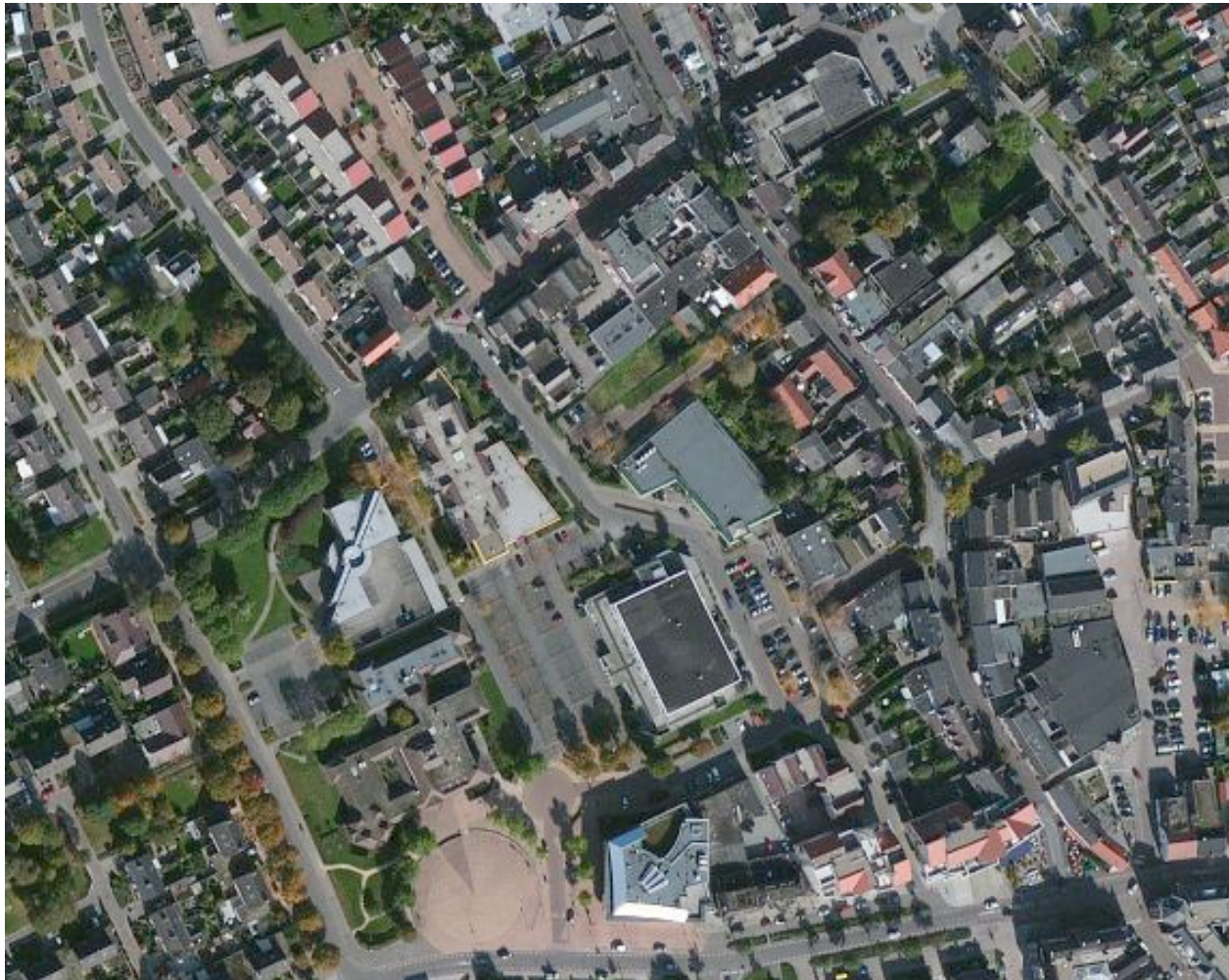


Nederweert Centrumplan



Colofon

Opdrachtgevers	Meulen Groep bv Rialto Vastgoedontwikkeling bv
Productie	Plannendokter, stedenbouw en landschap
Datum	19.03.2014
afbeelding voorzijde	luchtfoto Bing maps



Inhoudsopgave

	pagina
Inleiding	3
1 Visie op het toekomstig winkelhart	4
2 Ruimtelijk concept	7
3 Functies en programma	10
3.1 Verkeer en parkeren	12
3.2 Groen	14
4 Beeldkwaliteit	14
4.1 Beeldkwaliteit openbaar gebied	14
4.2 Beeldkwaliteit gebouwen	14
4.3 Verbeelding	15

INLEIDING

Doorstart Centrumvisie Nederweert

Voor de herontwikkeling van het centrum Nederweert rondom de locatie Wijen is door de gemeente aan marktpartijen gevraagd om, na stopzetting van eerdere planontwikkeling, met nieuwe, haalbare voorstellen te komen. De combinatie Rialto Vastgoedontwikkeling bv/Meulen Groep bv heeft zich in 2012 bij de gemeente Nederweert gemeld als kandidaat.

Masterplan

Een van de doelen van het Masterplan is om tot een sterker kernwinkelgebied in Nederweert te komen. In het Masterplan is de omgeving van het voormalig woonwarenhuis Wijen benoemd als plek waar een concentratie van detailhandelsvoorzieningen gewenst is, met een of twee te verplaatsen supermarkten als trekker. Deze nieuwe concentratie van winkels zal samen met de omgeving van de Lambertushof functioneren als twee winkelpolen, waar het tussenliggende gebied (Kerkstraat en omgeving) en de aanloopstraten van profiteren.

Een deel van het programma van het Masterplan is al gerealiseerd cq in uitvoering. Het betreft hier de investeringen in de fysieke omgeving zoals de brugverbreding, de 5-sprong, de herinrichting Brugstraat-Geenestraat en Kerkstraat-Lambertushof.

In de afgelopen periode is onderzocht of een haalbaar plan kan worden ontwikkeld, dat past binnen de uitgangspunten van het Masterplan. Het resultaat hiervan treft u in deze rapportage.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat de visie op de winkelvoorzieningen in het centrum van Nederweert en hoe het dit centrumplan zich verhoudt tot de bestaande winkelvoorzieningen in het centrum.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk concept van het winkelplein en hoe dit aansluit op de ruimtelijke structuur van Nederweert.

Hoofdstuk 3 bevat inzicht in de functionele aspecten van het plan: in het winkel-, woon- en voorzieningenprogramma. en direct daarmee verbonden zaken zoals verkeer, parkeren en groen.

De verschijningsvorm en beeldkwaliteit van gebouwen en openbare ruimte zijn het onderwerp in hoofdstuk 4.

Plangebied

Het plangebied van het centrumplan omvat de locaties Wijen en Em-TE alsmede het aansluitende openbaar gebied dat zal worden heringericht. Het plangebied is bijna 15.000 m² groot. Dit is voor Nederweert een grote ingreep, die tot een zorgvuldige planvorming noodzaakt. Niet zozeer omdat bestaande kwaliteiten in het geding zijn, maar omdat de ruimtelijke en functionele gevolgen belangrijk zijn voor de huidige en vooral de toekomstige bewoners en de bezoekers. Vanuit dit besef is de opgave benaderd.



Luchtfoto met plangebied Centrumplan Nederweert binnen oranje begrenzing

1 VISIE OP HET TOEKOMSTIGE WINKELHART

Uit de kwantitatieve analyse van het winkelapparaat blijkt dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de detailhandel in Nederweert beperkt zijn. De uitdaging voor het centrum van Nederweert is vooral een kwalitatieve. Een goede structuur, met een passend winkelaanbod. Compact en met een aantrekkelijke omgevingskwaliteit, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeren.

Door te streven naar optimalisering van kwaliteit in plaats van kwantiteit willen wij komen tot een voor de consument herkenbare en krachtige positionering van een 'eigen' kernwinkelgebied. Een boeiend winkelhart, dat past in het groter geheel van het centrumgebied, met heldere en logische loop- en zichtlijnen, een zo compleet mogelijk aanbod van winkels en ondersteunende horeca, persoonlijke en zakelijke dienstverlening. Voorzien van alle comfort om er te komen en te verblijven.

Goede routing

In het nieuwe winkelhart van Nederweert wordt naar onze mening de optimale (winkel)routing in eerste instantie bepaald door onder andere het bewerkstelligen van de juiste positionering van een aantal hoofdtrekkers in de foodsfeer, zijnde de drie aanwezige hoogwaardige full-service supermarkten (Jan Linders, Em-TE en Jumbo). Door deze trekkers te situeren in courante winkelruimten met de aanwezigheid van voldoende gratis parkeren aan of in de directe omgeving van het nieuwe plein ontstaat een nieuw winkelhart. Tussen dit nieuwe winkelhart en het Lambertushof kan zich dan een 'spanningsboog' ontwikkelen. Het food-aanbod verdient aanvulling in de sfeer van speciaalzaken. Als hoofdtrekker in de non-food-sfeer zien wij op het niveau van Nederweert mogelijkheden voor de vestiging van bijvoorbeeld een Blokker.

Het verdient aanbeveling alle te re-loceren en nieuw te vestigen winkelbedrijven goed te verdelen over het nieuwe winkelhart, uiteraard rekening houdend met de individuele wensen en eisen ten aanzien van locatie, breedte en diepte van de winkelruimten alsmede ten aanzien van de expeditie van goederen.

In onze planvisie wordt de huidige 'lineaire' winkelstructuur ingekort en (deels) vervangen door een sterk en aantrekkelijk winkelhart. Het hoofdwinkelcircuit vertoont heldere zichtlijnen die bovendien leiden naar een bepaald 'doel', zoals een trekker in de food- of non-foodsfeer dan wel een parkeerterrein.

Aanhakend op en deel uitmakend van het hoofdwinkelcircuit zijn er rustpunten in de vorm van pleinen met dag- en avondhoreca. De horeca concentreert zich rond het horecaplein aan de Brugstraat/Geenestraat. Op het nieuw te vormen plein is daghoreca als winkelondersteunende voorziening denkbaar.

Aantrekkelijk winkelaanbod

Om het aanbod te vervolledigen, kunnen winkelbedrijven worden toegevoegd in die branches die nog niet vertegenwoordigd dan wel ondervertegenwoordigd zijn. Met aandacht voor andere marktsegmenten dan die nu al worden bestreken door de gevestigde winkelbedrijven in dezelfde branche. Met aanbod van courante winkelruimten, dus met marktconforme en toekomstbestendige afmetingen.

Uitstekende bereikbaarheid

Het winkelhart is autovriendelijk. Hierdoor kan het centrum van Nederweert blijven concurreren met grotere kernen zoals Weert en voorkomen dat koopkracht wegvloeit naar bijvoorbeeld kleinere kernen zoals bijvoorbeeld Budel en Maarheeze. Dit betekent niet dat de auto 'vrij spel' krijgt. Integendeel, de auto (bezoeker) wordt op comfortabele wijze gefaciliteerd met duidelijke verwijzingen naar gratis parkeerplaatsen. Daarnaast is van belang dat ook langzaam verkeer veilig en comfortabel kan verkeren.

Voldoende parkeergelegenheid

Er dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn in de (directe) omgeving van alle afzonderlijke functies in het nieuwe centrumgebied. In het bijzonder is dit van belang voor het (toekomstig) functioneren van de supermarkten. Hetzelfde geldt uiteraard voor de stallingsmogelijkheden van fietsen.

Veilige expeditie

In de planvisie zijn de winkels met frequente en omvangrijke bevoorrading (met name supermarkten) zodanig gesitueerd dat in de directe omgeving een eigen expeditieruimte aanwezig is. Dit voorkomt veel (verkeers)overlast voor derden. Ook voor de overige winkels is sprake van een expeditiemogelijkheid op korte afstand. Uit verkeersveiligheidsoverwegingen is er tevens rekening mee gehouden dat het expeditieverkeer en het consumentenverkeer (hetzij per auto, per fiets of te voet) elkaar niet of nauwelijks hinderen.

Compact, compleet, comfortabel en context

De ruimtelijke detailhandelsstructuur is nu te versnipperd. Het winkelgebied van Nederweert bestaat momenteel uit diverse 'winkeleilandjes' die te weinig synergie hebben met elkaar. Een versterking van de detailhandel zou daarom vooral moeten bestaan uit het realiseren van een sterkere concentratie, onder meer door verplaatsing van bestaande winkels.

Het gebied Lambertushof, Kerkstraat en het 'Wijen'-plein komt hiervoor in aanmerking. De herontwikkeling van het 'Wijen'-plein, waar de huidige beeldkwaliteit beperkt is, kan een impuls aan het winkelgebied geven. Belangrijk is dat een goede, korte verbinding wordt gelegd met de Lambertushof. Het Lambertushof is namelijk gevoelsmatig het hart van het centrum en de aanwezigheid van de kerk en diverse historische gebouwen benadrukken het eigen karakter van Nederweert. Door dit karakter te koppelen aan een sterke functionele in-

vulling van het 'Wijen'-plein kan een compact, compleet en comfortabel winkelgebied ontstaan.

Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de detailhandel in Nederweert liggen. Een versterking van de detailhandel zal dus meer door kwalitatieve maatregelen dienen plaats te vinden. In casu, is het voornemen om de aanwezige m2's detailhandel 'van kleur te laten verschieten'.

Bestaande centrum Nederweert



2 RUIMTELIJK CONCEPT

In de huidige situatie staat een groot gebouw midden in een onoverzichtelijke stedelijke ruimte. Om dit grote gebouw heen, liggen verspreid een aantal parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie treedt een omkering op van de ruimtelijke situatie op met een centraal gelegen parkeerplein begrensd door bebouwing langs de randen. Het ruimtelijk concept is als volgt te karakteriseren: van verspreide, versnipperde (rest)ruimtes rondom een weinig fraai gebouw naar een overzichtelijk, aantrekkelijk en functioneel winkelplein, met goede wanden



Huidige situatie met het pand Wijen (W) midden in de ruimte

en duidelijke aansluitingen naar de omgeving.

Wanden

Het plein heeft een tapse, langgerekte vorm met een lengte van circa 100 meter en breedte die varieert van circa 40 - 65 meter. Aan de koppen van het plein is bestaande bebouwing, dan wel een nieuwe groenstructuur aanwezig. De twee lange zijden aan de oost- en westkant worden gevormd door nieuw te realiseren gebouwen, beide met een lengte van circa 70 meter.



Toekomstige situatie met centraal plein begrensd door twee nieuwe bouwblokken (A en B) en kiosk (C)

Hoogte van de wanden

Om de ruimte als plein te ervaren, zijn pleinwanden nodig waarvan de lengte en de hoogte in verhouding staat tot de dimensies van het plein. In het centrumplan is uitgegaan van een en twee woonlagen bovenop een winkelplint. De hoogte van de westwand (blok A) bedraagt circa 10,5 meter, die van de oostwand (blok B) circa 7,5 meter. Ten zuiden van blok B is een markant vrijstaand kiosk-achtig gebouwtje gepland (blok C), dat aantrekkelijk is voor een dag-horecavestiging en/of als dagwinkel. Aan de zuidzijde van Blok A is een 4e woonlaag in de kap voorzien. De stedenbouwkundige ruimte zal samen met de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte inclusief de groenstructuur, de sfeer en identiteit van dit deel van het plein gaan dragen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Hoogteaccent zuidwestzijde

In de filosofie van 'om als passant van plek naar plek verleid te worden' past een reeks van gedefinieerde en gekwalificeerde ruimtes. Aantrekkelijke steden bezitten een dergelijke reeksen van ruimtes. Nederweert kent al een aantal fijne plekken en straatruimtes zoals de Kerkstraat, de Lambertushof en sinds kort ook de Geenestraat. De ontwikkeling van het nieuwe winkelplein betekent een nieuwe schakel in de reeks en vraagt dat er ook moet worden nagedacht over de relatie met het Raadhuisplein. De vraag hoe een overtuigende en aantrekkelijke ruimtelijke reeks kan worden ontwikkeld van pleinruimtes en straten tussen het Raadhuisplein en de Kerkstraat, is daarbij aan de orde.

Voor het gemeentehuis is het Raadhuisplein gelegen. Dit is een stenig, formeel plein dat aansluit bij de uitstraling en functie van het gemeentehuis. Tussen het gemeentehuis en Wijen-pand is een parkeerplein gelegen. Dit plein vormt geen aantrekkelijke aanzet richting centrum. Door de grote ruimtemaat tussen het gemeentehuis en de Rabobank 'loopt de ruimte als het ware weg'.

In de nieuwe situatie zijn het nieuwe plein en het Raadhuisplein twee afzonderlijke, ruimtelijke gescheiden pleinen elk met hun eigen kwaliteit. Het Raadhuisplein is niet alleen de voorruimte van het gemeentehuis, maar ook de aankondiging en de voorruimte van het centrumgebied.



Reeks van ruimtelijke eenheden in het centrum van Nederweert

a Kerkstraat en Lambertushof

b Geenestraat

c Raadhuisplein

d Nieuwe plein

e Burgemeester Hobusstraat (2x)

f verbinding Raadhuisplein en nieuwe plein

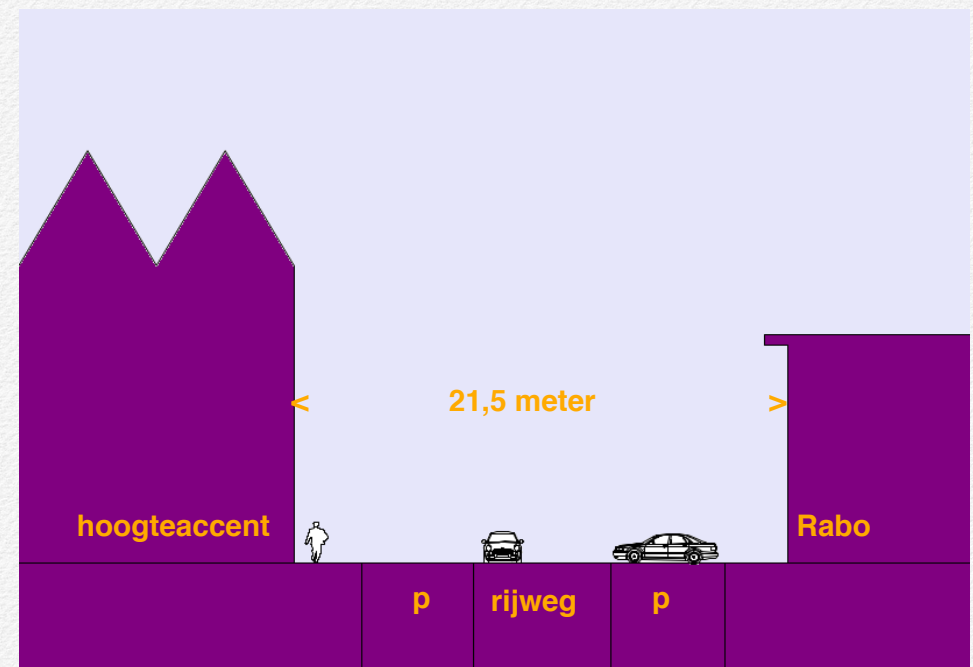
H hoogteaccent

Om deze reden is aan de oostzijde van het Raadhuisplein een 'poort' gemaakt, die accentueert dat je van het ene plein in het andere komt. Dit is ruimtelijk vertaald door in het nieuwe blok tegenover de Rabo, in het 'koppelstuk' tussen de beide pleinen, een 4e woonlaag in de kap toe te voegen. De poort werkt natuurlijk ook vanaf de andere kant in de opeenvolging van ruimtes van het nieuwe winkelplein naar het Raadhuisplein.

Het Raadhuisplein krijgt hierdoor een centraal gepositioneerd gemeentehuis met een duidelijke 'centrumkant' en een 'residentiële kant'. De afstand van het hoogteaccent tot het gemeentehuis en het Rabo kantoor bedraagt circa 20-25 meter. Dit is ruim voldoende om de bestaande gebouwen in hun waarde te laten. Het hoogteaccent draagt bij aan een gevarieerd silhouet, een van de Rabo afwijkende hoogte en kapvorm is in dit opzicht gewenst.



Raadhuisplein met gemeentehuis links en Rabobank aan rechterzijde



Dwarsprofiel ter hoogte van verbinding raadhuisplein met nieuwe plein

3 FUNCTIES EN PROGRAMMA

De winkelplint van de nieuwe pleinwanden (blok A en B) is gevuld met twee (complementaire) supermarkten, aangevuld met een aantal kleinere winkels. Boven de winkelplint wordt gewoond en 1, 2 en plaatselijk 4 lagen. Op het plein wordt geparkeerd. De vrijstaande kiosk (blok C) is bedoeld als winkel en/of horeca-pand. Het is een markant object dat de route richting Kerkstraat markeert.

De commerciële ruimten in blok A zijn aan de noordzijde gesitueerd, vanwege de interesse die is getoond door de apotheek. Door deze positie, in de directe nabijheid van de Groepspraktijk huisartsen Nederweert, kan in deze hoek van het plein ook een 'medisch cluster' ontstaan. Aan de zuid-oostkant van het plein hebben bestaande ondernemers interesse getoond/maatregelen getroffen om zich met hun winkel meer te oriënteren op het nieuwe plein. Deze initiatieven, in combinatie met de te vestigen nieuwe winkels versterken het vertrouwen dat aan het plein een aantrekkelijke winkel- en voorzieningenplint ontwikkeld kan worden.

Wijzingen in de parkeerdruk

De functies en het programma, gekoppeld aan de gemeentelijke parkeernormen, zijn bepalend voor de uiteindelijke parkeerbehoefte. In dit geval hebben we te maken zowel met de nieuwe functies, als met de functies die verdwijnen door sloop. Het saldo van nieuwbouw (toename parkeerbehoefte) en sloop (afname parkeerbehoefte) levert de nieuwe parkeerbehoefte.

De vrijkomende Jan Linders locatie wordt weer in gebruik genomen bij voorkeur door een in Nederweert ontbrekende winkel. Per saldo heeft de verplaatsing van Jan Linders geen invloed op de parkeersituatie in de omgeving van de Lambertushof.

Afname programma door sloop:

	<i>bvo (m2)</i>	<i>aantal</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>capaciteit</i>	<i>totaal</i>
<i>Wijen</i>	<i>1.900 m2</i>		<i>1,1/100 m2</i>	<i>20,90</i>	
<i>Em-TE</i>	<i>1.375 m2</i>		<i>3,75/100 m2</i>	<i>51,56</i>	
					72 p

Toename programma door nieuwbouw:

	<i>bvo (m2)</i>	<i>aantal</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>capaciteit</i>	<i>totaal</i>
<i>bouwblok a</i>	<i>2.170 m2</i>		<i>3,75</i>	<i>81,38</i>	
<i>bouwblok b</i>	<i>1.902 m2</i>		<i>3,75</i>	<i>71,33</i>	
<i>kiosk</i>	<i>77 m2</i>		<i>5</i>	<i>3,85</i>	
<i>woningen goedkoop</i>		<i>26</i>	<i>1,3/woning</i>	<i>33,80</i>	
<i>woningen middelduur</i>		<i>10</i>	<i>1,5/woning</i>	<i>15,00</i>	
					205 p

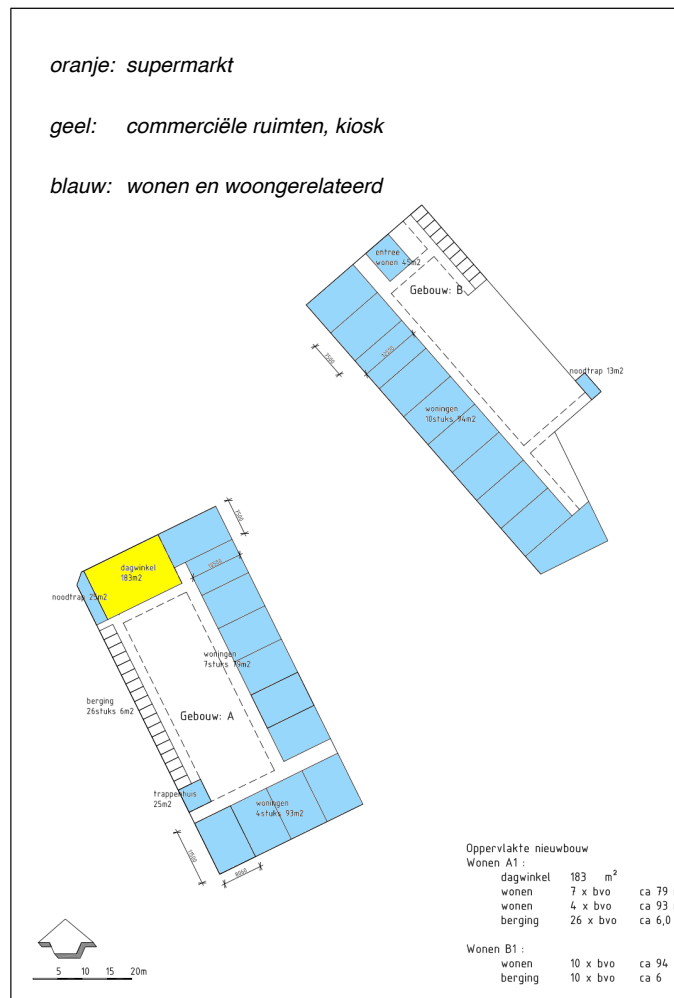
Conclusie

In de nieuwe situatie zijn, in vergelijking tot de bestaande situatie 205 - 72 = 133 extra parkeerplaatsen nodig, uitgaande van het ongewijzigde gebruik door huisartsen, apotheek, bank en gemeente. In 3.1 wordt inzicht gegeven op welke wijze in deze extra parkeervraag is voorzien.



boven: begane grond blok B

onder: begane grond blok A



boven: verdieping 1 blok B

onder: verdieping 1 blok A



boven: verdieping 2 blok A

onder: verdieping 3 en 4 blok A

3.1 Verkeer en parkeren

3.1.1 Verkeer

Het plan bezit een heldere ontsluitingsstructuur met een 'ring-route' rondom het nieuwe plein die zowel in het noorden als in het zuiden aantakt op de ontsluitingswegen van Nederweert. Voor het langzaam- en bestemmingsverkeer zijn er meerdere aansluitingen in alle richtingen. Het plein is daardoor goed bereikbaar voor alle verkeersgebruikers. Rondom het plein en op het parkeerplein kan het gemotoriseerd verkeer in twee richtingen rijden.

Voor voetgangers zijn comfortabele trottoirzones aanwezig met veilige oversteekmogelijkheden en aansluitingen in alle richtingen op bestaande langzaam verkeersroutes. Het parkeren voor bewoners en bezoekers is zoveel als mogelijk ruimtelijk gescheiden. Dit wordt gestuurd door de situering van de entrees van de woningen met trap en lift die 'op ruime afstand' liggen van de winkelentrees. Het plein is hierdoor optimaal te gebruiken door de bezoekers.

De bewoners van blok A parkeren op maaiveld in de zone grenzend aan het gemeentehuis. Het bewonersparkeren van blok B vindt plaats op maaiveld aan de noordzijde van dit blok. Bij de woningentrees zijn inpandige stallingsruimtes voor fietsen en zonodig scootmobiel. Fietsen en brommers van bezoekers worden gestald op de ruime trottoirs, dicht bij de entrees van de winkels.

3.1.2 Parkeren

Vertrekpunt voor de berekeningen is het vergelijk van de huidige situatie met de toekomstige binnen het plangebied. Op pagina 10 is geconcludeerd dat 133 extra parkeerplaatsen nodig zijn. Deze extra parkeerplaatsen zijn/worden op twee manieren gerealiseerd:

1 Door herinrichting van de ruimte binnen het plangebied. Dit levert 241 (nieuw) - 180 (bestaand) = 61 extra parkeerplaatsen.

2 Door de reeds gerealiseerde maatregelen in het kader van het Masterplan is in de directe omgeving van het nieuwe winkelplein reeds extra parkeer-capaciteit gerealiseerd: Geenestraat (25 extra parkeerplaatsen) en Loverstraat (50 extra parkeerplaatsen).

In totaal leveren deze maatregelen $61 + 25 + 50 = 136$ extra parkeerplaatsen en is sprake van een evenwichtige parkeerbalans. Daarbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat gemeentehuis, bank en huisartsen in de weekenden geen parkeerdruk veroorzaken.



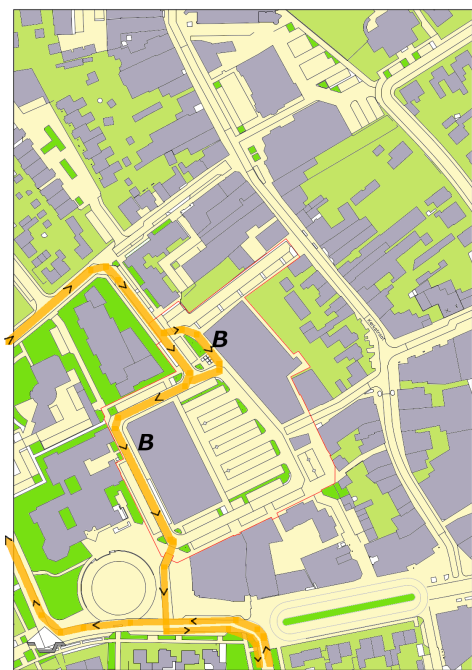
Bestaand: 180 parkeerplaatsen



Nieuw: 241 parkeerplaatsen

3.1.3 Bevoorrading

Bevoorrading vindt plaats op een veilige manier. Vertrekpunt is dat geen gevaarlijke situaties ontstaan in relatie tot andere verkeersgebruikers, zeker voor kwetsbare groepen: kinderen, ouderen, fietsers en voetgangers. Om deze reden is gekozen om de bevoorradingsvrachtwagens in nergens gedwongen worden om achteruit te rijden en/of ingewikkeld te manoeuvreren. Vrachtauto's rijden binnen het plan alleen 'met de neus vooruit', omdat dit de beste garanties biedt voor de veiligheid. Het verkeersafwikkeling voor vrachtauto's is als volgt: vanuit noordelijke richting wordt het plein benaderd, om vervolgens in zuidelijke richting het plein te verlaten.



***B** locatie van magazijnen van de supermarkten waar bevoorrading plaats vindt*

Bevoorradersroute (oranje) en rijrichting vrachtverkeer



Inrichtingsplan openbare ruimte (voorlopig ontwerp)

3.2 Groen

3.2.1 Bestaand groen

Binnen het plangebied staan 43 bomen, die allen zijn ingemeten. Het grootste deel van deze beplanting bestaat uit essen (29 stuks) die tussen de parkeerplaatsen zijn geplant. Deze bomen stammen uit een tijd dat veel minder aandacht werd besteed aan de boven- en ondergrondse groeiplaatsomstandigheden dan tegenwoordig het geval is. Vrijwel alle essen hebben zich slechtmatig ontwikkeld. De toekomstwaarde van deze bomen is gering. Van een duurzame groenstructuur binnen het plangebied is op dit moment geen sprake.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich een 7-tal goed ontwikkelde bomen (eiken en linden). De grootste lindeboom met een diameter van 0,5 m blijft behouden. De overige bomen kunnen niet worden ingepast, vanwege hun positie.

Aan de noordzijde, in de Burgemeester Hobusstraat staan 5 goed ontwikkelde acacia's waarvan er 4 behouden blijven.

3.2.2 Nieuwe groenstructuur

Het plein krijgt een nieuwe groenstructuur die samenhangt met de nieuwe ruimtelijke structuur. De pleinruimte krijgt een groene zoom met bomen. In de vier 'hoeken' van de ringroute en bij de entree's worden bomen geplant.

In totaal worden circa 28 nieuwe bomen geplant en wel op een zodanige wijze dat de bomen duurzaam tot wasdom kunnen komen, dus met een goed voorbereide groeiplaats.

In overleg met de gemeente wordt de uiteindelijke soortkeuze gemaakt.

4 BEELDKWALITEIT

4.1 Beeldkwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied krijgt een hoogwaardige uitstraling met gebakken bestratingsmateriaal als basis, afgezoomd met robuuste natuurstenen banden die ook elders in het centrumgebied van Nederweert aanwezig is. De 'vloerbedekking' verschaft het centrum van Nederweert een rustige samenhang tussen verschillende plekken, die onderling van elkaar verschillen. Een rustige en voorname inrichting die past bij het tijdloze karakter van Nederweert. Schoon, veilig en mooi. Mooie bomen met een open kronen markeren de pleinruimte, de entrees en de randen. De bomen en op een aantal plekken ook hagen, vormen de weelderig groene tegenhanger van het stenige plein.

De openbare ruimte is uitgewerkt tot het niveau van een voorlopig ontwerp en geeft een goed beeld van de uiteindelijke inrichting. Het nieuwe plein beschikt over een grote obstakelvrije oppervlakte, zodat het mogelijk een rol kan vervullen voor tijdelijke gebruiksvormen, evenementen en manifestaties. Het nieuwe plein kan multifunctioneel worden ingezet.

4.2 Beeldkwaliteit gebouwen

De gebouwen zijn nog niet zover uitgewerkt als het plan voor de openbare ruimte dat is. De architect moet nog aan de slag. Op dit moment is reeds een aantal beeldkwaliteitsaspecten te benoemen die in de architectuur tot uiting dienen te komen:

- Zorgvuldige, eigentijdse architectuur die gerelateerd is aan de context van Nederweert
- Beide nieuwe pleinwanden (blokken A en B) zijn 'familie' van elkaar
- De nieuwe pleinwanden zijn geleed in een aantal aanwijsbare eenheden

- De zuidwand van Blok A is verticaal geled
- De gebouwen staan 'met de voeten op de grond', de pandsgewijze ordening loopt door tot aan het maaiveld
- Het silhouet van de nieuwe pleinwanden is gevarieerd en kent een afwisseling met platte daken en kappen
- Baksteen in verschillende tinten, is het hoofdmateriaal van de nieuwe gebouwen, al dan niet in combinatie met keimwerk
- De plint aan het plein vormt een zoveel mogelijk aangesloten winkelfront
- Reclame-uitingen en beveiligingsmaatregelen zijn onderdeel van het gevelontwerp
- Zorgvuldige inpassing bevoorradings-faciliteiten in de gevel

De zorgvuldigheid ten aanzien van de verschijningsvorm geldt voor alle zijden van de gebouwen. Elke gevel van de nieuwe gebouwen die grenst aan het openbaar gebied is gekwalificeerd, onafhankelijk of het een voor-, achter- of zijkant betreft. Speciale aandacht wordt geëist om de gevel van blok A aan de gemeentehuiszijde hoogwaardig te kwalificeren. Blok C, de 'kiosk', is door zijn omvang en positie een blikvanger dat zich mag onttrekken aan bovengenoemde beeldkwaliteits-eisen. Mits gemotiveerd, bestaat de vrijheid om blok C als een zelfstandig gebouw te ontwerpen met een eigen verschijning en beeldtaal.

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zullen de aspecten van welstand en beeldkwaliteit worden meegenomen.

De beelden in de volgende paragraaf tonen de ruimtelijke situatie van de nieuwe pleinomgeving. De verschijning van de gebouwen is op te vatten als een indicatie, omdat de architectonische uitwerking nog moet gaan plaatsvinden.

4.3 Verbeelding





Vogelvluchtperspectieven



Zicht vanaf Raadhuisplein met rechts vooraan Rabo kantoor en links hoogteaccent



Blok B , zicht in zuidelijke richting

