

# Herijking ruimtelijk kader Oostelijke Halter centrum Blerick



**BONGERSLANDSCHAP**  
BUREAU VOOR LANDSCHAP EN STEDENBOUW

SEPTEMBER 2015



# Herijking ruimtelijk kader Oostelijke Halter centrum Blerick

**In opdracht van:**

Gemeente Venlo  
Postbus 3434  
5902 RK Venlo  
telefoon: 14 077  
[www.venlo.nl](http://www.venlo.nl)



## **BONGERSLANDSCHAP**

BUREAU VOOR LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Eikendreef 65, 6581 PC Malden  
telefoon: 06-10813077  
[info@bongerslandschap.nl](mailto:info@bongerslandschap.nl)  
[www.bongerslandschap.nl](http://www.bongerslandschap.nl)

september 2015



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>Gewenste Stedenbouwkundige structuur</b>	<b>24</b>
1.1	Aanleiding	7	6.1	Algemeen	24
1.2	Ligging plangebied	8	6.2	Ruimtelijke structuur	24
<b>2</b>	<b>Terugblik Ruimtelijk Ontwikkelingsplan centrum Blerick</b>	<b>10</b>	6.3	Verkeerscirculatie en parkeren	26
2.1	Terugblik ROP, 2008	10	<b>7</b>	<b>Ruimtelijk kader openbare ruimte Oostelijke Halter</b>	<b>31</b>
2.2	Herijking Ruimtelijk kader	11	7.1	Algemeen	31
2.3	Uitbreiding plangebied	11	7.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten	31
<b>3</b>	<b>Beleid gemeente Venlo</b>	<b>12</b>			
3.1	Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, 2014	12			
3.2	Detailhandelsbeleid	12			
3.3	Verkeer: GGV en parkeren	12			
3.4	Groenbeleid	13			
<b>4</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>15</b>			
4.1	Ruimtelijke karakteristiek	15			
4.2	Bebouwing	16			
4.3	Verkeerscirculatie en parkeren	19			
<b>5</b>	<b>Nieuwbouw La Plaza, 2015</b>	<b>20</b>			
5.1	Algemeen	20			
5.2	Nieuwbouw la plaza	20			



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2008 heeft de gemeenteraad een ruimtelijk ontwikkelingsplan vastgesteld voor de stedelijke vernieuwing van het centrum van Blerick. Nadien zijn de economische omstandigheden en de situatie op de woningmarkt ingrijpend veranderd. Dit heeft er toe geleid dat in de omgeving van het Laurentiusplein een deel van de beoogde nieuwbouwplannen niet tot stand is gekomen. Dit maakt dat het ruimtelijk ontwikkelingsplan is achterhaald en er geen richtinggevend kader meer is voor de noodzakelijke vernieuwing en versterking van het oostelijk gedeelte van het centrum van Blerick.

De visie van het centrumplan Blerick (2003) is nog wel immer actueel en vormt de basis voor de herijking van het ruimtelijk kader. In de visie is gekozen voor een zogenaamd haltermodel: een compacte kern met twee knooppunten. De knooppunten worden gevormd door het winkelcentrum de Wieën (de westelijke halter) en door diverse centrumvoorzieningen rondom Antoniusplein en Laurentiusplein (oostelijke halter). Beide knooppunten zijn verbonden door de Kloosterstraat. Met het concept van het haltermodel is het centrum van Blerick afgebakend.

Na het besluit van de gemeenteraad in november 2011 om af te zien van een parkeergarage onder het Laurentiusplein is gewerkt aan nieuwe plannen voor deze omgeving. Het betreft:

1. Aanpassing van de uitbreidingsplannen La Plaza.
2. Bestemming en optimalisering van de inrichting Laurentiusplein tot openbare parkeerplaats.
3. Uitbreiding van het parkeerareaal in het centrum van Blerick op het terrein Gommans.

De opgave voor de herinrichting van de openbare ruimte is op onderdelen ook aangepast. Het betreft een uitbreiding van de parkeerfunctie op de Carleysplaats met tien private parkeerplaatsen en verandering van het verkeersregime van één naar tweerichtingsverkeer in de Maasbreesestraat, in verband met de toegankelijkheid en ontsluiting van de parkeervoorziening op het Gommanssterrein.

Deze plannen zijn planologisch vertaald in het bestemmingsplan Blerick centrum. Voor de realisatie van de nieuwbouw bestaat overeenstemming met de firma Berden en woningstichting Antares. Dit in combinatie met een herinrichting van de openbare ruimte.

< *Ligging plangebied*

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Steegstraat, Maasbreesestraat, Pontanusstraat, Laurentiusstraat, Carleyspassage en Sint Hubertusstraat. Binnen dit plangebied zijn in de huidige situatie een grote openbare parkeerplaats op het Laurentiusplein gelegen, gereserveerde parkeerplaatsen op de Carleysplaats, een cluster van grondgebonden woningen, vier bouwblokken met in de onderlaag winkels en in de bovenlagen appartementen (waaronder nieuwbouw Les Pompiers) en een enkele horecavoorziening met terras aan de Carleysplaats. Tot slot is het terrein Gommans, dat deels verhard en deels onverhard is, aan het plangebied toegevoegd.



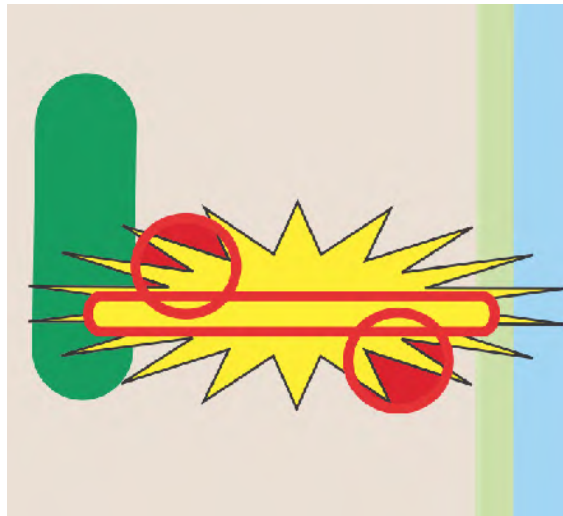


## 2. Terugblik Ruimtelijk Ontwikkelingsplan centrum Blerick, 2008

### 2.1 Terugblik Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) 2008

#### *Visie Centrum Blerick, 2003*

In 2003 is de Visie Centrum Blerick door de gemeenteraad vastgesteld. Om de doelstelling "een volwaardig stadsdeelcentrum met hoogwaardige ruimtelijke en functionele kwaliteit" te



*Haltermodel uit Visie Centrum Blerick, 2003*

kunnen realiseren is gekozen voor het 'haltermodel': een compacte kern met twee knooppunten. Het haltermodel beoogt het ontwikkelen van twee krachtige halters in het centrum van Blerick waar stedelijke activiteiten zoals wonen, winkelen en recreëren met elkaar worden gecombineerd. De westelijke halter is de Wieënpassage en directe omgeving waarin de Oude Staay locatie is gelegen. De oostelijke halter is het gebied rondom het Antoniusplein, Laurentiusplein en La Plaza/Berden. Deze beide halters zijn verbonden door de Kloosterstraat. In deze visie was voor het versterken van de oostelijke halter o.a. al sprake van nieuwbouw van 't Raodhoes en bebouwing op het Laurentiusplein met een ondergrondse parkeergarage.

#### *Ruimtelijk Ontwikkelings Plan, 2008*

In 2007 is de visie Centrum Blerick geoptimaliseerd voor het gebied Laurentiusplein e.o. en vertaald tot het Ruimtelijk Ontwikkelings Plan (ROP) dat in 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het gebied is opgedeeld in een viertal deelgebieden: Plaza/Berden, Tivoli, Carleysplaats en ondergrond-

se parkeergarage. Doel van het ROP is het vaststellen van ruimtelijk/functionele randvoorwaarden waarbinnen de uitwerking van de verschillende deelplannen kan plaatsvinden. In aanloop tot het ROP heeft de oostelijke halter door de nieuwe inrichting van het Antoniusplein en de bouw van het cultureel centrum achter 't Roadhoes al een functionele en ruimtelijke impuls gekregen. Dit geeft tevens het ambitieniveau aan voor de verdere kwalitatieve ontwikkeling (functioneel, beeldkwaliteit en stedelijkheid) van de deelplannen in dit gebied.

Het plan Plaza/Berden bestaat uit een ensemble van bestaand en nieuwe gebouwen (winkels, appartementen, grondgebonden woningen en expeditie ruimte) die samen één groot bouwblok vormen. Op zowel de hoek Laurentiusstraat als de hoek Maasbreesestraat/ Pontanusstraat is hierin markante hoogbouw opgenomen. Voor de Carleysplaats is nieuwbouw (winkels en appartementen) aan de noordzijde beoogd om met deze nieuwe wand voor de Carleysplaats een pleinfunctie te creëren. Het deelplan Tivoli bestaat uit grondge-

bonden woningen aan de Steegstraat en hoogbouw (appartementen) aan het Laurentiusplein. In samenhang met deze drie bouwplannen was onder het Laurentiusplein een parkeerkelder voorzien met o.a. een in- en uitgang ter hoogte van de Carleysplaats. Tenslotte had een nieuwe inrichting van de openbare ruimte tot doel om de verschillende bouwblokken met elkaar te verbinden en de verkeersrouting voor het parkeren in dit plan te optimaliseren met o.a. invoering van tweerichtingsverkeer in de Maasbreesestraat.

## 2.2 Herijking Ruimtelijk kader

Van de vier deelplannen uit het ROP is momenteel alleen de nieuwbouw aan de noordkant van de Carleysplaats (Les Pompiers) gerealiseerd. Door de economische crisis en terugval in de vraag naar woningen was een parkeerkelder onder het Laurentiusplein financieel niet haalbaar (besluit gemeenteraad 2011) en het woningbouwprogramma met uitbreiding van detailhandel niet realiseerbaar. Vervolgens is een aangepast plan voor uitbreiding Plaza/AH tot stand gekomen in combinatie met 25 sociale huurappartementen.

Dit alles maakt dat het Ruimtelijk Ontwikkelings Plan uit 2008 is achterhaald. Om over een actuele, richtinggevend ruimtelijk kader te beschikken is een herijking noodzakelijk.

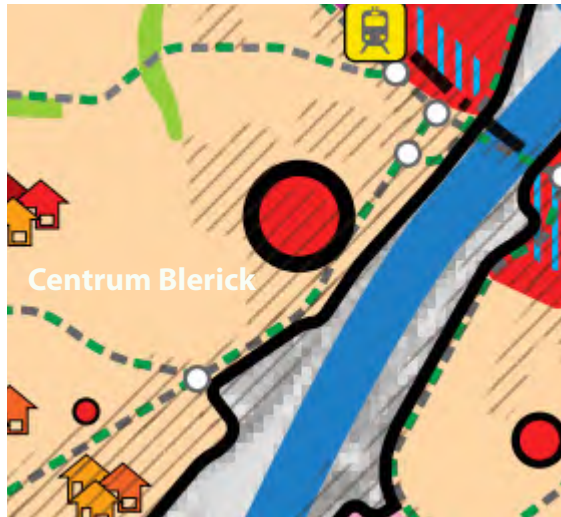


Stedenbouwkundig plan ROP, 2008

## 2.3 Uitbreiding plangebied

Met het wegvallen van de parkeergarage onder het Laurentiusplein diende de behoefte aan extra parkeerplaatsen ten behoeve van de gewijzigde plannen voor deelgebied La Plaza/Berden op een andere wijze gerealiseerd te worden. Om hierin te

kunnen voorzien is het plangebied van de herijking uitgebreid met het terrein van de voormalige garage Gommans. Het nieuwe areaal aan parkeerplaatsen dient voor de extra behoefte als gevolg van de uitbreiding van Berden/ Albert Heijn en de realisering van 25 sociale huurappartementen.



Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, 2014

## 3. Beleid gemeente Venlo

### 3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie voor Venlo vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Er wordt in grote lijnen aangegeven op welke wijze de gemeente haar omgeving de komende jaren wil inrichten, bebouwen en gebruiken. In de structuurvisie wordt het winkelcentrum van Blerick van een 'standsdeelcentrum' voortaan aangemerkt als een 'boodschappencentrum+'. De boodschappencentra+ hebben naast een breed aanbod van dagelijkse boodschappen ook een divers, maar beperkt, aanbod van kleding, schoenen, huishoudelijke artikelen en andere niet dagelijkse boodschappen. Een combinatie van boodschappen doen en recreatief winkelen. In het kernwinkelgebied van een boodschappencentrum+ is uitbreiding van bestaande detailhandel mogelijk. Deze moet ondergeschikt zijn en inspelen op trends, ontwikkelingen en duurzame instandhouding.

### 3.2 Detailhandelsbeleid

In februari 2015 heeft de gemeenteraad een nieuw detailhandelsbeleid vastgesteld ("Detail-

handelsbeleid Venlo 2015-2025"). Het centrum van Blerick is hierin aangewezen als winkelgebied dat versterkt moet worden. Dit door versterking van de halterstructuur en door versterking van de bestaande boodschappenstructuur. Hiermee wordt bedoeld dat het centrum moet bestaan uit twee belangrijke knooppunten met voldoende trekkracht, te weten de Wieënpassage (westelijke halter) en het winkelgebied Carleyspassage/Plaza (oostelijke halter), met daartussen een aantrekkelijke verbinding via de Kloosterstraat.

### 3.3 Verkeer: GVVP en parkeren

#### *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015*

Doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 is het verbeteren van de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de gemeente Venlo. Deze nota is in directe samenhang met de Visie Venlo 2030, Kompas voor de Toekomst en de Ruimtelijke Structuurvisie ontwikkeld. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan heeft als motto 'VENLO: leefbaar en bereikbaar'. De hoofdoelstelling van het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid sluit aan op deze titel: Een ver-

keers- en vervoerssysteem, dat de ruimtelijke en economische ambities optimaal ondersteunt en zorgt voor een leefbare, veilige en bereikbare stad.

#### *Relatie met de ontwikkeling Centrumplan Blerick*

In het GVVP staan een aantal speerpunten die relatie hebben met de ontwikkeling van het Centrumplan Blerick en geven kaders waarbinnen de oostelijke halter dient te worden vormgegeven. Op hoofdlijnen zijn dit de volgende:

- Mobiliteit staat ten dienste van de economische, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling van de stad en regio;
- Evenwicht in vraag en aanbod van straatparkeren en parkeergarages met behulp van het parkeerregime (vrij, betaald, vergunning) en, waar relevant, het juiste tarief;
- De verkeersonveiligheid voortvarend aanpakken door het oplossen van de meest onveilige situaties en een goede inrichting van de wegen en straten;
- Parkeervraag en -aanbod in balans brengen door vraag en aanbod van de parkeerplaatsen bij nieuwbouwwijken, scholen, wijkgebouwen, kerken, winkelcentra en bedrijven in evenwicht te brengen en te houden. Zoekverkeer wordt beperkt. De instrumenten daarbij zijn afgestemde parkeernormen, juiste tariefstellingen en een verantwoorde invoering c.q.

uitbreiding van parkeerregimes (betaald parkeren en/of vergunningenstelsel). De maatregelen zijn gericht op het waarborgen van bereikbaarheid en leefbaarheid;

- Positie voetganger verbeteren door het geven van een (ruimtelijke) kwaliteitsslag in het stedelijke centrum en de stadsdeelcentra. Het deels omzetten van (dominante) verkeersruimten naar verblijfsruimten betekent een aantrekkelijke randvoorwaarde voor het creëren van een prettig voetgangersklimaat. Daarnaast zal verder gewerkt worden aan het 'weren' van het doorgaande autoverkeer door wijken en buurten;

#### *Parkeren*

In het vigerende GVVP staat dat het parkeren in Blerick samen met de uitvoering van het centrumplan wordt opgepakt. Het parkeren wordt ingebed in dialoog met de ondernemers en belanghebbenden. Voor de korte termijn blijft het huidige regime van kracht. Na de realisatie van het centrumplan Blerick zal bezien worden of aanpassing van het regime gewenst is.

Inmiddels heeft de evaluatie van het parkeerregime plaatsgevonden, met als resultaat dat per 1 oktober 2014 parkeerregulering in Blerick volledig is afgeschaft. Het beleid voor ruimtelijke ontwikke-

lingen is dat deze in hun eigen parkeerbehoefte dienen te voldoen.

#### **3.4 Groenbeleid**

De wijk Blerick centrum beschikt zelf niet over een wijkpark. Wel kan ze gebruik maken van het Nieuwborgpark in Blerick midden. Dit park heeft echter een beperkte omvang. De functie van parken wordt in Blerick centrum deels overgenomen door de pleinen. In de wijk is een tekort aan speelvoorzieningen en door de veelal stenige inrichting van het stadsgroen vormt het ontbreken van wijkgroen wel een probleem voor de jeugd.

De centrumfunctie van Blerick centrum wordt door het groen onvoldoende ondersteund. Een omgevingskwaliteit die past bij het centrum kan met groen worden bereikt door te streven naar volwassen (solitaire) bomen en het toepassen van bijzondere soorten, aangepast aan de beperkte ruimte of de stenige omgeving. Gezien het gebrek aan parken zijn de pleinen dus extra belangrijk en dan vooral in hun bijdrage aan het groen.



Huidige situatie

# 4. Huidige situatie

## 4.1 Ruimtelijke karakteristiek plangebied

De oostelijke halter is gelegen aan de zuidoost-zijde van de Kloosterstraat. Deze winkelstraat heeft aan weerszijden een aaneengesloten bebouwing van individuele panden. De bebouwing is gemiddeld 3 lagen hoog met winkels in de onderlaag en wonen op de bovenlagen. De Kloosterstraat is reeds in een eerdere fase heringericht en heeft een inrichting met hoogwaardige materialen gekregen, bestaande uit met name een groot-formaat antraciet kleu-

rige natuursteen in de middenbaan en donkerbruin kleurige gebakken klinkers in twee zones aan weerszijden van de middenbaan.

### Carleyspassage

Vanuit de Kloosterstraat biedt de Carleyspassage toegang tot de oostelijke halter. Deze toegang is momenteel weinig uitnodigend om in te lopen. Dat komt onder meer door de smalle, donkere ingang, de verouderde vormgeving van de overkapping boven de passage en de sleetse uitstraling van de

bestrating. Dit vormt een knelpunt voor het laten slagen van het haltermodel. In het haltermodel vormt de Kloosterstraat de verbinding tussen de westelijke en de oostelijke halter met voorzieningen. Wanneer de toegang tot de oostelijke halter vanaf deze verbindende straat ruimtelijk niet goed herkenbaar is en een weinig aantrekkelijke uitstraling heeft zal de gehele oostelijke halter (Carleysplaats tot aan de Maasbreesestraat) minder goed bezocht worden door publiek vanaf de Kloosterstraat. Een uitnodigende en aantrekkelijke vormge-



Kloosterstraat



Ingang Carleyspassage vanaf Kloosterstraat



Carleyspassage



*Carleysplaats, overdaad aan inrichtingsinlementen en bestratingsmaterialen*



*Ingang Carleyspassage vanaf Carleysplaats*

ving van de Carleyspassage is dus van belang voor het beter functioneren van de oostelijke halter.

#### *Carleysplaats*

De Carleysplaats heeft overwegend een functie als parkeerterrein en bestaat uit een lappendeken van verschillende bestratingsmaterialen. Een terras aan de noordzijde van het plein grenst zonder ruimtelijke begrenzing/overgang 'koud' aan het parkeren. Een aangename verblijfsplek ontbreekt op het plein. Daarnaast is er een overdaad aan inrichtingselementen aanwezig. Het betreft o.a. verkeersborden, parkeerborden, muurtjes, anti-parkeerpaaltjes, stootbanden, billboards en uitstallingen. Deze verstoren het visuele beeld en vormen letterlijk obstakels in de ruimte.

#### *Laurentiusstraat en Laurentiusplein*

Ook de Laurentiusstraat en het Laurentiusplein kennen een verouderde inrichting die niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. De inrichting is met name gericht op de verkeersfunctie (autostraat en parkeren) en bevat op enkele bomen na geen groen.

#### **4.2 bebouwing**

De reeds gerealiseerde nieuwbouw Les Pompiers aan de Carleysplaats en de nieuwbouw Raadhoe bestaat uit 4 (en deels 5) lagen, middels deze



hoogte dragen zij bij aan een stedelijk karakter van het centrum van Blerick. De gevels halen de beeldkwaliteit van de openbare ruimte op. Door de gebruikte natuurlijke materialen (o.a. baksteen, natuursteen, zink) en het terughoudend kleurgebruik in een bruin, rood en antraciet kleurstelling hebben de gevels een mooie karaktervolle uitstraling en dragen ze bij aan een rustig straatbeeld.

De bebouwing aan de westelijke zijde van de Carleysplaats dateert uit de jaren negentig. Door de witte kleurstelling en de fors aanwezige reclameuitingen in de onderlaag trekt de gevel de aandacht, maar de uitstraling is slechts en de vormgeving van de luifel is gedateerd. De bebouwing valt qua uitstraling en kleurstelling bij de nieuwbouw uit de toon. Dit zal nog versterken wanneer ook de geplande bebouwing van La Plaza en Antares klaar zal zijn, die in beeldkwaliteit aansluit bij de reeds gerealiseerde nieuwbouw aan het plein.

De bebouwing aan de Maasbreesestraat heeft een dorps karakter, bestaande uit individuele woningen met ieder een eigen gevelbeeld. De woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met kap. Hier vindt bij realisatie van la Plaza, de overgang van het stedelijk milieu van het centrum naar het dorps milieu van de omliggende woonwijken plaats.



*Les Pompiers Carleysplaats*



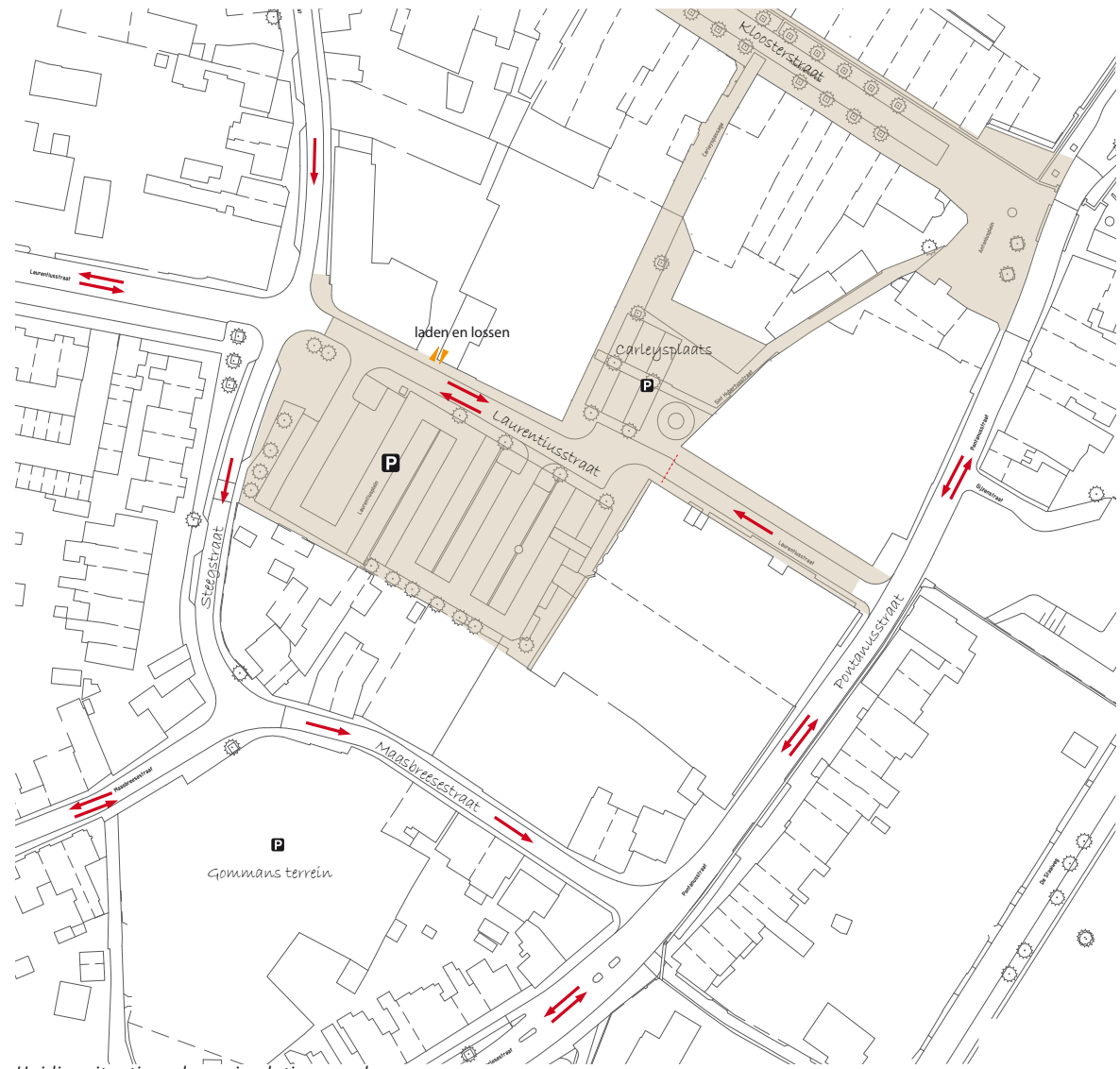
*Raadhoe Carleysplaats*



*Bebouwing westzijde Carleysplaats*



*Maasbreesestraat*



Huidige situatie verkeerscirculatie en parkeren

#### 4.3 verkeerscirculatie en parkeren

De Maasbreesestraat en Steegstraat maken geen onderdeel uit van het verblijfsgebied van de oostelijke halter, maar vormen samen met de Pontanusstraat wel de ontsluitingsroute tot het verblijfsgebied. De Pontanusstraat is een gebiedsontsluitingsweg voor Blerick-oost. De weg gaat ter hoogte van de oostelijke halter over op een 30-km zone. De Maasbreesestraat, Steegstraat en Laurentiusstraat zijn eenrichtingswegen (30km/uur) en de inrichting is sober en functioneel.

Parkeren ten behoeve van de oostelijke halter vindt momenteel plaats op het Laurentiusplein en gedeeltelijk op de Carleysplaats. Op de Carleysplaats zijn de parkeerplaatsen overdag tijdens werkdagen uitsluitend voor het CBR bestemd. In de praktijk is er veel parkeeroverlast voor gebruikers en omwonenden van het plein. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het vele 'wild' parkeren op de CBR-plaatsen tijdens werkdagen en anderzijds door het 'wild' parkeren buiten de vakken. Op de Carleysplaats bevinden zich ook een tweetal invalidenparkeerplaatsen.

Ten zuiden van de Maasbreesestraat is het terrein van de voormalige garage Gommans gelegen. Alle voormalige bebouwing is gesloopt en een gedeelte van het terrein is ingericht en in gebruik als par-

keerterrein. Het overige gedeelte van het terrein is onverhard in afwachting van een nieuwe bestemming.



*Parkeeroverlast Carleysplaats*



*Terrein van de voormalige garage Gommans*

# 5. Nieuwbouw La Plaza, 2015

## 5.1 Algemeen

Ten gevolge van de veranderde economische omstandigheden en de situatie op de woningmarkt na 2008 zijn de uitbreidingsplannen van La Plaza/Albert Heijn met daarboven woningen aangepast. Door het wegvallen van het woonblok Tivoli en het niet realiseren van een parkeergarage onder het Laurentiusplein, krijgt dit plein een andere functie; van een verblijfsplein met wonen naar een parkeerplein. In reactie hierop is de vorm van het bouwblok La Plaza gewijzigd.

## 5.2 Nieuwbouw La Plaza

### Versrijningsvorm

Het oorspronkelijke bouwblok is opgedeeld in twee volumes, te weten één groot bouwblok en een kleiner bouwblok. Tussen deze twee bouwvolumes wordt een nieuwe doorgang van de Carleysplaats/Laurentiusplein naar de Maasbreesestraat gerealiseerd.

De hoofdmassa van La Plaza bestaat uit een ensemble van bestaande en nieuwe gebouwen (o.a. Berden en Albert Heijn), die samen één groot bouwblok vormen. Aan het

Laurentiusplein vormt het grote bouwblok een nieuwe pleinwand met een open uitstraling van twee lagen hoog met daarin commerciële ruimten. Deze nieuwe pleinwand wordt voor de bestaande bebouwing geplaatst en doorgezet tot aan de Maasbreesestraat. Op de hoek bij de Carleysplaats verrijst een hoogteaccent. Dit wordt gevormd door een woontoren bestaande uit zes lagen op de onderbouw met commerciële ruimten. De woontoren (appartementen Antares) krijgt eenzijdige uitstraling, met uitzicht op zowel de Maas, Carleysplaats, als op het Laurentiusplein. De woontoren vormt straks het herkenningpunt van de oostelijke halter. Aan de Maasbreesestraat bestaat de nieuwe straatwand uit een commerciële plint in de onderlaag, waarop twee lagen met appartementen worden gerealiseerd. Aan de oostzijde hiervan is de laad- en losruimte voor La Plaza in de nieuwbouw geïntegreerd.

Het naast gelegen kleine bouwblok is tweezijdig georiënteerd op het Laurentiusplein en de Maasbreesestraat. Het bouwblok bestaat uit één laag met commerciële ruimten, hierop worden drie lagen met appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn middels een

loopbrug verbonden met de appartementen in het grote bouwblok aan de Maasbreesestraat.

### Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de nieuwbouw van La Plaza sluit aan bij de reeds gerealiseerde bebouwing Les Pompiers en 't Raodhoes aan de Carleysplaats. De gevels bestaan uit een rustige en evenwichtige compositie van natuurlijke materialen, o.a. baksteen, natuursteenstroken en glas. Het kleurgebruik is stijlvol in een bruin, rood en antraciet kleurstelling.



Bouwblokken La Plaza



*Nieuwbouw La Plaza*



Woontoren



Laurentiusplein



Maasbreesestraat



Gevelbeeld Laurentiusplein (westgevel)

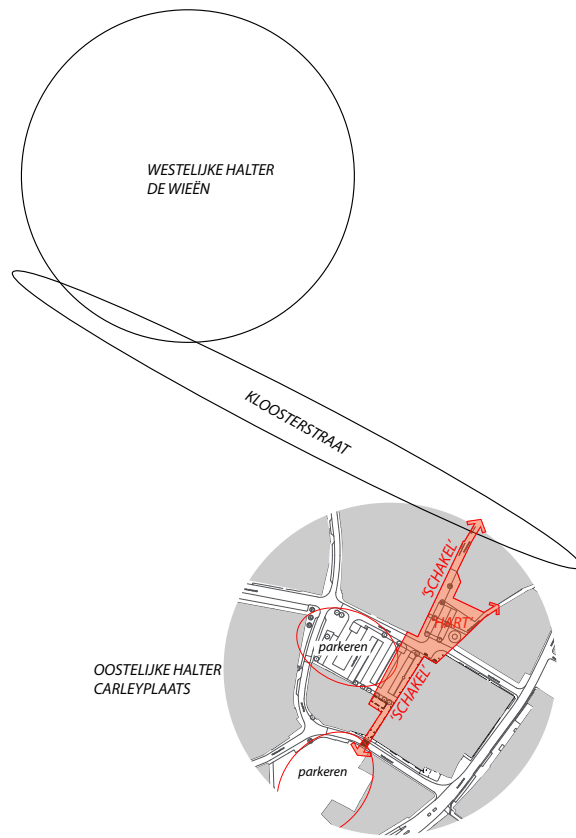


*Gevelbeeld Laurentiusstraat (noordgevel)*



*Gevelbeeld Maasbreesestraat (zuidgevel)*

# 6. Gewenste ruimtelijke structuur



Ruimtelijke structuur Oostelijke Halter binnen het Haltermodel

## 6.1 Algemeen

De ruggengraat van de nieuwe stedenbouwkundige structuur in de oostelijke halter wordt gevormd door de verbindende schakel tussen Kloosterstraat en Maasbreesestraat/Gommansterrein. Het hart van de oostelijke halter wordt gevormd door de Carleysplaats. Het Laurentiusplein en Gommansterrein bieden de parkeerplaatsen ter ondersteuning van bovengenoemde publieke ruimten.

## 6.2 Ruimtelijke structuur

### Verbindende schakel

De schakel maakt het mogelijk om het winkelgebied binnen de oostelijke halter zoveel mogelijk als één geheel te ervaren en zorgt voor een duidelijke routing. Kloosterstraat, Carleypassage, Carleysplaats, Laurentiusstraat, Laurentiusplein, Maasbreesestraat en het Gommansterrein worden allen met elkaar verbonden middels de schakel. Daarvoor is het nodig om de schakel een hoogwaardige inrichting te geven met een aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling. Op deze wijze draagt de schakel bij aan een prettig verblijfsklimaat voor het winkelend publiek.

### Carleysplaats

Het hart van de oostelijke halter is de Carleysplaats. Dankzij de nieuwe stedelijke pleinwanden van Les Pompiers, Raodhoes en La Plaza ontstaat een intieme pleinruimte. De woontoren van la Plaza en de gevels van Les Pompiers vormen door hun hoogte en uitstraling stedenbouwkundige accenten en zijn gelegen in belangrijke zichtlijnen vanaf de Laurentiusstraat. Een bomenrij die de lijn van de verbindende schakel ondersteunt en een enkele solitaire boom verzachten het stenig beeld van het plein en dragen bij aan een ontspannen sfeer. Hier kan men elkaar ontmoeten en prettig verblijven. Parkeren is wel aanwezig maar heeft een ondergeschikte functie op het plein.

### Laurentiusplein

Het Laurentiusplein is een parkeerplein gelegen in het verblijfsgebied en krijgt een passende hoogwaardige inrichting. Een bladerdek van bomen en groene (blok)hagen draagt bij aan een prettig beeld op het plein en onttrekken geparkeerde auto's aan het zicht. Stedenbouwkundig gezien geeft het groen massa, vult de open ruimte, en benadrukt daarmee de open ruimte





Gewenste ruimtelijke structuur Oostelijke Halter



Stedenbouwkundig accent woontoren La Plaza



Stedenbouwkundig accent gevel Les Pompiers



Referentiebeeld bomen en (blokhagen onttrekken auto's aan het zicht



Referentiebeeld blokhaag

op de Carleysplaats. Daarnaast vormt het groen een zachte overgang naar de eengezinswoningen in de Steegstraat en schermt het de achtertuinen af van de woningen aan de Maasbreesestraat.

#### Maasbreesestraat

De nieuwbouw aan de Maasbreesestraat is door zijn grotere massa en functies in de onderlaag, duidelijk herkenbaar als centrumgebied. Hier vindt de overgang plaats van woonbuurt naar centrum. In aansluiting op de maat en schaal van de woningen in de Maasbreesestraat wordt het bouwvolume van de nieuwbouw visueel verkleind door de gevel op te delen in verticale traveeën. De winkels in de onderlaag richten zich met hun etalages op de openbare ruimte, een ingetogen vormgeving van reclame-uitingen is daarbij van belang.

#### Gommansterrein

Het Gommansterrein is een parkeerterrein gelegen buiten het verblijfsgebied en krijgt derhalve een sobere inrichting passend bij een functionele zone. Evenals bij het Laurentiusplein dragen ook hier bomen en plantvakken bij aan een prettig beeld op het terrein en vormen een zachte overgang naar de achtertuinen van de woningen in de Maasbreesestraat en Baarlosestraat.

### 6.3 Verkeerscirculatie en parkeren

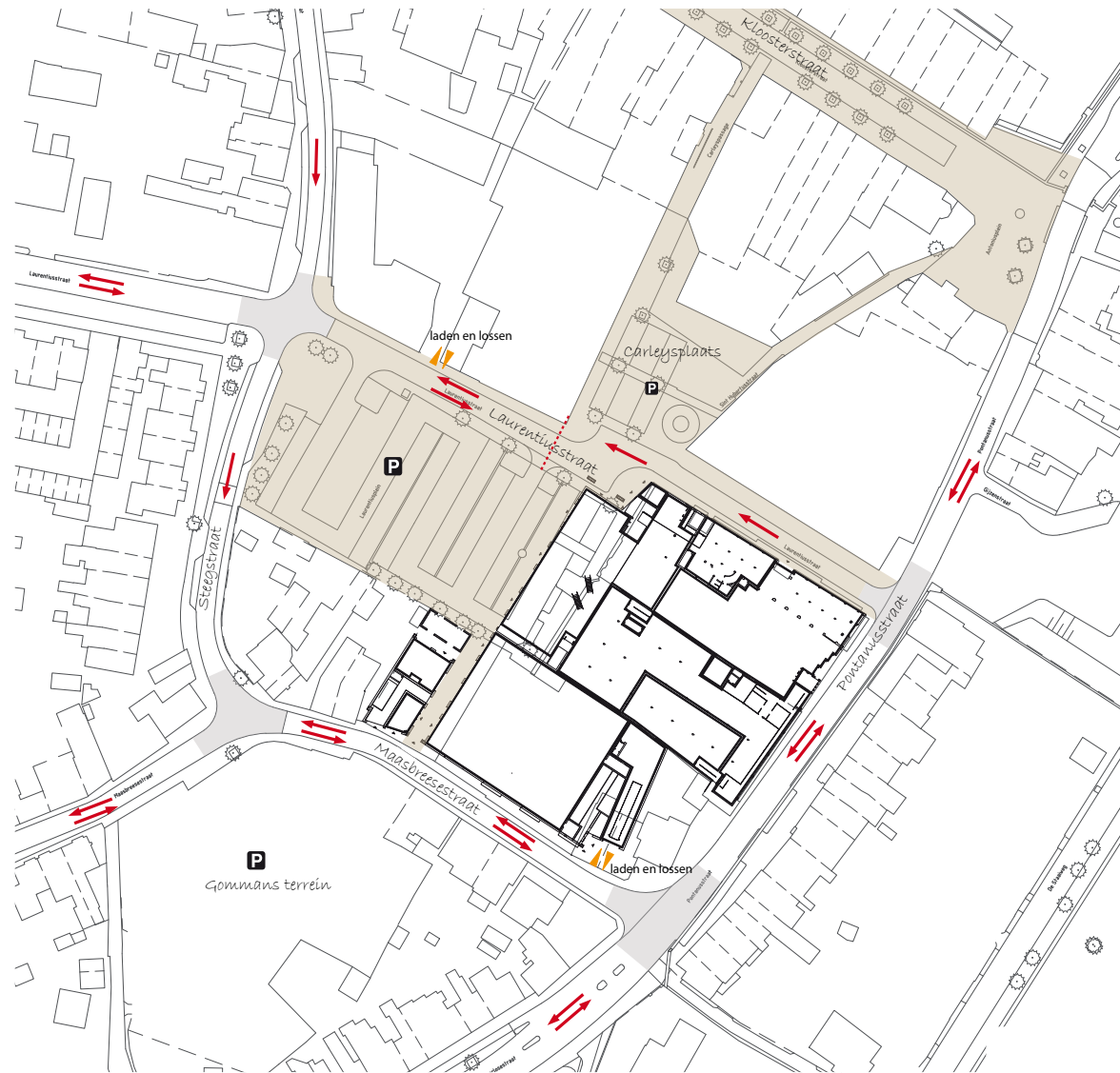
Ten opzichte van de huidige situatie zal de verkeerscirculatie grotendeels worden gehandhaafd. Wel zal de Maasbreesestraat (nu eenrichting), tussen de Pontanusstraat en de ingang van het parkeerterrein Gommans, worden verbreed en geschikt gemaakt voor tweerichtingsverkeer. Verder zal het eenrichtingsverkeer in de Laurentiusstraat uitgebreid worden ter hoogte van de Carleysplaats. De toegang tot het parkeerterrein aan het Laurentiusplein zal hiervoor worden gewijzigd.

Het in twee richtingen berijdbaar maken van de Maasbreesestraat heeft als voordeel dat het parkeerterrein Gommans beter bereikbaar wordt vanuit de Pontanusstraat (gebiedsontsluitingsweg). Gebruikers van dit parkeerterrein kunnen dan rechtstreeks via de Maasbreesestraat het centrum verlaten. In combinatie met het effect van de invoering van eenrichtingsverkeer zal het ter hoogte van het verblijfsgebied Laurentiusstraat/Carleysplaats rustiger worden. Het verplaatsen van de in- en uitgang van het parkeerterrein op het Laurentiusplein in westelijke richting heeft als voordeel dat de verkeerssituatie ter plekke overzichtelijker zal worden en er geen conflict meer ontstaat met het bevoorradingsverkeer.

Parkeren ten behoeve van het winkelend publiek vindt plaats op het Laurentiusplein en op het Gommansterrein. De parkeerplaatsen op het Gommansterrein zijn primair voor de uitbreiding van de detailhandel en de appartementen aan het Laurentiusplein en zijn in particulier eigendom en beheer. Naast de openbare parkeerplaatsen dienen op dit terrein vijftientig private parkeerplaatsen ingepast te worden voor de bewoners van de huurappartementen. Uitgangspunt is dat er op het openbaar toegankelijk gedeelte parkeerregulering wordt toegepast. Op het Laurentiusplein zal geen regulering worden toegepast.

Voor de nieuwe inrichting van de Carleysplaats dient rekening gehouden te worden met tien private parkeerplaatsen van de firma Berden en twaalf parkeerplaatsen voor het CBR (waaronder twee verlengde parkeerplaatsen voor een BE-combinatie).

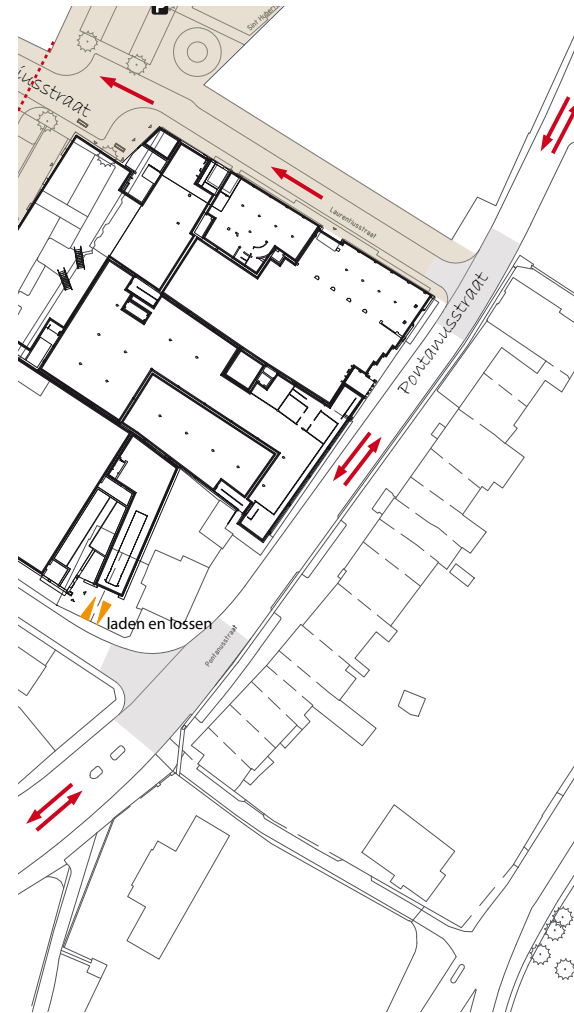
In de nieuwe situatie komt de parkeerfunctie terug in het oostelijk gedeelte van de Laurentiusstraat. Deze zijn allen aan de noordzijde van de straat gelegen en betreffen vier private parkeerplaatsen (firma Berden) en twee laad- en losplekken voor respectievelijk de bewoners van de appartementen en voor het Raodhoes.



Nieuwe situatie: Verkeerscirculatie en parkeren



Door de verkeer aantrekkende werking van de oostelijke halter is het noodzakelijk de vormgeving van de Pontanusstraat aan te passen aan de functie binnen de 30-km zone en de kruispunten veiliger te maken. Hiervoor is nodig dat het profiel van de Pontanusstraat wordt versmald en op de kruispunten ter hoogte van de Maasbreesestraat en de Laurentiusstraat kruispuntplateau's worden aangebracht.



Nieuwe situatie: kruispuntplateau's Pontanusstraat



# 7. Ruimtelijk kader openbare ruimte

## 7.1 Algemeen

In aanvulling op de stedenbouwkundige structuur is een opwaardering van de openbare ruimte in de oostelijke halter van belang.

Het openbaar gebied is hier de afgelopen jaren sterk in verval geraakt. De inrichting van de straten en pleinen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Om de nieuwe stedenbouwkundige structuur optimaal tot zijn recht te laten komen is een passende inrichting van de openbare ruimte, die de stedenbouwkundige structuur ondersteund en versterkt, belangrijk. Naar verwachting zal een hoogwaardige inrichting bijdragen aan een gezond economisch functioneren van het centrum, doordat dit meer bezoekers zal trekken en ze ook langer zal vasthouden.

## 7.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte van de oostelijke halter zijn:

- Een dorpse sfeer, intimiteit.
- Warme uitstraling.
- Bestrating en groen geven structuur en ordening.
- Winkelgebied als één geheel ervaren door dezelfde soort bestrating toe te passen; verharding doorlopend tapijt Kloosterstraat tot aan Maasbreesestraat
- Verzachten stenig beeld centrum.
- Aantal objecten in de openbare ruimte zoveel mogelijk beperken.
- Een herkenbare en aantrekkelijke entree aan beide zijden van de Carleyspassage
- Carleysplaats: een buitenruimte die meer uitnodigt tot ontspanning, ontmoeting en verblijf en waaraan de functie parkeren ondergeschikt is.
- Ambitieniveau: hoogwaardige materialen verblijfsruimte, sobere inrichting openbare ruimten buiten het verblijfsgebied.
- Prominente plaats van de voetgangers in de openbare ruimte.
- Verkeersveilige en duurzame inrichting van de openbare ruimte.









**BONGERSLANDSCHAP**  
BUREAU VOOR LANDSCHAP EN STEDENBOUW