteitsplan Venlo, brug tussen strategie en uitvoering.
- Gemeente Venlo (2025). Omgevingsvisie Venlo 2040.
- [Klimaatatlas](#)
- [Leefbaarometer | Kaart](#)
- [Topotijdreis: 200 jaar topografische kaarten](#)
- [Venlo in Cijfers - Gemeente Venlo](#)

