

- Centrum Tegelen
- Markt
- St. Janskerk
- Oude Markt
- Oudekerkplein
- Oudekerk
- Oudekerkplein

Ontwerp Beeldkwaliteitplan Centrum Tegelen

Juni 2005



Ontwerp Beeldkwaliteitplan Centrum Tegelen

DLA+ landscape architects bv
Wylersbaan 28a
6561 KR GROESBEEK
T 024-3976000
F 024-3976350
E info@dlaplus.nl

DLA+
LANDSCAPE
ARCHITECTS

in opdracht van:

Gemeente Venlo, afd. BLSON
Postbus 3434
5902 RK VENLO
T 077-3596666
F 077-3596766



in samenwerking met:

Antares Projecten en
Antares Woonservice
Postbus 3046
5930 AA TEGELEN
T 077-3733666
F 077-3737714



antares
WOONSERVICE

Groesbeek, juni / juli 2005

01	inleiding	6
02	ambities	10
03	beeldkwaliteit algemeen	14
04	beeldkwaliteit openbare ruimte	20
	verhardingsmaterialen	20
	profielen	21
	straatmeubilair	24
	verlichting	26
	groen	27
	gebruik	28
	kunst	29
05	beeldkwaliteit architectuur	30
	bestaande bebouwing	30
	nieuwe bebouwing	32
	winkels en bedrijfspanden	36
06	deelgebieden	38
	Rijksweg en locatie Lücker-A&P	40
	Plein 1817 en omgeving	52
	Wilhelminaplein	58
	Winkelstraten en locatie Linders	70
	Centrale deel Stationsgebied	76

Status en rol van het beeldkwaliteitplan

De gemeente Venlo gaat het centrum van Tegelen vernieuwen. Zij ontwikkelt daarvoor momenteel de Integrale Ontwikkelingsvisie Centrum Tegelen (hierna te noemen IOCT). De IOCT vormt de basis voor deze vernieuwing voor wat betreft programmatische, planologische en ordenende aansturing.

Het Beeldkwaliteitplan Centrum Tegelen (hierna te noemen BKP) is bedoeld als richtinggevend en vormgevend instrument voor architecten, landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen en andere vormgevers bij de uitwerking van deelplannen uit de IOCT. Te denken valt aan nieuwbouw en verbouw van panden en de inrichting van de openbare ruimte. Het plan vormt de basis voor allerlei ruimtelijke plannen. Naast algemene richtlijnen bepalen vooral de bijzondere elementen van het plan de beeldkwaliteit en eigenheid van het centrum van Tegelen. Zodoende worden soms zeer specifieke eisen gesteld aan de stedenbouw, architectuur en inrichting. Daarentegen laat het plan daar waar mogelijk ook juist een grote mate van vrijheid toe.

De IOCT is leidend voor het BKP en voor de Verkeersnota.

Volgend op de IOCT en het BKP zijn voor de diverse deelgebieden verkavelingsstudies gemaakt. In deze studies vindt een verdere uitwerking plaats van de IOCT en het BKP; er ontstaat dan meer zicht op de precieze inrichting van de deelgebieden. De IOCT en het BKP vormen hiervoor een leidraad. Indien blijkt dat onderdelen niet uitvoerbaar zijn (bijvoorbeeld om technische of programmatische redenen), zijn wijzigingen bespreekbaar.

Begrenzing BKP

Op pagina 7 is de globale begrenzing van het BKP Centrum Tegelen aangegeven. De locatie Lückers-A&P ligt op de overgang van het centrum en het overige deel van Tegelen en is derhalve niet aangegeven op deze kaart. De locatie is echter onlosmakelijk gekoppeld aan de rijksweg en valt in die zin wel binnen het BKP. Hetzelfde geldt voor de Kruisstraat, de Broeklaan en de Kerkhoflaan, die buiten het aangegeven gebied liggen maar waar wel binnen het kader van de Verkeersnota herpro-

fileringen plaatsvinden.

Het centrum van Tegelen overlapt het stationsgebied. Daar waar de overlapping plaatsvindt worden alleen richtlijnen gegeven voor de stedenbouwkundige koppeling met betrekking tot de openbare ruimte. Verdere stedenbouwkundige uitgangspunten van het stationsgebied zullen in een aparte studie uitgewerkt moeten worden.

Verantwoording

Het BKP is opgesteld onder de projectleiding van de gemeente Venlo, met name de afdelingen BLSON (stedelijke ontwikkeling en verkeer) en BLGPR (grondzaken en projecten) en de Interne Projectgroep Centrumplan Tegelen) in samenwerking met Antares Projecten BV, Grouwels Daelmans en DLA+ landscape architects BV. Zij vormen samen de Externe Projectgroep Centrumplan Tegelen. De gemeente vindt het belangrijk dat de uitvoering van dit BKP niet alleen gezien wordt als een taak van de gemeente maar ook als taak van de bewoners en de ondernemers.

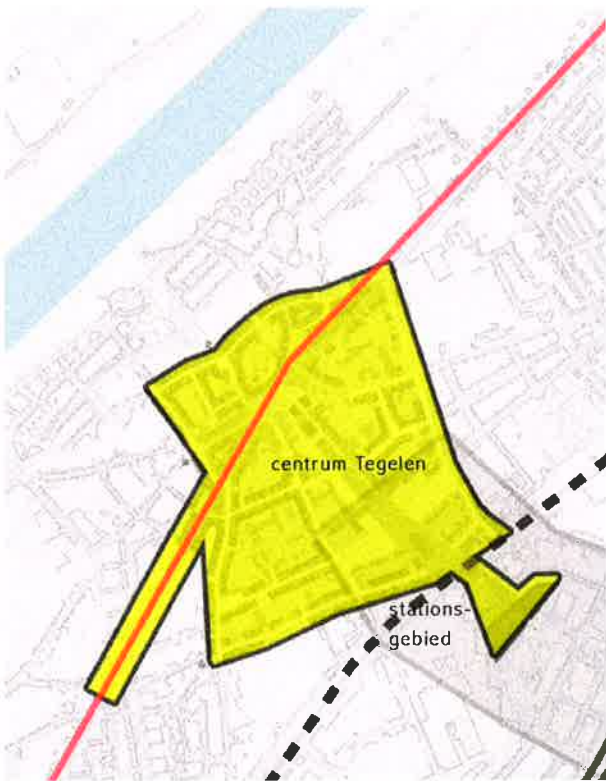
Met die reden is er voor het Centrumplan Tegelen een stuurgroep en een klankbordgroep aangesteld. Het uitvoerende werk is voor een groot deel gedaan door DLA+ landscape architects. De afdeling BLSON van de gemeente Venlo is intensief betrokken bij de totstandkoming van het plan.

Tijdens de totstandkoming van dit plan is een uitgebreid communicatietraject doorlopen. De uitkomsten van dit traject zijn voor zover mogelijk meegenomen.

Gemeentelijke beleidsregels

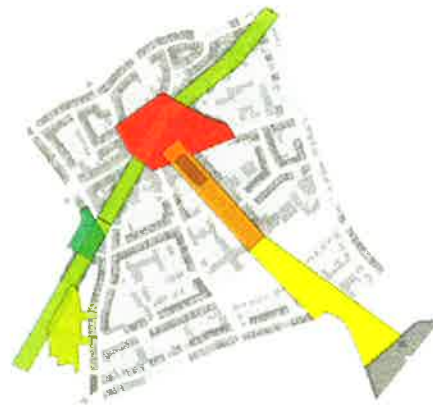
Het gemeentelijke beleid is uitgangspunt voor het BKP. Het beleid wordt beschreven in een aantal beleidsstukken, te weten: Welstandsnota, Monumentenbeleid, Reclamebeleid, Nota Volkshuisvesting, Verkeerstructuur, Beleidsregels terrassen, Bestemmingsplan, Grondbeleid, Eigen opdrachtgeverschap en Kunstbeleid.

Het BKP is in sommige gevallen een aanvulling, in andere gevallen een uitwerking van de voornoemde stukken. Wanneer er wordt afgeweken van dit beleid wordt dit apart vermeld.

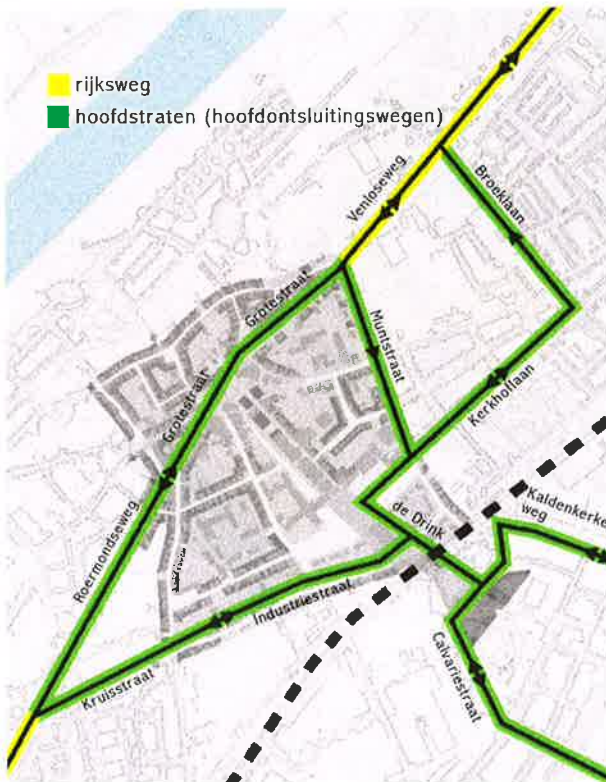


globale begrenzing BKP Centrum Tegelen (geel)

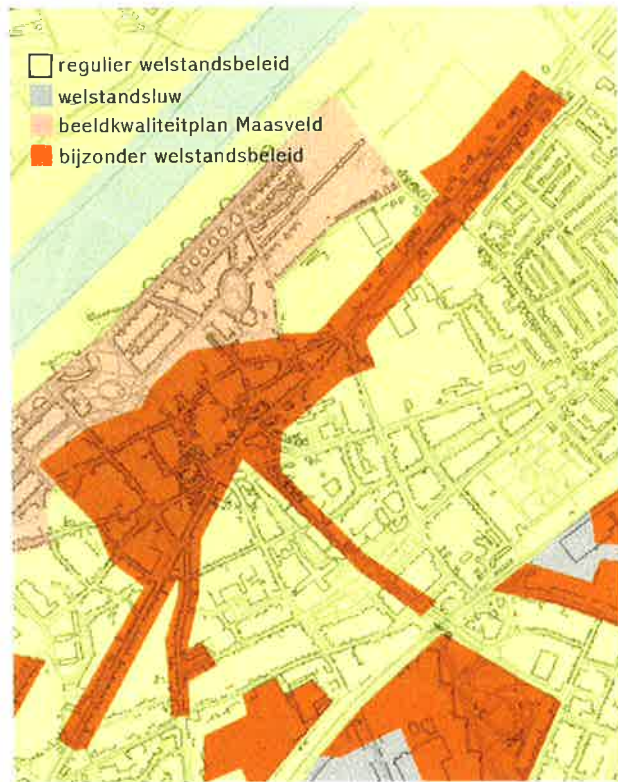
- rijksweg (Grotestraat / Roermondse weg)
- locatie Lücker-A&P
- Plein 1817 en omgeving
- Wilhelminaplein
- winkelstraten (Kerkstraat, In de Beeten)
- locatie Linders
- Centrale deel stationsgebied (Raadhuislaan, De Drink, station NS)










overzichtskaart deelgebieden



wensbeeld verkeerstructuur hoofdstraten volgens Verkeersnota



Welstandskaart Venlo

-  bestaande bebouwing typologie oud dorp
-  bestaande bebouwing typologie dorpsbuurten
-  nieuwe projecten korte termijn
-  openbaar gebied korte termijn
-  openbaar gebied lange termijn
-  potentiële ontwikkelingslocatie
-  locatie Lücker-A&P



Implementatie BKP in de openbare ruimte

Een consequent ontwerp met beperkte diversiteit in materialen zorgt voor uniformiteit en eenvoud waardoor het ontwerp goed uitvoerbaar en minder kwetsbaar is. Daarbij is een detailboek met alle principedetaileringen noodzakelijk voor een goede uitvoering.

De uitvoering en beheer van het plan is net zo belangrijk als het ontwerp zelf! Vakmensen op het werk zijn van groot belang. De goedkoopste aannemer is vaak niet de beste. Het bestek moet dan ook zeer zorgvuldig gemaakt worden. Een goede, zorgvuldige uitvoering bespaard op de toekomstige beheerkosten.

Leeswijzer

Dit plan is na de inleiding als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de ambities van zowel de IOCT als het BKP beschreven. In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op de beeldwaliteit algemeen. Hier worden de kwaliteitsaspecten op structuurniveau behandeld. Hoofdstuk 4 en 5 beschrijft de beeldkwaliteit van respectievelijk de openbare ruimte en de bestaande en nieuwe architectuur. Tenslotte wordt de specifieke beeldkwaliteit per deelgebied in hoofdstuk 6 uitgewerkt. Hierbij gaat het om de karakteristieke kenmerken, de organisatie van de openbare ruimte en de typologie en architectuur van de bebouwing.

De IOCT en de beeldkwaliteit zijn ontwikkeld vanuit een analyse met vier verschillende invalshoeken. De invalshoeken zijn het landschap en geomorfologie, het erfgoed, de religie en de dorpscultuur. De conclusies uit de analyse zijn verwoord in ambities. Zij zijn de ingrediënten voor een nieuwe evenwichtige opbouw van het centrum van Tegelen. De ambities zetten de koers uit voor de inhoud van het BKP.

Landschap

Tegelen ligt temidden van een zeer markant landschap met verschillende terrassen die gevormd zijn door de rivier de Maas. In Tegelen liggen deze terrassen dicht bij elkaar. De steilrand vormt landschappelijk een opvallende begrenzing. De bossen zullen in de toekomst onderdeel gaan uitmaken van het internationaal landschapspark Maaswoud. Het bosgebied waarin het openluchttheater "De Doolhof" ligt, is een voorpost van dit bosgebied. De zichtbaarheid en de routing vanuit het centrum dragen bij tot het voelbaar maken van het landschap. Een uitbreiding van het bosgebied van "De Doolhof" in noordelijke richting versterkt de landschappelijke structuur.

Het laagterras vormt de grens naar de huidige uiterwaarden van de Maas. Tussen de beide terrassen ligt een relatief vlak gebied; het middenteras. De gronden werden reeds vroeg omgevormd tot een cultuurlandschap met akkergronden en veldwegen. Dit landschap met de oorspronkelijke geomorfologie is er nog steeds. De historisch gegroeide lint- en dorpsbebouwing en de



beekdal Engerbeek nabij monding in de Maas

kloostercomplexen van de dorpen Tegelen en Steijl zijn op deze landschappelijke structuur terug te brengen. Vanuit het middenteras liepen verschillende beken in westelijke richting naar de Maas. De beken zijn de landschappelijke structuurverbindingen tussen hoogterras en laagterras. De Engerbeek loopt door het oude dorp Tegelen, maar bevat geen water meer. Het openleggen en herstellen van de beeklopen versterkt de landschappelijke structuur en daarmee de identiteit van Tegelen.

cultuurhistorie

Het dorp Tegelen heeft een rijk historisch erfgoed. De Romeinse periode is een inspiratiebron bij thematische verbeeldingen.

De twee-eenheid tussen Steijl en Tegelen wordt versterkt door herstel en ontwikkeling van de oude routes tussen beide dorpen. Het oude dorp Tegelen vormt een universeel hoog waardevolle cultuurhistorische dorps-enclave in het centrumgebied: erfgoed met in potentie toeristische kwaliteit (bron: "een dorpse enclave in Tegelen", cultuurhistorische verkenning, quickscan Monumentenhuis Limburg Roermond 2001). Het historisch occupatiepatroon en de historische bebouwing met erven en tuinen vormen een uniek ensemble. De enclave is het waard om gekoesterd te worden en verdient een beschermde status. Het Wilhelminaplein en directe omgeving wordt gekenmerkt door een grote mate van diversiteit in ouderdom en typologie van gebouwen. Vanaf de late 18e eeuw ontwikkelen zich kleinschalige ambachtelijke werkplaatsen tot typologisch bijzondere



Romeinse medallion Medusa



Romeinse dakpan

industriegebouwen. Voorbeelden zijn de kleiwarenfabrieken, de ijzergieterij, de sigarenfabriek en de stijfselfabriek. Zij geven Tegelen een unieke identiteit; die van een industriedorp. Aan de Grotestraat worden grote villa's gebouwd, soms naast kleinere arbeiderswoningen. De kleiwarenindustrie produceert bakstenen die worden verwerkt tot ver in de omgeving, maar vanzelfsprekend ook in Tegelen. Veel woningen, ook in de nieuwe dorpsbuurten -gebouwd tussen 1850-1945- worden gekenmerkt door de rijke en typische (baksteen)architectuur met keramische decoraties, die passen bij het Nederrijns aardewerkgebied.

Het stationsgebied is stedenbouwkundig een rommelig gebied met naoorlogse industrie en nieuwbouw, dat buiten de grenzen van dit BKP valt en een aparte uitwerking verdient. De Kerkstraat, met in het verlengde daarvan de Drink geeft feitelijk een dwarsdoorsnede van de groei van het dorp Tegelen in te tijd.

Religie met Passie

Omstreeks het jaar 720 is de Martinuskerk gesticht. Deze kerk heeft een richtinggevende rol gespeeld in de ontwikkeling van Tegelen. Daarvan getuigt het radiaals-gewijze patroon van straten en/of zichtlijnen. Na een brand in 1898 werd de kerk herbouwd, maar de middeleeuwse toren bleef staan. De kerk heeft zijn tijd doorstaan.

Bij herinrichting van het Wilhelminaplein kan de ruimtelijke positie van de kerk op het plein versterkt worden. Het ontwikkelen van een nieuwe bedevaartsroute tus-

sen de Martinuskerk / Wilhelminaplein over de Posthuisstraat en de kloosters van Steijl maakt de religieuze verbondenheid tussen beide dorpen weer zichtbaar. Het mozaïek op het Martinushof met religieuze afbeeldingen dient een herbestemming te krijgen op de route naar het centrum. Het draagt bij aan de gewenste wisselwerking. De op zichzelfstaande religieuze cultuur en folklore bieden aanknopingspunten om het cultuurtoerisme van Tegelen te ontwikkelen.

Dorp wil dorp blijven

De historische gevelwanden en de voor het dorpse karakter archetypische gebouwen dienen behouden te blijven en een inspiratiebron te zijn bij nieuwbouw. De gemeente Venlo wil het tij keren met het terugdringen van de verkeersdruk op de rijksweg, inbreng van meer verblijfskwaliteit op pleinen en straten, het stimuleren van het opknappen van panden en nieuwbouw in een passende hoogwaardige architectuur. Daarbij wordt de unieke identiteit van Tegelen als industrieel dorp tot uitgangspunt genomen.

Herinrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol bij het aanzwengelen van de vernieuwingsprocessen. Het centrum is gezichtsbepalend voor geheel Tegelen.

Vandaar dat juist hier keuzes gemaakt moeten worden: wordt Tegelen een dorp of een stad? De bewoners weten het al: "wij willen een dorpse sfeer"!



mozaïek Martinushof



de Grotestraat was vroeger een echte dorpsstraat

waarom nodig?



grote verkeersdruk op de oude Rijksweg



onveilige situaties



alle bomen zijn verdwenen op de oude Rijksweg



kwijnende middenstand_leegstand en verval zonder beleid



verval van waardevolle historische gebouwen



gemis aan architectuur beleid_nieuwbouw in historische kern



slechte relatie tussen openluchttheater en het centrum



gemis aan architectuur beleid_introverte bouw



gebouwen met afwijkende schaal en architectuur



dominante gevelreclame en winkelpuien



onrustig en rommelig straatbeeld



het plein is een parkeerplaats



ambivalentie tussen stedelijke en dorpse sfeer

De beeldkwaliteit wordt op de allereerste plaats bepaald door de landschappelijke structuur, vervolgens door het oorspronkelijke stratenpatroon, aansluitende de gebouwde omgeving en uiteindelijk door het huidige gebruik.

Landschappelijke structuur en Groenstructuur

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de landschappelijke structuur. De landschappelijke structuur wordt vastgelegd in het groenstructuurplan. De volgende onderdelen zijn daarbij van belang:

richtlijnen

- De rijksweg, indertijd aangelegd door Willem I (1844) als laan tussen Nijmegen-Maastricht wordt als zodanig hersteld; ook in de dorpskern. In principe worden tweezijdig bomen geplant. Is het profiel te smal dan wordt de boombeplanting aan één zijde gecontinueerd.
- Er wordt gebruik gemaakt van de inheemse boomsoorten kastanje en linde; dé dorpsbomen van deze regio.
- In de Tegelse enclave zijn de dorpsstuinen met informeel groen kenmerkend; zij dienen beschermd te worden.
- Het Wilhelminaplein heeft een (bak)stenige vloerbedekking met vele opgaande bomen die te samen een bijna sluitend, groen dak vormen. De vele bomen benadrukken het dorps karakter van het plein.

- Het stationsgebied is het voorplein van "De Doolhof", het park waar de passiespelen worden gespeeld. Het plein wordt net zoals het Wilhelminaplein beplant met veel opgaande bomen in één soort die te samen een gesloten groen dak vormen.
- Het bosgebied bij "De Doolhof" wordt in noordelijke richting (bij de sporthal) uitgebreid. Aldus ontstaat een omvangrijk groengebied dat mogelijk de naam "Passiepark" zou kunnen krijgen.
- De plantsoenen aan de Raadhuislaan worden omgevormd tot thematische tuinen.
- De as Maaswoud en Maas wordt verder ingericht met solitaire bomen.
- De bedevaartsroute tussen Wilhelminaplein en Steijl wordt ingericht met passende bomen.
- De Engerbeek wordt hersteld met stromend water.

Openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt sterk ingezet op het industriële en Nederrijnse identiteit die zo kenmerkend is voor het dorp Tegelen.

richtlijnen

- De ordening van de straten is conform de categorisering in het Verkeersplan.
- In het centrumgebied worden 3 typen straten onderscheiden: hoofdstraat, dorpsstraat en winkelstraat/plein. Deze typologie is duidelijk herkenbaar in de profielopbouw en materialisatie.



landschappelijke structuurdragers Tegelen



groenstructuur centrumgebied

- 1 groene pleinen
- 2 bos / plantsoen
- 3 laan
- 4 binnenterreinen open
- 5 binnenterreinen gesloten

- Het centrumgebied is als een eenheid herkenbaar; door middel van de materialisatie wordt een éénduidig sfeerbeeld gerealiseerd.
- De hoofdstraten zijn straten met een belangrijke verkeersfunctie. De rijweg is duidelijk gemarkeerd.
- Alle overige straten in het centrum zijn dorpsstraten. Zij hebben een relatief hoge verblijfskwaliteit en zijn verkeersluw (30 km-gebied).
- De winkelstraten zijn dorpsstraten met een extra accent dan wel een verbijzondering in de inrichting. Deze straten zijn in principe voetgangersgebieden.
- De pleinen zijn in principe verblijfsgebieden met eveneens een extra accent dan wel een verbijzondering in de inrichting.
- De verharding bestaat uit één basismateriaal met gebakken klinkers, waarvan klei de basisgrondstof is. Bij verbijzonderingen kan gedacht worden aan geglazuurde stenen die verwijzen naar het rijke keramische cultuurerfgoed van de baksteenindustrie.
- Het straatmeubilair vormt samen één familie. De vormgeving is terughoudend, eenvoudig en tijdloos. Het basismateriaal bestaat uit (giet)ijzer; een materiaal dat de industriële wortels van Tegelen nog eens benadrukt

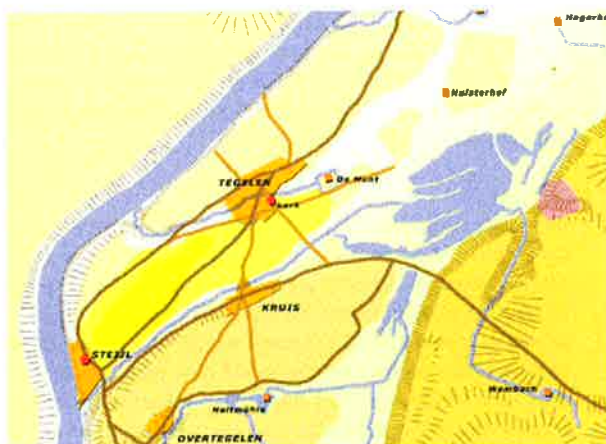
Martinuskerk middelpunt

De Martinuskerk vormt het middelpunt van een radiaal stelsel van historische wegen en beginpunt van de processieroutes. Deze processieroutes werden tenminste



typologie openbare ruimte

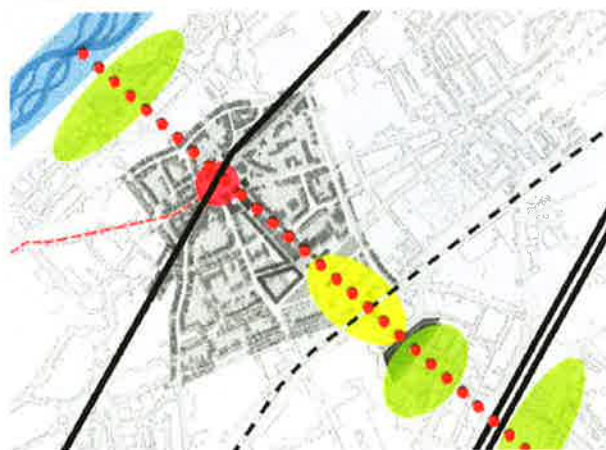
- lineaire wegenstructuur
- radiale wegenstructuur



Martinuskerk centraal in radiale wegenstructuur



de processieroutes door de oude kern van Tegelen met de Martinuskerk als startpunt

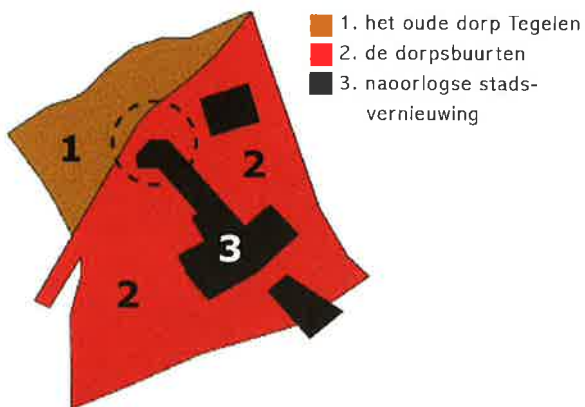


visie landschapsas uit de IOCT

vanaf 1681, op de *Kruisdagen*, gelopen. Alle processieroutes zijn nog intact, behalve de groene route (zie afbeelding). Bovendien maakt een gedeelte van de route van Tegelen naar Steijl onderdeel uit van de Lange-Afstands-Wandelroute "het Pieterpad".

richtlijnen

- Alle processieroutes hebben hun aanvang en eindpunt bij de kerk. De groene route langs de Oude Marktstraat, over de Grotestraat naar de Muntstraat, parallel aan de voormalige loop van de Engerbeek, dient te worden hersteld. Zodoende wordt "de gelaagdheid" van oude en nieuwe wegen in de tijd, meer beleefbaar. Bij herinrichting van het openbaar gebied kunnen de routes gemarkeerd worden; in de bestrating of in de gevel door middel van gevelstenen.
- Het ontwikkelen van een nieuwe bedevaartsroute -ter nagedachtenis aan Pater Arnoldus Janssen- tussen Tegelen en de kloosters van Steijl maakt de religieuze verbondenheid tussen beide dorpen weer zichtbaar. De Martinuskerk, Wilhelminaplein en Posthuisstraat zijn daarbij aandachtspunten.
- Bij de aanleg van de rijksweg is de Martinuskerk als focuspunt gebruikt. Komend vanuit Roermond of Venlo is de kerk en daarmee het centrum van Tegelen dan ook goed zichtbaar. Herstel van de laanbeplanting en monumentale aanlichting van de kerktoren zullen dit beeld versterken.
- Op centrumniveau liggen de Martinuskerk en het Raadhuis op de as tussen Wilhelminaplein en Stationsplein. Op dorpsniveau ligt de kerk op de as Maas-



leefmilieus bestaand (suburbane bebouwing niet aangegeven)

Maaswoud. Bij herinrichting dient de prominente positie van de kerk tot uitdrukking te komen door vrije zichtlijnen.

Leefmilieus

De gewenste industrieel-dorpse sfeer voor het centrumgebied dient voelbaar te zijn in de verschillende leefmilieus van het centrumgebied. De te onderscheiden leefmilieus zijn: het oude dorp (de enclave), de dorpsbuurten en de gebieden met een na-oorlogse stadsvernieuwing. In het oude dorp en de dorpsbuurten treffen we incidenteel naoorlogse suburbane bebouwing aan.

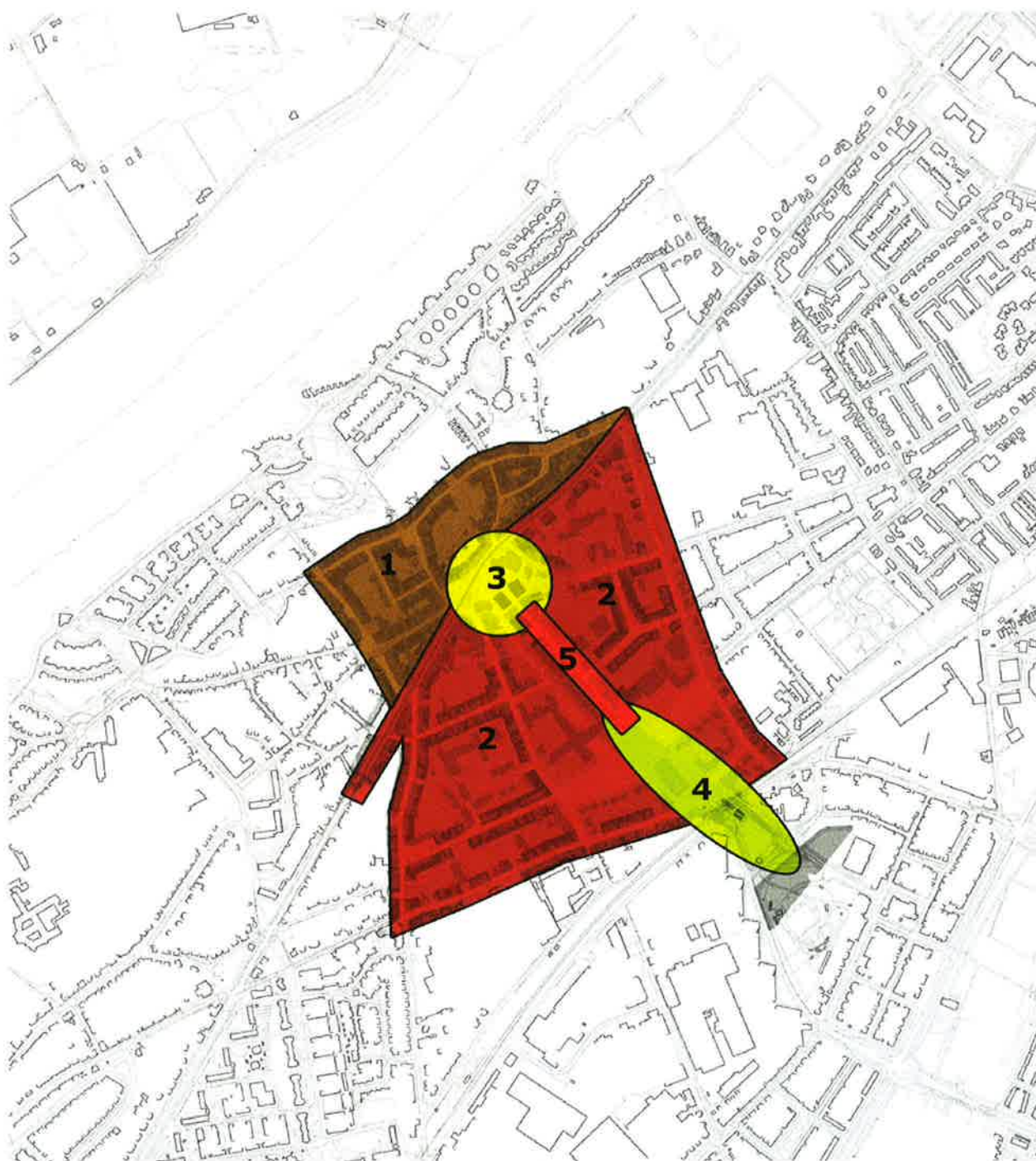
Het oude dorp Tegelen vormt een uniek ensemble met karakteristieke gebouwen uit verschillende periodes van vóór 1900. De bedrijfsgebouwen tonen de eerste fase van Tegelen in haar ontwikkeling tot industrieel dorp. De dorpsbuurten dateren uit het midden van de 19e eeuw wanneer de industrialisatie zich versneld ontwikkelde.

Het oude dorp en de dorpsbuurten worden nu gescheiden door de rijksweg. Het Wilhelminaplein (met een stippe lijn aangegeven) ligt op de grens van deze twee gebieden en draagt de kenmerken van beide gebieden in zich. In wezen is het een kerkplein en vormt het het oude hart van Tegelen. Belangrijk uitgangspunt is dan ook herstel van ruimtelijke kwaliteit door amoveren van niet passende elementen en vervanging door hoogwaardige architectuur die recht doet aan een actueel dorpskarakter. Daarnaast dienen de oude panden "beschermend" te worden behandeld. In de visie zal dit gebied dan ook een aparte qualificatie krijgen (geel aangegeven op de kaart *leefmilieus visie*).

Dit zelfde geldt voor het stationsgebied (groen aangegeven op de kaart *leefmilieus visie*). Het nieuwe station van de Nederlandse Spoorwegen ligt in het verlengde van de as Wilhelminaplein-Kerkstraat-Raadhuislaan, maar mist de aansluiting op het centrum. In samenhang met de stedenbouwkundige ontwikkeling omgeving Raadhuisplein moet de stationsomgeving gestalte krijgen met als kroon op het werk een representatief plein als toegangspoort naar het centrum voor het openbaar vervoer. De sfeer in dit leefmilieu zal meer stedelijk zijn; nieuw en modern.

De verbinding van de beide pleinen wordt gevormd door

- 1. Oude dorp Tegelen
ontwikkelingsprincipe: *beschermen uniek ensemble*
- 2. Dorpsbuurten
ontwikkelingsprincipe: *beschermen uniek ensemble in combinatie met moderne architectuur*
- 3. Dorpshart "oud" (Wilhelminaplein)
ontwikkelingsprincipe: *beschermen en versterken oorspronkelijk industrieel dorps karakter, vernieuwen op basis van Nederlandse architectuur*
- 4. Dorpshart "nieuw" (stationsgebied)
ontwikkelingsprincipe: *nieuwe stedenbouwkundige uitleg, modern en stedelijk verschijningsvorm*
- 5. Winkelas; de verbinding tussen het oude en het nieuwe hart van Tegelen.
ontwikkelingsprincipe: *beschermen karakteristieke historische panden, ontwikkelen nieuwe twee-assige stedenbouwkundige structuur met kleinschalige moderne winkel/werk/woonpanden*



leefmilieus visie (suburbane bebouwing niet aangegeven)



voorbeeld van een Nederrijnse woning uit Goch (D)

de zogenaamde "winkelas" (rood aangegeven op de kaart *leefmilieus visie*). Een gebied waarin oud en nieuw elkaar ontmoeten. Ook hier dienen de oude panden "beschermend" te worden behandeld maar zullen ook moderne toevoegingen mogelijk zijn.

Het oude dorp Tegelen (de dorpse enclave)

Het oude dorp Tegelen wordt gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid, veel ruimte, een oorspronkelijk organisch gegroeid stratenpatroon en karakteristieke monumentale gebouwen die direct aan de openbare weg gebouwd zijn. Het gebied heeft een fijnkorrelige structuur en vormt een erfgoed met een potentieel op velerlei gebieden. Dit leefmilieu bepaalt in grote mate de identiteit van het dorp. Zij is inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen in het centrum.

richtlijnen

- De stedenbouwkundige kwaliteit van het oude dorp Tegelen als ensemble, dient een beschermde status te krijgen. Met name de aan de straat gesitueerde karakteristieke dorpsuinen dienen behouden te blijven. Nieuwbouw in deze tuinen is dus uit den boze!
- Bij vernieuwing is het van belang dat wordt ingezet op een unieke, karakteristieke uitstraling en een onderscheidend imago.
- Het oude dorp Tegelen dient betrokken te worden bij de ontwikkelingen van het centrum rond en op het Wilhelmiplein. Het motto "behoud door ontwikkeling" van de Belvedere-Nota is hier van toepassing.

De dorpsbuurten

De dorpsbuurten vormen het tweede leefmilieu binnen het plangebied van het BKP dat de identiteit van Tegelen bepaald. Het sluit naadloos aan op het oude dorp. In dit gebied vallen de lintbebouwing aan de rijksweg (aanleg 1844) en de dorpsstraten tussen de rijksweg en het spoor. De buurten dateren uit het midden van de 19de eeuw, de industrialisatieperiode. Het gebied is ontstaan doordat lintbebouwing zich ontwikkelde langs de oude veldwegen richting spoor. Met de aanleg van verbindende woonstraten tussen de veldwegen ontstonden vervolgens de woonbuurten. De bebouwingsdichtheid is hoger en de straten zijn rechter dan in het oude

dorp. De gebouwen zijn direct aan de straat gebouwd; er zijn geen voortuinen. De binnenterreinen zijn ruim, maar liggen meer verscholen achter de bebouwing. In een aantal binnenterreinen staan vrijstaande gebouwen. De lintbebouwing heeft veelal een gevarieerde opbouw in leeftijd. Kenmerkend voor de industrialisatie is de menging van de woonfunctie met de fabrieksfunctie. Er is nog steeds een zekere menging van functies, maar de meeste fabrieken zijn verdwenen. De gebouwen in de woonstraten zijn veelal uit één periode. Het leefmilieu is dorps. De stedenbouwkundige structuur van de dorpsbuurten is nog geheel intact en sluit goed aan op het oude dorp Tegelen.

richtlijnen

- Bij de verbouw en ontwikkeling van nieuwbouw dient de dorps stedenbouwkundige structuur gerespecteerd te worden. Dit houdt in dat zij dient te passen binnen de bestaande rooi- en daklijnen, schaal- en korrelgrootte.
- Sommige delen, zoals de Spoorstraat, dienen de status van beschermd dorpsgezicht te krijgen vanwege de combinatie van het stratenpatroon met de kenmerkende bebouwing uit de industrialisatie periode.
- Voor de rijksweg zijn structurele ingrepen nodig om het leefmilieu weer op te waarderen. Herinrichting in combinatie met het terugdringen van verkeer, meer verblijfskwaliteit en meer bomen vergroot de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de economische potenties.
- Wilhelminaplein en Plein 1817 dienen herontwikkeld te worden met nieuwe pleinwanden en een herinrichting van de openbare ruimte die aansluit bij het karakter van het oude dorp Tegelen en de dorps buurten.

Naoorlogse stadsvernieuwing

In het centrum van Tegelen hebben in de jaren '70 en '80 ingrijpende veranderingen plaats gevonden. De nieuwbouw is grootschalig en het leefmilieu is stedelijk. De stedenbouwkundige structuur sluit slecht aan op de nog overgebleven kleinschalige dorps bebouwing. Het aangrenzende dorpsgebied is door grootschalige 'modernistische' nieuwbouw steeds meer onder druk komen te staan. Het ontbreekt aan verblijfskwaliteit op alle pleinen van Tegelen.

richtlijnen

- Het leefmilieu kan verbeterd worden door transformatie van het stedelijke naar een meer dorps leefmilieu. Referenties zijn het oude dorp Tegelen en de dorpsbuurten. Hierdoor ontstaan condities voor meer menging van functies (wonen, werken, winkels, horeca, publieksvoorzieningen, etc), het ontstaan van meer levendigheid (ook buiten sluitingstijden van winkels) en een hechtere sociale structuur.
- De armoedige bebouwing uit de 80-er jaren dient stapsgewijs gesaneerd te worden om plaats te maken voor duurzame nieuwbouw.
- Parkeren dient zoveel mogelijk ondergronds opgelost te worden.
- De pleinen dienen heringericht te worden tot groene verblijfsplekken en ontmoetingsplekken met -waar mogelijk- nieuwe gevelwanden. De basis voor de stedenbouwkundige kwaliteit is in de IOCT vastgelegd.

Naoorlogse suburbane bebouwing

Het overgrote deel van Tegelen bestaat uit naoorlogse bebouwing; het betreft met name grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen en is suburbaan. Binnen het centrum is op relatief kleine schaal suburbane bebouwing toegevoegd. Voorbeelden zijn de Breukenhof, de oostzijde van de Muntstraat en de villa's aan de Raadhuislaan. Ook binnen het oude dorp Tegelen en binnen de oude dorpsbuurten (deze zijn niet op de kaart leefmilieus bestaand aangegeven) zijn incidenteel voorbeelden terug te vinden.

richtlijnen

- Deze bebouwingstypologie sluit niet aan op de bebouwingstypologie van de oude dorp Tegelen en de dorpsbuurten, waarbij de woningen direct aan de straat liggen.
- De typologie past daarentegen wel goed bij de inbreidingen in de grote gesloten binnenterreinen van de dorpsbuurten.
- De villabebouwing met de plantsoenen aan de Raadhuislaan en het Raadhuis rondom De Drink maken samen een goede overgang tussen het centrum en de suburbane wijken rondom het centrum.
- Toekomstige vernieuwing rondom het station heeft een suburbane typologie, die goed dient aan te sluiten bij de typologie van het oude dorp Tegelen en de dorpsbuurten.

verhardingsmaterialen

De huidige inrichting van de openbare ruimte in het centrum van Tegelen is toe aan vernieuwing. De analyse geeft vanuit de ambities een aantal uitgangspunten voor de herinrichting. De IOCT geeft aan dat het centrum van Tegelen een gebied dient te worden met een grotere samenhang dan nu het geval is. De openbare ruimte verbindt de gebouwde omgeving met elkaar. De sfeer van de openbare ruimte wordt bepaald door materiaalgebruik van de verhardingen, het groen, de profielopbouw, het straatmeubilair en de detaillering van de uitvoering. In de materiaalkeuze moet het industriële karakter van het dorp tot uitdrukking komen; voor Tegelen oorspronkelijke materialen als klei en gietijzer bepalen de sfeer.



toepassing verhardingsmaterialen



genueanceerd bruine klinker Lingeformaat, Duits fabrikaat

Verhardingsmaterialen

In principe wordt voorgesteld één basisverharding toe te passen in het gehele centrum. De verharding dient wat betreft sfeer en uitstraling een reflectie te zijn van de bebouwing in het centrumgebied. Gedacht wordt aan bruin genuanceerde gebakken klinkers. Klinkers zijn duurzaam, ze krijgen een mooiere uitstraling naarmate ze ouder worden en ze sluiten goed aan bij de baksteenarchitectuur van de gevels en de industriële achtergrond van Tegelen. De voorkeur gaat uit naar het Lingeformaat 80 (80 x 240 mm). Deze steen is vanwege het formaat voordelig, terwijl hij door de lengte/breedte verhouding toch een mooie smalle steen is. De nuanceering in kleur van de straatsteen geeft meer levendigheid in het straatbeeld en past goed in een historisch gegroeide omgeving. Er kunnen per situatie kleine verschillen voorkomen zoals bij detailoplossingen, extra accenten (bijvoorbeeld opsluitbanden, sierstenen en -elementen) en/of afwijkende formaten (dikformaat, keiformaat of lingeformaat). Alle materialen vormen samen één familie. De criteria voor de verhardingsmaterialen zijn duurzaamheid, verkeersbelasting, uitstraling en leverbaarheid voor een langere periode. Daarnaast moeten ze betaalbaar en makkelijk in onderhoud zijn. Voor straten en pleinen worden dezelfde materialen gebruikt. Er zijn verschillende straten te onderscheiden:

- straten met een hoofdontsluiting (verkeersstraten)
- dorpsstraten in het oude dorp Tegelen en de dorpsbuurten
- winkelstraten.



verbijzonderingen met geglazuurde klinkers

klei als basismateriaal



profielen

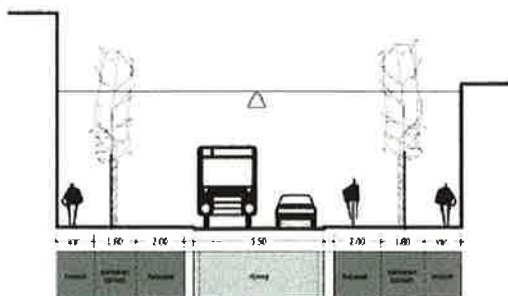
Van oorsprong hadden de straten in Tegelen een eenvoudig profiel zonder onderscheid in verkeersgebruikers. Pas rond 1900 ontstond de driedeling met een rijweg in het midden en aan weerszijden trottoirs. Rijweg en trottoirs lagen aanvankelijk op één niveau. Later zijn, vanwege het vergroten van de verkeersveiligheid bij het toenemende verkeer, tussen de rijweg en het trottoir hoogteverschillen aangebracht.

Bij de herinrichting dient de verblijfskwaliteit te worden vergroot. Verkeersreguleringen dienen ondergeschikt te zijn aan het totaalbeeld. Hoogteverschillen zijn zoveel mogelijk geminimaliseerd. Het principeprofiel bestaat uit een driedeling: zijstrook - middenstrook - zijstrook. Het verschil in inrichting tussen de middenstrook en de zijstroken is variabel en afhankelijk van de verkeerssituatie.

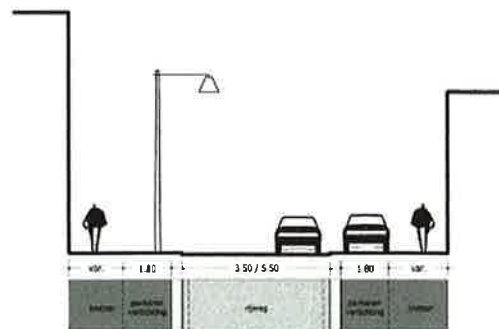
Hoofdstraten (hoofdontsluitingswegen)

Tot deze straten behoren de rijksweg met Grotestraat en Roermondse weg, Industriestraat, De Drink, Raadhuislaan, Broeklaan en Muntstraat. Het profiel heeft een driedeling; zijstrook - middenstrook - zijstrook. De zijstroken liggen enigszins verhoogd (6 cm). Binnen het centrum wordt langs de Grotestraat en de Roermondseweg -vanwege de beperkte ruimte- aan één zijde een langspaarkeerzone voorgesteld. Afhankelijk van de situatie ligt deze ten noorden of ten zuiden van de weg. De fietspaden maken onderdeel uit van de zijstroken en hebben een functionele breedte van 2.00m, maar ogen visueel smaller. Vanwege het comfort zijn ze uitgevoerd

in asfalt. De kleur van het asfalt past bij de kleur van de klinkers. Hierdoor ontstaat meer eenheid en lijken de zijstroken en het fietspad breder. De parkeervakken worden op een terughoudende wijze aangeduid. Deze parkeervakken worden afgewisseld met bomen. In het centrum, waar de ruimte tussen de gevels beperkt is, worden deze bomen gesnoeid tot smalle vormbomen. De rijweg heeft een minimale breedte van 5.50m. Zij wordt uitgevoerd in asfalt, voorzien van een toplaag van Maasgrind. Het Maasgrind in de toplaag zorgt er voor dat het asfalt na slijtage een lichte zandkleur krijgt. De wegen krijgen een tonrond profiel, met aan weerszijden een molgoot. Deze molgoot bestaat uit 3 strekken gebakken klinkers. Ter markering van de rijweg worden 40 cm brede banden voorgesteld. De schuin oplopende banden overbruggen een hoogteverschil van slechts 6 cm, waardoor zij gemakkelijk overrijdbaar zijn voor zowel auto's, fietsers en rolstoelers en geen aparte inritvoorzieningen nodig zijn. De prefabbanden worden uitgevoerd in antracietkleurig beton.



principe profiel rijksweg



principe profiel hoofdstraten

Dorpsstraten

Ook het profiel van de dorpsstraten heeft een driedeling; zijstrook - middenstrook - zijstrook. Molgoten markeren de middenstrook. De zijstroken liggen à niveau. Waar ruimte is zijn in de zijstroken langspaarkeervakken gemarkeerd. De rijweg heeft bij éénrichtingsverkeer voor auto's een breedte van 3.00m, bij twee richtingen 4.75m. Alle verharding bestaat uit bruin genuanceerde gebakken klinkers.

Winkelstraten

Het profiel van de winkelstraten (Kerkstraat, In de Beeten) kent één hoogte en heeft eveneens een driedeling. De winkelstraten hebben als verbijzondering een extra accent in de bestrating in een afwijkend materiaal (bijvoorbeeld natuursteen, glazuursteen of metaal). Aandachtspunt is de beloopbaarheid.

Pleinen

De pleinen worden eveneens bestraat met de basisverharding. Onderscheid per plein ontstaat door toegevoegde elementen (straatmeubilair en bomen), functionele verschillen in gebruik en incidenteel door extra accenten in de verharding (in bijvoorbeeld natuursteen of metaal). Aandachtspunt is de beloopbaarheid. Ter plaatse van het Wilhelminaplein en het Stationsplein heeft de

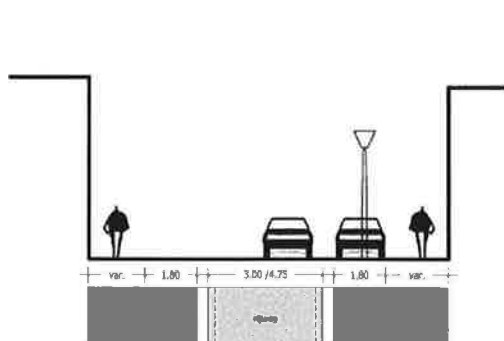
rijweg dezelfde basisverharding van gebakken klinkers, waardoor een eenduidig vloerooppervlak ontstaat. Aandachtspunt hier is de verkeersveiligheid.

Afwatering

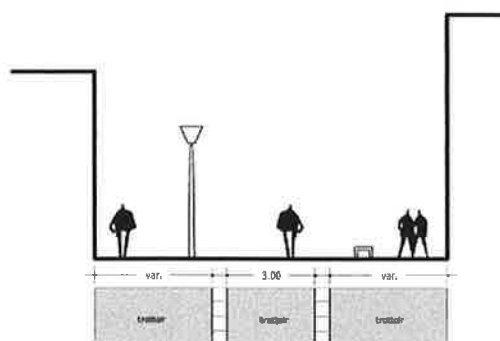
Het principe profiel van de straten laat een tonrond middendeel zien. De zijstroken liggen "op één oor" van de gevels af. De afwatering vindt plaats in een molgoot met kolken. Op de pleinen komen speciale verholen goten. Zij zijn bijzondere accenten in de verharding.

Blindengeleiding

Een heldere inrichting met weinig obstakels en een doelmatig beheer maken een extra blindengeleiding overbodig. Indien plaatselijk toch voorzieningen nodig zijn dan worden reliëfklinkers toegepast. Bijvoorbeeld op de route station-Wilhelminaplein.



principe profiel dorpsstraten



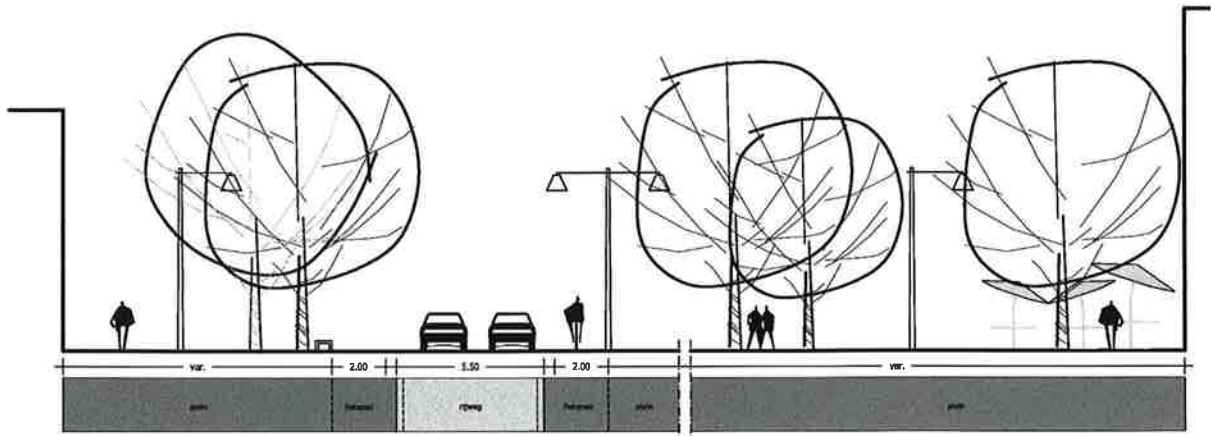
principe profiel winkelstraten



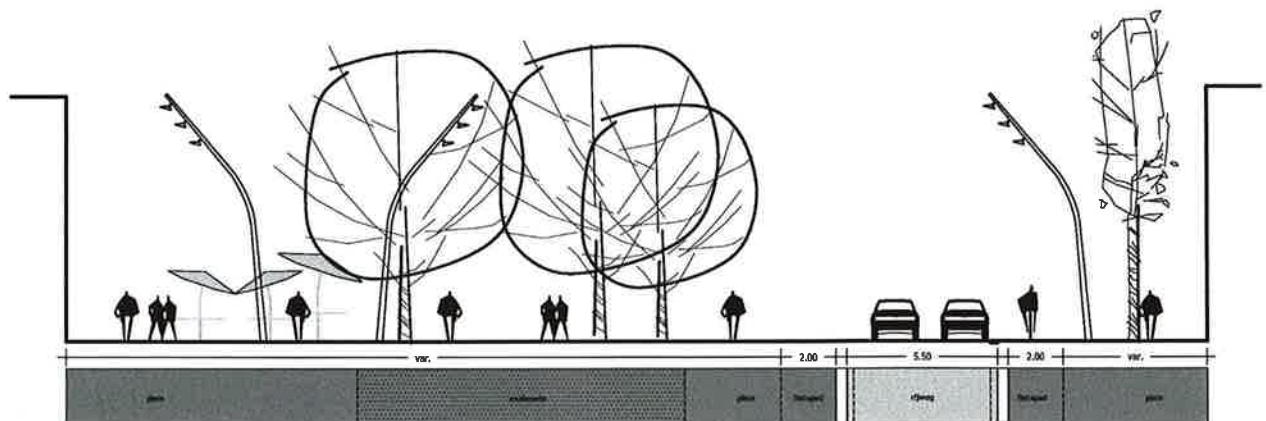
voorbeeldprofiel met een relatief smal fietspad



voorbeeldprofiel met parkeren op de "stoep"



principe profiel Wilhelminalplein



principe dwarsprofiel Stationsplein

straatmeubilair

Straatmeubilair

De sfeer van de openbare ruimte wordt mede bepaald door het straatmeubilair. Het straatmeubilair bestaat meestal uit geheel verschillende objecten, zoals banken, verlichting, fietsenrekken, afzetspalen, hekjes, bewegwijzering, verkeersborden, verkeerlichten, parkeermeters, vlaggenmasten, telefooncellen, billboards, afvalbakken, ondergrondse afvalverzameling, bijzondere objecten, etc. Er is zoveel aanbod op de markt dat het wenselijk is criteria op te stellen en zodoende een passende selectie samen te stellen. Voorkomen dient te worden dat teveel verschillende objecten de openbare ruimte vullen, zonder dat er een relatie met de gewenste sfeer tot stand komt. Wellicht kan er voor het centrumgebied speciaal straatmeubilair ontworpen worden dat het streekeigene en het industriële karakter van Tegelen nog eens extra benadrukt. Hiermee wordt bereikt dat er veel meer samenhang tussen de verschillende objecten kan ontstaan. Daarnaast is het bij het ontwerpen van de openbare ruimte van belang ruimte te scheppen. Het aantal objecten dient beperkt te worden. Waar mogelijk dienen objecten gecombineerd te worden en multifunctioneel te zijn. De plaatskeuze dient zorgvuldig bepaald te worden. Een indeling van de openbare ruimte in zones voor straatmeubilair en obstakelvrije zones dienen in het ontwerp meegenomen te worden.

richtlijnen

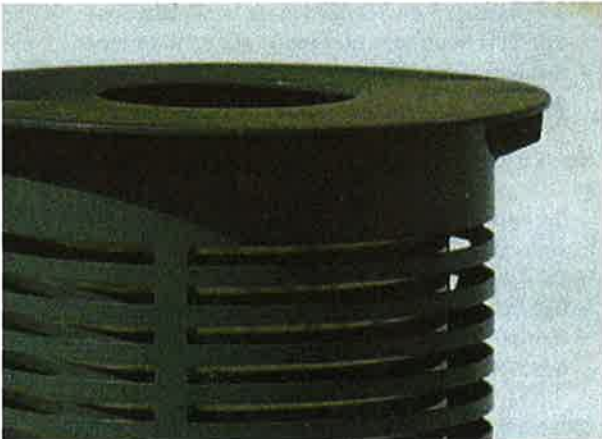
- Het straatmeubilair met al haar verschillende objecten behoort tot één familie door verwantschap in materiaal, kleur en vormgeving.
- Het straatmeubilair heeft een tijdloze terughoudende vormgeving, die aansluit bij de dorps sfeer.
- Het basismateriaal van het straatmeubilair is metaal zoals gietijzer, cortenstaal of smeedijzer (refererend aan de voormalige ijzergieterijen in het dorp), gecombineerd met andere materialen.
- De kleur van het straatmeubilair is afgestemd op het verhardingsmateriaal en is donker en neutraal.
- Definitieve materiaalkeuzes dienen in samenspraak met de gemeentelijke dienst voor beheer en onderhoud (BOR) te worden gemaakt.



referentie banken



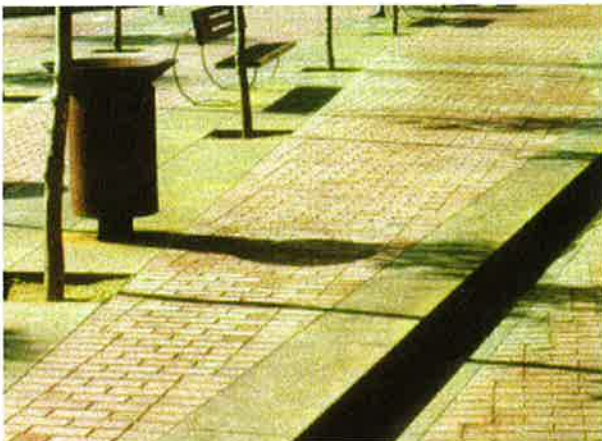
referentie fietsenrekken



referentie afvalbak



referentie afzet-element



referentie opsluitband cortenstaal



referentie overrijdbare banden



referentie gietijzeren boomspiegels



referentie gietijzeren boomroosters met 'karakteristiek' motief

verlichting

In de loop der jaren zijn er in de openbare verlichting zoveel verschillende oplossingen ingebracht waardoor een onsamenhangend en rommelig beeld is ontstaan dat weinig uitstraling heeft. De beeldkwaliteit wordt vergroot door enerzijds meer samenhang in de soort verlichting, de lichtkleur, armatuur en bevestiging, en anderzijds door de verlichting aan te laten sluiten bij de verschillende gewenste sferen.

Verlichting hoofdstraten (hoofdontsluitingswegen)

- Het zware programma binnen de beperkte ruimte van de rijksweg (bomen, parkeren, fietspad en voetpad) maakt een efficiënt gebruik van de ruimte noodzakelijk. Vandaar dat een hangende verlichting wordt voorgesteld. De draden worden in principe aan de gevels bevestigd.
- Voor de overige hoofdstraten (Kruisstraat, Industriestraat, Muntstraat, Broeklaan, Raadhuislaan) wordt een lichtmast met uithouder aan weerszijden van de rijweg voorgesteld (mast hoogte ca. 6.00m, bij voorkeur alternerend geplaatst en de onderlinge afstand is 20.00m).
- Het armatuur heeft een tijdloze vormgeving.
- Het licht heeft een sfeervolle warm-witte kleur.

Verlichting dorpsstraten en winkelstraten

- De verlichting in de dorpsstraten bestaat uit een paaltoparmatuur (hoogte ca. 4.00m, alternerend geplaatst en de onderlinge afstand is 15.00m in de



referentie hangende verlichting



- dorpsstraten en 10.00m in de winkelstraten).
- Het licht heeft een sfeervolle warm-witte kleur.
- Het armatuur en de mast hebben een tijdloze vormgeving.

Verlichting pleinen

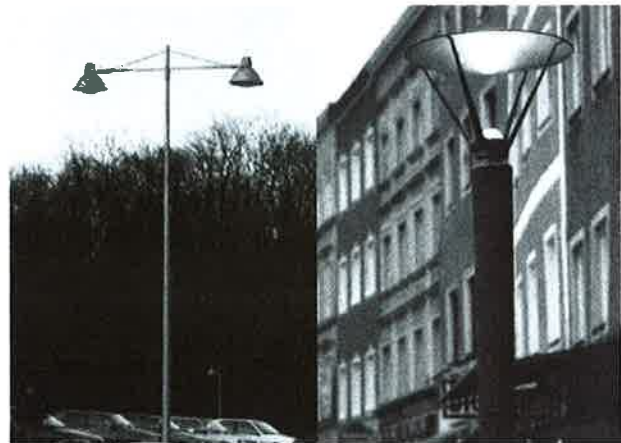
- De verlichting bestaat uit een aantal lichtmasten, verspreid over het plein geplaatst.
- De lichtintensiteit is regelbaar.
- Het licht heeft een sfeervolle warm-witte kleur.
- Het armatuur en de mast hebben een tijdloze vormgeving.

Bijzondere verlichting

- Incidenteel kunnen bijzondere gebouwen, gevels of ornamenten worden aangelicht.
- De sfeer op de pleinen wordt vergroot door de bomen aan te lichten.

Feestverlichting

Versiering en feestverlichting vergroot de aantrekkelijkheid van de winkelstraat tijdens de donkere wintermaanden. Aandachtspunten zijn de bevestiging en de voedingspunten van de verlichting. Deze dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden met overige voedingspunten voor verlichting. Losse kabels blijven hierdoor beperkt. De feestverlichting hangt er alleen tijdens de feestperiode (Sinterklaastijd t/m Carnaval).



referentie lichtmast met uithouder en paaltoparmaturen

groen

- De rijksweg is een belangrijk lijnvormig groenelement; en krijgt weer een continue laanbeplanting. De laanbeplanting van de oorspronkelijke rijksweg Nijmegen-Maastricht (Willem I-weg) dient waar mogelijk over de gehele lengte van de straat en in één soort hersteld te worden met een landschappelijke boom, bijvoorbeeld kastanjes; dé dorpse boom voor deze regio! Indien noodzakelijk zullen kabels en leidingen verlegd moeten worden.
- De pleinen Wilhelminaplein en Stationsplein worden heringericht tot groene pleinen, beplant met bijzondere bomen.
- De monumentale bomen dienen gehandhaafd te blijven. De lindeboom aan de Grotestraat is op 11 november 1869 geplant als 'verzoening' tussen Tegelen en Steyl. De lindeboom op de Oude Markt werd in 1830 geplant, ter herinnering aan de Belgische Omwenteling waarbij Tegelen Belgisch werd.
- De dorpsstraten in het centrum zijn in principe onbeplant.
- De dorpstuinen bij de oude panden met informeel groen zijn kenmerkend en verdienen het beschermd te worden.
- De binnenterreinen bevatten waardevolle bomen. Zij maken deel uit van de groenstructuur. Uitgangspunt is dat deze gebieden hun groene karakter behouden of dat het groene karakter wordt versterkt. Efscheidingen bestaan uit hagen of gemetselde muren.
- De plantsoenen aan de Raadhuislaan worden omgevormd tot thematische tuinen. Het bosgebied bij "De Doolhof" wordt in noordelijke richting (bij de sporthal) uitgebreid.



monumentale boom Grotestraat



referentie aanlichten van bomen



referentie bomenplein te Kevelaer



laanboom paardenkastanje

gebruik

Terrassen

De Tegelse bevolking wil meer terrassen. Terrassen zijn positief voor de beleving en de sfeer in het centrum. Om de levendigheid van het centrum te vergroten wordt de komst van terrassen gestimuleerd op bijzondere plekken zoals op het Wilhelminaplein, de winkelstraten en op het plein rondom het station. Er wordt onderscheid gemaakt in gevelterrassen en vrij liggende terrassen. De gemeente Venlo heeft de nota "Algemene Beleidsregels Terrassen 2003" opgesteld. Alle regels kunnen worden overgenomen. Voor het centrum van Tegelen worden enkele specifieke richtlijnen toegevoegd, die hieronder worden genoemd. Voor het Wilhelminaplein, het Stationsplein en de winkelstraten dient bij de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte een terrassenplan met ruimtelijke situering ontwikkeld te worden.

specifieke richtlijnen

- Het terras wordt gemarkeerd door klein metalen noppen in de bestrating.
- Het gebruik van windschermen is niet toegestaan.
- In het centrum van Tegelen heeft het rotan of het frame een specifieke, nader te bepalen, kleur.
- De menukaart kan tegen de gevel of aan de binnenzijde van de pui worden aangebracht. Uitklapborden, staande menukaarten ed. worden niet toegestaan.
- Terrassen kunnen worden voorzien van verwarmingselementen aan de gevel. De voorziening dient bij de terrasaanvraag te worden goedgekeurd.



referentie gevelterras

Winterterrassen

De verblijfskwaliteit van het centrum wordt vergroot wanneer er ook winterterrassen zijn. Dit geldt met name voor het Wilhelminaplein. Incidenteel is het ook mogelijk om bijvoorbeeld in de Grotestraat een winterterras te maken; echter men dient dan binnen de rooilijn te blijven. Bij nieuwbouw dienen de winterterrassen een integraal onderdeel te zijn van het ontwerp.

richtlijnen

- Het winterterras heeft een relatie met de architectuur van het pand.
- De gevel van het pand blijft ter plekke intact (geen onderbreking van de originele gevel).



referentie winterterras



referentie representatief terrasmeubilair

kunst

- Het winterterras is zo transparant mogelijk, dus voornamelijk van glas.
Bij een dicht dak is het winterterras open aan de voorzijde (zie referentie).
- Winterterrassen zijn vergunningplichtig. Bouwvragen dienen door de Commissie Stadskwaliteit (CSK) goedgekeurd te worden.

Markt en Evenementen

Het Wilhelminaplein en het Stationsplein zijn twee verschillende pleinen met elk een eigen inrichting, sfeer en gebruik. Het Wilhelminaplein dient geschikt te zijn voor het houden van kleinschalige evenementen, het Stationsplein voor meer grootschalige evenementen.

Op het Wilhelminaplein wordt wekelijks een markt gehouden. Het ontwerp van het Wilhelminaplein bevat een marktplan. Aandachtspunten voor de markt zijn:

- Het integreren van bevestigingspunten in het straatwerk en de stroomvoorziening d.m.v. in de verharding verzinkbare zuilen en kasten. Zodoende blijft er op de dagen dat er geen markt is een plein over zonder overbodige obstakels. De locatie en capaciteit van de stroomvoorziening dient eveneens afgestemd te zijn op het gebruik tijdens evenementen.
- Mogelijk kan op het Wilhelminaplein een bijzonder object opgenomen worden met een meervoudige functie (bijvoorbeeld muziekpodium, onderstel tijdelijke kiosk, terras, fontein, zitelement, etc).
- Een openbaar toilet voor mannen én vrouwen.

Uitstallingen

In de winkelstraten zijn uitstallingen toegestaan mits ze aan de volgende voorwaarden voldoen:

- min. obstakelvrije doorgang van 1,80 m
- max. tot 0,75 m uit de gevel
- max. 3,50 m breed; bij panden breder dan 10,00 m
- max. 50% van de gevelbreedte.

Kunst in de openbare ruimte verrijkt en verfraait het straatbeeld. Het vergroot daarmee de leefbaarheid van het centrum en laat bewoners en bezoekers op een toegankelijke manier kennis maken met beeldende kunst. Bovendien behoort Tegelen samen met Maastricht en Thorn tot de meest kunstzinnige gemeenschap van Limburg. In het centrum zijn mogelijkheden voor toegepaste kunst op pleinen en aan gevels.

De voorkeur gaat uit naar geïntegreerde kunsttoepassingen die aansluiten op de gewenste identiteit zoals, landschappelijke kenmerken, het Romeins verleden, de Duitse wortels, religie, keramische industrie en dorpscultuur. Tevens kan de kunst van Tegelse kunstenaars als inspiratiebron genomen worden.

Er dient een kunstplan ontwikkeld te worden.



religieus beeld als boomsteun



autonome beeldhouwwerken in de Kerkstraat

bestaande bebouwing

De huidige Welstandsnota stelt richtlijnen op om de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving te waarborgen. Voor verschillende gebieden is verschillend beleid opgesteld. In het centrumgebied Tegelen geldt momenteel deels een regulier en deels een bijzonder welstandsbeleid. Het bijzonder welstandsbeleid heeft betrekking op de Kerkstraat, het oude dorp en lint (Grotestraat, Roermondseweg, Venloseweg en Stationsstraat). Voorstel is dit gebied uit te breiden waardoor binnen het gehele centrumgebied een bijzonder welstandsbeleid geldt. Individuele waardevolle panden dienen beschermd te worden en als gemeentelijk monument hetzij als provinciaal- of rijksmonument te worden aangemerkt. Hiervoor dient een inventarisatie te worden gemaakt. De cultuurhistorische verkenning "een dorpse enclave in Tegelen" uit 2001 geeft aanbevelingen om de bebouwing, het stratenpatroon en het groen meer bescherming te geven. Het voorstel is om de Tegelse enclave de status van beschermd stadsbeeld te geven. Binnen het plangebied zijn een aantal stijlperiodes te onderscheiden.

bebouwing van vóór 1900

Deze bebouwing bevindt zich in de enclave met verschillende architectuurtypen. Voorbeelden zijn: het Hallenhuistype, de 18de eeuwse burgerwoning annex herberg, brouwerij en pottenbakkerswoning en het dwarshuis en het boerenwoonhuis naar 'stads' model uit de periode na 1800.



open bebouwingsstructuur in het oudste deel van Tegelen

De rooilijnen liggen direct aan de straat met veelal de kopse gevel in een Maaslandse en/of Rheinlandse architectuur. Het metselwerk bestaat uit een handvorm baksteen. Meestal is een gestuukte plint aangebracht. De ramen zijn relatief klein, soms voorzien van een hardstenen lijst. Er is geen dakoverstek. Het dak ligt tussen de beide kopse gevels ingesloten. De dakbedekking bestaat voornamelijk uit loodgrijze dakpannen. Nieuwbouw en verbouw dient maatwerk te zijn. Gebruik dient te worden gemaakt van de kenmerken van de bestaande architectuur, zoals die hierboven genoemd zijn.

bebouwing uit de Industrialisatie periode (1850-1945)

Deze bebouwing bevindt zich met name tussen het oude dorp en het spoor. Er zijn vier architectuurtypen uit de industrialisatie periode te onderscheiden, zoals de industriële gebouwen, de arbeiders- en middenstandswoningen, de chique villa's aan de rijksweg en overheidsgebouwen.

Voorbeeld van een vroeg industrieel gebouw binnen het centrum is de smidse in de Smidstraat. Het is een waardevol erfgoed dat bewaard dient te blijven.

Arbeiders- en middenstandswoningen zijn kleinschalig en dorps. De woningen zijn veelal perceelsgewijs ontwikkeld. Dit levert een afwisselend en gevarieerd straatbeeld op. De rooilijnen grenzen direct aan de straat. De panden zijn tegen elkaar gebouwd, waardoor de straten



voorbeeld van een dwarshuis naar "stadsmodel", ca. 1750



vroeg-industrieel monument smidse Giesen

meer besloten ruimten vormen. Het grootste deel van het centrum van Tegelen bestaat uit bebouwing uit deze periode. Veelal hebben de woningen één of twee bouwlagen en een markant kroonstuk. Het metselwerk is veelal rijk gedetailleerd. De gebruikte materialen leveren een staalkaart van de producten die door de Tegelse kleiwarenindustrie werden geleverd: verglaasde baksteen, veldbrandsteen, keramische schouderstukken en profielstenen. De daken zijn veelal met loodgrijze dakpannen bedekt. Soms is er een dakoverstek. Mogelijk kunnen waardevolle panden en straten de status krijgen van beschermd dorpsgezicht of industrieel erfgoed. De bebouwing dient hoe dan ook zoveel mogelijk bewaard te blijven. Nieuwbouw en verbouw dient maatwerk te zijn. Gebruik dient te worden gemaakt van de kenmerken van de bestaande architectuur, zoals die hierboven genoemd zijn.

De chique villa's aan de rijksweg hebben wel voortuinen. Deze bebouwing sluit aan op de meer open naoorlogse suburbane bebouwing.

De overheidsgebouwen hebben een bijzondere functie en zijn gebouwd in een in Nederland algemeen voorkomende bouwstijl (neoclassicistisch, Waterstaatstijl, Amsterdamse school). De gebouwen zijn veelal alzijdig van vorm en hebben een speciale openbare ruimte om zich heen. Zij hebben géén uitgesproken dorps karakter. Voorbeelden zijn het voormalige stadhuis, de Sint Josephschool aan Plein 1817, het voormalige Vredeshuis, het Gasthuis en het voormalig postorderbedrijf.



stedelijke bebouwing met winkelgalerij zonder eigen identiteit



voorbeeld van een dorpsstraat met arbeiderswoningen

De overheidsgebouwen uit deze periode zijn in Tegelen allen markante gebouwen van een hoge architectonische kwaliteit. Verbouw en inrichting van de bijhorende openbare ruimte eisen zorgvuldig maatwerk.

naoorlogse bebouwing (tot 2000)

De grote uitbreidingen van Tegelen na de oorlog bestaan voornamelijk uit suburbane woonwijken. Het overgrote deel ligt buiten het centrumgebied. Aan de zuidzijde van de Raadhuislaan ligt een villabuurt. Incidenteel is binnen het centrum van Tegelen op kleine schaal traditionele naoorlogse bebouwing tussen de oudere bebouwing toegevoegd. Deze bebouwing voegt zich goed tussen de oudere bebouwing, wanneer de rooilijn direct aan de dorpsstraten ligt en wanneer er geen voortuinen zijn. Bebouwing met voortuinen is beeldverstorend. De bebouwingstypologie is dan suburbaan in plaats van dorps.

In een aantal binnenterreinen hebben inbreidingen met woningbouw plaatsgevonden. De bebouwing past goed in het groene karakter wanneer de woningen juist grote voortuinen hebben. In de jaren '70/'80 heeft in het centrum van Tegelen een ingrijpende stadsvernieuwing plaatsgevonden. De nieuwbouw heeft een stedelijk karakter. De beeldkwaliteit van deze nieuwbouw heeft in het algemeen weinig architectonische kwaliteit en sluit slecht aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Herstructurering is noodzakelijk. In de IOCT is aangegeven welke delen gesaneerd zullen worden.



recente suburbane nieuwbouw in het oude dorp Tegelen

nieuwe bebouwing

Na 2000 heeft er binnen het centrum slechts in beperkte mate nieuwbouw plaatsgevonden. Voorbeelden hiervan zijn het appartementencomplex op de hoek Gasthuisstraat / Grotestraat (tegenover café Staccato) en een enkele inbreiding in het oude dorp Tegelen. Het appartementencomplex sluit wat betreft de rooilijnen goed aan op de stedenbouwkundige structuur, maar is te grootschalig en stedelijk van karakter. De inbreidingen in het oude dorp Tegelen sluiten wat betreft schaal goed aan, echter de typologie is suburbaan en de architectuur is afwijkend van de omgeving.

richtlijnen

- De toekomstige nieuwbouw in het centrum van Tegelen bestaat uit vervanging van de bestaande bebouwing of inbreidingen.
- De architectuurtypologie van de nieuwbouw wordt bepaald door de kenmerken van de bebouwing uit de periode vóór 1945 gecombineerd met eigentijdse programmatische en economische eisen, zoals bijvoorbeeld hogere dichtheden, extra woonlagen, type woningen (seniorenwoningen, gezinswoningen, appartementen) en parkeervoorzieningen.
- Gestreefd wordt naar zowel verscheidenheid als naar samenhang in bouwtypen.
- In principe wordt uitgegaan van een kleinschalige bebouwing bestaande uit bebouwingseenheden die per perceel ontwikkelt worden. Bij grotere bouwpercelen is de bebouwingseenheid opgedeeld in herkenbare wooneenheden. Met name de verticale verdeling van de gevelwand dient te worden bena-

drukt. Elke opgave is maatwerk.

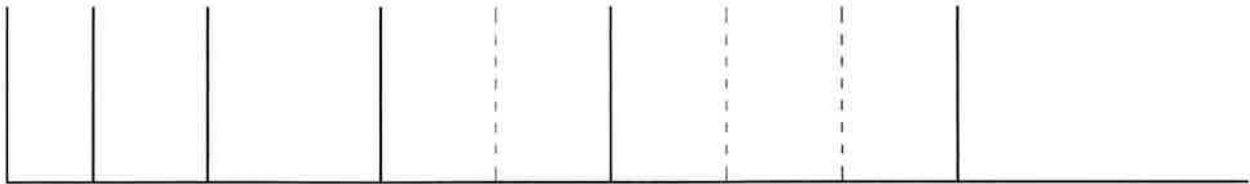
- Er ontstaat daardoor een gevarieerd 'organisch gegroeid' straatbeeld, dat zich als vanzelfsprekend voegt tussen de bestaande bebouwing. De bouwhoogte sluit aan op de omgeving en is maximaal drie lagen met kap hoog. Deze hoogte trekt de verschillende hoogtes naar elkaar toe waardoor een grotere samenhang tussen de verschillende bouwvolumes ontstaat.
- Het basismateriaal waarmee gebouwd wordt is een baksteen. Het kleurenpalet varieert tussen rood, bruin en mangaan. Incidenteel kan een gevel wit gestuct worden.
- Beeldbepalend voor het straatbeeld is de verscheidenheid in dakvorm en dakrichting. De variatie versterkt de percelering en zorgt voor een levendig contrast met de strakke rooilijn aan de straatzijde.
- De detaillering van de gevel verdient aandacht. Zij geeft een extra accent aan de nieuwbouw, echter deze dient te passen bij de bestaande bebouwing. Te denken valt aan terugliggend danwel vooruitstekend metselwerk, ornamenten, daklijsten, dakkapellen, puien, hoekgevels, kleurstelling en materiaalgebruik.
- Het gebruik van materialen zoals die oorspronkelijk door de Tegelse kleiwarenindustrie werden geleverd dient te worden gestimuleerd om de Typisch Tegelse identiteit te versterken en tot een cultuur te maken. Voorbeelden zijn verglaasde baksteen, veldbrandsteen, keramische schouderstukken, profielstenen en geglaazuurde dakpannen.
- In de deelgebieden zijn specifiekere richtlijnen opgesteld die te maken hebben met de desbetreffende context.



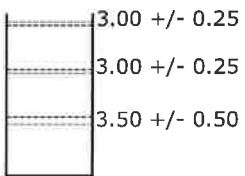
verspringende gootlijn, geen overstekend dak, terughoudende kleurstelling, rooilijn aan de straat



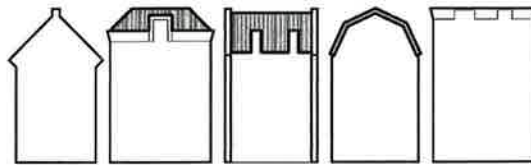
variatie gevelbeeld



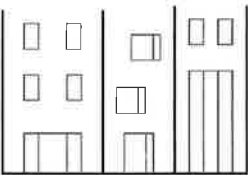
variatie bouwkundige eenheden met percelering: 6.00 8.00 16.00 24.00 36.00 m



variabele verdiepingshoogte



variabele dakvormen



variatie architectuur



variatie gevelbeeld



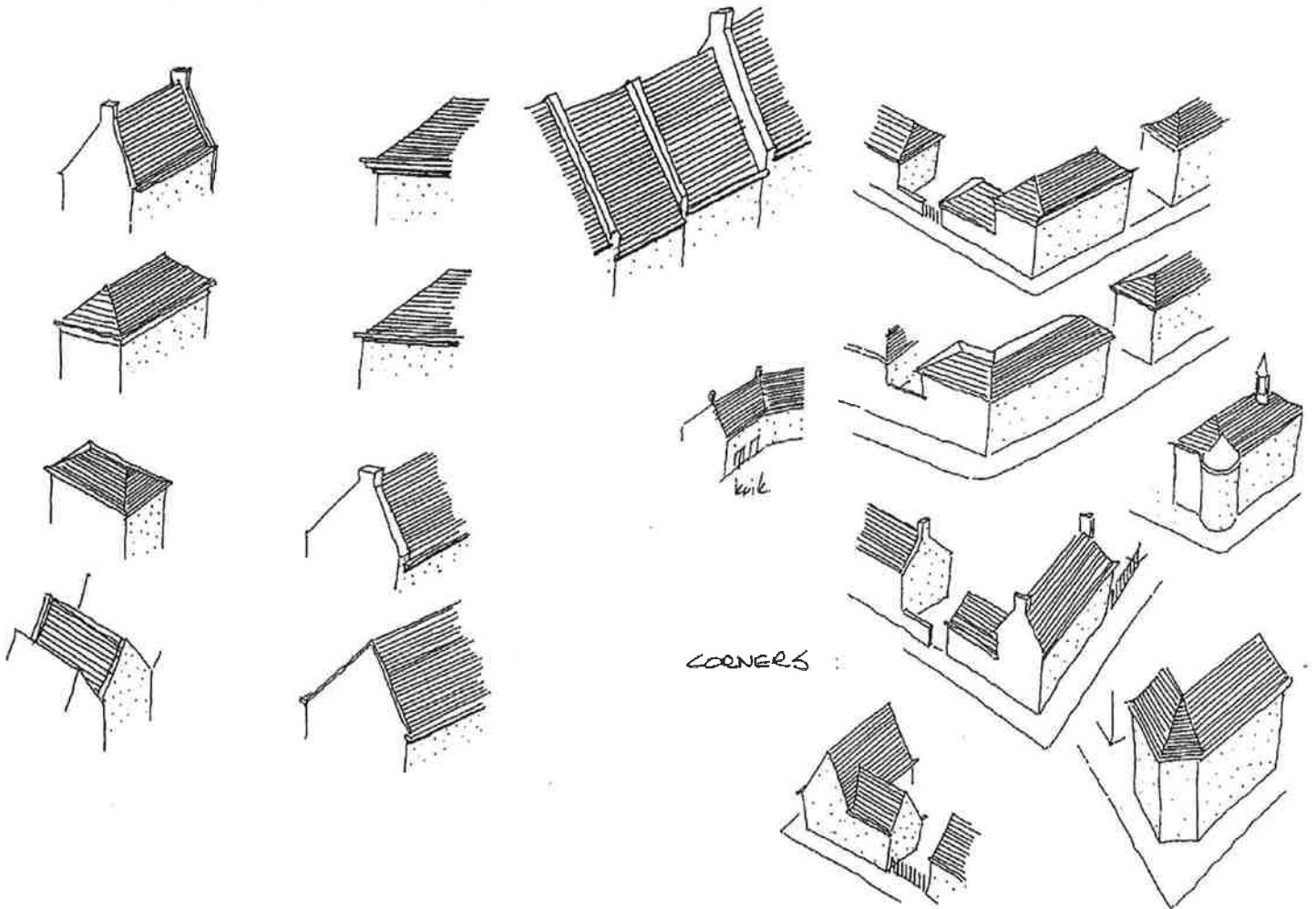
incidenteel afwijkende kleur



binnenrein met tuinen en parkeren bereikbaar via poort



referentie gevarieerd gevelbeeld voor de westzijde van het Wilhelminaplein (de dorps kant van het plein)



dakvormen (bron: Beeldkwaliteitplan Schuytgraaf, veld 25 te Arnhem)



referentie_Nederrijnse architectuur



referentie_hogere bebouwing als bijzonder accent



voorbeeld van een bijzondere hoekgevel



voorbeeld van detaillering met geglaazuurde baksteen



voorbeeld metseldetails



voorbeeld metseldetails

Winkels en bedrijfspanden

Reclame en naamgeving

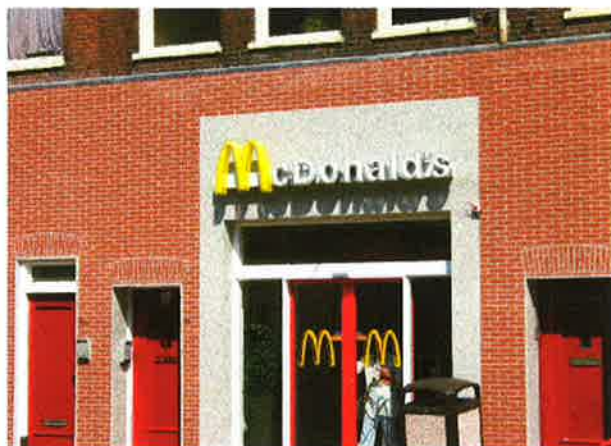
De Reclamenota van de gemeente Venlo gaat over de verhouding tussen reclame en gevel. Meer eenduidige reclame levert een betere beeldkwaliteit in het centrum op en tegelijkertijd geeft het een positieve bijdrage aan het economisch functioneren. Een helder beleid voor de vormgeving van de reclame en de handhaving hiervan is nodig om het imago van het centrum te verbeteren. Het beleid moet meer samenhang en kwaliteit brengen in de gevels van de wijk en tegelijkertijd specifiek zijn voor Tegelen.

De Reclamenota wordt voor wat betreft de algemeen geldende regels voor reclame en specifiek voor het deel voor de regelgeving van de winkelgebieden voor het centrum van Tegelen geheel overgenomen.

richtlijnen

De belangrijkste richtlijnen voor winkelgebieden uit de Reclamenota zijn:

- Herstel waar mogelijk de historische reclames en naamgeving.
- De naamgeving wordt opgevat als een gevelornament, dat in de vorm van aparte letters tegen de gevel wordt geplaatst.
- Vormgeving en positionering van de letters vormen één geheel met de architectuur van de te onderscheiden gevels.
- De letters worden plat, bijvoorbeeld in de vorm van beschildering of door middel van afstandhouders, tegen de gevel aangebracht worden.



relatie onderbouw met bovenbouw

- De materiaalkeuze is vrij, bijvoorbeeld letters in metaal, hout, glas of kunststof.
- De letters kunnen vanuit de voor- of achterzijde aangelicht worden, bestaan uit neon of hebben ingebouwde verlichting.

Etalages

Het uiterlijk van een pui wordt in belangrijke mate bepaald door de etalage. De etalage is het gezicht van de winkel naar de straat en omgekeerd. Voorkomen dient te worden dat delen van de etalage worden afgeplakt of door rekken worden afgeschermd. Het beleid is om de winkeliers te stimuleren aantrekkelijke etalages te maken, die ook 's avonds verlicht zijn zodat ook buiten de winkeltijden de straat er uitnodigend en levendig uitziet. De belangrijkste richtlijnen voor winkelgebieden uit de Reclamenota zijn:

richtlijnen

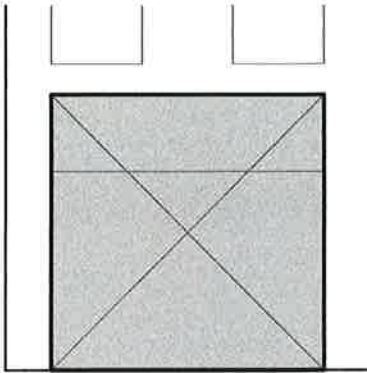
- Ondernemers krijgen de mogelijkheid een klein deel van hun etalages af te schermen of te voorzien van naamgeving.
- maximaal 10% van het glasoppervlak mag worden afgeplakt of afgeschermd.

Winkelpuien

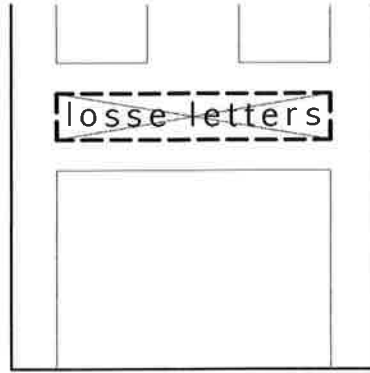
De winkelpuien bepalen in belangrijke mate de beeld-



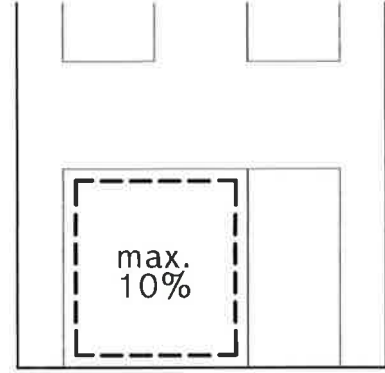
historische naamgeving



principe reclamevlak



beletteringszone boven de pui



beletteringszone op etalageruit

kwaliteit van de winkelstraten. In het centrum van Tegelen hebben veel puien geen relatie met de architectuur. Dit leidt tot een nivellering van het straatbeeld. Bij nieuwbouw en verbouw dient deze relatie weer hersteld te worden.

richtlijn:

- De pui en de gevel zijn één architectonisch geheel.
- De kolommen langs de pui maken onderdeel uit van de totale gevel; het gebouw staat op de grond.

Luifels

Luifels passen niet in het dorpse karakter. Zij dienen te worden verwijderd. In nieuwe bouwplannen en bij verbouwingen worden geen luifels meer toegestaan.

Rolluiken

Het merendeel van de rolluiken is van staal, grotendeels gesloten en bevindt zich aan de buitenzijde van de pui. Gesloten rolluiken hebben weinig uitstraling en dragen niet bij aan een sociaal veiligere omgeving. Het beleid is om alle gesloten rolluiken te vervangen.

richtlijnen:

- Nieuwe rolluiken zijn voor 75% transparant.
- Materiaal: metaal of transparant kunststof.
- Aanbrengen aan binnenzijde van de winkelpui.

Zonwering

De zonweringen dienen een verfraaiing te zijn van het straatbeeld.

richtlijnen:

- De zonwering dient een integraal onderdeel van de pui te zijn.
- De hoogte is ten minste 2.20m boven het trottoir.
- De uitvalbreedte is maximaal 1.50m.
- De zonwering dient na winkelsluitingstijd ingetrokken te worden.



referentie zonwering



bescheiden naamgeving winkelketen bij monumentale pui



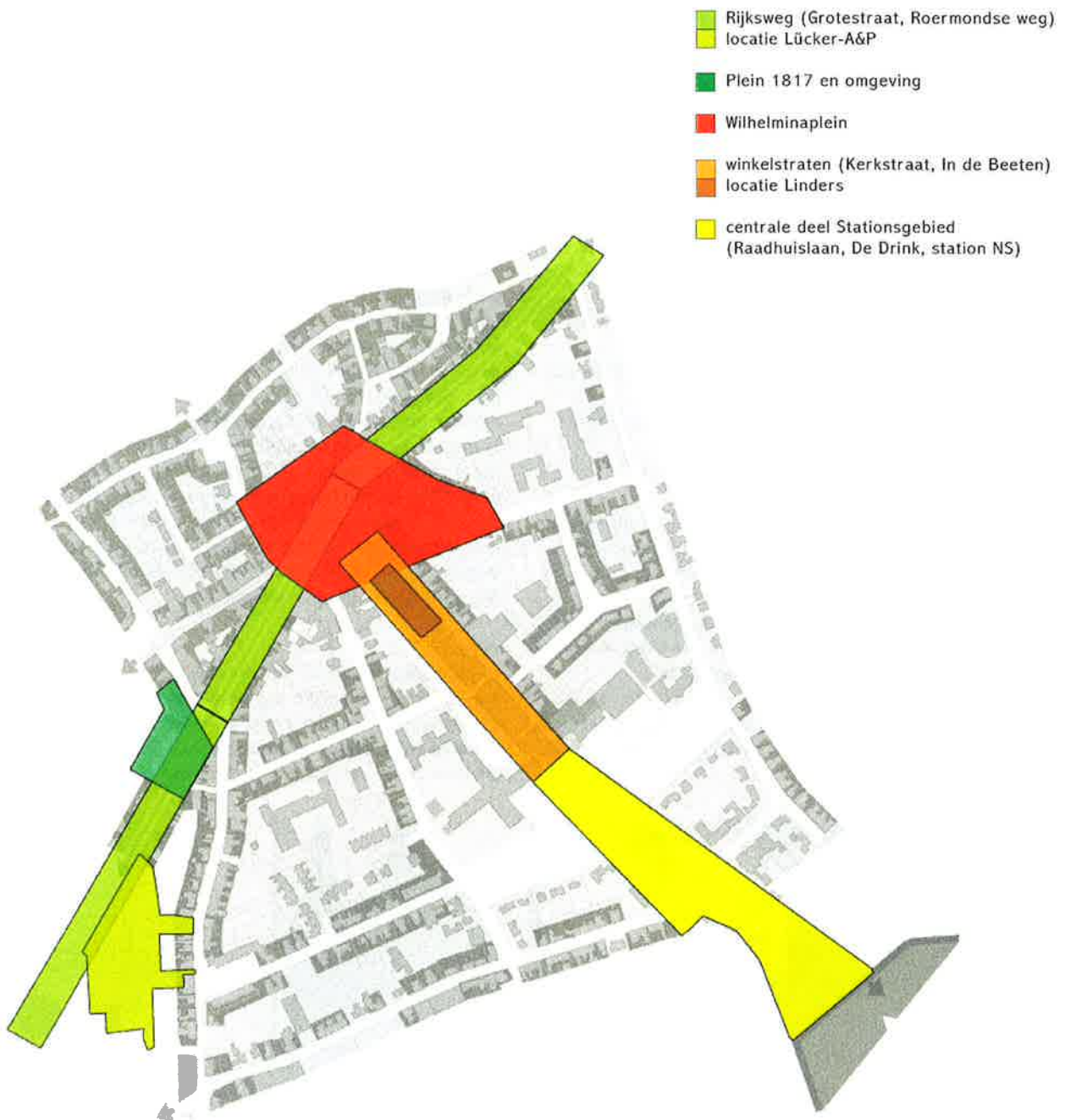
reclame bij monumentale pui

Binnen het centrum van Tegelen zijn een aantal deelgebieden te onderscheiden. De opgave in elk deelgebied is verschillend; soms betreft het alleen de herinrichting van de openbare ruimte, soms betreft het een herontwikkeling van een bouwlocatie en soms is het een inbreiding van een binnenterrein. De gebieden zijn bepaald in de visie IOCT Korte Termijn.

De volgende gebieden zijn te onderscheiden:

- Rijksweg (Grotestraat / Roermondseweg) en locatie Lücker-A&P
revitaliseringsgebied
- Plein 1817 en omgeving
inbreiding en revitaliseringsgebied
- Wilhelminaplein (Smidsplein, Posthuisstraat, In de Beeten, Bongerd)
in-/uitbreiding en revitaliseringsgebied
- Winkelstraten en locatie Linders (Kerkstraat, In de Beeten en tussen gelegen straatjes)
inbreiding en revitaliseringsgebied
- Centrale deel Stationsgebied (omgeving station met Raadhuislaan, De Drink / Station NS)
in-/uitbreiding en revitaliseringsgebied

Per deellocatie worden kwaliteitscriteria benoemd en beschreven. Waar mogelijk worden ze door middel van heldere referentiebeelden gevisualiseerd. De referentiebeelden dienen om de juiste beoogde sfeer aan te geven en staan niet model voor architectuurvoorstellen.



kaart deelgebieden

1 Rijksweg

Grotestraat
Roermondseweg
locatie Lücker-A&P



analyse

De weg is aangelegd in 1847 als een rechte route, waarbij gebruik is gemaakt van bestaande delen van de Middeleeuwse weg. Bij het uitzetten van de weg werd de kerk als focuspunt gebruikt. De rijksweg was van oorsprong aan twee zijden beplant met bomen, hiervan is nog weinig overgebleven. De lintbebouwing langs de rijksweg kent variatie in kavelbreedte, leeftijd, hoogte, kapvorm en -richting en architectuur. De positionering van de rooilijnen is min of meer gelijk.

De rijksweg binnen het plangebied bestaat uit drie delen:

1. het gedeelte ten noorden van de Martinuskerk tot aan de Muntstraat (Grotestraat).
2. het gedeelte ten zuiden van de Martinuskerk tot aan de Spoorstraat (Grotestraat).
3. het gedeelte ten zuiden van de Spoorstraat (Roermondseweg).

deel 1

Het tracé van de weg loopt vanaf de Muntstraat in een flauwe bocht en vervolgens met een scherpere bocht om de kerk heen. De organische belijning voegt zich daardoor meer in het oudere wegenpatroon. De oorspronkelijke loop van de Engerbeek daarentegen doorsnijdt de Grotestraat diagonaal; dit is ter plaatse van de weg nog te herkennen aan de rioolputten. De weg is geheel onbeplant. Er is veel verkeer. De verblijfskwaliteit is gering. Na de Muntstraat wordt het profiel van de Venloseweg breder en krijgt het een stedelijker karakter.



deel 1_gevarieerde bebouwing in de scherpe bocht

De rooilijnen zijn niet continue. De bebouwing is heel gevarieerd en bestaat uit een mix van hoogtes, typologieën (dorps-stedelijk) en architectuur. De lintbebouwing is deels aaneengesloten en deels verspreid. Aan de oostzijde staan enkele villa's met tuinen. Zij zijn een voorbode van de uitgebreide villabebouwing aan de Venloseweg. Het accent ligt op wonen en minder op bedrijven.

deel 2

Het tracé in dit deel valt samen met de oude verbindingsweg tussen Nijmegen en Luik. De weg loopt min of meer in een rechte lijn op de kerk af. De weg is geheel onbeplant. Er is veel verkeer. De verblijfskwaliteit is gering. De weg maakt onderdeel uit van het oude dorp. De bebouwing is heel gevarieerd en bestaat uit een mix van hoogtes, typologieën en architectuur. De bebouwing is nagenoeg aaneengesloten en maakt onderdeel uit van het oude dorp Tegelen. Sommige gebouwen dateren van vóór 1850 en hebben een langsgewel. Dit gedeelte van de Grotestraat geeft het meest een "centrum-gevoel" met een mix van wonen, winkels, horeca en andere bedrijven. De leegstand van de panden is relatief hoog en dit geeft een negatieve uitstraling.

deel 3

In dit gedeelte van de straat resteren nog enkele bomen van de oorspronkelijke laanbeplanting. De verkeerssituatie is erg druk en op sommige plekken onveilig (Schoolstraat, Engerstraat). Ter hoogte van de Riethstraat is een rotonde aangelegd om de veiligheid



deel 1_de straat is hier enigzins gebogen

te verbeteren. De verblijfskwaliteit is gering. Na de Riethstraat wordt het profiel van de Roermondseweg breder en krijgt het een landelijker karakter. De rooilijnen grenzen direct aan de straat en zijn min of meer continue. Een uitzondering hierop vormt de sterk terugliggende St. Josephschool. De lintbebouwing is min of meer aaneengesloten. De bebouwing dateert uit de periode 1850-1945. De bebouwing bestaat voornamelijk uit arbeiderswoningen gebouwd in dorpse stijl. De woningen zijn veelal perceelsgewijs ontwikkeld, soms vormen meerdere woningen een bouwkundige eenheid. Op enkele plekken hebben fabrieken gestaan, deze zijn gesloopt en vervangen door woningbouw of hebben een andere functie gekregen (locatie Lücker-A&P). Dit levert een afwisselend en gevarieerd straatbeeld op van een geïndustrialiseerd dorp; stads noch dorps.

Algemeen kan gesteld worden dat de rijksweg een infrastructuurwerk is dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt kenmerkend is voor de Industrialisatie periode. De weg was drager van ontwikkelingen en kan in de toekomst nieuwe ontwikkelingen genereren.

De huidige verkeersdruk leidt tot onveilige verkeerssituaties en levert weinig verblijfskwaliteit op; het profiel is nagenoeg boomloos, functioneel en puur gericht op het verkeer. Het terugdringen van de verkeersdruk levert nieuwe perspectieven op voor herontwikkeling.

De gevarieerde lintbebouwing is typerend voor Tegelen en is een inspiratiebron voor nieuwbouwlocaties. Dit betekent ook dat een keuze gemaakt dient te worden; stads of dorps?



deel 3_resterende bomen aan de Roermondseweg



deel 2_Grotestraat, brede verkeersader met winkels



deel 3_oriëntatie op de kerk

ruimtelijke uitgangspunten openbare ruimte

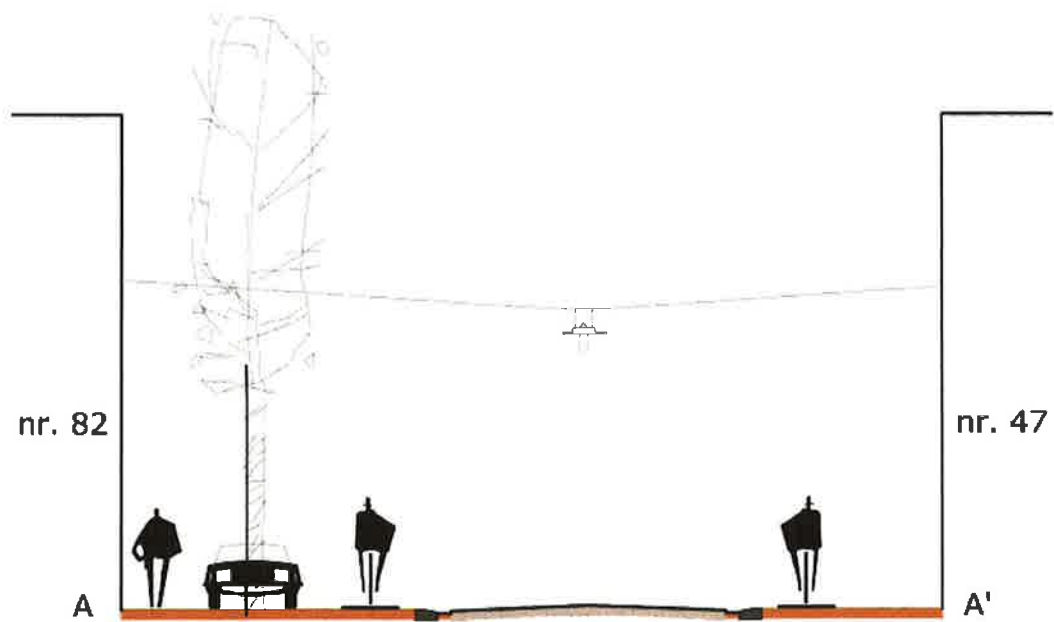
- Herprofilering van de rijksweg met de bestaande as als uitgangspunt.
- De verkeerssituatie wordt verbeterd door het terugdringen van de verkeersdrukke, verkeersremmende maatregelen, het versmallen van de rijweg met vrijliggende fietspaden, het beperken van het aantal aansluitingen van zijstraten en het veilig maken van de kruisingen. De rijksweg blijft een voorrangsweg.
- Herstel van de oorspronkelijke laanbeplanting van de oude Willem I-weg; de voorkeur gaat uit naar kastanjabomen vanwege hun gevarieerde seizoensaspect. Bovendien versterken zij het landschappelijke karakter en zijn het dé dorpse bomen van deze regio.
- De bomen staan in een ruim plantvak zodat zij een toekomst hebben. Daar waar bomen op kabel- en leidingtracé's staan dienen deze d.m.v. mantelbuizen te worden beschermd.
- Rond de bomen komen speciale boomroosters (zie paragraaf straatmeubilair) zodat de plantvakken onderdeel uitmaken van de verharding.
- In deel 1, 2 en 3 van de rijksweg is het profiel te smal om breed uitgroeiende bomen toe te passen. Hier worden de kastanjabomen in vorm gesnoeid. De afwijkende meer gecultiveerde vormbomen versterken hierdoor bovendien het centrumkarakter van dit gedeelte van het tracé.
- Het nieuwe profiel dient functioneel en ruimtelijk zoveel mogelijk ruimte te bieden aan het langzaam verkeer (voetganger en fietser). De auto is te gast.
- Het principe profiel bestaat uit een rijweg met brede zijstroken. In de zijstroken zijn trottoir, parkeren, bomen, straatmeubilair en het fietspad opgenomen. De materialisatie is eenduidig; in één materiaal en /of kleurstelling. De rijweg en de zijstroken liggen nagenoeg op hetzelfde niveau.
- Bij de gelijkwaardige kruisingen sluiten de rijwegen van rijksweg en zijstraten naadloos op elkaar aan. Bij niet gelijkwaardige kruisingen (St. Martinusstraat, Bongerdstraat, Gasthuisstraat, Schoolstraat, St. Josephstraat, Muldershof) is er verkeerskundig sprake van een inritconstructie zonder specifieke inritbanden.
- Het zware programma binnen de beperkte ruimte van de rijksweg (bomen, parkeren, fietspad en voetpad) maakt een efficiënt gebruik van de ruimte noodzakelijk. Vandaar dat een hangende verlichting wordt voorgesteld. De draden worden aan de gevels bevestigd. Daar waar dit niet mogelijk is worden masten toegepast; deze worden geplaatst in de zone van straatmeubilair in de zijstroken. Een andere consequentie van het zware programma is dat in deel 1 en deel 2 van de rijksweg de ruimte dusdanig is dat er maar plaats is voor één rij bomen met parkeren aan één zijde. In deel 1 ligt deze zone om praktische redenen aan de oostzijde, in deel 2 aan de westzijde.
- De parallelweg ter hoogte van de Roermondseweg nr. 42 t/m 54a dient te worden meegenomen in de herinrichting.



referentie herfstkleur paardenkastanje



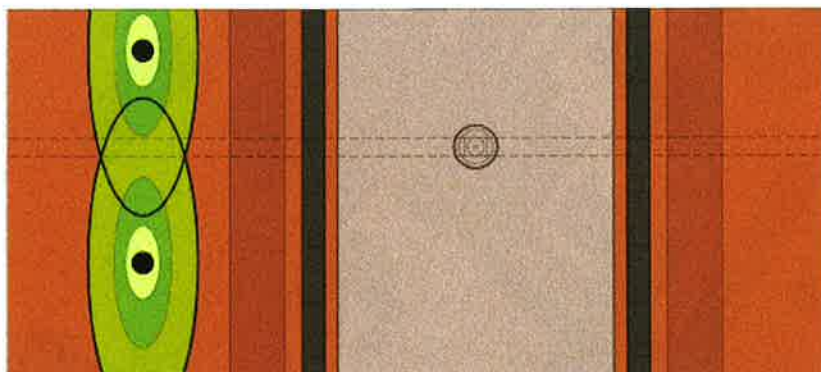
referentie paardenkastanje als vormboom



doorsnede principeprofiel 18.08.2004_Grotestraat tpv. nr. 47 kijkend richting plein



zonering principeprofiel 18.08.2004_Grotestraat tpv. nr. 47 kijkend richting plein



bovenaanzicht principeprofiel 18.08.2004_Grotestraat tpv. nr. 47 kijkend richting plein



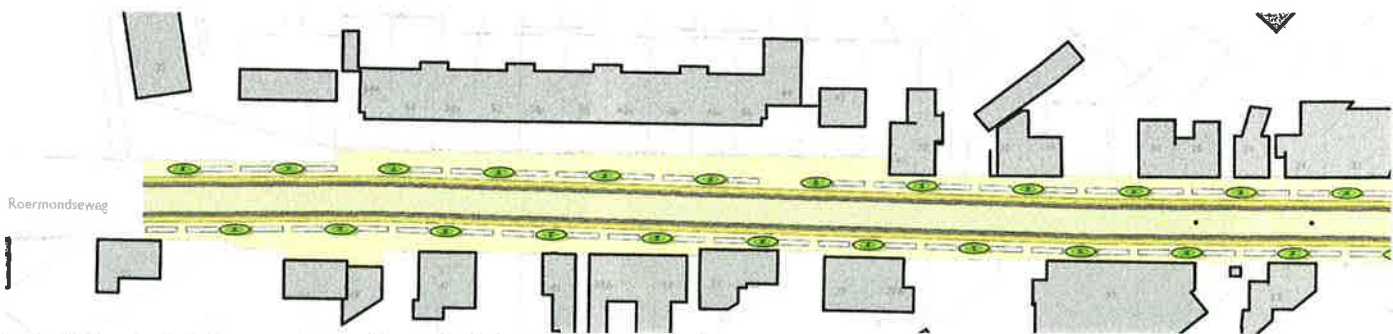
referentie genuanceerd bruine klinker Lingeformaat



referentie avondbeeld hangende verlichting



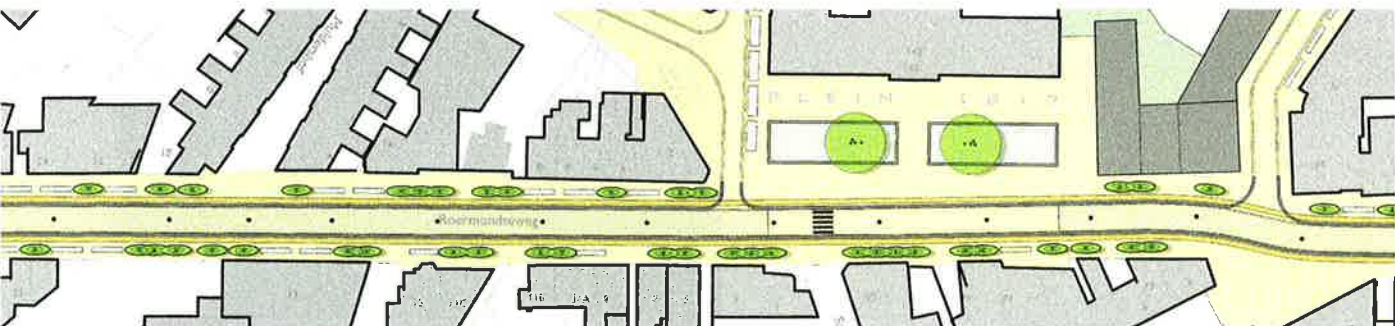
herinrichting deel 1_Grotestraat (baanvak Wilhelminaplein / Muntstraat)



herinrichting deel 3_Roermondseweg (baanvak Riethstraat / Engerstraat)



herinrichting deel 2_Grotestraat (baanvak Engerstraat / Wilhelminaplein)



referentie van een bekroning van een kopgevel,
voorbeeld uit Tegelen

ruimtelijke uitgangspunten bebouwing

- Sommige panden (arbeiders- en middenstandswoningen, winkels, fabrieken en overheidsgebouwen) uit de Industrialisatie periode zijn van hoge kwaliteit en dienen beschermd te worden. Hiervoor dient een plan te worden opgesteld.
- Bij nieuwbouw worden de bestaande rooilijnen gecontinueerd. Enige marge hierin is mogelijk.
- Nieuwbouw wordt ingepast binnen de gevarieerde lintbebouwing met variatie in kavelbreedte, leeftijd, hoogte, kapvorm en -richting en architectuur. De bouwopgave vereist maatwerk.
- De nieuwbouw is geïnspireerd op de bouwstijl uit de Industrialisatie periode met kenmerken als een mar kant kroonstuk, rijk gedetailleerd metselwerk, ver glaaude baksteen en profielstenen. De gevels hebben een gladde uitstraling. De daken zijn met loodgrijze dakpannen bedekt. Soms is er een dakoverstek.
- De bouwhoogte is maximaal drie lagen met kap. Deze hoogte trekt de verschillende hoogtes naar elkaar toe waardoor een grotere samenhang tussen de verschillende bouwvolumes ontstaat.
- De nieuwbouw dient het dorpse karakter te versterken omdat dit gegeven Tegelen het meeste identiteit zal geven en tevens het meeste aansluit bij de wens van de bewoners. Het dorpse karakter komt tot uiting in bijvoorbeeld langsgevels, rooilijnen aan de straat, grondgebonden woningen, perceelsgewijze ontwikkeling, variatie in vele aspecten etc.



referentie gevelwand_elk pand een eigen dak



referentie van gevel met geglazuurde stenen, vb. uit Tegelen



referentie metseldetails met geglazuurde stenen, vb. uit Tegelen



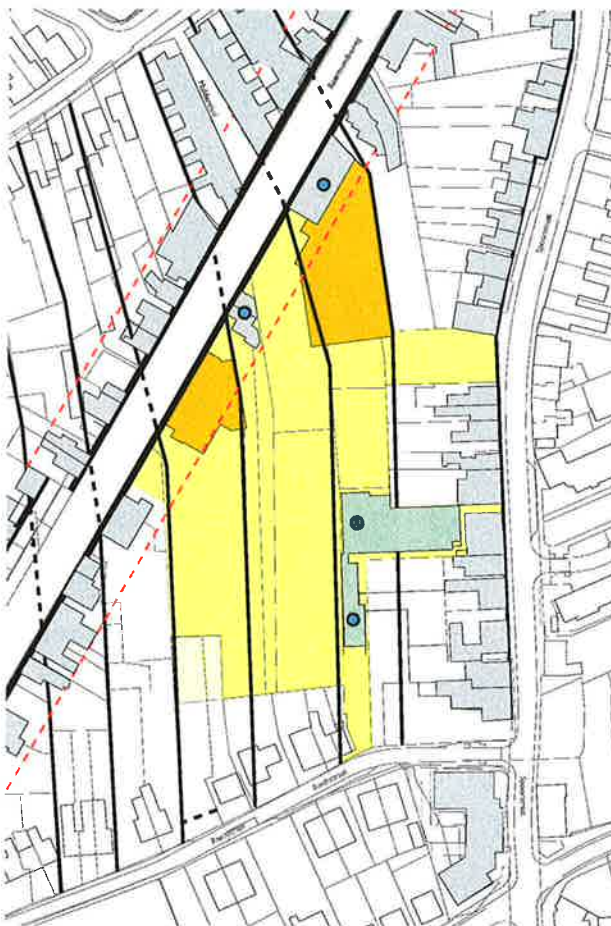
locatie Lücker-A&P

Locatie Lücker-A&P is een plek waar in het verleden een sigarenfabriek heeft gestaan. Het hoofdgebouw, een typisch industrieel gebouw, is nog bewaard gebleven. Daarnaast zijn er nog enkele andere gebouwen die het waard zijn om te handhaven, zoals een kinderdagverblijf, het Patronaatsgebouw en een tweetal arbeiderswoningen.

Uitgangspunten voor herontwikkeling

Kavelstructuur

De lange en smalle kavels, die dateren uit de Middeleeuwen, zijn structuurbepalend. Zij dienen in meerdere bouwstenen zoals bebouwing, percelering, ontsluiting en inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking te komen en daarmee de historie hernieuwd afleesbaar te



locatie Lücker-A&P

maken. De stedenbouwkundige structuur van Muldershof (aan de overzijde van de locatie Lücker-A&P) is hier een voorbeeld van.

De rijksweg

De rijksweg met haar kenmerkende kleinschalige lintbebouwing doorsnijdt voornoemde kavelstructuur. Wenselijk is deze lintbebouwing te continueren.

Te handhaven bebouwing

Het hoofdgebouw van het A&P is een gemeentelijk monument en is geschikt om tot appartementen te worden omgevormd. Het achterliggende gebouw wordt gesloopt. Aan de achterzijde wordt een gemeenschappelijke binnenplaats gerealiseerd, passend bij het industriële monument. De arbeiderswoningen (nrs. 21-23) aan de Roermondseweg maken deel uit van de lintbebouwing en hebben de kenmerkende oude lange kavels. Ze vormen een enclave binnen de locatie Lücker-A&P. Binnen de herontwikkelingsplannen kan gebruik worden gemaakt van deze verkaveling.

Bestaande functies zoals het kinderdagverblijf en het Patronaatsgebouw dragen bij aan een aantrekkelijk woonmilieu en dienen opgenomen te worden in de herontwikkeling.

Diversiteit in leefmilieus

De locatie is geschikt voor verschillende typen ontwikkeling. Vanuit de markt is woningbouw (appartementen en eengezinswoningen) erg aantrekkelijk. Anderzijds is een menging van functies wenselijk.

Aan de zijde van de rijksweg en de Spoorstraat dient de bebouwing aan te sluiten op de huidige lintbebouwing. In de modellen zijn steeds twee leefmilieus te onderscheiden; de lintbebouwing aan de rijksweg en het woonmilieu in het binnenterrein. Gesloten lintbebouwing staat in contrast met vrijstaande bebouwing in het binnenterrein (tuinmilieu) en vice versa.

Middels ontsluiting en strategische menging van architectuur worden beide milieus verankerd in de stedenbouwkundige context.

Lintbebouwing rijksweg

De lintbebouwing aan de rijksweg (aangegeven in bruinrode kleur) bevindt zich in een zone parallel aan de rijksweg en is 17.50m diep. De straatwand heeft een kleinschalig karakter. Aan de straatzijde is een vaste

rooilijn met incidenteel verspringende gevels en/of uitbouwingen. Het gewenste straatbeeld wordt bepaald door de korrelgrootte van de verschillende bouwkundige eenheden van 1, 2 of 3 woningen. Afhankelijk van het gewenste contrast tussen lintbebouwing en tuinmilieu kunnen woningen aaneengesloten of vrijstaand zijn. De kavels dienen te variëren in breedte. Aan de straatzijde varieert de hoogte van de bebouwing tussen minimaal 1 en maximaal 4 lagen incl. kap. Het vloerpeil van de woningen is variabel ten opzichte van het maaiveld en ten opzichte van elkaar. De hoogte van de dakgoot / topgevel aan de straatzijde varieert. Door strategische inzet van architecten kán het gevarieerde straatbeeld versterkt worden.

De achterzijde van deze lintbebouwing wordt in de modellen verschillend uitgewerkt; soms met achtertuinen, soms met een gemeenschappelijke hof. Aandacht dient besteedt te worden aan de erfscheidingen. De erfscheiding bestaat uit muren van baksteen en maakt onderdeel uit van de architectuur.

De locatie Lücker-A&P is verbonden met de Spoorstraat. Voorstel is om hier een ontsluiting te maken in combinatie met een poortgebouw. Dit gebouw maakt onderdeel uit van de reeds aanwezige lintbebouwing aan de Spoorstraat.

Tuinmilieu

Na sloop van de fabrieksgebouwen ontstaat één groot groen binnenterrein. Het tuinmilieu in het binnenterrein (aangegeven in de groene kleur) wordt gekenmerkt door bebouwing in een groene setting (tuinen of hof)



het A&P gebouw maakt onderdeel uit van de lintbebouwing

met tuinpaden. Afhankelijk van het gewenste contrast tussen lintbebouwing en tuinmilieu kunnen woningen aaneengesloten of vrijstaand zijn. De bebouwingshoogte varieert van minimaal 1 tot maximaal 3 lagen incl. kap. De architectuur van de bebouwing en tuin is eenduidig en staat in contrast met de gevarieerde architectuur van de lintbebouwing. De privacy van de buitenruimte is een belangrijke woonkwaliteit in het tuinmilieu. Om die reden is het van belang dat het meest intensief gebruikte deel van de buitenruimte (terras, serre ed.) onderdeel uitmaakt van het bouwvolume. De erfscheiding bestaat uit hagen.

Toegankelijkheid en parkeren

De ontsluiting voor auto's en de in- en uitritten van de parkeerkelder bevinden zich *niet* aan de rijksweg. Voor voetgangers en fietsers is het woongebied vrij te doorkruisen. In het verlengde van de Muldershof dient een nieuwe verbinding gemaakt te worden voor langzaamverkeer.

Om het groene karakter in de tuinmilieus vorm te geven is het wenselijk om woonstraten te maken met geconcentreerde voorzieningen voor parkeren. Bij voorkeur zijn dit ondergrondse parkeervoorzieningen.

Modellenstudies

De herontwikkeling kan stedenbouwkundig op verschillende manieren gestalte krijgen. Dit geldt voor de wijze waarop de verschillende leefmilieus uitgewerkt worden als ook hoe samenhang, verwevenheid en verankering opgelost worden.



het oude A&P gebouw_ een gemeentelijk monument

model 1

Dit model bestaat uit een aaneengesloten lintbebouwing met grondgebonden woningen aan de rijksweg en vrijstaande woningen (1 laag met kap) met smalle lange tuinen in het binnenterrein.

Onderdeel van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is de vormgeving van de groene erfscheidingen. Parkeren vindt plaats langs de (gele) ontsluitingswegen. Indien de bebouwing aan de rijksweg een hogere dichtheid (met appartementen) heeft dan is een ondergrondse parkeervoorziening hieronder noodzakelijk. Deze dient dan bereikbaar te zijn via de Spoorstraat.

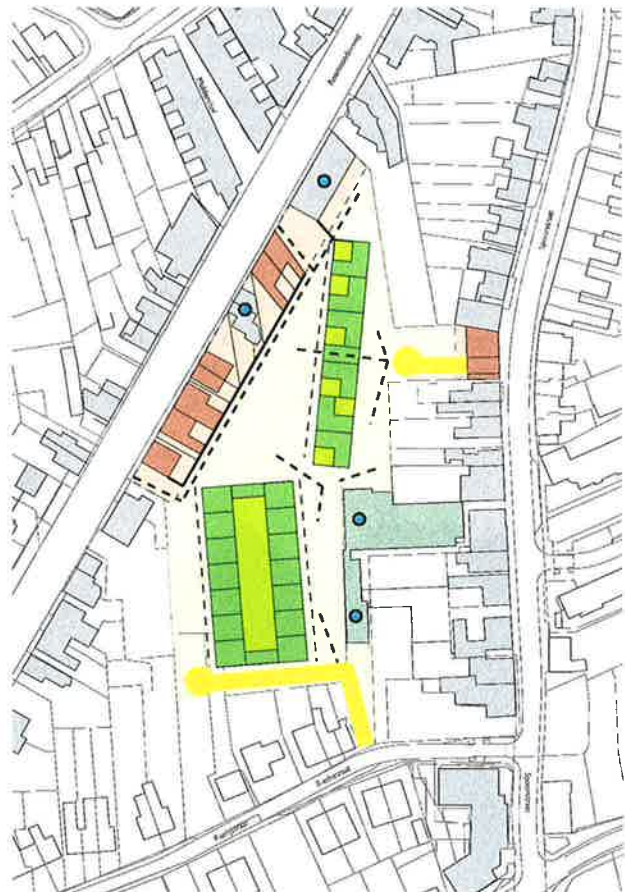


model 1

model 2

Dit model bestaat uit een vrijstaande lintbebouwing met grondgebonden woningen aan de rijksweg en een centraal gelegen appartementengebouw met seniorenwoningen (2 tot 3 lagen) en een langere strook met patiowoningen (1 laag), temidden van een openbaar parkachtig gebied. De seniorenwoningen zijn gelegen rondom een (overdekte) binnenhof. Het appartementengebouw is als één eenheid vormgegeven en beschikt over een ondergrondse parkeerkelder voor de gehele locatie. Parkeren voor bezoekers vindt plaats langs de (gele) ontsluitingswegen.

Onderdeel van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is de vormgeving van het openbare parkachtige gebied.



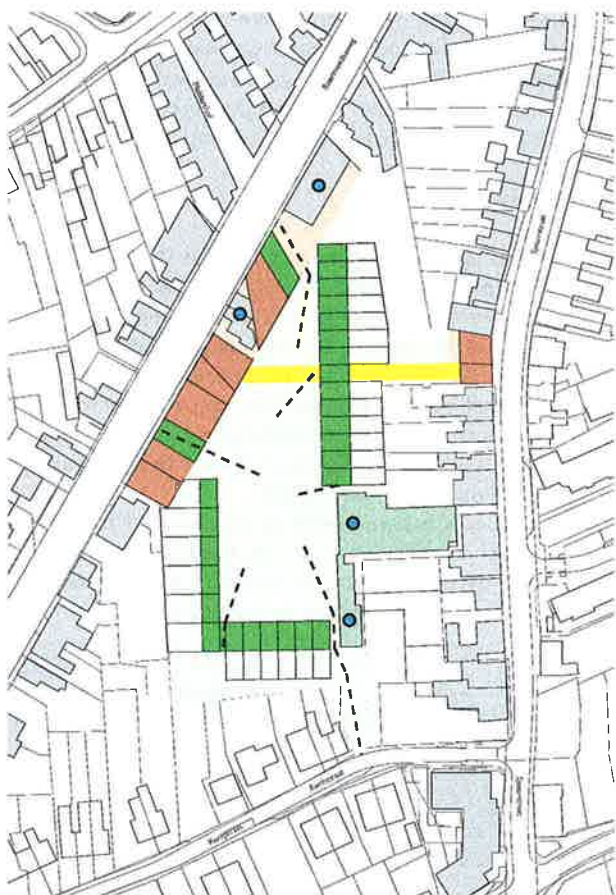
model 2

model 3

Model 3 bestaat uit een aaneengesloten lintbebouwing met appartementen (maximaal 3 lagen met kap) aan de rijksweg en grondgebonden woningen (1 laag met kap) rondom een openbaar hof in het binnenterrein. De lintbebouwing is georiënteerd op zowel de rijksweg als op de hof.

Onderdeel van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is de vormgeving van het openbare parkachtige gebied, mogelijk kan het bestaande bezinkbassin opgenomen worden.

Parkeren vindt plaats in een kelder onder de appartementen aan de rijksweg. De parkeerkelder is bereikbaar via een toegangsweg vanaf de Spoorstraat. Aan het begin van deze toegangsweg is ook ruimte voor bezoekersparkeren.



model 3



referentie groene hof



referentie tuinmilieu

2 Plein 1817 en omgeving



analyse

De Rijksweg

De as van de rijksweg bestaat uit een rechte lijn. De rijksweg ligt over een oudere wegenstructuur heen; hierdoor ontstaan ter plaatse van zijwegen steeds andere aansluitingen. De rijksweg was van oorsprong aan twee zijden beplant met bomen, hiervan is nog weinig overgebleven. De lintbebouwing langs de rijksweg kent variatie in kavelbreedte, leeftijd, hoogte, kapvorm en -richting en architectuur. De positionering van de rooilijnen is min of meer gelijk. Het gedeelte van het tracé ten noorden van de Spoorstraat (de Grotestraat) ligt ter plaatse van de oorspronkelijke weg door Tegelen; de bebouwing is aaneengesloten en maakt onderdeel uit van het oude dorp Tegelen. Sommige gebouwen dateren van vóór 1850 en hebben een langspeel. De bebouwing ten zuiden van de Spoorstraat (de Roermondseweg) dateert van ná 1850. De lintbebouwing is niet aaneengesloten. Tegenover de school ontbreekt bebouwing en zijn de ommuurde achtertuinen van de woningen aan de Spoorstraat zichtbaar. Er is hier sprake van een "achterkant situatie" zonder uitstraling. Ten opzichte van de monumentale bouwstijl van de St. Josephschool levert dit een onwenselijk straatbeeld op. De verkeerssituatie is erg druk, onoverzichtelijk en onveilig. Voor de school is een aparte rijbaan gemaakt voor de bushalte; een soort ventweg. De straat lijkt daardoor nog breder wat het oversteken vanuit de Schoolstraat moeilijk maakt. Ook vinden hier veel verkeersbewegingen plaats bij het op- en afhalen van schoolgaande kinderen. Bij de Engerstraat is het verkeer met verkeerslichten geregeld.

Huidig Plein 1817 en de Engerstraat

Plein 1817 wordt momenteel gebruikt als parkeerterrein. Het terrein is geheel geasfalteerd. Er is vrij zicht op de achtergelegen tuinen. Het plein heeft niet de kenmerken van een plein omdat pleinwanden en/of een goede inrichting ontbreken. Het plein heeft geen verblijfskwaliteit. De bebouwing aan de Engerstraat bestaat aan de oostzijde uit een grootschalig stedelijk gebouw met een doorgaande winkellaag op de begane grond en daar-

boven woningen in twee lagen met kap. De bovenbouw kent een geringe geleding. De bebouwing staat direct aan de straat. De architectuur is naoorlogs en heeft weinig kwaliteit. De winkels hebben weinig uitstraling. De meeste ramen zijn dichtgeplakt met reclame. De bebouwing aan de westzijde bestaat uit enkele vooroorlogse grondgebonden woningen. De woningen hebben een dorpse uitstraling en staan direct aan de straat.

De Engerstraat sluit momenteel haaks aan op de Rijksweg. Aan de noordzijde doet de bebouwing dat ook. Ter hoogte van Plein 1817 ontbreekt in de Engerstraat momenteel bebouwing en dit zorgt voor discontinuïteit. Het dorpse leefmilieu ontbreekt. Nieuwbouw schept mogelijkheden om dit te verbeteren. Er dient een keuze gemaakt te worden hoe de positionering is van de nieuwe rooilijnen en de oriëntatie van de bebouwing op de straat. De consequentie van nieuwbouw is het vervallen van de huidige 56 parkeerplaatsen op Plein 1817. Mogelijk kunnen deze opgevangen worden in de aanliggende straten en op het Koningsplein.

St. Josephschool

De school ligt aan de rijksweg, maar is opvallend ver naar achteren geplaatst. De voortuin die daardoor is ontstaan voor het schoolgebouw is als een bijzonder incident aan te merken. De architectuur van het schoolgebouw is neoclassicistisch en autonoom van vorm. De school heeft een opvallende voorkant en is een afwijkend gebouw binnen de lintbebouwing. De zijgevels zijn gesloten. Vanaf de hoek Engerstraat / Grotestraat heeft men zicht op de blinde zijgevel. De voortuin is onlosmakelijk verbonden met het gebouw. De huidige inrichting is sober en heeft geen verblijfskwaliteit. De oorspronkelijke tuin was groter maar is versmald bij de aanleg van de bushalte.



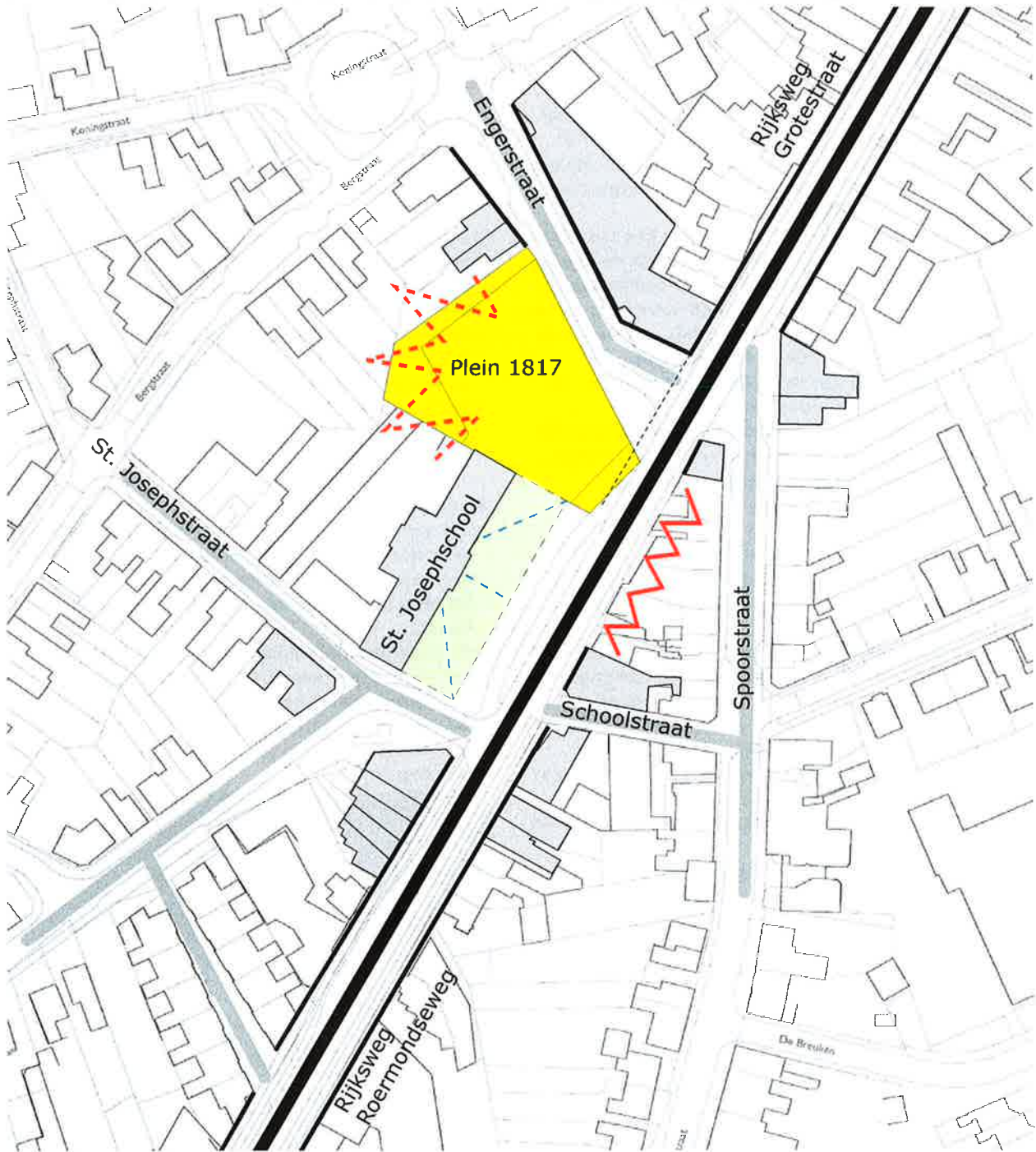
het huidige Plein 1817 als parkeerplaats



het brede wegprofiel met bushalte voor de St. Josephschool



naoorlogse bebouwing aan de Engerstraat / Plein 1817



analyse bestaande situatie

ruimtelijke uitgangspunten openbare ruimte en bebouwing

De Rijksweg

- Herprofilering van de rijksweg met de bestaande as als uitgangspunt.
- Herstel oorspronkelijke laanbeplanting.
- De verkeerssituatie wordt verbeterd door het terugdringen van de verkeersdrukte, versmallen van de rijweg met vrijliggende fietspaden, het op- en afhalen van schoolgaande kinderen (kiss & go) verplaatsen naar de St. Josephstraat.
- Bushalte aan ventweg vervangen door een bushalte voorzien van een smalle invoegstrook aan de rijksweg.
- Bij nieuwbouw worden de bestaande rooilijnen gecontinueerd. Op korte termijn heeft dit betrekking op de nieuwbouw op Plein 1817 en mogelijk op nieuwbouw aan de overzijde van de St. Josephschool. Een verspringing van de rooilijn met een marge van maximaal 1m per pand is wenselijk.
- De nieuwbouw wordt ingepast binnen de gevarieerde lintbebouwing met variatie in kavelbreedte, leeftijd, hoogte, kapvorm en -richting en architectuur.

Huidig Plein 1817 en de Engerstraat

- Het plein wordt aan de straatzijde bebouwd. Het overige gedeelte blijft onbebouwd en krijgt een tuinachtig karakter.
- De rooilijnen worden uitgezet vanuit de rijksweg, vanuit de bebouwing aan de noordzijde van de Engerstraat en vanuit de nodige vrije ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande school. Deze dient minimaal 8.00m te zijn. De rooilijn uitgezet vanaf de rijksweg dient teruggelegd worden (max. 2.00m) zodat er meer ruimte ontstaat voor fietspad en bushalte. Tevens ontstaat een ruimer zicht op het schoolgebouw.
- De nieuwbouw dient zich enerzijds te voegen in de bestaande historisch gegroeide bebouwing en anderzijds te onderscheiden door een eigentijdse uitstraling.
- De nieuwbouw aan de rijksweg bestaat uit twee verschillende bouwkundige eenheden van in totaal vier lagen met kap. Op de begane grond zijn de ruimtes hoger zodat flexibel gebruik mogelijk is (woon/werk, commercieel etc.). In de daarboven gelegen lagen is ruimte voor appartementen. De nieuwbouw aan de

Engerstraat bestaat uit één bouwkundige eenheid met

grondgebonden woningen en/of appartementen van maximaal twee lagen met een langskap. De entrees van de woningen zijn gesitueerd aan de rijksweg en aan de Engerstraat.

- De typologie van de nieuwbouw aan de rijksweg refereert aan het voormalige Vredeshuis op nr. 84. De typologie van de nieuwbouw aan de Engerstraat refereert door de hoogte en het gebruik van de langskap aan de oude dorpsbebouwing. Zij vormt de overgang in schaal en maat naar de grootschalige bebouwing aan de noordzijde van de Engerstraat. Er ontstaat een evenwichtiger opbouw van het straatbeeld.
- De voorkeur gaat uit naar ondergronds parkeren. Eventueel kan een kleiner deel gesitueerd kunnen worden in de tuinachtige setting achter de nieuwbouw.
- De toekomstige in- en uitrit bevindt zich aan de Engerstraat.

St. Josephschool

- Het autonome karakter van het schoolgebouw wordt versterkt door de transformatie van de voortuin tot het nieuwe Plein 1817 met een formeel karakter.
- Dit plein heeft zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie.
- De pleinruimte wordt bepaald door de nieuwbouw op het voormalige Plein 1817 en de mogelijke nieuwbouw tegenover de St. Josephschool.
- De ruimtelijke begrenzing aan de St. Josephstraat kan verbeterd worden door aanplant van een stevige bomengroep.



oorspronkelijke laanbeplanting langs de Grotestraat



het voormalige Vredeshuis aan de Rijksweg



voorbeeld van een langskap in het oude dorp



ruimtelijke uitgangspunten openbare ruimte en bebouwing

openbare ruimte

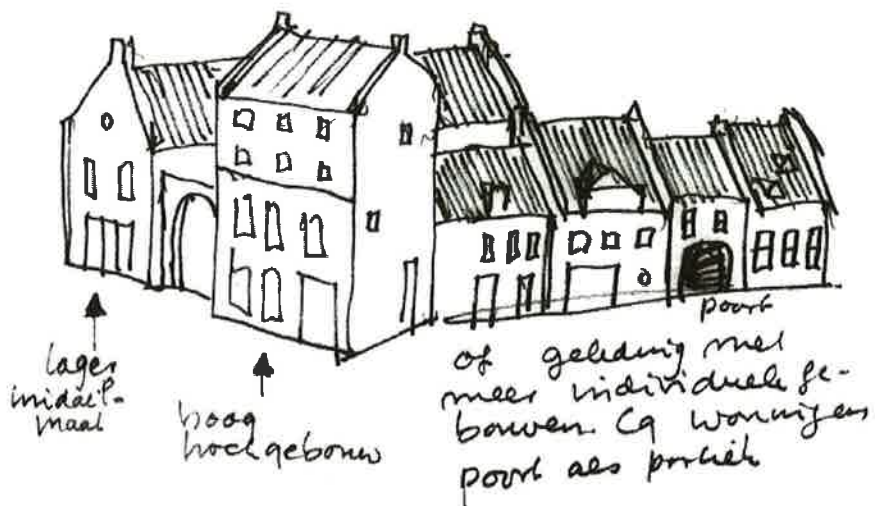


inrichtingsschets Plein 1817



impressie van het "nieuwe" Plein 1817

bebouwing



3 Wilhelminaplein

Smidsplein
Posthuisstraat en
overige uitkomende straten



analyse

Rijksweg / Grotestraat

De rijksweg (Grotestraat) zorgt met haar brede profiel en het drukke verkeer voor een ruimtelijke en functionele tweedeling tussen het Wilhelminaplein en het Smidsplein en daarmee tussen het oude dorp Tegelen en het gebied ten oosten van de rijksweg. De scheiding frustreert het sociale dorpsleven. Alleen de frietkraam zorgt voor levendigheid. De grote kraam staat echter met haar rug naar het plein. Bij herinrichting dient gezocht te worden naar een passende locatie. Daarnaast maakt de Grotestraat ter hoogte van de Martinuskerk een scherpere bocht waardoor er nog een tweedeling ontstaat, die meer ruimtelijk van aard is: ten noorden van de kerk en ten zuiden van de kerk. Op dit punt is er geen ruimte voor voetgangers. De voetgangersroutes worden daardoor geblokkeerd. De monumentale kerk is hierdoor nauwelijks beleefbaar. Vermindering van de verkeersdruk biedt mogelijkheden het profiel aan te passen zodanig dat de weg meer onderdeel wordt van het plein.

Wilhelminaplein

Het huidige Wilhelminaplein is ingericht als parkeerterrein voor het winkelend publiek in de Kerkstraat. Samen met het verkeer op de rijksweg ontstaat veeleer een verkeersplein, gericht op de auto. De verblijfskwaliteit is heel beperkt en het plein heeft weinig uitstraling. De sfeer aan de zuid-oostzijde van het plein wordt bepaald door stadsvernieuwingsbebouwing uit de 80-er jaren. De bebouwing is stedelijk en heeft weinig uitstraling en staat in sterk contrast met de dorpsbebouwing van Tegelen door afwijkende typologie, schaal en architectuur. Vanaf het Wilhelminaplein kijkend richting In de Beeten is er zicht op de achterkanten van de bebouwing aan de Gasthuisstraat. De vooruitgeschoven positie van het ABN-Amro gebouw bepaald en begrensd de pleinruimte. De uitstraling van het gebouw naar het plein is niet goed. Het gebruik van de begane grond als bank geeft weinig levendigheid aan het plein. Zelfs de galerij draagt daar niet aan bij en zorgt eerder voor een onprettige en onveilige pleintrand. Dit geldt ook voor de doorgang naar de Gasthuisstraat. De noord-oostzijde van het plein wordt bepaald door de vrijstaande kerk en pastorie en de bijbehorende tuinen.

Daarachter ligt een tweede begrenzing door de gesloten gevelwand aan de Bongerdstraat. De noord-oostzijde van het Wilhelminaplein straalt hierdoor een dorps sfeer uit.

De kerk is het middelpunt van het dorp maar ligt daarentegen afzijdig van het plein. De identiteit van het plein is hierdoor ambivalent. Herinrichting geeft aanleiding om de positie van de kerk op het plein meer prominent te maken en daarmee het Wilhelminaplein een sterkere identiteit te geven.

De begrenzing aan de noord-westzijde is vertroebeld door de dominantie van het verkeer. De lintbebouwing is gezichtsbepalend voor Tegelen. Zij bestaat uit gevarieerde dorpsbebouwing uit verschillende periodes. Ter plaatse van het Smidsplein wijkt de rooilijn, echter de aaneengesloten gevelwand wordt hier onderbroken.

Engerbeek en omgeving

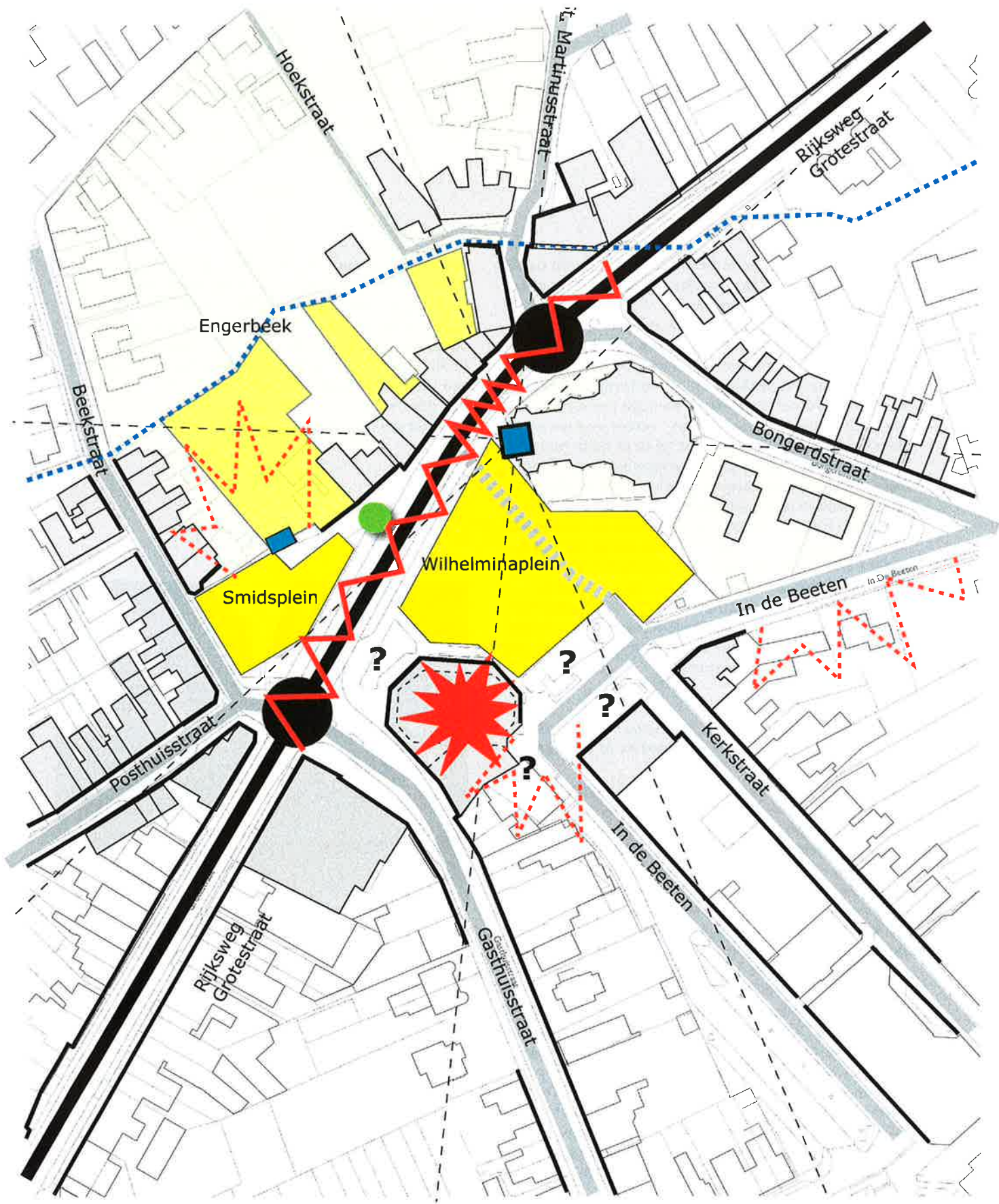
Tussen de bebouwing door in het gebied achter de noordzijde van het Wilhelminaplein is het tracé van de voormalige Engerbeek nog steeds terug te vinden. De beek is van oorsprong een landschappelijke structuurdrager en bepaalde mede de identiteit van het dorp. Op enkele plaatsen is de beek nog zichtbaar maar voert geen stromend water meer.

Bij herontwikkeling van dit gebied biedt dit gegeven aanknopingspunten voor de beeldkwaliteit. Het gebied waarin de beek ligt is grotendeels onbebouwd en bestaat uit boomgaarden, tuinen en een enkele villa. Dit beeld is kenmerkend voor het oude dorp Tegelen. Deze beeldkwaliteit verdient respect.

Smidsplein en Posthuisstraat

Het Smidsplein is duidelijk lager gelegen dan de Rijksweg en ligt daardoor apart van het Wilhelminaplein. De ruimte is ingericht als parkeerterrein en heeft geen verblijfskwaliteit.

De bebouwing rondom het plein bestaat uit monumentale dorpsgebouwen (periode 1850-1945). Het Smidsplein is ontstaan na sloop van een aantal oude panden aan de rijksweg. Hierdoor is vrij zicht ontstaan op de gefragmenteerde bebouwing, zoals de Smidse en de achtertuinen van de panden aan de voor-



analyse bestaande situatie

malige Smidsstraat en de Beekstraat. Een aantal panden staat leeg en dreigt te vervallen. Hierdoor ontstaat op het plein een "achterkant-gevoel". De westzijde wordt begrensd door de rijweg en door een aaneengesloten gevelwand met dorpse laagbouw van de Beekstraat. De ingang van de Posthuisstraat wordt gemarkeerd door een hoogwaardig hoekpand in de bouwstijl van de Amsterdamse School. Hier begint de oude route naar Steijl. De oude Lindeboom, geplant als "verzoening tussen Tegelen en Steijl" (1869) staat op deze oude route. Vanuit de Posthuisstraat heeft men mooi zicht op de kerk. De randen bevatten in potentie veel kwaliteit. De architectuur is gezichtsbepalend voor Tegelen en de niveauverschillen tussen Wilhelminaplein en Smidsplein benadrukken het van oorsprong aanwezige landschappelijke reliëf. Het plein biedt mogelijkheden om in relatie met het huidige Wilhelminaplein een groot plein te ontwikkelen dat het nieuwe dorpshart van Tegelen kan worden. Hiermee wordt het historische proces van het organisch gegroeide plein verder gecontinueerd en passend gemaakt voor de toekomst.

Overige uitkomende straten (Gasthuisstraat, St. Martinusstraat, Bongerdstraat, Kerkstraat en In de Beeten)

De kruising Grotestraat met de Gasthuisstraat / Beekstraat / Posthuisstraat is een druk verkeersknooppunt aan de zuidzijde van het Wilhelminaplein. Het verkeer wordt geregeld met verkeerslichten. Deze verkeerssituatie is bepalend voor de sfeer van het plein aan de zuidzijde. De ruimtelijke inrichting wordt door verkeers-techniek gedictieerd. Er is geen ruimtelijke kwaliteit. Op de hoek Gasthuisstraat / Grotestraat is recentelijk een nieuw markant appartementencomplex gebouwd (tegenover Staccato). Het appartementencomplex sluit wat betreft de rooilijnen goed aan op de stedenbouwkundige structuur, maar is te grootschalig en stedelijk van karakter. De beeldkwaliteit van de toekomstige nieuwbouw aan de zuidzijde van het Wilhelminaplein dient rekening te houden met dit stedelijke karakter. Ook de kruising Grotestraat met de Bongerdstraat / St. Martinusstraat heeft geen ruimtelijke kwaliteit. De profielen van de straten zijn erg breed, de kruisingen zijn te groot, onoverzichtelijk en onveilig. De gebouwen rondom de kruising daarentegen zijn typisch voor Tegelen.

De ontsluiting van In de Beeten loopt via het Wilhelminaplein naar de Grotestraat. Dit zorgt voor een onsa- menhangend en onoverzichtelijk straatbeeld en on- veilige situaties. Daarnaast ontbreekt het in de straten op enkele plekken aan begeleidende bebouwing. De Kerkstraat is dé winkelstraat van Tegelen, opgespan- nen tussen de Martinuskerk en het Raadhuis. De entree van deze winkelstraat ontbreekt, sterker nog, de straat gaat abrupt over in een parkeerterrein.



de Engerbeek, overgang van oorspronkelijke bedding en riool



Kerkstraat is gericht op de kerk



zicht op achterkanten In de Beeten vanaf Wilhelminaplein



het brede profiel van de Grotestraat t.h.v. het Wilhelminaplein



het brede kruispunt Gasthuisstraat / Grotestraat



het Wilhelminaplein als parkeerterrein



markant pand op de hoek Grotestraat / Posthuisstraat



karakteristieke dorpse gebouwen aan de westzijde van het Wilhelminaplein

ruimtelijke uitgangspunten openbare ruimte en bebouwing

Rijksweg / Grotestraat

- De verkeerssituatie wordt verbeterd door het terugdringen van de verkeersintensiteit. Het vrachtverkeer wordt omgeleid en het doorgaand verkeer wordt ontmoedigd. Het aantal aansluitingen op de Grotestraat worden zoveel mogelijk beperkt.
- De rijksweg wordt heringericht met een vriendelijker profiel voor voetgangers, een smalle rijbaan waardoor de rijnsnelheid wordt teruggedrongen en vrijliggende fietspaden. De inrichting maakt deel uit van het plein. De rijksweg (Grotestraat) wordt onderdeel van het plein en is daarmee niet langer scheidend maar bindend element. Aandachtspunt hier is de verkeersveiligheid (bv. het toevoegen van verkeersgeleiders en een markering van de rijweg).
- De bomen zijn niet gerelateerd aan de weg, maar staan verspreid op het plein.

Wilhelminaplein

- Het Wilhelminaplein wordt getransformeerd van verkeersplein naar verblijfsplein; het hart van Tegelen.
- Het plein wordt geheel autovrij met uitzondering van bevoorradingsverkeer. Vervangende parkeerplaatsen komen langs de randen van het centrum.
- Wilhelminaplein en Smidsplein worden één plein.
- De ruimte achter de Martinuskerk wordt bij de pleinruimte getrokken; zo komt de kerk weliswaar aan de rand maar tóch op het plein te staan.
- De vorm en de grootte van het plein wordt gewijzigd; er ontstaat een meer langgerekte pleinruimte die vanaf de Posthuisstraat tot achter de Martinuskerk doorloopt. Plein en straat vormen één geheel. Het landschappelijke reliëf wordt weer zichtbaar; het plein loopt af van oost naar west.
- Het plein heeft een groen karakter met veel verspreid staande bomen.
- Het plein is een verblijfsplek met ruimte voor terrassen, markt en kleinschalige evenementen. De frietkraam dient bij voorkeur in één van de (nieuwe) gevelwanden te worden opgenomen.
- Het plein wordt voorzien van een éénduidig verhardingsmateriaal op één niveau.
- De pleinwanden worden opgewaarderd en deels vernieuwd.

Overige uitkomende straten (Posthuisstraat, Gasthuisstraat, St. Martinusstraat, Bongerdstraat, Kerkstraat en In de Beeten)

- De aansluitingen van de uitkomende straten op de rijksweg worden versmald en vereenvoudigd. Zij worden op hetzelfde niveau gebracht als het plein en maken daardoor onderdeel uit van het plein. De materialisatie van deze straten is gelijk aan de materialisatie van het plein.
- De Posthuisstraat wordt dé verbinding tussen Tegelen en Steijl; de straat wordt heringericht als een dorpsstraat met een typisch Limburgse karakter; een menging van horeca en religie.



referentie bomenplein



genueanceerd bruine klinker Lingeformaat, Duits fabrikaat

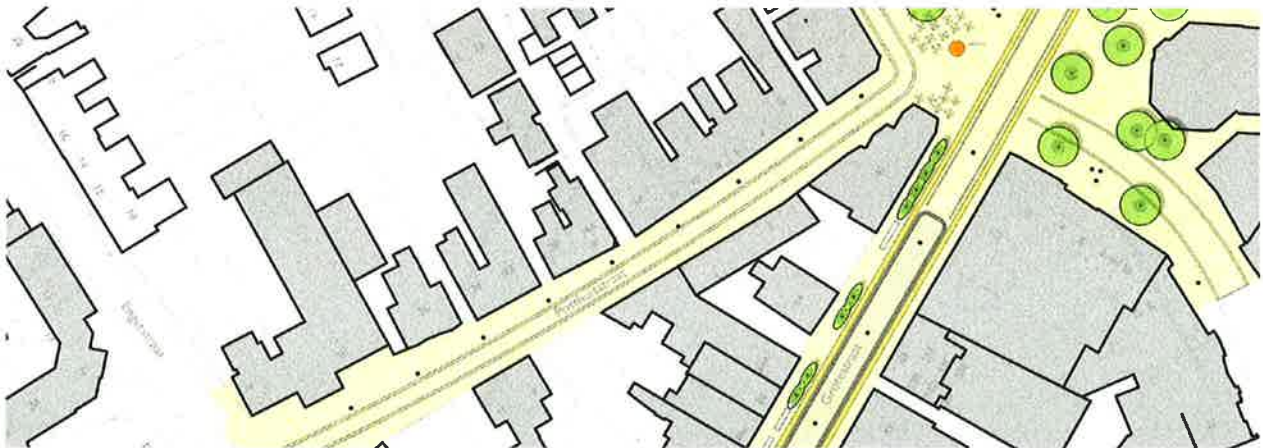


ruimtelijke uitgangspunten openbare ruimte en bebouwing fase 1

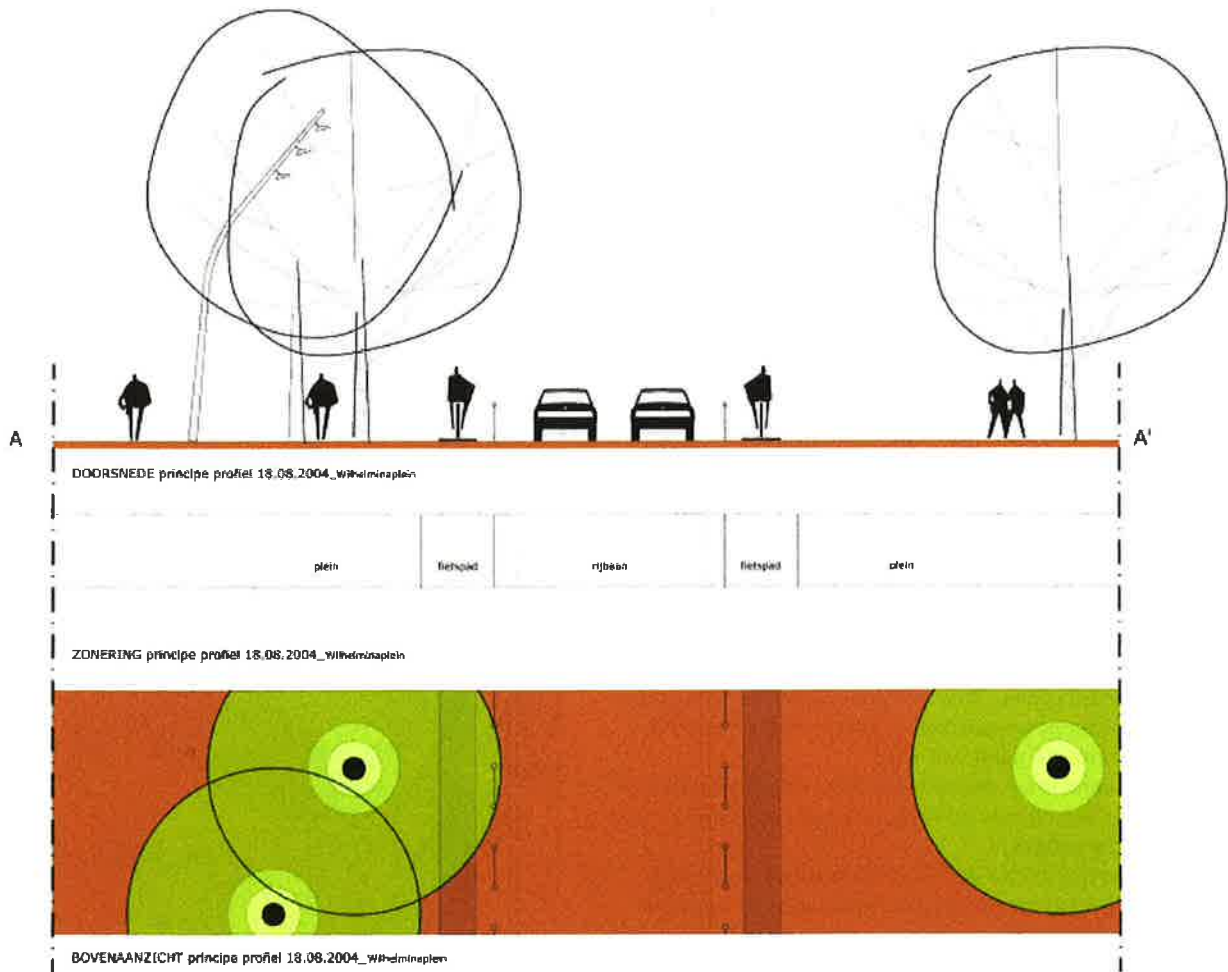
openbare ruimte



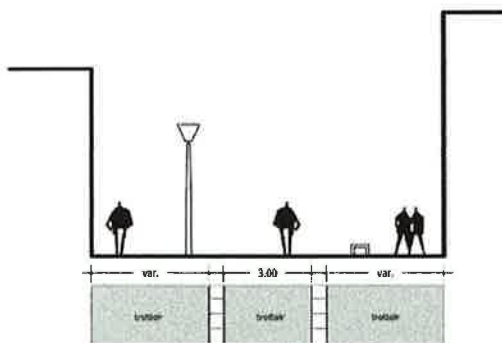
herinrichting Wilhelmijnplein



herinrichting Posthuisstraat



profiel ter plaatse van de Grotestraat



herontwikkeling Wilhelminaplein west

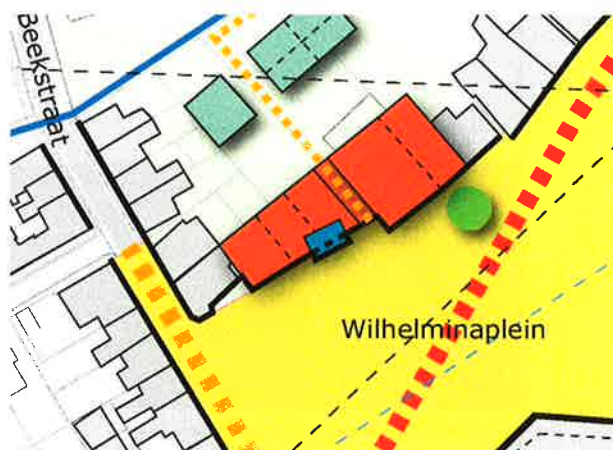
- De herontwikkeling beslaat het gebied tussen het Wilhelminaplein en de Engerbeek.
- De bebouwing in dit gebied wordt perceelsgewijs ontwikkeld. Op korte termijn zijn dat drie percelen. In latere fase kunnen de aangrenzende percelen hieraan worden toegevoegd.
- De bebouwing dient qua sfeer aan te sluiten bij het oude dorp Tegelen en de dorpsbuurten (kleinschalig, materiaal baksteen, keramische pannen, etc).
- Aan de zijde grenzend aan het Wilhelminaplein wordt de bestaande gevelwand aangevuld met nieuwbouw. Dit is aan de orde achter de smidse. Er ontstaat een nieuwe aaneengesloten pleinwand. Hoe met deze pleinwand kan worden omgegaan is in een 3-tal varianten aangegeven. De bestaande bebouwing van het café Lichtenberg en het gebouw de Kieviet kunnen worden meegenomen in de herontwikkeling. De voorkeur gaat uit naar een integratie van de bestaande en gerestaureerde gevel met nieuwbouw. De achtergelegen bouwmassa kan door nieuwbouw worden vervangen. De bebouwing aan het plein is maximaal 3 lagen met langskappen. Waar mogelijk wordt de bestaande bebouwing opgewaardeerd (restauratie) zoals bijvoorbeeld het pand van Heel.
- De monumentale lindenboom dient onlosmakelijk verbonden te zijn met de toekomstige pleinwand; ze vormen één geheel.
- Het hoekpand aan de Beekstraat en de voormalige Smidse dient te worden gerestaureerd en opgenomen te worden in de nieuwbouw. De Smidse krijgt bij voorkeur een openbare publieke functie (bijvoorbeeld



referentie vrijstaande bebouwing in groen binnenterrein

VVV-kantoor).

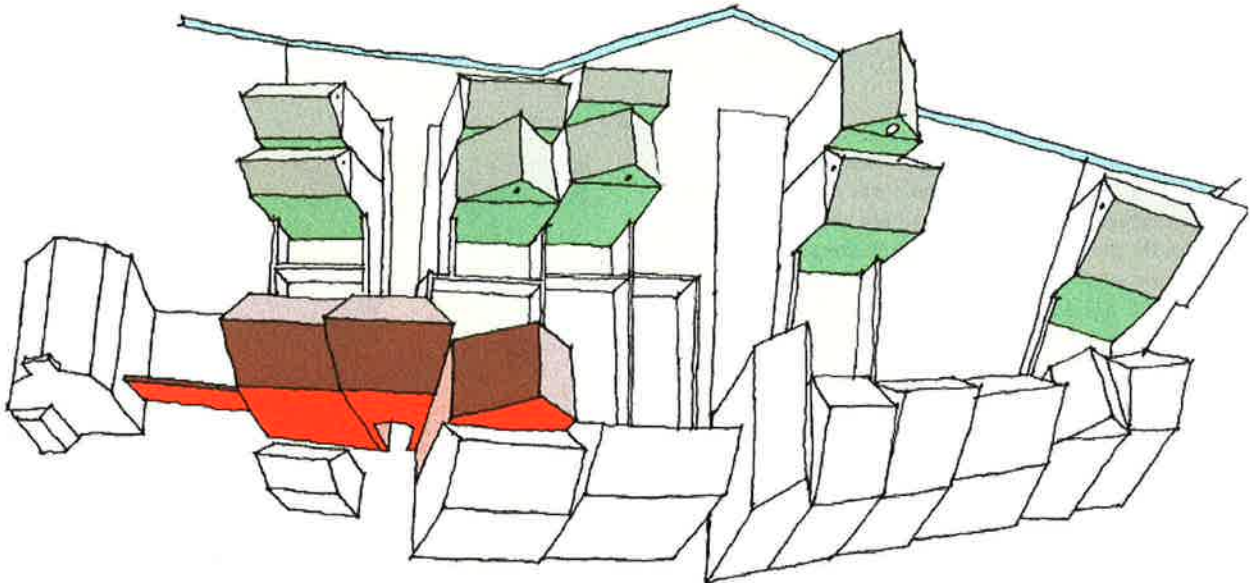
- De bebouwing achter de bestaande bebouwing aan het Wilhelminaplein (aan de Engerbeekzijde) bestaat uit woningen / appartementen van maximaal 2 lagen met kap. De bebouwing dient qua karakter aan te sluiten op het aangrenzende groene binnenterrein van het oude dorp Tegelen (tuinachtig, kleinschalig, materiaal donkere baksteen, daken met keramische pannen. Parkeren dient inpandig te worden opgelost. De ontsluiting voor auto's geschied vanaf de Hoekstraat; voor langzaam verkeer ook via het Wilhelminaplein. Erfafscheidingen bestaan uit muren of hagen.
- De Engerbeek wordt nieuw leven ingeblazen en maakt onderdeel uit van het ontwikkelingsgebied Wilhelminaplein-West.



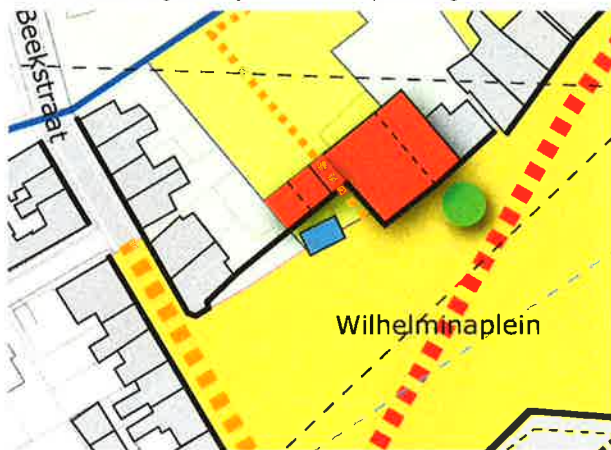
Wilhelminaplein West_smidse geïntegreerd in nieuwbouw



referentie nieuwbouw met dorpse sfeer_Engerbeekzijde



studie bebouwing westzijde Wilhelminaplein-Engerbeek



Wilhelminaplein West_nieuwbouw achter smidse



Wilhelminaplein West_nieuwbouw met verplaatste smidse



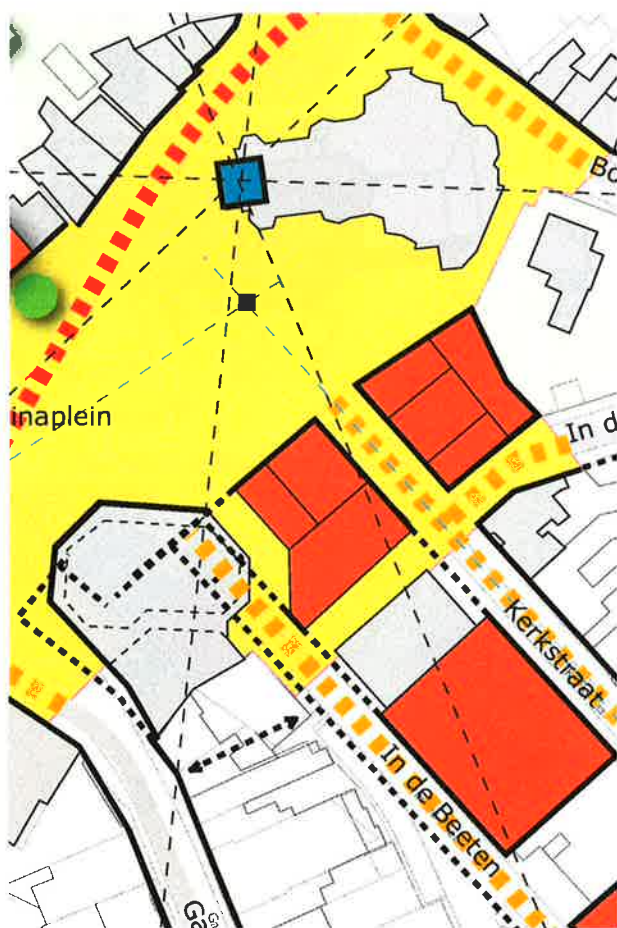
referentie nieuwbouw met dorpse sfeer_Wilhelminapleinzijde

herontwikkeling Wilhelminaplein oost

De herontwikkeling van Wilhelminaplein oost zal fasegewijs plaatsvinden. Fase 1 zal op korte termijn gerealiseerd worden en ziet er als volgt uit:

- Aan de oostzijde van het Wilhelminaplein komt een nieuwe pleinwand. Hiermee worden twee zaken aangepakt; het ABN-Amro gebouw wordt opgenomen in deze nieuwe pleinwand en krijgt daardoor een minder dominante positie, daarnaast komen de pastorie en omliggende tuinen meer in de luwte te liggen en wordt de pleinruimte meer "af" gemaakt.
- De Kerkstraat wordt verlengd met nieuwbouw. Deze nieuwbouw vormt de schakel tussen het plein en de winkelstraat.
- De nieuwbouw bestaat uit twee bouwvolumes. De contouren worden bepaald door de noodzakelijke afstanden opzichte van de bestaande panden.
- De bouwvolumes zijn opgedeeld in een aantal geheel verschillende panden met een eigen architectuur (materiaal, maatvoering, detaillering, dakopbouw etc).
- De bebouwing heeft kenmerken die wat betreft maat, schaal en typologie een menging zijn van dorps en stedelijk.
- De bebouwing bestaat uit winkels en horeca op de begane grond en woningen in de erboven gelegen lagen. De bouwhoogte varieert tussen de 3 en 4 lagen met kap.
- Het ABN-Amro bankgebouw blijft gehandhaafd, maar de architectuur van het gebouw dient te worden opgewaardeerd met een aantal bouwkundige ingrepen. De galerij wordt bij de begane grond betrokken door middel van transparante puien. De balkonbeplating wordt vervangen door duurzame meer transparante materialen. De dakbedekking wordt vervangen door keramische pannen. De gevel krijgt een aangepast kleurpalet dat aansluit op die van de bebouwing in de dorpsbuurten en van de nieuwbouw.

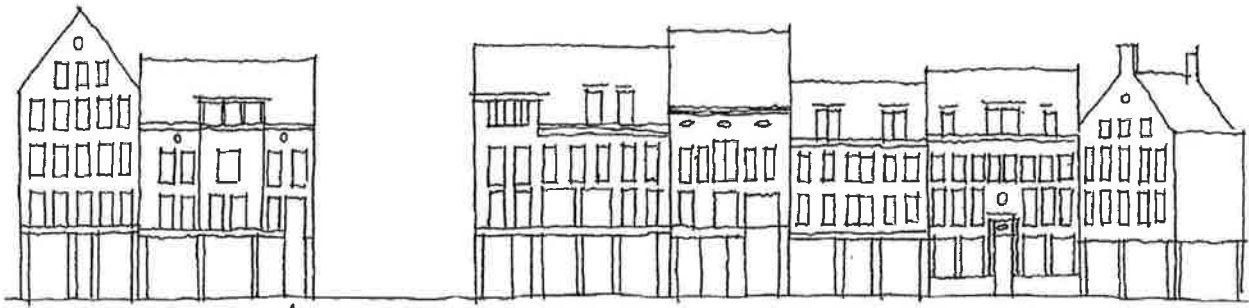
De IOCT lange termijn voorziet in een herontwikkeling van In de Beeten en de locatie ABN-Amro. Fase 2 omvat nieuwbouw tussen Kerkstraat en In de Beeten. In fase 3 wordt de oostelijke pleinwand verder afgebouwd.



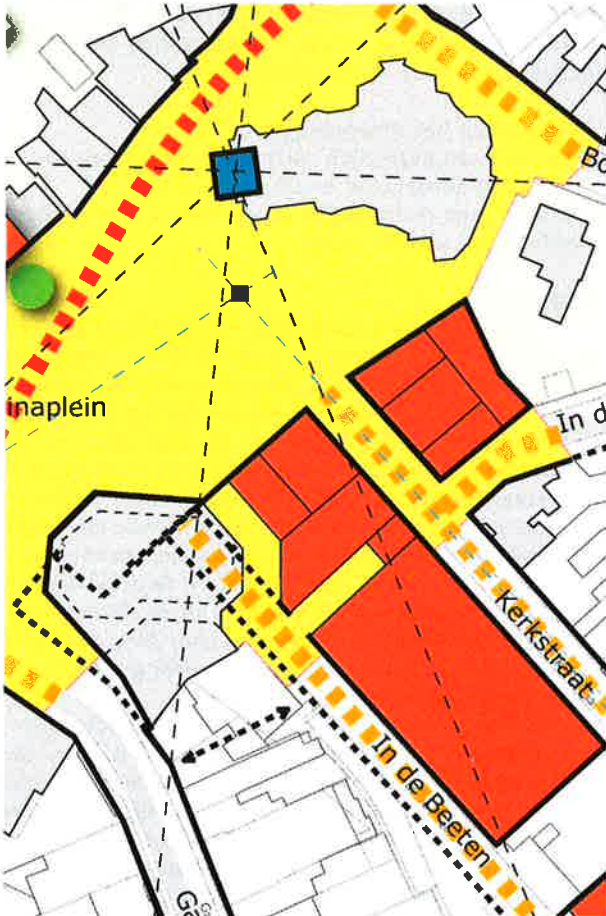
fase 1_het eerste gedeelte van de pleinwand



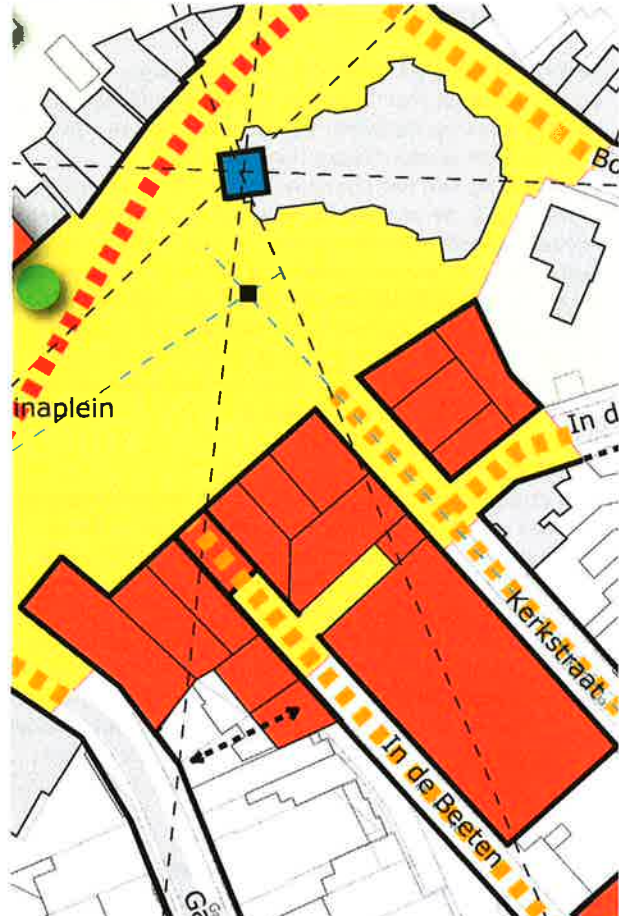
samenhang en verscheidenheid in architectuur



studie gevelwand oostzijde Wilhelminaplein fase 3_ architectuur met zowel dorpse als stedelijke kenmerken



fase 2_nieuwbouw tussen Kerkstraat en In de Beeten



fase 3_nieuwbouw op locatie ABN-Amrogebouw



referentie toegang naar een binnenhof



referentie alzijdig gebouw

4 winkelstraten en locatie Linders

Kerkstraat
In de Beeten



analyse

Grootschalig stedelijk versus kleinschalig dorp

De Kerkstraat is dé winkelstraat van Tegelen, gelegen in de as tussen de Martinuskerk op het Wilhelminaplein en het Raadhuis op De Drink. De as reikt in beide richtingen nog veel verder (Maas-Maaswoud).

De inrichting van het openbaar gebied is gedateert. De overkapping, de puien en gevels van de winkelpanden hebben te weinig beeldkwaliteit. De naamgeving en reclame-uitingen aan de gevels zijn buiten proportie en geven de winkelstraat de uitstraling van een rommelige koopjesmarkt. De Kerkstraat is toe aan een stevige opknapbeurt! De opbouw van de Kerkstraat is stedenbouwkundig onevenwichtig. Oost- en westzijde zijn twee totaal verschillende straatwanden.

Westzijde

De westzijde bestaat uit grootschalige stedelijke bouwvolumes uit de stadsvernieuwing van de jaren 80 en kent een hoogte van drie tot vier lagen met plat dak. Op de begane grond zijn winkels met dominante luifels. Op de lagen daarboven bevinden zich portiek- en galerijwoningen. Deze bebouwing heeft weinig uitstraling. De rooilijn aan deze zijde verspringt plaatselijk naar binnen danwel naar buiten. Dit resulteert in een rommelige en onrustige gevelwand. De bebouwing loopt door tot aan In de Beeten en vormt daar een achterkant.

Oostzijde

De oostzijde bestaat uit kleinschalige dorpse bebouwing (periode 1850-1945) die een aaneengesloten gevelwand vormt. Deze bebouwing is typisch Tegels en bevat enkele fraaie panden. De bebouwing varieert van één tot twee lagen met kap. De panden hebben een winkel-functie op de begane grond en een woonfunctie daarboven. Veel panden hebben meermalen een verbouwing ondergaan waarbij een woning tot winkel werd verbouwd danwel een nieuwe winkelpui werd geplaatst. Soms is deze verbouwing zo ingrijpend dat de complete gevel is vernieuwd óf dat de relatie tussen pui en bestaande gevel verstoord is.

Entree vanaf De Drink

De Centrumpassage geeft samen met de nieuwbouw aan de westzijde deze entree een stedelijk karakter, echter zonder identiteit en "unheimlich" door de introverte bouw, leegstand en de minderwaardige architectuur. Vanuit De Drink is de entree naar de Kerkstraat erg

onduidelijk door de inrichting van het gebied met twee parkeerterreinen, afschermdende beplanting en een toegangsweg naar de Martinushof.

Entree vanaf het Wilhelminaplein

De entree aan deze zijde ontbreekt, sterker nog de straat gaat abrupt over in een parkeerterrein. Het doet geen recht aan de fraaie stedenbouwkundige positionering van de straat.

In de Beeten

In de Beeten is ontstaan in samenhang met de stadsvernieuwing aan de Kerkstraat. In de Beeten is geen straat maar veeleer een openbaar binnenterrein. Het gebied heeft een functie voor laden, lossen, parkeren, ontsluiten van bevoorradingsverkeer en de ondergrondse parkeerkelder. Het noordelijke deel geeft zicht op de achterkanten van de bebouwing met garages en om-muurde tuinen aan de Gasthuisstraat, waarin zich inmiddels enkele commerciële bedrijfjes/winkels hebben gevestigd. Het zuidelijke deel kijkt uit op de achterkant van de bebouwing van het Gasthuis en de Martinushof. De oostelijke wand wordt gevormd door de achterkanten van de bebouwing aan de Kerkstraat met expeditieruimte en bergingen op de begane grond.

De inrichting en bebouwing maken het tot een troosteloos gebied dat herstructureerd dient te worden. De IOCT stelt voor dat In de Beeten omgevormd zal worden tot een nieuwe straat parallel aan de Kerkstraat. Onderzocht dient te worden welke functies het best tot hun recht kunnen komen. Mogelijk kan de straat een woon-/winkelfunctie krijgen, waardoor in combinatie met de Kerkstraat een interessant winkelgebied kan ontstaan. Bovendien wordt wonen in het centrum bevorderd; dit vergroot de leefbaarheid. Tussen de Kerkstraat en In de Beeten liggen enkele stegen. Het streven is dit aantal verbindingen uit te breiden, waar mogelijk met plein-achtige ruimtes.

Locatie Linders

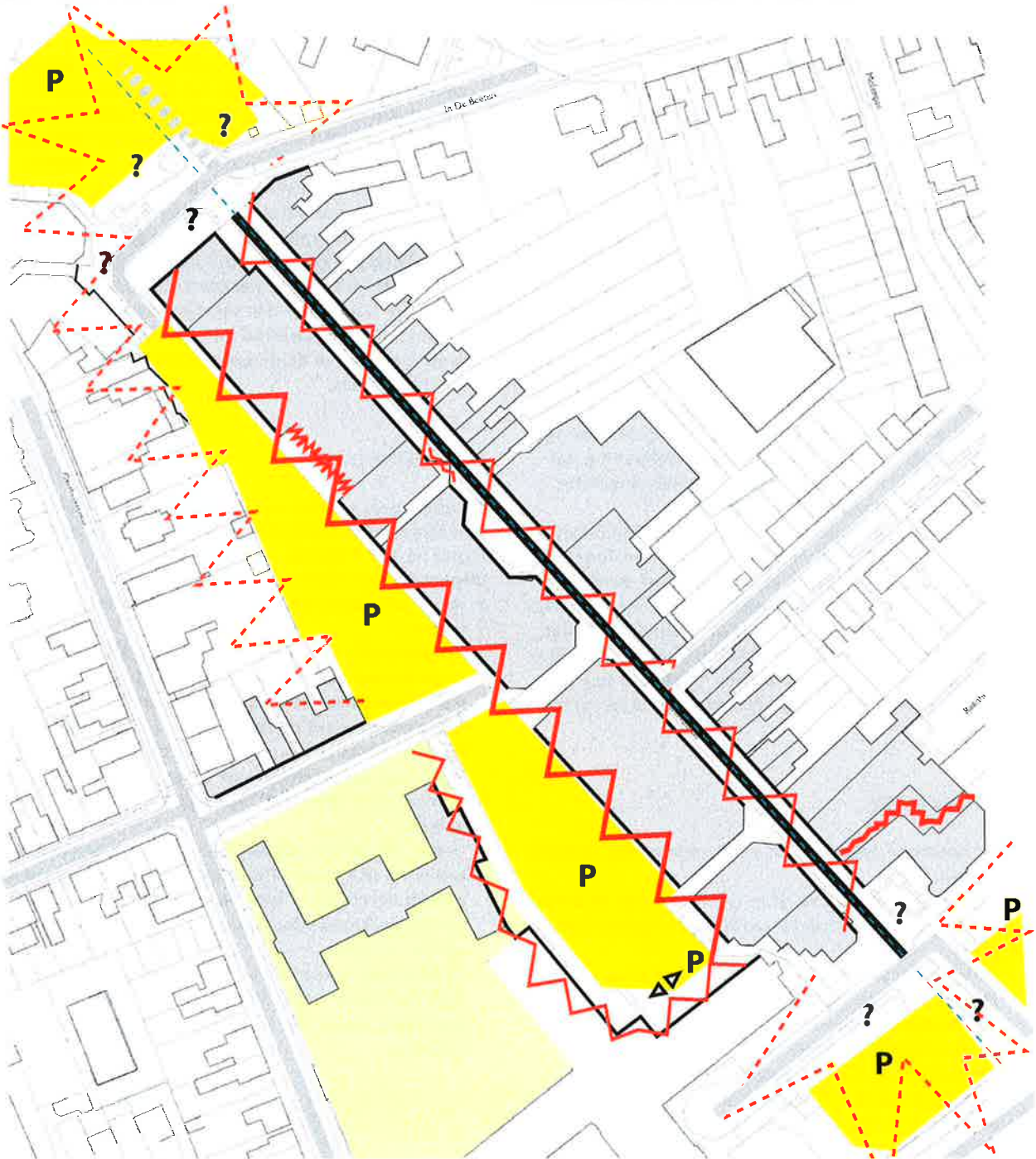
De locatie Linders ligt in het meest noordelijke bouwblok tussen de Kerkstraat en In de Beeten. Momenteel is hier een supermarkt gevestigd. De gesloten gevelwanden, het ontbreken van winkels en de non-architectuur zorgen voor een negatief straatbeeld. Herontwikkeling van deze locatie is op te vatten als een voorbeeld-project van de IOCT en biedt kansen om de Kerkstraat en In de Beeten op te waarderen.



dorps versus stedelijk



achterkantsituatie zuidzijde In de Beeten



analyse bestaande situatie

ruimtelijke uitgangspunten openbare ruimte en bebouwing

Algemeen

- De Kerkstraat wordt weer dé winkelstraat van Tegelen.
- De openbare ruimte krijgt een “face-lift” waarbij de twee entreegebieden worden meegenomen. De structuuras wordt weer zichtbaar gemaakt.
- De onevenwichtige stedenbouwkundige opbouw wordt projectgewijs getransformeerd tot een meer samenhangende encenering.
- Een hoger volume tussen de dorps bebouwing van In de Beeten en de Kerkstraat vormt een intermediair met de stedelijke bebouwing uit de periode van de naoorlogse stadsvernieuwing.
- Opwaardering van de gevel / pui dient gestimuleerd te worden.
- Plannen voor nieuwe puien en verbouwing van gevels dienen ontwikkeld te worden in relatie tot de gehele gevel en de omgeving. Wanneer plannen betrekking hebben op waardevolle, historische bebouwing dan dient zoveel mogelijk de oorspronkelijke bouwstijl gehanteerd te worden (restauratie).
- Door toepassing van het Reclamebeleid Venlo met specifieke richtlijnen voor het centrum van Tegelen (zie pagina 34, reclame en naamgeving) wordt de gewenste dorps sfeer en eigen indentiteit versterkt.
- In de Beeten wordt in de toekomst een dorpsstraat waar ruimte is voor gemengde functies (wonen, winkels en bedrijfjes). In de Beeten dient daarmee de positie van de Kerkstraat als winkelstraat te versterken.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt een hoogwaardig verblijfsgebied.
- Een rechte belijning en vrije zichtlijnen van de inrichting versterkt de structuuras Wilhelminaplein-Stationsplein.
- De winkelstraten hebben als verbijzondering een extra accent in de bestrating in een afwijkend materiaal (bijvoorbeeld natuursteen, glazuursteen of metaal). Aandachtspunt is de beloopbaarheid.
- Het profiel van de winkelstraten (Kerkstraat, In de Beeten) krijgt een driedeling, alles ligt op één niveau.
- De overkapping wordt verwijderd.
- Ter plaatse van pleinruimtes kunnen solitaire bomen

worden geplant.

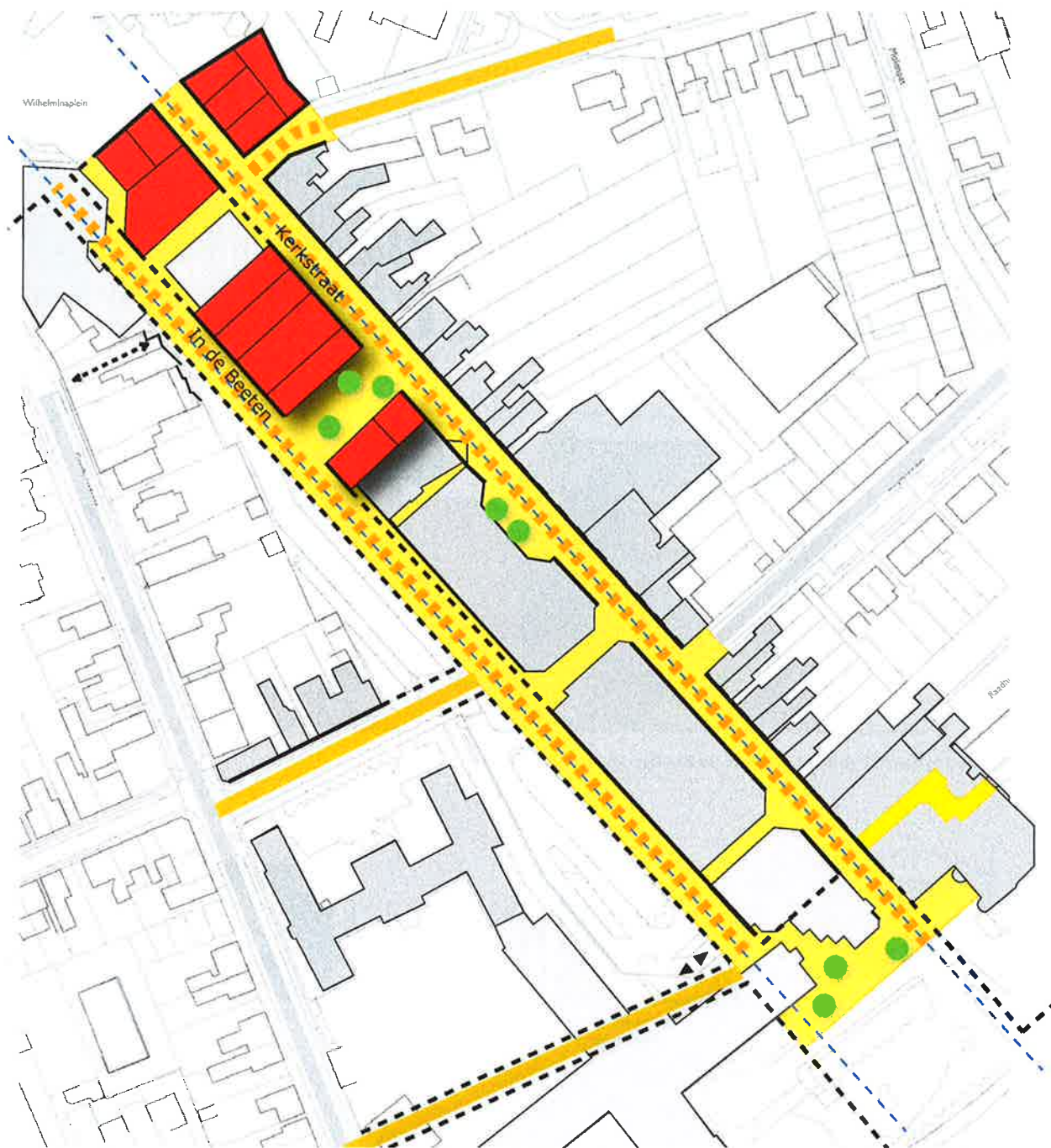
- Het huidige straatmeubilair wordt vervangen.
- De huidige parkeerterreinen (In de Beeten) blijven vooralsnog gehandhaafd tot dat deze gebieden in combinatie met de Martinushof herontwikkeld worden.
- In de Beeten blijft vooralsnog voor bevoorradingsverkeer bereikbaar via de Schoolstraat, In de Beetenstraat en het Wilhelminaplein. Bovendien is de straat toegankelijk voor fietsers en fungeert als ontsluiting tussen Wilhelminaplein en Stationsplein.
- In de Beeten krijgt van noord naar zuid een nieuw profiel. De inrit van de parkeerkelder aan de zuidzijde van In de Beeten zal een tijdelijke aanpassing krijgen. Op lange termijn dient de garage met inrit geïntegreerd worden in de nieuwbouwplannen rondom het Gasthuisterrein.

Locatie Linders

Locatie Linders is één van de meest lelijke plekken in de Kerkstraat. Herontwikkeling biedt kansen om de Kerkstraat en In de Beeten op te waarderen.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Het bouwvolume bestaat uit twee delen met een pleinruimte.
- Het gebouw is alzijdig. Zowel naar de Kerkstraat, naar In de Beeten als naar het nieuwe pleintje.
- Het gebouw kent een geleding in een aantal verschillende panden met op de begane grond een winkel-functie en daarboven appartementen in twee à drie lagen met kap. Winkelpui en gevel vormen één geheel.
- De woningen zijn bereikbaar vanaf het nieuwe pleintje.
- Onder het gehele gebouw bevinden zich een parkeerkelder en bergingen. De kelder is bij voorkeur via een autolift bereikbaar vanaf het pleintje. De constructie van de parkeerkelder bevat uitsparingen voor een aantal bomen.
- De bouwstijl is een mix van dorps en stedelijk en van traditioneel en eigentijds. Het materiaalgebruik sluit aan bij de omgeving. Incidenteel zijn uitzonderingen mogelijk.

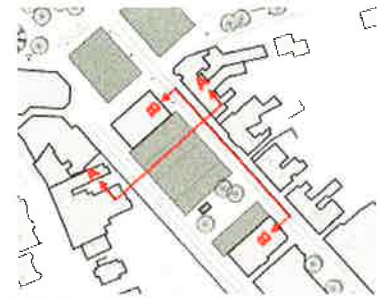


ruimtelijke uitgangspunten openbare ruimte en bebouwing locatie Linders in samenhang met fase 1 van Wilhelminaplein Oost

"dorpse
nieuwbouw"

"intermediair"

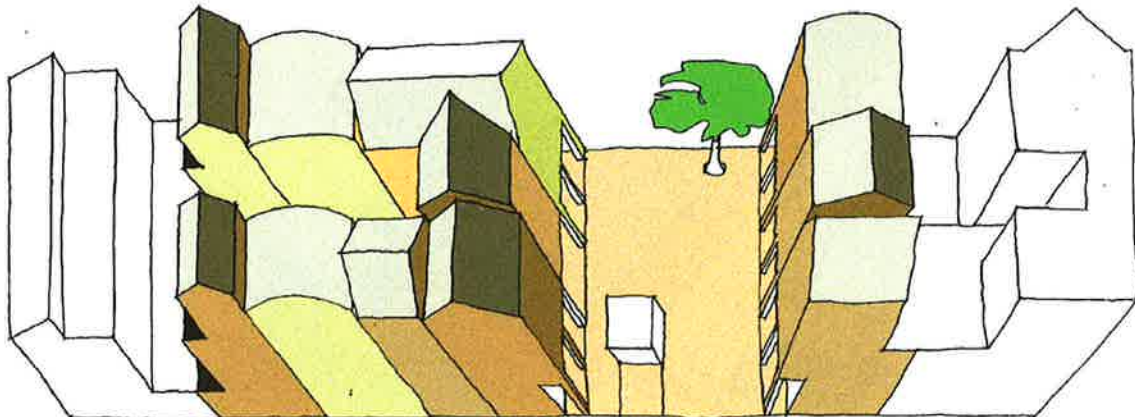
"bestaande dorpse
bebouwing"



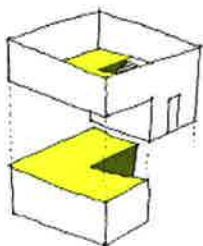
dwarsdoorsnede A-A_het hogere volume tussen de dorpse bebouwing van In de Beeten en de Kerkstraat vormt een intermediair met de stedelijke bebouwing uit de periode van de naoorlogse stadsvernieuwing



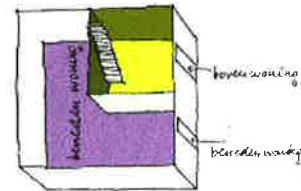
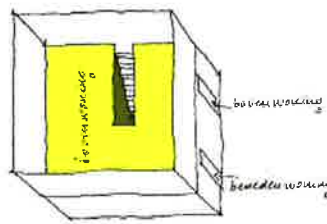
aanzicht B-B_impresie gevelwand Kerkstraat



impresie vogelvlucht_kijkend vanaf In de Beeten richting Kerkstraat



de woningen zijn best te elkaar



modelstudie verweving woningtypen



referentie geleding gevel



referentie pand in eigentijdse bouwstijl



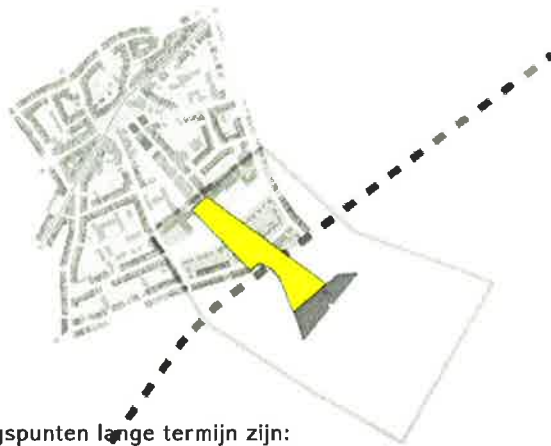
referentie pand in traditionele bouwstijl



referentie pand in eigentijdse bouwstijl

5 Centrale deel Stationsgebied

Raadhuislaan
De Drink
station NS



Sanering en nieuwbouw rondom het station maakt onderdeel uit van de IOCT lange termijn. Hiervoor dient te zijner tijd -samen met het overige deel van het stationsgebied- een apart project te worden opgezet.

Uitgangspunten korte termijn zijn:

- wijziging van de verkeersstructuur aan de Raadhuislaan en de Drink geeft aanleiding tot een reconstructie. Voor zover mogelijk kan een deel van de openbare ruimte heringericht worden.
- De route tussen Wilhelminaplein en station kan -waar mogelijk- reeds verbeterd worden. Met name is dit van belang bij de ontsluiting en organisatie van de parkeerterreinen bij de Martinushof en de Centrumpassage in relatie tot voetgangersroute.

Uitgangspunten lange termijn zijn:

- Het stationsplein wordt een groene pleinruimte, lopend vanaf de huidige entree van de Kerkstraat tot aan het openluchttheater De Doolhof.
- Het plein maakt onderdeel uit van de gewenste groenstructuur. De plantsoenen dienen te worden omgevormd tot bijzondere thematische tuinen. Het bosgebied De Doolhof wordt uitgebreid in noordelijke richting. De Doolhof wordt omgedoopt tot "Passiepark".
- Het station en het Raadhuis zijn centrale elementen op het toekomstige plein. Mogelijk kan het Raadhuis in zijn oorspronkelijke vorm worden teruggebracht. Onderzocht dient te worden hoe de nieuwe pleinwanden ontwikkeld zullen worden.
- Het plein rondom het station vormt een schakel



stedelijke entree_onduidelijk en rommelig



inrichting plein onderbreekt als Raadhuis/Wilhelminaplein

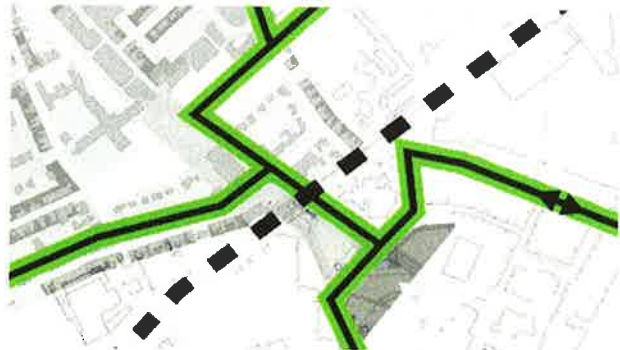


markante architectuur raadhuis

tussen het centrum van Tegelen met het dorps karakter en het suburbane, deels meer stedelijke deel van Tegelen.

- De opgave is het bepalen van de gewenste sfeer van de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de nieuwbouw aan het plein. Keuzes dienen te worden gemaakt: dorps/stedelijk, modern/traditioneel, parkachtig/landschappelijk, kleinschalig/grootschalig etc.
- Bij sloop van het verpleegtehuis Martinushof dient het wandmozaiek een nieuwe bestemming te krijgen op een nieuwe pleinwand.
- Het plein is door zijn ligging op een knooppunt van belangrijke hoofdwegen, spoor/station, winkelstraat en parkeervoorzieningen een levendig plein. Alle

functies komen hier bij elkaar; zowel een verkeers- als verblijfsfunctie. Dit vraagt om een integrale aanpak van de opgave.



wensbeeld verkeersstructuur_omgeving station



plantsoenen met weinig uitstraling



brede straat met suburbane villa's



verhoogd station verbindt centrum met openluchttheater



terugdringen dominantie verkeer



straatnamen binnen het BKP Tegelen