

STAAT.

een nieuw welkom voor Nederweert

KADERS

Spelregels

Vanuit de stedenbouwkundige van de gemeente zijn de onderstaande spelregels voor het gebied vastgesteld.

Spelregel 1. Plan past in omgeving

Bestaande buurten en het kanaal

Spelregel 2. Divers programma

Een ensemble met draagkracht

Spelregel 3. Beeldkwaliteit

Ruraal in stadse dichtheden

Spelregel 4. Openbare Ruimte, Programma en Groenstructuren

Ontmoeting op de erfgrenzen, gezamenlijk groen.

Spelregel 5. Mobiliteit

Autoluwe erven, verbindend

Spelregel 6. Contouren en zon

Te verplaatsen gasleiding en de zonkant op het zuiden

Kaders Omgevingsdialoog

In samenspraak met de gemeente zijn voorafgaand aan de omgevingsdialoog de onderstaande kaders vastgesteld.

Circa 130 woningen en appartementen

Aansluiten bij de woondeal Limburg 2022-2030 en de woonbehoefte van Nederweert met:

Circa 30% sociaal

Circa 36% betaalbaar en/of middenhuur

Circa 34% vrije sector

Aantrekkelijk en duurzaam woon- en verblijfsgebied, aandacht voor natuurinclusiviteit door meer groen en water toe te voegen om bijvoorbeeld hittestress te verminderen

Betere aansluiting bij de bestaande (woon)wijk

Financieel haalbaar

AMBITIE

LOCATIE

Plangebied

De project locatie is gelegen op de hoek van de N266 en N275 en is rondom grotendeels ontsloten aan de Staat te Nederweert.



Huidige situatie

Het Plangebied is grotendeels bebouwd, al is het overgrote deel voor langere tijd niet meer in gebruik (bv. autogarage Harry Stienen en de voormalige Boerenbond) en is in (zeer) slechte staat. De huidige situatie is dan ook al enige jaren een doorn in het oog. Deze locatie verdient het om herontwikkeld te worden naar een groene en prettige woon- en leefomgeving.

Aan beide zijden van, en direct gelegen tegen het Plangebied aan, staan een tweetal bebouwingen, te weten 'Fysio Fitness' en voormalig 'Hotel Van Nieuwenhoven', waarmee rekening gehouden dient te worden.



ANALYSE

Welkom in Nederweert ?



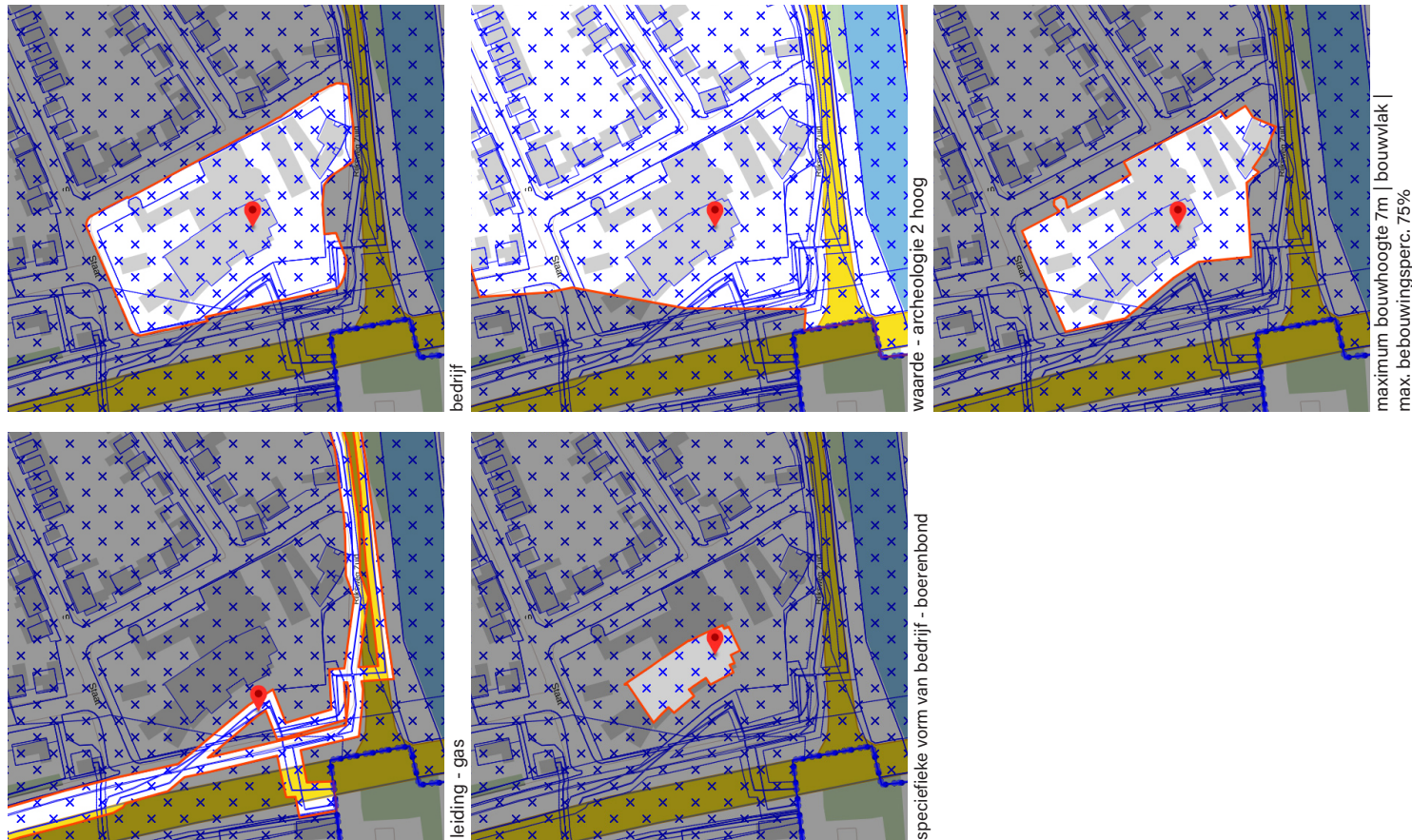
locatie vormt een belangrijke entree voor Nederweert vanaf de N275, maar heeft niet deze uitstraling.

Bedrijfslocatie in verval

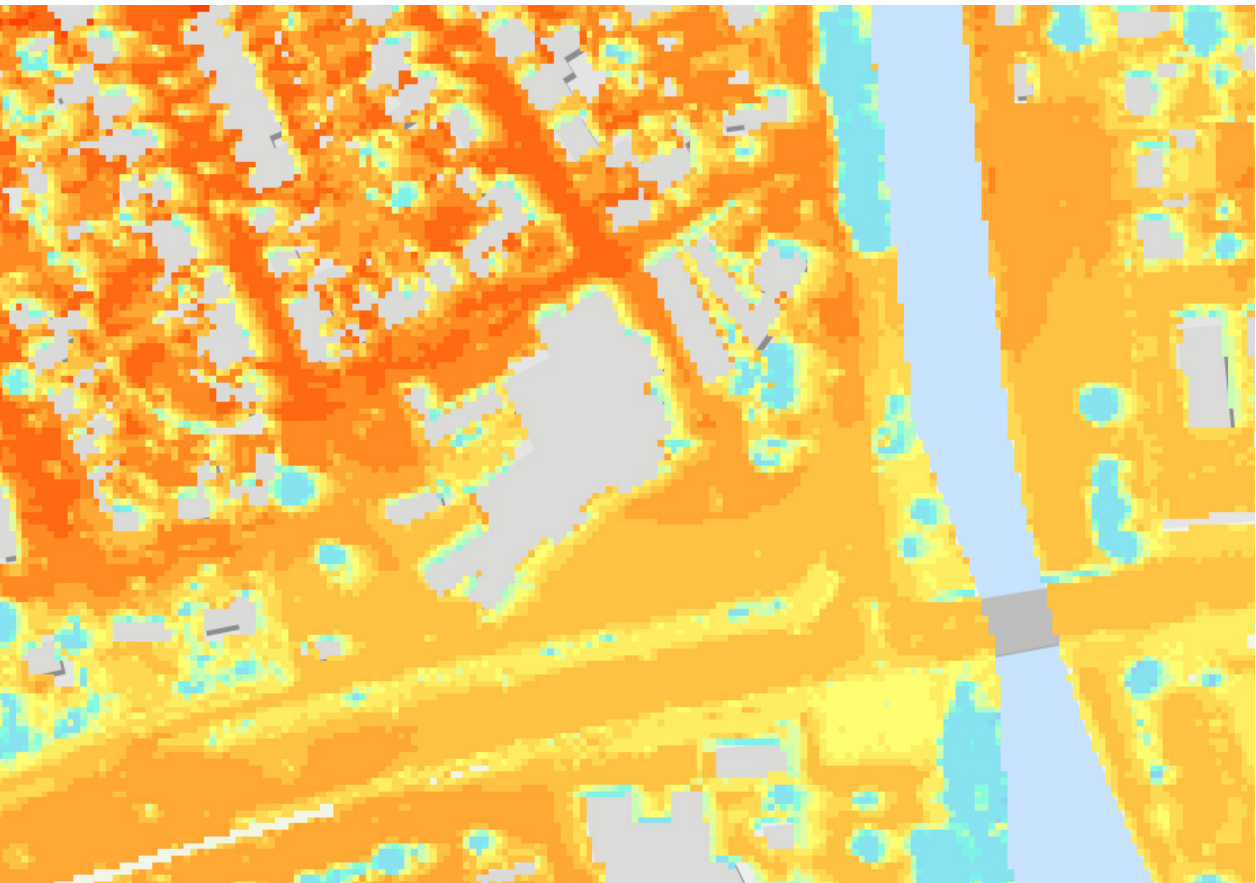


locatie wordt gekenmerkt door vervallen en leegstaande bedrijfsgebouwen.

Bestemmingsplan



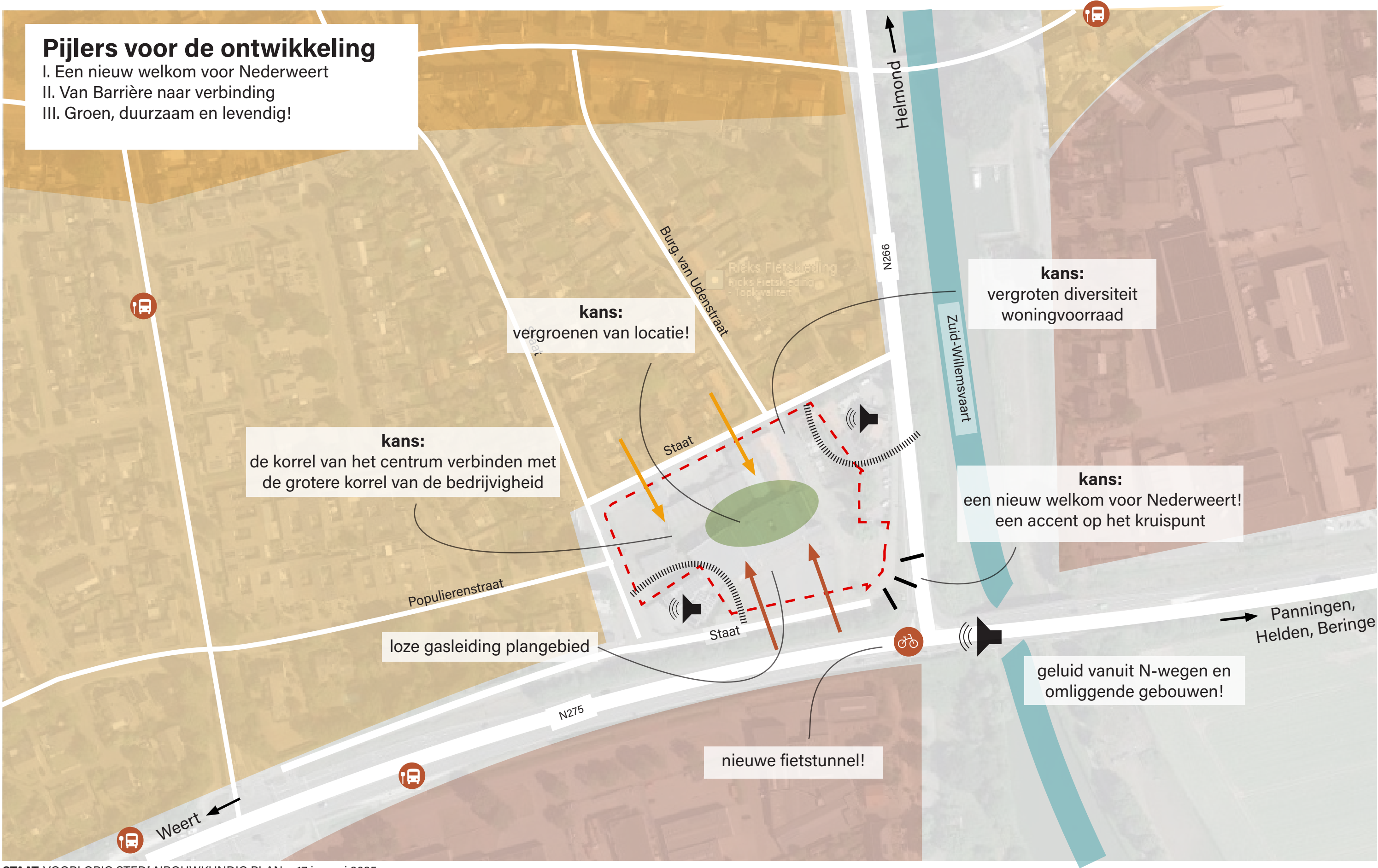
Hittestress



PIJLERS

Pijlers voor de ontwikkeling

- I. Een nieuw welkom voor Nederweert
- II. Van Barrière naar verbinding
- III. Groen, duurzaam en levendig!



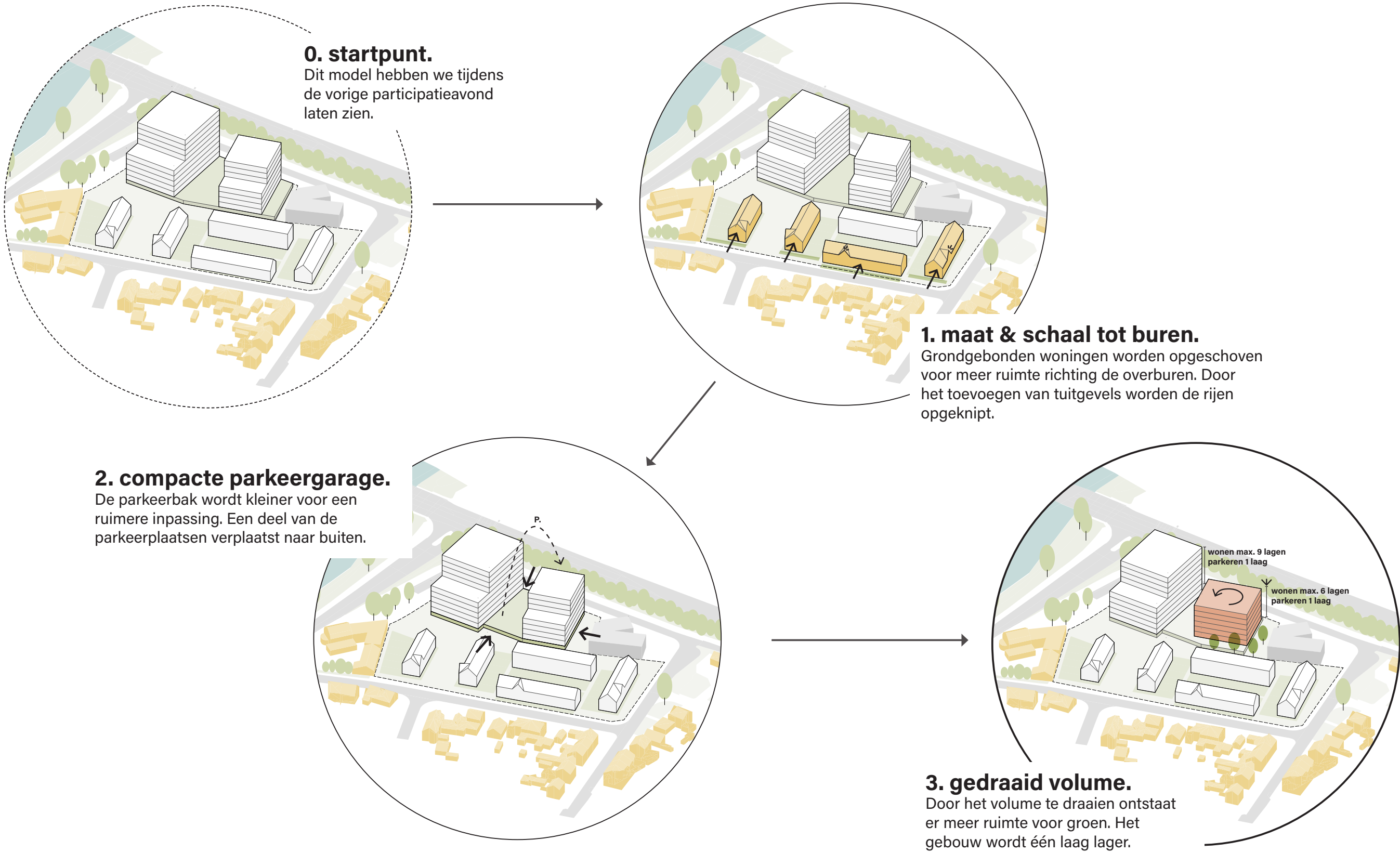
VISIE

Korte terugblik



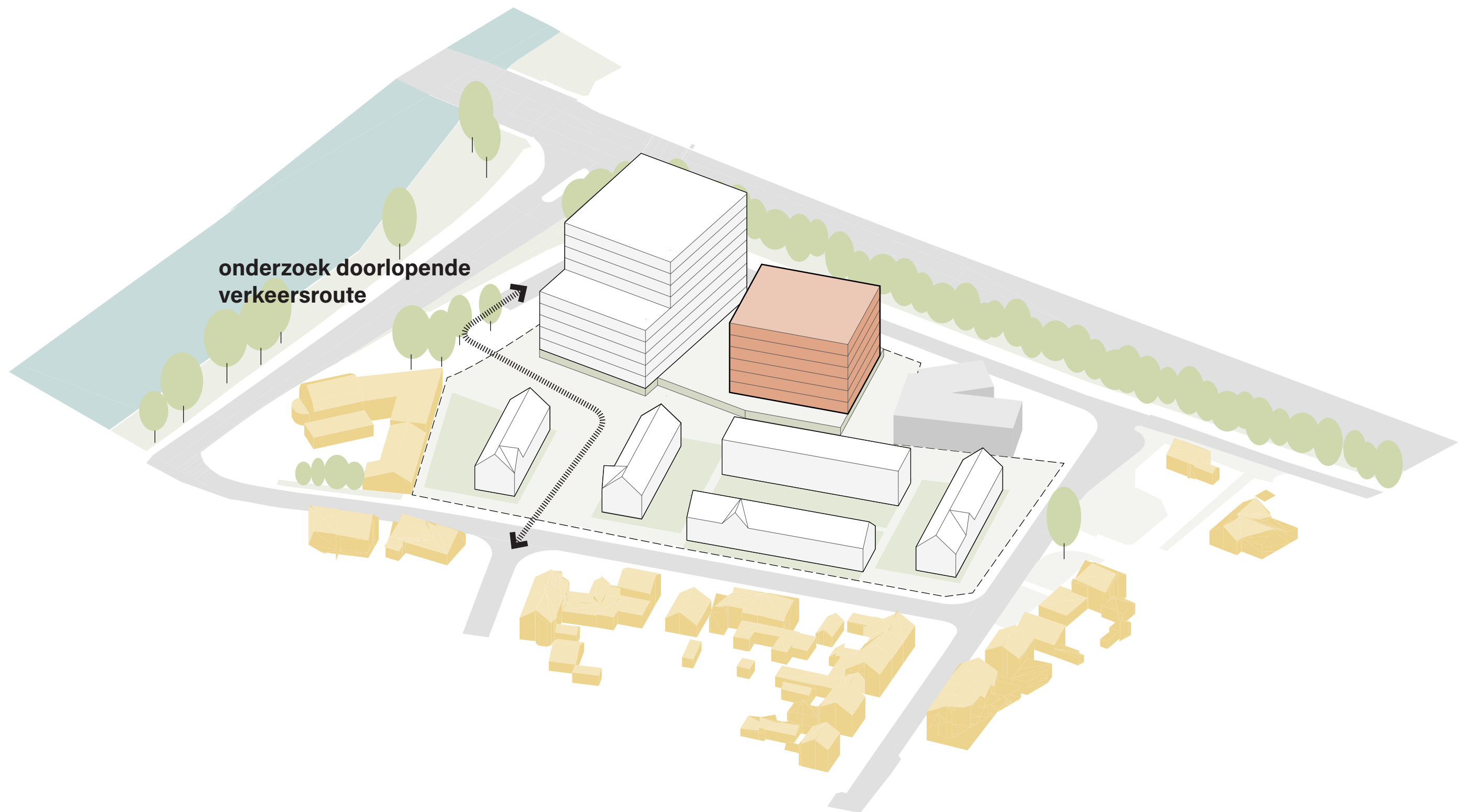
DOORONTWIKKELING

Omgevingsdialoog september '24



DOORONTWIKKELING

Omgevingsdialoog november '24 & Omgevingstafel december '24



AANGEPASTE VISIE - JANUARI '25

Variant 1 - basis model



Variant 2 - alternatief scenario



In dit scenario wordt een doorlopende verkeersroute gecreëerd. De doorlopende verkeersroute valt buiten het plangebied. Om dit mogelijk te maken dient met de eigenaar van het voormalig hotel afspraken gemaakt te worden over een grondruil tussen hen en de gemeente Nederweert.

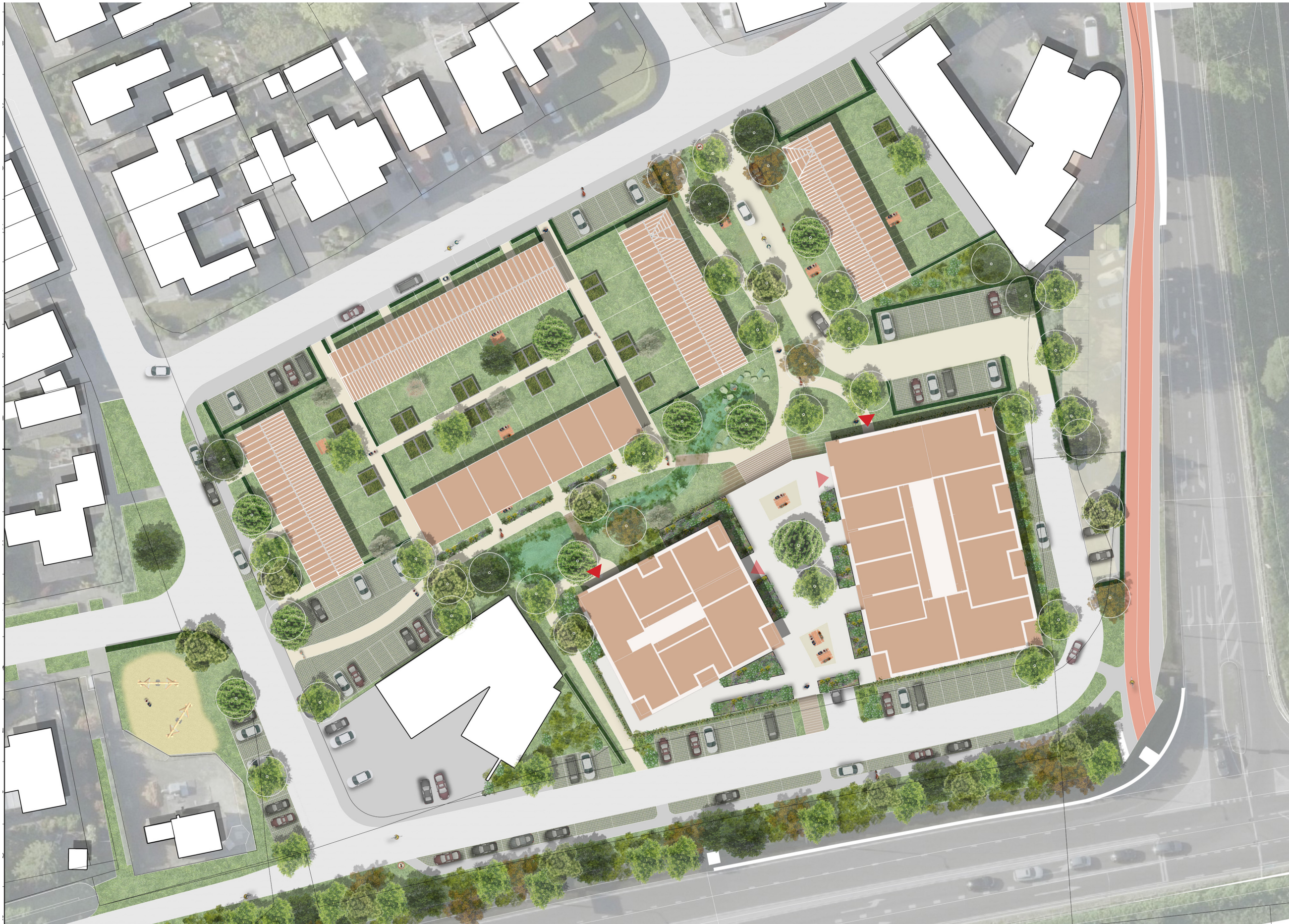
Indien de benodigde grondruil niet mogelijk blijkt, zal deze variant worden gerealiseerd.

De structuur is een schetsmatig telmodel; plattegronden en aantallen dienen uitsluitend ter grove indicatie.



**VOORLOPIG
STEDENBOUWKUNDIG
PLAN**

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET



De structuur is een schetsmatig telmodel; plattegronden en aantallen dienen uitsluitend ter grove indicatie.

schaal 1.600



VOGELVLUCHT



EEN NIEUWE ENTREE VAN NEDERWEERT

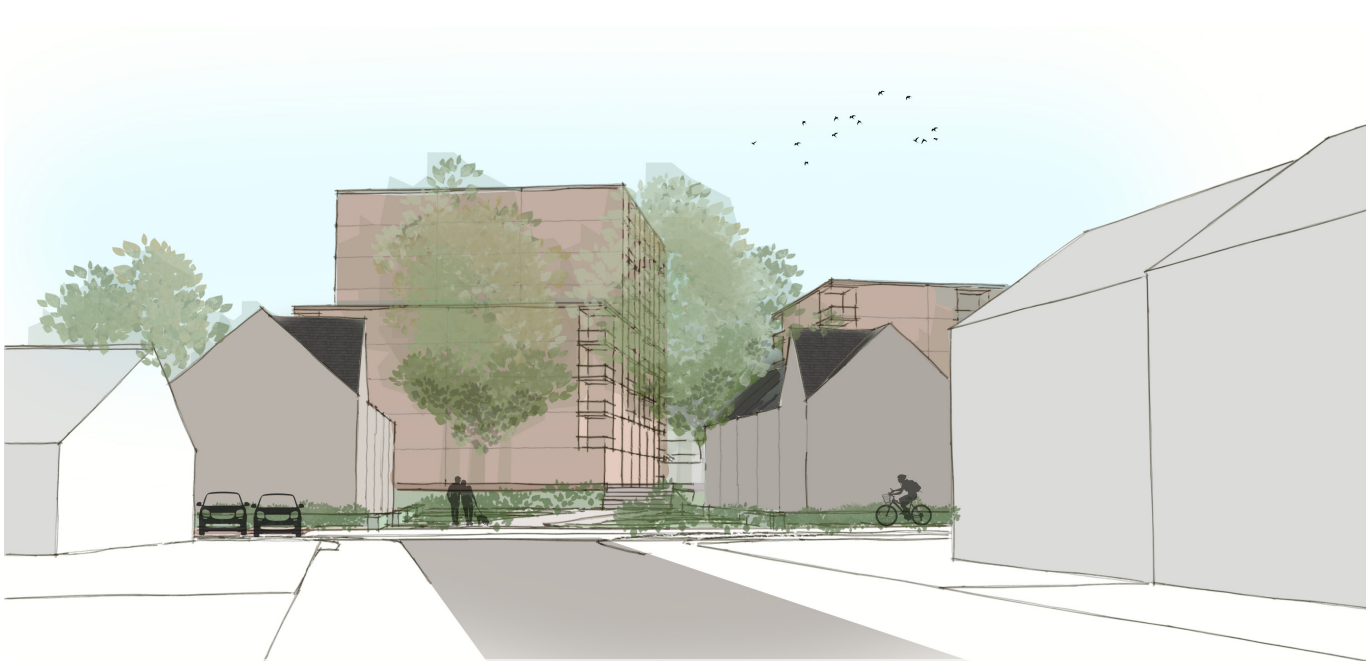


1

Beeld vanuit de N275, de nieuwe entree voor Nederweert



DOORKIJKJES



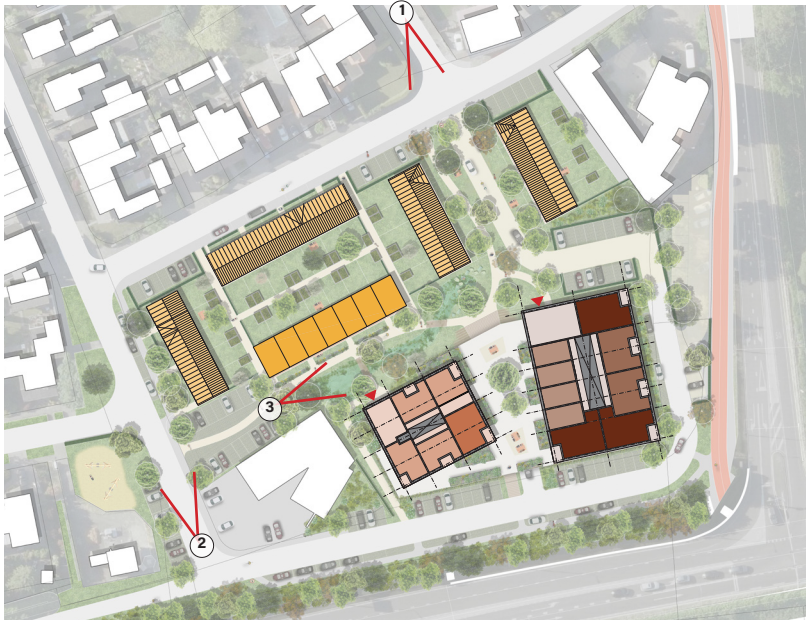
1 Beeld vanuit Burgemeester van Udenstraat naar plangebied



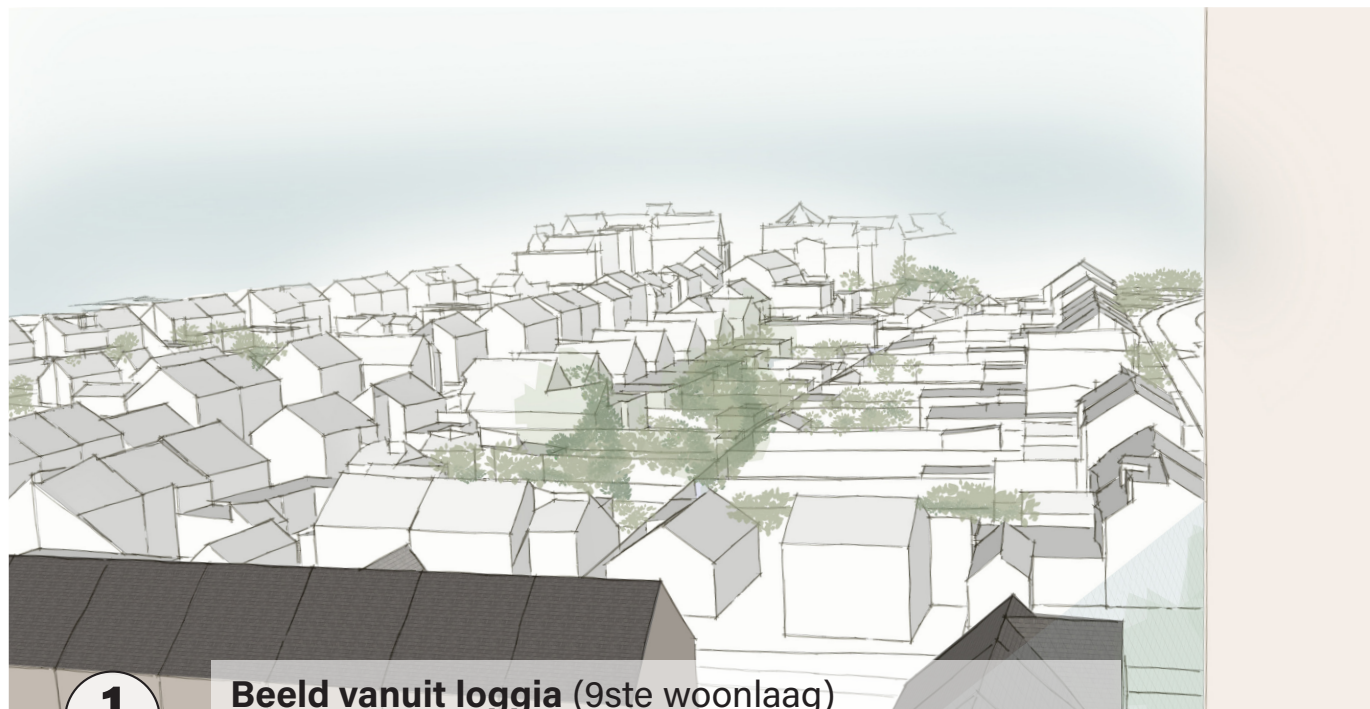
2 Beeld vanuit de Staat ter plaatsen van Staat 40-c (praktijk gebouw) richting plangebied



3 Beeld van groen binnengebied

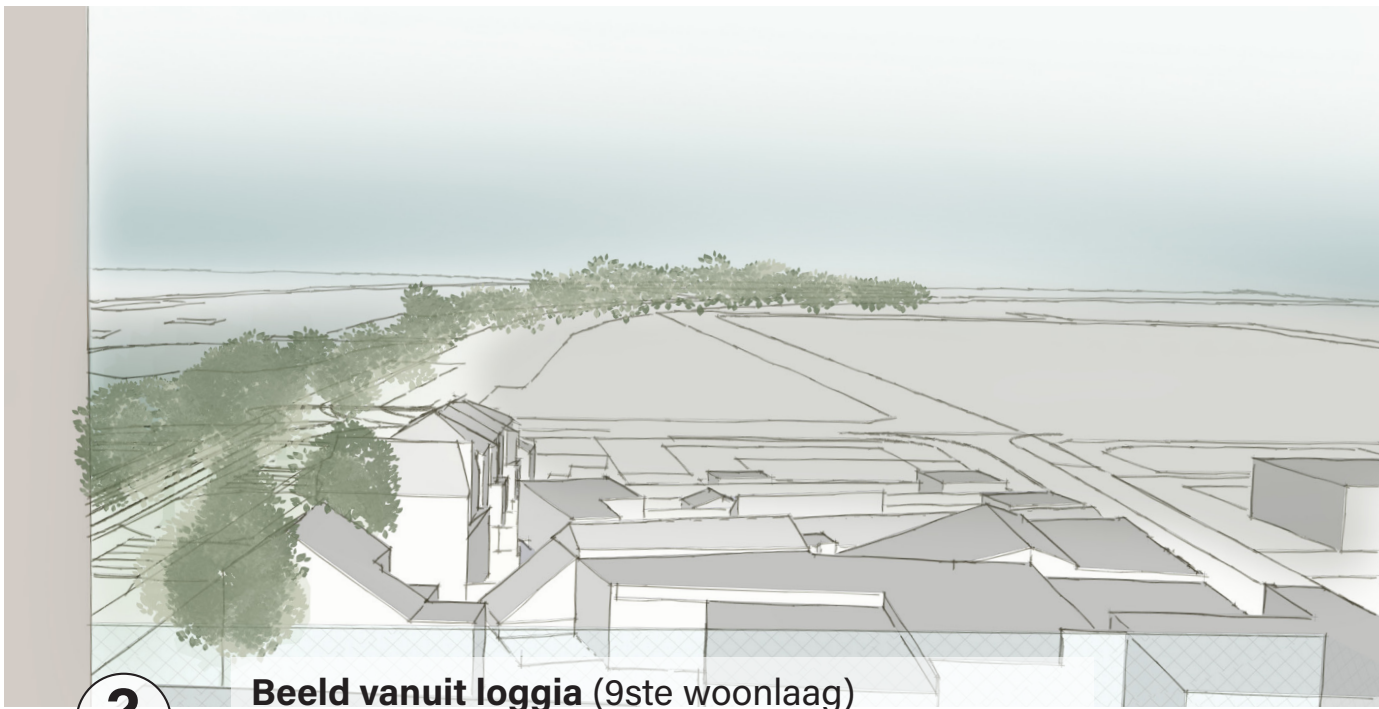


UITZICHT



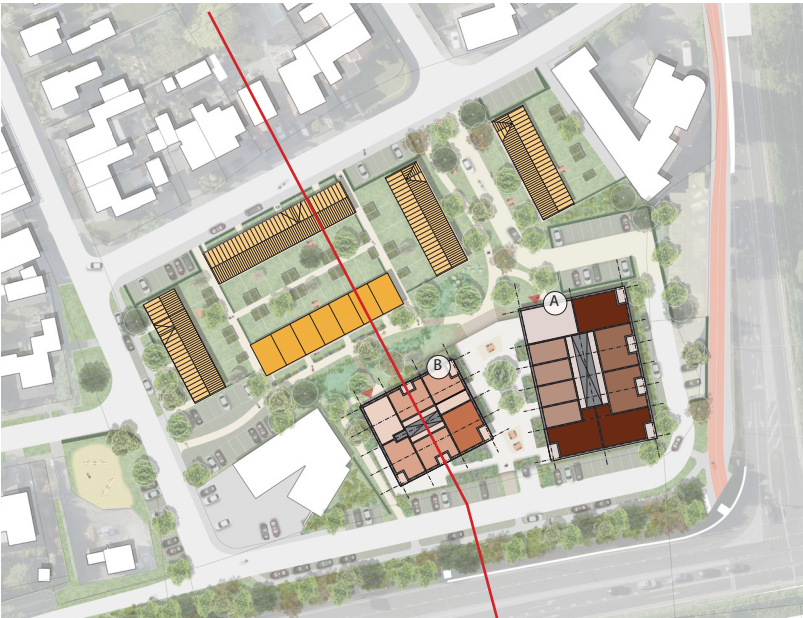
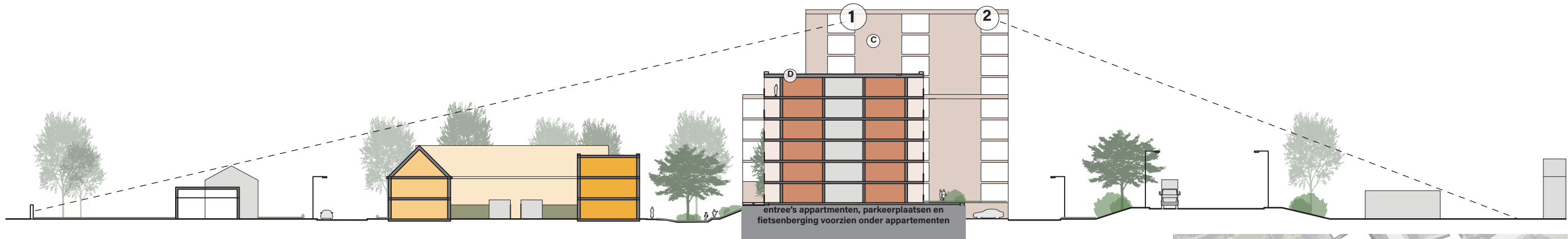
1

Beeld vanuit loggia (9ste woonlaag)
naar centrum van Nederweert

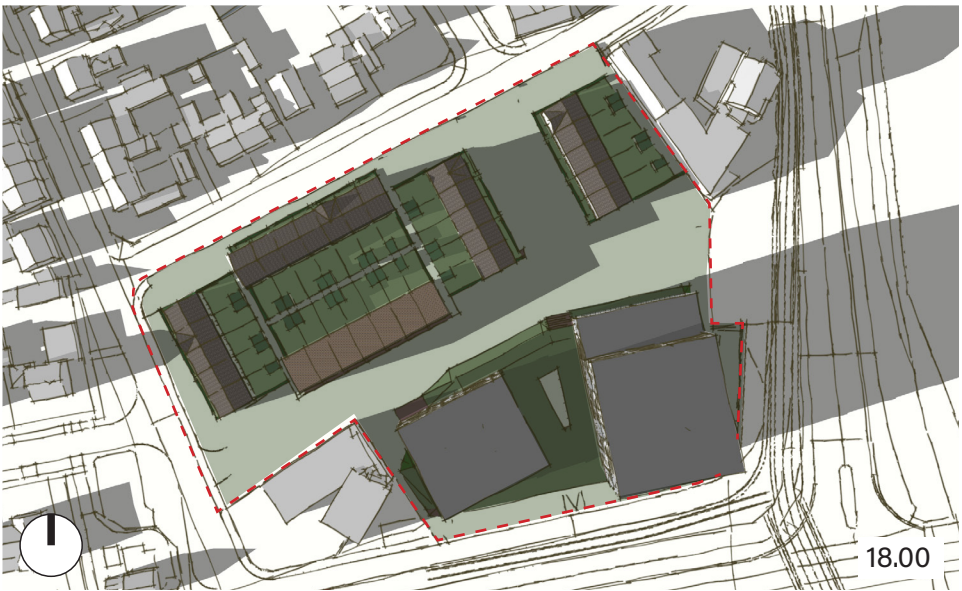
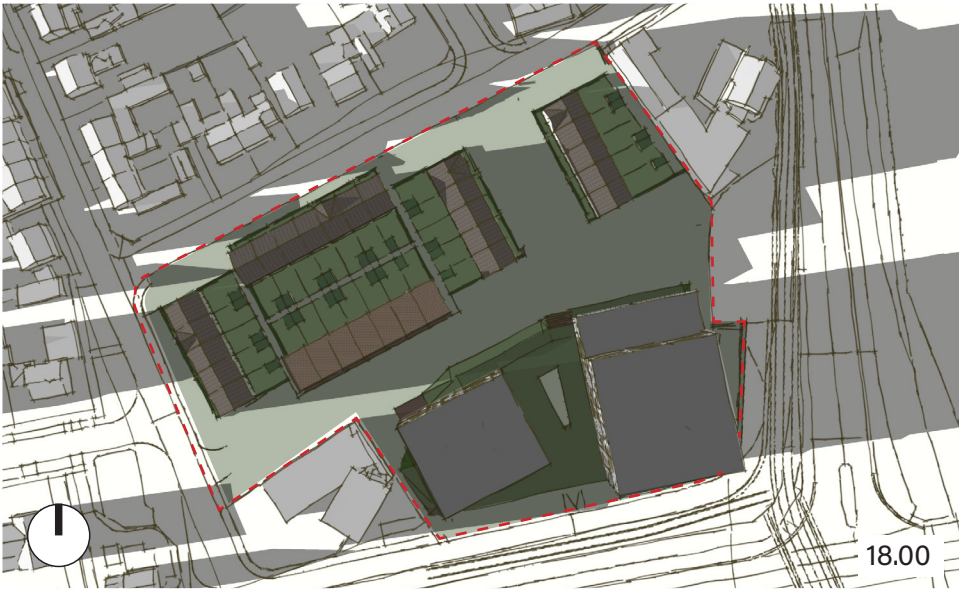
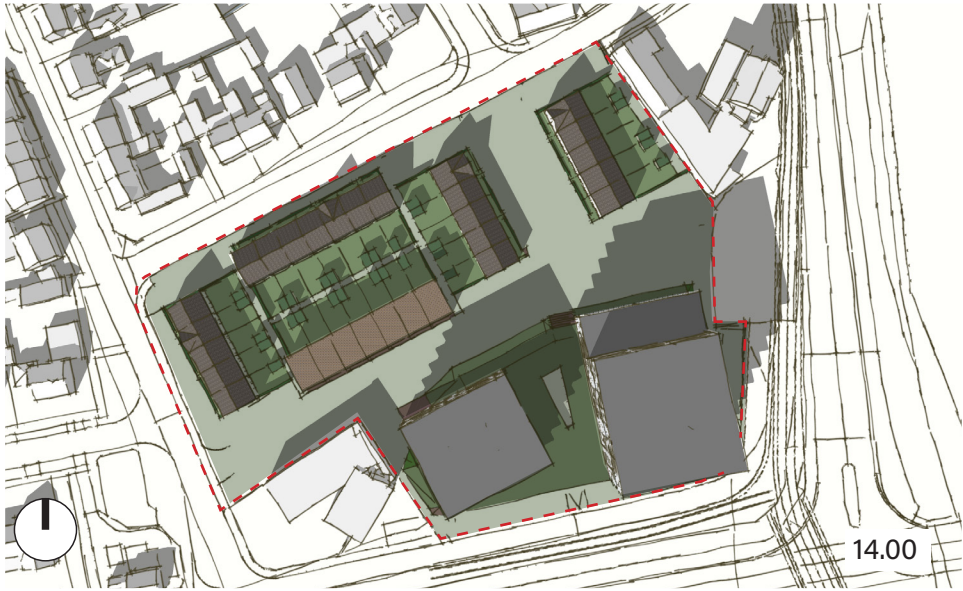


2

Beeld vanuit loggia (9ste woonlaag)
naar bedrijventerrein Pannenweg



ZON-SCHADUW STUDIES



BEELDKWALITEIT

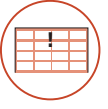
ALGEMEEN

Analyse van de locatie



1. Dorps Nederweert.

De locatie ligt aan de rand van het kleinschalige dorp, gekenmerkt door metselwerk met oog voor detail en ornamenteringen.



2. Industrieel Erfgoed.

De locatie kent een industrieel verleden, waarvan de historische Boerenbond het beginpunt vormt.



3. Groenstructuur.

Naast de locatie ligt het kanaal waarlangs ruimte is voor groen. Deze verbindt het dorp met de industrie.



karakteristieke metselwerk gebouwen in het centrum



straatbeeld de Staat, woningen met kap en metselwerk

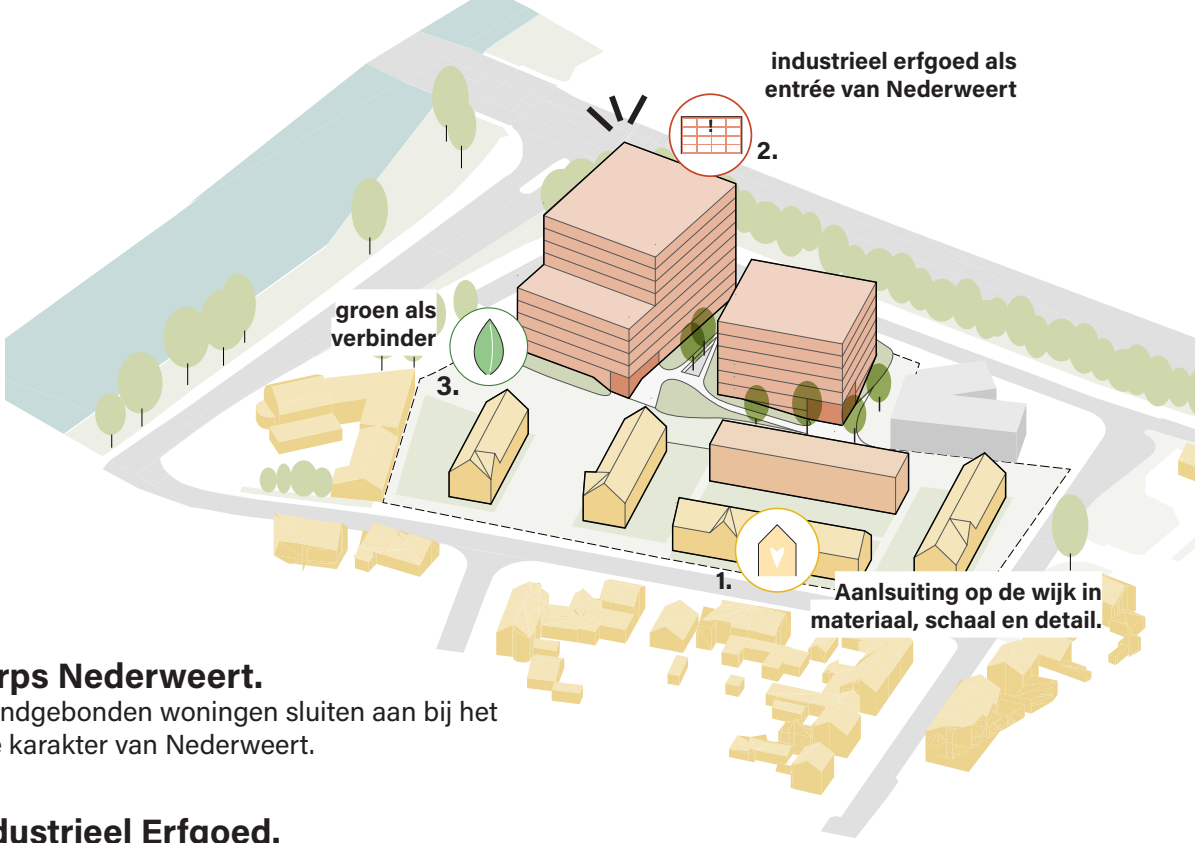


de historische Boeren Bond



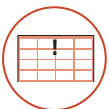
naastgelegen kanaal

Beeldkwaliteit plangebied



1. Dorps Nederweert.

De grondgebonden woningen sluiten aan bij het dorpse karakter van Nederweert.



2. Industrieel Erfgoed.

De hogere bebouwing neemt klassieke kenmerken over van het industrieel verleden.



3. Groenstructuur.

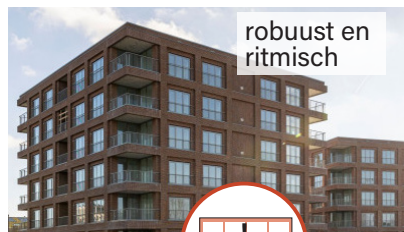
Het groen in de openbare ruimte dient als drager van het plan en verbind de verschillende gebouwen tot een geheel.



metselwerk en woningen met kap



overgang tussen dorps en industrieel



robuust en ritmisch



groene inpassing stallingsgarage



baksteen en verfijning in gevels



in pandige loggia's



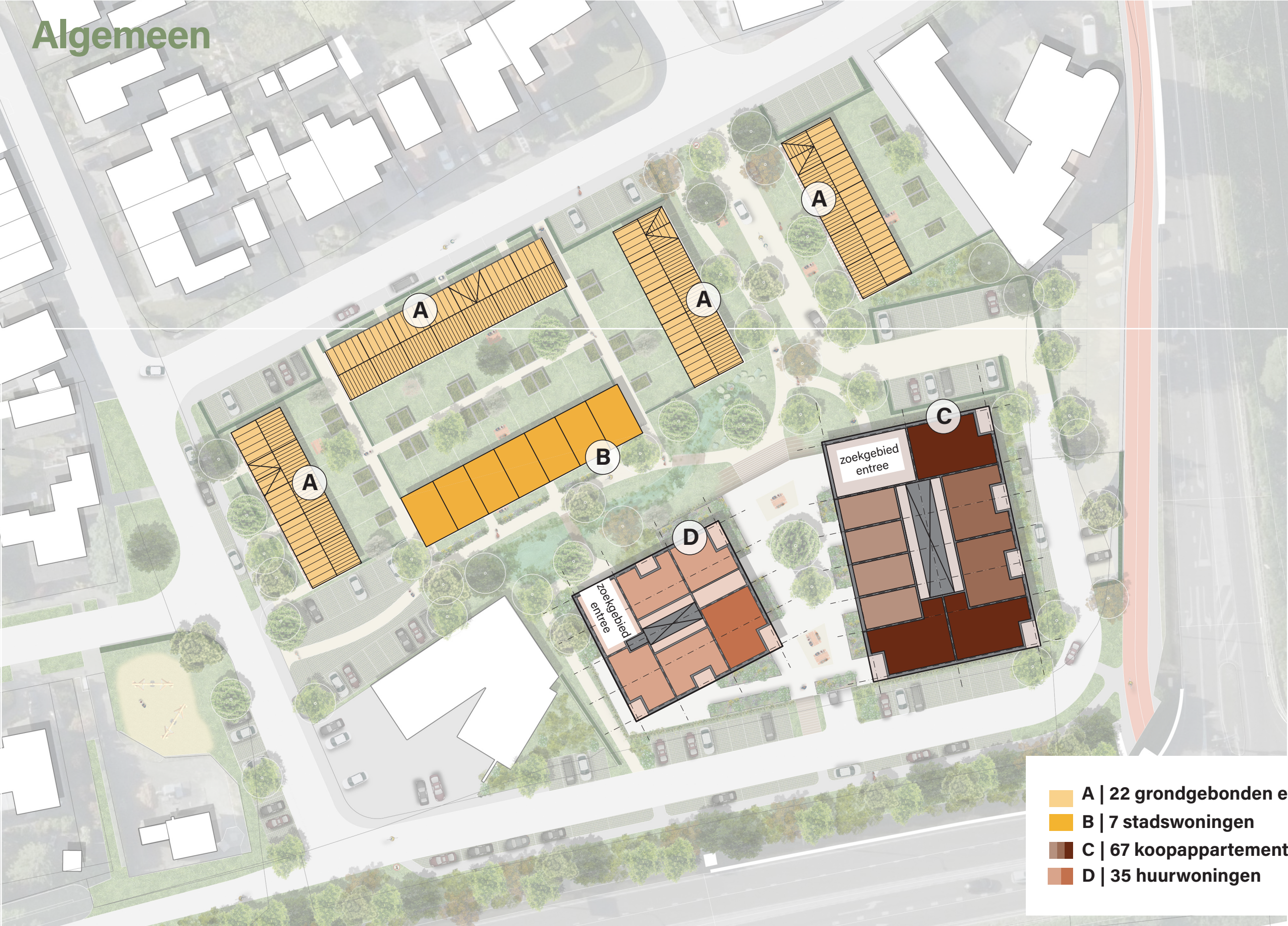
aansluiting op industrieel erfgoed



PROGRAMMA

SITUATIE

Algemeen

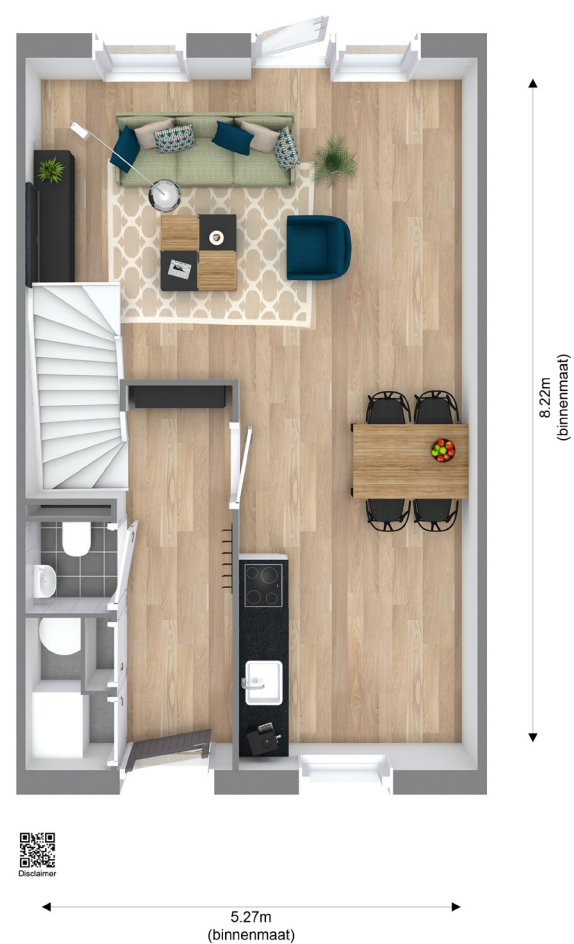


De structuur is een schetsmatig telmodel; plattegronden en aantallen dienen uitsluitend ter grove indicatie.

- A | 22 grondgebonden eengezinswoningen
- B | 7 stadswoningen
- C | 67 koopappartementen
- D | 35 huurwoningen

WONINGEN

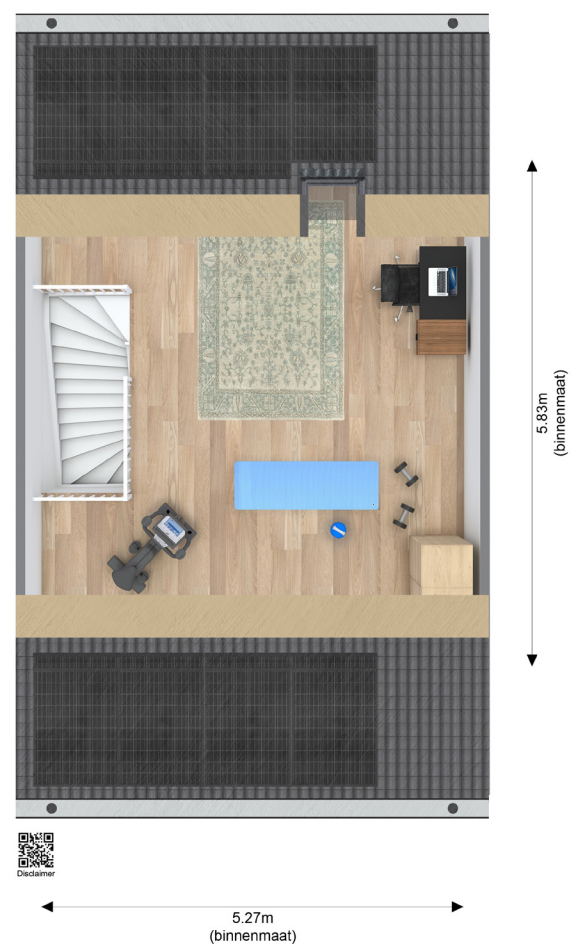
Principe opzet grondgebonden eengezinswoningen (A)



begane grond



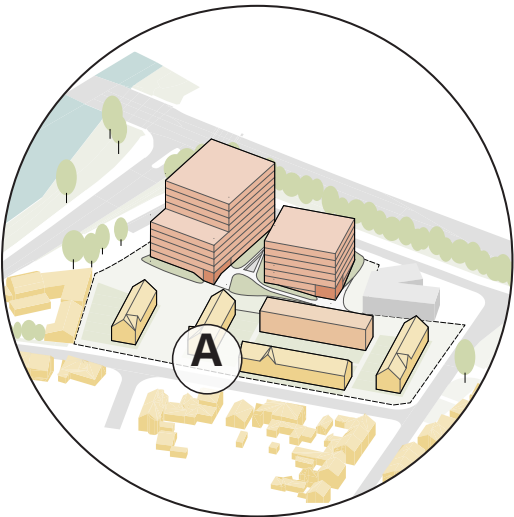
eerste verdieping



zolder

grondgebonden eengezinswoningen (type A)

- 8 hoekwoningen | GO 109 m² | betaalbaar koopsegment
- 14 tussenwoningen | GO 113 m² | betaalbaar koopsegment



WONINGEN

Principe opzet stadswoningen (B)



begane grond



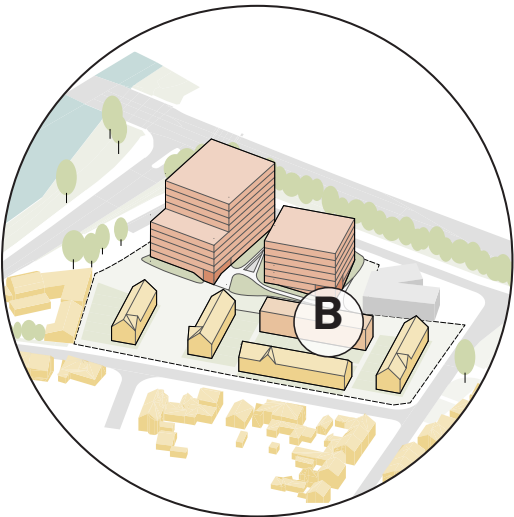
eerste verdieping



zolder

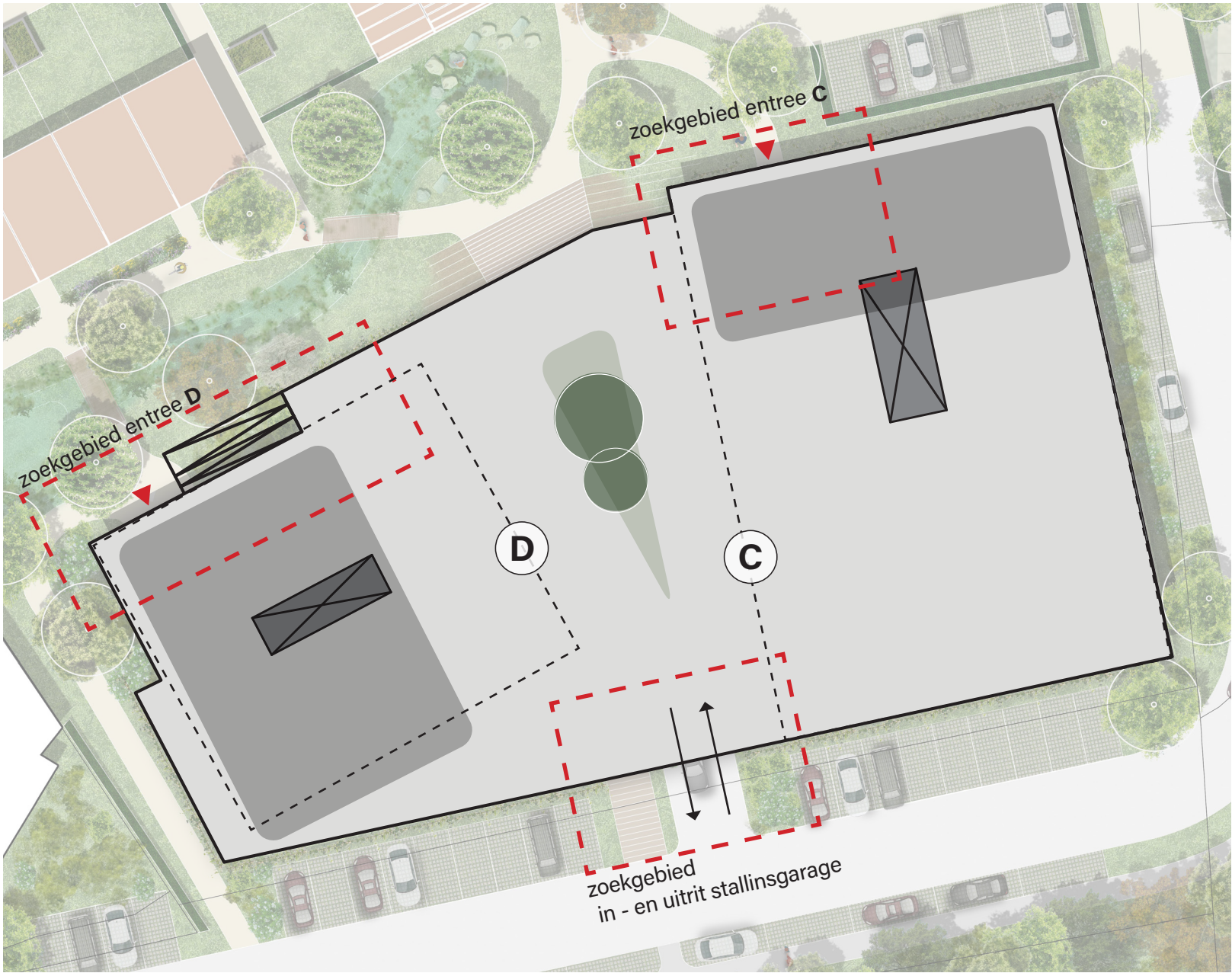
grondgebonden stadswoning (TYPE B)

- 2 hoekwoningen | GO 130 m² | duur koopsegment
- 5 tussenwoningen | GO 135 m² | duur koopsegment



APPARTEMENTEN

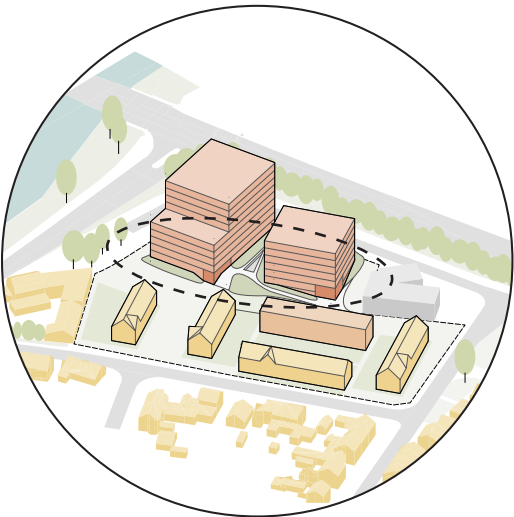
Principe opzet begane grond (C & D)



- stallingsgarage met 59 parkeerplaatsen
- collectieve fietsenstallingen / bergingen > zie hoofdstuk fietsparkeren
- contour bovenliggende appartementen

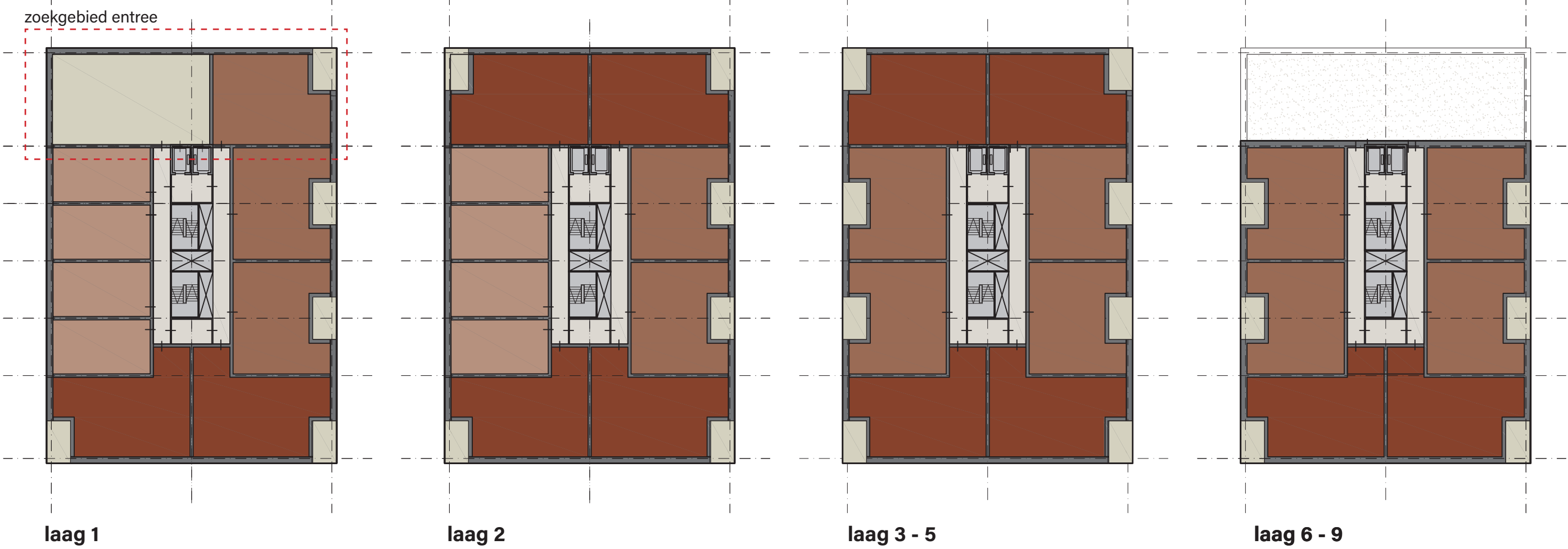
schaal 1.400

De structuur is een schetsmatig telmodel; plattegronden en aantallen dienen uitsluitend ter grove indicatie.



APPARTEMENTEN

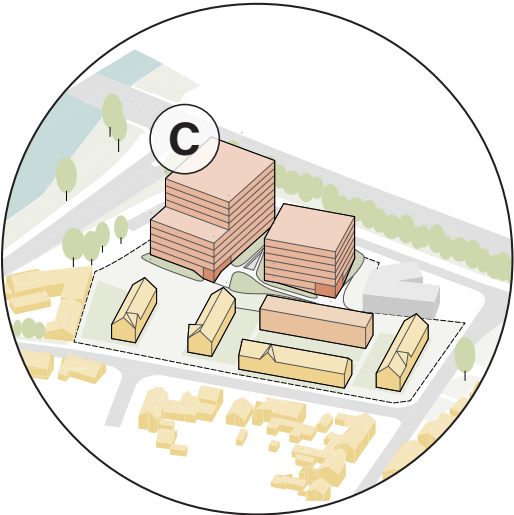
Principe opzet koopappartementen (C)



4 app. GO 40 - 50 m² betaalbaar koopsegment	4 app. GO 40 - 50 m² betaalbaar koopsegment	12 app. GO 80- 90 m² betaalbaar koopsegment	16 app. GO 80 - 90 m² betaalbaar koopsegment
3 app. GO 80 - 90 m² betaalbaar koopsegment	2 app. GO 80 - 90 m² betaalbaar koopsegment	12 app. GO 90 - 100 m² duur koopsegment	8 app. GO 90 - 100 m² duur koopsegment
2 app. GO 90 - 100 m² duur koopsegment	4 app. GO 90 - 100 m² duur koopsegment		

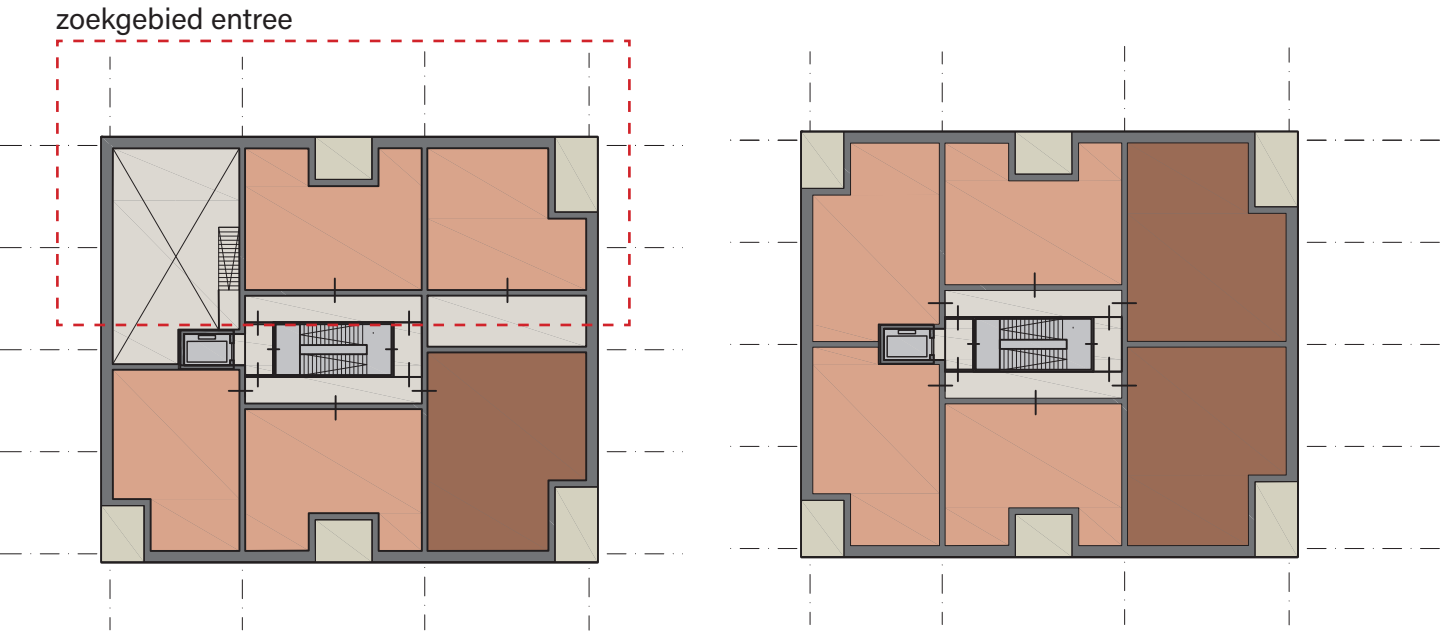
schaal 1.400

De structuur is een schetsmatig telmodel; plattegronden en aantallen dienen uitsluitend ter grove indicatie.



APPARTEMENTEN

Principe opzet huurappartementen (D)



laag 1

laag 2 - 6

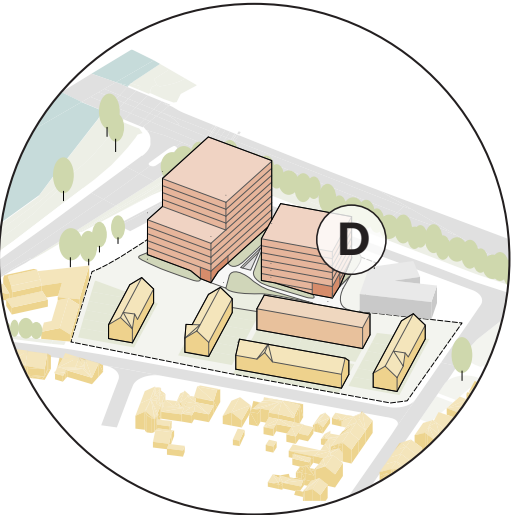
- 4 app. | GO 55 - 65 m² | sociale huur
- 1 app. | GO 75 - 85 m² | midden huur*

- 20 app. | GO 55 - 65 m² | sociale huur
- 10 app. | GO 75 - 85 m² | midden huur*

* in overleg met de woningbouwvereniging worden deze eventueel omgezet in sociale huur

schaal 1.400

De structuur is een schetsmatig telmodel; plattegronden en aantallen dienen uitsluitend ter grove indicatie.



APPARTEMENTEN

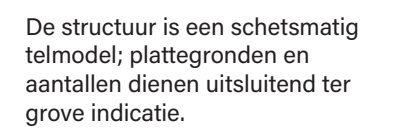
Appartementengebouw C & D



waar nodig worden geluidsluwe loggia's met te openen ramen gerealiseerd
t.b.v. geluidsreductie afkomstig uit de omgeving. Bewoners kunnen kiezen of de ramen openen/sluiten.

**OPENBARE
RUIMTE**

Variant 1 - basis model



INRICHTINGSPLAN

Variant 2 - alternatief scenario



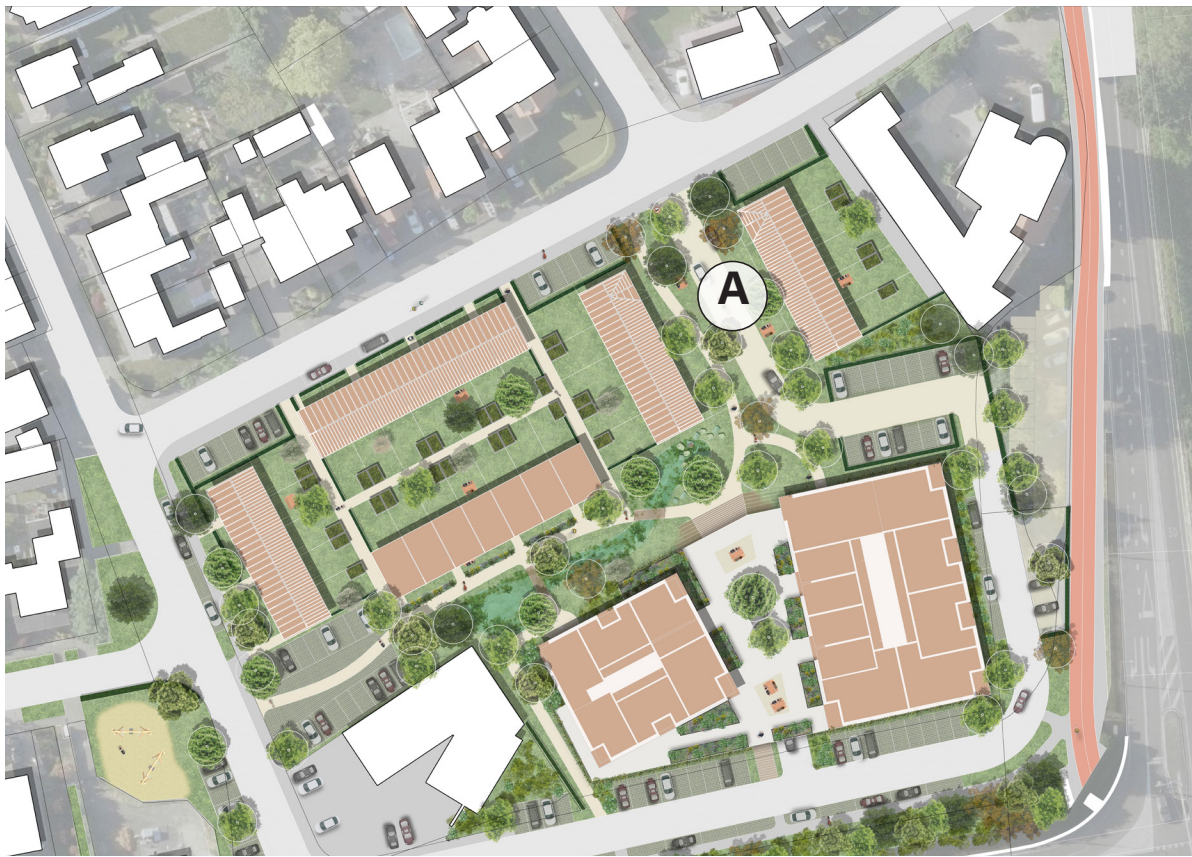
De structuur is een schetsmatig telmodel; plattegronden en aantallen dienen uitsluitend ter grove indicatie.

schaal 1.600

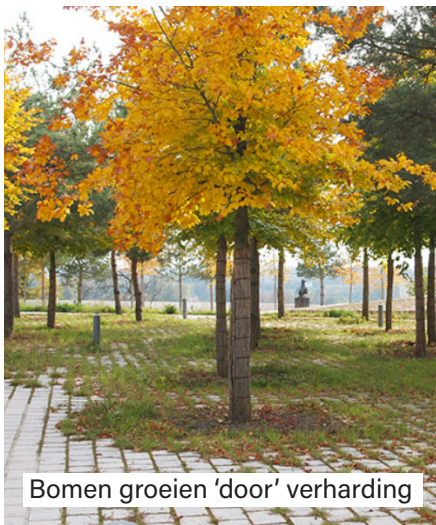


BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Groen entreeplein



- A Groen entreeplein**
Via het groene entreeplein is het gebied toegankelijk voor de voetganger en de auto. De abstracte vormgegeven randen geven deze plek een speels karakter.



Bomen groeien 'door' verharding

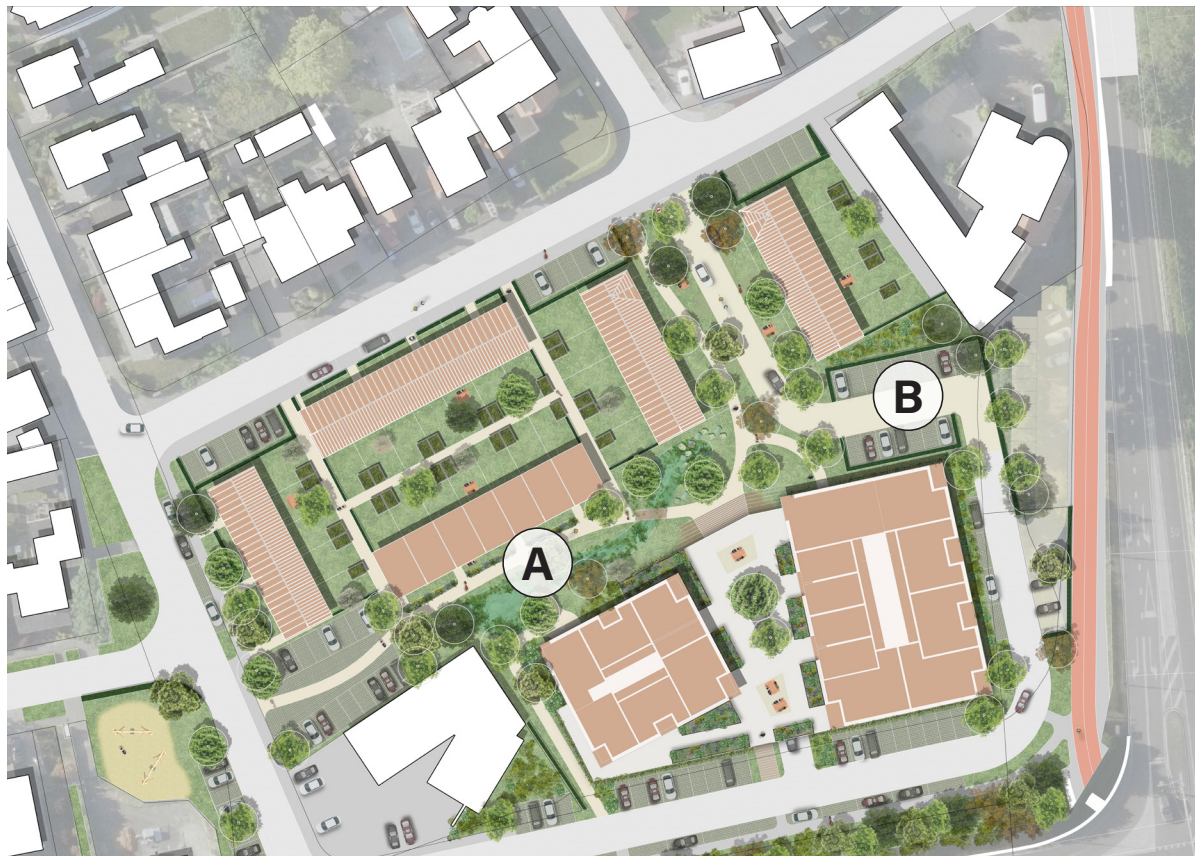


Autoluw middengebied

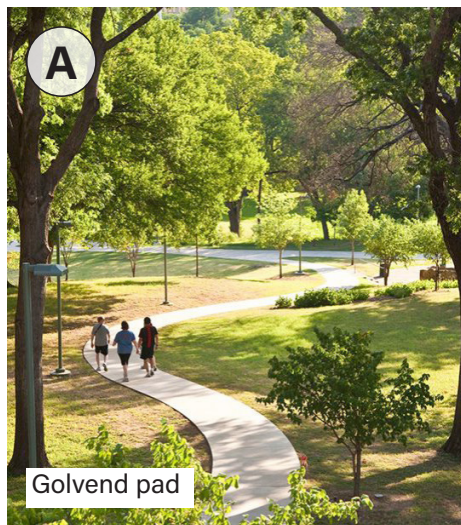


Subtiele grens tussen weg en 'park'

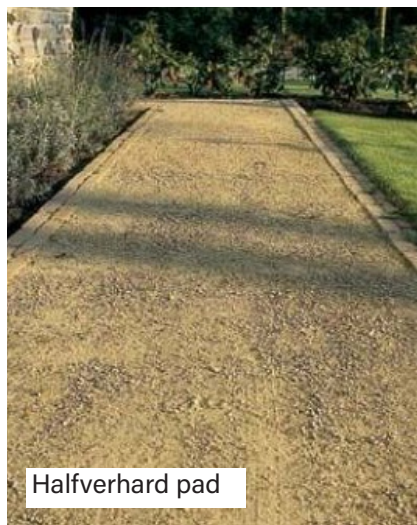
Verhardingen



- A Serpentine pad**
Het pad leidt de bewoners door het nieuwe woongebied heen.
- B Groenparkeren**
De parkeerplaats biedt ruimte voor vergroening en waterinfiltratie.



Golvend pad



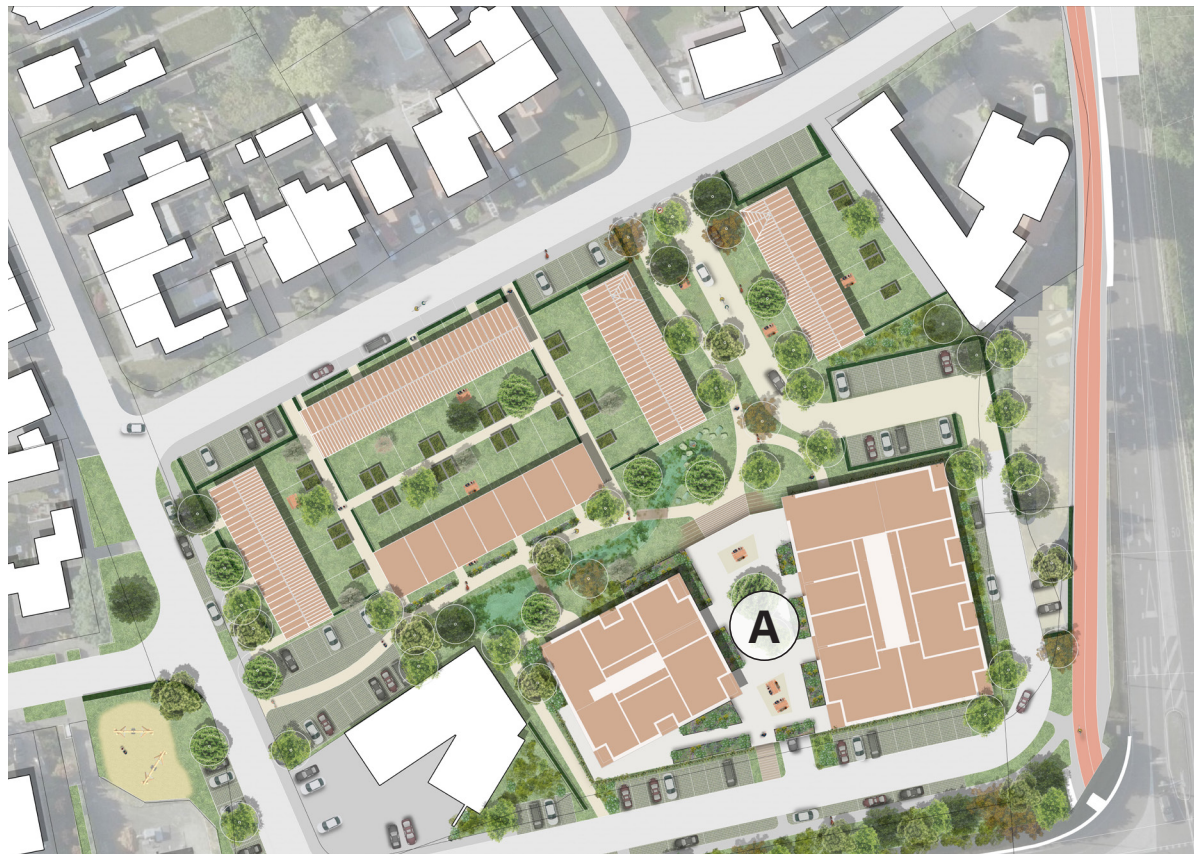
Halfverhard pad



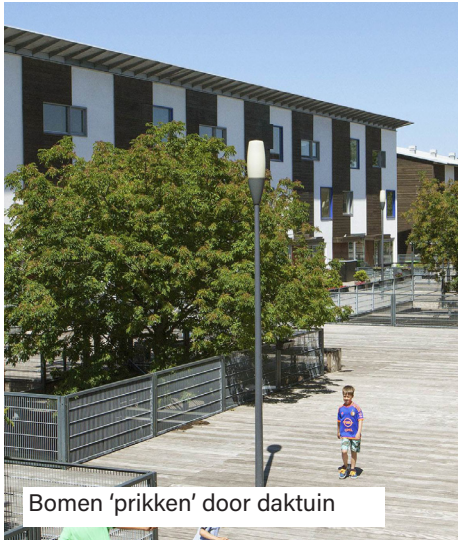
Groene parkeerplaats

ALGEMEEN

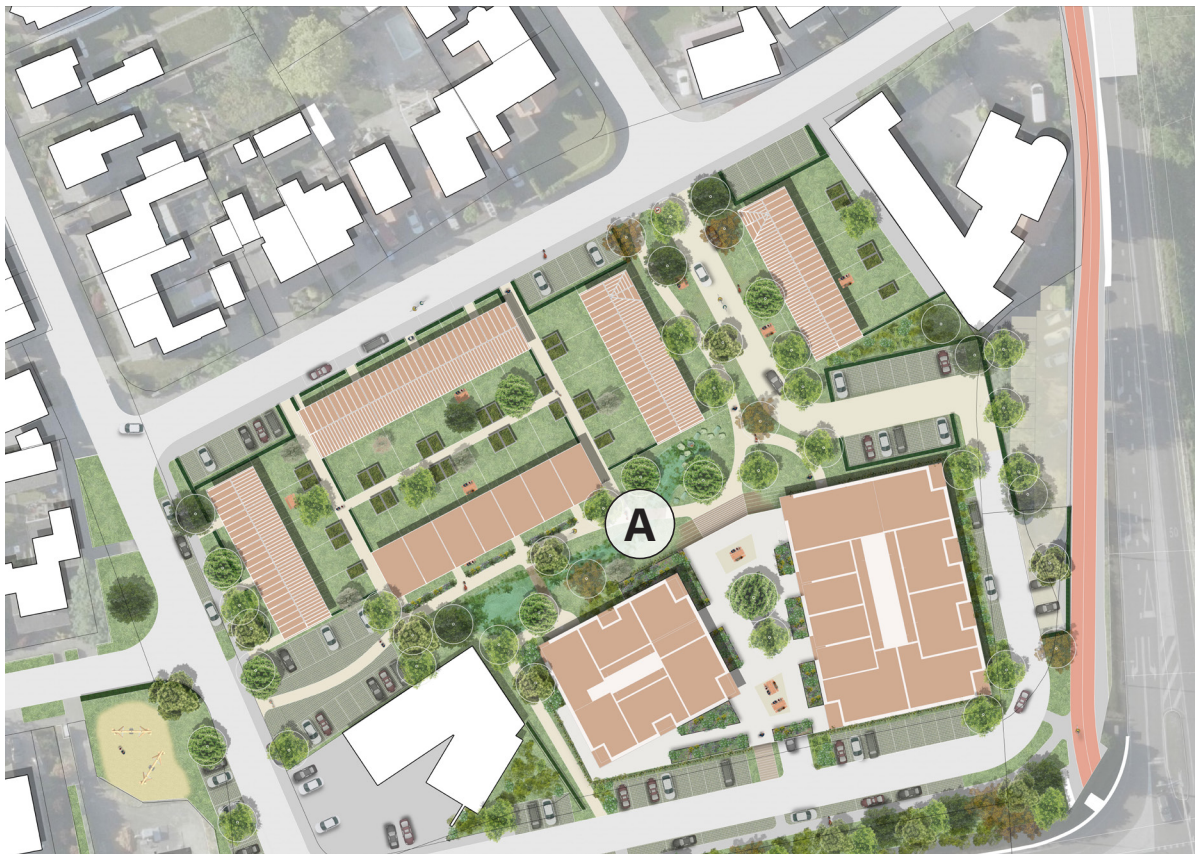
Daktuin



A Daktuin als centrale ontmoetingsplek



Middengebied met wadi

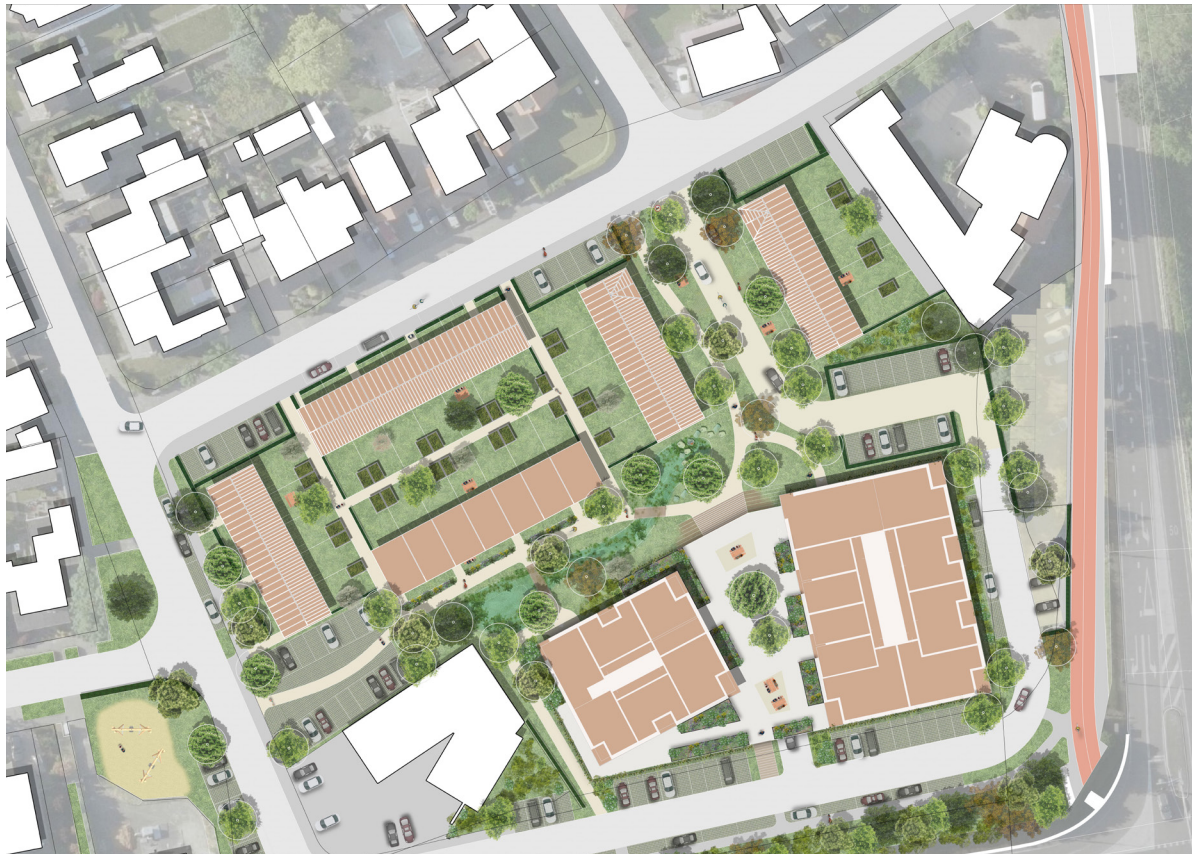


A Middengebied met Wadi



BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Beplanting



Verspreide inheemse bomen met sierbomen als accent



Inheemse hagen



Bloeiende sierbeplanting



Fruitbomen



Bloeiende sierbeplanting

Profielen openbare ruimte



Middengebied met Wadi



Groen entreeplein