Gebiedsvisie Laefplein - Maasbree

Definitief



BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Gebiedsvisie Laefplein - Maasbree

datum
20 januari 2022

projectnummer
P03567

opdrachtgever
Schroen projectontwikkeling bv

BRO
projectleider
MOo

projectteam
CJa

bron Kaft
BRO



BRO
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Inleiding **3**

2 Analyse **4**

3 Visie **6**
3.1 Visie 6
3.2 Deellocaties 7
3.3 Parkeerbalans 8
3.4 Referentiebeelden 9

4 Tot slot **9**

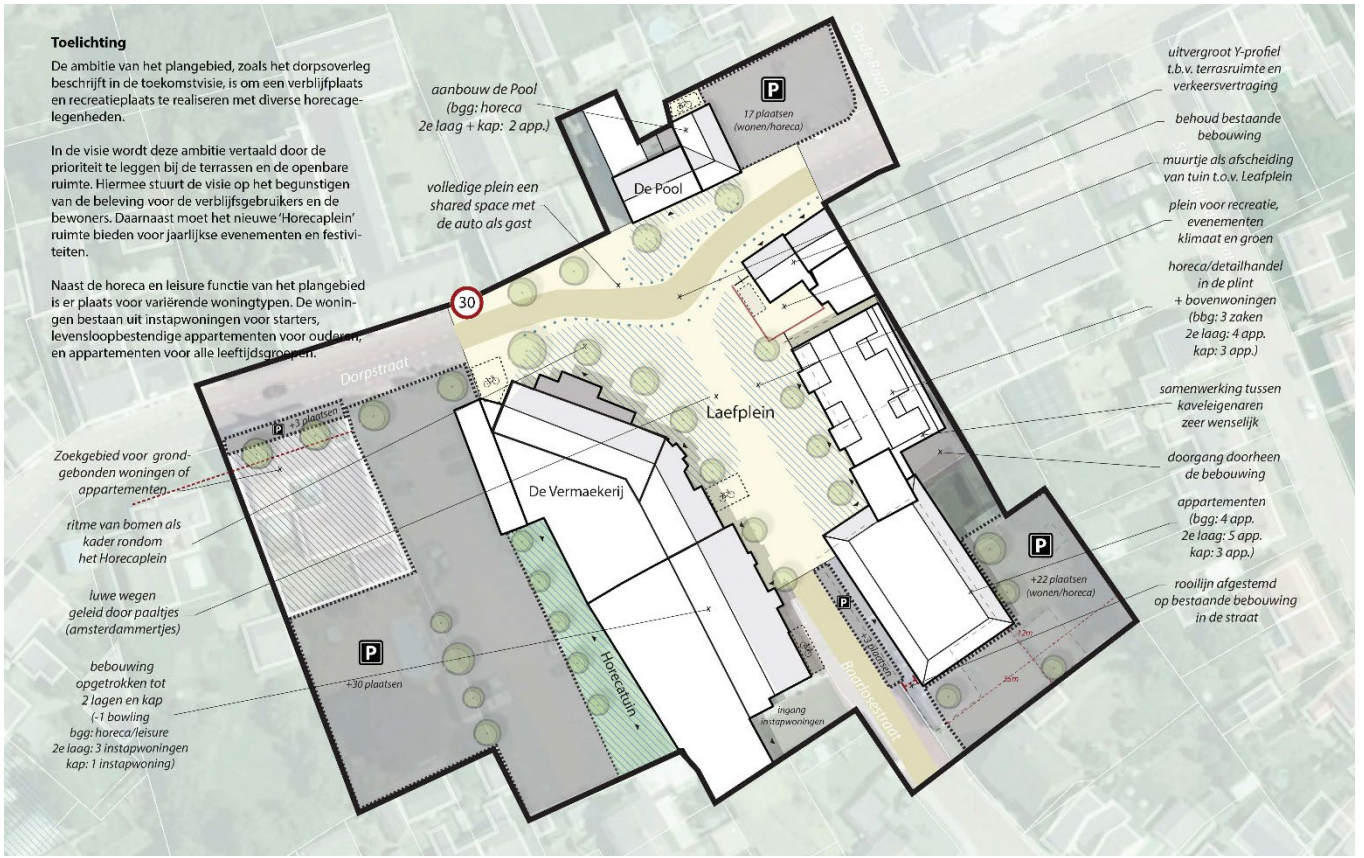
Bijlage 1 Visiedocument Maasbree

1 Inleiding

De concept Toekomstvisie Maasbree (bijlage1) is de aanleiding voor het opstellen van een gebiedsvisie voor het gebied rondom het kruispunt Dorpstraat / Baarlosestraat waarin de herontwikkeling en vergroening van het zogeheten horecaplein reeds werd aangesneden als onderdeel van de hartlijn van het dorp. De gebiedsvisie maakt een verdiepingsslag op de aandachtspunten van de Toekomstvisie, maar is tevens het 'cement' tussen diverse plannen die in en rond het horecaplein (verder Laefplein) spelen.

Op 8 juni 2021 is deze visie gepresenteerd aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas.
In de periode daarna heeft frequent overleg geleid tot een verfijning van de visie zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van dit document.

Deze visie vormt de basis voor het verzoek aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas van Schroen Projectontwikkeling om principemedewerking voor de herontwikkeling van de 'oostelijke wand' van het Laefplein, zijnde de herontwikkeling van de percelen van bakkerijwinkel Werts en garagebedrijf Gommans.



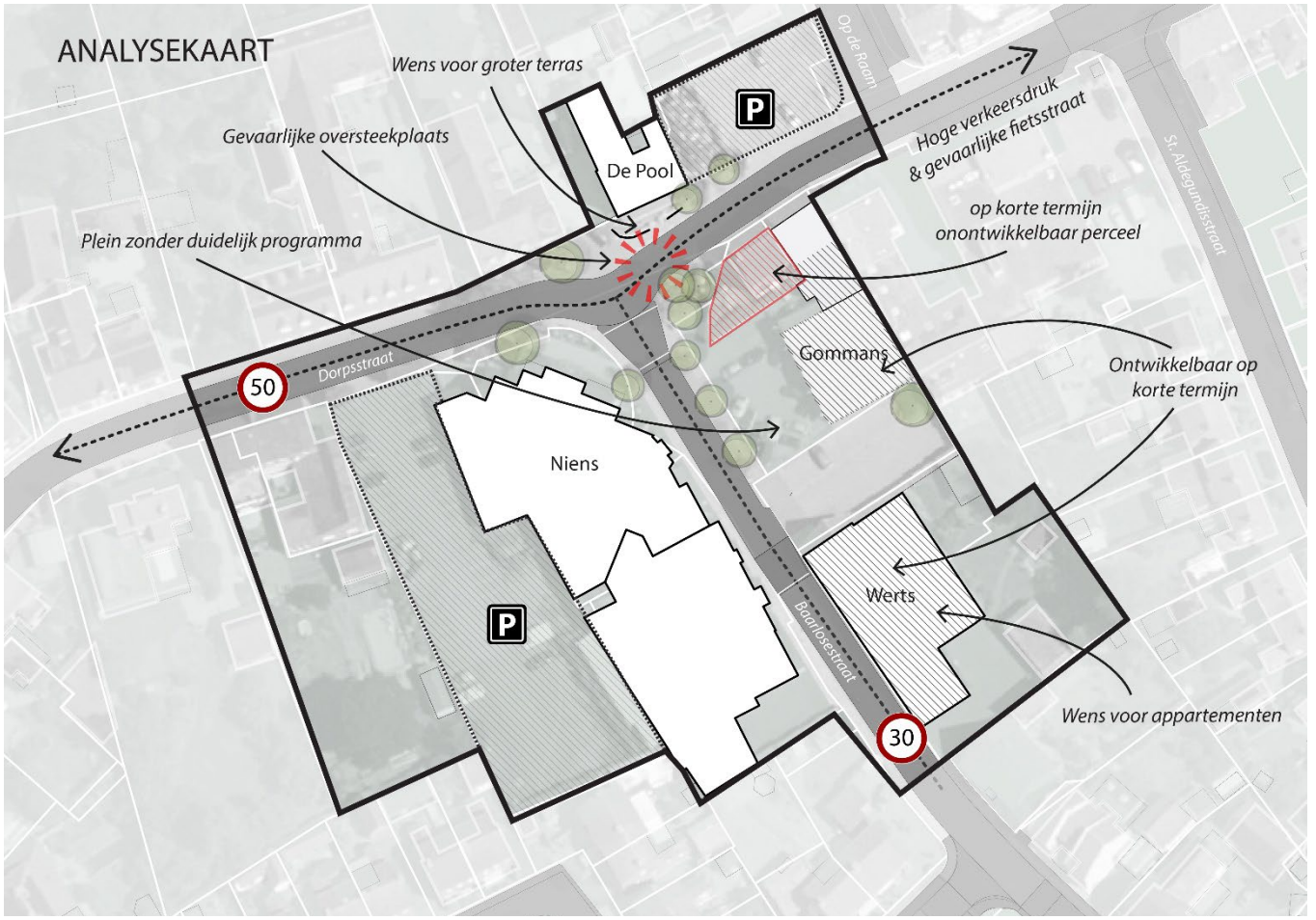
Figuur 1: Visiekaart (juni 2021)

2 Analyse

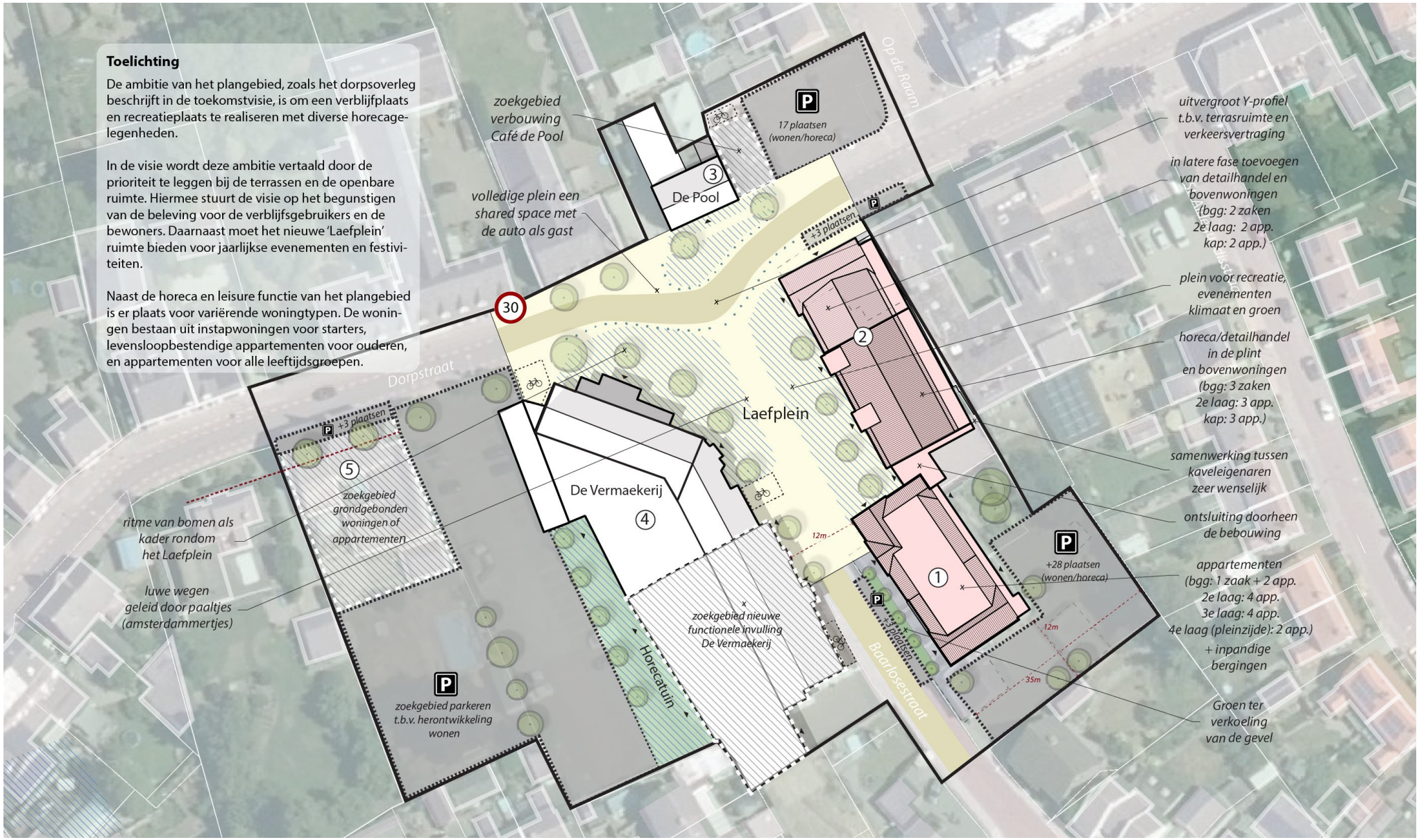
Opgesomd zijn dit de ontwikkelingsplannen (op de locaties van) van achtereenvolgens bakkerij Werts (Schroen ontwikkeling i.o.v Werts), garage Gommans (Schroen ontwikkeling i.o.v. Smeed Invest), De Vermaekerij (4 jonge ondernemers uit Peel en Maas), Café de Pool (dhr. Niens) en de voormalige Elektrozaak Ewalds.

Het Dorpsoverleg geeft vanuit haar visie op het dorp de prioriteit aan de herontwikkeling van het Laefplein. Reeds langere tijd is leegstand (voormalig zalencentrum Niens, bakkerij Werts), ondermijning en verhuurbaarheid een bedreiging voor dit gebied met uiteindelijk verpaupering tot gevolg. Gelukkig ontstaan tegen de stroom in toch nieuwe initiatieven (De Vermaekerij) en bestaan er al gerede tijd herontwikkelingsplannen voor Werts, doch de urgentie blijft. Van dit laatste initiatief heeft de gemeente verzocht om naast Werts ook de locatie Gommans onderdeel te laten zijn van een bredere samenhangende visie. Het Dorpsoverleg wil erin slagen op het moment, nu de diverse ontwikkelende partijen de neuzen dezelfde kant op hebben en de bereidheid tonen in samenhang te ontwikkelen, de plannen een boost te geven en het momentum niet te verliezen. Dat maakt dit project prioriteit nummer één. Het is nu of nooit.

Het opstellen van de gebiedsvisie is van onderaf opgepakt door allereerst alle betrokken partijen (stakeholders) te interviewen en vooral hun ideeën op te halen. Dit maakt onderdeel uit van de analyse en levert concreet op dat het gebied rommelig is ingericht en geen samenhang vertoont, er sprake is van ongewenste leegstand, de mogelijkheid voor terrassen en de vorm waarin verre van optimaal is, er veel ruimte is voor het verkeer en te weinig ruimte om te verblijven, de rijsnelheid te hoog is, er te weinig groen is en er sprake is van hittestress en tenslotte dat de oversteek over de Dorpstraat sterk te wensen over laat.



Figuur 2: Analysekaart



Figuur 3: Visiekaart (november 2021)

3 Visie

Maar het gebied biedt ook goede kansen voor de ontwikkeling van een plein doordat de basisvorm aanwezig is en eigenaar Smeed Invest bereid is een terugliggende rooilijn te aanvaarden. Door de ontwikkelwensen van alle stakeholders op te nemen in een visie kan samenhang in het ontwerp van het Laefplein op zowel gebouw- als inrichtingsniveau worden bereikt. In dit geval doet het gezegde het geheel is meer dan de som der delen hier opgeld.
In paragraaf 3.2 worden de deellocaties benoemd. Deellocatie 1 en 2 zijn onderdeel van de principeaanvraag voor medewerking.

3.1 Visie

In de visie Laefplein (figuur 3) is vormgegeven aan de realisatie van een nieuw plein op de hoek van de Baarlosestraat en Dorpstraat, daar waar zich nu met name de gronden van de voormalige garage Gommans bevinden. Een plein is pas een plein wanneer zich rondom pleinwanden bevinden. Zowel aan de zijde van de Vermaekerij als aan de overzijde van de Dorpstraat zijn pleinwanden aanwezig. Nieuwbouw aan de oost- en zuidzijde van het plein op de locaties Werts en Gommans completeert de wandvorming aan het plein waarbij de huidige rooilijn van het garagebedrijf 1 à 2 meter naar de Baarlosestraat opschuift en die van bakkerij Werts een aantal meters naar achteren wordt gelegd. Met de realisatie van het plein ontstaat, mede door het herinrichten van de Dorpstraat waarbij de automobilist te gast is, de rijsnelheid wordt teruggebracht naar maximaal 30km/h en er geen parkeermogelijkheden zijn op het plein, een sterke verbetering voor de terrassen van zowel café de Pool als de Vermaekerij alsook de kans tot vestiging van horeca en andere functies in de oostwand van het plein. Om de leefbaarheid op het plein nog verder te versterken zal de Baarlosestraat net voor het plein worden doorgeknipt en versmald, waardoor gemotoriseerd verkeer wordt geweerd en zal een inrichtingsplan worden ontwikkeld voor een groene inrichting die kan samengaan met jaarlijkse evenementen. In het inrichtingsplan (nader uit te werken) is onderdeel van de opgave de vergroening van de hartlijn en klimaatadapatie.

3.2 Deellocaties

Werts en Gommans
Op locatie Werts (1) is een appartementengebouw voorzien in drie bouwlagen met kaplaag met 12 goedkope tot middeldure appartementen voor de doelgroep ouderen en jongeren/starters.
De entreepartij in de noordhoek koppelt het gebouw aan de nieuwbouw op de locatie Gommans (2). Op deze locatie worden totaal 10 appartementen voorgesteld.
De locatie Gommans wordt in 2 fasen ontwikkeld vanwege het nog niet kunnen verwerven van Dorpstraat 50 (figuur 4 en 5). Het gebouw wordt opgericht in 2 bouwlagen met schuine kap en vormt de oostelijke gevelwand.

De tweede fase wordt gestart zodra de gelegenheid zich voordoet; uitvoering hiervan is nog niet mogelijk, maar wel een nadrukkelijke wens en meerwaarde voor de pleinvorming en de ruimtelijke kwaliteit. De locatie van het huidige cafetaria aan de Dorpstraat wordt daarbij als zoekgebied aangeduid voor een eventuele nieuwe invulling met appartementen en parkeren voor auto en fiets.

Het totaalplan heeft een programma van 22 appartementen voornamelijk op de verdiepingen en 600 m2 nader in te vullen ruimte op de begane grond voor wonen, commerciële en maatschappelijke dienstverlening, detailhandel waarvan maximaal 300 m2 horecafunctie (bijvoorbeeld café, cafetaria, ijssalon) (eindfase). Het doel is horecafuncties aan het Laefplein (noordoostgevel) te situeren en andere functies op de kop van het plein (deellocatie Werts en langs Dorpstraat).

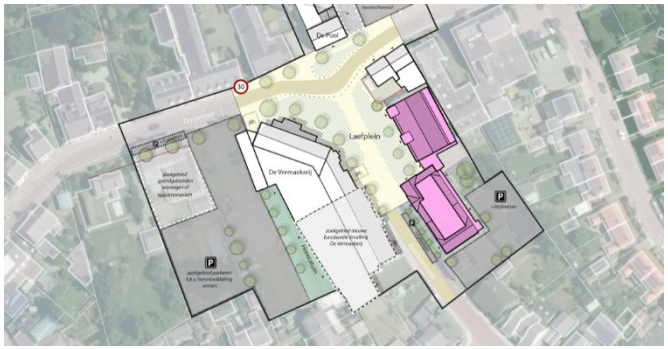
De verplaatsing van de rooilijn langs de Dorpstraat levert aan de voorzijde een verbetering op van het straatprofiel in concreto een versmalling van de rijbaan van de Baarlosestraat, een toevoeging van minimaal 3 langsparkeerplaatsen, een trottoir en een groene voet aan het gebouw.

De totale parkeervraag van dit plan betreft 47 parkeerplaatsen op het maatgevend moment. De parkeercapaciteit van het plan bedraagt 37 parkeerplaatsen, hetgeen een tekort inhoudt van 10 parkeerplaatsen. Dit tekort zal tijdens de verdere uitwerking van dit deelplan moeten worden opgelost en geldt als randvoorwaardelijk voor de bestemmingswijziging/omgevingsvergunningaanvraag. (zie verder paragraaf 3.3)

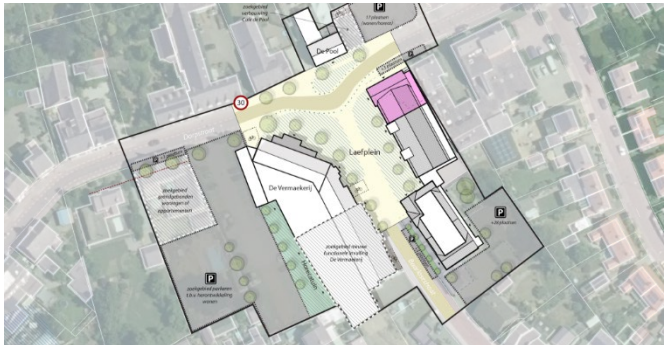
De Pool
Aan de overzijde van de Dorpstraat ontwikkeld café de Pool (3) nieuwbouw ter vergroting van het café en de realisatie van twee appartementen op de verdieping inclusief parkeren op eigen terrein.

De Vermaekerij
Voormalig zalencentrum Niens is voor een deel al herontwikkeld tot vermaakcentrum De Vermaekerij (4) en vormt mede door deze ontwikkeling een belangrijke drager voor het Laefplein. Een deel ligt nog leeg en zal in de komende 3 jaar verdere invulling krijgen. De ontwikkeling vindt volledig plaats binnen de bestaande planologische kaders.

Ewalds
Op een later moment ligt een herontwikkeling van het perceel van de voormalige elektrozaak Ewalds (5) in het verschiet. Hierdoor kan enerzijds nog meer plankwaliteit worden toegevoegd door het toevoegen van extra betaalbare woningen, de rooilijn aan de Dorpstraat naar achteren te verplaatsen en meer groen in de Dorpstraat te brengen en kan anderzijds de parkeercapaciteit van het plan worden vergroot op het diepe achterperceel.



Figuur 4: Fase 1 ontwikkeling locatie Werts en Gommans



Figuur 5: Fase 2 ontwikkeling locatie Dorpstraat 50 en 50a

3.3 Parkeerbalans

In deze paragraaf wordt de parkeerbehoefte die ontstaat vanuit het toe te voegen programma afgezet tegen de parkeercapaciteit in het plan. Hoewel de locatie buiten het centrumgebied ligt, wordt de locatie gezien het functioneel programma wel tot het centrum gerekend. Onderstaande normen worden voor de berekening gehanteerd:

Parkeerbehoefte
Bij de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het maximale programma van 22 appartementen, maximaal 300 m2 horecafuncties (café, cafétaria, ijssalon) en 300 m2 commerciële functies. Dit resulteert in een parkeerbehoefte zoals in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 1: Parkeernormen

Functie	Norm (centrum)
Cafetaria / bar / café	6 pp / 100 m2
Detailhandel/commercieel	3,3 pp / 100 m2
Appartement	1,6 pp / app

Tabel 3: Parkeerbehoefte

Functie	Aantal	Norm	Behoefte
Appartementen	22	1,6	35
Horeca	3 (=300 m2)	6	18
Detailhandel/Commercieel	3 (=300 m2)	3,3	10
Totaal			63

Toepassing aanwezigheidspercentages (bron gemeente)
Er is niet op ieder moment sprake van de maximale behoefte voor iedere toe te voegen functie. Bewoners zijn van huis en bezetten geen parkeerplaats of winkel en cafébezoek is op bepaalde tijdstippen minimaal. Door aanwezigheidspercentages toe te passen op de parkeerbehoefteberekening wordt gekomen tot een reële behoefte afgestemd op het programma. De gemeente heeft onderstaande aanwezigheidspercentages aangeleverd:

Tabel 2: Aanwezigheidspercentage / bezettingsgraad

Aanwezigheidspercentage	Woe-ocht	Woe-mid	Woe-av	Zat-mid	Zat-av
Appartementen	50%	50%	90%	60%	80%
Horeca	0%	50%	80%	50%	90%
Detailhandel/Commercieel	30%	60%	10%	75%	0%

Tabel 4: Parkeerbehoefte met aanwezigheidspercentages

Functie	Woe-ocht	Woe-mid	Woe-av	Zat-mid	Zat-av
Appartementen	17,6	17,6	31,7	21,1	28,2
Horeca	0	9	14,4	9	16,2
Detailhandel/Commercieel	3	5,9	1	7,4	0
Totaal	21	33	47	38	44

Toepassing hiervan levert onderstaande behoefte per functie en tijdstip op. Maatgevend is het hoogst aantal parkeerplaatsen op een bepaald tijdstip voor het totale programma. Dit levert onderstaand beeld op:
Parkeercapaciteit
Door de toevoeging van nieuwe functies aan het plangebied stijgt de parkeerbehoefte. In tabel 4 is te zien dat de behoefte op de woensdagavond het hoogst is met 47 parkeerplaatsen. In de visie zijn nu 37 parkeerplaatsen ingetekend. In vergelijking tot de behoefte op de piektijd (woensdagavond) bestaat er een tekort van 10 parkeerplaatsen.

Dit tekort zal in het kader van de verdere planvorming moeten worden opgelost. De oplossing ligt in het zoeken van restcapaciteit in de nabije omgeving. Het uitvoeren van een parkeeronderzoek moet uitwijzen waar deze restcapaciteit zich bevindt.

Als aanzet richting het zoeken naar restcapaciteit overweegt de gemeente om het huidige parkeerverbod in de Dorpsstraat op te heffen. Dit verbod is indertijd ingesteld om de toegankelijkheid van de Dorpstraat voor openbaar vervoer te waarborgen. Omdat de buslijn niet meer door de Dorpstraat loopt is dit verbod overbodig geworden.

Randvoorwaarde
Het parkeeronderzoek en het opheffen van het parkeerverbod zal in gang worden gezet na principemedewerking van de gemeente aan de bouwplannen op de locatie Gommans en Werts. Het parkeeronderzoek en het verwezenlijken van voldoende parkeerplaatsen zijn randvoorwaardelijke eisen voor het toestaan van de ontwikkelingen, het wijzigen van de bestemming danwel de omgevingsvergunningaanvraag.

3.4 Referentiebeelden

Hiernaast worden enkele referentiebeelden getoond met een indicatie van de ontwerp- en beeldkwaliteit met een pandsgewijze en dorpse invulling voor de planlocaties Werts en Gommans.

4 Tot slot

Samenhang
Deze visie vormt de ruimtelijk functionele drager voor de gebiedsontwikkeling van het Laefplein. De visie is geen blauwdruk, maar vormt de basis voor uitwerking van meerdere deelplannen op de benoemde projectlocaties. In de uitwerking van deelplannen is het van belang de samenhang die deze visie ten toon spreid te behouden en hierover met elkaar in overleg te treden.

Uitwerkingsvragen
Onderstaande uitwerkingsvragen verdienen aandacht in het verdere planvormingstraject:

1. Functionele invulling commerciële ruimten in relatie tot marktruimte Maasbree
2. Parkeren (parkeeronderzoek, opheffen parkeerverbod Dorpstraat)



Horst



IJsselstein



Ommen



Sint Michielsgestel



Veghel



Sint Michielsgestel

Bijlage 1

Visiedocument Maasbree



Versterken, verbinden, vergroenen

Maasbree. Dorp met een Hartlijn.

Colofon

Carmen Meerbeek (projectleider Peel en Maas)
Theo Cox (voorzitter dorpsoverleg Maasbree)
Alle leden van het dorpsoverleg Maasbree
Stan Verhaag (tekstuele vormgeving)
Jasper Vlek LOS stadomland
Anita Timmermans LOS stadomland
Gerbert Smulders LOS stadomland

Inhoudsopgave

Inleiding **5**

Kernboodschap
Wat voorafging...
... en hoe we er nu voorstaan
Onze identiteit

versterken van de kracht van de hartlijn **7**
Voorzieningen behouden 7
Hoogwaardige kwaliteit van bebouwing 7
Samen werken aan nog vitalere voorzieningen 9
Supermarkten op de Hartlijn? 9
Driemaal een plein op de Hartlijn... 9
... plus een ruimte met potentie
Ontspannen, veilig en prettig 11

Een woondorp voor iedereen **13**
Doelgroepen vestigen aan de Hartlijn 13
De bestaande voorraad verduurzamen 13
Ruimte bieden aan nieuwe inwoners 13

Onze omgeving: gezond en groen, duurzaam en veilig **15**
Een nieuwe sporthal 15
Klimaatbestendige openbare ruimte 18
Veilig naar je bestemming 18

Alle acties opgesomd **21**

Bijlage **22**

Juni 2020
LOS stadomland B.V.

Reutsedijk 9
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl


VIOLIER

Inleiding

Onze kernboodschap: versterken, verbinden, vergroenen

De ruimtelijke identiteit van Maasbree wordt van oudsher sterk bepaald door de Dorpstraat. Deze lijn willen we verder doortrekken en verder versterken; het wordt de Hartlijn van ons dorp.
Daarnaast willen we verbinden. We maken van Maasbree een inclusief dorp: een woondorp waar iedereen de ruimte krijgt en prettig kan wonen.
Tot slot verrijken en vergroenen we onze omgeving, inclusief een nieuwe sporthal, een klimaatbestendige openbare ruimte en veilig verkeer.

Wat voorafging...

In 2014 maakten we als inwoners van Maasbree een dorpsvisie. Een deel is inmiddels uitgevoerd, zoals de nieuwe school en de MFA met het nieuwe plein en het zorgcentrum. Nu is het hoog tijd voor nieuwe keuzes en concrete acties. Want de wereld om ons heen verandert voortdurend en als dorp zoeken we links en rechts nog naar het juiste antwoord daarop.
Vandaar deze toekomstvisie. Hij is gemaakt met en door inwoners. Als Dorpsoverleg Maasbree voerden we gesprekken met de gemeente Peel en Maas; we organiseerden een dorpsavond vol gezelligheid, verbondenheid en energie, waar ook de jeugd ideeën presenteerde. We spraken met ondernemers over een koers voor het centrum en dachten samen met betrokken verenigingen na over de toekomst van sporthal.

... En hoe we er nu voorstaan

Zo ontstond deze concept toekomstvisie, met daarin keuzes en acties voor de toekomst. Die zijn nodig! Want als dorpsgemeenschap willen we grip hebben op onze toekomst én we willen heel graag onze partners (denk aan de gemeente en ondernemers) meenemen. Want in Maasbree doen we het graag samen.

Deze conceptnotitie gaat vooral in op ruimtelijke aspecten in ons dorp: de kwaliteit en identiteit van ons centrum, woningbouw en duurzaamheid. We zetten in op drie thema's:

1. Versterken van onze Hartlijn
2. Een woondorp voor iedereen
3. Onze omgeving: gezond en groen, duurzaam en veilig

Voor andere onderwerpen geeft onze dorpsvisie nog steeds voldoende richting.

Onze identiteit

Maasbree staat bekend om zijn Britse bescheidenheid en 'naoberschap'. Een plek die leeft. En dat willen we zo houden. Daarom gingen we samen aan de slag. Om Maasbree klaar te maken voor de inwoners van nu én later. Net als veel andere kleine dorpen staat Maasbree de komende jaren voor grote uitdagingen. Het verenigingsleven staat onder druk, de betrokkenheid van de inwoners moet behouden blijven net als de faciliteiten en voorzieningen, zodat jong en oud prettig kan wonen en leven in Maasbree. Dat kan alleen door hier samen aan bij te dragen. Gelukkig heeft Maasbree veel dorpsfans: betrokken inwoners die zich inzetten voor een bruisend en levendig dorp. Deze inwoners gingen samen aan de slag om Maasbree klaar te maken voor toekomst. Samen gingen we op zoek naar nieuwe ambities en dromen voor het dorp, werkten deze uit in concrete plannen en innovatieve ideeën, die gaan bijdragen aan de leefomgeving van de inwoners.

Samen sterk
Samen met het dorp is gewerkt aan de ambities voor de toekomst. Er is een dorpsconcept ontwikkeld op basis van de input van inwoners. Dit concept, Heerlyck Bree, vat de identiteit en trots van Maasbree samen. Daarnaast zijn ideeën uitgewerkt die jong en oud willen binden aan Maasbree en de samenwerking tussen verenigingen en organisaties in Maasbree versterken. Dankzij deze samenwerking is veel mogelijk en worden kansen benut om het verenigingsleven in Maasbree te versterken. Dat heeft geleid tot een vernieuwde sociale kaart. Daarnaast is een verenigingsplatform in ontwikkeling waarbij ook de samenwerking met jongeren wordt opgezocht. Samen zijn we sterk!


't TROSTOMAATJE
coop
BAKKERIJ BROEKMANS
da
Drogisterij & Parfumerie









Versterken van onze hartlijn

Onze ruimtelijke identiteit hangt vooral samen met de oudste en meest markante structuur van Maasbree: onze Dorpstraat. Hieraan liggen de kerk, winkels, voorzieningen en beeldbepalende historische panden. We denken dat deze Hartlijn ruimtelijk gezien wat verder doorloopt dan de Dorpstraat. Hij loopt van het Meulenveld via de Wissel en het Kennedyplein/Clockenslagh tot aan het horecaplein. Deze centrale lijn willen we graag versterken, omdat we daarmee onze identiteit kunnen versterken. In dit hoofdstuk laten we zien wat we daarvoor doen.

1 Voorzieningen behouden

We willen inzetten op behouden van voorzieningen op de Hartlijn. Deze lijn willen we zo levendig en betekenisvol mogelijk houden. Van oudsher liggen onze voorzieningen redelijk dicht bij elkaar op de Hartlijn. We denken dat – hoewel het voorzieningenniveau terugloopt – we moeten blijven inzetten op het behouden van voorzieningen op die lijn. Het gaat dan zowel om commerciële als maatschappelijke functies; op de Hartlijn komt het samenleven van Maasbree tot uitdrukking. De voorkeur heeft natuurlijk voorzieningen dicht bij elkaar te leggen (in een compact centrumgebied), maar in werkelijkheid is dat lastig. Daarom willen we daar ook niet al te strak aan vasthouden; het behouden van de voorzieningen staat voorop.

2 Hoogwaardige kwaliteit van bebouwing

Omdat onze identiteit zichtbaar moet zijn op de Hartlijn, willen we hier een hoogwaardige kwaliteit van bebouwing. Er zijn mooie oude panden waarvan we het behoud van belang vinden. Er zijn qua uitstraling ook minder fraaie panden. Bij herontwikkeling van dergelijke panden willen we dat ze qua architectuur aansluiten bij de historische karakteristiek van de Hartlijn. We denken dat een eenvoudige inspiratiekader bouwers en ontwikkelaars kan helpen om hier bij te dragen aan de gewenste kwaliteit.
Een bijzonder pand in Maasbree is Huis van de Loo, dat aandacht nodig heeft. Het karakter van dit pand willen we bewaren en het zou mooi zijn als het een goede functionele invulling krijgt.


In den Bosch



3 Samen werken aan nog vitalere voorzieningen

Maasbreese ondernemers werken keihard om hun commerciële voorzieningen vitaal te houden. We willen hen graag stimuleren om nog meer samen te werken en te onderzoeken waar ze elkaar kunnen aanvullen. We denken bijvoorbeeld aan ondersteuning via opleiding en training; kennis en kunde kan ook opgehaald worden bij Stichting Retail Management Peel en Maas.

4 Supermarkten op de Hartlijn?

Voor een vitaal centrum en compleet pakket aan voorzieningen zou het geweldig zijn als de twee Maasbreese supermarkten ook in de toekomst op het centrale deel van de Hartlijn gevestigd zijn. Zij trekken tenslotte veel bezoekers, waar ook andere winkeliers en voorzieningen van profiteren. De supermarkten willen (op termijn) hun winkel uitbreiden naar een eigentijds niveau.
Met de supermarkten zijn gesprekken gevoerd. We vinden het gewenst dat de supermarkten behouden blijven op de Hartlijn. Alleen als daar echt geen ruimte blijkt te zijn, is een alternatieve locatie bespreekbaar.
Het is aan de supermarktorganisaties en vastgoedeigenaren om een ruimtelijk plan te maken. En het is aan de gemeente om duidelijk kader te maken en om te stimuleren en faciliteren dat zo'n goed plan er komt.

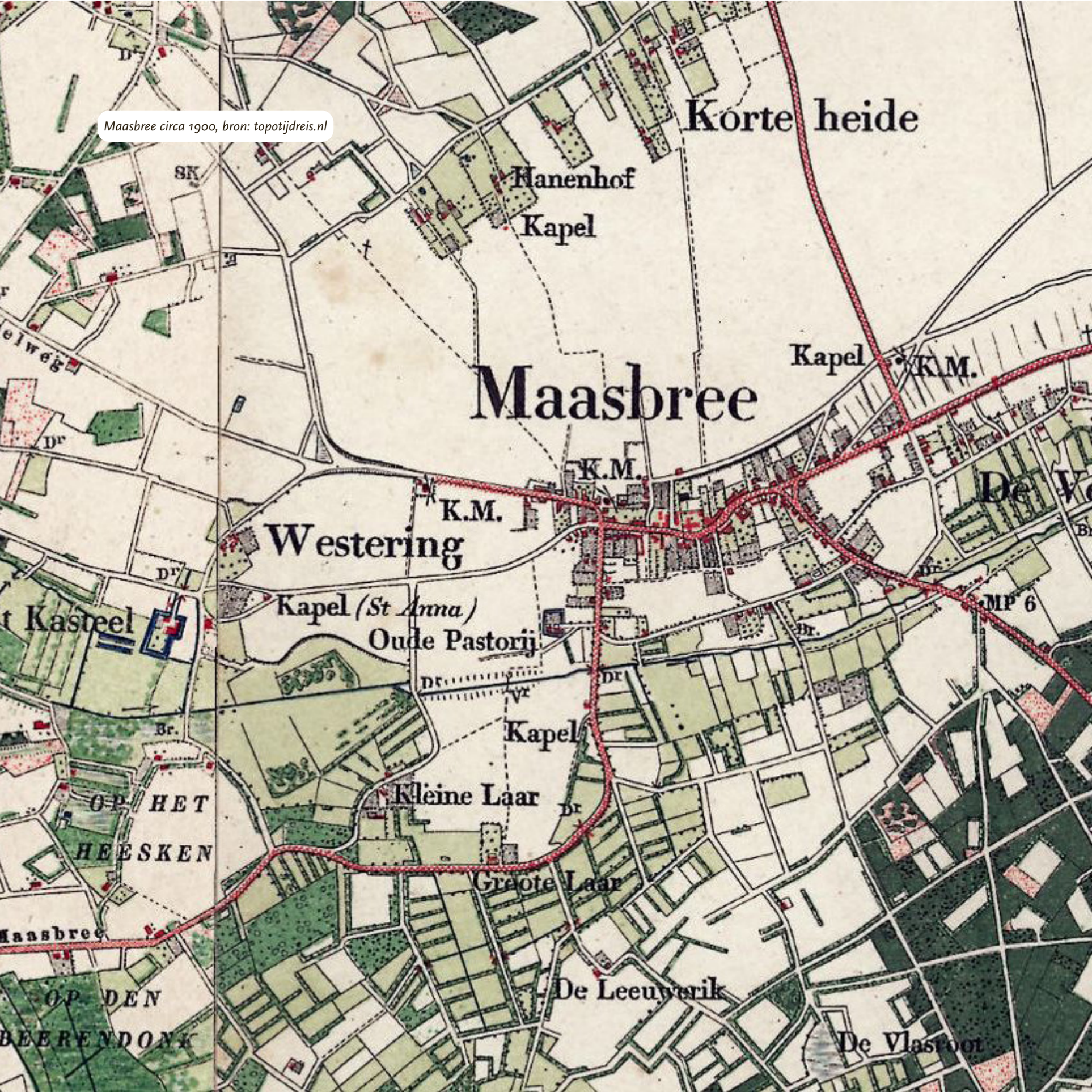
5 Driemaal een plein op de Hartlijn...

We willen dat de Hartlijn herkenbaar is en onze identiteit weerspiegelt. We zien een lijn met daaraan drie pleinachtige ontmoetingsruimtes met ieder een eigen uitstraling en sfeer. De lijn zelf (Dorpstraat en Westeringlaan tot en met De Wissel) moet ondanks de smalle straat hoogwaardig worden ingericht, met bijvoorbeeld verlichting, groen, geveltuintjes en 'hanging baskets'.
Dit is de sfeer die we per plein voor ons zien:

- De Wissel moet een groene, lommerrijke ontmoetingsruimte worden.
- Het plein bij de kerk, MFA en school wordt het centrum van ons maatschappelijke leven. Het is zojuist aangepakt en vormt het historische hart waar alles en iedereen samenkomt.
- Nabij Café De Pool, Niëns en De Breetse Bakwinkel willen we een bruisend horecaplein waar volop ruimte is voor terrassen. (Het recent faillissement van Niëns is echter een fikse tegenvaller en vraagt om een strategie waarin diverse partijen samen optrekken.)

... plus een ruimte met potentie
We willen onze Hartlijn uitbreiden richting het westen, naar de voormalige sportvelden Meuleveld. Deze willen we graag de functie geven van een openbaar park, een mooie speel- en ontmoetingsplek. Ook is hier wellicht ruimte voor enkele 'tiny houses' of andere innovatieve woonvormen? Op de doorgetrokken Hartlijn naar de oude sportvelden ligt ook Heezestraat 2, een markant pand dat we graag behouden.

Kortom, Meuleveld wordt een ruimte met heel veel mogelijkheden!


Maasbree circa 1900, bron: topotijdreis.nl
Korte heide
Hanenhof
Kapel
Maasbree
Kapel
K.M.
K.M.
K.M.
Westering
Kapel (St Anna)
Oude Pastorij
Kasteel
MP 6
Kapel
Kleine Laar
Groote Laar
De Leeuwerik
De Vlasroot
OP HET HEESKEN
OP DEN BEERENDONK



6 Ontspannen, veilig en prettig

We willen dat de Hartlijn ontspannen, veilig en prettig is. Er moet voldoende ruimte zijn voor wandelaars en fietsers. De weg is echter niet heel breed, waardoor er weinig ruimte is voor groen en voor langzaam verkeer. Willen we hiervoor wel ruimte maken, dan moeten we overwegen de verkeersstructuur te verbeteren.




PRUIZ
20



Een woondorp voor iedereen

Maasbree is een fijn woondorp. We hebben een redelijk gevarieerd aanbod aan woningtypen, maar onze samenleving verandert geleidelijk:

- Ook in Maasbree is sprake van vergrijzing en ontgroening. Ook het feit dat senioren langer zelfstandig blijven wonen vraagt om andere, levensloopbestendige woningen.
- Er is weinig ruimte voor starters, terwijl het vasthouden van jongeren in ons dorp van belang is voor een evenwichtige opbouw en ondersteuning van onze voorzieningen. Het huidige aanbod in Maasbree wat betreft nieuwe woningbouw is vooral gericht op gezinnen en bestaat uit grondgebonden types. Dit sluit niet aan op de behoefte voor starters en ouderen. Getuige bijvoorbeeld de inschrijving voor herontwikkeling van de voormalige Rabobank bestaat er echt een lokale behoefte aan dergelijke woningen in het hart van ons dorp.
- Tot slot is er behoefte aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Wij investeren daarbij uiteraard liever in blijvers dan in verblijvers. Dus wat is het ideale aantal tijdelijke woongelegenheden voor arbeidsmigranten in een dorp als Maasbree? Boeiende vraag! En een mooie uitdaging voor de gemeente op het gebied van sociale woningbouw. Wat vast staat, is dat we streven naar een evenwichtige opbouw van onze bevolking en een dito verdeling van alle doelgroepen, inclusief natuurlijk onze Britse gemeenschap. Maasbree is er voor iedereen.

1 Doelgroepen vestigen op de Hartlijn

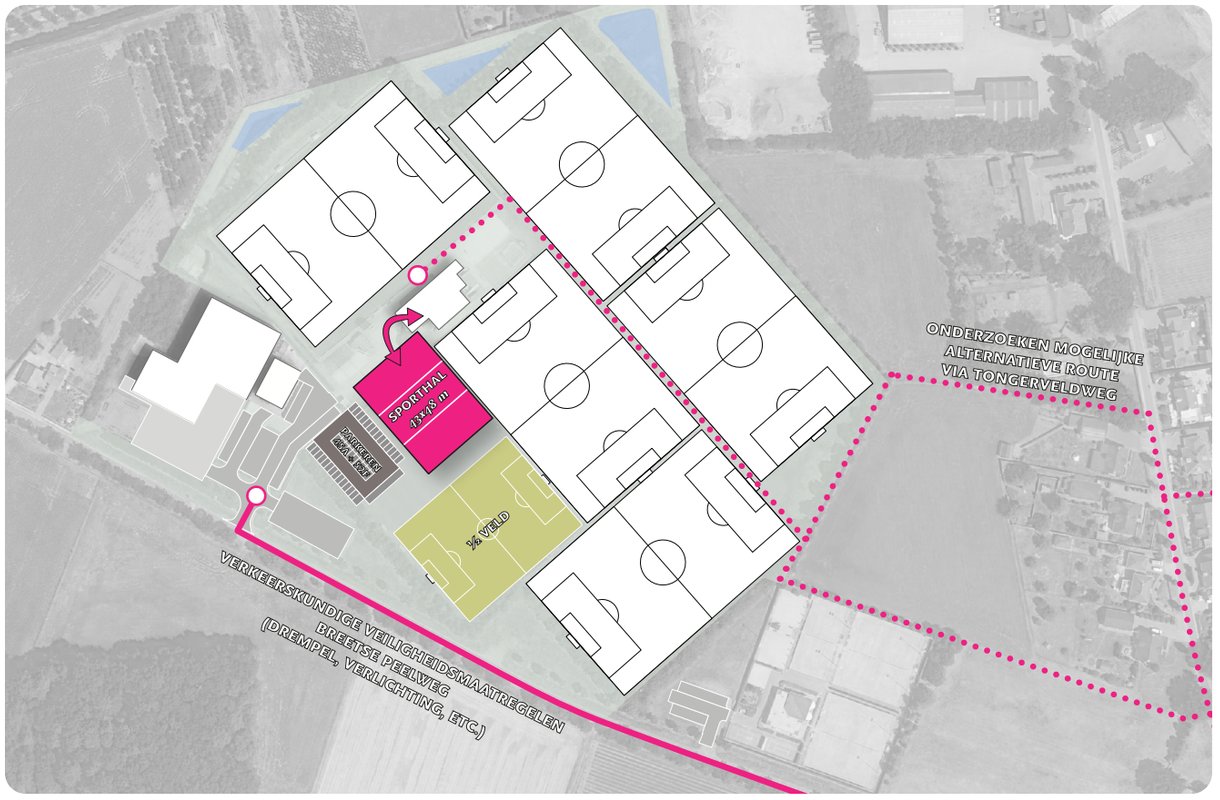
Op onze Hartlijn willen we zeker geen leegstand van panden. Afgelopen jaren is – mede dankzij onze druk – een positieve kentering opgetreden. We hebben meegedacht over oplossingen en dat willen we graag blijven doen. Onze voorkeur gaat uit naar panden in het hart van ons dorp met een publieksaantrekkende functie.
Tegelijkertijd zien we dat er veel behoefte is aan woningbouw en de beleidsruimte daarvoor bestaat inmiddels. Daarbij gaat inbreiding (bouwen binnen bestaande bebouwing) vóór uitbreiding, zeker omdat de woningmarkt lastig is voor sommige doelgroepen. Denk aan jongeren, starters, kleinere huishoudens en aan ouderen die behoefte hebben aan le-vensloopbestendige woningen.
Verder zijn hier enkele grotere locaties en beeldbepalende panden die vrij zijn of op termijn wellicht vrijkomen. Denk aan Huis van de Loo en het pand Heezestraat 2. Ook is het de vraag of we de kerkfunctie op langere termijn in stand kunnen houden. Voor dergelijke beeldbepalende panden is herinvulling heel complex en het kost vaak flinke investeringen om ze up-to-date te maken en geschikt voor een nieuwe functie.
Wij zijn dan ook voorstander van innovatie en experimenten en pleiten voor flexibiliteit in het bestemmingsplan. Zo ontstaat er duidelijkheid voor vastgoedeigenaren en worden ze verleid tot herontwikkeling. Uiteraard vraagt dat om maatwerk, omdat we onze Hartlijn ook ‘ontspannen’ willen houden. Herinvulling met woningbouw mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de directe omgeving.

2 De bestaande voorraad verduurzamen

Behalve in nieuwbouw en herontwikkeling zien we ook een uitdaging in het vernieuwen van de bestaande voorraad. Veel bestaande particuliere woningen moeten in de toekomst aangepakt worden omdat mensen langer thuis willen blijven wonen en/of omdat de huidige woningen onvoldoende duurzaam zijn. Het is de vraag of eigenaren dit met snelheid individueel kunnen aanpakken of dat met name verduurzaming deels ook collectief aangepakt zou moeten worden. Dit is een brede maatschappelijke opgave voor de komende jaren die vraagt om een goede samenwerking tussen gemeente, provincie, corporaties, banken en eigenaren. We denken dat hier een stimuleringsplan nodig is waarin de overheid een verantwoordelijkheid heeft.

3 Ruimte bieden aan nieuwe inwoners

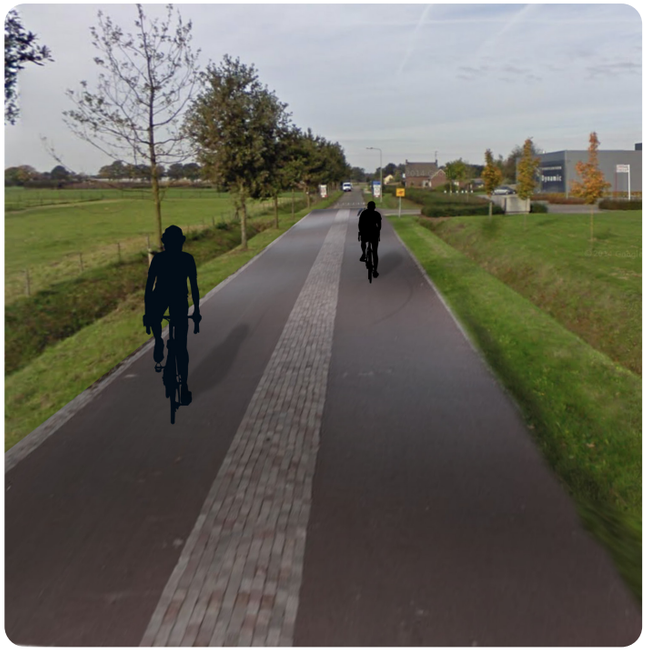
We willen dat er ruimte is om extra woningen te kunnen realiseren om ook nieuwe inwoners welkom te heten. Daarbij denken we behalve aan arbeidsmigranten (‘longstayers’ die echt onderdeel willen worden van onze samenleving) ook aan anderen die zich in Maasbree willen vestigen omdat het hier fijn wonen is.
Onze huidige mogelijkheden om woningen te mogen bouwen zijn te beperkt. In overleg met de gemeente Peel en Maas willen we meer flexibiliteit krijgen om in te spelen op de vraag van nieuwe bewoners en jonge gezinnen zonder dat dit onze woningmarkt verder onder druk zet. We zien ook een taak weggelegd voor ondernemers die arbeidsmigranten in dienst hebben om actief te zijn en de juiste woningen aan te bieden.



Fase 1: realisatie sporthal



Fase 2: integratie LTC



Breetse Peelweg als fietsstraat

Onze omgeving: Gezond en groen, duurzaam en veilig

We zien in ons dorp meerdere mogelijkheden om de kwaliteit van de directe woonomgeving te versterken. Om onze omgeving groener en gezonder, veilig en duurzaam te maken. Hieronder vallen drie deelthema's:

1. Een nieuwe sporthal.
2. Klimaatbestendige openbare ruimte.
3. Veilig naar je bestemming.

1 Een nieuwe sporthal

Onze huidige sporthal D'n Adelaer voldoet niet aan de toekomstige eisen. De hal ligt mooi centraal in ons dorp, maar past door zijn enorme omvang slecht in de omgeving en zijn uitstraling is niet mooi. Een goede sporthal is van groot belang voor de sociale contacten en gezondheid van onze inwoners. Ons doel is een sporthal waar synergie en efficiency ontstaat tussen verschillende functies, die rendabel is en veilig bereikbaar voor alle gebruikers. Een werkgroep (vertegenwoordigers van sportverenigingen, onderwijs, kinderopvang en stichting Bree) heeft drie mogelijke scenario's onderzocht:

1: Vernieuwbouw van Sporthal D'n Adelaer (Achter de Hoven)
2: Nieuwbouw Molenstraat
3: Nieuwbouw of aanbouw Breetse Peelweg (Sportieve Omgeving)

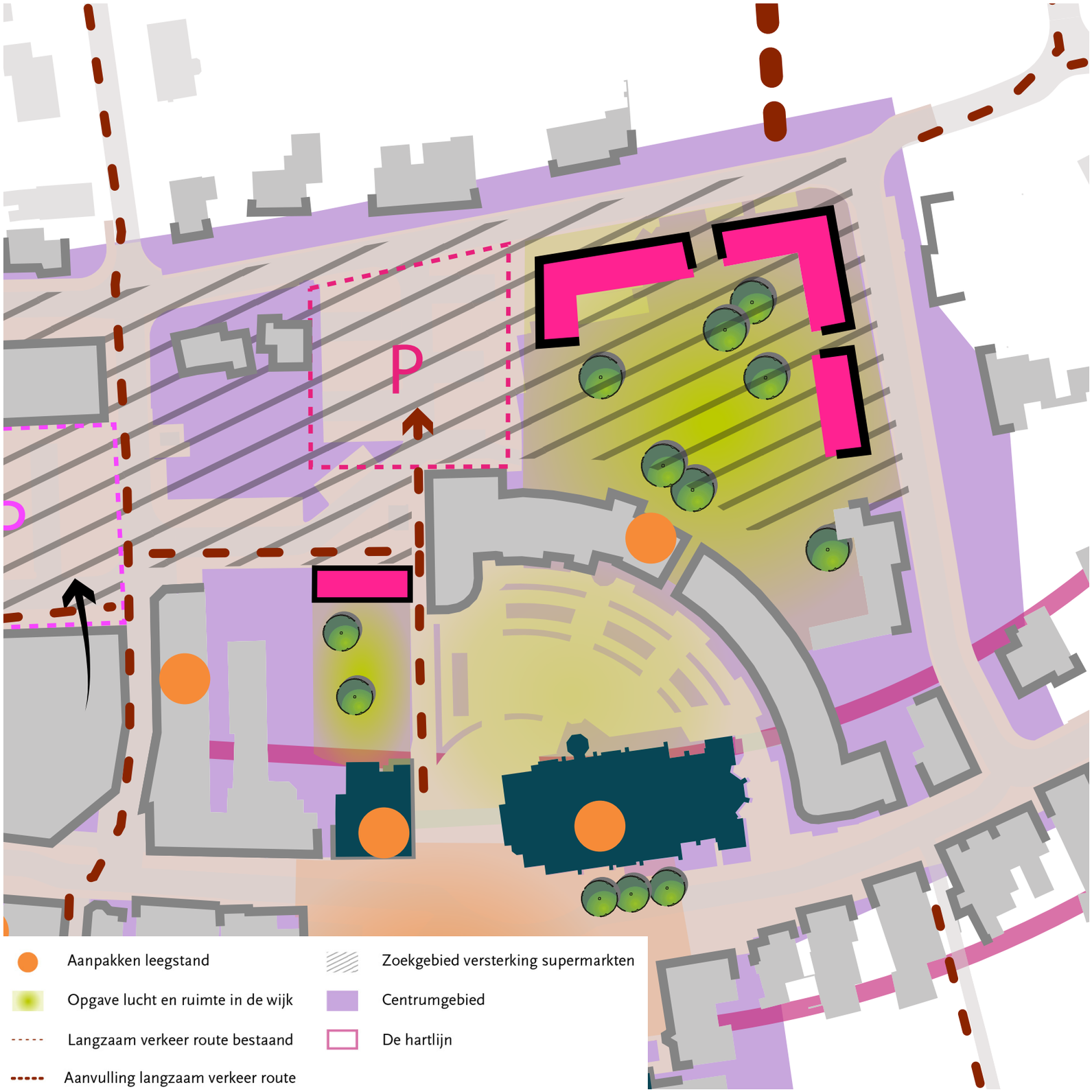
De voorkeur van de werkgroep gaat uit naar scenario 3. Scenario 1 is een keuze voor het bestaande. Scenario 2 is een verplaatsing van de bestaande faciliteiten naar een andere omgeving. Scenario 3 biedt allerlei kansen:

- Een aantrekkelijke binnen- en buitenvoorziening voor optimaal bewegingsonderwijs.
- Meerwaarde realiseren qua aanbod, samenwerkingen en efficiënter gebruik van bestaande en nieuwe voorzieningen.
- Een duurzame groene sportomgeving, flexibel en inspelend op toekomstige behoefte. Vervolgens is voorjaar 2019 een verkenning uitgevoerd samen met gebruikers van de Breetsepeelweg en gebruikers van de sporthal. Een breed gedeelde voorkeur is dat ook de tennisvelden geïntegreerd worden in deze sportomgeving.
- Veilige bereikbaarheid is belangrijk. Dit betekent dat de Molenstraat meer ruimte moet gaan bieden voor fietsers. Er is bijvoorbeeld gebrainstormd over de mogelijkheid om een 'auto te gast'-uitvoering toe te passen.

Verplaatsing biedt kansen

Als verplaatsing van de sporthal de keuze is van Maasbree, dan ontstaan er nieuwe kansen op onze Hartlijn. Voor de herinvulling van de huidige sporthallocatie denken we aan een bescheiden invulling met woningbouw gericht op de eerder genoemde doelgroepen. We spreken bewust over een 'bescheiden' ontwikkeling, omdat we zien dat ons dorp al erg stenig is. We willen ruimte maken op deze plek voor groen en voor het afkoppelen en infiltreren van regenwater.




P
Aanpakken leegstand
Opgave lucht en ruimte in de wijk
Langzaam verkeer route bestaand
Aanvulling langzaam verkeer route
Zoekgebied versterking supermarkten
Centrumgebied
De hartlijn



Bebouwing zoveel mogelijk zongeoriënteerd



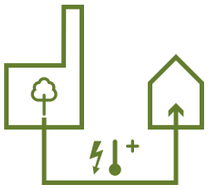
Zo min mogelijk verharding, toepassen waterdoorlatende materialen



Speciale routes langzaam verkeer



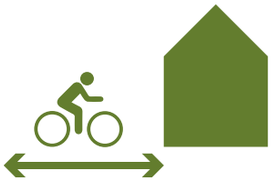
Ruimte voor CPO en zelfbouw



Ambitie volledig gasloos, off-grid



Zichtbaar en onzichtbaar water afkoppelen, bufferen en infiltreren in wadi's



Toegankelijke en goed bereikbare voorzieningen



Ruimte voor duurzaam bouwen



Duurzame openbare verlichting



Bestaande groenstructuren zoveel mogelijk behouden ten behoeve van warmte adaptatie



Streven naar een gesloten grondbalans



Ruime kavels voor eventuele uitbreiding van de woning



Toepassen gebakken materialen



Ruimte voor sport, beweging en spelen



Hoogwaardige flexibele openbare ruimte



Levensloopbestendige woningen



Gebruik gebiedseigen beplanting



Diversiteit in bevolkingssamenstelling



Ecologisch groenbeheer



Oplaadpunten elektrische auto



Gebruik maken van hagen voor flora & fauna



Ruimte voor afvalinzameling



Aansluiten op waardevolle gebieden, ruimte voor biotopen



Nestelvoorzieningen opnemen in bebouwing

2 Klimaatbestendige openbare ruimte

Ons plan om de buurten klimaatbestendig en dus groener te maken, willen we koppelen aan de verbouwing van de openbare ruimte die sowieso nodig is vanwege de energietransitie (lees: de aanpak van ons rioleringssysteem dan wel ons gas- en elektranet). Ons plan is erop gericht onze openbare ruimte geschikter te maken voor het vasthouden en bergen van water. Dit doen we samen met de gemeente, de woningstichting en bewoners. De gemeente gaat aan de slag met de wijk Achter de Hoven.
Samen met de gemeente willen we bekijken hoe we bomen kunnen toevoegen. Ook moet het groen beter aansluiten op de behoeften van de omgeving; denk aan eetbaar groen, plukgroen, natuurlijk groen, speelgroen, enzovoort. We moeten zuinig zijn op onze groene ruimte. We spelen daar zelf ook een rol in en willen het groen op particuliere percelen stimuleren en onze tuinen minder stenig maken zodat water beter infiltreert en door water op te vangen voor beregening.
Bij zo'n plan beperken we ons niet alleen tot de buurten, maar willen we bijvoorbeeld ook Meuleveld betrekken, omdat dit gebied een rol kan spelen in het vergroenen en robuuster maken van onze kern. Meuleveld willen we ontwikkelen tot een toegankelijk groengebied dat ook ruimte biedt voor speelplekken. en de fiets- en voetverbindingen met de hartlijn willen verbeteren.

3 Veilig naar je bestemming

In gesprekken met dorpsbewoners komt vaak het veiligheidsaspect in het verkeer aan de orde. Weliswaar is de verkeersintensiteit in het dorp niet bijzonder hoog, maar op veel plekken wordt het verkeer als druk en onveilig gevoeld.
Onze doelstelling is dat iedereen in Maasbree veilig door het dorp kan bewegen. Iedereen moet veilig naar zijn bestemming kunnen, welke dat ook is. Dus moeten we inzetten op voldoende ruimte voor wandelaars en fietsers. Qua hoofdstructuur zijn er geen echte problemen, maar diverse individuele plekken vragen om verbetering qua inrichting. Wat betreft het bedrijventerrein als geheel is er wél een opgave.
We vinden dan ook dat er een verkeersplan gemaakt moet worden waarin we laten zien hoe we de knelpunten willen aanpakken. In de bijlage hebben we ze (na een eerste gedeeltelijke inventarisatie) benoemd. We begrijpen dat deze niet allemaal meteen aangepakt kunnen worden; de uitdaging is om te komen tot een volledig overzicht van concrete plekken en een realistische planning.

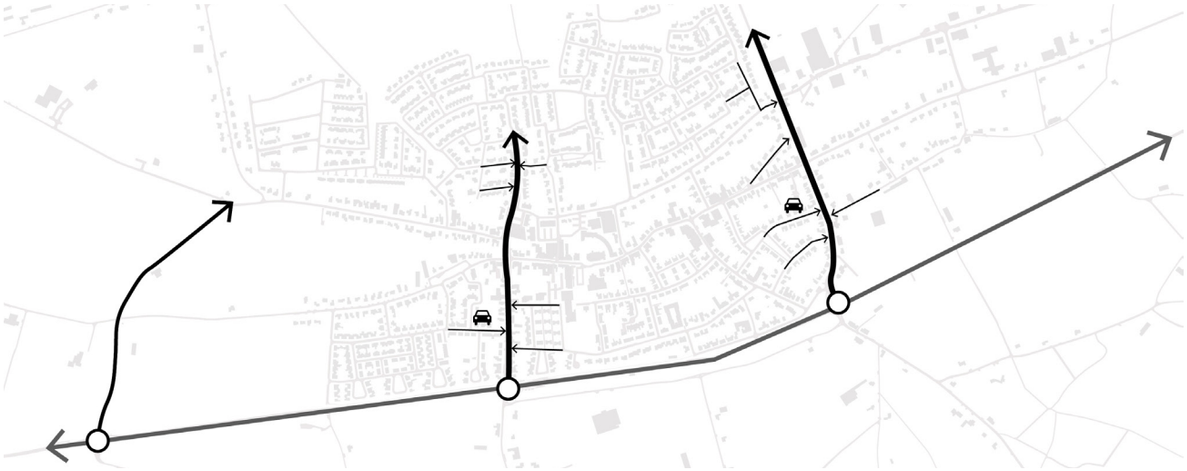
Doelstelling 1
We hebben een heldere hoofdstructuur van de provinciale weg met drie rotondes en toegangswegen het dorp in. Verkeer moet zo snel mogelijk naar deze toegangswegen.

Doelstelling 2
Vervolgens wikkelt het autoverkeer zich af via de haaks op die inprikkers liggende parallel (aan de Hartlijn) liggende straten. De Hartlijn zelf zal ruimtelijk zeer aantrekkelijk worden met langzaam verkeer.

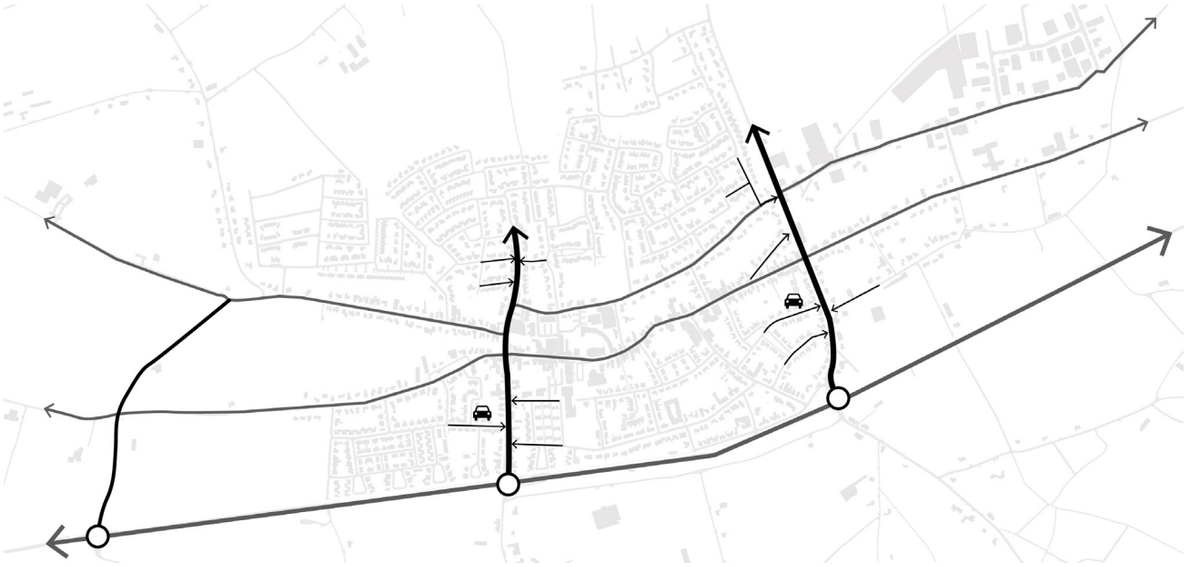
Doelstelling 3
We hebben een opgave wat betreft de verkeerskundige afwikkeling van het bedrijventerrein. Er zijn enkele mogelijkheden om dit vraagstuk op te lossen.

Voor meer toelichting wat betreft veiligheid verwijzen wij naar de bijlage.

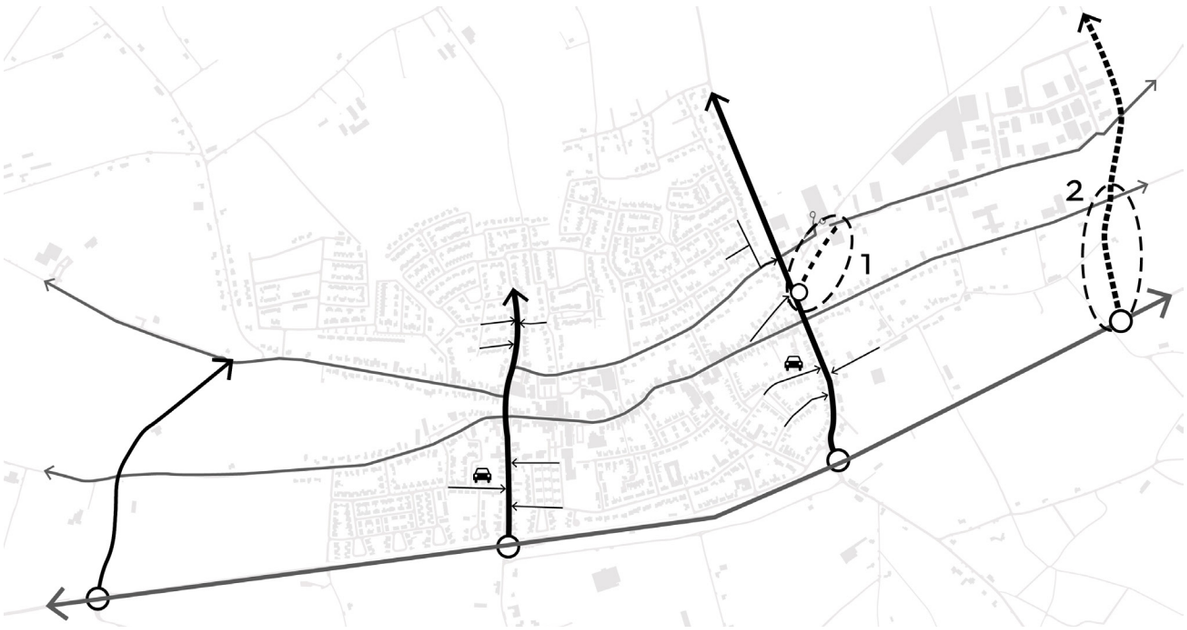
1.



2.



3.



Dorpstraat	Dorpstraat als collectieve ruggegraat van het Dorp moet meer als zodanig worden ingericht. Herinrichting met als doel verkeersluw en hoge verblijfswaarde. Daarbij moet overwogen worden de Dorpstaat (deels) éénrichtingsverkeer te maken.
Structuur inprikkers	Drukte met rijdende auto's wordt gedeeltelijk veroorzaakt doordat het verkeer te veel door het dorp moeten rijden voordat je er uit bent. Auto's moeten sneller het dorp uit kunnen. Dat vraagt om verbetering op de inprikkers. Knelpunt daarbij is dat er veel aansluitingen op de inprikkers zijn die niet altijd als veilig ervaren worden. Onderzocht moet worden hoe de aansluitingen veiliger kunnen. Meeste wijken zijn zo ingericht dat alles naar het zuiden eruit moet. Daardoor worden verschillende kruispunten overbelast. Meer mogelijkheden creëren om vanuit wijken eerder het dorp (bebouwde kom) uit te komen.
Structuur	Provinciale weg zorgt voor het afsluiten van de zuidelijke wijken. Zou er een ventweg gereaiseerd kunnen worden.

Linten van Maasbree

Duidelijke hoofdroutes voor de auto die helpen om snel het dorp uit te komen

Nieuwe verbinding bedrijventerrein

Eventuele verlenging van de weg om de optimale structuur te realiseren

Autoluw centrum met eenduidige sfeer met de Dorpstraat als ruggengraat

Parkeersituatie veranderen

Bewegwijzering verbeteren

Bewegwijzering parkeren

Aanpassen drempels

Te veel vrachtverkeer en te hard rijdend verkeer

Onveilige verkeerssituatie

Onveilige verkeerssituatie

Onveilige verkeerssituatie



Alle acties opgesomd

Versterken van onze Hartlijn

Acties	Toelichting	Wanneer	Trekker
Voorzieningen behouden			
Hoogwaardige kwaliteit van bebouwing			
Samenwerken aan nog vitalere voorzieningen			
Supermarkten op de Hartlijn?			
Driemaal een plein op de Hartlijn			
Ontspannen, veilig en prettig			

Een woondorp voor iedereen

Acties	toelichting	wanneer	trekker
Doelgroepen vestigen op de Hartlijn			
De bestaande voorraad verduurzamen			
Ruimte voor nieuwe inwoners			

Onze omgeving: Gezond en groen, duurzaam en veilig

Acties	toelichting	wanneer	trekker
Een nieuwe sporthal			
Klimaatbestendige openbare ruimte			
Veilig naar je bestemming			

Bijlage

Structuur	Maasbree kent het systeem van 3 invalswegen via een rotonde het dorp in. Twee invalswegen vanaf de provinciale weg zijn belast. De derde invalsweg, de Heezeweg wordt minder zwaar belast maar geeft ongewenste drukte op de Molenstraat.
Molenstraat	De Molenstraat vraagt om herinrichting zeker als de sporthal verplaatst wordt. Daarbij kan gedacht worden aan betere verlichting en het inrichten als fietsstraat De breedte van de Molenstraat verschilt, waardoor de weg aan het begin smaller is en aan het eind breder is. Dit geeft een onveilig gevoel.De bebouwde kom is opgeschoven tot voorbij de sportvelden, echter zijn hier voor de rest geen maatregelen gerealiseerd (fysieke aanpassingen). Dit betekent dat hier hard gereden wordt en gevaarlijke situaties ontstaan met sportende mensen, voornamelijk jeugd. Weg verbreden waardoor de mogelijkheid bestaat dat de suggestiestrook daadwerkelijk een fietsstrook wordt. Daarnaast afremmende maatregelen zoals bloembakken (met een vrije strook voor fietsers), toch weer drempels of eventueel wegversmallingen. Men moet bedachtzaam zijn dat ze in de bebouwde kom komen. Betreft ook op kruispunt Heezestraat, Molenstraat en Breetsepeelweg.
Industrieterrein	De belangrijkste ontsluiting vanuit de provinciale weg is via de Wilhelmina laan. Dat betekent dat al het zware vrachtverkeer door het dorp moet. Dit geeft veel overlast en hoort niet bij een prettig woondorp. Er moet nagedacht worden over een oplossing waarbij de overlast wordt opgelost en de bereikbaarheid vanuit het dorp (woon-werk verkeer) gehandhaafd blijft. Veel last van Truckers in het dorp.- Kruispunt Mediterranos (volksmond 'De Mök') wordt teveel gebruik gemaakt door 'industrieterreinverkeer'. De gemeente Peel en Maas start xx met een onderzoek Vanuit het dorp willen we in dit onderzoek 3 opties meenemen: een nieuwe aansluiting verder oostelijk op de Provinciale weg een noordelijke aansluiting richting N556/A73 een betere aansluiting op Wilhelminalaan door een T-aansluiting te maken zodat het huidige kruispunt (Dorpstraat-Venlosweg) kan vervallen.

Structuur	Vanuit Dörperfeld zijn maar beperkt mogelijkheden de wijk in en uit te komen. Daardoor wordt o.a. het kruispunt Mök/ Mediterranos zwaarbelast. Voornamelijk in de spits is er een ongewenste situatie. Zoeken naar mogelijkheden het verkeer (zeker in de spits beter te verspreiden en zsm het dorp uit te leiden. In gesprekken is voorgesteld een soort rondweg via de Korte Heide en Tongerveldweg te creëren. Dit zien we als een erg rigoureuze aanpassing. Echter als mensen weten dat dit sneller werkt dan door een dorp op te 'kuieren, ze deze rondweg meer gebruiken. Hierdoor mindere overbelaste kruispunten, minder verkeer in het dorp en weer veiliger.
Jumbo	De verkeerssituatie nabij de Jumbo en Achter de Hoven is niet optimaal. Bijvoorbeeld het Kruispunt Heierveldlaan, Molenstraat (Jumbo) is gevaarlijk doordat er redelijk hard wordt gereden, ondanks drempel. In de uitwerking van de Noordrand moet deze opgave meegenomen worden verkeerssituatie bij Jumbo onveilig.
Wegwijzers	Beter bewegwijzering parkeerplaatsen bij school.
Pasteur Leursstraat	Pastoor Leursstraat parkeren. Verbieden of parkeerhavens.
School	Rondom de school is de doorstroming niet goed. Onderzocht moet worden of éénrichtingswegen een oplossing kan bieden.
Drempels	Pastoor Leurstraat: Drempels staan te dicht bij elkaar waardoor veel wordt geremd en gas gegeven wordt.
Parkeren	De parkeerplaats bij de scholen niet makkelijk te vinden. 's Avonds nog veelal leeg, terwijl het Kennedyplein volstaat. Parkeerplaats school beter aangeven. Eventueel een weg creëren (P-route) tussen DA en Dorpstraat 12 in.
Drempels	Drempel bij begraafplaats, is enorm aan de hoge kant. Is een vervelende drempel. Drempel iets toegankelijker maken, zodat er meer gebruik kan worden gemaakt van Achter de Hoven en daardoor het centrum ontlast. Welk weer bevorderlijk is om het centrum meer (beoogde) autoluw te krijgen.
Boschlaan	Onoverzichtelijke bocht op de Boschlaan nabij Duijf Sanitairspecialist.
Kruispunt	Kruispunt Pastoor Leurstraat/Westeringlaan is onoverzichtelijk.
Venloseweg	Er wordt te hard gereden en er is te veel vrachtverkeer. Wegversmalling kunnen een opties zijn.

los · stad om land

Nieuwe Linie 1 - 3
5264 PJ te Vught
Postbus 142
5201 AC ‘s Hertogenbosch

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl