

ONTWIKKELRICHTING CENTRUM BLERICK



Visie rapport

APRIL 2021

INHOUD

1	INLEIDNG	2
2	SAMENVATTING ANALYSES	3
3	HOOFDAMBITIES	6
4	AFWEGINGSMATRIX SCENARIO'S	12
5	SAMENVATTING WORKSHOP	18
6	SCENARIO KEUZE	21
7	EIGEN KRACHTEN VERSTERKEN	28
8	EEN PLEK OM TE VERBLIJVEN	29
9	COMPACT CENTRUM EN TRANSFORMATIE	34
10	OPTIMALISEREN BOODSCHAPPENAANBOD	38
11	VERSCHILLENDE ACCENTEN	40
12	VERGROENING EN KLIMAATADAPTATIE	42
13	BEREIKBAAR EN EENVOUDIG PARKEREN	43
14	SAMENWERKEN IS EEN WERKWOORD	49



1 INLEIDING

De Taskforce Winkelhart Blerick met daarin een vertegenwoordiging van ondernemers, vastgoed en het culturele-maatschappelijke veld heeft de wens tot een integrale herijking van het centrum van Blerick, nadrukkelijk in co-creatie met stakeholders zoals de gemeente Venlo.

Aanleidingen zijn divers. Het betreft lokale aspecten (zoals signalen over het matig economische functioneren van enkele winkels, verplaatsingswensen en het uitblijven van de start van het Centrumplan aan het Laurentiusplein) en macro-economische trends (zoals het veranderde consumentengedrag). Daarbij wordt verwacht dat de gevolgen van het coronavirus een rol zullen spelen in de ontwikkeling van de economische trends. Het coronavirus versnelt de afname van het aantal winkels en stagneert de groei van de horeca. Dat doet de vraag rijzen wat de structuur is? Op welke locaties in het centrum is het aanbod van winkels en horeca dé centrale identiteitsdrager? En welke andere zaken bepalen de aantrekkingskracht van het centrum? Denk aan de ruimtelijke kwaliteit, het sociale aspect, cruciale onderdelen voor een modern en levendig centrum en de verblijfsfunctie.

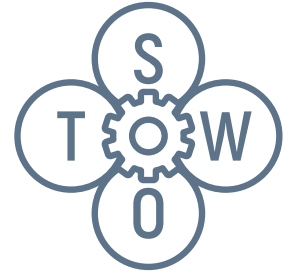
Om bovenstaande vragen goed te kunnen beantwoorden is allereerst een ruimtelijk-functionele analyse én een stakeholdersanalyse uitgevoerd. Dit alles is uitgemond in vier scenario's. De scenario's zijn uitgebreid besproken met de Taskforce en gepresenteerd/doorontwikkeld tijdens een online workshop met een grote en diverse groep stakeholders. Daarbij is eenieder de mogelijkheid geboden om te reageren. De reacties zijn verzameld en als input gebruikt om te komen tot een voorkeursscenario en uitwerking. We doen daarvan verslag in deze visie.

“

De Taskforce Winkelhart Blerick met daarin een vertegenwoordiging van ondernemers, vastgoed en het culturele-maatschappelijke veld heeft de wens tot een integrale herijking van het centrum van Blerick, nadrukkelijk in co-creatie met stakeholders zoals de gemeente Venlo.

”

2 SAMENVATTING ANALYSES



Samenvatting: sterke en zwakke punten centrum Blerick



- Het centrum heeft geografisch gezien een centrale positie in Groot-Venlo.
- Compleet voorzieningenaanbod in centrum: in aanbod van winkels, horeca, dienstverlening, en cultuur.
- Ligging aan de Maas.
- Niet-dagelijks winkelaanbod (nog) relatief uitgebreid en divers.
- Aanwezigheid van (sub)trekkers zoals Action, Hema, Kruidvat, Shoeby en Blokker.
- Veel zelfstandig ondernemerschap: gastvrijheid en service onderscheidende waarden.
- Vrijdagmarkt functioneert goed en is belangrijke trekpleister (al staat de functie ook onder druk).
- Autotoegankelijkheid van het centrum.
- Ruime en gratis parkeergelegenheid.
- Aanwezigheid van CBR in 't Raadhoe is een consequente publieksstroom.





- Supermarkten in centrum weinig onderscheidend van elkaar en één van de twee beperkt van omvang.
- Toenemende leegstand. Met name in Kloosterstraat is sprake van aaneengeschakelde leegstand.
- Afstand halter Laurentiusplein tot halter De Wieën wordt als lang ervaren.
- Horeca-aanbod in centrum klein van omvang, eenzijdig (fastservice) en ligt verspreid.
- Geen overnachtingsmogelijkheden voor toerist/recreant.
- Carleysplaats biedt geen aantrekkelijk verblijfsklimaat, heeft een rommelige uitstraling. Een centrumhart en verblijfsplek ontbreekt.
- Stenige openbare ruimte, op de bomen in Kloosterstraat en op Carleysplaats na is er weinig groen.
- Matige uitstraling en onderhoud inrichtingselementen (bankjes, paaltjes, prullenbakken) en verlichting.
- Verrommeling door uitstallingen en reclameobjecten.
- Ontbreken van relatie Maas/De Helling met Kloosterstraat door doorgaande Antoniuslaan.
- Verouderde, eentonige, rommelige uitstraling diverse vastgoedblokken zoals aan Carleysplaats, in Carleyspassage en middenstuk Kloosterstraat.
- Verkeersrouting van- en naar parkeerlocaties is een aandachtspunt.
- Zichtbaarheid en versnippering van parkeergelegenheid en problematiek langparkeerders.
- Geen speelvoorzieningen in centrum.
- Onderlinge samenwerking kan beter: een gedeeld verantwoordelijkheidsgevoel ontbreekt en er zijn te veel 'koninkrijkjes'.
- Het uitblijven van investeringen in het Centrumplan is zichtbaar (geen vernieuwing).





- Realisatie van Centrumplan (Berden en Laurentiusplein) waardoor nieuwe dynamiek ontstaat.
- Versterken van de recreatieve functie van de Maas.
- Mogelijke 'downscaling' van de Antoniuslaan waarmee een betere connectie ontstaat tussen het centrum en de Maas
- Inzetten op herkenbaarheid en gastvrijheid. Dorpse sfeer met 'eigen' aanbod. Verbetering verblijfsklimaat door 'placemaking': meer ruimte voor terrassen en groen.
- Ontwikkeling van het Kazernekwartier waardoor vooral de vraag naar dagelijkse voorzieningen zal toenemen.
- Vanuit krapte woningmarkt kansen voor transformatie leegstand naar wonen en kansen voor verschillende vormen van wonen met zorg (inzet 'transformatiefonds')
- Concentratie van verspreid gelegen voorzieningenaanbod (kleine clusters buiten het centrum)
- Met producten en marketing inspelen op vergrijzende doelgroep.
- Vestiging van zorgfuncties in centrum.



- Winkel- en voorzieningenaanbod onder druk door (verdere) groei van internet en beperkte bedrijfsopvolging. Oplopende leegstand en verdere krimp winkelaanbod is reëel.
- Probleem van bedrijfsopvolging speelt ook op de weekmarkt, krimp van aanbod (op termijn).
- Uitstel Centrumplan zorgt voor blijvend gebrek aan investeringen.
- Bevolkingsafname en verdere vergrijzing (o.a. terugloop bestedingsniveau, woonbehoefte en ontbreken bedrijfsopvolging).
- Gebrek aan uitstraling en een aantrekkelijk verblijfsklimaat.
- Gebrek aan samenwerking en passiviteit onder ondernemers, vastgoedeigenaren en bij centrum betrokken partijen.
- Financieel hiaat bij transformatie / herontwikkeling van panden naar de betaalbare woningen waar behoefte aan is.
- Terugbrengen van auto in de Kloosterstraat kan beperkend werken voor impuls verblijfskwaliteit.
- Korte en lange termijn effecten van Corona.
- Realisatie van een nieuwe brugverbinding tussen het Kazernekwartier en de binnenstad van Venlo

3 HOOFD- AMBITIES

Overkoepelend zijn een negental hoofdambities geformuleerd op basis van analyses en 'de stem van het stadsdeel' tijdens participatiemomenten. De overkoepelende hoofdambities komen voort uit de uitgangspunten van de ontwikkelscenario's en vormen feitelijk een selectie. Deze onderdelen worden verderop in de visie naar locatie en thema uitgewerkt.



**EIGEN KRACHTEN
VERSTERKEN**



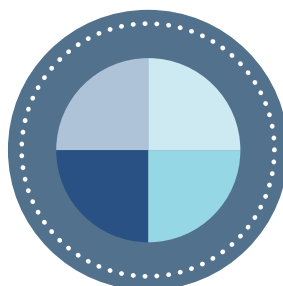
**EEN PLEK
OM TE VERBLIJVEN**



**COMPACT CENTRUM
& TRANSFORMEREN
WINKELVASTGOED**



**OPTIMALISEREN
BOODSCHAPPENAANBOD**



**VERSCHILLENDE
ACCENTEN**



**VERGROENING
EN KLIMAATADAPTATIE**



**CENTRUM GOED
BEREIKBAAR
& EENVOUDIG
PARKEREN**



**SAMENWERKING
IS EEN WERKWOORD**

Eigen kracht versterken



De geschiedenis van Blerick gaat al lang terug, naar een Romeins maar vooral Middeleeuws verleden. Het water en de vele belegeringen spelen daarbij een belangrijke rol. Blerick heeft bovendien nog een echte dorpse structuur. In een deel van het centrum is de oude middeleeuwse structuur nog goed terug te zien.

De ligging aan de Maas, de dorpse identiteit en het winkelaanbod maken het een centrum met potentie. Primair voor de inwoners binnen het eigen stadsdeel, maar ook voor bezoekers uit overig Venlo. Typend voor het karakter van Blerick en het centrum zijn het kleinschalige, het dorpse, de gastvrijheid en de diversiteit van de veelal zelfstandige ondernemers.

Uitgangspunt is het verder versterken van deze eigen krachten en kwaliteiten. Dat kan bijvoorbeeld door elementen uit het Blerickse verleden weer op een innovatieve manier zichtbaar te maken in het straatbeeld.



Een plek om te verblijven

Een aantrekkelijk stadsdeelcentrum wordt niet alleen gemaakt door de winkels of andere commerciële voorzieningen die er gevestigd zijn. Juist de sociale functies van verblijven en ontmoeten zijn van groot belang. In Blerick is daar nu nog onvoldoende ruimte voor: het centrum mist een hart en een centrale verblijfsplek. De Carleysplaats is de aangewezen plek om 'huiskamer' van het centrum te worden. Op deze locatie moet de openbare ruimte uitnodigen om te verblijven, met meer groen, minder blik/auto's en minder stenen, fijne plekken om te zitten en te spelen en grotere terrassen en ruimte voor kleinschalige evenementen. Het is van groot belang dat de Carleyplaats niet wordt geclaimd door het autoparkeren.

Daarnaast is het doel om de ligging van Blerick aan de Maas te versterken door de verbinding Kloosterstraat – De Helling uitnodigender te maken. Complexe factor daarbij is de Antoniuslaan die de route doorkruist. Een inrichting waaruit blijkt dat de auto hier te gast is, kan deze verbinding versterken.

Het investeren in de verblijfskwaliteit zal ertoe leiden dat ook de horecafunctie van het centrum een impuls krijgt.



Compact centrum

Onder invloed van de aanhoudende druk op het winkelaanbod (internet en beperkte bedrijfopvolging) is de verwachting dat de winkelfunctie verder zal inkrimpen. De enquête onder ondernemers bevestigt dit beeld: voor ruim één derde van de ondernemers is bedrijfsopvolging onzeker.

- Uitgangspunt is dat de kern van het centrum wordt gevormd door het Laurentiusplein, Carleysplaats/Carleyspassage, Kloosterstraat incl. Antoniusplein en Winkelcentrum De Wieën. In de scenario's zijn varianten zichtbaar. Zo krijgt in het scenario 'twee centra met een eigen 'accent' de Kloosterstraat een andere functie. Er is dan sprake van een recreatief circuit aan de zuidoostzijde (Laurentiusplein, Carleysplaats, Antoniusplein) en een boodschappenaccent in Winkelcentrum De Wieën.
- In de andere straten en straatdelen is een terugloop van de winkelfunctie te verwachten en wordt ruimte geboden voor verkleuring naar andere commerciële functies en wonen. Dit betekent in de praktijk dat op diverse locaties (met name buiten het centrum) de winkelfunctie moet inkrimpen. Uitgangspunt is een reductie van het winkelvloeroppervlak in de komende 5-10 jaar van circa 20% in de niet-dagelijkse artikelensector. Dit percentage is gebaseerd op onderzoek van de Retailagenda. De coronacrisis versterkt deze noodzaak.
- Tegelijkertijd wordt ingezet op het zo mogelijk verplaatsen van publieksgerichte voorzieningen naar het centrum, en het faciliteren van nieuwe initiatieven in het centrum. Dit draagt bij aan een compact centrum met alle voorzieningen zo veel mogelijk bij elkaar. Gedacht kan worden aan zorgfuncties, culturele en sociaal-maatschappelijke functies, dienstverlening en werkplekken.



Transformeren van winkelvastgoed



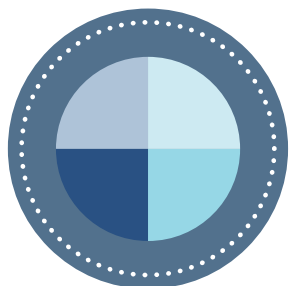
Zoals hierboven benoemd gaat het winkelaanbod onmiskenbaar kleiner worden de komende jaren. Deels kan dat worden opgevangen door nieuwe publiekfuncties in de plint die de diversiteit vergroten: maatschappelijke functies, zorgfuncties, dienstverlenende functies, kantoren et cetera. Maar ook een transformatie naar wonen is denkbaar. Maar transformeren is in sommige gevallen ook sloop/nieuwbouw een optie. Denk daarbij aan de nieuwbouw aan de Maas die al is opgeleverd. Maar ook het Centrumplan aan het Laurentiusplein voorziet in nieuwe woningen. Andere interessante locaties zijn de achterzijde van Winkelcentrum De Wieën, de entree Steegstraat en de achtererven van winkels aan de Kloosterstraat.

Optimaliseren boodschappenaanbod

In tegenstelling tot een noodzaak van een reductie van het winkelvloeroppervlak in de niet-dagelijkse artikelensector is modernisering van het dagelijkse boodschappenaanbod (primair de supermarkten) noodzakelijk. Uitgangspunt is om binnen enkele jaren het boodschappenaanbod in centrum te optimaliseren. Uitbreiding van supermarktmeters betekent een versterking van het boodschappenaanbod die ten gunste komt aan de vitaliteit en voorzieningenniveau van het stadsdeel. Dat betekent concreet het versterken van het aanbod aan het Laurentiusplein zodat er een volwaardige vestiging ontstaat en daarnaast het behoud van een supermarkt in Winkelcentrum De Wieën.



Verschillende accenten



Doelstelling is om in het toekomstige centrum twee duidelijke sfeergebieden te definiëren naar bezoekmotief. Met als doel om bezoekers van het centrum duidelijke keuzes te geven. De directe aanleiding daarvoor is de ontwikkeling van het Centrumplan aan het Laurentiusplein gecombineerd met het voorstel met de Carleysplaats te transformeren tot een verblijfsplek. Hierdoor neemt het recreatieve belang in dit deel van het centrum toe. Enerzijds in aanbod (modern warenhuis Berden, 'beleef'supermarkt aan het plein en nieuwe horeca), anderzijds in de inrichting van de openbare ruimte (meer verblijfsmogelijkheden). Aan de andere kant krijgt Winkelcentrum De Wieën meer een functie voor alles rondom dagelijkse voorzieningen. Het begrip 'dagelijks' dient daarbij breed geïnterpreteerd te worden. Van de supermarkt en de versspeciaalzaak tot aan zorgvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Inclusief alles daartussen zoals winkels in frequent benodigd textiel, winkels in huishoudelijke artikelen en het ondersteunende kopje koffie in een horecavoorziening.

Van belang bij deze aanpak is het tijdig leiden van bezoekers naar de juiste bestemming. Via aparte/zelfstandige aanrijroutes. In het vervolg meer hierover.

Vergroening en klimaatadaptie



Vergroenen en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum is een belangrijk uitgangspunt om van het centrum van Blerick een prettige verblijfsplek te maken. Het gaat om letterlijke vergroening van de openbare ruimte (en gevels), wat de sfeer en verblijfskwaliteit van het centrum versterkt. Dit gaat hand in hand met vergroening in termen van duurzaamheid op het gebied van klimaatadaptatie, hittestress, biodiversiteit, energietransitie, etc. Het centrum kan op meerdere locaties worden vergroend, bijvoorbeeld:

- In de Kloosterstraat met subtiële toevoegingen (geveltuintjes, groene gevels)
- De Carleyplaats door het toevoegen van enkele bomen en andere vormen van groen
- Vergroening Antoniusplein?
- Bij (her)inrichting van parkeerterreinen worden deze vergroend, ter verbetering van het verblijfsklimaat en het tegengaan van hittestress.

Centrum goed bereikbaar en eenvoudig parkeren

Een kwaliteit van het centrum is de goede bereikbaarheid, zowel per auto als per fiets en de ruime en gratis autoparkeergelegenheid.

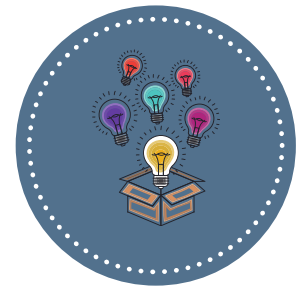
- Voorop staat dat deze kwaliteiten behouden moet blijven. Dat betekent dat parkeren gratis blijft en dat de parkeergelegenheid waar mogelijk wordt geoptimaliseerd en dat de vindbaarheid wordt verbeterd.
- Onderzoek wijst uit dat de terugkeer van de auto in de Kloosterstraat niet bijdraagt aan de 'beleving' van het centrum, de vergroeningsambities doorkruist, de veiligheid doet afnemen en slechts marginaal (hooguit tijdelijk) zorgt voor het versterken van het economisch klimaat (minder leegstand en meer bezoekers).
- Speerpunt is daarnaast het verbeteren van de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen voor fietsers. Onder meer door de aanwezige aantrekkelijke fietsroutes het centrum in te trekken en op diverse plekken in het centrum ruime stallingsmogelijkheden te realiseren (incl. oplaadpunten voor elektrische fietsen).
- Het doel is om de parkeerlocaties beter vindbaar te maken. Dat kan enkel door tijdige en duidelijke aanduiding langs de aanrijroutes. Het probleem is niet de capaciteit, maar de vindbaarheid van parkeren.
- Het is de ambitie om het 'welkomgevoel' bij de entrees van het centrum en langs de aanrijroutes te verbeteren.



Samenwerking is een werkwoord

Ongeacht de verdere ambities in het centrum vormt de samenwerking tussen stakeholders altijd de basis. Samen bereik je immers veel meer dan alleen. Maar een echte samenwerking tussen stakeholders in verschillende delen van het centrum ontbreekt in Blerick. Terwijl juist dit zo ontzettend belangrijk is, om te komen tot een aantrekkelijk en goed verbonden centrumcircuit.

De keuzes in de centrumvisie moet elan brengen in de samenwerking. Alle stakeholders hebben er een belang bij samen de schouders eronder te zetten. Daarvoor is het zaak dat de collectieven de handen ineenslaan en dat de koninkrijkjes worden verbonden.



Pontanusstraat

4

AFWEGINGS- MATRIX SCENARIO'S

Per scenario zijn de voor- en nadelen beschreven in de afwegingsmatrix die hieronder is weergegeven. Input voor de toetsing zijn de geformuleerde hoofdambities.

Identiteit: Eigen kracht versterken

Nul-scenario: niets doen

- De identiteit komt onder druk te staan doordat het economisch functioneren verslechterd en ondernemers vertrekken.

Scenario 1: Haltermodel 2.0

- Er zijn volop kansen aanwezig om de identiteit te versterken.
- Uitgangspunt is transformatie van de Carleysplaats.
- Ook het Antoniusplein, de verbinding met de Maas en de parkeerplaats aan de Antoniuslaan worden aangepakt.
- Ook de huidige halters bepalen een focus / kiezen een accent. De nadruk op recreatie in het oosten en op doelgericht winkelen in het westen.

Scenario 2: Doelgericht winkelen met de auto

- Met het toestaan van de auto wordt het moeilijker om in de Kloosterstraat een eigen identiteit te benadrukken.
- Indien keuze voor auto toestaan vanaf zijde Antoniuslaan, dan zijn ambities Antoniusplein en verbinding met Maas niet of beperkt mogelijk.

Scenario 3: Twee centra met eigen accenten

- Er zijn volop kansen aanwezig om de identiteit te versterken.
- Uitgangspunt is transformatie van de Carleysplaats.
- Ook het Antoniusplein, de verbinding met de Maas en de parkeerplaats aan de Antoniuslaan worden aangepakt.
- Ook de huidige halters bepalen een focus / kiezen een accent. De nadruk op recreatie in het oosten en op doelgericht winkelen in het westen.



Nul-scenario: niets doen

- Een toename van leegstand, braakliggende ontwikkellocaties en achterwege blijven van investeringen werken verloedering en verpaupering in de hand, en daarmee een afname van de ruimtelijke kwaliteit en verslechtering van het verblijfsklimaat.

Scenario 1: Haltermodel 2.0

- Uitgangspunt is transformatie van de Carleysplaats.
- Ook het Antoniusplein, de verbinding met de Maas en de parkeerplaats aan de Antoniuslaan worden aangepakt.
- De Kloosterstraat blijft een straat met overal een levendig programma in de plint om de passantenstroom tussen oost en west te begeleiden.

Scenario 2: Doelgericht winkelen met de auto

- Er zijn stevige concessies nodig ten aanzien van de ambitie om een sfeervol centrum te creëren met meer verblijf.
- De Carleysplaats wordt niet aangepakt omdat parkeren belangrijker is dan verblijf.
- Indien keuze voor auto toestaan vanaf zijde Antoniuslaan, dan zijn ambities Antoniusplein en verbinding met Maas niet of beperkt mogelijk.

Scenario 3: Twee centra met eigen accenten

- Uitgangspunt is transformatie van de Carleysplaats.
- Ook het Antoniusplein, de verbinding met de Maas en de parkeerplaats aan de Antoniuslaan worden aangepakt.
- Er ontstaan nieuwe mogelijkheden in de Kloosterstraat omdat het accent verschuift van winkelen naar wonen/werken. Daar past een ander karakter bij.

Economisch klimaat: Compact centrum

Nul-scenario: niets doen

- Het economisch vestigingsklimaat van het dorp verslechterd.

Scenario 1: Haltermodel 2.0

- Primaire doelstelling in dit scenario is het vullen van de huidige leegstand met voorzieningen (met name winkels) die nu buiten het centrum zijn gelegen.
- Ook verplaatsing van de randen/aanloopstraten naar de kern is een beleidsdoelstelling.
- In het huidige kerngebied worden geen scherpe keuzes gemaakt. Consolidatie van de huidige structuur is het uitgangspunt.

Scenario 2: Doelgericht winkelen met de auto

- De Kloosterstraat zal tijdelijk opleven in economische activiteit omdat ondernemers nieuwe kansen zijn.
- De opleving is echter tijdelijk. Het aantal parkeerplaatsen blijft beperkt, het centrum wordt onveiliger en minder sfeervol.

Scenario 3: Twee centra met eigen accenten

- Dit scenario gaat het meest ver in de transformatieopgave. Er wordt het meest voorgesorteerd op de krimp van winkeloppervlak.

Nul-scenario: niets doen

- Het Centrumplan komt niet tot ontwikkeling, inclusief de woningen. Maximaal enkele transformaties.

Scenario 1: Haltermodel 2.0

- Dit scenario heeft geen gevolgen voor de haalbaarheid van transformaties of ontwikkeling Centrumplan.
- Er wordt (in vergelijking tot scenario 3) minder ingezet op een woonfunctie van de Kloosterstraat.

Scenario 2: Doelgericht winkelen met de auto

- Dit scenario heeft geen gevolgen voor de haalbaarheid van transformaties of ontwikkeling Centrumplan.
- Wel neemt de leefbaarheid van de Kloosterstraat af als gevolg van de auto.

Scenario 3: Twee centra met eigen accenten

- Dit scenario heeft geen gevolgen voor de haalbaarheid van transformaties of ontwikkeling Centrumplan.
- Er ontstaan nieuwe kansen voor het toevoegen van wonen in de Kloosterstraat.



RIFRICK - Markt m. Raadhuis

Nul-scenario: niets doen

- Geen optimalisatie van het boodschappenaanbod. Er vinden geen investeringen plaats door vastgoedeigenaren en ondernemers, het supermarktaanbod gaat verder achterlopen bij concurrentie en de leegstand snel zal oplopen. Op termijn is een vertrek van Albert Heijn uit centrum te verwachten, vanwege de te kleine winkel. Het aantal bezoekers aan het centrum neemt af.

Scenario 1: Haltermodel 2.0

- Het Centrumplan kan in dit scenario worden uitgevoerd. Hierdoor wordt aanbod versterkt aan Laurentiusplein. Positie Winkelcentrum De Wieën is daardoor onzeker. Nieuwe invulling ligt in de lijn der verwachting, zeker omdat het centrum sterker dan nu inzet op het doen van boodschappen. Er is een clustering van functies rondom het thema 'dagelijkse voorzieningen'.

Scenario 2: Doelgericht winkelen met de auto

- Het Centrumplan kan in dit scenario worden uitgevoerd. Hierdoor wordt aanbod versterkt aan Laurentiusplein. Positie Winkelcentrum De Wieën is daardoor onzeker. Nieuwe invulling ligt in de lijn der verwachting. Zeker omdat het centrum nog sterker dan nu een boodschappenkarakter krijgt door auto toegankelijkheid.

Scenario 3: Twee centra met eigen accenten

- Het Centrumplan kan in dit scenario worden uitgevoerd. Hierdoor wordt aanbod versterkt aan Laurentiusplein. Positie Winkelcentrum De Wieën is daardoor onzeker. Nieuwe invulling ligt in de lijn der verwachting, zeker omdat het centrum sterker dan nu inzet op het doen van boodschappen. Er is een clustering van functies rondom het thema 'dagelijkse voorzieningen'.

Diversiteit: Verschillende accenten

Nul-scenario: niets doen

- Geen verandering.

Scenario 1: Haltermodel 2.0

- De huidige halters bepalen een focus / kiezen een accent. De nadruk op recreatie in het oosten en op doelgericht winkelen in het westen.

Scenario 2: Doelgericht winkelen met de auto

- In dit scenario wordt er geen keuze gemaakt voor afgestemde accenten tussen Laurentiusplein en Winkelcentrum De Wieën.

Scenario 3: Twee centra met eigen accenten

- De huidige halters bepalen een focus / kiezen een accent. De nadruk op recreatie in het oosten en op doelgericht winkelen in het westen.

Nul-scenario: niets doen

- Het blijft bij wat tijdelijk groen maar significante investeringen blijven uit.

Scenario 1: Haltermodel 2.0

- Zowel op de Carleysplaats als op het Antoniusplein is vergroening het uitgangspunt.

Scenario 2: Doelgericht winkelen met de auto

- Van vergroening is niet of nauwelijks sprake.

Scenario 3: Twee centra met eigen accenten

- Zowel op de Carleysplaats als op het Antoniusplein is vergroening het uitgangspunt.
- Er zijn meer kansen op vergroening van de Kloosterstraat vanwege de inzet op een gemengd woon-/werkmilieu.

Centrum goed bereikbaar en eenvoudig parkeren

Nul-scenario: niets doen

- Geen significantie wijzigingen aan parkeersituatie. Echter, investeringen blijven uit.

Scenario 1: Haltermodel 2.0

- Er wordt geïnvesteerd in een parkeerverwijssysteem om bezoekers tijdig te begeleiden naar de juiste parkeerlocatie, afhankelijk van het bezoekmotief.
- Nieuwe inrichting parkeerterrein Antoniuslaan.

Scenario 2: Doelgericht winkelen met de auto

- Met de komst van de auto in de Kloosterstraat ontstaan er minder drempels voor het autoverkeer. De bereikbaarheid versterkt hierdoor.
- De toename van parkeerplaatsen is minimaal, maar het is wel een toename.

Scenario 3: Twee centra met eigen accenten

- Er wordt geïnvesteerd in een parkeerverwijssysteem om bezoekers tijdig te begeleiden naar de juiste parkeerlocatie, afhankelijk van het bezoekmotief.
- Nieuwe inrichting parkeerterrein Antoniuslaan.

Nul-scenario: niets doen

- Onderlinge samenwerking tussen ondernemers in het dorp komt onder druk door slechte prestaties.

Scenario 1: Haltermodel 2.0

- Door meer verblijfsgebieden aan te wijzen ontstaan nieuwe kansen (marketing en programmering) wat goed is voor de samenwerking.
- Door een keuze te maken in de sfeer en het aanbod aan zijde Laurentiusplein en in Winkelcentrum De Wieën zijn er kansen om samen een verhaal te bouwen op centrumniveau. Er is minder sprake van concurrentie tussen oost en west.

Scenario 2: Doelgericht winkelen met de auto

- De auto is een thema wat discussie oproept. Tegenstellingen worden uitvergroot. Daardoor gaat het lastig zijn iedereen bij elkaar te houden.

Scenario 3: Twee centra met eigen accenten

- Door meer verblijfsgebieden aan te wijzen ontstaan nieuwe kansen (marketing en programmering) wat goed is voor de samenwerking.
- Door een keuze te maken in de sfeer en het aanbod aan zijde Laurentiusplein en in Winkelcentrum De Wieën zijn er kansen om samen een verhaal te bouwen op centrumniveau. Er is minder sprake van concurrentie tussen oost en west.



5 SAMENVATTING WORKSHOP TWEE SERIEUZE SCENARIO'S


In februari 2021 zijn de opgestelde ontwikkelscenario's gepresenteerd en bediscussieerd tijdens een workshop. Iedereen met wie een gesprek is geweest in de analysefase is uitgenodigd om deel te nemen. Met circa 25 aanwezigen was er een mooie mix aanwezig aan achtergronden. Hierna volgt een korte omschrijving van de vier scenario's en de reacties hierop van de verschillende stakeholders:

Scenario 1: Niets doen

In het nulscenario vinden er geen investeringen plaats door vastgoedeigenaren en ondernemers, het Centrumplan blijft het centrum gijzelen en de leegstand snel zal oplopen. Op termijn is ook nog een vertrek van de supermarkt aan het Laurentiusplein te verwachten vanwege de te kleine winkelunit. Het aantal bezoekers neemt af en de onderlinge samenwerking komt onder druk te staan door initiatieven uitblijven. Dit perspectief is onaantrekkelijk en zeer onwenselijk. Niets doen en niet kiezen is dus geen optie. Het nulscenario is vanzelfsprekend direct afgefallen.

De overige scenario's zijn op inhoudelijke gronden bediscussieerd.





Scenario 0: Niets doen

In het nulscenario vinden er geen investeringen plaats door vastgoedeigenaren en ondernemers, het Centrumplan blijft het centrum gijzelen en de leegstand snel zal oplopen. Op termijn is ook nog een vertrek van de supermarkt aan het Laurentiusplein te verwachten vanwege de te kleine winkelunit. Het aantal bezoekers neemt af en de onderlinge samenwerking komt onder druk te staan door initiatieven uitblijven. Dit perspectief is onaantrekkelijk en zeer onwenselijk. Niets doen en niet kiezen is dus geen optie. Het nulscenario is vanzelfsprekend direct afgefallen.

De overige scenario's zijn op inhoudelijke gronden bediscussieerd.



Reacties op het scenario 1 'doelgericht bezoek met de auto'

De meningen over de scenario's die uitgaan van het laten terugkeren van de auto in de Kloosterstraat zijn redelijk eensgezind. Dit scenario is voor de grootste groep namelijk ongewenst. Diverse argumenten worden daarvoor benoemd:

- Het aantal parkeerplaatsen dat je effectief kunt toevoegen is zeer beperkt
- Er zijn forse investeringen nodig om de straat veilig te maken voor verschillende modaliteiten. Denk aan profiel, pollers, borden et cetera.
- Autogebruik stimuleren past niet in huidige tijdgeest, meerwaarde voor centrum is gering en er ontstaat overlast voor de omgeving.
- Het scenario staat haaks op de totale visie en het beleid dat op dit moment in ontwikkeling is voor geheel Venlo, maar ook landelijk: gedachte is juist auto aan de rand opvangen en méér verblijfsgebied creëren voor voetganger en fiets.
- Het gaat wellicht ook veel 'sluipverkeer' opleveren in de straten rondom het centrum, voor bezoekers die hun route afkorten.
- Auto in de straat vraagt voor problemen rondom veiligheid voor voetgangers en fietsers in de Kloosterstraat.
- Wanneer de auto wordt toegelaten dan ontstaan minder kansen voor terrassen, vergroening en verblijfsruimte (pleinen). De auto toelaten vanaf zijde Antoniuslaan zorgt er bovendien voor dat de verbinding met de Maas minder goed te maken is.

Een kleine aanwezig (met name ondernemers) heeft zich wel uitgesproken voor dit scenario vanwege de economische kansen die ontstaan omdat bezoekers tot voor de voorzieningen/winkels kunnen komen. Het uitwisselen van argumenten heeft er echter toe geleid dat ook deze personen dit scenario niet als de beste oplossing zien.

Vervolgens resteren de scenario's zijn: 'haltermodel 2.0' en 'twee centra met een eigen accent'. Grootste variabele tussen deze scenario's is de aanbodfunctie van de Kloosterstraat. In de eerste variant blijft de Kloosterstraat een verbindende werking houden tussen het Laurentiusplein en Winkelcentrum De Wieën. Investeringen en een actief beleid moeten ervoor zorgen dat de Kloosterstraat een commercieel programma blijft behouden. In het scenario 'twee centra met eigen accent' wordt het principe van een Kloosterstraat met publieksintensieve functies meer losgelaten. Hoofddoel van de straat is dan niet meer het verbinden van de halter Laurentiusplein en de halter Winkelcentrum De Wieën met een commercieel programma. De straat transformeert naar een woon- / werkstraat.



Reacties op het scenario 2 'haltermodel 2.0'

- Hoe reëel is het vullen van de Kloosterstraat met publieksfuncties nog? Is er voldoende massa aan programma met winkels en horeca? Wellicht hebben maatschappelijke en dienstverlenende partijen interesse in vestiging.
- De verbinding met de Kloosterstraat is van oudsher belangrijk. Bovendien zitten er veel lokale ondernemers die Blerick een gezicht geven. Daarom is behoud van een verbinding essentieel.
- Hoe realistisch is het trekken van ondernemers van buiten het centrum naar de Kloosterstraat? Bijvoorbeeld in relatie tot de huurprijzen? Indien realistisch dan is dit zeker een interessant scenario.
- Er is in Blerick veel detailhandel buiten het centrum, dus qua programma hoeveelheid zou dat theoretisch moeten kunnen.
- Om verbinding te houden tussen beide halters moet looproute via Kloosterstraat aantrekkelijk blijven.
- Denken vanuit twee Halters is niet meer van deze tijd. Probeer het centrum compact te houden en de halters een eigen functie geven.
- De vraag is of het betrekken van de Maas bij het centrum op korte termijn realistisch is. De auto zal vooralsnog dominant blijven op de Antoniuslaan/Pontanusstraat. Er rijden nu ca. 8000/9000 voertuigen per dag. Stevige verkeerskundige ingrepen zijn nodig om dat te verminderen.



Reacties op het scenario 3 'twee centra met een eigen accent'

- Dit scenario bevat beste van twee de twee meest realistische scenario's. Namelijk een verbinding behouden maar niet meer per definitie met winkels.
- In dit scenario is het aantrekken van extra ondernemers niet nodig. Bovendien is er veel vraag naar wonen. De Kloosterstraat moet dan wel aantrekkelijk ingericht worden zodat mensen ook van de ene halter naar de andere halter plezierig kunnen lopen.
- Dit scenario is de komende jaren niet realistisch omdat er nog teveel bedrijvigheid zit in de Kloosterstraat.
- Dit is pas een realistisch scenario op het moment dat het scenario 'haltermodel 2.0' niet haalbaar.
- Dus eerst verplaatsen van bestaande detailhandel en publieke voorzieningen buiten het centrumgebied.
- Mocht dat niet lukken, dan pas op dit scenario inzetten.
- Dit scenario staat haaks op alle inspanningen en de oorsprong van het centrum. Samenwerking en verbinding tussen twee halters is een kracht. Blerick verdient een kernwinkelgebied en niet twee centra.

Indien we afgaan op de peiling tijdens de workshop dan zijn de voorstanders van het scenario 'haltermodel 2.0' in de meerderheid. Het draagvlak voor een voorkeursscenario is belangrijk voor de uiteindelijk keuze, maar er spelen meer variabelen een rol. In het vervolg wordt de scenariokeuze onderbouwd en daarna uitgewerkt.

6 SCENARIOKEUZE

Op basis van de scenariotoets op de negen hoofdambities en de geluiden tijdens de workshop zijn twee scenario's komen te vervallen. Namelijk het nulscenario en het scenario 'doelgericht winkelen met de auto'. Er is geen draagvlak (nulscenario) of beperkt (doelgericht winkelen met de auto) voor en het scenario waarin de auto wordt teruggebracht, dat staat namelijk haaks op de ambities zoals investeren in verblijf, identiteit en groen.

Vervolgens resteren twee scenario's: 'haltermodel 2.0' en 'twee centra met een eigen accent'. Uit de toetsingsmatrix blijkt dat de scenario's op diverse aspecten hetzelfde scoren. Zo kan er in beide scenario's worden gewerkt aan de identiteit, het creëren van meerdere verblijfslocaties en aan vergroening. De scenario's variëren echter als het gaat om de aanpak van de Kloosterstraat. In het scenario haltermodel staat een verbinding tussen oost en west centraal met openbare functies. In het andere scenario's is deze verbinding niet per definitie een uitgangspunt. Ook in de workshop is voor beide scenario's draagvlak aanwezig. De scenariokeuze heeft plaatsgevonden vanuit een afweging van het samenstel van ruimtelijke impact, economische impact, impact op verblijfsklimaat en leefbaarheid en draagvlak onder stakeholders. Vijf aspecten zijn nader onderzocht om tot een uiteindelijke keuze te komen.

- Draagvlak in centrum onder stakeholders
- Dynamiek in centrum
- Verschillende bezoekmotieven
- Logisch aaneengesloten gebied / circuitvorming
- Haalbaarheid



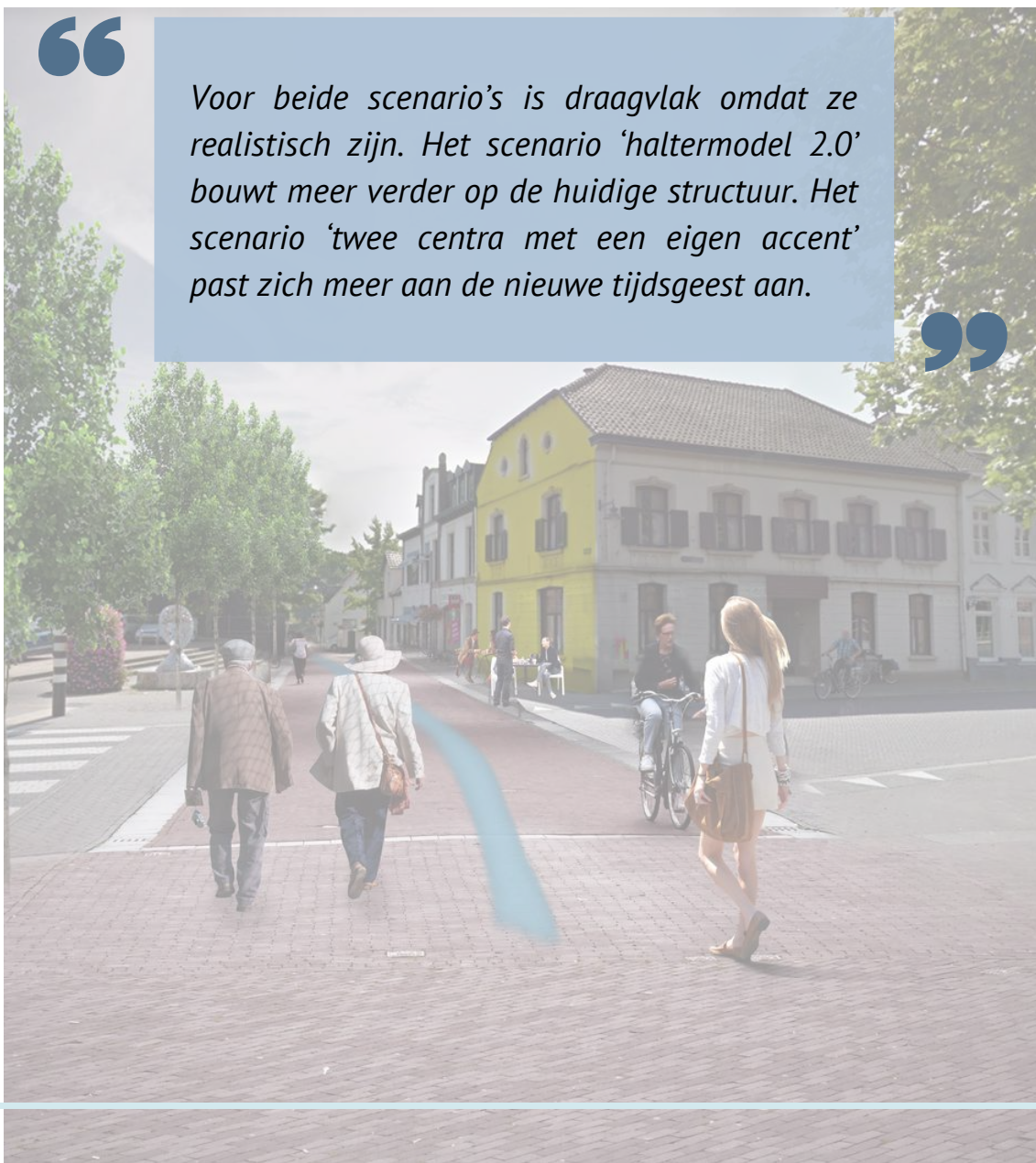
Draagvlak

Voor beide scenario's is draagvlak omdat ze realistisch zijn. Het scenario 'haltermodel 2.0' bouwt meer verder op de huidige structuur. Het scenario 'twee centra met een eigen accent' past zich meer aan de nieuwe tijdsgeest aan. In termen van de verwachte transitie van winkelaanbod. Dat is tevens af te leiden uit de reacties. Een deel van de stakeholders die het centrum representeert heeft vraagtekens of het vullen van leegstand met winkels en overige voorzieningen (met name afkomstig van buiten het centrum) haalbaar is. Zij stellen dat de transitie van centrumgebieden dermate snel gaat dat het oude haltermodel met een verbindende Kloosterstraat moet worden losgelaten. Aan de andere kant zijn er geluiden dat met de investeringen in het Centrumplan en die de visie voorstelt (meer verblijfslocaties) nieuwe doelgroepen worden aangetrokken waardoor ook in de Kloosterstraat nieuwe kansen ontstaan. De constatering is eveneens dat er sprake kan zijn van volgordelijkheid. Daarmee wordt bedoeld dat het scenario's 'twee centra met een eigen accent' altijd nog serieus overwogen kan worden indien betrokkenen er niet in slagen om een lint aan openbare functies te realiseren in de Kloosterstraat.

“

Voor beide scenario's is draagvlak omdat ze realistisch zijn. Het scenario 'haltermodel 2.0' bouwt meer verder op de huidige structuur. Het scenario 'twee centra met een eigen accent' past zich meer aan de nieuwe tijdsgeest aan.

”



Bezoekmotieven

De aantrekkelijkheid van een centrum staat of valt met de combinatie van bezoekmotieven. Bij voorkeur bezoekmotieven die elkaar versterken. Zoals horeca en winkels of het doen van boodschappen en een bezoek aan de apotheek. Hoe meer voorzieningen geclusterd worden aangeboden, hoe sterker het functioneren. Het combineren van bezoekmotieven draagt ook bij aan de aantrekkelijkheid op verschillende momenten van de dag. Een centrum dat alleen maar winkels kent, is in de avond uitgestorven. Maatschappelijke en medische voorzieningen dragen bij aan een reuring op doordeweekse ochtenden. Het combineren van bezoekmotieven staat centraal in het scenario 'haltermodel 2.0'. Uitgangspunt binnen dit scenario is namelijk het aantrekken van verschillende type functies in het centrum, en meer specifiek in de Kloosterstraat vanwege de huidige leegstand. In het scenario 'twee centra met een eigen accent' verkleurt de Kloosterstraat naar een woon-/werkstraat. Levendigheid is hier ondergeschikt.

“

Bij voorkeur bezoekmotieven die elkaar versterken. Zoals horeca en winkels of het doen van boodschappen en een bezoek aan de apotheek. Hoe meer voorzieningen geclusterd worden aangeboden, hoe sterker het functioneren.



Circuitvorming

In een goed functionerend centrum zijn logische verbindingen aanwezig tussen gebieden en tussen trekkers. Dat is ook de oorspronkelijke gedachte achter het haltermodel met aan de ene zijde het Laurentiusplein en aan de andere zijde Winkelcentrum De Wieën. De Kloosterstraat is van oudsher de verbindende schakel. Indien de verbinding wordt losgelaten dan respecteer je automatisch dat er twee zelfstandige functionerende halters ontstaan. De relatie tussen de halters is in fysieke zin ondergeschikt.

Ook de moderne consument geeft in bezoekersonderzoeken verspreid over het land aan prettige verbindingen te waarderen. Een voorwaarde voor een prettige verbinding is onder andere een aantrekkelijke/afwisselende begeleiding (met openbare functies) en goede zichtlijnen. Daarbij moet de afstand niet te groot zijn, wetende dat de gemiddelde bezoeker aan een klein/middelgroot centrumgebied zo'n 400-600 meter wandelt. Hierboven is reeds aangehaald dat het scenario 'haltermodel 2.0' uitgaat van verbindingen tussen oost en west. Daarom draagt dit scenario meer bij aan circuitvorming dan het alternatieve scenario.

“

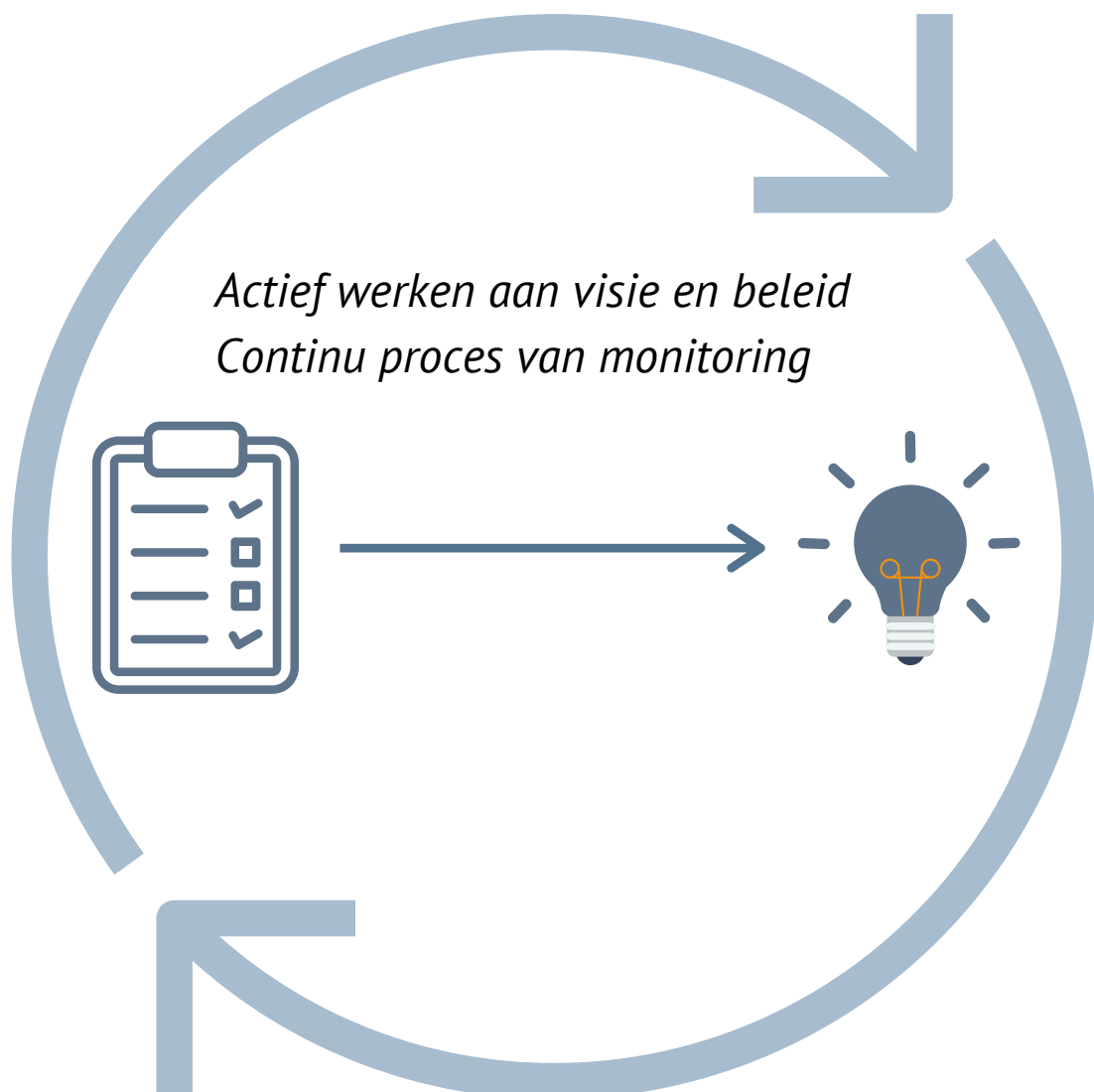
Ook de moderne consument geeft in bezoekersonderzoeken verspreid over het land aan prettige verbindingen te waarderen.

”



Haalbaarheid

Vooropgesteld dient een streefbeeld realistisch en haalbaar te zijn. De beoordeling van dit aspect in relatie tot de scenario's is niet eenduidig te geven. De toekomst is namelijk niet in beton gegoten. Door de stakeholders worden bij beide scenario's positief gereageerd op de realiteitszin, maar er zijn ook vraagtekens over de haalbaarheid. Bijvoorbeeld met verwijzing naar de ambitie in het scenario 'haltermodel 2.0' om de bestaande leegstand te vullen met nieuwe voorzieningen. Kunnen de huren in het centrum wel concurreren met de huren buiten het centrum? En is er wel voldoende aanbod voor? Anderszins worden bij het scenario 'twee centra met een eigen accent' vraagtekens gesteld bij de geschiktheid van al het vastgoed om te transformeren naar woon- en werkfuncties. In enkele gevallen is sloop/nieuwbouw de enige oplossing, omdat het vastgoed zich niet leent voor transformatie. Dat maakt de businesscase niet eenvoudiger. Kortom, het vraagt uithoudingsvermogen om het karakter van de straat te veranderen. Aan de andere kant is het wellicht een organisch proces dat niet te voorkomen is. Dan is het beter om er actief werk van te maken met visie en beleid. De volgordelijkheid van de scenario's – zoals eerder gesuggereerd – moet daarom een continu proces van monitoring zijn. Ook na de keuze van een scenario is aanpassingsvermogen noodzakelijk. Succes is zelden een rechte lijn. Vast staat echter dat er is allebei de scenario's geen onoverkomelijke drempels zijn met de kennis van nu.





Conclusie

Afgaande op deze vijf geïntroduceerde aspecten dan scoort het scenario 'haltermodel 2.0' beter op de zaken dynamiek, bezoekenmotieven en circuitvorming.

Combineren we deze aspecten met de beoordeling van de hoofdambities dan wordt het scenario 'haltermodel 2.0' als beste oplossing beoordeeld.

Onderwerp	Scenario 1: Haltermodel 2.0	Scenario 3: Twee centra met een eigen accent
Draagvlak		
Dynamiek		
Bezoekmotieven		
Circuitvorming		
Haalbaarheid		

Navolgend wordt het scenario per ambitie op hoofdlijnen uitgewerkt.

Scenariokaart

LEGENDA

- Maatschappelijke diensten naar het centrum halen
- Commerciële diensten naar het centrum halen
- Zorgvoorzieningen naar het centrum halen
- De Carleysplaats als recreatief hart
- Realisatie van een 'fun-cluster'
- Realisatie van een dagelijks winkelcluster
- Een alternatief parkeerterrein voor het CBR
- Meer recreatieve mogelijkheden bij de Maas
- Vertel het verhaal van de Lambertuskerk



7 EIGEN KRACHTEN VERSTERKEN



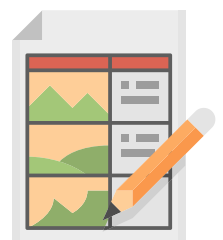
Vertel een memorabel verhaal!

In het centrum van Blerick worden net als in attractieparken veel broodjes, ijsjes en bijvoorbeeld cadeaus verkocht. Attractieparken leggen bij de verkoop echter sterk de nadruk op beleving. Zo proberen zij een betekenisvolle relatie op te bouwen met hun gasten. In veel gevallen via storyselling, waarbij niet het product of de dienst centraal staat, maar een verhaal. Ook in Blerick kan deze aanpak succesvol zijn. Verhalen creëren de mogelijkheid om onderscheidend te zijn. Bovendien kun je zo inspelen op de behoeften van de hedendaagse consument, die steeds meer waarde lijkt te hechten aan het beleven van memorabele gebeurtenissen. Een uniek verhaal zorgt niet alleen een betekenisvolle relatie met klanten op te bouwen, maar helpt ook om langdurig koersvast te blijven en partners te verbinden. Iets wat juist in Blerick zo hard nodig is! Het centrum is niet van de ene op de andere dag compleet veranderd. Het is een complex proces van meerdere jaren.

Wat maakt Blerick uniek?

Blerick heeft een aantal ingrediënten om trots op te zijn. Allereerst natuurlijk de ligging aan de Maas. Waarmee Blerick al van oudsher functioneert als een strategische vestigingslocatie. In eerste instantie voor de Romeinen, maar Blerick kwam pas echt tot bloei in de middeleeuwen. Ter hoogte van De Helling en het Antoniusplein is dit stukje Blerickse geschiedenis nog altijd aanwezig en is er ook voldoende potentie om dit verhaal in de toekomst sterker uit te lichten. Bijvoorbeeld door het zichtbaar maken van de middeleeuwse contouren van de voormalige Lambertuskerk. Ook in andere delen van het centrum kan een uniek verhaal worden verteld. Denk aan de Carleysplaats die kan uitgroeien tot een van de belangrijkste visitekaartjes van Blerick.

“Verhalen creëren de mogelijkheid om onderscheidend te zijn. Bovendien kun je zo inspelen op de behoeften van de hedendaagse consument, die steeds meer waarde lijkt te hechten aan het beleven van memorabele gebeurtenissen.”



8

EEN PLEK OM TE VERBLIJVEN



Van winkelen naar verblijven

Een 'centrum' vormt op dit moment nog een synoniem voor een 'winkelgebied'. Winkels zijn verreweg de belangrijkste reden waarom mensen naar een centrum komen, maar dat beeld is ingrijpend aan het veranderen. Centra veranderen van het rijk van het functionele winkelen en het doen van noodzakelijke aankopen naar het rijk van de vrijheid. Bezoekers komen immers steeds vaker 'vrijwillig' naar een centrum, voor hun plezier. Om een citaat van 'winkelprofessor' Cor Molenaar te gebruiken: "Winkelen wordt recreëren en bij recreëren wordt winkelen hieraan ondergeschikt". Dit is ook van grote invloed op de inrichting van de openbare ruimte. Volgens professor Jack Burgers wordt de openbare ruimte steeds meer een speelplaats: "Een vrijetijdsmilieu waarin vermaak en vertier centraal staan".

Een andere inrichting

De hiervoor beschreven transitie – van winkelen naar verblijven – vraagt om een andere inrichting. Dat begint bij een veilige en aantrekkelijke openbare ruimte. Met diverse inrichtingselementen gericht op verblijven en ontmoeten. Zo blijkt uit de praktijk dat zitgelegenheden de verblijfsduur van bezoekers verlengen en sociale activiteiten stimuleren. Ook andere inrichtingselementen kunnen hieraan bijdragen, bijvoorbeeld kunst, een drinkwaterpomp en een openbare toilet. Evenals de aanwezigheid van groen en/of water. De 'vuistregel' is eigenlijk heel simpel: waar meer asfalt zorgt voor meer auto's zorgen meer verblijfsmogelijkheden voor een langer verblijf en meer sociale interactie. Hierna volgt per locatie een advies.

Carleyplaats

De Carleysplaats functioneert momenteel hoofdzakelijk als parkeerterrein. Er is weinig ruimte voor de voetganger en nog minder ruimte om te verblijven. Terwijl de Carleysplaats in potentie hét hart van Blerick zou kunnen worden. Een verbindend element tussen de andere delen van het centrum. Dit betekent echter wel dat dit plein niet meer kan worden gebruikt als parkeerplaats. In plaats van een terrein vol auto's wordt het een sfeervol plein vol mensen. Wat is daarvoor nodig? Allereerst kan de Carleysplaats flink worden vergroend. Bijvoorbeeld door het plaatsen van diverse bomen en/of een of meerdere perkjes. Tevens kan er meer ruimte worden gereserveerd voor openbare en commerciële zitgelegenheden. Ook kan gedacht worden aan een waterelement. Het water maakt immers een belangrijk onderdeel uit van het verhaal van Blerick. Uitgangspunten bij de herinrichting:

- Meer beleving (water en groen). Een symbolische verwijzing naar Het Fort (Kazerneterrein) is voorstelbaar
- Meer verblijfsmogelijkheden
- Meer ruimte voor ontmoeting (met terras en zonder terras)
- Meer ruimte voor de voetganger
- Sterkere verbinding met de Kloosterstraat
- Sterkere verbinding met het Antoniusplein
- Een uitstraling die past bij het aanbod aan het Laurentiusplein

Vanaf pagina 31 worden de huidige en gewenste toekomstige situatie verbeeld.

Antoniusplein

Het Antoniusplein functioneert op dit moment maar beperkt als plein. Het mist omslotenheid en een huiskamergevoel. Ook de vele auto's die direct langs het Antoniusplein rijden hebben een negatieve invloed op de verblijfsmogelijkheden. De verblijfsfunctie van het Antoniusplein kan op verschillende manieren worden verbeterd. Een quickwin is om het terras van 't Raodhoes te vergroten en te verplaatsen naar het midden van het plein. Op deze manier is het beter zichtbaar. Daarnaast kan ook het Antoniusplein verder worden vergroend. Bijvoorbeeld door aan de noordkant van het plein enkele bomen te plaatsen, in lijn met het groen in de Kloosterstraat. De bomen ontnemen dan het zicht op een gebouw met afwijkende architectuur. Dit zorgt tevens voor een compacter en meer omsloten plein. Tot slot kan ook de waterpomp een centralere functie krijgen op het plein.

Antoniuslaan-Pontanusstraat

Deze autoverbinding vormt voor voetgangers en fietsers een grote barrière in de middeleeuwse kern van Blerick. Dat is ook een van de belangrijkste redenen waarom het centrum van Blerick nauwelijks kan profiteren van haar unieke ligging aan de Maas. Wanneer het autoverkeer in de toekomst afneemt kan deze straat – ter hoogte van de Helling – worden ingericht volgens het shared space principe. Met deze ingreep kan het centrum profiteren van de unieke ligging aan de Maas.

Helling

De Helling is al een sfeervol 'straatje', tussen het Antoniusplein en de Maas. Dit is dé entree van de Maas naar het centrum en andersom. Het verblijfsklimaat van de Helling kan worden versterkt door hier sterker in te zetten op (avond)horeca en terrassen. Het natuurlijke hoogteverschil kan op een speelse manier worden benut met een waterelement. Ook het zichtbaar maken van contouren van de voormalige Lambertuskerk zal een positief effect hebben op de Helling.

Locatie Lambertuskerk

Naast de Helling en met het 'gezicht' naar het Antoniusplein stond vroeger de Lambertuskerk. Deze middeleeuwse kerk is kort voor 1900 afgebroken. Onder straatniveau zijn de contouren hiervan echter nog altijd aanwezig. Het beleefbaar maken van Lambertuskerk kan positief bijdragen aan het verblijfsklimaat in Blerick. De contouren van de Lambertuskerk kunnen bijvoorbeeld weer op een innovatieve manier worden opgebouwd. Hiermee ontstaat een 'ruimte' tussen de Helling, het Antoniusplein en het parkeerterrein bij de Kerk.

Verderop in dit rapport worden de transformatiekansen van bovenstaande locaties gevisualiseerd.

De transitie van winkelen naar verblijven is cruciaal om de verblijfsduur van bezoekers te verlengen en de sociale activiteiten te kunnen stimuleren in het centrum Blerick. De Carleysplaats is een essentiële schakel in die plannen. In deze opvolgende pagina's beelden van de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingsrichting.



Carleysplaats



‘Van een plein vol auto’s naar een sfeervol plein vol vrolijke mensen’, dat is de missie op de Carleysplaats. Zeer urgent! Want dit is hét moment om aan de knoppen te draaien.

In dit ontwerpvoorstel is de Carleysplaats ingericht als verblijfsplek. Met openbare zitgelegenheden, terrassen, voldoende groen en een waterelement. Langs de winkels is genoeg ruimte om prettig te wandelen. Daarmee vormt de Carleysplaats niet alleen een prettige plek om te verblijven, maar ook een cruciale schakel in het centrum van Blerick.

Met deze inrichting verbindt de Carleysplaats straks het Laurentiusplein met de Kloosterstraat en het Antoniusplein. Een deel van de parkeerplaatsen zijn straks misschien één/enkele minuten verder lopen, maar daar krijgt de bezoeker heel veel voor terug! Namelijk een memorabel verblijf en mooie herinneringen.





9

COMPACT CENTRUM EN TRANSFORMEREN WINKELVASTGOED



Krimp noodzakelijk

Er is het laatste decennium een neerwaartse trend ontstaan in het centrum van Blerick. Zowel landelijke trends (groei internetwinkelen) als lokale ontwikkelingen (ontwikkelingen buiten het centrum) hebben er voor gezorgd dat bezoekersstromen in het gehele centrum 'dun' zijn. De verminderde ruimtelijke kwaliteit (door de vele lege etalages) maakt dat het centrum negatief wordt beoordeeld.

Het centrum van Blerick heeft in de toekomst primair een verzorgende functie voor inwoners van het stadsdeel. Om te zorgen dat inwoners weer trots kunnen zijn op hun stadsdeel zal het centrum terug moeten keren naar de basis. Hierbij zijn de volgende kwaliteiten van belang voor een aantrekkelijk en relevant centrum:

- Herkenbaar: passend bij de 'eigen' identiteit;
- Toegankelijk: goede bereikbaarheid en aantrekkelijke voorzieningen voor eenieder;
- Compact: overzichtelijk en laagdrempelig.

Er moet rekening worden gehouden met een vermindering van het benodigde niet-dagelijkse winkeloppervlak in de komende 5 jaar (met circa 3.000 m² wvo). Daarnaast ligt er reeds een opgave om de huidige leegstand (van circa 2.500 m² wvo) terug te dringen. Het resterende (realistisch haalbare) programma biedt een richtlijn voor de toekomstige omvang van het winkelaanbod in het centrum.

Blerick staat dus voor de opgave om het centrum te verkleinen: circa één vijfde tot één kwart van het winkelvloeroppervlak zal opnieuw ingevuld moeten worden. Uitgangspunt is dat de kern van het centrum wordt gevormd door het Laurentiusplein, Carleysplaats/Carleypassage, Kloosterstraat incl. Antoniusplein en Winkelcentrum De Wieën. Dit is in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid van de gemeente Venlo (2015-2025) en het daaruit voortgekomen Uitvoeringsplan voor Blerick.

Alleen door het totale centrumgebied te verkleinen kan (het negatieve van) de huidige leegstand structureel aangepakt worden.





Tweesporenbeleid

Het begeleiden van een krimp vraagt om een tweesporenstrategie. Enerzijds is het voorgenomen beleidsuitgangspunt om in de gebieden/straten buiten de kern een terugloop van de winkelfunctie te faciliteren door ruimte te bieden voor verkleuring naar andere commerciële functies en wonen. Tegelijkertijd wordt ingezet op het verplaatsen van publieksgerichte voorzieningen (niet zijnde winkels) die buiten het centrum zijn gelegen naar het centrum. Gedacht kan worden aan zorgfuncties, culturele en sociaal-maatschappelijke functies, dienstverlening en werkplekken.

In het najaar van 2020 heeft de gemeente Venlo reeds het besluit genomen dat zich in Blerick geen winkels meer mogen vestigen buiten het kerngebied. Het is de bedoeling dat winkels zich vooral vestigen in het koopcentrum rondom de Kloosterstraat. Zoals geconstateerd liggen er ook nog volop panden met een detailhandelsfunctie aan de randen van het centrum en buiten het centrum. Eigenaren van die panden krijgen nog een jaar de kans om er een winkel te vestigen. Lukt dit niet, dan komt er een bestemmingsplanwijziging. Het gaat in totaal om 34 panden buiten de structuur (wijkcentrum Vastenavondkampstraat uitgezonderd) met een totale oppervlakte van circa 7.500 m².



Relatie met het centrumplan

Het uitgangspunt van een krimp van het winkelaanbod wil niet zeggen dat er geen ruimte meer is voor vernieuwing. Dynamiek is wel degelijk nodig om te consument te blijven boeien. Echter, dat kan ook binnen de beleidskaders van het streven naar een compact centrum. Hoe dan ook is er in de dagelijkse artikelensector noodzaak aanwezig tot het vernieuwen van het aanbod. De ontwikkeling van het Centrumplan, met het uitbreiden van het supermarktaanbod, aan het Laurentiusplein voorziet daarin. Deze ontwikkeling faciliteert in kwalitatieve de behoefte van de consument. De schaalvergroting van de supermarkt zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector. Doordat het Laurentiusplein met parkeerplaats een belangrijke bronpunctfunctie heeft, komt een kwalitatieve versterking uiteindelijk ten gunste van het hele centrumgebied.

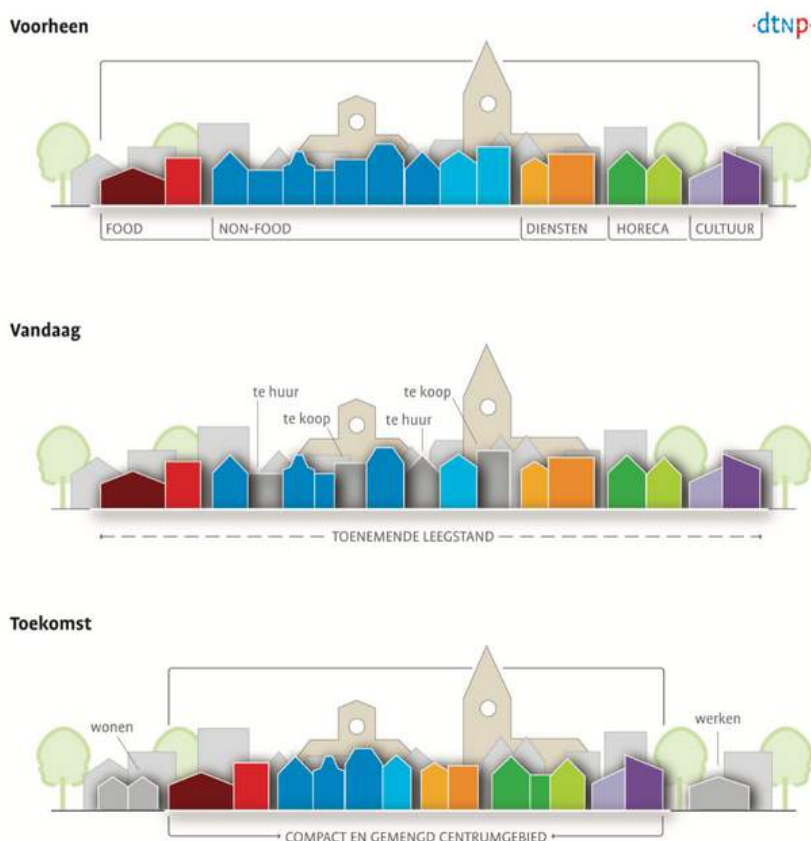
De voorziene uitbreiding van het niet-dagelijkse artikelensector aan het Laurentiusplein (warenhuis Berden) roept wellicht vragen op in relatie tot de ambitie dat een afbouw van het aanbod in deze sector nodig is om een gezonde balans te vinden. In theorie is er geen uitbreidingsruimte aanwezig. De huidige winkel van Berden is wat betreft indeling en uitstraling echter verouderd en aangezien Berden een grote aantrekkingskracht heeft voor het centrum zal het verdwijnen van deze winkel (een realistisch scenario als vernieuwing uitblijft) de leegstand in dat centrum doen toenemen. Een uitbreiding van het aanbod van een bestaande winkel is bovendien van een andere orden dan het toevoegen van nieuwe winkels. Het uitbreiden van een bestaande winkel zorgt primair voor het vasthouden van de huidige klant en niet voor extra concurrentie voor de overige winkels. Sterker nog, ze profiteren van de vernieuwing. Nieuwe winkels toevoegen creëert enerzijds een structuurverandering, anderzijds voor meer concurrentie.

De structuur

Krimp en dynamiek gaan dus hand in hand. Het centrum zal in omvang compacter moeten worden, maar het zal ook weer relevant moeten worden voor de inwoner. Hierbij is een brede mix aan publieke functies van belang, met de dagelijkse boodschappen als 'kurk' waar het centrum op drijft. Een goede inpassing van publiekstrekkingen is cruciaal voor de toekomstbestendigheid van het centrum. Het aanbod aan het Laurentiusplein en in Winkelcentrum De Wieën heeft aan beide kanten van het centrum een bronfunctie. Nu en in de toekomst. Versterking en het kiezen van een profiel zijn dan bepalend voor het succes. In de volgende hoofdstukken meer hierover. De Kloosterstraat vormt de basis voor het herkenbare, toegankelijke en compacte centrum. Deze straat vormt de verbinding tussen twee belangrijke locaties in het centrum. Het vizier wordt daarbij wel verbreed. Van voornamelijk winkelfuncties naar een straat met een diversiteit aan openbare functies.

Het centrum als aantrekkelijke woonwijk

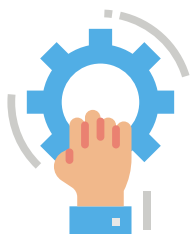
Zeker aan de randen (Witherenstraat, Pepijnstraat, 1e Graaf van Loonstraat, Steegstraat) van het centrum hebben enkele locaties geen publieke centrumfunctie meer. Deze straten/deelgebieden zijn echter nog steeds van waarde (zowel economisch als maatschappelijk) voor het centrum. Het toevoegen van prettige woon(/werk)locaties is van groot belang voor de levendigheid en de toekomstige relevantie van het centrum. Het centrum is, vanwege het hoge voorzieningenniveau dicht bij huis, voor steeds meer huishoudentypen aantrekkelijk als woonwijk. Vanuit de totale centrumstructuur is herontwikkeling naar woningbouw (evt. met ruimte voor kantoor aan huis) gewenst. Maar ook buiten de randen zijn woningen op locaties op termijn aantrekkelijker als beleggingsobject dan het huidige (incourante) winkelvastgoed. Of deze transformatie nu geleidelijk gebeurt (pand voor pand) of als onderdeel van een grotere projectontwikkeling, uiteindelijk kan de oude (stenige) winkelstraat een nieuwe waarde krijgen als prettige (groene) speel- of verblijfsruimte.



*Impressie transformatie
centrumgebieden
Bron: DTnP, 2021*

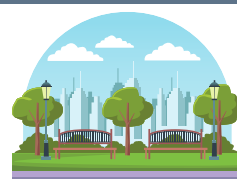
Kansrijke ontwikkellocaties

In het centrum zijn meerdere kansrijk ontwikkellocaties aanwezig met betrekking tot de aanbodstructuur. In de prioritering/fasering kennen ze een andere bandering.



Aan de oostzijde is het van het grootste belang om op korte termijn een start te maken met de uitvoering van het Centrumplan. 15 jaar na de planvorming is er nog geen verandering zichtbaar. Het gebied wacht dringend op investeringen. Daarna kan de trekkracht zich herstellen.

Als verbindend structurelement tussen Laurentiusstraat en Kloosterstraat is het ook noodzakelijk de Carleypassage aan te pakken. De passage oogt gedateerd. In het rapport Placemaking centrum Blerick worden daarvoor voorstellen gedaan.



In de Kloosterstraat zijn er op diverse plekken kansen voor het pandsgewijs (gedeeltelijk transformeren). Enerzijds in het gedeelte tussen Carleypassage en Winkelcentrum De Wieën, anderzijds in het gedeelte tussen Carleypassage en Antoniusplein.

Minder urgent dan de Carleypassage maar nog altijd gewenst is de aanpak van Winkelcentrum De Wieën. De mogelijkheid om woningbouw toe te voegen aan de achterzijde dient onderzocht te worden. Verder is aanpak van de interne en externe uitstraling gewenst.



10 OPTIMALISEREN BOODSCHAPPENAANBOD



Schaalsprong gaat door

Vanwege hun specifieke karakter, toenemende services en meer eisen van de consument hebben supermarkten tegenwoordig een aanzienlijke fysieke ruimte nodig. Het gaat hierbij niet alleen om de winkelruimte, maar ook om zaken als opslag, emballageverwerking, personeelsvoorzieningen, kluisjes, zelfscanpleinen, pakketdiensten etc. De trend tot schaalvergroting zet alleen maar verder door. Corona heeft gezorgd voor een nog belangrijkere rol van de supermarkt. Voor een rendabele bedrijfsvoering is een steeds groter winkelvloeroppervlak nodig. Supermarkten worden steeds grootschaliger, ook in kleinere plaatsen. Nieuwe full-service supermarkten hebben zelfs een gemiddelde omvang van 1.400 - 1.600 m² winkelvloeroppervlak of 1.600 – 1.800 m² bruto vloeroppervlak. Het is voor alle centra belangrijk om binnen de mogelijkheden deze schaalsprong te faciliteren, ook in Blerick. Want bij het doen van boodschappen vormt de afstand tussen woonlocatie en aankooplocatie voor de consument nog altijd een belangrijk afwegingscriterium. De gemiddelde consument is weliswaar goed geïnformeerd, kritisch en mobiel, maar als het meest nabij gelegen aanbod voldoet aan wensen als voldoende keuzemogelijkheden, goede/snelle/logische bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, dan zal men gewoonlijk daar de meeste boodschappen aanschaffen.

Vanwege hun specifieke karakter, toenemende services en meer eisen van de consument hebben supermarkten tegenwoordig een aanzienlijke fysieke ruimte nodig.






Supermarkten 'de kurk', maar ook omzet

Omzet is de kurk waarop de exploitatie van een supermarkt drijft. Supermarktformules (en daarmee de filialen) zijn volop in ontwikkeling waardoor al snel sprake is van een achterstand wanneer vernieuwing uitblijft. Supermarkten moderniseren daardoor in hoog tempo en stellen hoge eisen aan locaties om voldoende omzet te realiseren. De kwaliteit van de locatie wordt steeds bepalender, terwijl de formules in de ogen van de consument steeds meer op elkaar lijken. Dit zorgt voor een nog grotere concurrentiedruk. De gemiddelde weekomzet van een volwaardige fullservice supermarkt bedraagt circa Euro 150.000 door het bezoek van zo'n 7.500 tot 12.500 klanten per week. Het systeem werkt twee kanten op. Enerzijds is de aanwezigheid van een supermarkt voor een centrum dé trekker, anderzijds moet supermarkten wel ruimte worden geboden om omzet te behalen binnen het centrum. Blijft vernieuwing uit dan is dat direct zichtbaar in de kassa (en in de rest van het centrum).

Met andere woorden, succes is op twee fronten een kwetsbare lijn. Ligt een supermarkt niet direct aan een bronpunt of ligt het overige aanbod niet direct in de buurt van de supermarkt dan voegt de vestiging van een supermarkt direct een stuk minder toe aan de trekkracht van het centrum. Kijken we naar het filiaal zelf dan is het evenwicht in theorie ook wankel. Een vestiging die qua maat en schaal niet kan concurreren met het gangbare aanbod, dat werkt negatief voor de algehele aantrekkelijkheid.



Vertaald naar Blerick

Om het centrum van Blerick een goede uitgangspositie te geven (met bovenstaande in het achterhoofd) zijn twee ontwikkelingen nodig:

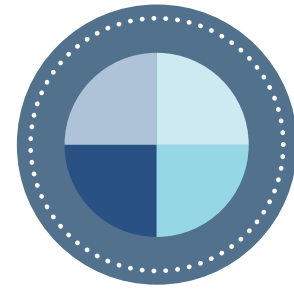
1. Ontwikkeling van het Centrumplan met uitbreiding en modernisering van het supermarktaanbod
2. Een blijvende exploitatie van een supermarkt in Winkelcentrum De Wieën

Indien één van deze zaken niet wordt gerealiseerd dan neemt de trekkracht van het supermarktaanbod (en daarmee het centrum) af. Kortom, dat is niet gewenst.

Beide locaties voldoende aan de randvoorwaarden waardoor het hele centrum profiteert van de trekkracht van het aanbod. De vestigingen liggen aan een bronpunt met parkeren, ze vormen het startpunt (of eindpunt) van het centrum en overig aanbod is direct aangrenzend gelegen.

11

VERSCHILLENDE ACCENTEN



Verschillende accenten

Goed functionerende centra hebben meerdere deelmilieus, ieder met een eigen profiel. Variatie in vestigingsmilieus biedt ruimte aan verschillende typen winkels/voorzieningen en een onderscheidende mix aan functies. De situering van publiekstrekkingen en parkeerclusters is direct van invloed op de herkenbaarheid en de waardering van de bezoeker. In succesvolle centra worden uitstraling en inrichting van de openbare ruimte vervolgens op het functieprofiel aangepast. Dat is ook het voorstel in Blerick, zoals eerder in dit rapport toegelicht en gevisualiseerd.

Met als aandrijver de ontwikkeling van het centrumplan Blerick ontstaat een momentum om via clustering van type functies op het niveau van de haltes tot een sterkere profilering van de afzonderlijke haltes – en daarmee het centrum als geheel – te komen. Het achterliggende doel is dat de consument vooraf een keuze maakt voor bezoek aan een bepaald deelgebied. Dat deelgebied huisvest zoveel mogelijk functies die passen bij dat bezoekdoel. Daarnaast zijn zaken als parkeren en inrichting van de openbare ruimte aangepast. Bij inzet op verblijf/recreatie hoort een openbare ruimte die verbindt, mogelijkheden biedt voor verblijf/interactie, die uitnodigt en terrassen herbergt. Bij een doelgericht gaat het nog altijd om een uitnodigende openbare ruimte, maar bovenal staat efficiency centraal. Dat betekent een goed ingericht parkeergebied, korte loopafstanden, heldere entrees en duidelijke zichtlijnen.

Oostzijde inzet op verblijf en recreatie

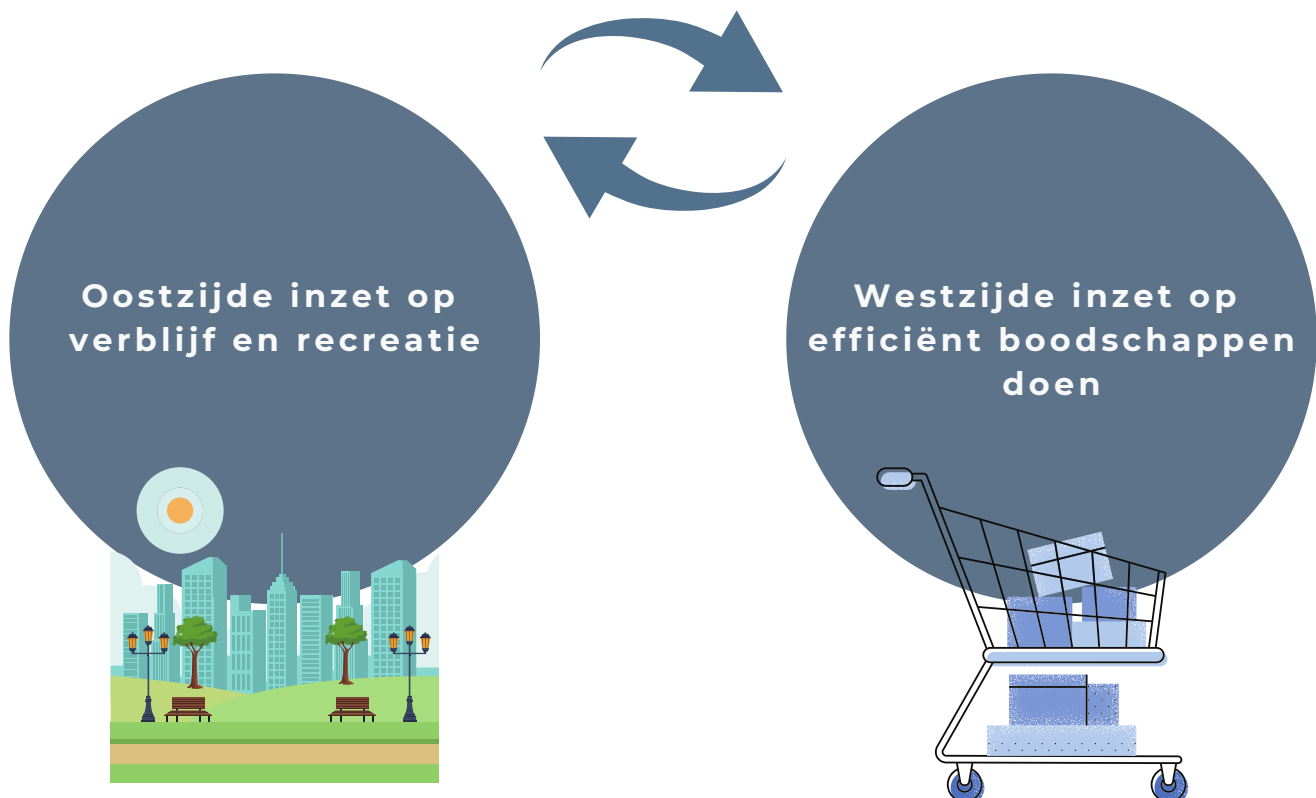
De directe aanleiding daarvoor is de ontwikkeling van het Centrumplan aan het Laurentiusplein gecombineerd met het voorstel met de Carleysplaats te transformeren tot een verblijfsplek. Hierdoor neemt het recreatieve belang in dit deel van het centrum toe. Enerzijds in aanbod (modern warenhuis Berden, 'beleef'supermarkt aan het plein en nieuwe horeca), anderzijds in de inrichting van de openbare ruimte (meer verblijfsmogelijkheden). Maar de recreatieve kansen reiken verder. De verbinding tot aan de Maas is kansrijk. Via de Carleysplaats is het slechts een korte afstand tot het Antoniusplein met als trekker 't Raodhies. Het Antoniusplein heeft de potentie zich te ontwikkelen tot een plek met meer horeca en terrassen. Zeker wanneer de Antoniuslaan op termijn een luwer karakter krijgt. De volgende halte van deze 'recreatieve as' is de Maas. Over de potentie van dit gebied wordt al tijden gesproken. Het is de hoogste tijd die potentie te verzilveren. De herinrichtingsvoorstellen in dit rapport (Carleysplaats, Antoniusplein, zichtbaar maken historische kerk aan Antoniuslaan) dragen daaraan bij.

Westzijde inzet op efficiënt boodschappen doen

Aan de andere kant krijgt Winkelcentrum De Wieën meer een functie voor alles rondom dagelijkse voorzieningen. Het begrip 'dagelijks' dient daarbij breed geïnterpreteerd te worden. Van de supermarkt en de versspecialzaak tot aan zorgvoorzieningen (apotheek/fysiotherapie), diensten (kapper/persoonlijke verzorging/reparaties) en maatschappelijke voorzieningen (instanties/ontmoetingspunt). Inclusief alles daartussen zoals winkels in frequent benodigd textiel, winkels in huishoudelijke artikelen en het ondersteunende kopje koffie in een horecavoorziening. Een fris en modern 'jasje' is dan gewenst. Voorstellen voor een bijtijds uiterlijk zijn gedaan in het rapport Placemaking centrum Blerick in 2019. De wekelijkse warenmarkt in dit deel van het centrum past naadloos bij dit karakter.

Voordeel van het clusteren van de boodschappenfunctie in dit deel van het centrum is dat de grootste parkeerlocaties aan deze zijn geleden (Schepenenplein met 180 plaatsen en Wieënplein met 65 plaatsen) aan deze zijde van het centrum zijn gesitueerd. De bereikbaarheid is goed, met als voorwaarde dat wordt geïnvesteerd in bewegwijzering.

Eerder in dit rapport is stilgestaan bij de functie van de Kloosterstraat. Deze verbindende schakel behoudt zoveel mogelijk openbare functies in de plint. Niet meer alleen met winkels maar met een diversiteit aan voorzieningen.



12 VERGROENING



Groen is een steeds belangrijker thema in centrumgebieden. Het draagt niet alleen positief bij aan de uitstraling van het gebied, maar is ook hard nodig vanwege de klimaatverandering. Het gaat dan met name om verkoeling van het centrum tijdens hittegolven en wateropvang tijdens piekbuien. In het centrum van Blerick zeker relevant gezien het stenige karakter (gebouwen, straten, pleinen en parkeervelden).

Wat betekent dit voor Blerick?

Het is belangrijk om de klimaatbestendigheid van het centrum te vergroten. In algemene zin kan dit door het realiseren van meer groen, zoals bomen en geveltuintjes. Welke ingrepen toepasbaar zijn hangt sterk af van de locatie. Daarom volgt per locatie een korte toelichting:

Kloosterstraat

In de Kloosterstraat zijn een aantal bomen aanwezig. Dit zorgt voor de nodige schaduwvorming en verkoeling in de straat. De bomen zijn echter geplaatst met een boomrooster en rondom bestraat. Verder zijn er geen andere vormen van groen aanwezig. Het overgrote deel van de Kloosterstraat is momenteel versteend. Er zijn (vrijwel) geen mogelijkheden om regenwater op te vangen en in de grond te laten trekken. De situatie in de Kloosterstraat kan verbeterd worden door het realiseren van geveltuintjes. Een ingreep past ook bij het gekozen toekomstscenario. Tevens zal de uitstraling van de Kloosterstraat door de geveltuintjes verbeteren.

Carleysplaats

De huidige Carleysplaats wordt gedomineerd door parkeerplaatsen. Er staan enkele bomen maar het overgrote deel van dit plein is momenteel bestraat. De mogelijkheden die er zijn om de Carleysplaats klimaatbestendiger te maken hangen sterk samen met het aantal opgelegde parkeerplaatsen. Idealiter verdwijnt deze parkeerclaim. In dat geval zijn er namelijk goede mogelijkheden om de Carleysplaats klimaatbestendig(er) te maken. Op de Carleysplaats kunnen dan verschillende vormen van groen worden gerealiseerd (bomen en perkjes). Ook is er ruimte voor een waterelement.

Antoniusplein

Ook het Antoniusplein kan verder worden vergroend. Bijvoorbeeld door het doortrekken van de meest noordelijke bomenrij in de Kloosterstraat. Daarmee wordt het Antoniusplein intiemer. De bomen ontnemen het zicht op een pand dat qua architectuur niet past bij het middeleeuwse karakter van deze plek. Mogelijk kan ook de waterput op het Antoniusplein op een innovatieve manier worden benut bij piekbuien.

Helling

Het natuurlijke hoogteverschil van de Helling kan mogelijk worden gebruikt om bij piekbuien het regenwater af te kunnen voeren in de Maas. Zowel de bebouwing aan/rondom de Helling als het Antoniusplein als de parkeerplaats bij de kerk kunnen dan gedeeltelijke worden ontkoppeld van het riool.

13

CENTRUM GOED BEREIKBAAR EN EENVOUDIG PARKEREN



No parking, no business!

Het centrum van Blerick is zowel met de auto als met de fiets goed bereikbaar. Het autoparkeren is gratis en dit gebeurt hoofdzakelijk bij de twee halters (De Wieën en het Laurentiusplein). Het is van groot belang dat het parkeren gratis blijft en dat de parkeerfaciliteiten verbeteren. Voor het aantrekken van bezoekers maar bijvoorbeeld ook voor het in 't Raodhoes gevestigde Centraal Bureau Rijvaardigheidsbewijzen (CBR) en het functioneren hiervan. Naast de kwantiteit (het aantal parkeerplaatsen) is ook de kwaliteit (vindbaarheid en uitstraling) van de autoparkeergelegenheden in het centrum van Blerick een belangrijk aandachtspunt.

Verplaatsing parkeerplaatsen CBR

Een belangrijke actie is het verplaatsen van de parkeerplaatsen van het CBR van de Carleysplaats naar het parkeerterrein bij de kerk. Het CBR geeft zelf aan hiervoor open te staan. Ook vanuit het CBR gezien is de Carleysplaats namelijk geen geschikte locatie. Op het parkeerterrein bij de kerk is meer dan voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het wensenlijstje van het CBR. Deze locatie is overigens ook veel meer geschikt voor het realiseren van een of meerdere laadpalen voor elektrische auto's. De loopafstand van en naar de geparkeerde auto's neemt wellicht waar toe maar blijft binnen de door het CBR gewenste marges. Het CBR zal de parkeerplaatsen tijdens werkdagen gebruiken, tussen 09.00 en 17.00 uur. 'S Avonds en in het weekend kunnen de parkeerplaatsen worden gebruikt voor bezoekersparkeren. Een mooie vorm van dubbelgebruik.

Wegnemen parkeerfunctie Carleysplaats

Advies is om de Carleysplaats niet langer te gebruiken als parkeerterrein, maar hier in de toekomst een verblijfsplein van te maken. Het betreft 18 parkeerplaatsen die dan elders in het centrum een plek moeten krijgen. Een aantal parkeerplaatsen kunnen worden toegevoegd aan het parkeerterrein bij de kerk. Mogelijk kunnen zelfs alle parkeerplaatsen op deze locatie worden toegevoegd. Een andere locatie waar mogelijk extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden is de Maasbreesestraat. Advies is om per locatie uitgebreider te gaan kijken naar de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Investeren in parkeerverwijssysteem

Blerick heeft te kampen met veel zoekverkeer in het centrum. Bijvoorbeeld tussen de twee grootste parkeerconcentraties Laurentiusplein en Schepenenplein. Met de focus op twee in aanbod elkaar aanvullende halters (dagelijks accent in Winkelcentrum De Wieën en recreatief accent aan het Laurantiusplein) ontstaat de kans om middels een parkeerverwijssysteem met een 'live bezetting' bezoekers van het centrum tijdig te leiden naar de juiste parkeerlocatie. Dat dient vroegtijdig tijdens de klantreis te gebeuren, zoals aan de Eindhovenseweg en de Burgemeester Gommansstraat.

Eerder in dit rapport zijn impressies getoond van de toekomstige Carleysplaats. Een voorwaarde is het verplaatsen van het CBR. Dit is de aanleiding geweest om het parkeerterrein aan de Antoniuslaan verder te onderzoeken. Er ontstaat hier de kans om dit gebied samen met De Helling, de oversteek via de Antoniuslaan en het Antoniusplein integraal te transformeren. In deze opvolgende pagina's beelden van de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingsrichting.



Antoniusplein

Het Antoniusplein was vroeger hét hart van Blerick en dé verbinding met de Maas. We kunnen dit middeleeuwse hart opnieuw laten kloppen! Dit kan door van het Antoniusplein écht een plein te maken, met sfeer en een huiskamergevoel.

Een huiskamer kent omslotenheid. Het Antoniusplein kan meer worden omsloten door het 'opmetselen' van contouren van de middeleeuwse Lambertuskerk. Ook de bomen aan de noordkant van het plein en een nieuwe bestrating zullen hieraan bijdragen. Midden op het plein kan een waterelement* worden geplaatst. Dit zorgt voor attractiviteit en is zichtbaar vanuit de Kloosterstraat en vanaf de Helling. Voor bezoekers een extra reden om naar het Antoniusplein te lopen.

Het terras van 't Raodhoes kan duidelijker worden afgebakend. Daarnaast kunnen – aan de noordkant – ook enkele openbare zitelementen op het Antoniusplein worden geplaatst. In de zon en met uitzicht op het prachtige Raodhoes.

Tot slot kan het Antoniusplein weer met de Helling en de Maas worden verbonden. Dit kan door ter hoogte van de Antoniuslaan gebruik te maken van het shared space principe. De rijbanen voor het autoverkeer worden visueel versmald en de bestrating van het Antoniusplein wordt doorgetrokken tot aan de Helling en de 'Lambertuskerk'.

** Dit waterelement kan verwijzen naar het Blerickse DNA. Bijvoorbeeld naar de unieke contouren Fort Sint-Michiel of het verhaal vertellen van de drie kerken die het Antoniusplein rijk is (geweest).*



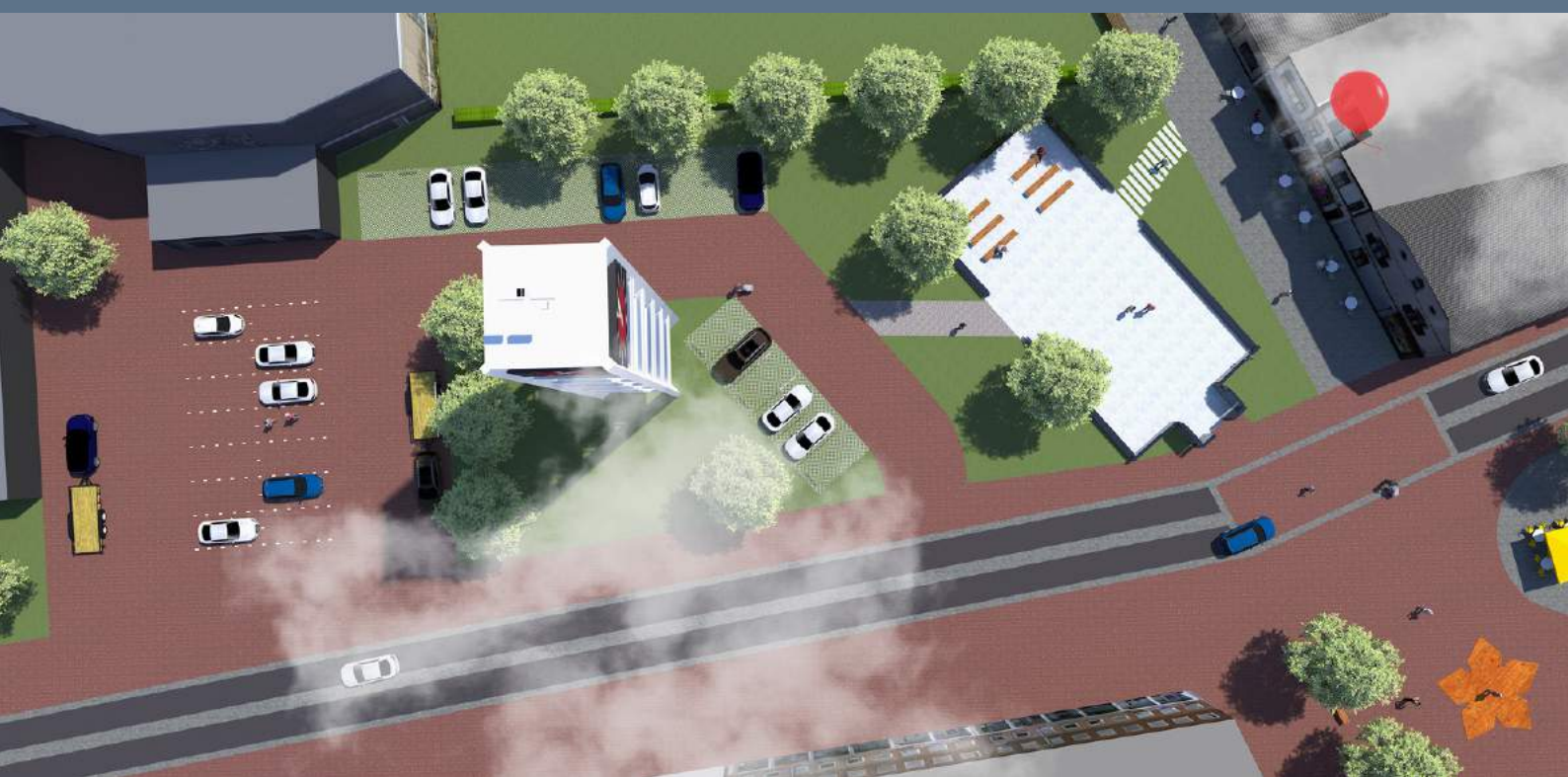


Terrein kerk

Het terrein van de Sint-Antonius van Paduakerk heeft een rijk verleden. Tegelijkertijd is dit dé aangewezen parkeerlocatie voor het CBR. Er is daarom gezocht naar een goede balans tussen de ruimtelijke kwaliteit (beleefbaar maken verleden) en de functionele kwaliteit (autoparkeren), waarmee een uniek scène aan het centrum van Blerick kan worden toegevoegd.

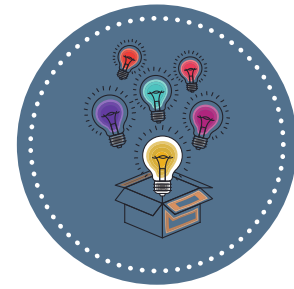
Aan de Helling en met het 'gezicht' naar het Antoniusplein stond de middeleeuwse Lambertuskerk. Dit stukje geschiedenis is zelfs nog letterlijk in de grond aanwezig! De contouren van de Lambertuskerk kunnen op een moderne manier zichtbaar worden gemaakt. Bijvoorbeeld met behulp van glazen stenen zoals zichtbaar in de impressies. Het centrum van Blerick krijgt op deze manier een iconisch bouwwerk dat heden en verleden met elkaar verbindt.

De 'Lambertuskerk' verbindt het Antoniusplein met het achterliggende parkeerterrein. Dit terrein kan doordeweeks onder meer worden gebruikt door het CBR en 's avonds en in het weekend – wanneer de parkeerdruk op het centrum het grootste is – kan dit terrein ook worden gebruikt voor bezoekersparkeren. Dit ontwerp telt 37 parkeerplaatsen. Deze plaatsen bevinden zich op 60 tot 90 seconden lopen van de ingang van het CBR.





14 SAMENWERKING IS EEN WERKWOORD



Een traject van lange adem

Met de voorliggende visie op de aanpak van het centrum van Blerick kan er op termijn weer een aantrekkelijk en compact centrumgebied ontstaan waar inwoners trots op zijn, waar het voor ondernemers goed ondernemen is en waar vastgoed rendeert. Het wordt weer een plek van verbinding en ontmoeting. De gepresenteerde keuzes vormen natuurlijk de 'stip op de horizon'. Tussen deze gewenste ruimtelijke ordening van centrumfuncties, de aanpak van de openbare ruimte en de hiervoor benodigde concrete projectontwikkeling ligt een lang traject van uitwerking en afstemming. Overheid en marktpartijen zullen de handen ineen moeten slaan om samen te komen tot een toekomstbestendig centrum. De gemeente is immers geen projectontwikkelaar. Wat wordt er wel van de gemeente Venlo verwacht?

Activeren en stimuleren

De primaire taak voor de gemeente ligt in het activeren en stimuleren van de 'groep van voorlopers'. Dit zijn de stakeholders uit het centrum die een belangrijke rol spelen in het transitieproces: zij kunnen draagvlak (en mogelijk slagkracht) creëren onder de eigenaren en ondernemers in het centrum en daarbuiten. Door regelmatig (bijv. samen te komen met de afgevaardigden van ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en centrummanagement in een 'centrumvisie- overleg' kunnen acties gecoördineerd en direct breed uitgezet worden (zowel extern als intern). Het is, gezien de omvang en de complexiteit van de opgave, van groot belang om tijdens de looptijd van het proces met elkaar in gesprek te blijven. Daarbij wordt van allen een meedenkende houding gevraagd: hoe kan hetgeen in de visie is opgenomen tot uitvoering worden gebracht, binnen de grenzen van ieders mogelijkheden. De verwachting is dat via de 'groep van voorlopers' veel, maar niet alle belanghebbenden in het centrum bereikt worden. De gemeente zal zich daarom ook naar het brede publiek actief en stimulerend op moeten stellen. Het transformatiefonds is daarvoor een prima middel.

“

De primaire taak voor de gemeente ligt in het activeren en stimuleren van de 'groep van voorlopers'. Dit zijn de stakeholders uit het centrum die een belangrijke rol spelen in het transitieproces: zij kunnen draagvlak (en mogelijk slagkracht) creëren onder de eigenaren en ondernemers in het centrum en daarbuiten.

”

Beleidsmatig verankeren

Daarnaast is het belangrijk dat de gemeente zich proactief inzet om de gewenste ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken. Er zit immers, na het vergrendelen van de keuzes in deze visie, nog veel werk in het beleidsmatig verankeren van de gekozen koers. Onder andere de keuzes voor wat betreft de ontwikkeling van de openbare ruimte en stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen verder uitgewerkt moeten worden, zodat er duidelijkheid en zekerheid wordt gecreëerd voor investeerders, ondernemers en ontwikkelaars.

Invulling van de openbare ruimte

Eén van de zaken waar de gemeente zelf een grote invloed op heeft, is de (her)inrichting van de openbare ruimte in het centrum. De positieve reacties op de impressies in deze visie laten zien hoe groot het belang is van een transformatie naar verblijfslocaties. Het is zaak om de eerste ontwerpimpressies verder uit te werken en daarbij vanzelfsprekend het gesprek aan te gaan met belanghebbenden.

Op zoek naar nieuwe middelen

Herstructurering van het centrum kost geld: de openbare ruimte moet heringericht worden en de nodige strategische ontwikkelingen moeten gestimuleerd en gefaciliteerd worden. De gemeente zal dus in samenwerking met de stakeholders actief op zoek moeten naar (externe) financiële middelen om tot uitvoering van de ambities te komen. Hierbij valt ook te denken aan provinciale en rijksbudgetten voor het oplossen van winkelleegstand en het stimuleren van gebiedsontwikkeling.



Continu bijsturen en samen evalueren

Realisering van de transformatie van het centrum is zoals gezegd een proces dat jaren in beslag neemt en geleidelijk verloopt. Het is van het grootste belang dat doorlopend de voortgang bewaakt wordt. Vandaar ook het voorstel om te komen tot een 'centrumvisie- overleg'. Ook kunnen er tijdens deze afstemmingsmomenten vroegtijdig mogelijke knelpunten aan het licht worden gebracht. Bovenop deze continue 'vinger aan de pols' is ook een uitgebreider evaluatiemoment mogelijk. Zo kan er na drie jaar met alle betrokken partijen de tussenbalans opgemaakt worden. Wat ging er goed en wat kan er beter? Wat is nodig voor de volgende jaren? Door samen stil te staan bij de samenwerking tot dusver, te evalueren waarom bepaalde zaken nog niet van de grond zijn gekomen en door de behaalde resultaten te vieren, ontstaat er weer nieuwe energie om de transformatie van het centrum samen tot een goed einde te brengen.

Kortom

Nu er duidelijkheid ontstaat over de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het centrum is het van belang om in het centrum de samenwerkingsbereidheid en het organiserend vermogen te versterken. Met als doel de unieke kenmerken van Blerick en het aanbod uit te dragen. De centrumvisie gaat richting geven en kan ervoor zorgen dat organisaties zich mobiliseren en kansen gaan verzilveren.

Dat is nog niet zo eenvoudig. Samenwerken is een werkwoord. Dat ontstaat dus niet vanzelf. Het is nodig dat organisaties die betrokken zijn bij het programma in het centrum (en het promoten daarvan) over de schaduw heenstappen en de krachten bundelen. Daar is professionele regie voor nodig. Gelukkig is met het centrummanagement reeds regie aanwezig en is het zaak daarop voort te bouwen.

Samenwerken is een werkwoord. Dat ontstaat dus niet vanzelf. Het is nodig dat organisaties die betrokken zijn bij het programma in het centrum (en het promoten daarvan) over de schaduw heenstappen en de krachten bundel



STADSKRACHT
retail & gebiedsmanagement

INFO@STADSKRACHT.NL



INFO@RUIMTEVERHAAL.NL