

RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN CENTRUM BLERICK

**DEELGEBIED OOSTELIJKE HALTER
STEDENBOUWKUNDIG PLAN
LAURENTIUSPLEIN E.O.**

RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN CENTRUM BLERICK

DEELGEBIED OOSTELIJKE HALTER STEDENBOUWKUNDIG PLAN LAURENTIUSPLEIN E.O.



DLA+ landscape architects BV / Mathieu Derckx stedenbouw | landschapsarchitectuur
Groesbeek / Amsterdam, 28 oktober 2008
Rapport nr. 4573

INHOUD

01	CENTRUMPLAN BLERICK	6
02	OOSTELIJKE HALTER	8
03	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	12
04	PLAZA / BERDEN	16
05	CARLEIJSPLAATS	20
06	TIVOLI	24
07	PARKEERGARAGE	30
08	OPENBARE RUIMTE	32

01 CENTRUMPLAN BLERICK

VOORWOORD

Sinds lange tijd is de gemeente Venlo bezig het centrum van Blerick te herstructureren. Met het vaststellen van de 'Visie Centrum Blerick' in 2003 is een integraal kader ontworpen, waarbinnen de ontwikkeling van het centrumgebied van Blerick verder gestalte kan krijgen. De integrale doelstelling van deze visie is: "Een volwaardig stadsdeelcentrum met hoogwaardige ruimtelijke én functionele kwaliteit" ofwel de ruimtelijke karakteristiek van Blerick en de functionele kwaliteit van het centrum zorgen voor een aantrekkelijk klimaat van winkelen, wonen, werken en recreëren in de oude kern van Blerick. Om deze doelstelling te kunnen realiseren is gekozen voor het zogenaamde 'haltermodel': een compacte kern met twee knooppunten. De knooppunten worden gevormd door het winkelcentrum de Wieën en door diverse centrumvoorzieningen rondom Antoniusplein, Laurentiusplein en La Plaza/Berden. Beide knooppunten zijn verbonden door de Kloosterstraat die door de recente herinrichting tot een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied is getransformeerd. Het is de bedoeling dat het Maasoeverpark tot een aantrekkelijk uitloopgebied van het centrum wordt ontwikkeld. Met het concept van het haltermodel is het centrum van Blerick afgebakend.

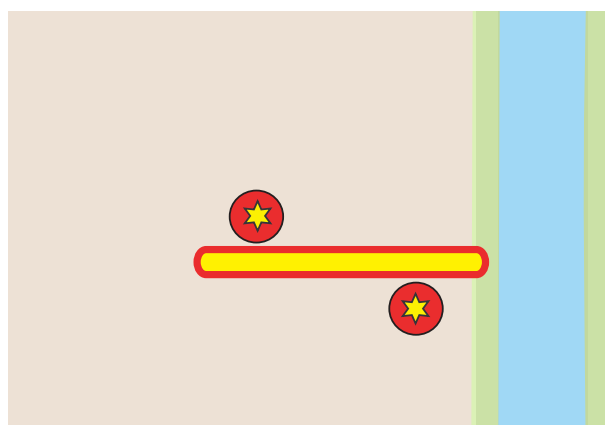
Onderdeel van de visie is de verkeerscirculatie met een eenduidige ontsluiting van het centrum. Het circuit verbindt bovendien de parkeervoorzieningen met elkaar.

In het centrumgebied is wonen - bijvoorbeeld boven winkels - noodzakelijk om de leefbaarheid en kwaliteit van het centrum te kunnen garanderen.

Het Laurentiusplein e.o. maakt onderdeel uit van één van de halters van het centrum. Door de bouw van het culturele centrum achter het oude Raadhuis heeft dit gebied een functionele en ruimtelijke impuls gekregen. Door een herstructurering en opwaardering van het Laurentiusplein en Caleijsplaats zal dit krachtig worden versterkt.

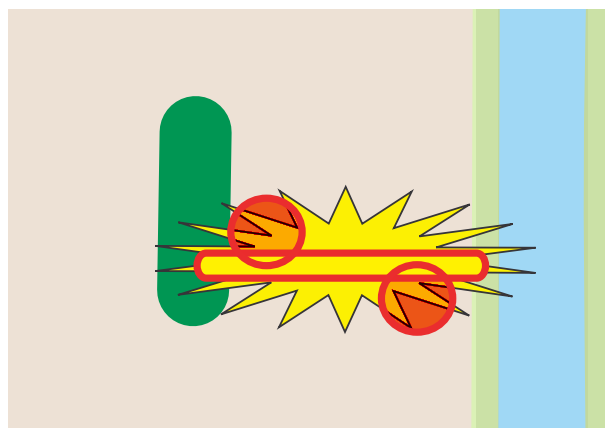


geoptimaliseerde visie | visualisatie



huidige situatie

Centrum is eenzijdig gericht op de Maas. Plaza/Berden en Wieën zijn introvert. Het centrum is gefragmenteerd.



wensbeeld

Centrum heeft twee voorkanten; één aan de Maas, één aan het Tuindorppark. Plaza/Berden en de Wieën zijn extrovert en maken integraal deel uit van het centrum.

RUIMTELIJK ONTWIKKELINGS- PLAN CENTRUM BLERICK (ROP)

Het ROP beschrijft op basis van een 3-tal documenten de ruimtelijke-, functionele en financiële kaders waarbinnen de stedelijke vernieuwing van het centrum van Blerick kan plaatsvinden voor de periode tot en met 2013.

Basis van het ROP is enerzijds de door de raad vastgestelde visie voor het centrumplan Blerick (2003) en anderzijds de raadsnotitie 2006-6 waarin met de Commissie EVB gesproken is over het optimaliseren van de visie voor het centrum Blerick. Aanleiding voor het optimaliseren van de visie voor het centrum van Blerick waren enerzijds de uitkomsten van vele gesprekken met betrokken partijen in Blerick en anderzijds de opmerkingen zoals deze tijdens de commissievergadering van 15 juni 2006 zijn gemaakt.

De hieruit voortgekomen geoptimaliseerde visie is zowel tijdens de behandeling in de commissie EVB (2 november 2006) als tijdens de informatieavond in de Staay (28 november 2006) positief ontvangen.

De afgelopen periode is op basis van de voorstellen uit de raadsnotitie 2006 verder gewerkt aan de uitwerking van de verschillende deelplannen.

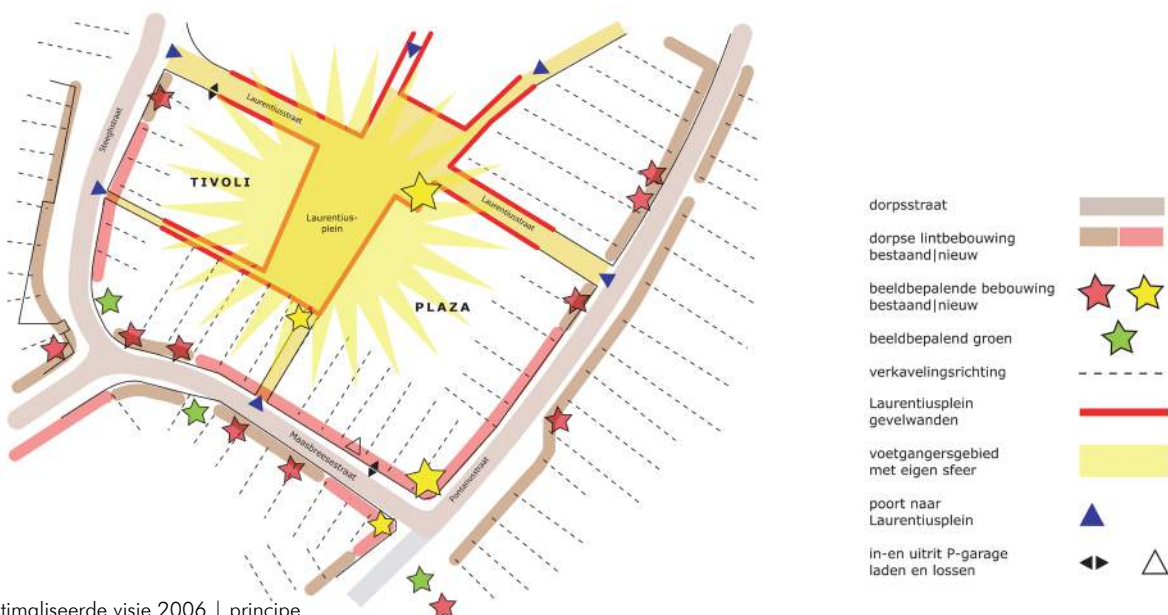
De uitkomst van deze verdere uitwerking vormt een 3-tal documenten die gezamenlijk de ROP Centrum Blerick vormen, die middels het raadsbesluit ter vaststelling worden voorgelegd.

Het betreft:

- 1 Stedenbouwkundig Plan Laurentiusplein en omgeving
- 2 Stedenbouwkundige verkenning Oude Staay locatie en omgeving
- 3 De geactualiseerde grondexploitatie

Basis voor de hierboven genoemde documenten is en blijft het zogenaamde haltermodel dat primair als uitgangspunt in de visie van 2003 en de geoptimaliseerde visie uit 2006 is genoemd. Het haltermodel beoogt het ontwikkelen van 2 krachtige halters in het centrum van Blerick (Laurentiusplein e.o. en de Oude Staaylocatie e.o.) waar stedelijke activiteiten zoals wonen, winkelen en recreëren met elkaar gecombineerd worden. Deze 2 halters worden verbonden door de reeds in een eerdere fase heringerichte Kloosterstraat waarbij tevens de verbindingen worden gelegd richting Maas(oeverpark) en het park aan de Ruijsstraat.

Doel van het ROP is het op een heldere wijze afronden van de ontwerpfasen door het vaststellen van ruimtelijk/functionele randvoorwaarden en de hieruit voortvloeiende financiële consequenties. Per deelgebied (halters) wordt op basis van de meest recente planvorming beschreven, binnen welke randvoorwaarden de uitwerking van de verschillende deelplannen kan plaatsvinden zodat na afronding op een verantwoorde wijze gestart kan worden met de realisatiefase van de verschillende deelprojecten.



geoptimaliseerde visie 2006 | principe

02 OOSTELIJKE HALTER

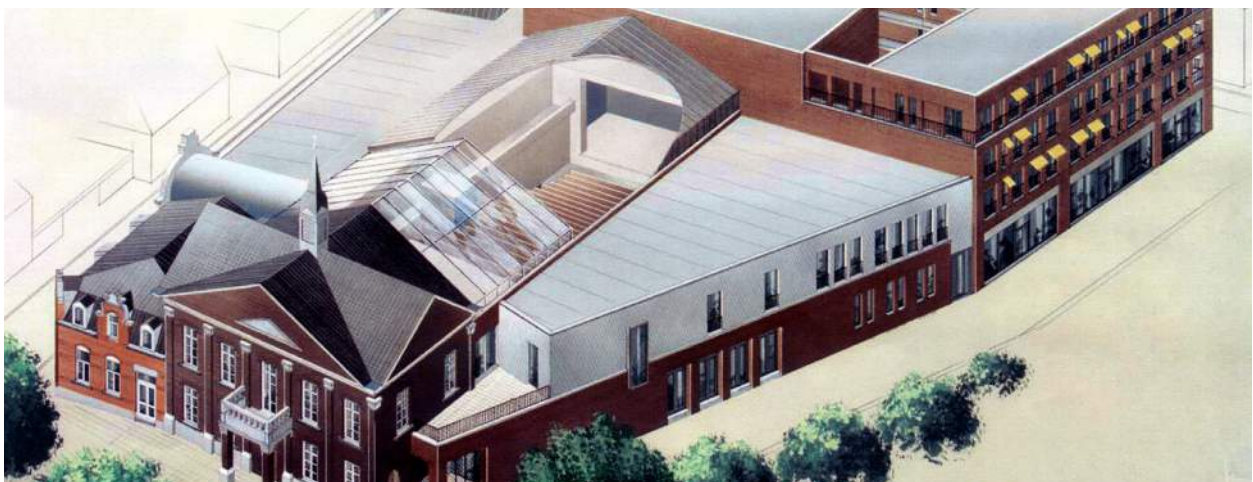
ROP STEDENBOUWKUNDIG PLAN LAURENTIUSPLEIN E.O.

Het stedenbouwkundig plan Laurentiusplein en omgeving beschrijft de ruimtelijk/functionele randvoorwaarden uit de volgende deelgebieden.

- 1 't Raodhoes (reeds gereed) (2500m2 culturele voorzieningen, 18 appartementen, 500m2 detailhandel)
- 2 Plaza/Berden (uitbreiding Berden/Albert Heijn, 40 appartementen, 1700m2 commerciële ruimte, 80 parkeerplaatsen als onderdeel van de parkeergarage)
- 3 Woongebouw Tivoli (24 sociale huur appartementen door Woningstichting Venlo-Blerick)
- 4 Woon/winkelgebouw Carleijssplaats (200m2 commerciële ruimte, 6 appartementen)
- 5 Parkeergarage Laurentiusplein (250 gemeentelijke pp)
- 6 Herinrichting openbare ruimte (Antoniusplein, Carleijssplaats, Laurentiusplein, Pontanusstraat, Laurentiusstraat, Maasbreesestraat en een deel Steegstraat)

De bovengenoemde deelprojecten hebben als doel de "Oostelijke Halter" in het centrum van Blerick krachtig te versterken door het toevoegen van extra woningen, culturele functies, commerciële ruimte, parkeerplaatsen in combinatie met het opwaarderen van de openbare ruimte. Het onlangs geopende sociaal-cultureel centrum 't Raodhoes geeft het ambitieniveau aan op welke wijze dit gebied zich in kwalitatieve zin (functies, beeldkwaliteit en stedelijkheid) verder zal dienen te ontwikkelen. Uitgangspunt is een krachtige opwaardering van woon-, werk- en verblijfsklimaat in de oostelijke halter waarbij een duidelijke keuze gemaakt wordt voor meer dorpse ontwikkelingen in de Pontanusstraat, Maasbreesestraat en Steegstraat. En meer stedelijke ontwikkelingen rondom de pleinen in het centrale plangebied. Verbindende schakel tussen de deelprojecten is de openbare ruimte met aansluitingen op Maasoeverpark en Maas.

Ten aanzien van de direct investerende partijen (firma Berden en woningstichting Venlo-Blerick) is overeenstemming over omvang en programma van de projecten Uitbreiding Plaza/Berden, woongebouw Tivoli en de bouw van de ondergrondse parkeergarage onder het Laurentiusplein. Tevens is met betrekking tot de stedenbouwkundige massa overeenstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

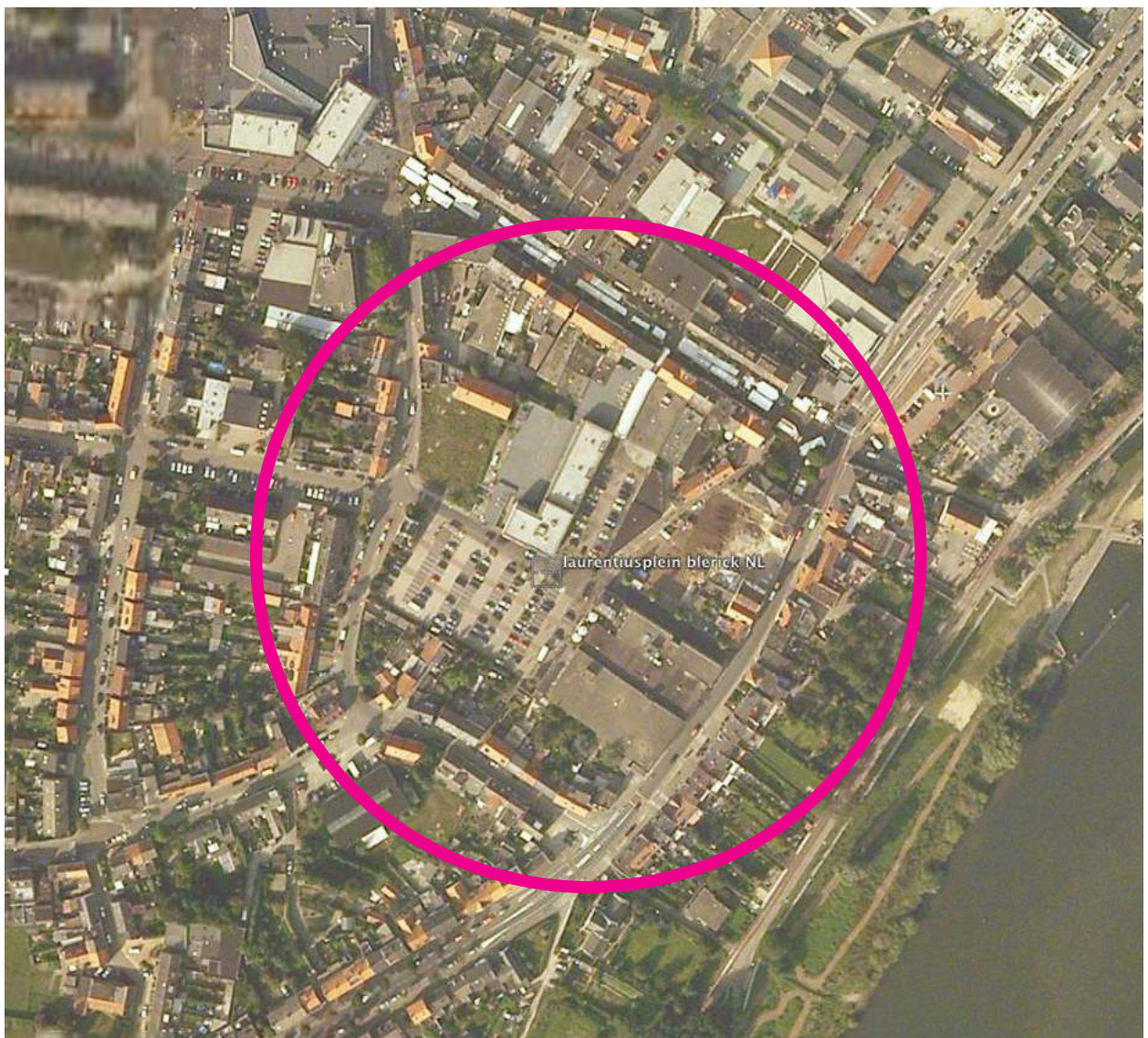


PLANPROCES

Na de communicatie over en behandeling van de geoptimaliseerde visie is gestart met het maken van het ROP "Oostelijke Halter", waarbij de Geoptimaliseerde Visie het vertrekpunt is. In het gebied zijn meerdere partijen betrokken: Berden met herontwikkeling van Plaza/Berden en Carleijssplaats, AH als belangrijke gebruiker en investeerder van Plaza/Berden, woningstichting Venlo/Blerick met de ontwikkeling van het Tivoliblok en de gemeente Venlo met de ontwikkeling van de parkeergarage en de herinrichting van de openbare ruimte. Om die reden is een integraal ROP wenselijk en noodzakelijk. De gemeente Venlo heeft daarom een atelier Laurentiusplein e.o. opgezet dat het planproces in goede banen leidt. De verschillende deelgebieden - elk met de verschillende partners - zijn daarbij integraal op elkaar afgestemd en uitgewerkt. Het atelier is organisatorisch geleid door de projectleider van de gemeente (M. Weijers) en inhoudelijk door een extern stedenbouwkundig supervisor (M. Derckx, DLA+ landscape architects). Deelnemers van het atelier zijn de betrokken partners, hun architecten en vertegenwoordigers van de gemeentelijke afdelingen. In een aantal sessies, gezamenlijk en per deelgebied is het ROP "Oostelijke Halter" ontwikkeld. Tussentijds is er meerdere keren een terugkoppeling geweest met de regiegroep (bestuurlijk niveau), met de klankbord-groep (maatschappelijk niveau) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het planproces heeft geresulteerd in een ROP "Oostelijke Halter", dat door DLA+ landscape architects is samengesteld en is gebundeld in dit document.

PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit de straten Maasbreesestraat, Steegstraat, Pontanusstraat, Laurentiusstraat, Sint Hubertusstraat, Carleijspassage en de pleinen Laurentiusplein, Antoniusplein en Carleijplaats.





Steegstraat

Maasbreesestraat

Laurentiusplein

Carleuspassage

St. Hubertusstraat

Laurentiusstraat

Pontanusstraat

Pontanusstraat

Antoniusplein

De Staawweg

03 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan voor het Laurentiusplein en omgeving is een uitwerking van de geoptimaliseerde visie. Deze uitwerking is het resultaat van een nauwe samenwerking van de verschillende architecten, opdrachtgevers, gemeente en de supervisor. Het plan is opgedeeld in een aantal deelgebieden: Plaza/Berden, Tivoli, Carleijssplaats en P-garage. De openbare ruimte verbindt de verschillende deelgebieden met elkaar. Ten opzichte van de geoptimaliseerde visie zijn er enkele programmatische en ruimtelijke wijzigingen: De bouwhoogte van de stadse bebouwing is verhoogd door enkele toegevoegde ruimtelijke accenten. Plaza/Berden heeft meer BVO commerciële ruimte en meer appartementen. De oorspronkelijk aparte parkeergarage van Berden is ruimtelijk ondergebracht in één grote gemeentelijke garage. De voetgangers-

verbinding tussen Laurentiusplein en Maasbreesestraat is verplaatst.

Tivoli is gesloopt en daarmee is de opzet van het blok Tivoli geoptimaliseerd. De aanvankelijk geplande commerciële ruimte is komen te vervallen. Op maaiveld komt een parkeerhof voor bewoners op het binnenterrein.

De P-garage is vergroot en bestaat uit 3 lagen. In totaal ca. 300 parkeerplaatsen, waarvan 250 gemeentelijk. De inrit van de parkeergarage is verplaatst van de Maasbreesestraat naar de Laurentiusstraat. De uitrit is verplaatst naar de Steegstraat. De bebouwing op de Carleijssplaats werd aanvankelijk apart ontwikkeld en maakte geen deel uit van de geoptimaliseerde visie. In het stedenbouwkundig plan is het project integraal meegenomen.

PLAN



LAGEN EN FUNCTIES

LEGENDA

■	parkeergarage
■	commerciële ruimte
■	grondgebonden woningen
■	appartementen
■	cultureel
■	tuin / daktuin / hof
■	trappen / lift / vide
■	openbaar gebied stads
■	openbaar gebied dorps
■	atrium



LAAG -3



LAAG -2



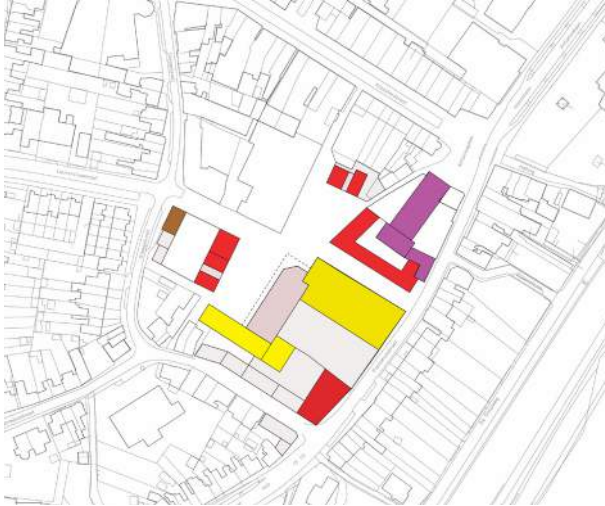
LAAG -1



LAAG 0



LAAG +1



LAAG +2



LAAG +3



LAAG +4



LAAG +5



LAAG +6



LAAG +7



LAAG +8



LAAG +9

LEGENDA

- parkeergarage
- commerciële ruimte
- grondgebonden woningen
- appartementen
- cultureel
- tuin / daktuin / hof
- trappen / lift / vide
- openbaar gebied stads
- openbaar gebied dorps
- atrium



OPENBARE RUIJTE

04 PLAZA / BERDEN

Plaza/Berden bestaat uit een ensemble van bestaande en nieuwe gebouwen, die samen één groot bouwblok vormen.

Aan het Laurentiusplein komt een nieuwe stedelijke pleinwand, die voor de bestaande bebouwing geplaatst wordt en die aan de zuidzijde van het plein wordt doorgezet. Of de op de tekening getoonde “zuidwand” gerealiseerd kan worden is echter afhankelijk van verwervingen. Voor wat betreft de “zuidwand” is hier dus sprake van een gewenst eindbeeld. De kern van de nieuwbouw bestaat uit een atrium. Het atrium verbindt de verschillende winkelniveaus en de ondergrondse parkeergarage met elkaar. Het tapis rouland, de (rol) trappen, de liften en kiosken maken het atrium tot een levendige hoge overdekte winkelruimte, dat tegelijkertijd een verlengstuk is van het plein. Als overgang tussen atrium en plein komt aan de lange zijde van het plein een brede galerij.

Boven het geheel worden appartementen gebouwd, die zowel gericht zijn op het plein als op een tweetal woonhoven boven op het dak van de winkels. Eyecatcher van het geheel is een hoger element op de hoek van het Laurentiusplein.

De Maasbreesestraat krijgt een facelift. Een groot deel van de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de straat wordt vervangen door grondgebonden woningen, uitgevoerd in een dorps sfeer, perceelsgewijs opgezet, verschillend van elkaar en aansluitend op de bestaande bebouwing. De laad-en losruimte voor Plaza/Berden is in deze nieuwbouw geïntegreerd.

Op de hoek Maasbreesestraat/Pontanusstraat komt een markant gebouw met op de begane grond commerciële ruimte en appartementen erboven.

De bestaande gevelwanden aan de Pontanusstraat en de Laurentiusstraat wordt opgeknapt en meer transparant gemaakt.

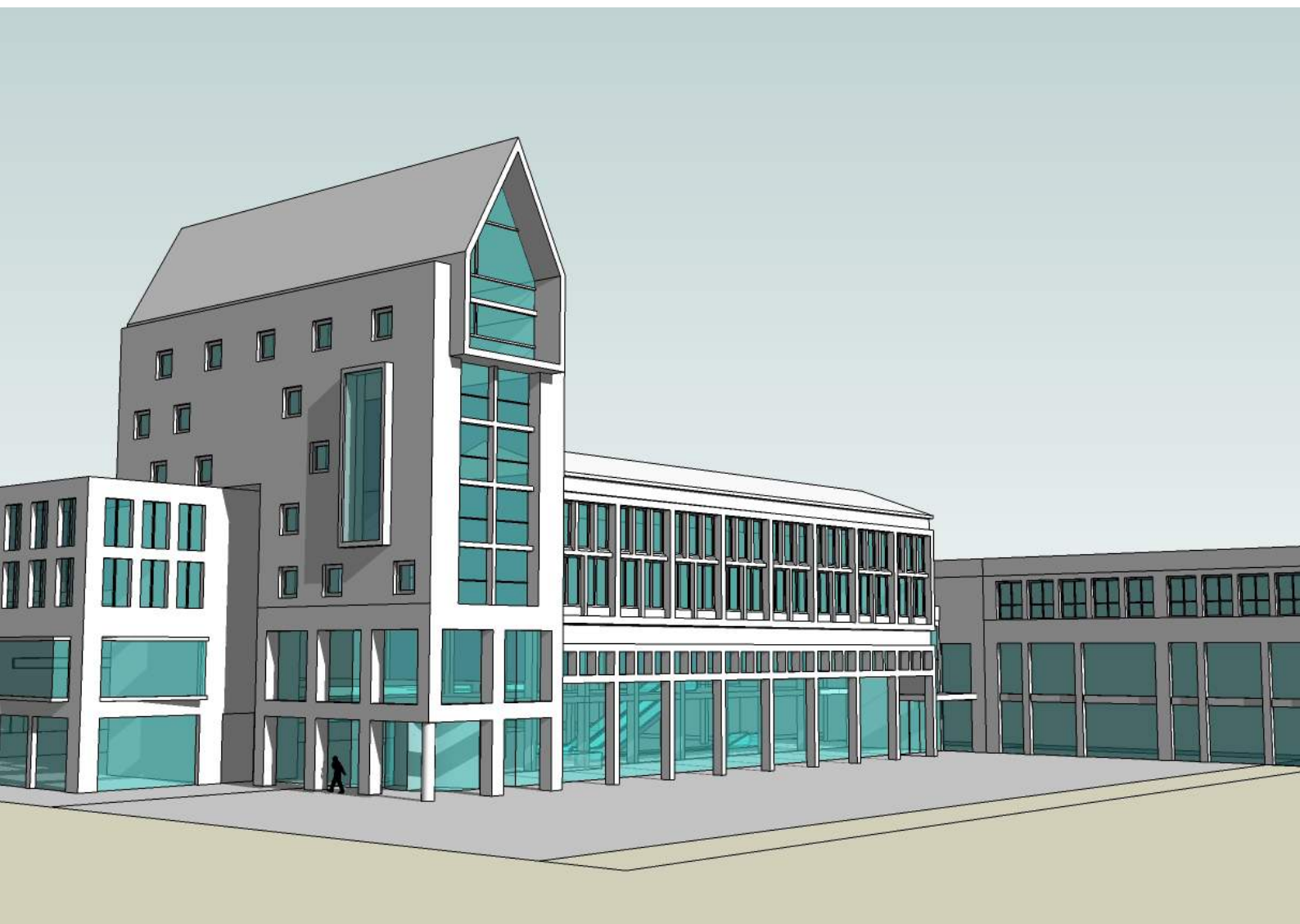




impressie richting hoek Maasbreesestraat-Pontanusstraat



impressie gezien vanuit het noorden



impressie hoek Laurentiusplein met markant hoekpand



impressie Maasbreesestraat gezien vanuit de kruising met de Pontanusstraat

05 CARLEIJSPLAATS

Momenteel is de Carleijsplaats nauwelijks een plein te noemen. Het plein wordt gemaakt door de wanden. Als gevolg van de sloop van de "Carleijspunt" is aan de noordkant echter geen wand aanwezig. Echter, met de bouw van de kleinschalige bebouwing aan de noordzijde van het plein ontstaat er samen met het vernieuwde Laurentiusplein één grote gelede pleinruimte. De achterkanten van de bebouwing van de Kloosterstraat worden door de nieuwbouw aan het zicht onttrokken. De bebouwing bestaat uit twee bouwvolumes met appartementen op een aaneengesloten voetprint met commerciële ruimte. De bestaande karakteristieke dorpswoning aan de Hubertusstraat is geïntegreerd in de nieuwbouw. Samen met de nieuwbouw erom heen ontstaat een intieme pleinruimte met een hoge verblijfskwaliteit. Op het plein zullen in de eindsituatie 12 parkeerplaatsen voor het CBR beschikbaar blijven.

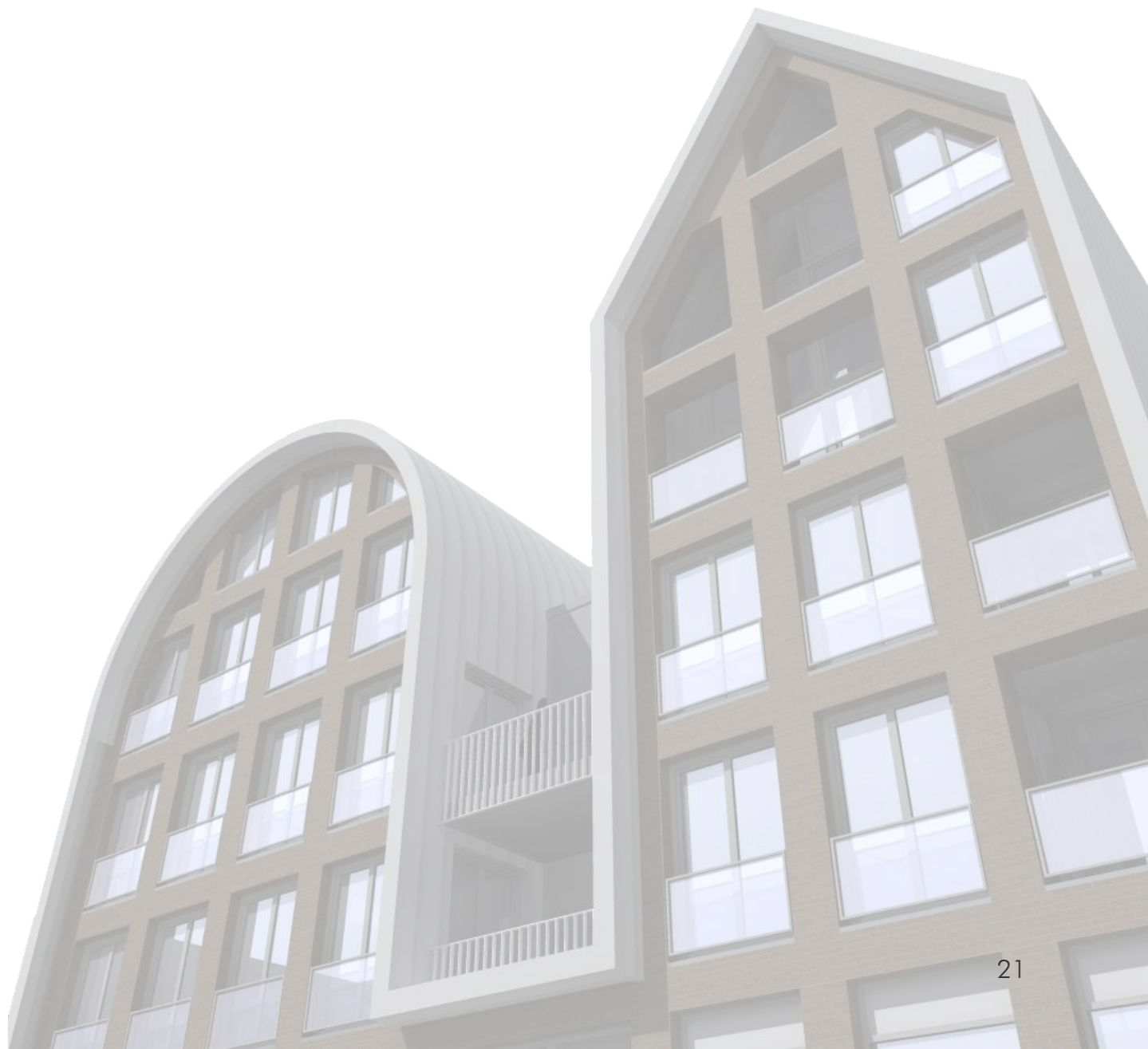




impressie gezien vanaf Carleijspplaats



impressie achtergevel

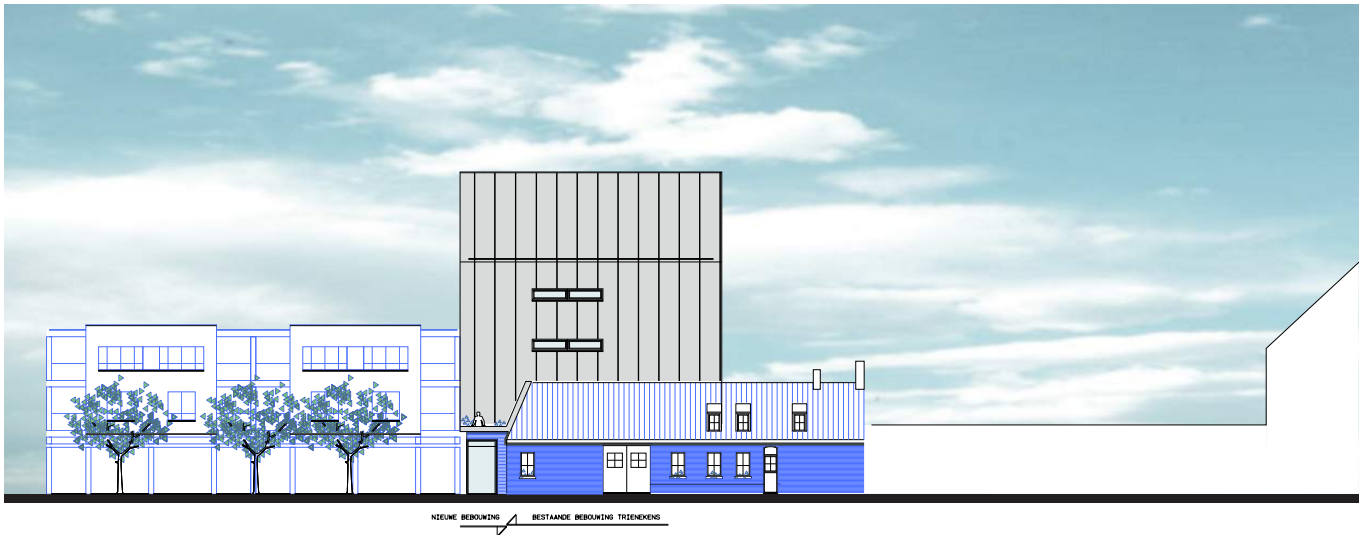




gevelaanzicht noordzijde (Carleijplaats)



gevelaanzicht zuidzijde (binnenterrein)



gevelaanzicht oostzijde (Hubertusstraat)



gevelaanzicht westzijde (Carleijspassage)

06 TIVOLI

Het bouwblok Tivoli bestaat uit twee delen; een dorpse bebouwing aan de Steegstraat en een stedelijke bebouwing aan het Laurentiusplein. Tussen beide bouwdeelen ligt, uit het zicht en achter een aantrekkelijke muur, een parkeerhof. De bebouwing aan de Steegstraat is een eigentijdse afgeleide van het voormalig Volkshuis Tivoli en bestaat uit grondgebonden woningen. Naast de woningen ligt de uitrit van de parkeergarage. De westzijde van het Laurentiusplein wordt gevormd door een gevelwand die bestaat uit drie verschillende bouwvolumes met appartementen in meerdere lagen.





impressie gezien vanuit het noorden



impressie gezien vanuit noordzijde met Laurentiusplein, Laurentiusstraat en Steegstraat



impressie hoek Laurentiusstraat / Steegstraat



impressie gezien hoek Laurentiusplein / Laurentiusstraat



impressie gezien vanuit de zuidwestzijde vanaf Steegstraat



gevelaanzicht Laurentiusplein



impressie parkeerhof gezien vanuit poort Laurentiusstraat

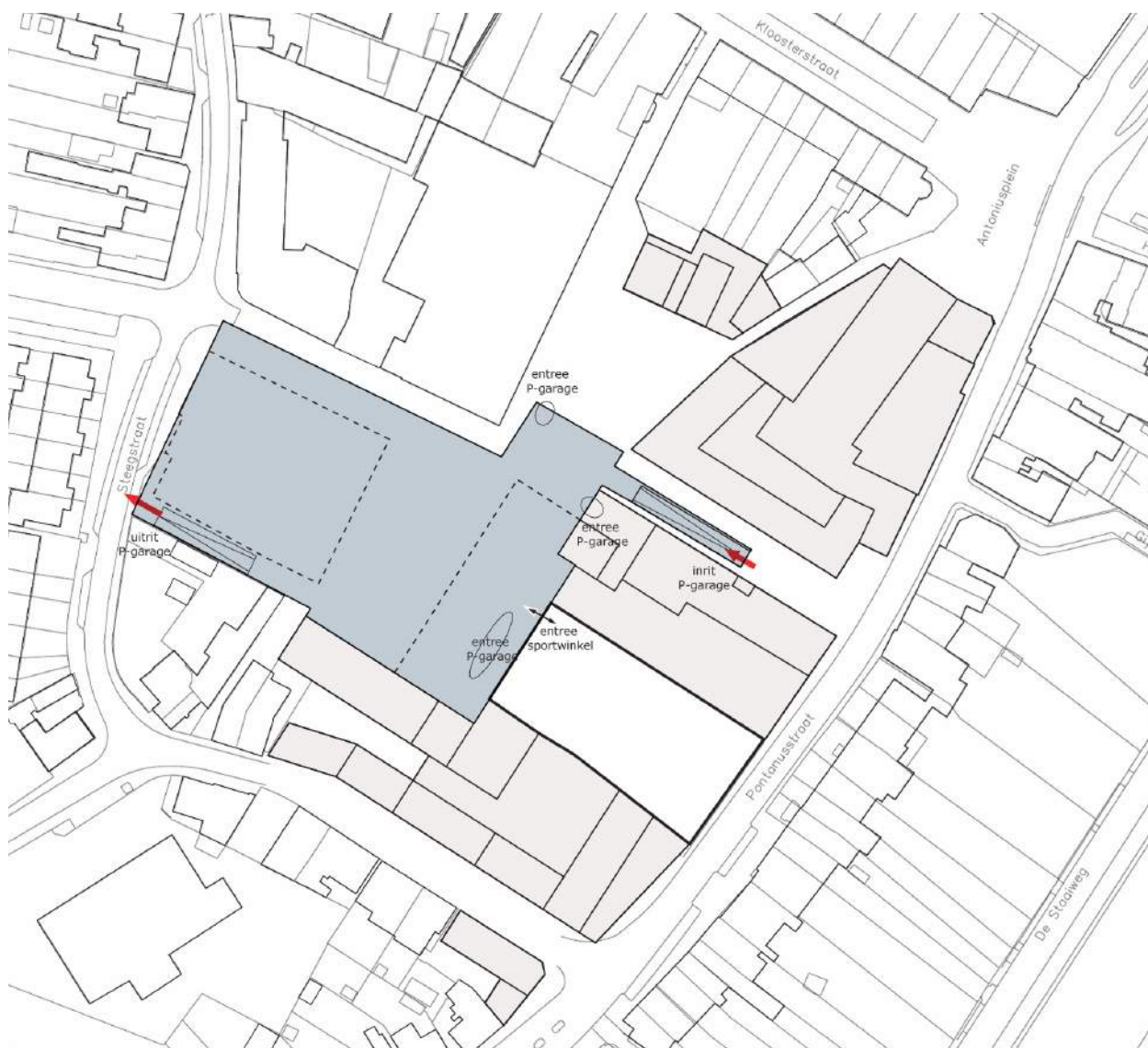


impressie parkeerhof richting poort Laurentiusstraat

07 PARKEERGARAGE

De ondergrondse parkeergarage heeft een recht-hoekige, overzichtelijke en daarmee veilige indeling in 3 lagen. De garage loopt door onder het Tivoliblok, het Laurentiusplein en onder het atrium van Plaza/Berden. De inrit van de garage ligt in de Laurentiusstraat ter hoogte van Berden, de uitrit ligt aan de Steegstraat ten zuiden van het Tivoliblok. Vanuit de parkeergarage kunnen bezoekers via een tapis roulant, trappenhuis en liften rechtstreeks uitkomen in het atrium van Plaza/Berden. Ook de kelderverdieping van Berden met sportartikelen is vanaf laag -1 van de parkeergarage te bereiken.

Een andere in- en uitgang bevindt zich op de Carleijspplaats. Deze in- en uitgang sluit via de Carleijspassage rechtstreeks aan op de Kloosterstraat en via de Hubertusstraat op 't Raodhoes.





08 OPENBARE RUIMTE

DORPS VERSUS STADS

De openbare ruimte verbindt de verschillende bouwblokken van de "Oostelijke Halter" van het centrum met elkaar. Er is een tweedeling in sferen gemaakt: dorps en stads. De dorpse sfeer is terug te vinden in de Pontanusstraat, de Maasbreesestraat en de Steegstraat. Deze straten hebben allen een verkeersfunctie. Door de nog nader te bepalen profielindeling en materiaalgebruik dient het dorpse karakter versterkt te worden. De stadse sfeer is te vinden op het Laurentiusplein, de Carleijspplaats, de Laurentiusstraat de Carleijspassage,

de Hubertusstraat en het Antoniusplein. Door vormgeving, inrichting, materiaalgebruik en kwaliteitsniveau dient de stadse sfeer te worden verbeeld.

Het Laurentiusplein heeft een parkeervunctie. Incidenteel kan het plein ook voor evenementen worden gebruikt. Bij de inrichting is de verblijfsfunctie bepalend, de verkeersfunctie is een afgeleide hiervan. Op de Carleijspplaats blijven 12 parkeerplaatsen van het CBR beschikbaar.

- openbaar gebied stads
- openbaar gebied dorps
- atrium



ROUTING





DORPS PROFIEL | MATERIALEN



ONDERDOORGANG



STRAATMEUBILAIR



BIJZONDERE VERLICHTING



FONTEIN



TERRASSEN



BIJZONDERE BOMEN



BOOMSPIEGELS



KUNST

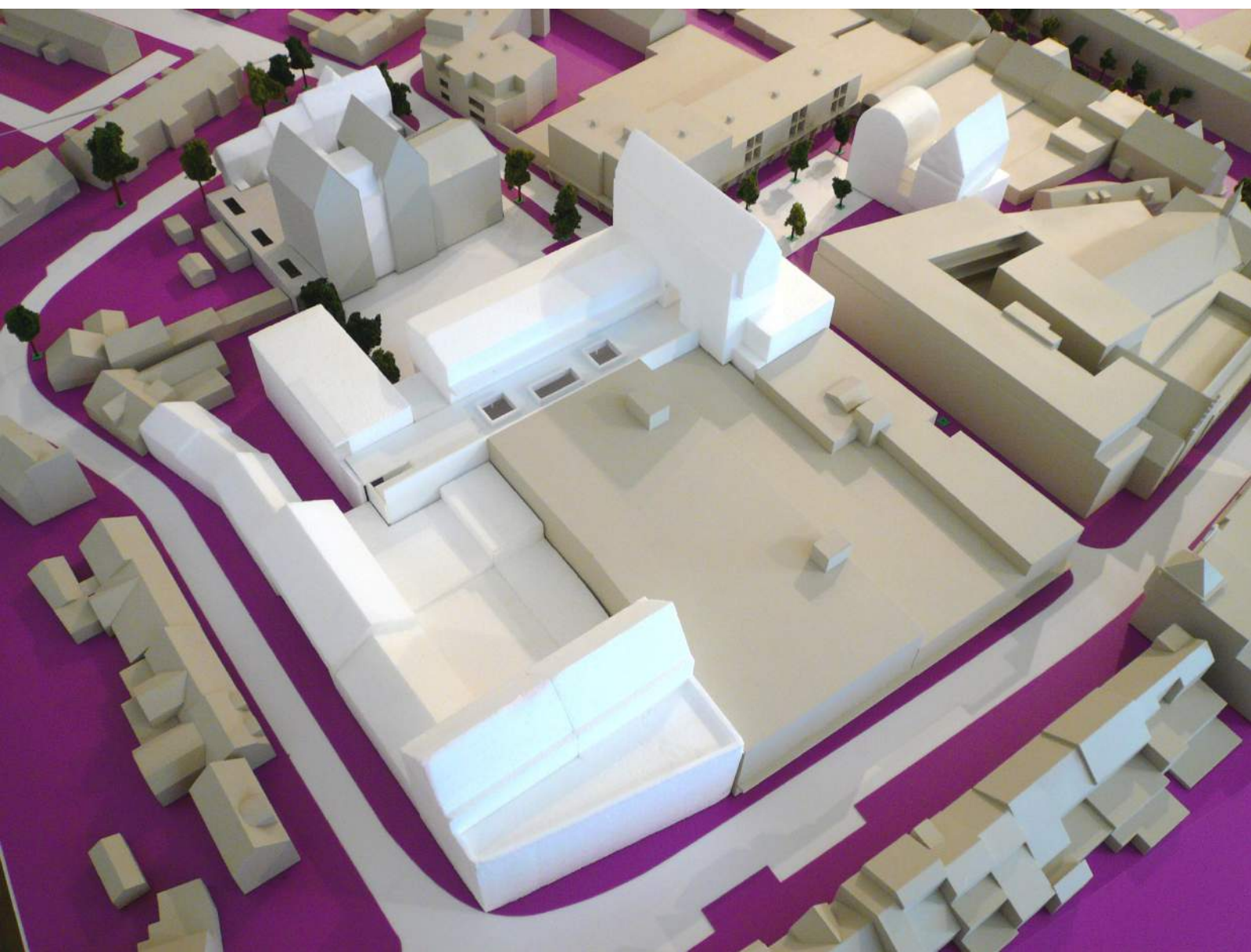




TERRASSEN





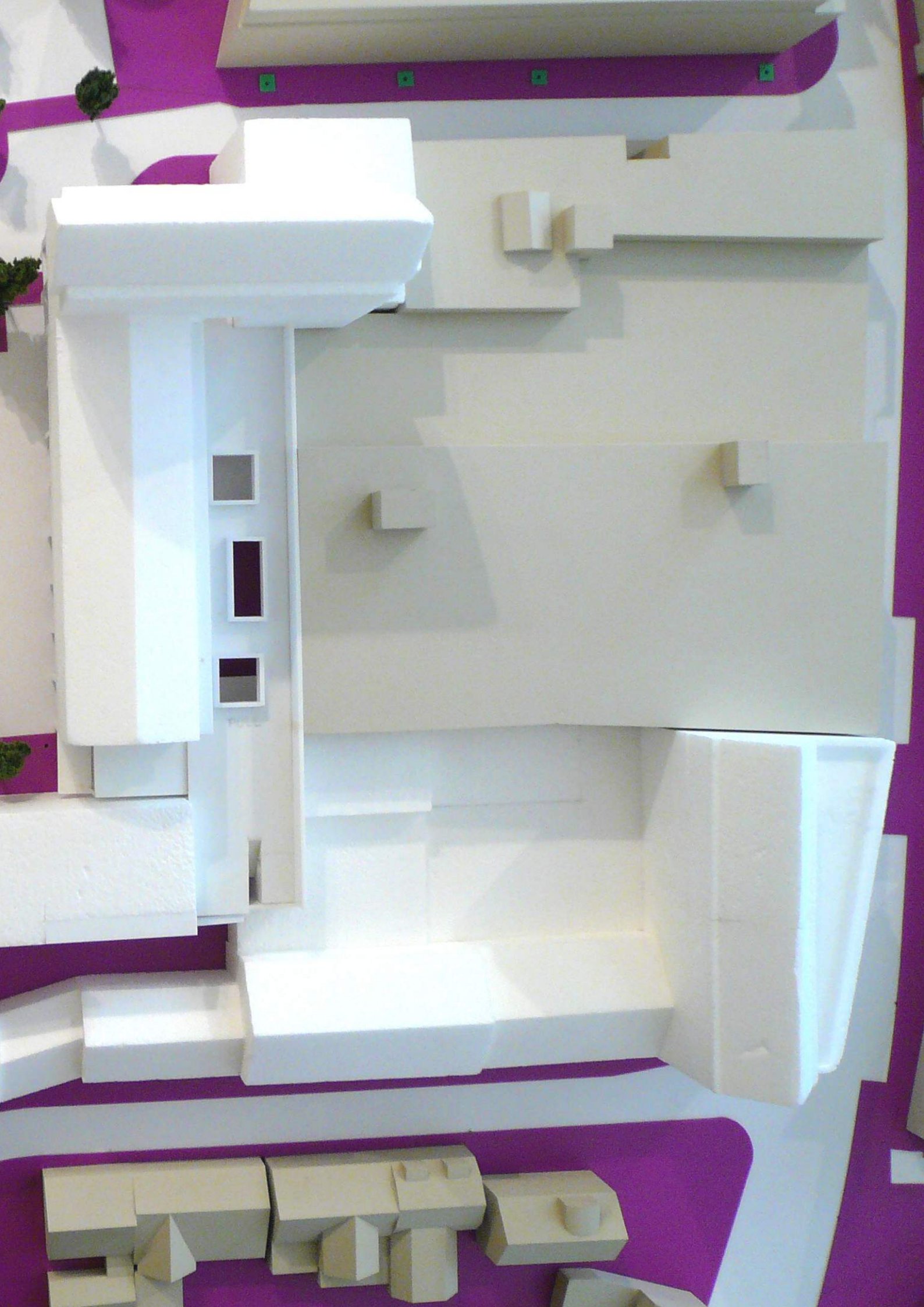












COLOFON

opdrachtgever

Gemeente Venlo

project

*Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Centrum Blerick
deelgebied "Oostelijke Halter"
stedenbouwkundig plan Laurentiusplein e.o.*

opdrachtnemer

DLA+ landscape architects BV
Wylerbaan 28a, 6561 KR Groesbeek
T 024 3976000
E info@dlaplus.nl

in samenwerking met

Mathieu Derckx stedenbouw | landschapsarchitectuur, Amsterdam

vormgeving en opmaak

Paulien Varkevisser, DLA+ landscape architects BV

druk

Janssen Repro, Nijmegen

oplage

eerste druk, oktober 2008
DLA+ landscape architects BV © 2008

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits de bron wordt vermeld.