MASTERPLAN CENTRUM MALDEN

Ruimtelijke kaders centrum Malden

SAMENVATTING

Het Masterplan biedt heldere ruimtelijke kaders voor het realiseren van woningbouw en is daarmee een opmaat voor een toekomstig stedenbouwkundig plan.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Van schets tot plan 4

1.2 Probleemstelling 4

1.3 Masterplan 5

1.4 Leeswijzer 5

2. Op weg naar een Masterplan 6

2.1 Houtskoolschets ‘Hart voor Malden’ 6

2.2 Concept programma Vitaal Centrum Malden 7

3. Ontwikkelkaders projecten 10

3.1 Haalbaarheidsstudies projecten. 10

3.2 Kaders parkeren voor bouwplannen 11

3.3 Kaders Woningdifferentiatie 12

3.4 Het Steenhuys 13

3.5 Noordwand Kerkplein 14

3.6 H. Antonius Abt Kerk 15

3.7 De Muse 16

3.8 Raedstaete 17

3.9 Ericastraat 18

4. Schetsplan centrum Malden 20

4.1 Uitgangspunten schetsplan 20

4.2 Deelgebieden centrum Malden 24

4.3 Fasering openbare ruimte 30

1. Inleiding

1.1 Van schets tot plan

Voor u ligt het Masterplan Centrum Malden, het resultaat van een ontwerp- en besluitvormingsproces dat in 2012 is begonnen met het maken van de bekende Houtskoolschets 'Hart voor Malden'

Houtskoolschets Centrum Malden, BügelHajema, 2013

In de periode na 2013 zijn er door de gemeente Heumen en meerdere advies- en ontwerpbureaus studies verricht naar tal van onderdelen en aspecten van het centrumgebied, van het teruglopende winkelaanbod tot het openbaar vervoer en van het waterbeheer tot de parkeervoorziening en niet te vergeten de uitbreiding van de woningvoorraad. Ook zijn er al de nodige projecten uitgevoerd of in ontwikkeling, zowel in de openbare ruimte als op verschillende locaties.

De grootste veranderingen moeten echter nog plaatsvinden en daartoe geeft dit Masterplan de kaders. Het geeft concrete uitgangspunten weer voor de ontwikkeling van de bouwplannen en laat de ambitie en doelstellingen zien voor de herinrichting van het centrumgebied. Dit schetsplan is inmiddels met vele gemeentelijke afdelingen besproken en ook met de provincie, onder meer vanwege de inpassing van de te herstructureren Rijksweg en het openbaar vervoer. Ook is al rekening gehouden met de voorstellen van initiatiefnemers van verschillende bouwplannen.

1.2 Probleemstelling

Een belangrijke aanleiding voor de planvorming is het tekort aan wonen in Malden en de zorgen met betrekking tot de toekomstige ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en leefbaarheid van het dorpscentrum. Met het realiseren van woningbouw in het centrum ontstaan er koppelkansen om tegelijkertijd de openbare ruimte te vergroenen en wordt er meer koopkracht voor het winkelcentrum gerealiseerd.

Woningbouwbehoefte

Bij het in kaart brengen van de woningbehoefte is gekeken naar de demografische kenmerken in de kernen en de positionering van de gemeente, en dan met name Malden, ten opzichte van Nijmegen. Daarbij is de conclusie getrokken dat Malden een interessant vestigingsplaats is voor de overloop uit Nijmegen. De nabijheid tot de stad en de verschillende grote werkgevers in Nijmegen zorgen er voor dat Malden voor deze groep aantrekkelijk is. Ook wordt rekening gehouden met het relatief grote woningtekort in de regio (ruim 6%) en de inloop van een aanzienlijk deel hiervan tot 1%.

De raad heeft als taakstelling vastgesteld de toevoeging van 710 woningen in de periode 2019 t/m 2028. Het aandeel voor de kern Malden hierin is bepaald op 520. Daarnaast heeft de raad aangegeven de focus te willen leggen op de realisering van woningen voor jongeren en starters en woningen die geschikt zijn voor senioren.

Openbare ruimte

Algemeen wordt het dorpscentrum van Malden als te steenachtig gezien, met name het Kerkplein en de parkeerplaatsen. Ook wordt de oversteek van de Rijksweg als onveilig ervaren. Vanuit de provincie ligt er de wens om twee bushaltes te vervangen voor een bushalte en deze te koppelen aan het centrum.

Vastgoed

De leegstand in het Winkelcentrum is niet het enige vastgoedvraagstuk. Ook de monumentale en voor de huidige parochie te grote H. Antonius Abt Kerk is een probleem, waar het parochiebestuur al jaren mee worstelt. Voor Het Steenhuys zijn eveneens al heel wat plannen de revue gepasseerd, zonder dat er een goede oplossing is gevonden. Behoud van dit cultuurhistorische pand lijkt al op voorhand onmogelijk. De afgelopen jaren zijn daar nog andere opgaven bijgekomen, zoals het vertrek van muziekcafé De Muse en de vraag naar functieverandering van het gebouw Raedstaete. Tot slot zijn er plannen om tussen het Zuidplein en de Schoolstraat vervangende nieuwbouw te plegen in een groot, stedelijke bouwblok en keert de locatie aan de noordkant van het Kerkplein regelmatig terug als potentiële bouwlocatie.

Conflicterende belangen

Er staan dus heel wat projecten op stapel in het dorpscentrum van Malden. In sommige opzichten versterken deze elkaar, want een beter vormgegeven openbare ruimte maakt het aantrekkelijk om hieraan nieuwe woningen te bouwen. In veel opzichten strijden de verschillende programma's echter om dezelfde schaarse ruimte. Voor zowel winkels als nieuwe woningen zijn parkeerplaatsen nodig maar door de gewenste vergroening van de openbare ruimte staan de bestaande parkeervoorzieningen nu al onder druk. Een parkeergarage onder het Zuidplein zou de extra ruimte kunnen bieden voor een kwaliteitsslag van het winkelcentrum en de openbare ruimte. Gezien de hoge kosten is hier vooralsnog van af gezien

Heldere keuzes

Malden is de afgelopen jaren een flinke kern Extra woningbouwprogramma verhoogt de levendigheid van het centrum en verstevigt het draagvlak voor het winkelbestand. Door in het winkelcentrum ook andere functies onder te brengen wordt de leegstand tegengegaan en het voorzieningenniveau verbeterd. Er kan zelfs overwogen worden om het winkelcentrum wat compacter te maken, wat weer extra ruimte voor woningbouw zou kunnen opleveren. Al deze maatregelen dragen bij aan een plezieriger en herkenbaarder dorpscentrum maar ze leiden niet tot een afname van het aantal benodigde parkeerplaatsen, laat staan een vergroening van het centrum.
Ten aanzien van de balans tussen winkelcentrum, woningprogramma, parkeren en vergroenen zullen heldere keuzes gemaakt moeten worden.

1.3 Masterplan

Een Masterplan moet heldere kaders bieden voor de realisatie van nieuwe bebouwing. Er moet niet van worden uitgegaan dat alles zomaar mogelijk is. Ook voor de openbare ruimte is het van belang om te weten, wat mogelijk en wat wenselijk is. De bouwplannen en de toekomstige openbare ruimte moeten goed op elkaar aansluiten. Initiatiefnemers willen weten welke mogelijkheden de gemeente biedt om bouwplannen te kunnen ontwikkelen. Om deze reden is ervoor gekozen om een Masterplan op te stellen dat bestaat uit:

- Ontwikkelkaders voor de bouwontwikkelingen met definitieve rooilijn(en), bouwvlak, parkeren, bouwhoogte en ontsluiting.
- Schetsplan van de openbare ruimte dat richting geeft aan de verdere uitwerking van de openbare ruimte.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en de openbare ruimte zijn dit de kaders waaraan de plannen getoetst worden. Van deze kaders mag niet worden afgeweken tenzij dit goed overwogen en onderbouwd is.

1.4 Leeswijzer

In het Masterplan wordt eerst teruggeblikt op belangrijke documenten voor het centrum van Malden die reeds vastgesteld zijn. In hoofdstuk twee wordt hiervan een beknopte samenvatting gegeven. Daarna worden de ontwikkelkaders van de bouwontwikkelingen toegelicht en weergegeven. In hoofdstuk vier wordt een toelichting gegeven op de algemene uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte aan de hand van het schetsplan. Vervolgens wordt per deelgebied de doelstellingen/uitgangspunten voor de openbare ruimte benoemd.

2. Op weg naar een Masterplan

2.1 Houtskoolschets 'Hart voor Malden'

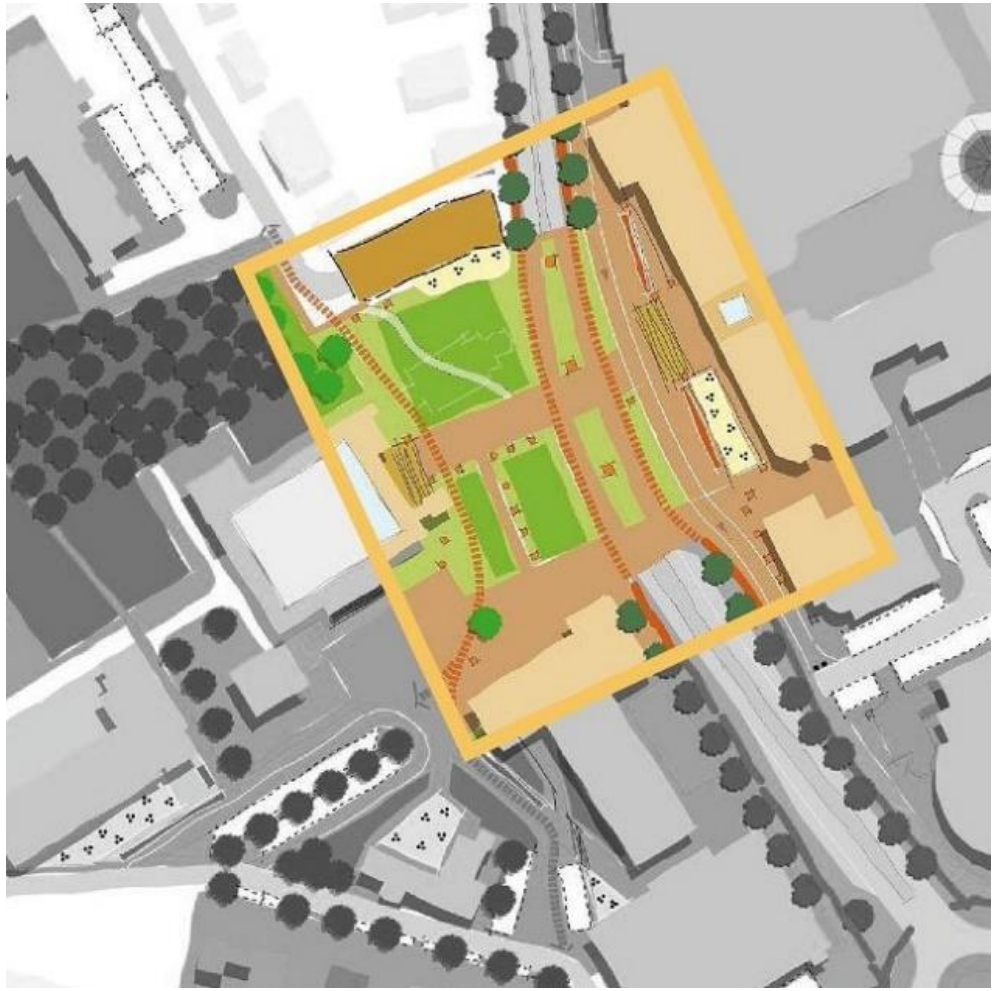
De afgelopen jaren is er veel nagedacht over de toekomst van het dorpscentrum van Malden. Een belangrijk moment was de Houtskoolschets uit februari 2013.

De essentie van de Houtskoolschets Hart van Malden is in de volgende punten samengevat:

- Verbinden van het centrum met het dorp en haar omgeving.
- Vergroenen van het centrum en zichtbaar maken groene identiteit.
- Herkenbaarheid en betekenis verbeteren van de verschillende pleinruimten: groen en rustig kerkplein - hoogwaardig winkelcentrum.
- Openbare ruimte beter inrichten en organiseren.
- Bereikbaarheid verbeteren en ontwarren conflictpunten langzaam en snelverkeer, betere routing bevoorrading en parkeren.

De Houtskoolschets Hart van Malden is hoofdzakelijk gericht op de openbare ruimte en verkeer en in mindere mate op de programmering en kwaliteit van het vastgoed (wonen, winkels etc).

In de Houtskoolschets zijn belangrijke aanzetten gedaan om het inmiddels tot Kroonwijkpark heringerichte Kroonwijkplantsoen via het Winkelcentrum te verbinden met het Kerkplein en de Rijksweg op een betere wijze in te passen in het dorpscentrum. Door de Rijksweg ondergeschikt te maken aan de verblijfsruimte kan hier 'Het Venster van Malden' worden gecreeerd, een groene verblijfsruimte als dorpshart.



BügelHajema, 2013 Het Venster van Malden

2.2 Concept programma Vitaal Centrum Malden

Het college van B&W heeft op 20 augustus 2019 het concept Programmaplan Centrumontwikkeling Malden (CPCM) vastgesteld, waarin de ruimtelijke en programmatische visie op het centrum van Malden is geactualiseerd. Dit document is de opvolger van de Houtskoolschets uit 2013. Diverse onderdelen van de Houtskoolschets zijn gewijzigd naar de inzichten van deze tijd, waaronder de verdere vergroening van het centrumgebied.

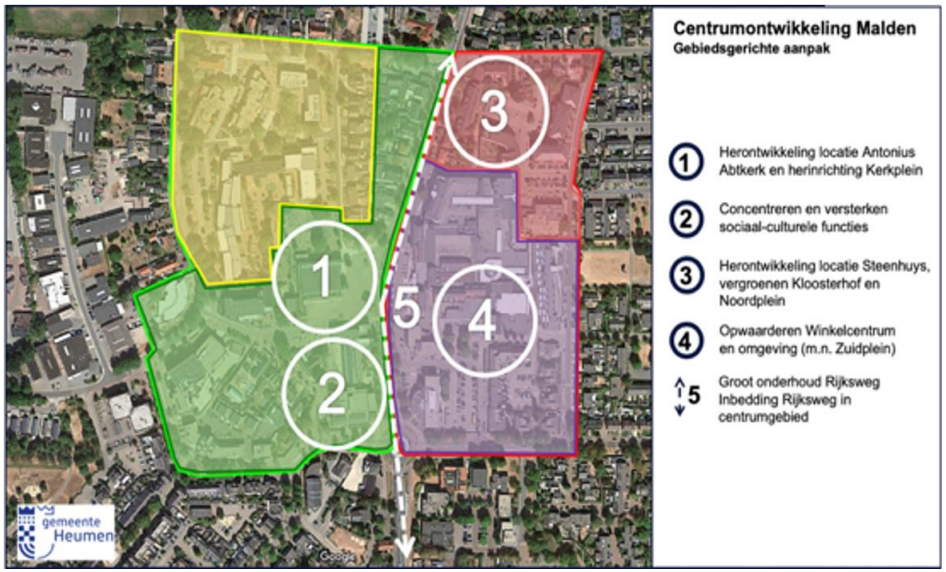
Malden is gebaat bij een aantrekkelijk en vitaal dorpshart. Gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en inwoners moeten met elkaar samenwerken om het centrum van Malden toekomstbestendig te maken.

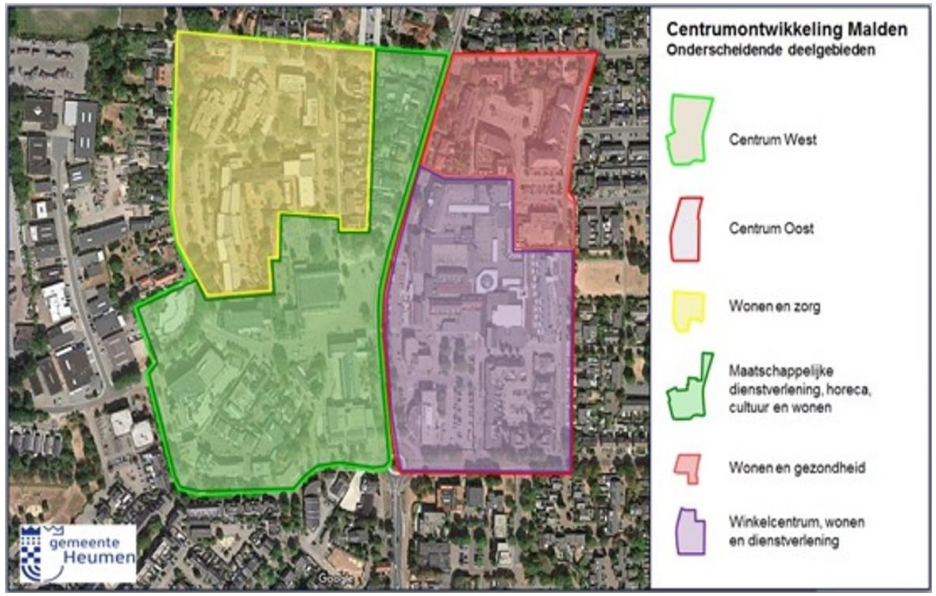
Het centrum is de plek waar inwoners komen voor ontmoeting, winkelen, werken, ondernemen beleven en verblijven en waar het vooral ook fijn is om te wonen. Het gebied is aantrekkelijk en versterkt de identiteit en het imago van Malden. Ten westen van de Rijksweg liggen de accenten op maatschappelijke dienstverlening, horeca, cultuur, onderwijs, wonen en zorg. Aan de oostzijde van de Rijksweg staan detailhandel, zakelijke dienstverlening, gezondheidszorg en wonen centraal.

Strategische doelen

- Ontwikkelen van appartementen voor starters, jongeren en ouderen.
- Vergroenen en klimaatbestendig maken van de openbare ruimte.
- Verbeteren van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeersituatie.
- Aantrekkelijker maken van het aanbod van winkels, horeca en culturele voorzieningen.

Het programma Vitaal Centrum Malden maakt duidelijk wat de ambities zijn, wat de strategische en tactische doelen zijn, welke activiteiten en projecten hiervoor nodig zijn, welke rol- en taakverdeling dit vraagt in de samenwerking tussen gemeente en stakeholders en hoe dit georganiseerd wordt.

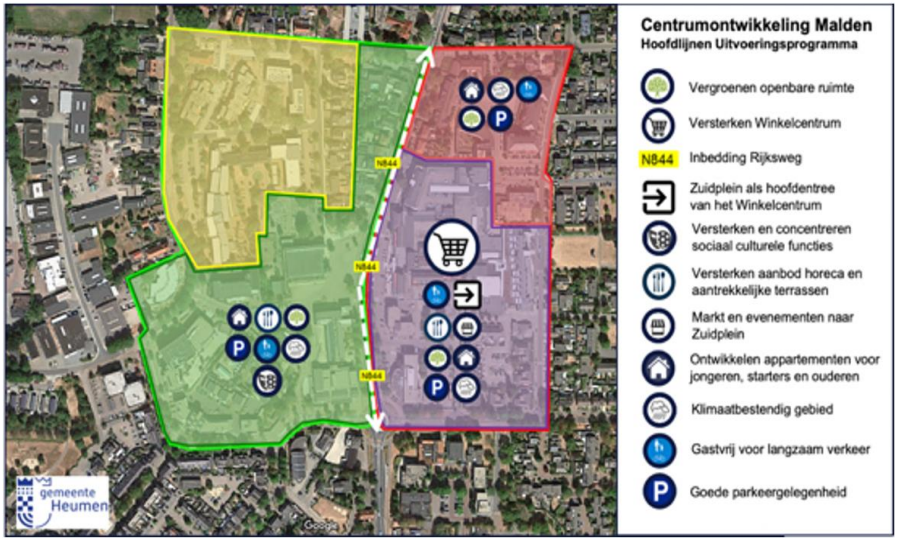




Uitgangspunten programma

- 1) Vier onderscheidende deelgebieden in het centrum;
- 2) Een gerichte aanpak per deelgebied;
- 3) Een uitvoeringsprogramma in hoofdlijnen.

Het programma is concreter dan de Houtskoolschets, die hoofdzakelijk gericht is op de openbare ruimte en het verkeer en in mindere mate op de programmering en kwaliteit van het vastgoed. Het programma VCM is bovendien gebaseerd op heldere analyses van de stand van zaken in het Winkelcentrum, de demografische ontwikkelingen binnen Malden en een uitgebreide verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het Winkelcentrum Malden en omgeving.



Projecten uitvoeringsprogramma 2020-2030

- 1) Westelijk van de Rijksweg: herontwikkeling Kerkcomplex en ontwikkeling Dorpsbrink;
- 2) Oostelijk van de Rijksweg: Herontwikkeling locatie Steenhuys, Herinrichting en vergroening van Kloosterhof en Noordplein, Opwaardering Winkelcentrum, Herinrichting Promenade, Herinrichting Zuidplein tot hoofdentree centrum met markt, Evenementen en ontwikkeling appartementen rond Zuidplein;
- 3) Rijksweg: inpassing van de rijbanen in de openbare ruimte, inclusief aansluiting met Kerkplein en Promenade;
- 4) Algemeen: verbeteren langzaam verkeersverbindingen, climate proof maken openbare ruimte, energietransitie centrumgebied.

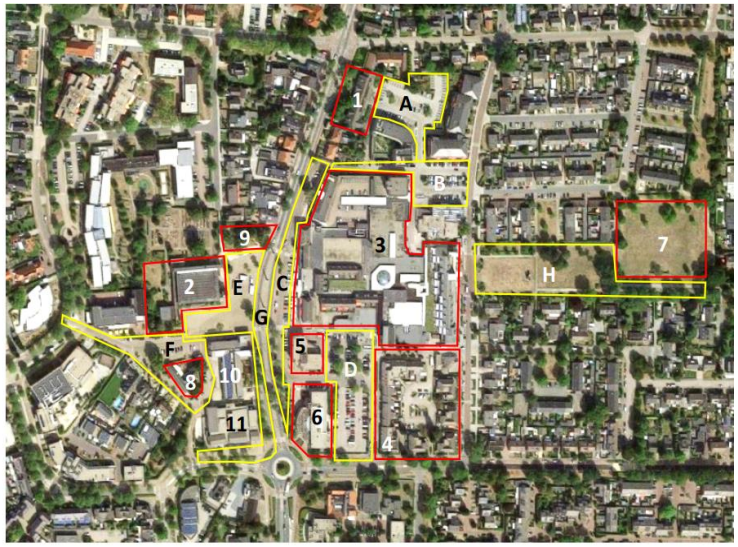
Vastgoedontwikkeling

1. Steenhuys
2. Kerk
3. Winkelcentrum
4. Ericastraat
5. Raedstaete
6. Op de Bank ✓
7. Kindcentrum De Vuurvogel ✓
8. De Muse
9. Kerkplein
10. Gemeentehuis?
11. Maldensteijn?

Openbare ruimte

A. Kloosterhof
B. Noordplein
C. Promenade
D. Zuidplein
E. Kerkplein oost
F. Kerkplein west
G. Rijksweg
H. Kroonwijkpark ✓

✓ = definitief

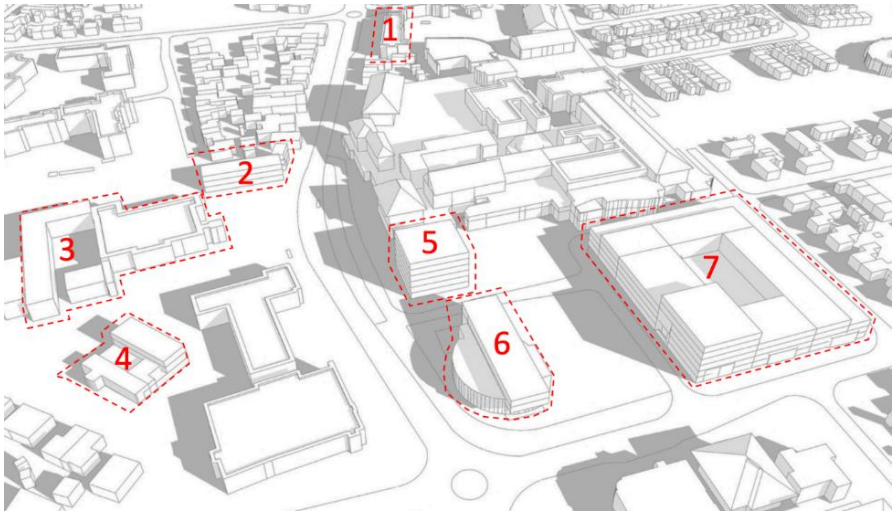


3. Ontwikkelkaders projecten

3.1 Haalbaarheidsstudies projecten.

Wisselwerking met het schetsontwerp

Er is de afgelopen jaren een duidelijke wisselwerking geweest tussen de verschillende ontwikkellocaties, waarvan sommige al jaren in beeld zijn, en het schetsontwerp voor de openbare ruimte. Op onderstaande kaartje zijn de zeven projectlocaties weergegeven. Van de verschillende vastgoedprojecten is project nummer 6 'Op de Bank' inmiddels gerealiseerd maar de meeste zijn nog in de onderzoek- of ontwerpfase.



Behoud of nieuwbouw

Hoewel voor het Vitaal Centrum Malden niet op voorhand een ruimtelijke visie is opgesteld, is er wel steeds gestreefd naar samenhang in de advisering voor de afzonderlijke projecten, om te beginnen over de vraag of er overgegaan moet worden tot sloop en/of nieuwbouw. Zo is er waar mogelijk gestreefd naar behoud van cultuurhistorisch gezien waardevolle bebouwing. Dat gold destijds bijvoorbeeld voor Het Steenhuys (1) maar een nieuwe invulling voor dit pand blijkt na verschillende planstudies helaas toch geen haalbare kaart te zijn. Voor de karakteristieke H. Antonius Abt Kerk (3) is behoud wel goed mogelijk, omdat dankzij het toelaten van nieuwe functies en aangrenzende nieuwbouw in de pastorietuin een financieel haalbaar project mogelijk lijkt te zijn. Voor De Muse (4) is behoud van het voorhuis aan de straat haalbaar, wanneer op de plek van het achterhuis in de tuin nieuwbouw wordt toegestaan, wat overigens kan leiden tot een mooie combinatie van oud en nieuw.

Voor het kantoorgebouw Raedstaete (5) zijn er minder aanleidingen om behoud na te streven en kan nieuwbouw zelfs een grote verbetering betekenen. Voor het kantoorpand van de bank (6) is al een opvallende oplossing gevonden door naast een functieverandering naar woningbouw het gebouw ook van een extra bouwlaag te voorzien. Aan de Ericstraat (7) is nieuwbouw alleen mogelijk wanneer de huidige, gedateerde maar nog niet volledig afgeschreven grondgebonden woningen en appartementen de exploitatie van een nieuw en stedelijker bouwblok niet in de weg staan. Alleen aan de Noordwand Kerkplein (2) is er sprake van een nog niet bebouwde locatie waar slechts een kleine groenplek plaats moet maken voor een nieuw project.

Dorps en stedelijk

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt binnen het centrum een onderscheid gemaakt in een dorps karakter rondom het Kerkplein en een iets stedelijker karakter rondom het Zuidplein naast het winkelcentrum. Door vervangende nieuwbouw rondom het Zuidplein kan een meer stedelijke omgeving ontstaan met grotere hoogte dan in de bestaande situatie en met nieuwe ruimtelijke accenten. Zo ontstaat rond het Zuidplein geleidelijk het nieuwe, stedelijke zwaartepunt van Malden. Met de transformatie van het Kerkplein tot Dorpsbrink krijgen echter ook de dorpse kwaliteiten van het centrum een impuls met een landschappelijke verblijfskwaliteit als contrast met het stedelijke Zuidplein. Het onderscheid tussen dorps en stedelijk moet daarnaast ook in de bouwhoogte tot uitdrukking komen. Daarom moet eventuele nieuwbouw in het noordelijk en het gehele westelijk deel van het centrum de huidige gemiddelde bouwhoogten niet overschrijden en wordt aangesloten op de bestaan

3.2 Kaders parkeren voor bouwplannen

Toelichting onderzoek Goudappel

Malden is een kern binnen de gemeente Heumen. De gemiddelde dichtheid van adressen is 798 adressen per km². Dit komt neer op stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. De projectlocatie bevindt zich in het centrum. De CROW parkeerkencijfers 'weinig stedelijk – centrum' zijn daarom in beginsel van toepassing. CROW hanteert een bandbreedte 'minimum – maximum'. Voor het bepalen van de juiste parkeernorm is gekeken naar het personenautobezit per woning. Uit CBS statistieken blijkt dat het personenautobezit per huishouden in de gemeente Heumen 1,22 is. Het gemiddelde personenautobezit per huishouden van alle gemeenten met dezelfde stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' is: 1,28 (minimaal 1,08 en maximaal 1,96). Het personenautobezit in Heumen ligt dus onder het Nederlandse gemiddelde, op 14/20e deel tussen minimum en gemiddeld parkeerkencijfer.

Uitgangspunten

- Parkeernormen uit de notitie: *'Parkeerstudie Malden Centrum (november 2021)'* worden toegepast.
- Parkeernormen worden in het bestemmingsplan opgenomen.
- Parkeren bewoners moet opgelost worden op eigen terrein.
- Parkeren bezoekers moet openbaar toegankelijk zijn.
- Maximale loopafstanden zijn opgenomen in tabel hiernaast.
- Bij gebouwde parkeervoorzieningen de parkeervoorziening koppelen als onderdeel van woning of appartement en deze niet apart aanbieden als te koop of te huur.
- Per project dient een onderbouwde parkeerbalans opgesteld te worden.
- Er dient rekening gehouden te worden met interne stallingsmogelijkheden voor fietsers. De meest actuele CROW kencijfers geven hier een indicatie voor.

	minimum	gemiddeld	parkeernorm op maat (bewoners)	toevoegen bezoekers	eenheid
koop, huis, tussen/hoek	0,8	1,2	**1,08**	**0,3**	parkeerplaatsen per woning
koop, appartement, duur	0,9	1,3	**1,18**	**0,3**	parkeerplaatsen per woning
koop, appartement, midden	0,7	1,1	**0,98**	**0,3**	parkeerplaatsen per woning
koop, appartement, goedkoop	0,6	1	**0,88**	**0,3**	parkeerplaatsen per woning
huur, appartement, duur	0,7	1,1	**0,98**	**0,3**	parkeerplaatsen per woning
huur, appartement, middel/goedkoop > 1 persoonshuishouden	0,4	0,8	**0,68**	**0,3**	parkeerplaatsen per woning

Tabel 5.1: Parkeernormen op maat voor woningen

Categorie	Afstand van de auto tot parkeerplek
Wonen	100 meter (100 - 250 meter voor bezoekers)
Winkelen	200 - 600 meter
Werken	200 - 800 meter
Ontspanning	100 - 600 meter
Gezondheidszorg	100 meter
Onderwijs	100 meter

3.3 Kaders Woningdifferentiatie

Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

De bouwopgave bestaat enerzijds uit het terugbrengen van het woningtekort en daarnaast uit het doelgericht bouwen voor de woningbehoefte als gevolg van de verwachte ontwikkeling in huishoudensaantallen. De woningbehoefte in de regio Arnhem-Nijmegen is bepaald op basis van de meest recente onderzoeken. Het streven is het totale woningtekort terug te dringen tot 2% per 2030. Bij het Vitaal Centrum Malden wil de gemeente aansluiten bij de woondeal en de volgende eisen specifiek als kader stellen.

Afspraken VCM

- Minimaal 50% betaalbare woningen in absolute aantallen over het totale gebied. Betaalbare woningen betreft:
    - 20% sociale huur (onder liberaliseringsgrens) t.o.v. totaal aantal woningen.
    - Koop met v.o.n.-prijs tot de NHG-grens, in 2021 €325.000 en in 2022 €355.000
    - Huur tot maximaal €1000,-

- Per bouwplan moet voldaan worden aan bovenstaande afspraken.
- Ontwikkelende partijen mogen onderling afspraken maken over verdeling van de eis t.a.v. betaalbare woningen echter dient minimaal 30% per bouwproject te bestaan uit betaalbare woningen.
- Bij plannen van 4-10 woningen dient 30 procent betaalbaar te zijn (afgerond naar hele woningen met een decimaal van 0,5 en groter naar boven en kleiner dan 0,49 naar beneden).

3.4 Het Steenhuys

Belangrijke kwaliteiten

Ondanks de aanpassingen vormt het gebouw met haar langskap met twee topgevels cultuurhistorisch gezien een bijzonder element, omdat er in Malden niet veel historische gebouwen bewaard zijn gebleven. In de eindrapportage van het 'Haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling locatie Het Steenhuys Malden' van 23 augustus 2017 staat niet voor niets dat *'De stichting Heemkunde heeft geadviseerd het volledige gebouw te behouden en dus ook de achtergevel ongemoeid te laten.'*

Ruimtelijke kaders

Onderstaande uitgangspunten hebben betrekking op de Rooilijn, Het Bouwvlak, Parkeren, Aantal Bouwlagen en de Ontsluiting.

- Handhaven van de bestaande rooilijn zodat de voortuin met opgaande beplanting behouden kan blijven;
- Het bouwvlak mag aan de achterzijde worden vergroot tot aan de lijn in het verlengde van de uitbouw;
- Maximaal vier bouwlagen met daarbij een architectonische verwijzing naar het verleden.
- Zowel aan de Rijksweg als aan de Kloosterhof één of meer toegangen voor voetgangers tot het perceel en het bouwwerk.

3.5 Noordwand Kerkplein

Cultuurhistorie

Op een tekening van de H. Antonius Abt Kerk staat een situatieschets met daarop zowel de oude als de nieuwe kerk. De nieuwe kerk is met haar brede trap zuidwaarts gericht, naar de plek waar beide bebouwingslinten van Malden destijds samenkwamen en zich nu het gemeentehuis bevindt. De oude kerk sluit het bebouwingslint af en het oorspronkelijke Kerkplein was niet meer dan een verbreding van de Rijksweg aan de zuidzijde van de kerk. Beide pleinen zijn naast elkaar blijven bestaan maar door de sloop van de oude kerk is de aansluiting op het bebouwingslint langs de Rijksweg diffuus geworden en de pleinruimte minder goed begrensd.

Belangrijke kwaliteiten

Mogelijk werd destijds al voorzien dat de sloop van de voormalige dorpskerk zou leiden tot een te grote pleinruimte voor de nieuwe kerk en een gat in het bebouwingslint. Door deze locatie alsnog te bebouwen kunnen beide problemen worden opgelost en krijgt het tot Dorpsbrink om te vormen Kerkplein bovendien een duidelijke beëindiging aan de noordzijde. Ook komt de H. Antonius Abt Kerk wat minder geïsoleerd te liggen, wat mogelijk destijds ook de bedoeling is geweest van Jos Bijnen.

Ruimtelijke kaders

- Rooilijn zuidzijde: tot maximaal de lijn in het verlengde van de uitbouw aan de achterzijde van de H. Antonius Abt Kerk;
- Rooilijn oostzijde: tot maximaal het verlengde van de bebouwing aan de Rijksweg:
- Rooilijn westzijde: tot maximaal de lijn in het verlengde van de pleinkant van de campanile van de H. Antonius Abt Kerk;
- Bouwvlak: lange zuidzijde aan het Kerkplein, korte oostzijde aan de Rijksweg voor de aansluiting aan het bebouwingslint;
- Realiseren van een groenstrook als overgang naar de aangrenzende tuinen
- Bouwhoogte: maximaal drie bouwlagen op een souterrain, bij een plat dak een dakrand op 11,00 meter en bij een kap een goothoogte van 8,00 en een nokhoogte van 11,00 tot 12,00 meter.
- Ontsluiting: voor auto's en fietsen vanaf de Kerkweg, voor voetgangers ook via de voorzijde aan de Rijksweg of het Kerkplein.

3.6 H. Antonius Abt Kerk

Architectonische kwaliteiten

De kerk bestaat uit een aards deel, de zware muren en borstweringen, en een hemels deel, het ogenschijnlijk zwevende dak. Hiertussen bevinden zich de monumentale glas-in-lood ramen, die als een bijna ondoorzichtig scherm van buitenaf een zeer beperkte indruk geeft van wat er binnen gebeurt en in het interieur het daglicht op een kleurige wijze filtert. Het is alsof de eredienst hier kan plaatsvinden als bijzondere activiteit binnen de lokale gemeenschap. Vandaar dat de architect ook spreekt over een overdekt plein, dat aansluit op het openbare Kerkplein buiten. Het moderne karakter van het ontwerp blijkt uit de horizontale in plaats van verticale gerichtheid van de gevels en de grote vlakken met glas-in-lood ramen aan de zuid- en klein deel van de oostzijde langs het Kerkplein. Ondanks de open gevels heeft het bouwwerk echter ook de voor de Bossche School architectuur zo kenmerkende massieve muren aan de noord-, oost- en westzijde.

Ruimtelijke kaders

- Rooilijn voor- of zuidzijde: minimaal de lijn in het verlengde van de pastorie en maximaal een lijn haaks op de voorzijde van de gemetselde scheidingsmuur langs de half open galerij;
- Rooilijn noord- of achterzijde: minimaal tot de lijn in het verlengde van de achtergevel van de sacristie en maximaal tot aan de bestaande grens, gerekend vanaf het huidige bijgebouw;
- Rooilijn westzijde: deze kan vervallen zodat tot op de erfgrens kan worden gebouwd, zodra er ook een strook van de gemeente is verworven;
- Bouwvlak: vergroting bouwvlak alleen toegestaan aan beide zijden van de pastorietuin, de overige grenzen vallen samen met de gevels van de kerk en de zijgevel van de bioscoop;
- Parkeren: geheel op eigen terrein in een halfverdiepte parkeerkelder onder de pastorie en de pastorietuin;
- Bouwhoogte: maximaal drie bouwlagen op een souterrain, bij het voorgeschreven platte dak een dakrand op 11,00 meter;
- Ontsluiting: voor auto's en fietsers via een nieuwe hellingbaan naar de parkeerkelder naast de bestaande schrijfvormige muur, voor voetgangers via de bestaande en eventueel nieuwe toegangen aan het Kerkplein.

Uitzondering gemaakte afspraken (intentieovereenkomst)
woningbouw kerk

- 20% goedkoop (tot € 199.000,-);
- 26% middeldure koop (tot € 254.000,-);
- 52% dure koop (€ 345.000,-).

3.7 De Muse

Belangrijke kwaliteiten

Het kavel van De Muse heeft zowel tegenover de H. Antonius Abt Kerk als het gemeentehuis een groene rand die goed aansluit op het ontwerp van de Dorpsbrink. Zo kan dit terrein een bijdrage leveren aan de vergroening van het centrum. De zuidkant bestaat grotendeels uit de gevel van het voormalige schoolgebouw en is zowel cultuurhistorisch als ruimtelijk gezien de moeite waard om te behouden.

Ruimtelijke randvoorwaarden

- Rooilijn: huidige bebouwingslijn aan de Broekkant
- Bouwvlak: nieuw ongeveer vierkant bouwvlak achter en inspringend ten opzichte van het bestaande hoofdgebouw, op minimaal 2 meter van de erfgrens;
- Bouwhoogte: maximaal drie bouwlagen boven maaiveld, bij het gekozen platte dak een dakrand op 10,00 meter
- Ontsluiting: voor fietsers een toegang tot een berging in het hoofdgebouw, voor voetgangers de bestaande en nieuwe toegangen tot het perceel.

Uitzondering gemaakte afspraken (intentieovereenkomst)

- 10 dure appartementen

3.8 Raedstaete

Belangrijke kwaliteiten

De prominente plek tussen Rijksweg, Kerkplein en Zuidplein is de grootste troef van de locatie Raedstaete. Dankzij haar vooruitgeschoven positie vormt een gebouw op deze plek in potentie een goed oriëntatie- en herkenningspunt voor het centrum. In combinatie met het gemeentehuis markeert een dergelijk gebouw ook de langzaam verkeersroute tussen Kerkplein en Zuidplein. Ten slotte vormt het met het Rabobank de westelijke gevelwand van het Zuidplein en draagt op deze manier bij aan de ruimtelijke kwaliteit van deze her in te richten openbare ruimte.

Nieuw programma

Programmatisch leent de locatie zich uitstekend voor appartementen, één van de speerpunten van de gemeente Heumen. Het bestaande bouwwerk is zeker geschikt voor een transformatie tot woongebouw maar nieuwbouw biedt misschien nog wel betere perspectieven. Combinatie van wonen en werken is hier ook goed mogelijk.

Ruimtelijke randvoorwaarden

- Rooilijn noordzijde: niet dichter bij het Winkelcentrum vanwege huidige langzaam verkeersroute;
- Rooilijn oostzijde: verplaatsing mogelijk tot maximaal het verlengde van de oostelijke gevel van het Rabobankgebouw;
- Rooilijn zuidzijde: huidige bebouwingslijn aan het Zuidplein;
- Rooilijn westzijde: kleine verschuiving richting Rijksweg toegestaan, indien passend bij toekomstige herinrichting van de Promenade;
- Bouwvlak: maximaal huidige voetafdruk van ongeveer 30 x 30 meter minus een duidelijke afschuining van de noordhoek;

Bouwhoogte, drie opties.

- Optie 1: vierde bouwlaag toegestaan op de huidige bebouwing met dakrand op 13,00 meter;
- Optie 2: Bouwhoogte nieuwbouw: verhoging tot zes bouwlagen met dakrand op 19,00 meter toegestaan in combinatie met een kleinere voetafdruk van maximaal 25 x 25 meter;
- Optie 3: Extra bouwhoogte: ruimte voor onderzoek naar verdere verhoging tot maximaal acht bouwlagen met dakrand op 25,00 meter op basis van aanvullende randvoorwaarden zoals kleinere voetafdruk;

- Ontsluiting: voor auto's en fietsers via hellingbaan vanaf Promenade of lift aan Zuidplein naar souterrain en kelder, voor voetgangers via toegang(en) aan Zuidplein.

3.9 Ericastraat

Belangrijke kwaliteiten

De locatie Ericastraat-Schoolstraat vormt een soort buffer tussen het Winkelcentrum, Zuidplein en de woonbuurt aan de overzijde van de Schoolstraat. De losse bouwvolumes langs de Schoolstraat zijn een originele oplossing om appartementenblokjes de uitstraling te geven van de twee aaneen gebouwde woningen aan de overzijde van de straat. Dankzij de aaneengesloten gevel langs de Ericastraat wordt het Zuidplein van een gevelwand voorzien, hoewel de bebouwing wel erg laag oogt ten opzichte van de afmetingen van dit plein. Het geheel past op zich goed in de oorspronkelijke dorpse context, want ook de zuidelijke gevelwand van het Winkelcentrum is betrekkelijk laag. Het parkeren uit het zicht op het binnenterrein draagt bij aan de vriendelijke uitstraling van het bouwblok.

Ruimtelijke randvoorwaarden

- Rooilijn noordzijde: alleen verschuiving toegestaan voor een goede inpassing van de laad- en losruimte voor de bestaande Albert Heijn supermarkt;
- Rooilijn oostzijde: huidige rooilijn vanwege de huidige tuinstrook als zachte overgang tussen gebouw en trottoir;
- Rooilijn zuidzijde: huidige rooilijn vanwege de huidige tuinstrook als zachte overgang tussen gebouw en trottoir;
- Rooilijn westzijde: verplaatsing mogelijk indien nodig voor herinrichting van het Zuidplein en benodigde parkeercapaciteit in de openbare ruimte;
- Parkeren: op eigen terrein binnen het bouwblok, bij voorkeur in souterrain of kelder of anders op maaiveld onder een dek;
- Bouwvlak: ongeveer gelijk aan het huidige bouwvlak, aanpassingen toegestaan voor een eventuele aanpassing van de laad- en losruimte of de herinrichting van het Zuidplein;

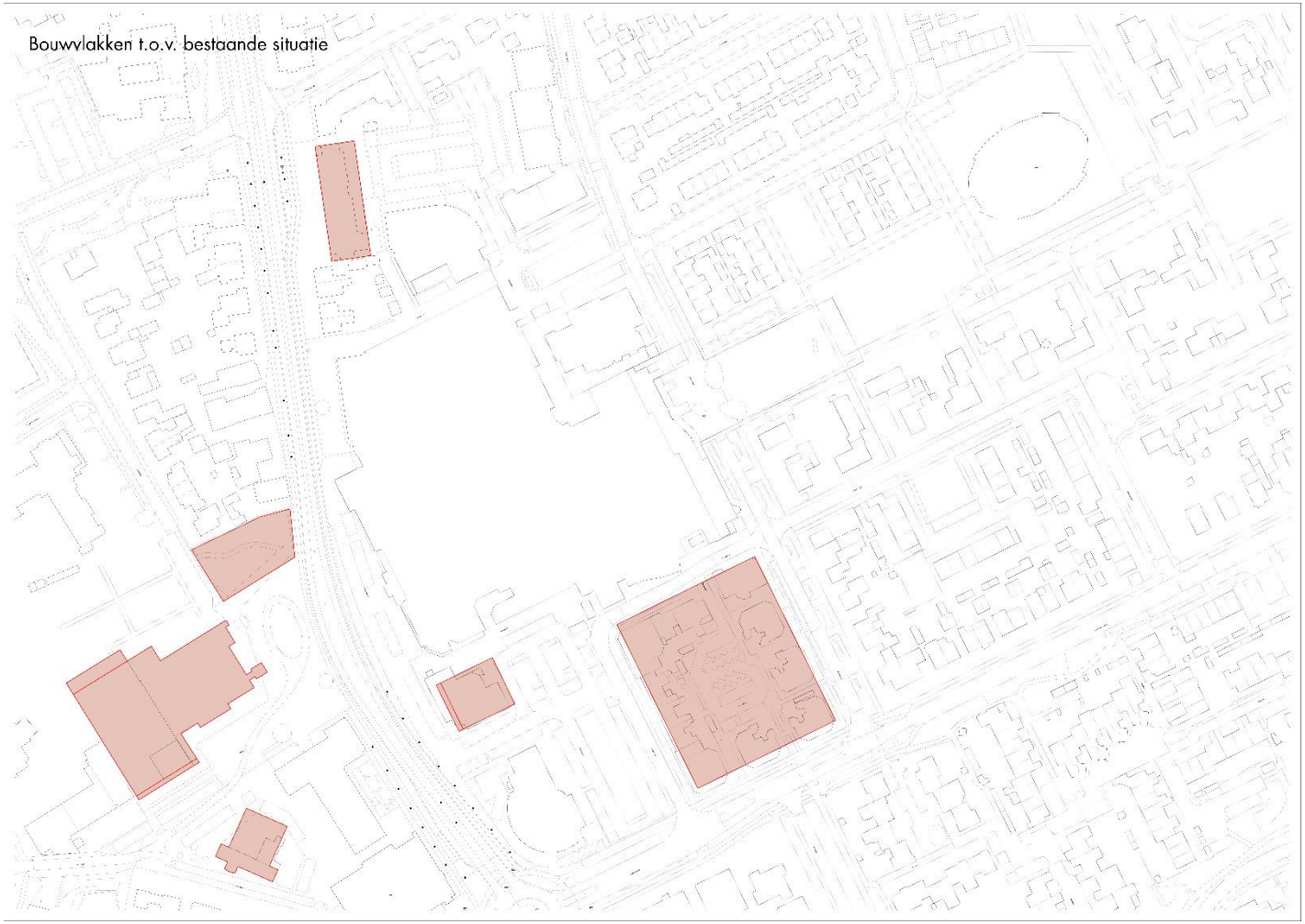
Bouwhoogte.

- Bouwhoogte Schoolstraat: maximaal vier bouwlagen met plat dak toegestaan, met vierde laag teruggelegd ten opzichte van de voorgevel of als deel van een kap met dakrand op 13,00 meter;
- Bouwhoogte Groesbeekseweg: maximaal vier tot vijf bouwlagen met plat dak toegestaan, oplopend vanaf Schoolstraat naar Zuidplein, met vierde of vijfde laag teruggelegd ten opzichte van de voorgevel of als deel van een kap met dakrand op 13,00 respectievelijk 16,00 meter;
- Bouwhoogte Zuidplein: maximaal vier tot vijf bouwlagen toegestaan, oplopend vanaf korte deel van de Ericastraat naar Groesbeekseweg, met vierde of vijfde laag teruggelegd ten opzichte van de voorgevel of als deel van een kap met dakrand op 13,00 respectievelijk 16,00 meter;
- Bouwhoogte hoek van Zuidplein en Groesbeekseweg: ruimte voor onderzoek naar hoekaccent in de vorm van één tot drie extra bouwlagen tot maximaal acht bouwlagen met een dakrand op maximaal 25,00 meter, eventueel zonder teruggelegde gevel maar over niet meer dan een derde van de gevellengte langs het Zuidplein, waarbij de hoogte mag toenemen bij een afnemende lengte van het hoekaccent tot maximaal een kwart van de gevellengte;
- Er is sprake van de mogelijkheid voor Oosterpoort om 185 woningen te bouwen waarbij er tevens sprake is van flexibele bouwhoogte in het gebied in die zin dat er sprake is van een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen aan de Schoolstraat.
- Ontsluiting: voor auto’s bij voorkeur aan Ericastraat. Niet aan Groesbeekseweg. Voor Fietsers alle zijden mogelijk met uitzondering van Groesbeekseweg. Voetgangers vanaf alle zijden mogelijk.

3.10 Overzicht bouwvlakken projecten

Bouwvlakken

In de vorige paragraaf zijn de rooilijnen beschreven. In onderstaand overzicht worden de bouwvlakken getoond waarbinnen de bouwprojecten gebouwd kunnen worden.



4. Schetsplan centrum Malden

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een schetsplan opgesteld. Het schetsplan is uitgegaan van de hieronder genoemde uitgangspunten. In de volgende paragraaf wordt per deelgebied een toelichting gegeven.

4.1 Uitgangspunten schetsplan

Vergroening Kerkplein

De 'groene loper' als doorgaande oostwest verbinding uit de Houtskoolschets is in het concept programmaplan Vitaal Centrum Malden losgelaten. In plaats van een, vanwege zowel de Rijksweg als het Winkelcentrum lastig te realiseren, doorgaande route is gekozen voor het concept vergroening van het dorpscentrum zelf. Dit om de verblijfskwaliteit te vergroten en tegelijkertijd het microklimaat en de waterhuishouding te verbeteren. Het Kroonwijkpark uit de Houtskoolschets is daarvoor de eerste stap.

De tweede stap zal bestaan uit de vergroening van het huidige, stenige Kerkplein tot een groene Dorpsbrink, een grote verandering ten opzichte van de huidige situatie, maar deels ook een herstel van de oorspronkelijke, dorpse toestand. Daarmee komt het Winkelcentrum centraal tussen twee groengebieden te liggen en wordt het vanaf deze twee zijden ook goed bereikbaar voor langzaam verkeer.

Het vergroenen van de Rijksweg

De status van de Rijksweg als doorgaande route wordt geaccepteerd. De weg zal niet wordt onderbroken door een pleinruimte waar de auto te gast is maar de oversteekbaarheid zal sterk worden verbeterd. De werkzaamheden aan de Rijksweg vanwege het groot onderhoud en het veiliger maken van de rijbanen zijn inmiddels gestart. De verharde middenberm van de Rijksweg zal daarbij worden vervangen door groen en ook is ter weerszijden van de weg meer bomen voorzien. Zo wordt de westkant van het Winkelcentrum verzacht door een groen scherm.

Van Kerkplein tot een groene 'Dorpsbrink'

De vergroening zal vooral plaatsvinden ter plaatse van het Kerkplein, dat ook in de nieuw voorgestelde benaming Dorpsbrink tot uitdrukking komt. Zo ontstaat een soort brink met bomen in het gras, een rustige tegenhanger van het meer stedelijke Zuidplein in het Winkelcentrum. Voor dit vernieuwde Kerkplein zal een maaiveldontwerp worden gemaakt. De voorgestelde herinrichting staat niet los van de ontwikkelingen in het Winkelcentrum aan de overzijde van de Rijksweg.

Het vergroenen van het Kerkplein betekent dat tot nu toe gebruikelijke activiteiten zoals een tijdelijke parkeervoorziening, grote markt, taptoe of de plaatsing van carnavalswagens hier niet meer mogelijk zijn. Er wordt gekeken in hoeverre de Dorpsbrink zodanig kan worden ingericht, dat niet te omvangrijke, incidentele activiteiten plaats kunnen vinden.

Zuidplein blijft parkeerplein

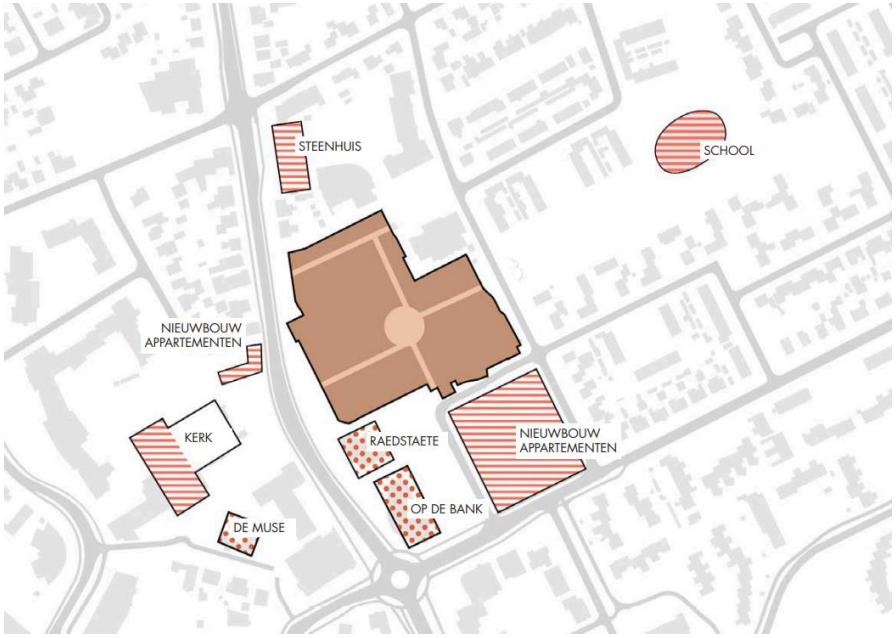
Het Zuidplein blijft de belangrijkste plek om te parkeren voor het Winkelcentrum, naast het Noordplein & Kloosterhof. Ook komt er horeca rond het nieuw in te richten Zuidplein.

Dorps en stedelijk

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt binnen het centrum een onderscheid gemaakt in een dorps karakter rondom het Kerkplein en een iets stedelijker karakter rondom het Zuidplein naast het winkelcentrum. Door vervangende nieuwbouw rondom het Zuidplein kan een meer stedelijke omgeving ontstaan met grotere hoogte dan in de bestaande situatie en met nieuwe ruimtelijke accenten. Zo ontstaat rond het Zuidplein geleidelijk het nieuwe, stedelijke zwaartepunt van Malden. Met de transformatie van het Kerkplein tot Dorpsbrink krijgen echter ook de dorpse kwaliteiten van het centrum een impuls met een landschappelijke verblijfskwaliteit als contrast met het stedelijke Zuidplein. Het onderscheid tussen dorps en stedelijk moet daarnaast ook in de bouwhoogte tot uitdrukking komen. Daarom moet eventuele nieuwbouw in het noordelijk en het gehele westelijk deel van het centrum de huidige gemiddelde bouwhoogten niet overschrijden en wordt aangesloten op de bestaande.

Vergroenen van het centrumgebied

- Vergroenen Kerkplein en transformeren tot Dorpsbrink.
- Bomen toevoegen op de parkeerplaatsen.
- Rijksweg vergroenen.
- Winkelplint opwaarderen en vergroenen.

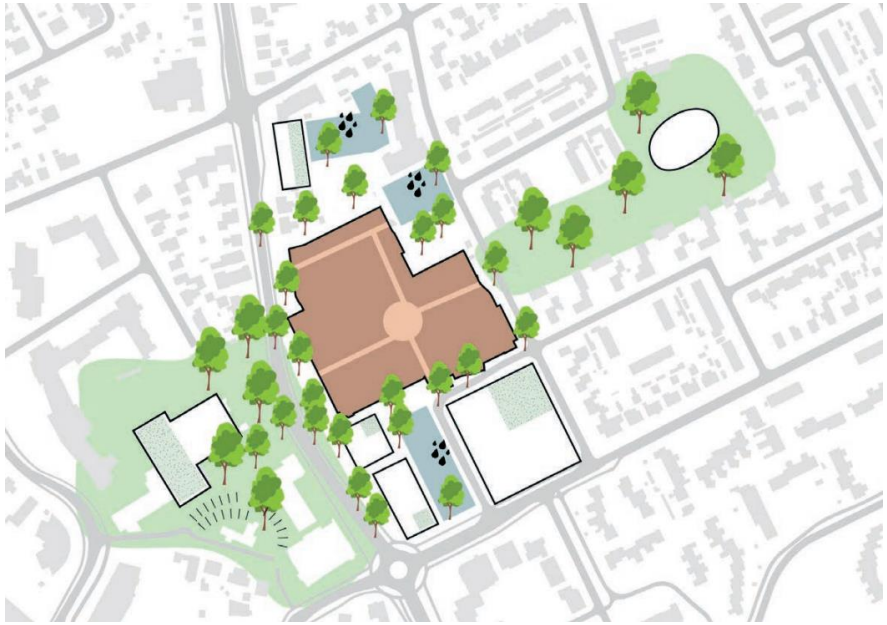


Ontwikkelingen nieuwbouw en herontwikkeling

- Inpassen van nieuwbouw van appartementen aan het Zuidplein en de Ericastraat.
- Inpassen van een appartementengebouw op het Kerkplein.
- Herontwikkeling diverse bestaande gebouwen in en rondom het projectgebied.

Verbeteren verkeersstromen en opwaarderen parkeerfaciliteiten

- Heldere parkeerring/verwijssysteem voor een optimale bezetting van de parkeerplaatsen.
- Comfortabeler maken van de parkeerterreinen (maatvoering, voetgangersroutes, parkeerverwijssysteem, etc.).
- Extra fietsparkeren faciliteren aan de oost- en westzijde van het Winkelcentrum (dubbelgebruik fietsparkeren met HOV-haltes).
- Dubbelgebruik parkeren aan de randen van het Winkelcentrum (wonen en winkelen).
- Vergroenen parkeerterrein: verbeteren verblijfsklimaat.
- Duidelijk adres van het Winkelcentrum aan alle zijden.
- Verbeteren voetgangersroutes rondom het Winkelcentrum.
- Vergroenen van de Rijksweg, concentreren HOV haltes in het centrum en verbeteren van oversteekplaatsen.



Klimaatadaptief maken van het centrumgebied

- Oppervlakte verharding (ca. 5.000 m²) reduceren ten gunste van meer groen.
- Inzetten op infiltreren van regenwater, groene parkeerplaatsen, waterdoorlatende verharding).
- Onderzoeken parkeerplaatsen als extra waterbuffer voor opvang van piekbuien.
- Ontwikkelen van klimaat adaptieve nieuwbouw (dakgroen, gevelgroen etc.).
- Verbeteren verblijfsklimaat door toevoegen van groen (met name bomen).
- Toepassen van droogte-resistente soorten beplanting

5.
Noordplein &
Kloosterhof
7.
Kroonwijkpark
1.
Rondgang
4.
Promenade
6.
Zuidplein
2.
Rijksweg
3.
Kerkpark

4.2 Deelgebieden centrum Malden

Ruimten en plekken

Het centrum van Malden bestaat niet uit een centraal gelegen brink of plein waar alle straten op uitkomen maar uit een stelsel van openbare ruimten. Deze ruimten zijn deels begrensd maar lopen deels ook in elkaar over, zoals goed te zien is op de overzichtstekening. Hoewel deze plekken van elkaar verschillen is het ruimtelijke onderscheid niet sterk ontwikkeld: hier begint de eigenlijke ruimtelijke opgave van het dorpscentrum. Vergroening is daarbij het centrale thema maar door dit per deelgebied op een specifieke wijze vorm te geven en uit te werken kunnen de verschillende plekken een eigen en meer herkenbare karakteristiek krijgen. In dit hoofdstuk wordt per deelgebied geformuleerd en schematisch in beeld gebracht, hoe dit zou moeten plaatsvinden. Afgesloten wordt met een voorbeeldduitwerking, die tevens het ruimtelijk kader vormt voor de verschillende ontwikkellocaties.

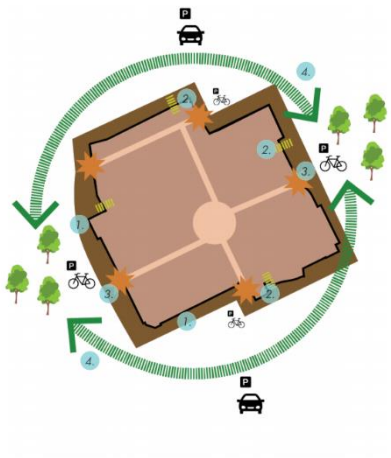
Deelgebieden

In het Structuurontwerp uit het Concept Centrumplan Malden zijn de volgende zeven deelgebieden onderscheiden:

- 1) De voetgangerszone langs de buitengevels van het Winkelcentrum.
-
- 2) Rijksweg: het deel van de doorgaande weg met gescheiden rijbanen.
- 3) Dorpsbrink: de openbare ruimte tussen de H. Antonius Abt kerk, het gemeentehuis en De Muse.
- 4) Promenade: de zone tussen Rijksweg en het overdekte Winkelcentrum.
- 5) Noordplein & Kloosterhof: de parkeerpleinen aan de noordkant van het Winkelcentrum.
- 6) Zuidplein: het parkeerplein aan de zuidkant van het Winkelcentrum
- 7) Kroonwijkpark: het groengebied aan de oostkant van het Winkelcentrum.

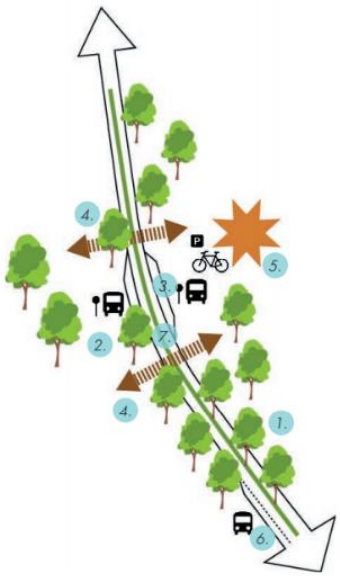
Voetgangserszone

- Heldere voetgangerszone rondom het Winkelcentrum die aansluit op de inpandige routing.
- Duidelijke adressen en opwaarderen entrees voor alle panden (ook appartementen op de verdiepingen).
- Verbeteren van de hoofdwinkelentrees incl. voorzieningen (fietsenstallingen etc.).



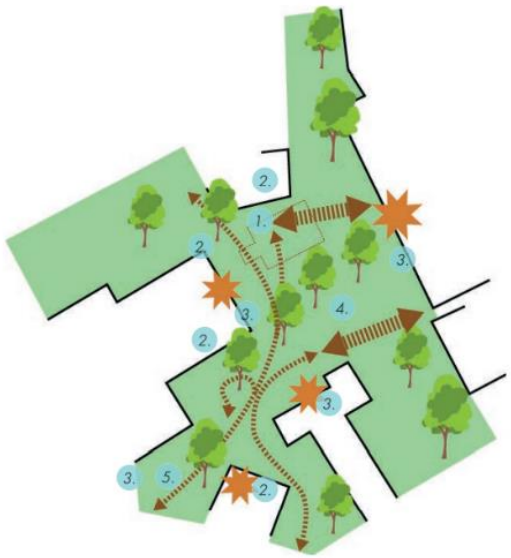
Rijksweg

- Groene uitstraling van de Rijksweg.
- Sfeer van de Dorpsbrink loopt door tot aan het Winkelcentrum.
- Centrale HOV halte combineren met entree Winkelcentrum en fietsenstalling.
- Goede oversteekplaatsen aan weerszijden van de HOV halte.
- Zichtbaarheid van het Winkelcentrum aan de Rijksweg verbeteren.
- Oude bushalte zuidzijde wordt vrij liggende busbaan tot de rotonde.
- Middenberm versmallen en solitaire lichtmasten opheffen (ten gunste van de HOV-haltes).



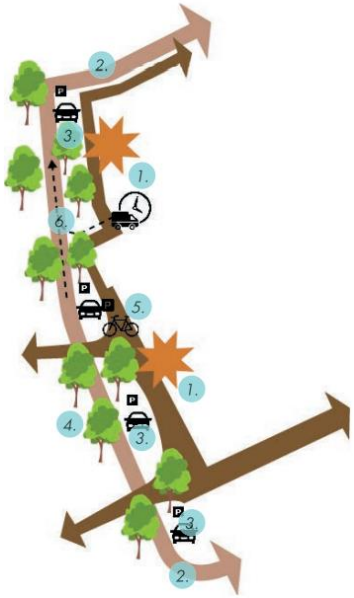
Dorpsbrink

- Centrumfunctie van de plek verbeteren in combinatie met de historische betekenis van de plek.
- Bestaande en nieuwe gebouwen inpassen in het park (waar mogelijk nieuwbouw alzijdig in het parkgroen situeren – als op een campus).
- Levendigheid van de plinten (o.a. horecagelegenheden) stimuleren.
- Duurzaamheidsambities verwezenlijken: voorkoming van opwarming, biodiversiteit bevorderen, natuur-inclusief bouwen en infiltratie van regenwater.
- Parkeeropgave inpassen en daarbij ook inzetten op een veel betere bezetting van de bestaande parkeergarages (Maldensteijn en school).



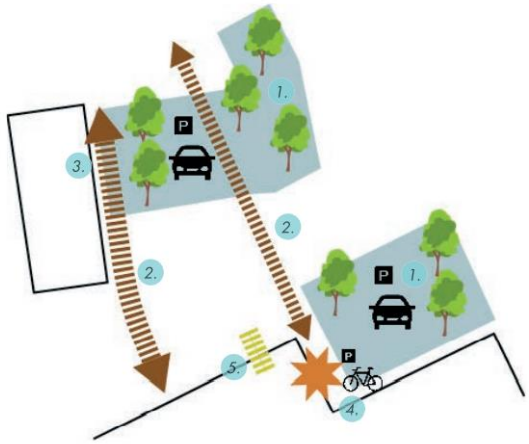
Promenade

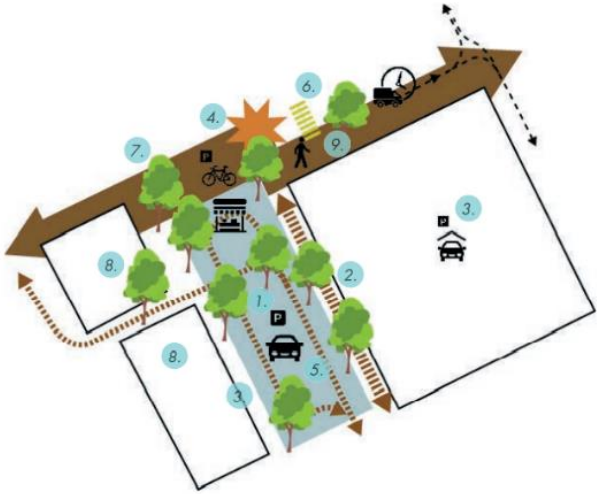
- Zichtbaarheid entrees Winkelcentrum verbeteren.
- Heldere verkeersstructuur voor parkerende auto's.
- Inpassing parkeerplekken bij de hoofdentrees (oostzijde van de weg).
- Vergroenen promenade, boomstructuur aan laten sluiten op de Dorpsbrink.
- Fietsparkeren verbeteren (combineren met HOV halte).
- Expeditieverkeer in één richting faciliteren



Noordplein & Kloosterhof

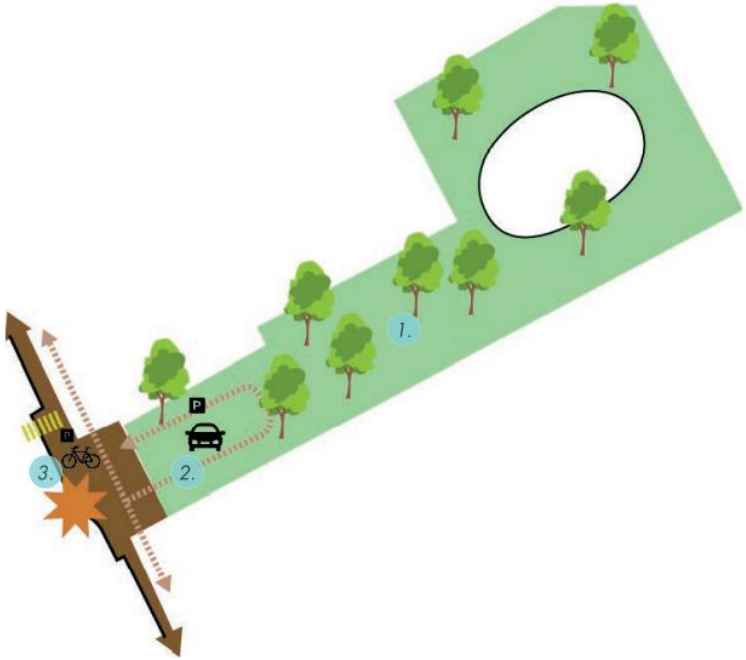
- Vergroenen parkeerplaats door toevoeging bomen.
- Looproutes naar entree Winkelcentrum faciliteren en opwaarderen.
- Integreren van parkeeropgave nieuwbouw Het Steenhuys met parkeerplaats Kloosterhof en verbeteren buitenruimte Het Steenhuys.
- Verbeteren entree Winkelcentrum Noordplein inclusief voorzieningen voor fietsparkeren.
- Accentueren entrees appartementengebouwen.





Zuidplein

- Vergroenen parkeerplaats door toevoeging bomen.
- Looproutes naar entree Winkelcentrum faciliteren en opwaarderen.
- Parkeeropgave nieuwbouwopgaven op eigen terrein oplossen en parkeerplaatsen Zuidplein inzetten voor het Winkelcentrum.
- Verbeteren entree Winkelcentrum Zuidplein inclusief voorzieningen voor fietsparkeren en mogelijkheden voor weekmarkt.
- Optimalisatie parkeren (oost- en westzijde Winkelcentrum beter inzetten voor fietsparkeren).
- Zichtbaar maken entrees appartementengebouwen.
- Opwaardering bestaande gebouwen incl. buitenruimte.



Kroonwijkpark

- Parkfunctie inclusief de speelfaciliteiten ondersteunen de centrumfunctie van de plek.
- Dubbelgebruik kiss&ride school combineren met kort parkeren voor het Winkelcentrum.
- Entree oostzijde accentueren en voldoende voorzieningen voor fietsparkeren.

Ontwerp voor de openbare ruimte in het centrum van Malden

8b
8a
7
6
1
2b
2a
4a
4b
5d
5a
5c
5b
3a
3b
relatie openbare ruimte en bouwplan
opeenvolgend
3 opties:
- start 1 - 2 - 3 - 4
- start 8 - 7 - 6 (geen hergebruik stenen)
- start 5 (onafhankelijk van de rest)
Fasering centrumplan Malden
01.11.2021

4.3 Fasering openbare ruimte

Relaties tussen bouwen en openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is sterk afhankelijk van de diverse bouwplannen in het centrum. De inrichting van de openbare ruimte zou het beste kunnen volgen na de bouw van de diverse plannen. Op het kaartje hiernaast is de mogelijke fasering van de uitvoering weergegeven met de onderlinge relaties en de relatie met de bouwplannen. Bij het Voorontwerp van de openbare ruimte wordt deze fasering geconcretiseerd.

Het kaartje gaat uit van drie opties die onafhankelijk van elkaar gerealiseerd kunnen worden.

- Kerkplein-Rijksweg-Promenade

Het Kerkplein kan in twee delen gerealiseerd worden. Afhankelijk van bebouwing noordzijde plein en bebouwing Muse. Hierbij dient wel rekening gehouden worden met het inpassen van de HOV-Halte bij de Rijksweg. Met het inpassen van de HOV-halte dient ook de promenade aangepast te worden. De ontwikkeling van Raedstaete kan in deze meegenomen worden.

- Kloosterhof-Noordplein en Schoolstraat

De aanpak van Kloosterhof, Noordplein en Schoolstraat kunnen na het realiseren van Steenhuys als aparte fase opgepakt worden.

- Zuidplein en Ericastraat en omgeving

Wanneer het bouwblok aan de Ericastraat gerealiseerd wordt kan opeenvolgend het Zuidplein aangepakt worden. De aansluiting met Raedstaete kan ook in deze fase worden gerealiseerd.