



BEWONERSAVOND UITWERKING MARKT

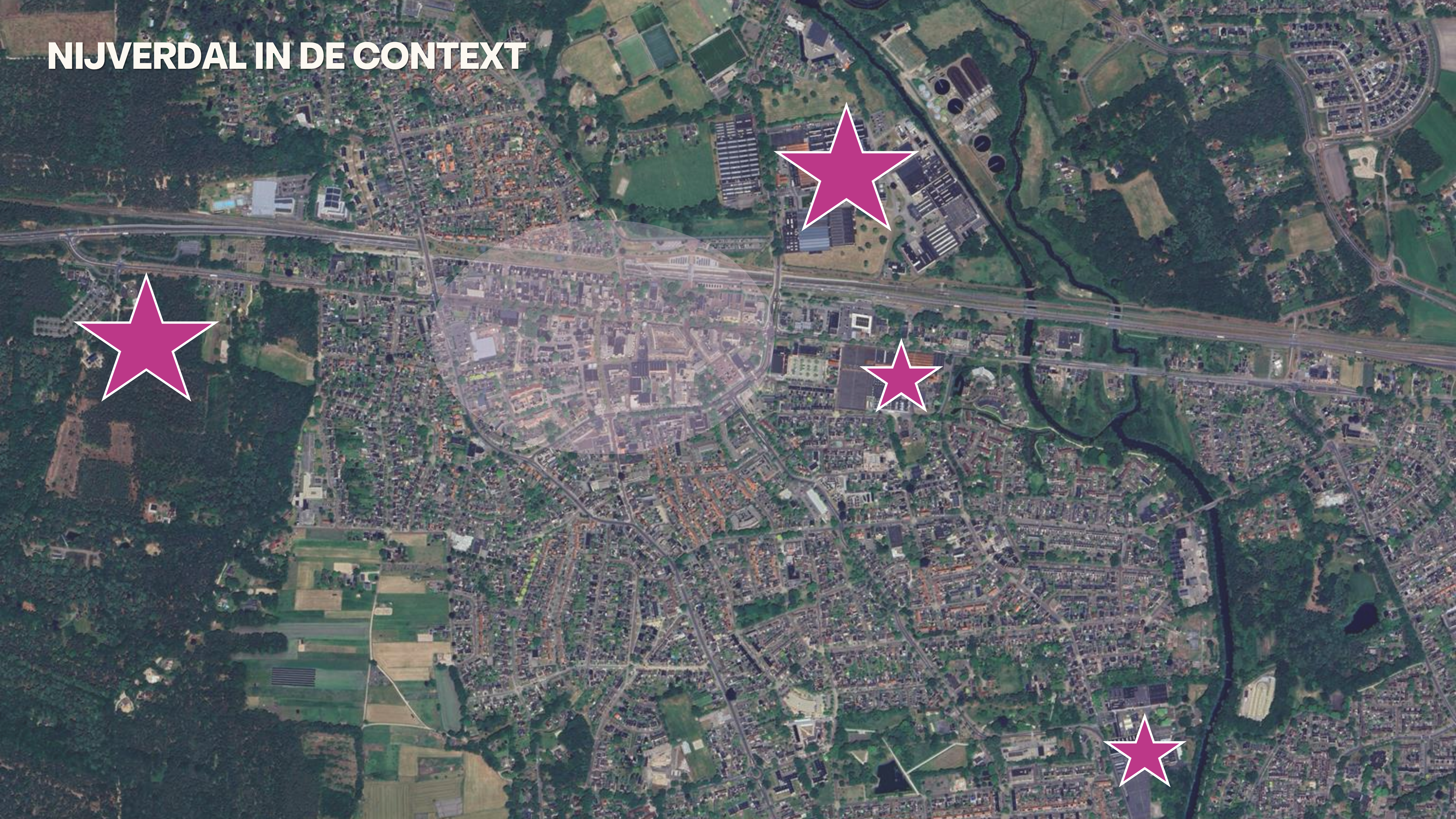
14 11 2024

BEWONERSAVOND UITWERKING MARKT

- Hoofdpunten Concept Masterplan Centrum
- Stedenbouwkundige uitwerking Markt
 - Analyse
 - Identiteit
 - Opgaven
 - Schetsvarianten
 - Voorkeursvariant



NIJVERDAL IN DE CONTEXT



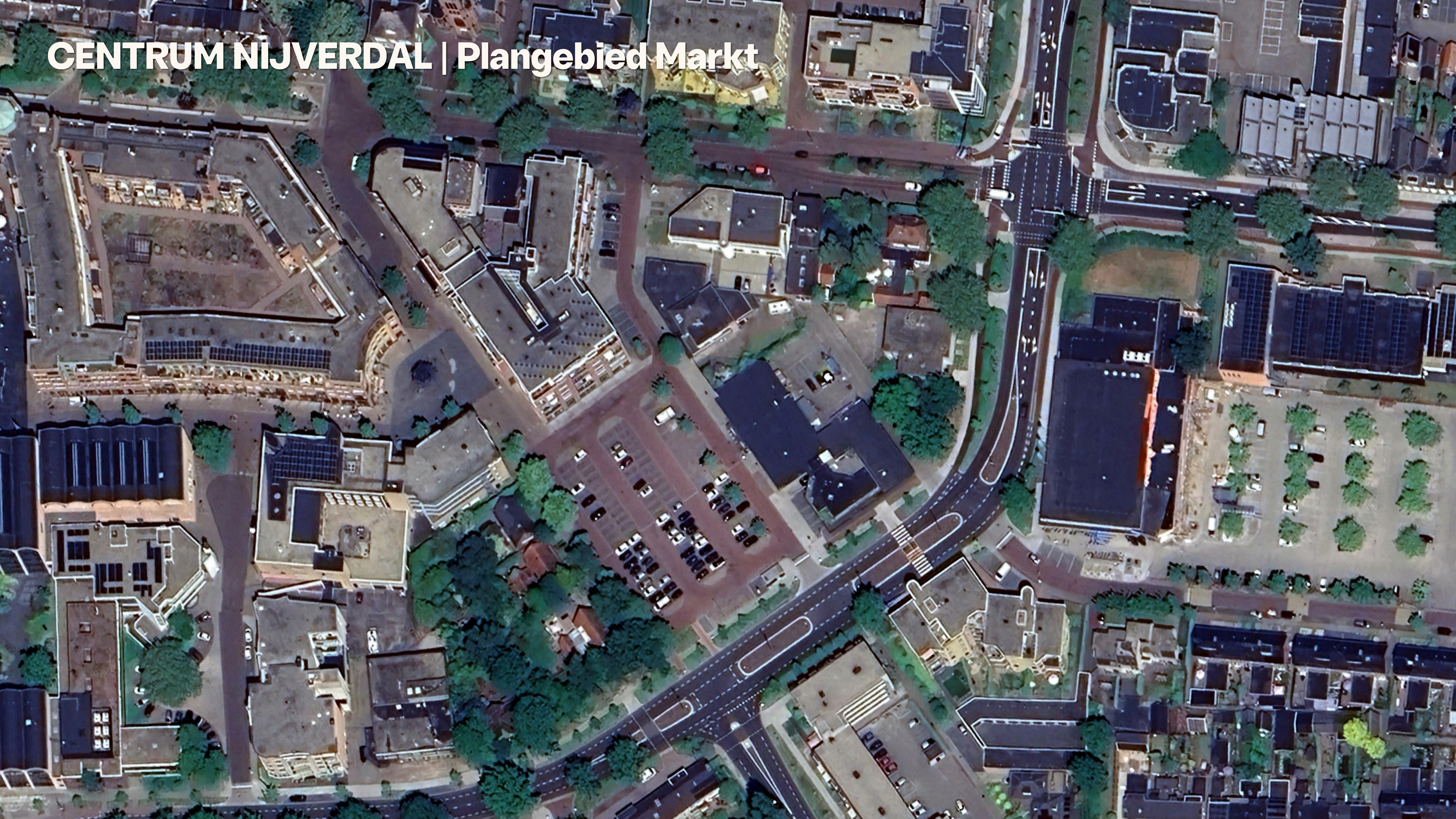
CENTRUM NIJVERDAL | Plangebied

CENTRUMGEBIED

GEBIED MARKT



CENTRUM NIJVERDAL | Plangebied Markt



WAAROM VERNIEUWING MASTERPLAN?

**TIJD STAAT NIET STIL, VEEL SAMEN BEREIKT,
MAAR ER IS NOG MEER TE DOEN:**

HERINRICHTING VAN OPENBARE RUIMTE IN CENTRUM

HERONTWIKKELING GEBIED MARKT

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN (WONEN, RETAIL)

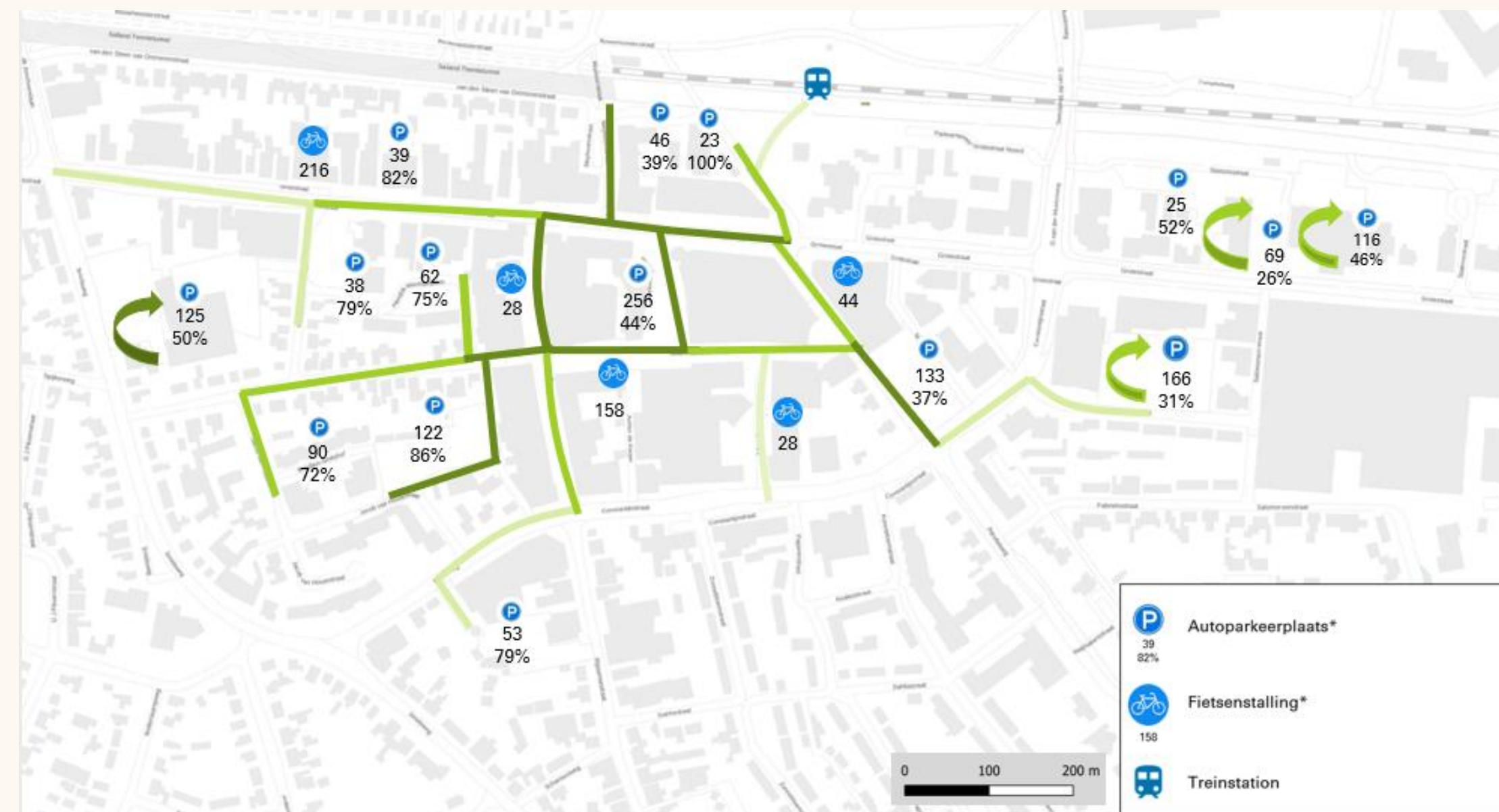
GOEDE BEREIKBAARHEID EN TOEGANKELIJKHEID

VERBETERING LEEFBAARHEID EN VITALITEIT CENTRUM

EERSTE CONCLUSIE ECONOMISCHE ANALYSE (STEC)

HUIDIGE SITUATIE

- **WINKEL-8 WISSELEND IN FUNCTIONEREN, WESTELIJK (STERK) VERSUS OOSTELIJK (ZWAKKER)**
- **GEMIDDELDE BEZETTINGSPERCENTAGE PARKEREN MAAR 50% (GROOT DEEL PARKEREN OP PRIVAAT EIGENDOM)**
- **SUPERMARKTEN VOORZIEN ONVOLDOENDE IN TREKKENDE FUNCTIE DOOR GEÏSOLEERDE LIGGING**
- **CENTRUM HEEFT BOVENGEMIDDELDE AANTREKKINGSKRACHT OP EIGEN INWONERS EN REGIONALE FUNCTIE, BEHALVE VOOR DOELGERICHT WINKELN**
- **TOERISME BELANGRIJKE IMPULS VOOR BESTEDINGEN, MET NAME IN HORECA**
- **BEZOEKERS POSITIEF OVER GROEN, NETHEID, VEILIGHEID EN BEREIKBAARHEID VAN CENTRUM (AUTO, FIETS EN OV)**
- **LEEGSTAND BELANGRIJK AANDACHTSPUNT, MET 12% (IN OPPERVLAK) HOGER DAN VERGELIJKBARE EN CONCURRERENDE CENTRA, VRAAGT OM VERDERE TRANSFORMATIE EN FUNCTIEVERBREDING**



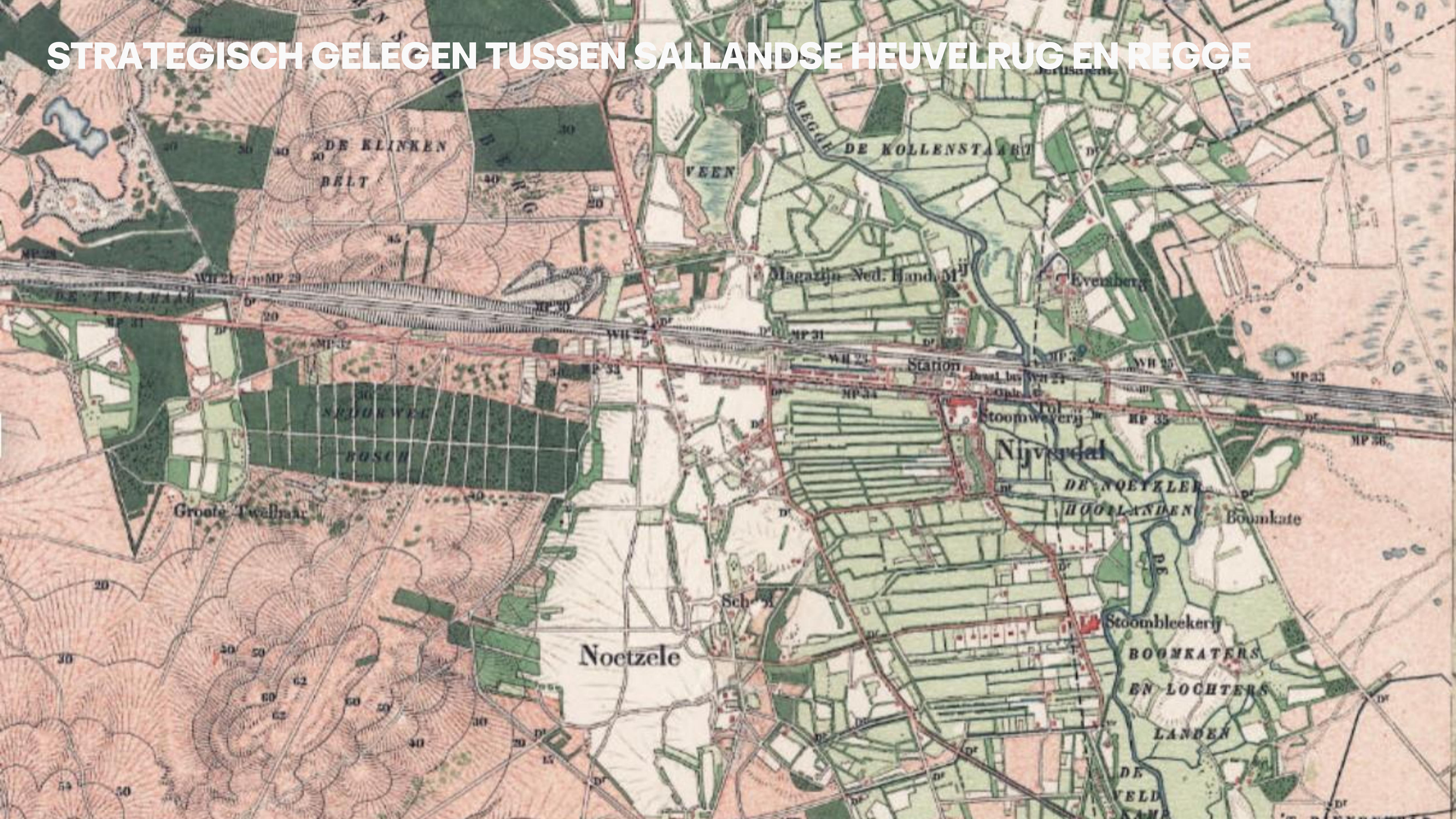
	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Inwoners	35.840	35.840	35.840
Bestedingen (€)	2.734	965	1.202
Fysieke bestedingen (€)	98,0 mln.	34,6 mln.	43,1 mln.
Koopkrachtbinding	70%	72%	26%
Gebonden omzet (€)	68,6 mln.	24,9 mln.	11,2 mln.
Toevloeiing	6%	18%	8%
Totale omzet (€)	73,0 mln.	30,4 mln.	12,2 mln.
Referentie omzet per m² NL (€)	8.289	2.390	1.800
Haalbaar aanbod (m² wvo)	8.803	12.710	6.764
Huidig aanbod 2023 (m² wvo)	9.227	12.406	6.565
Kwantitatieve behoefte (m² wvo, afgerond op 100-tal)	-400	+300	+200
Gemiddeld functioneren (t.o.v. landelijke referentie)	-5%	+2%	+3%

EERSTE CONCLUSIE ECONOMISCHE ANALYSE (STEC)

KANSEN

- **DOORGAAN MET INZET OP COMPACTE WINKELSTRUCTUUR EN ALLES EROP RICHTEN DE WINKEL-8 TE VERSTERKEN**
- **HERONTWIKKELING MARKT BENUTTEN OM OOSTELIJK DEEL WINKEL-8 TE VERSTERKEN**
- **BESTAANDE WINKELS NAAR CENTRALERE LOCATIE IN HET CENTRUM TE VERPLAATSEN**
- EEN TOEKOMSTBESTENDIG EN VITAAAL CENTRUM VRAAGT OM STEEDS MEER FUNCTIES DAN WINKELS EN HORECA: KANSEN VOOR AVONDHORECA, SPORT, WERKFUNCTIES, WONEN, EVENEMENTEN, (ZATERDAG)MARKT
- HORECA BETER CONCENTREREN EN PROFILEREN ZODAT ER SAMENHANGENDE GEBIEDEN ONTSTAAN
- VRAAG NAAR WINKELRUIMTES VOORAL KLEIN EN MIDDELGROOT, GROTERE LEEGSTAANDE PANDEN OPKNIPPEN
- GROTESTRAAT BELANGRIJKE ENTREEFUNCTIE, BEHOUDEN VANAF DE JUMBO ALS AANLOOPSTRAAT MET BREED TYPES FUNCTIES
- STARTEND ONDERNEMERSCHAP STIMULEREN VOOR VERNIEUWENDE (WINKEL)CONCEPTEN
- KANSEN LICHTER FUNCTIES VAN BEDRIJVEN DIE BUITEN HET CENTRUM GELEGEN ZIJN (ZOALS OP BEDRIJVENTERREINEN EN WOONWIJKEN) NAAR HET CENTRUM TREKKEN

STRATEGISCH GELEGEN TUSSEN SALLANDSE HEUVELRUG EN REGGE



TEN CATE | NIJVERHEID IN HET REGGEDAL



Ensemble van industrie – station – het centrum – de Regge

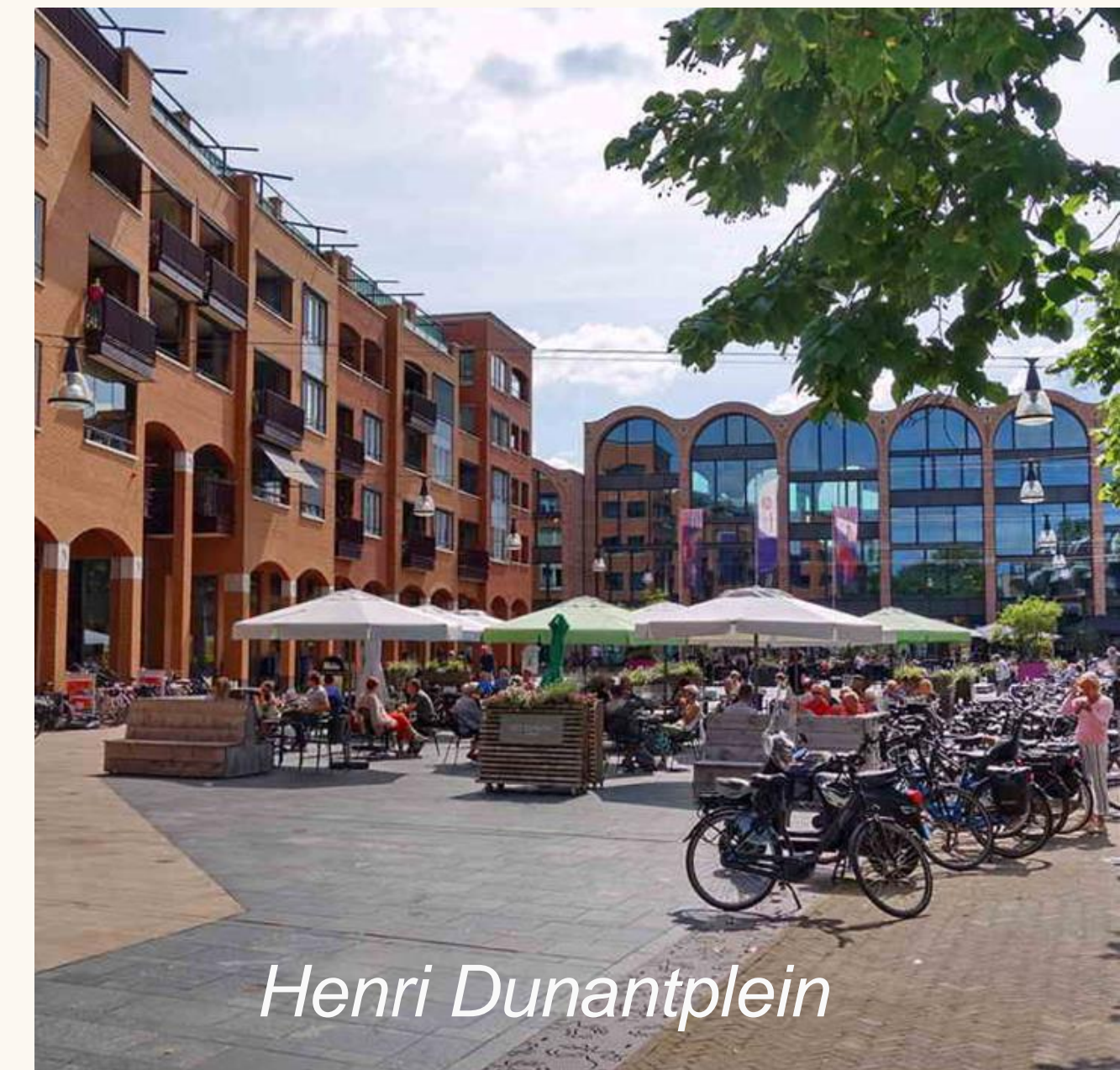
REVITALISERING CENTRUM NIJVERDAL



Station in centrum en park op tunneldak



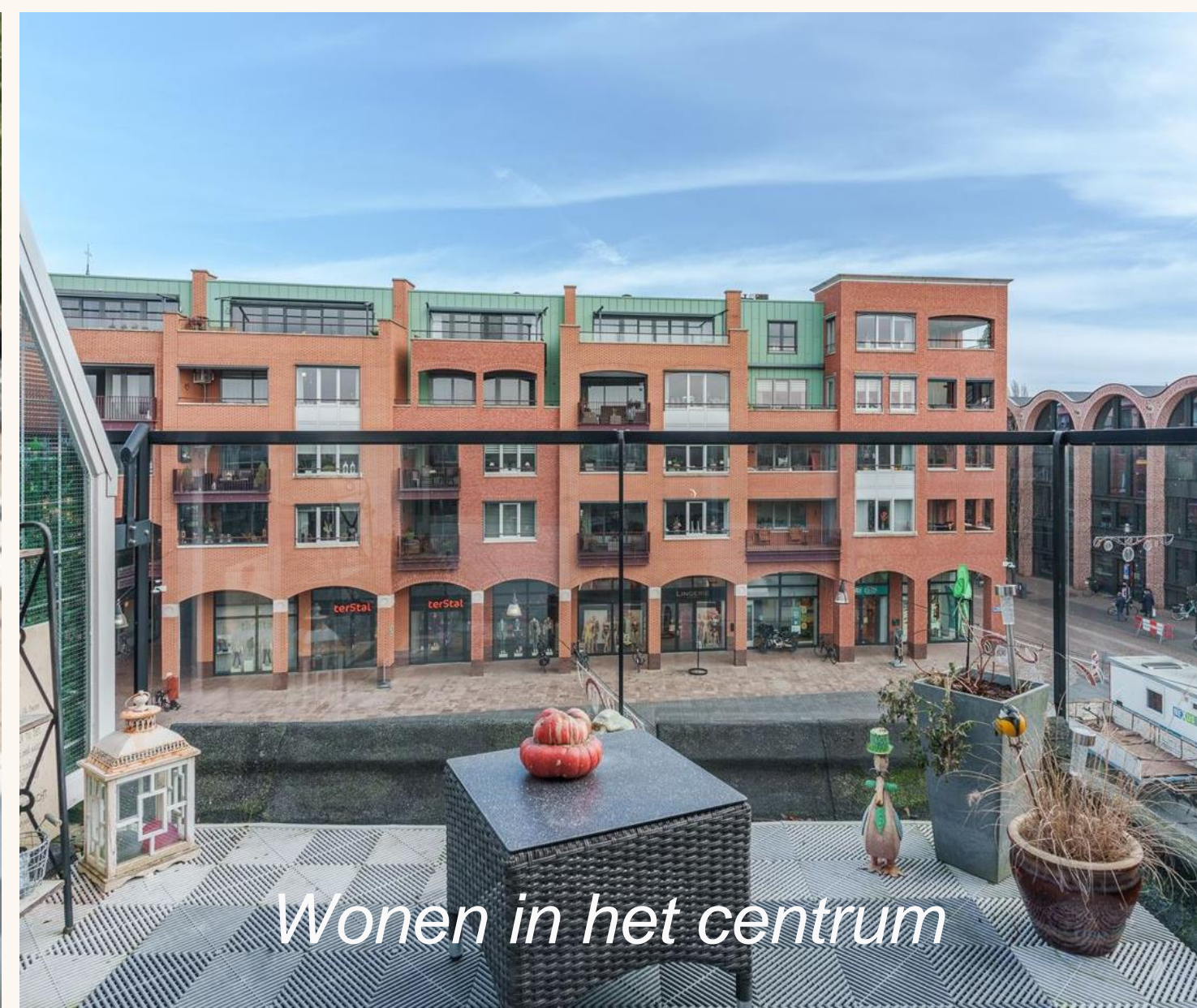
Huis voor Cultuur en Bestuur



Henri Dunantplein



Klimaataapatieve Grotestraat



Wonen in het centrum



'EEN PLEK MET VELE POTENTIES'

WIE EN WAT WIL JE ZIJN MET HET CENTRUM VAN NIJVERDAL? WAAROM?
GEEF HET CENTRUM BETEKENIS.



NATUUR



GEMOEDELIJK,

NIJVERHEID



GROEN EN GEZELLIG



GROEN EN DUURZAAM
WINKELGEBIED



LANDSCHAP



SPORT



RECREATIE



TEXTIELHISTORIE



BRUISEND CENTRUM



BUITENCENTRUM



CULTUUR



INNOVATIE & LEF



OPGAVEN EN UITDAGINGEN

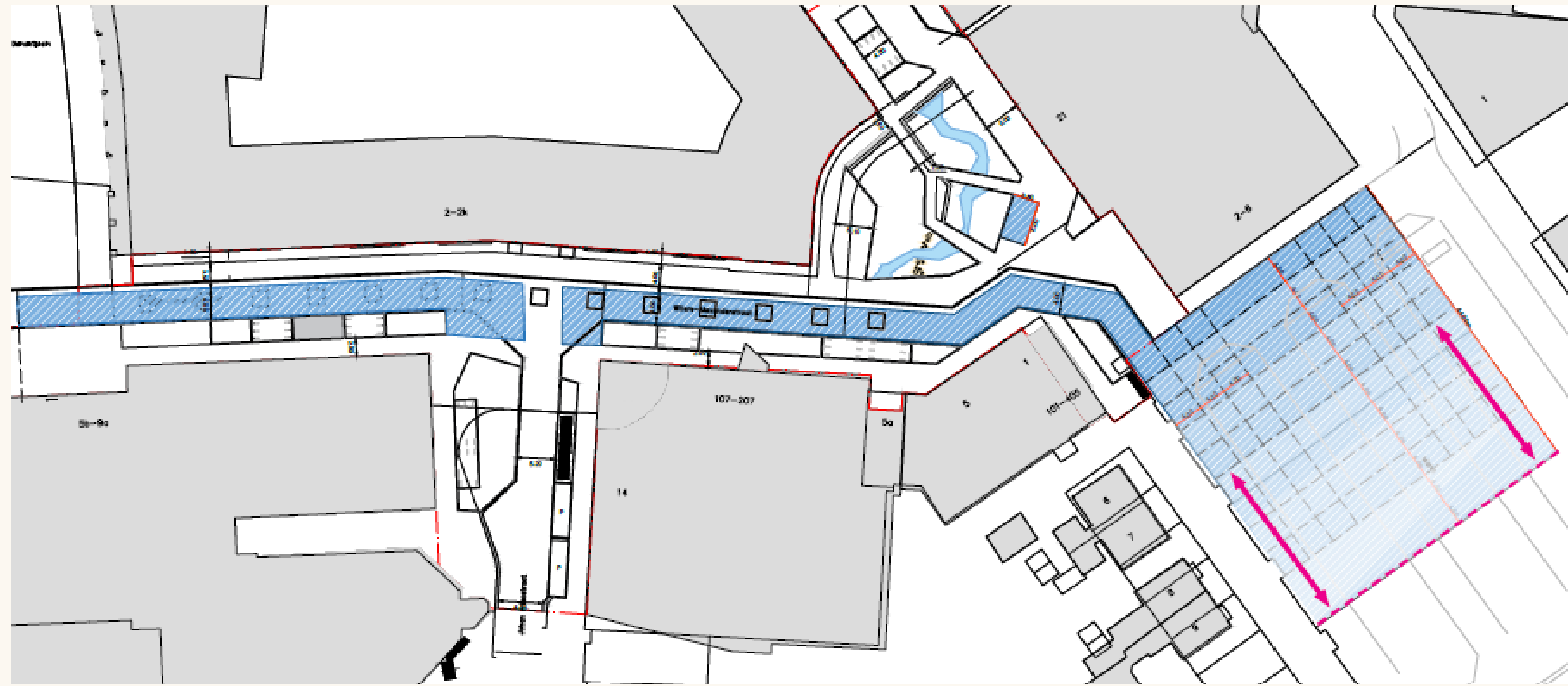
- **Het versterken van de identiteit.** Nijverdal mag trots zijn op haar dorp!
- **Een compact en bruisend dorpshart** met ruimte voor een divers winkelaanbod, met meer ruimte voor ontmoeting, (dag)horeca, evenementen, activiteiten, cultuur, recreatie, divers wonen en werken, enz.
- Een **groene klimaatadaptieve openbare ruimte** met **meer verblijfskwaliteit voor bewoners en toeristen** en minder auto's
- Een **stevige relatie van het centrum** met de **omliggende unieke landschappen en de woonwijken**

OPGAVEN EN UITDAGINGEN



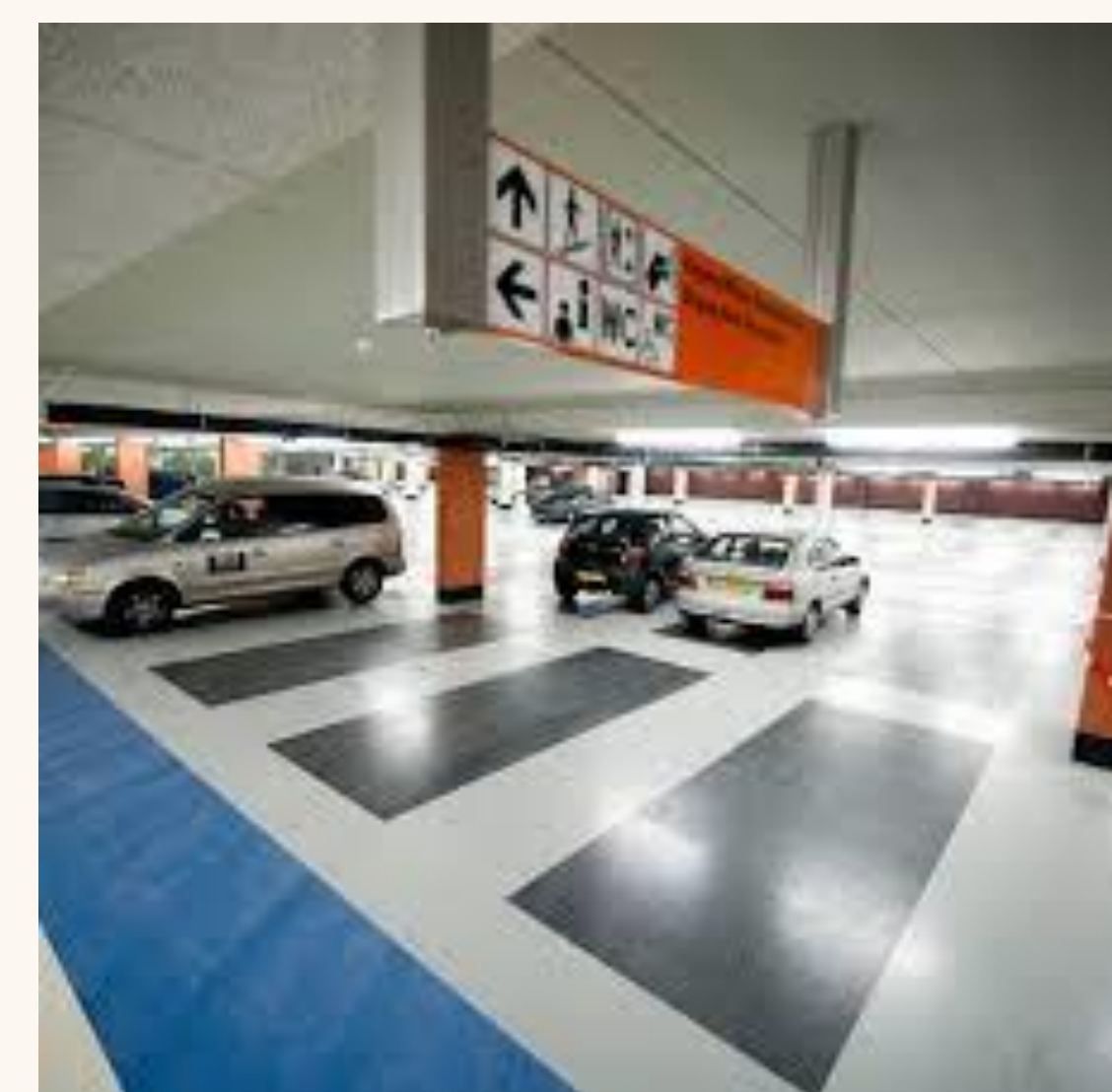
OPGAVEN

BEHOUDEN WEEKMARKT WISSELENDE IDEEËN WAAR DE WEEKMARKT MOET KOMEN



WONINGBOUW- EN PARKEEROPGAVE

VERKEER EN PARKEREN CENTRUM – LEEFBAARHEID ONDER DRUK

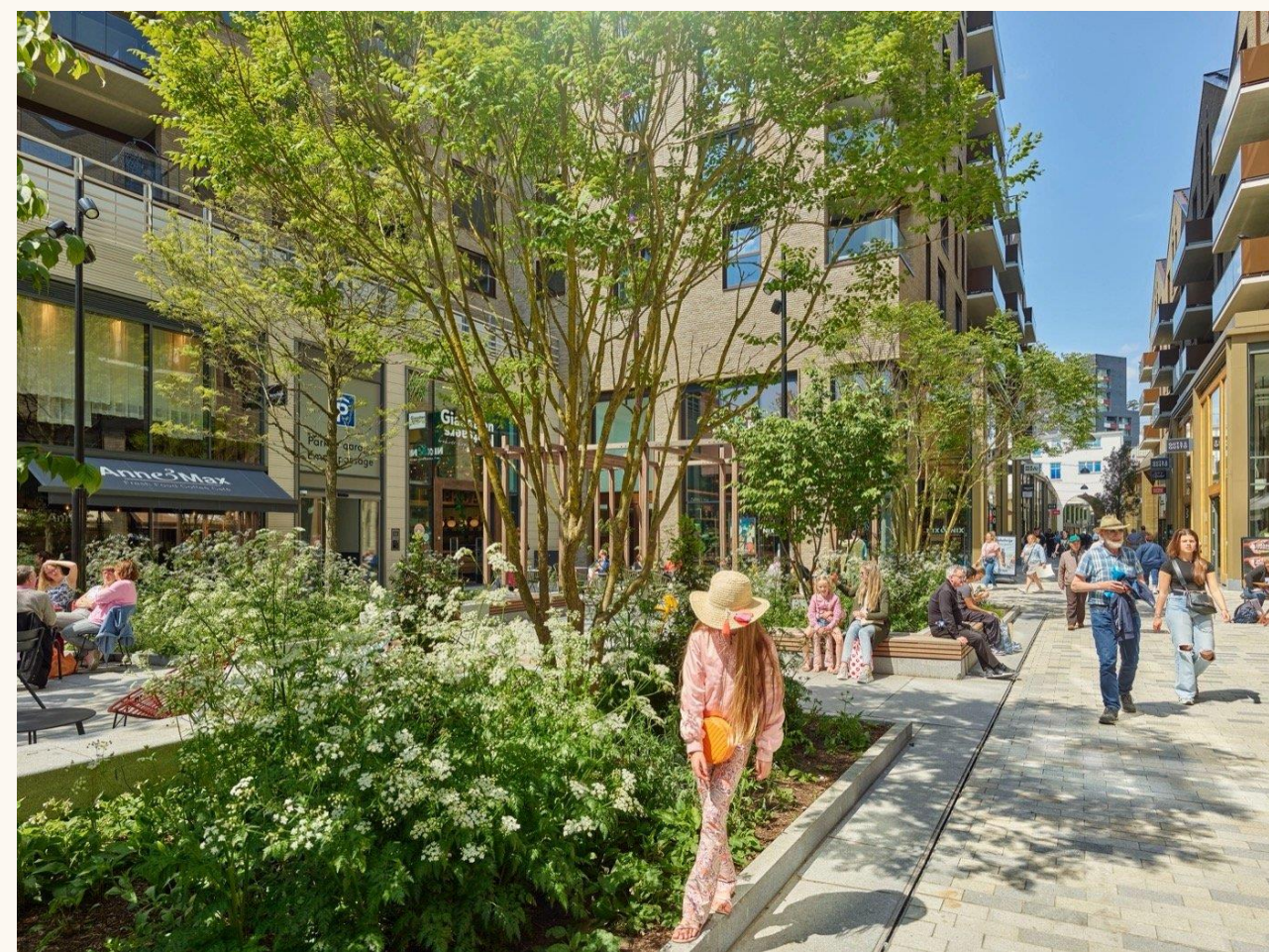


WONINGBOUW- EN PARKEEROPGAVE

STUREN VERKEER EN PARKEREN > IMPULS VOOR EEN LEVENDIG EN LEEFBAAR CENTRUM

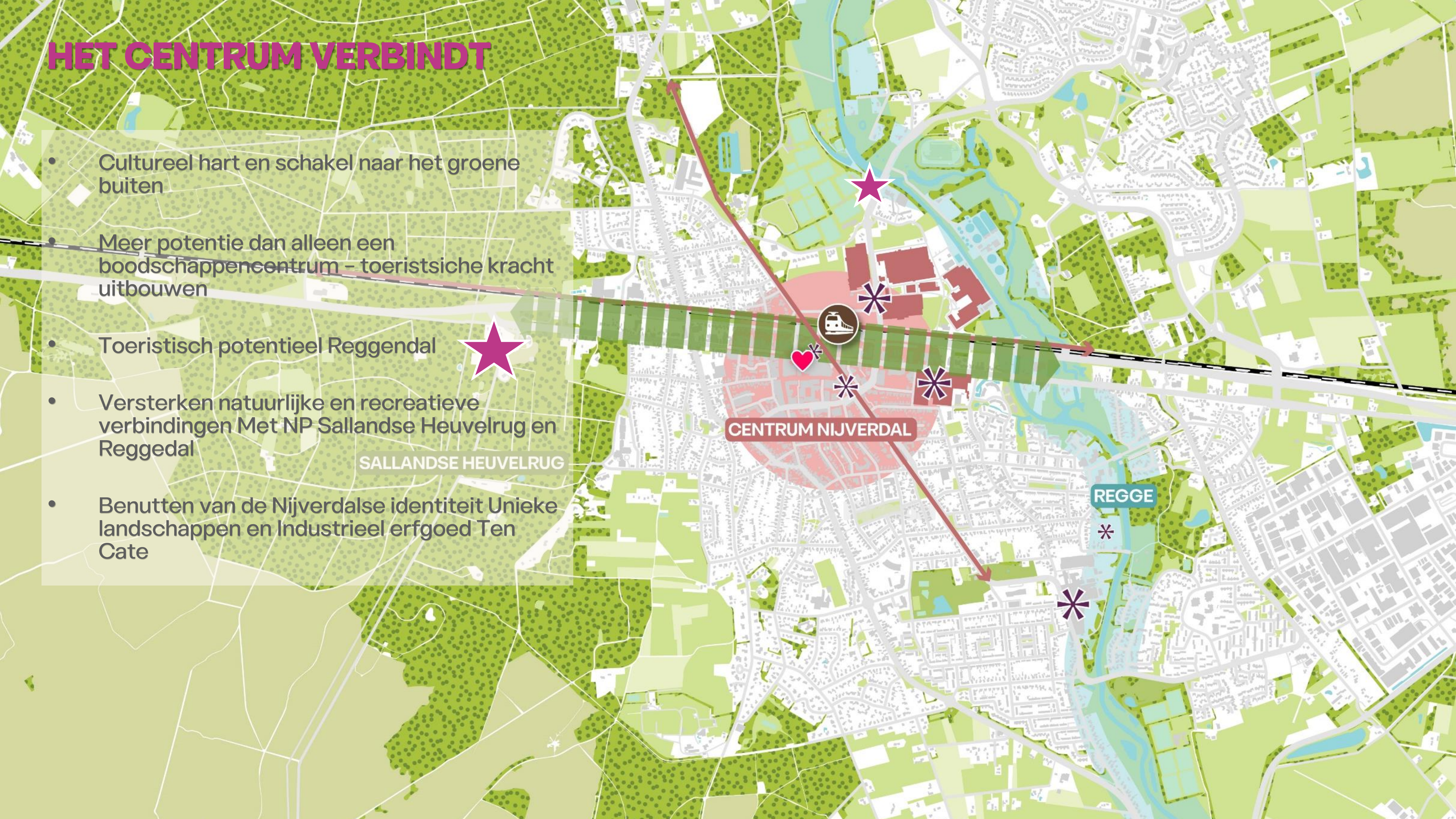
MEER RUIMTE VOOR TERRASSEN, ACTIVITEITEN, WANDELEN, GROEN EN VERBLIJVEN

GEBOUWD PARKEREN EN BETER BENUTTEN CENTRUMGARAGE LEVERT BIJDRAGE AAN DE LEEFBAARHEID EN RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM



HET CENTRUM VERBINDT

- Cultureel hart en schakel naar het groene buiten
- Meer potentie dan alleen een boodschappencentrum – toeristische kracht uitbouwen
- Toeristisch potentieel Reggedal
- Versterken natuurlijke en recreatieve verbindingen Met NP Sallandse Heuvelrug en Reggedal
- Benutten van de Nijverdalse identiteit Unieke landschappen en Industrieel erfgoed Ten Cate

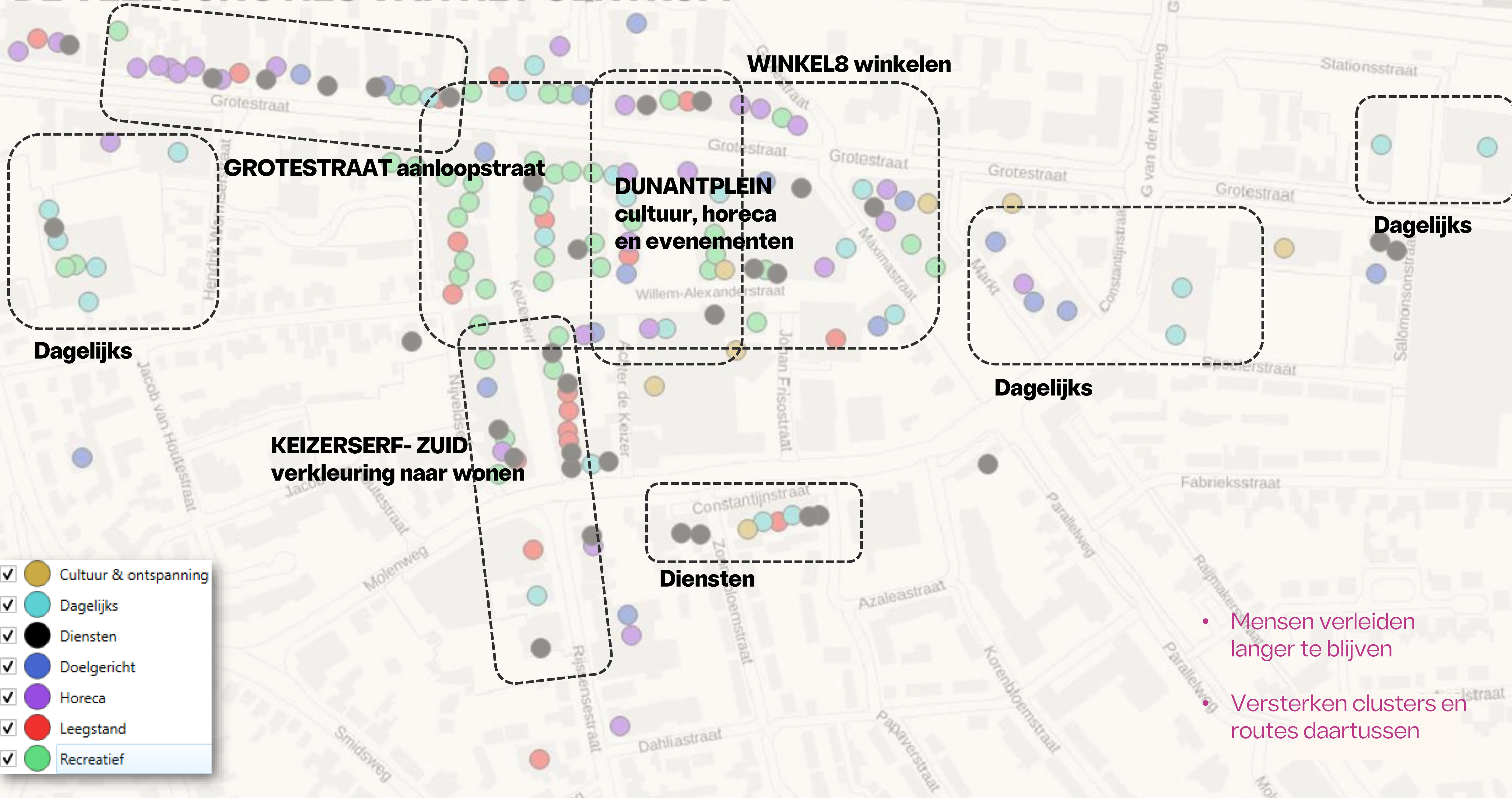


SALLANDSE HEUVELRUG

CENTRUM NIJVERDAL

REGGE

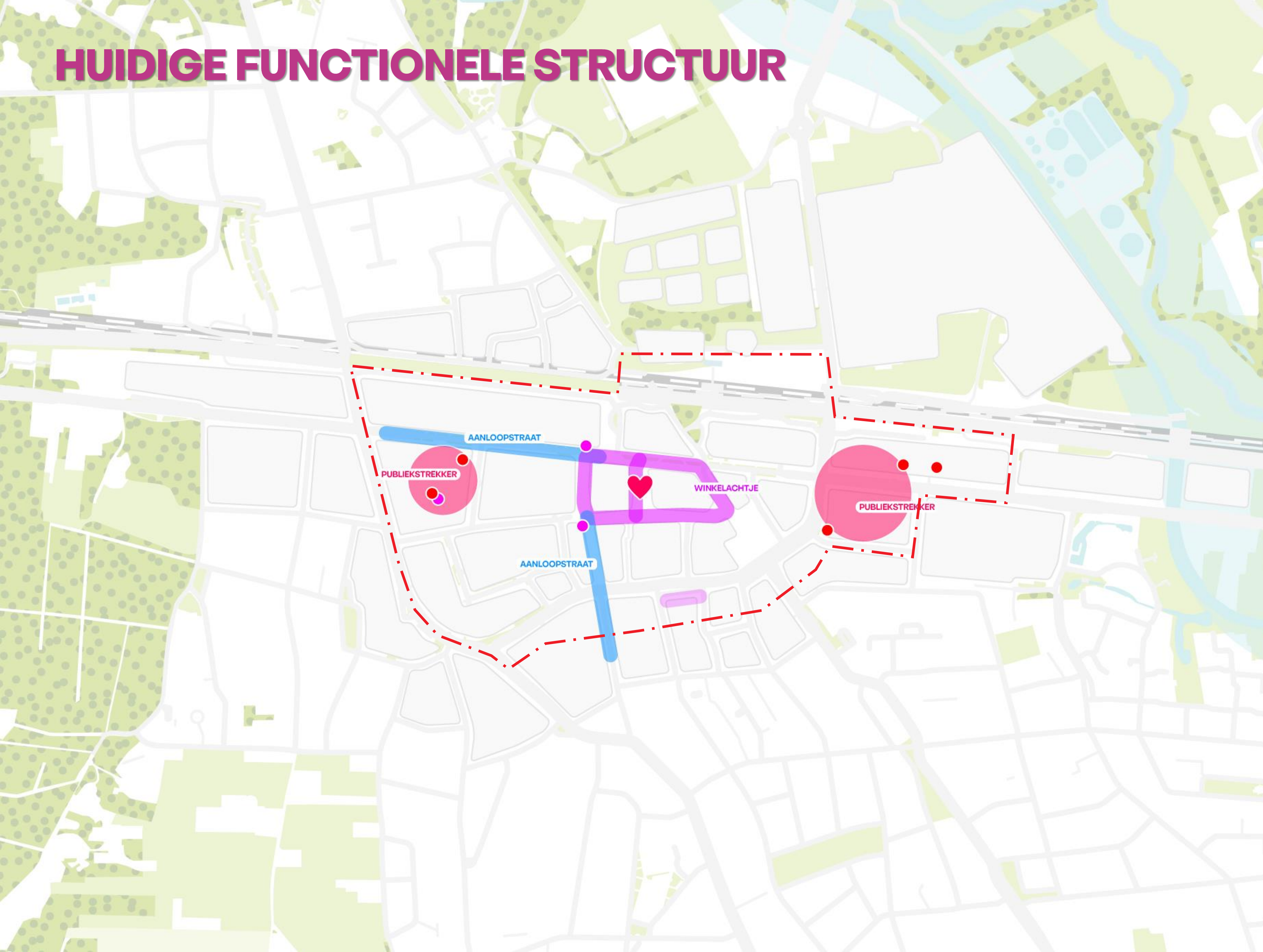
DE VELE FUNCTIES VAN HET CENTRUM



- ✓ Cultuur & ontspanning
- ✓ Dagelijks
- ✓ Diensten
- ✓ Doelgericht
- ✓ Horeca
- ✓ Leegstand
- ✓ Recreatief

- Mensen verleiden langer te blijven
- Versterken clusters en routes daartussen

HUIDIGE FUNCTIONELE STRUCTUUR

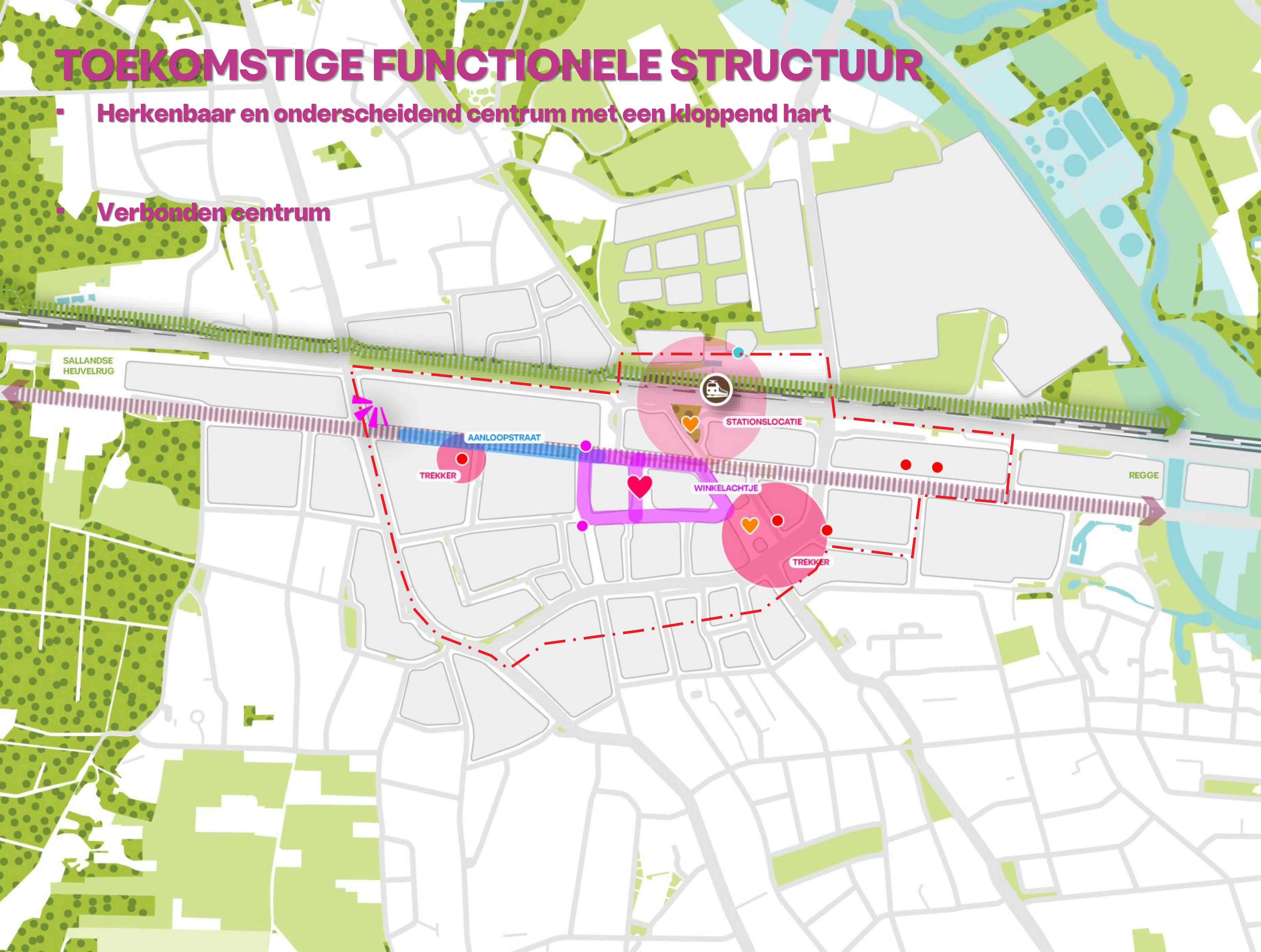


- **Compact centrum** met het **winkelachtje** als kernwinkelgebied
- **Relatie tussen kernwinkelgebied en supermarkten** (trekkers) **mist**

- **Dagelijkse detailhandel** (supermarkt)
- **Recreatieve detailhandel** (Action, Hema, Kruidvat)

TOEKOMSTIGE FUNCTIONELE STRUCTUUR

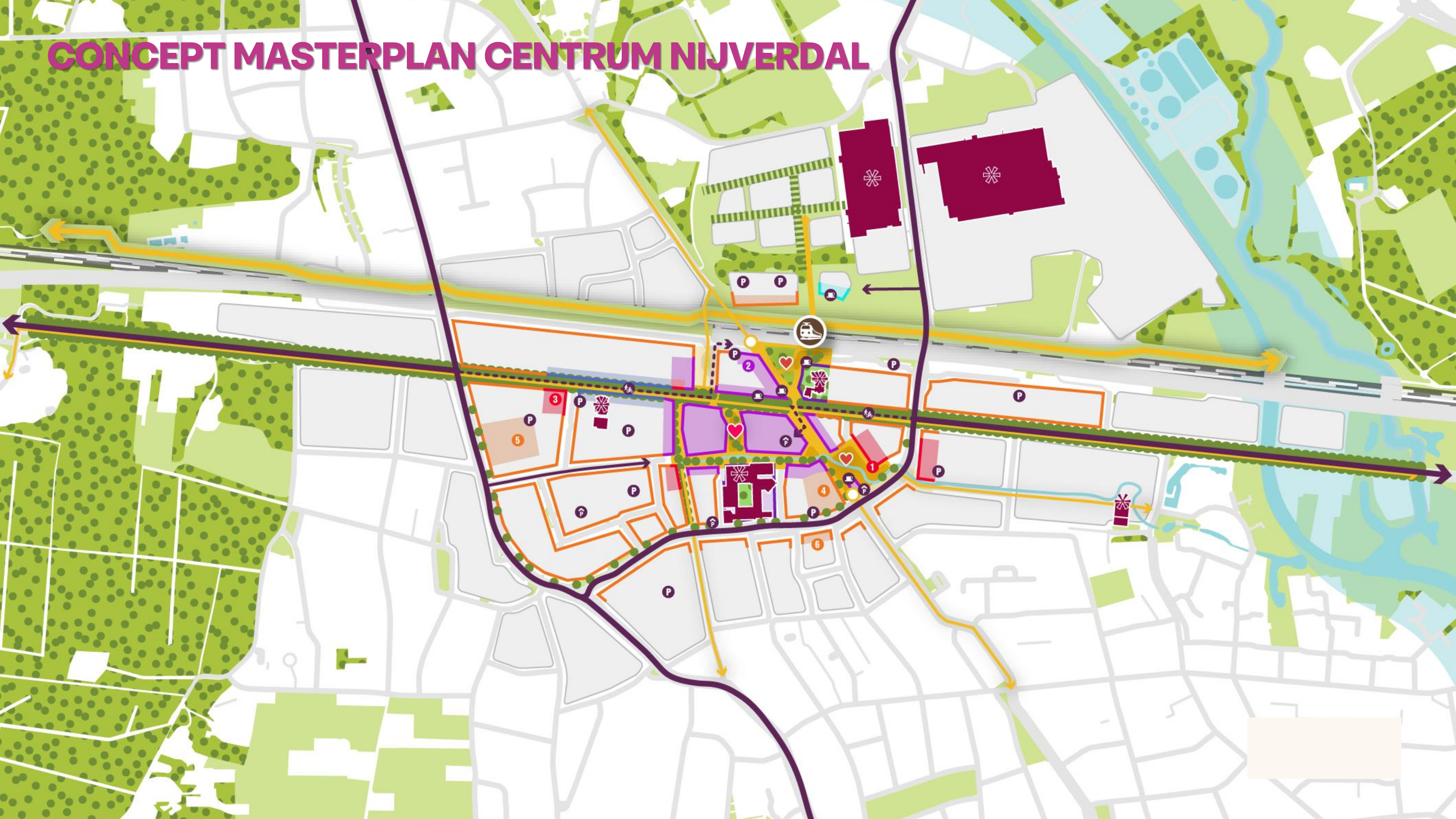
- Herkenbaar en onderscheidend centrum met een kloppend hart
- Verbonden centrum



- **Herontwikkelingslocaties rondom het centrum** om aanloopstraten compacter te maken en unieke kans om het winkelachtje te activeren

- **Dagelijkse detailhandel (supermarkt)**
- **Recreatieve detailhandel (Action, Hema, Kruidvat, ..)**
- **Hotel**
- ♥ **Henri Dunantplein**
- ♥ **Nieuwe ontmoetingsplek**
- **Kans entree**

CONCEPT MASTERPLAN CENTRUM NIJVERDAL



ANALYSE MARKT



Markt als parkeerplaats voor het winkelhart en deels voor de weekmarkt



Relatie met het winkelhart mist



Voormalige spoorlijn



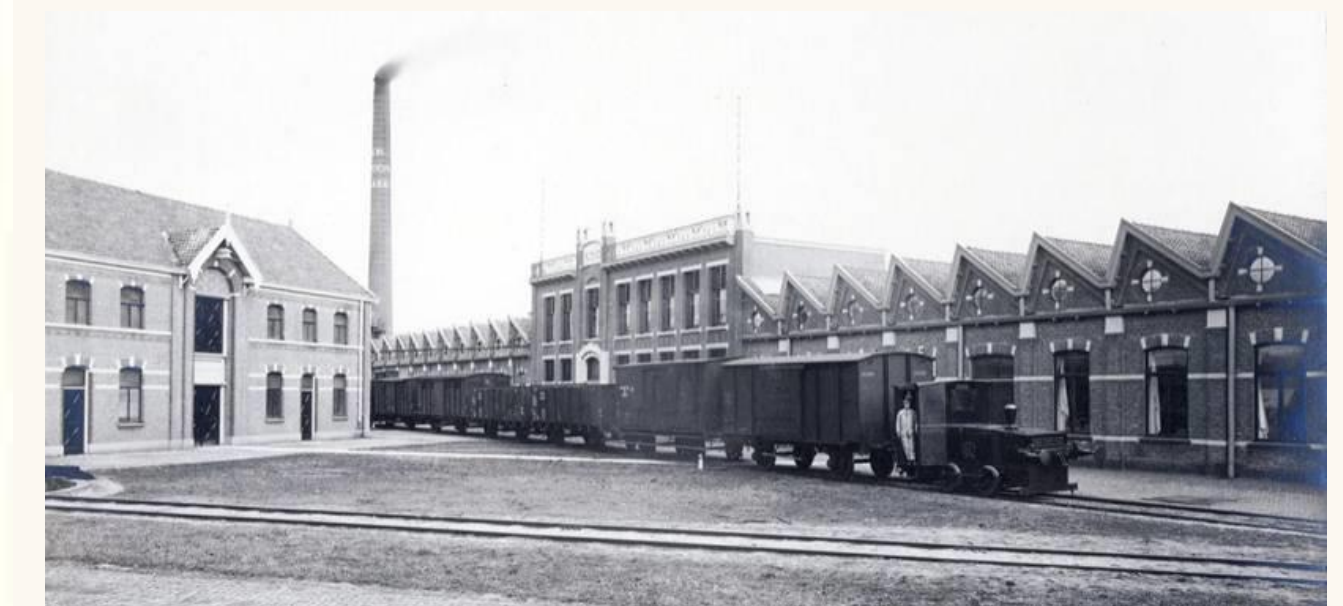
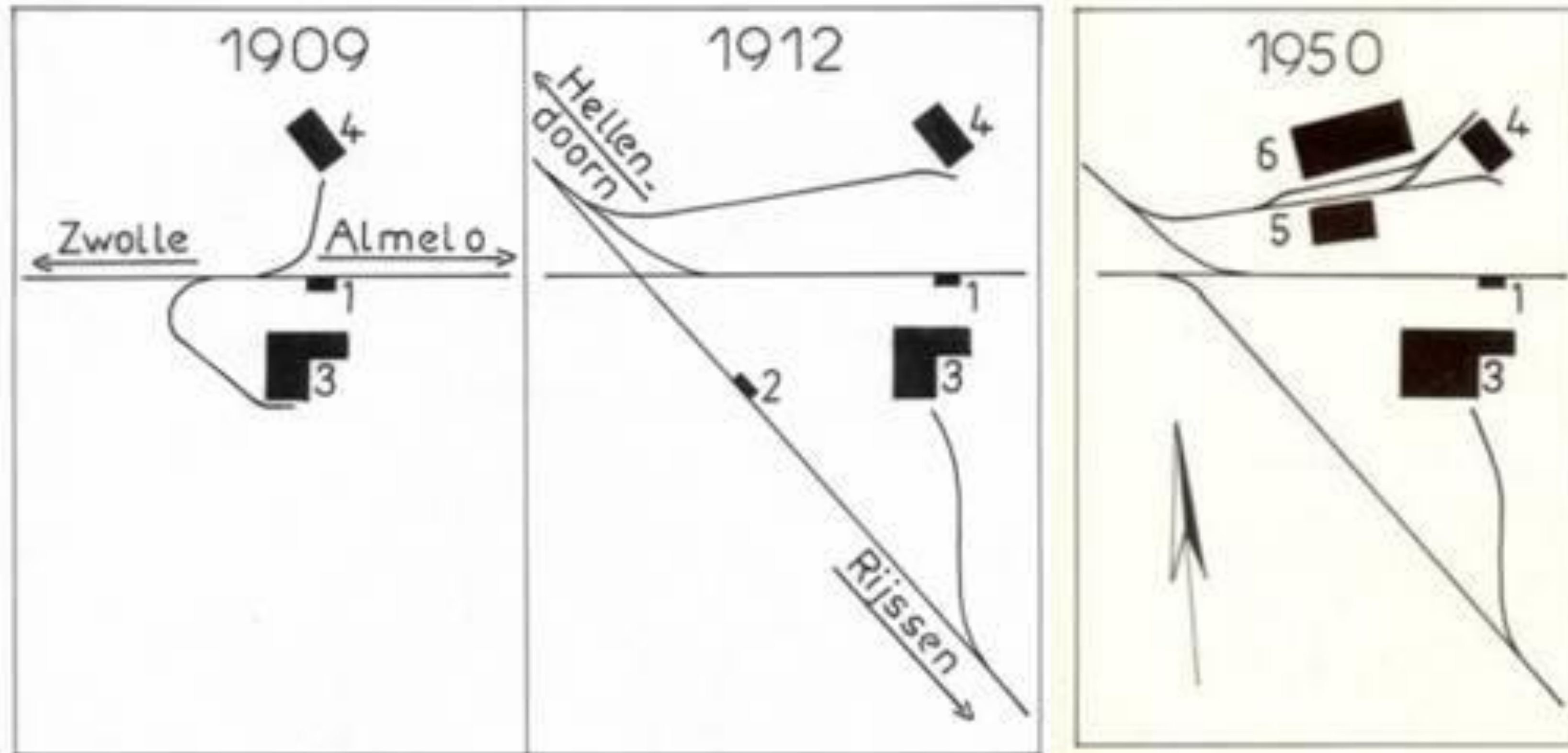
Krattenveld tbv. waterberging



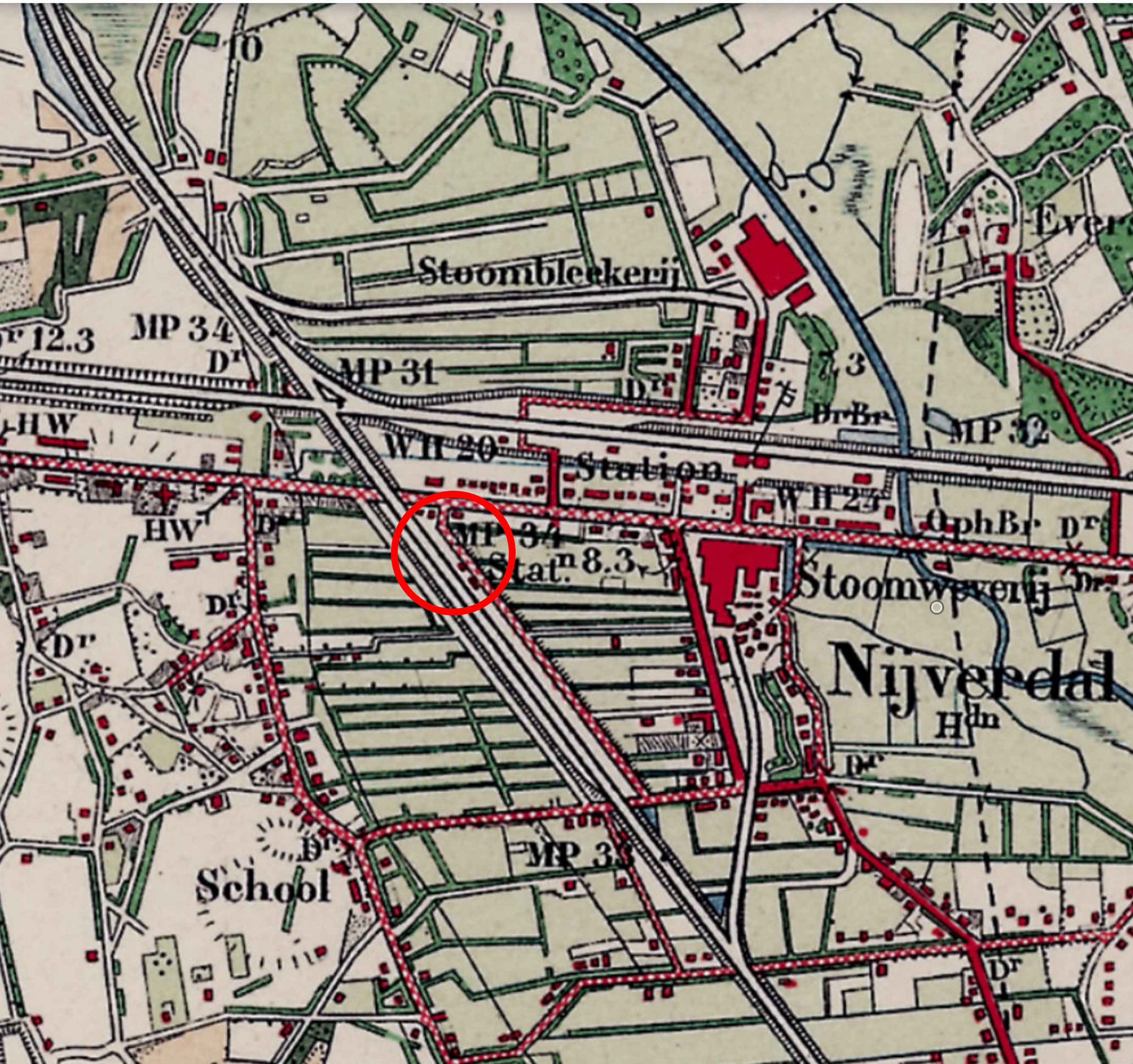
Weekmarkt

HISTORIE LOKAAL SPOORLIJN NEEDE-HELLENDOORN 1910

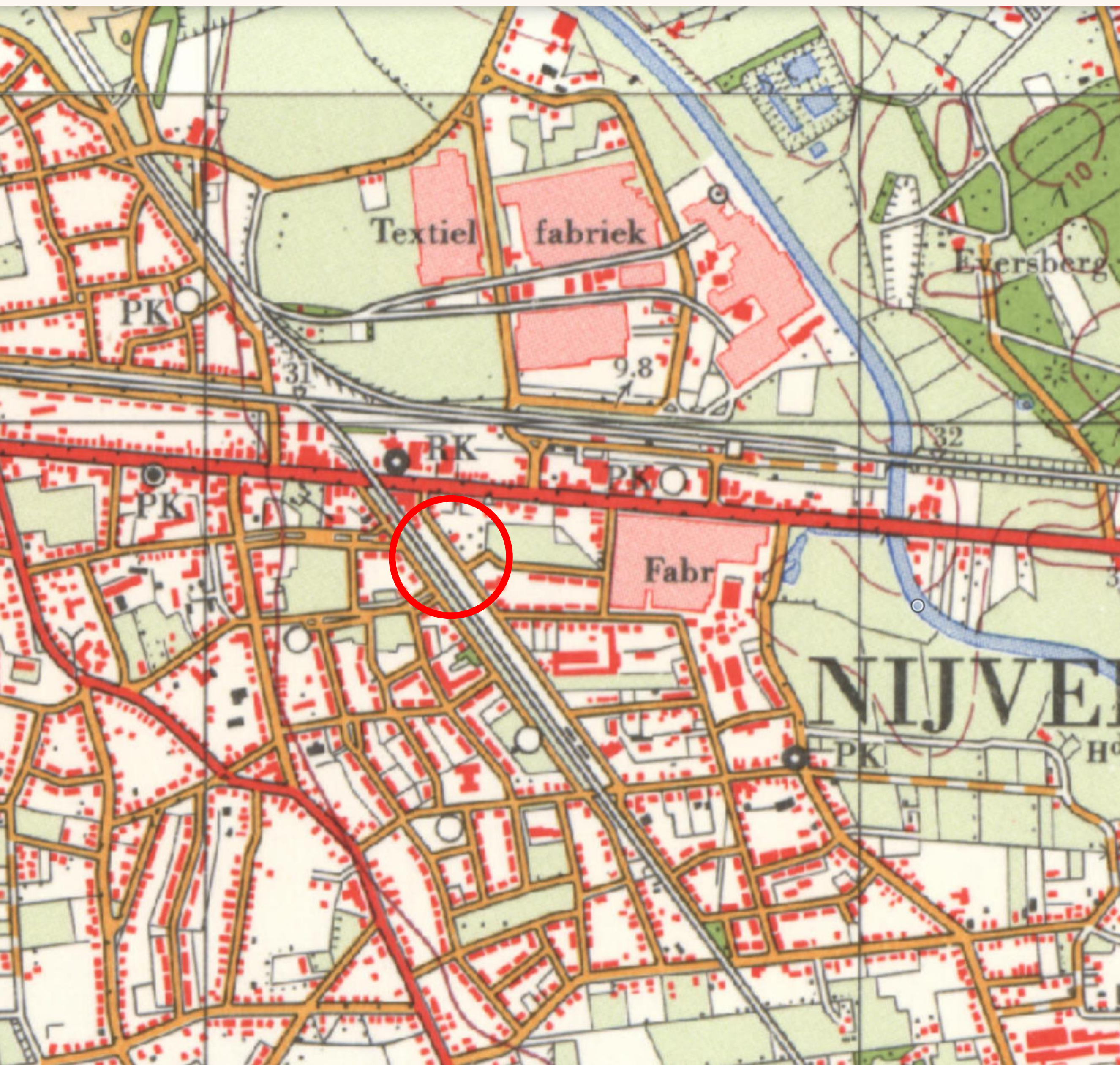
Onlosmakelijk verbonden met Ten Cate



HISTORIE LOKAAL SPOORLIJN NEEDE-HELLENDOORN 1910



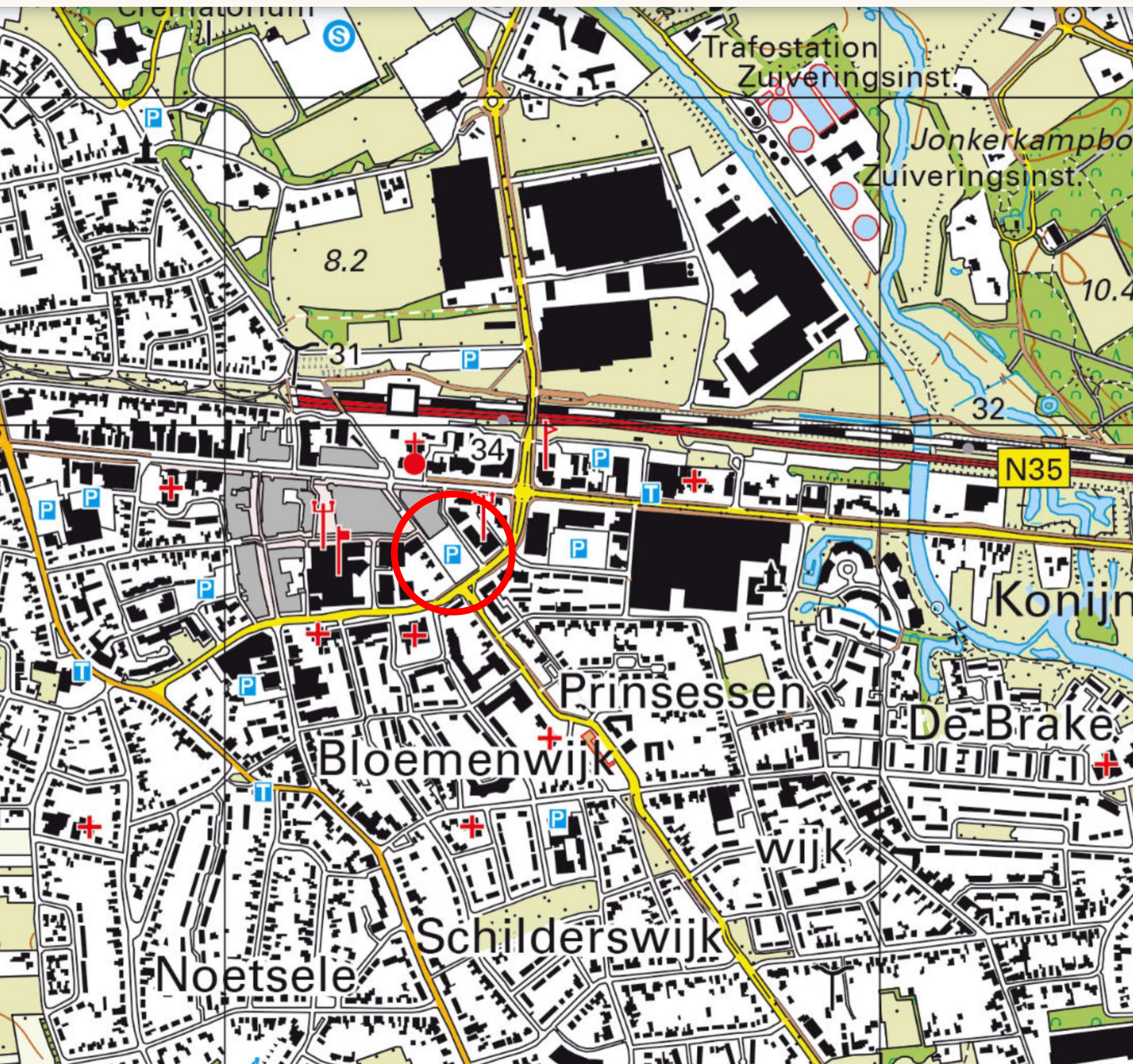
HISTORIE LOKAAL SPOORLIJN NEEDE-HELLENDOORN 1970



Gezicht op de Markt – kerk oriëntatiepunt



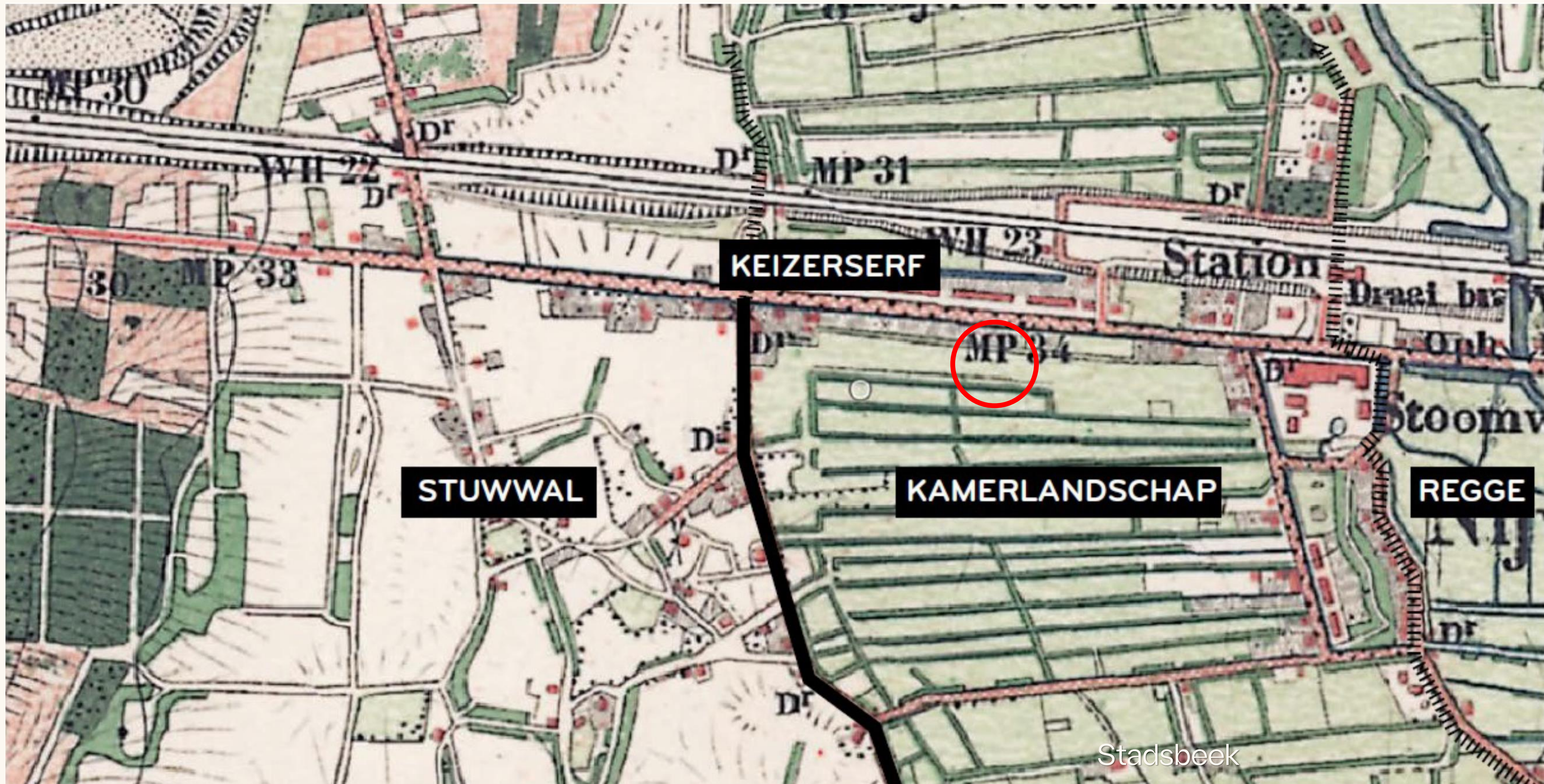
HISTORIE LOKAAL SPOORLIJN NEEDE-HELLENDOORN 2023



VOORMALIGE SPOORLIJN IDENTITEITSDRAGER NIJVERDAL



IDENTITEITSDRAGERS LANDSCHAP



KEIZERSERF

STUWWAL

KAMERLANDSCHAP

REGGE

Stadsbeek

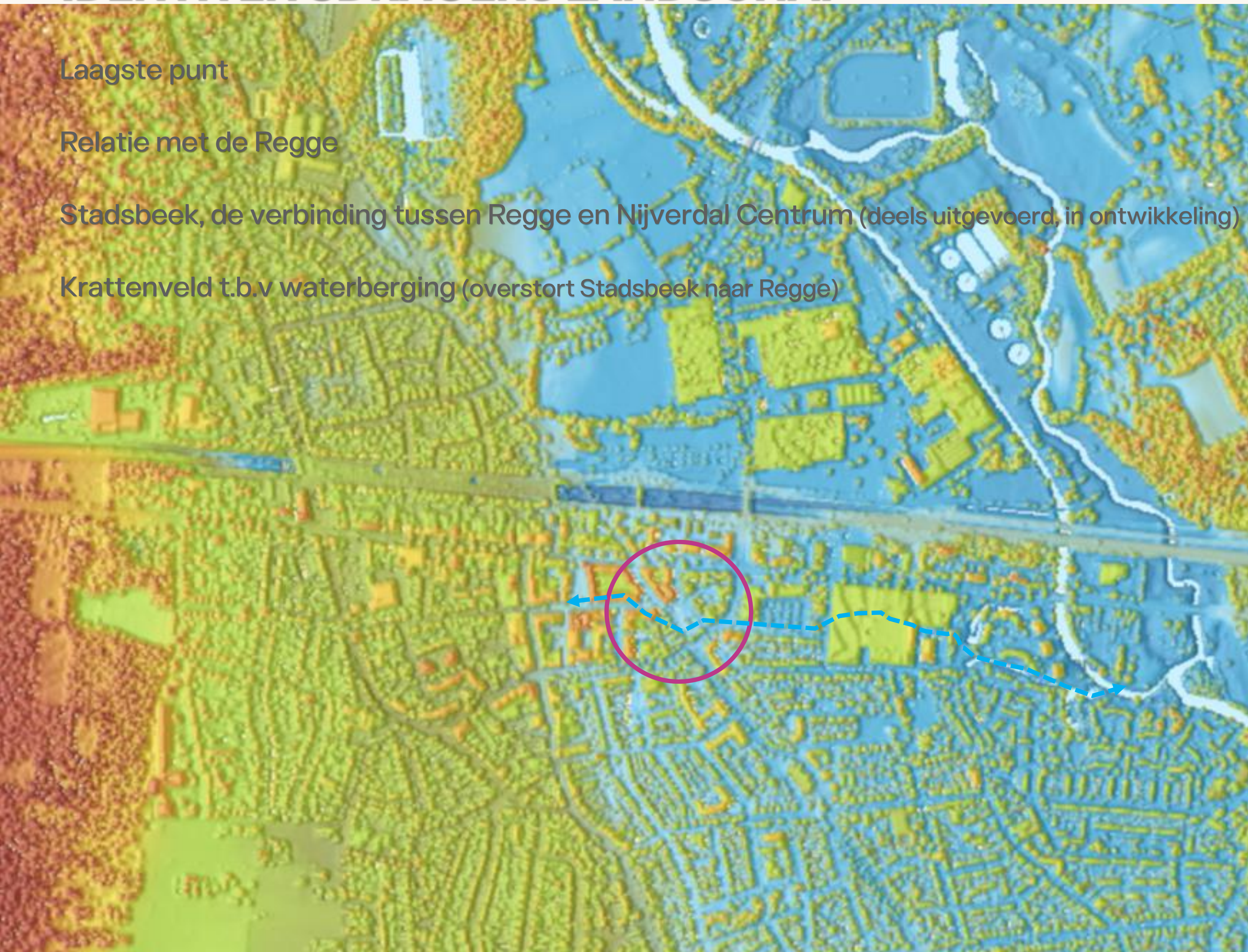
IDENTITEITSDRAGERS LANDSCHAP

Laagste punt

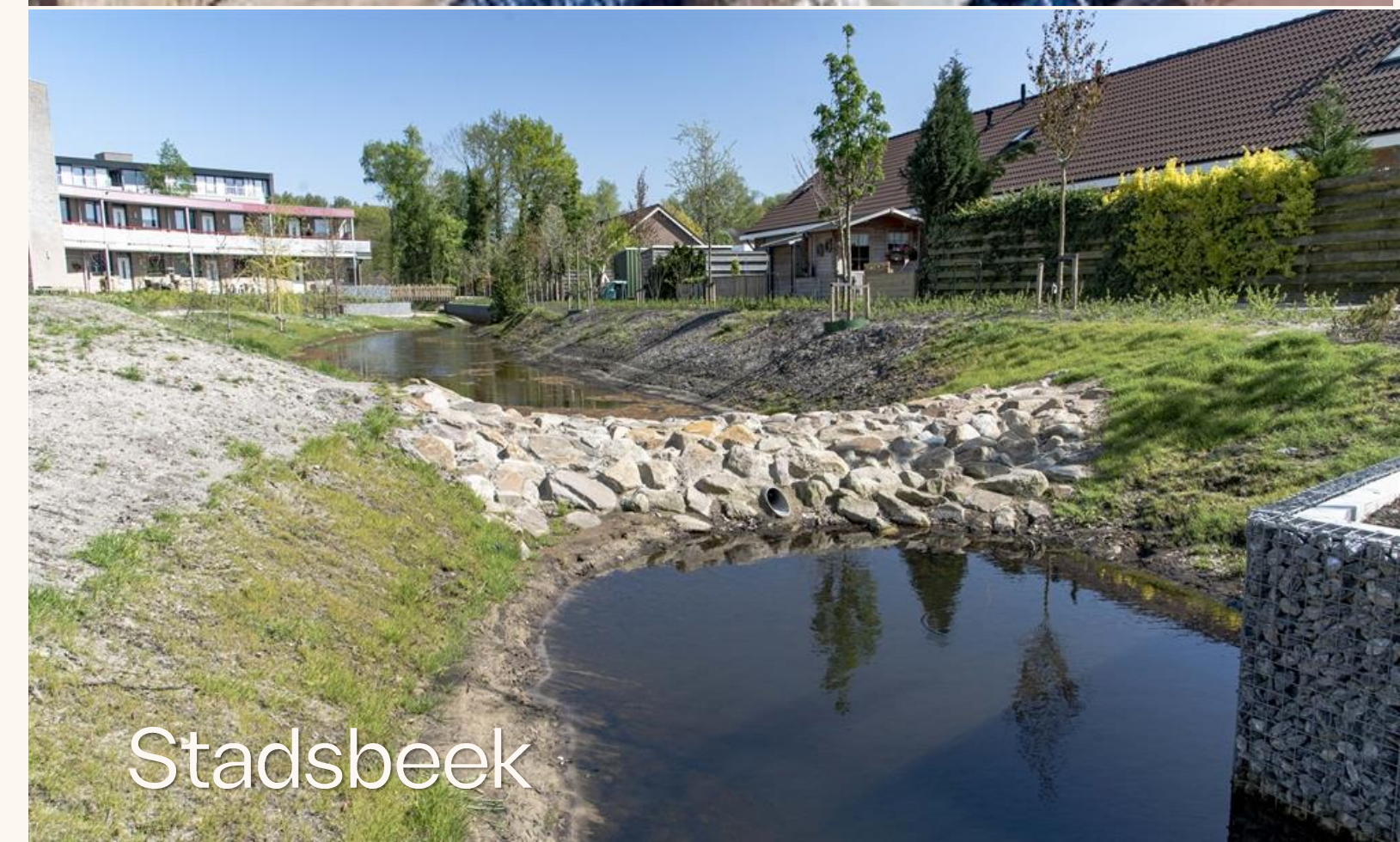
Relatie met de Regge

Stadsbeek, de verbinding tussen Regge en Nijverdalen Centrum (deels uitgevoerd, in ontwikkeling)

Krattenveld t.b.v waterberging (overstort Stadsbeek naar Regge)



Krattenveld tbv. waterberging



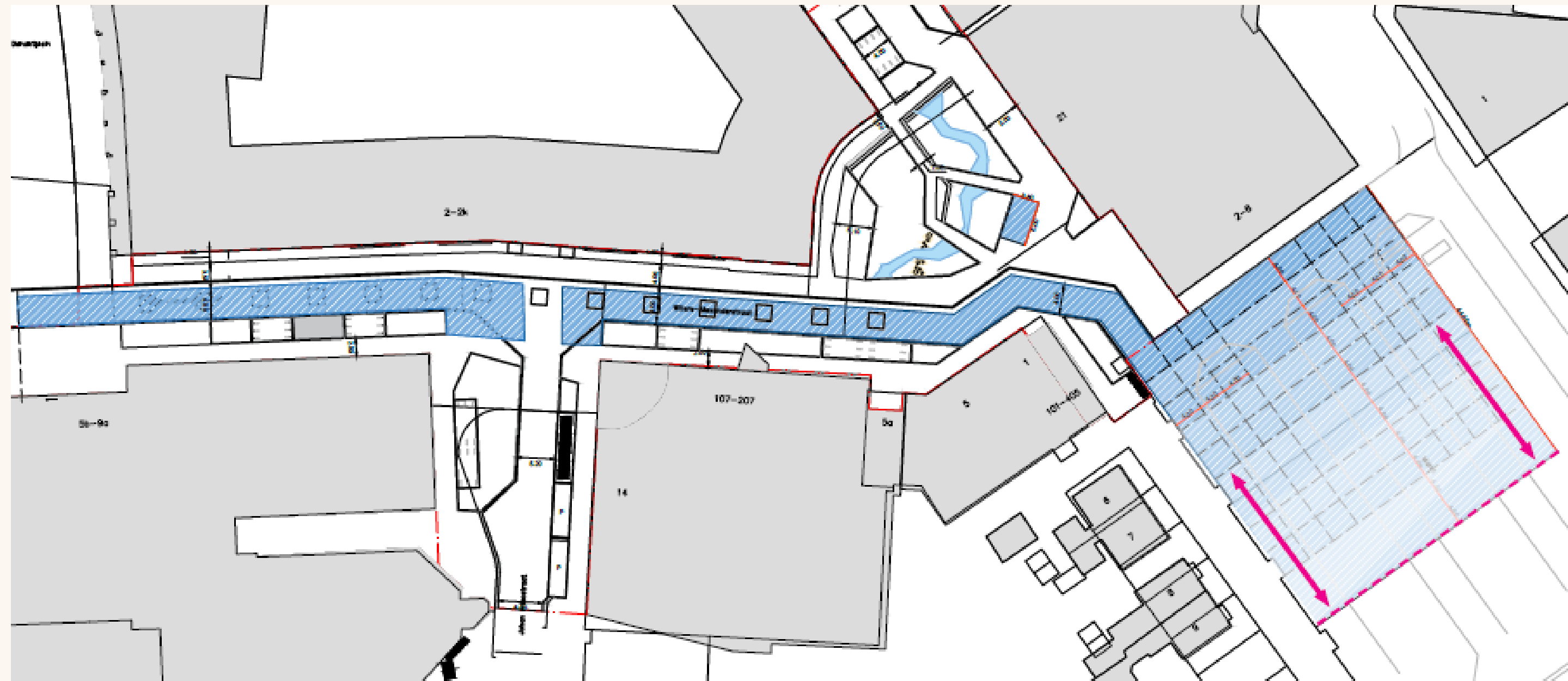
Stadsbeek

HUIDIGE SITUATIE LOCATIE MARKT

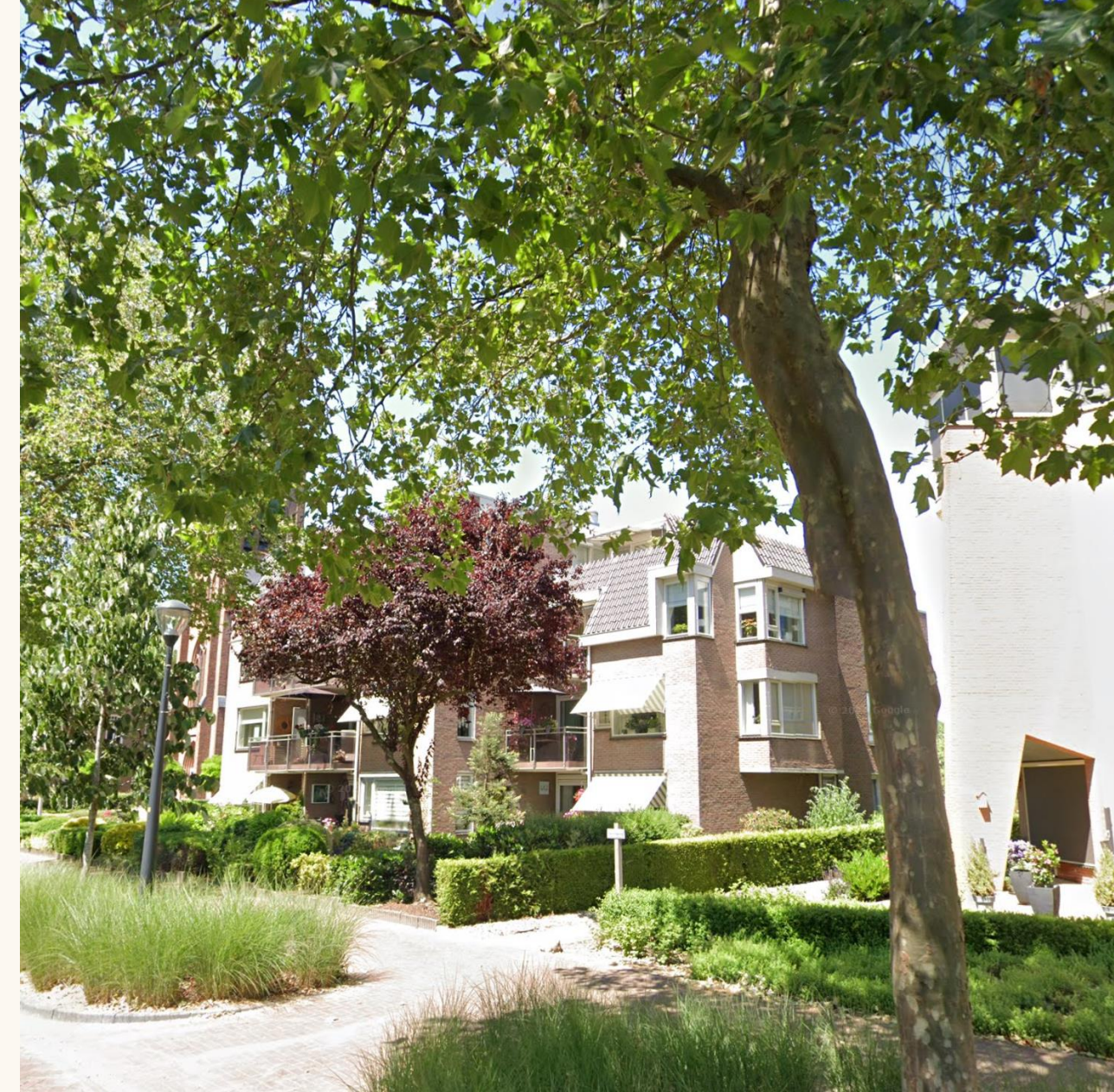
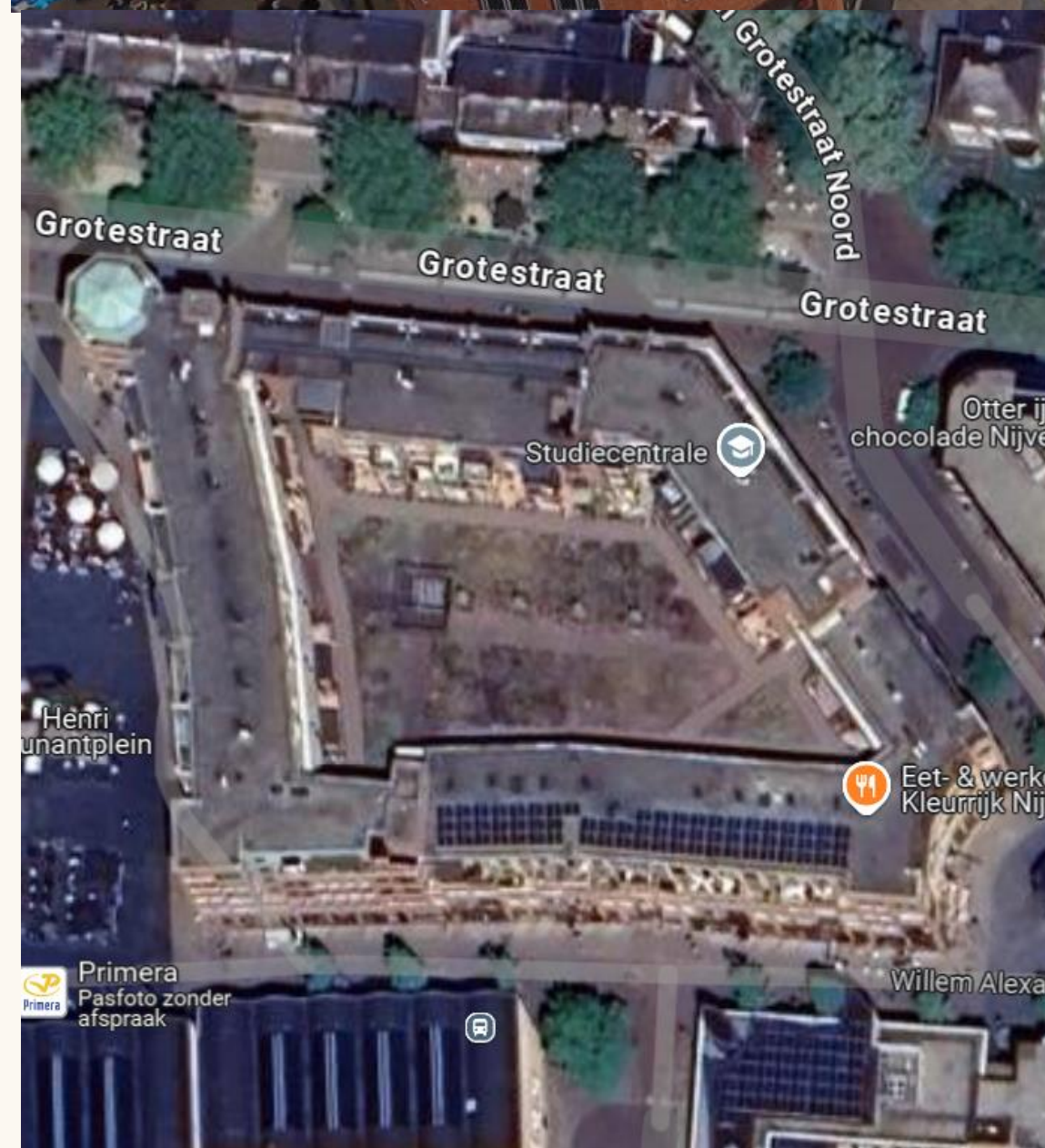
- De Markt vervult een belangrijke functie in het centrum
- Naast de weekmarkt en evenemententerrein is de Markt een van de belangrijkste parkeerterreinen
- De schaal van de omliggende bebouwing vormt een schril contrast met de schaal van het plein
- De Parallelweg ligt aan de westzijde van het “Marktpllein” op het oorspronkelijke
- Spoorwegtracé welke doorloopt tot aan de huidige spoorlijn
- De kerktoren van de rooms-katholieke kerk aan de Grotestraat vormt een belangrijk oriëntatiepunt
- Groene kwaliteit met bestaande woningen



DILEMMA WEEKMARKT – DIVERSE LOCATIES – DEELS OP DE MARKT MET NAME FOODDEEL – wat is de goede maat en plek voor de markt?



DOORBREEK HET BOUWBLOK



HET NIJVERDALSE BOUWBLOK

Inspiratie:

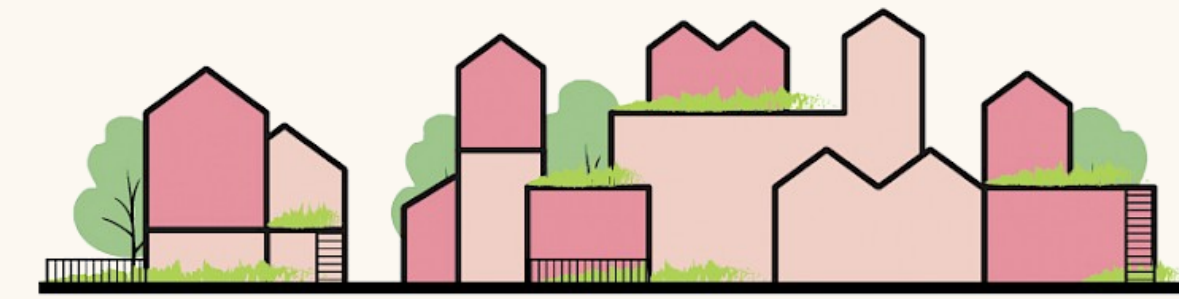
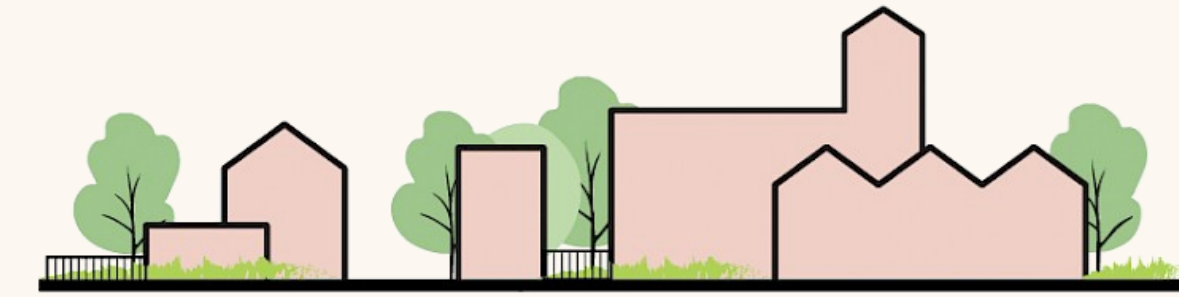
DNA nijverheid, groen/landschap en cultuur

Wonen in het groen

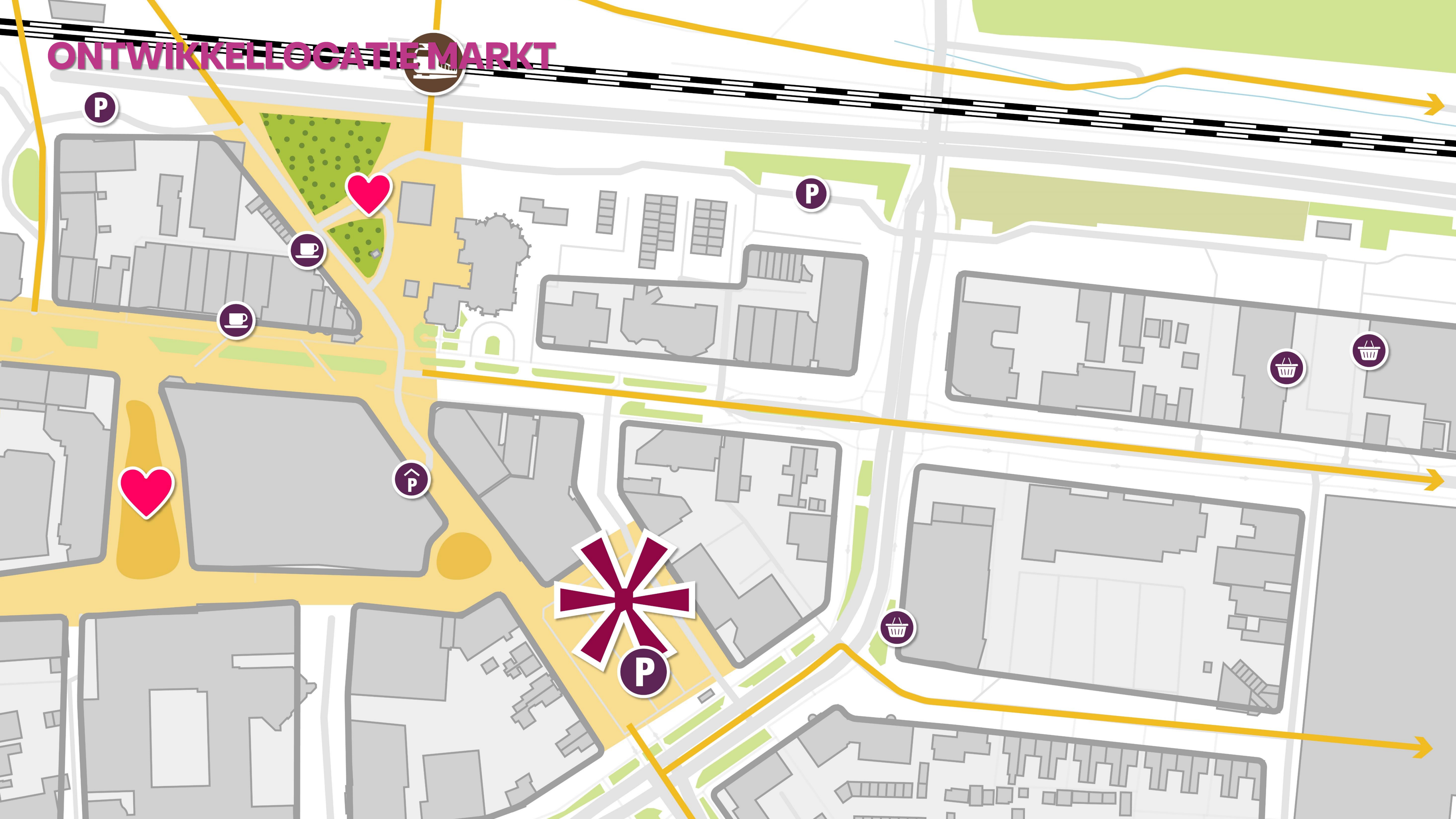
Stapelning van dorpjes, een dorp op een dorp...op een dorp

Ingrediënten voor verdichting:

- Groen in het bouwblok
- Meerdere maaivelden - verhoging bebouwing, meerdere lagen met setback, soms over 2 lagen
- Individualiteit
- Verhoogde en flexibele plint met een uitnodigend karakter
- Variatie in de plint, winkels en woningentrees
- Geen afleesbare lagen creëren, maar de individuele woning accentueren
- Wonen boven een functie
- Verscheidenheid aan woontypologieën, entrees op verschillende hoogtes
- Omzomen 'supermarkt' met kleinere korrel
- Gebakken materiaal, baksteen, het hoofdmateriaal
- Collectiviteit rondom hofjes
- Stapeling landschap integraal verweven
- Parkeren in mobiliteit hub (gebouwd parkeren, deelmobiliteit)



ONTWIKKELLOCATIE MARKT



STAPELING OPGAVEN

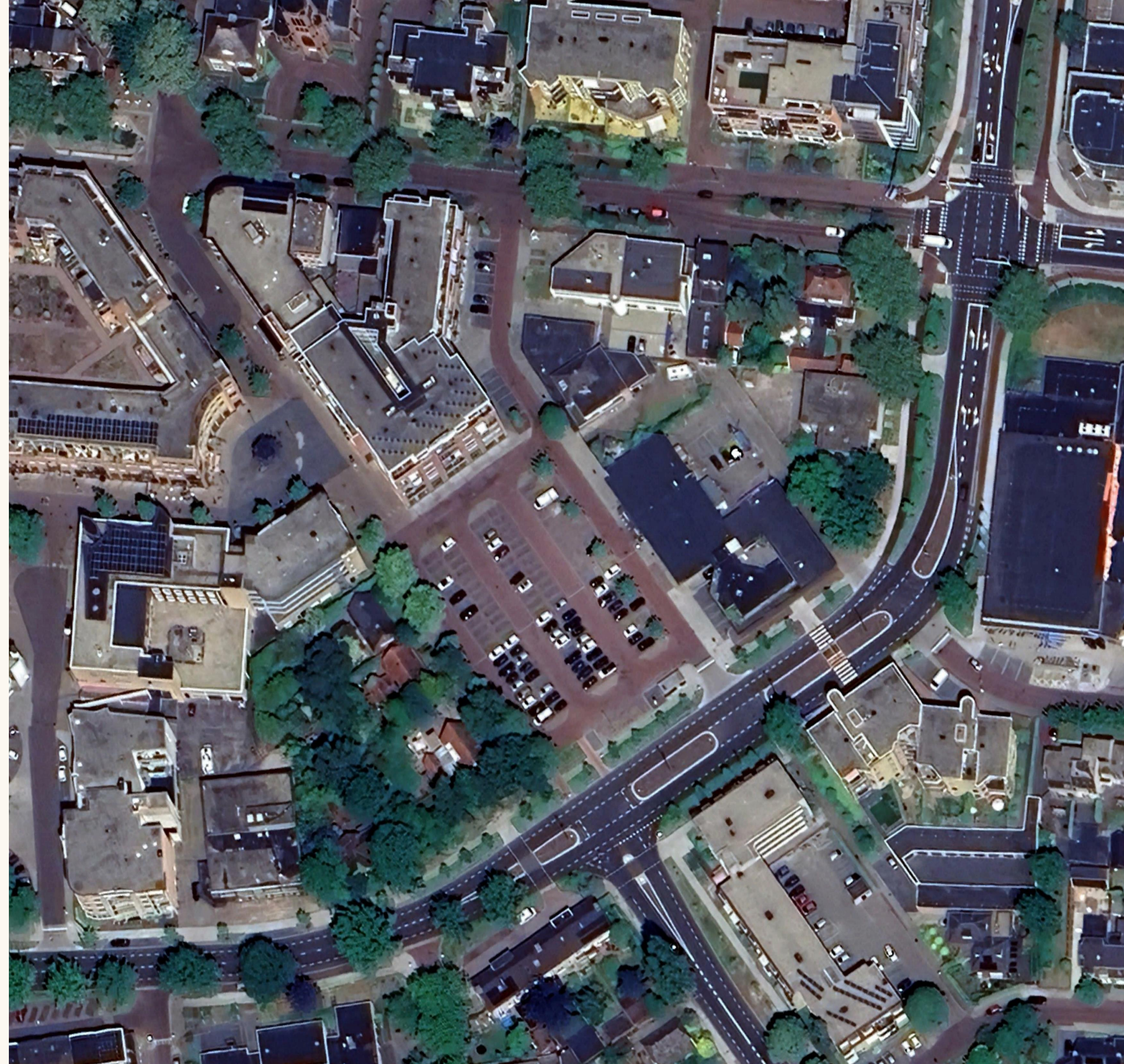
Ruimteclaims:

Hoofdopgaves

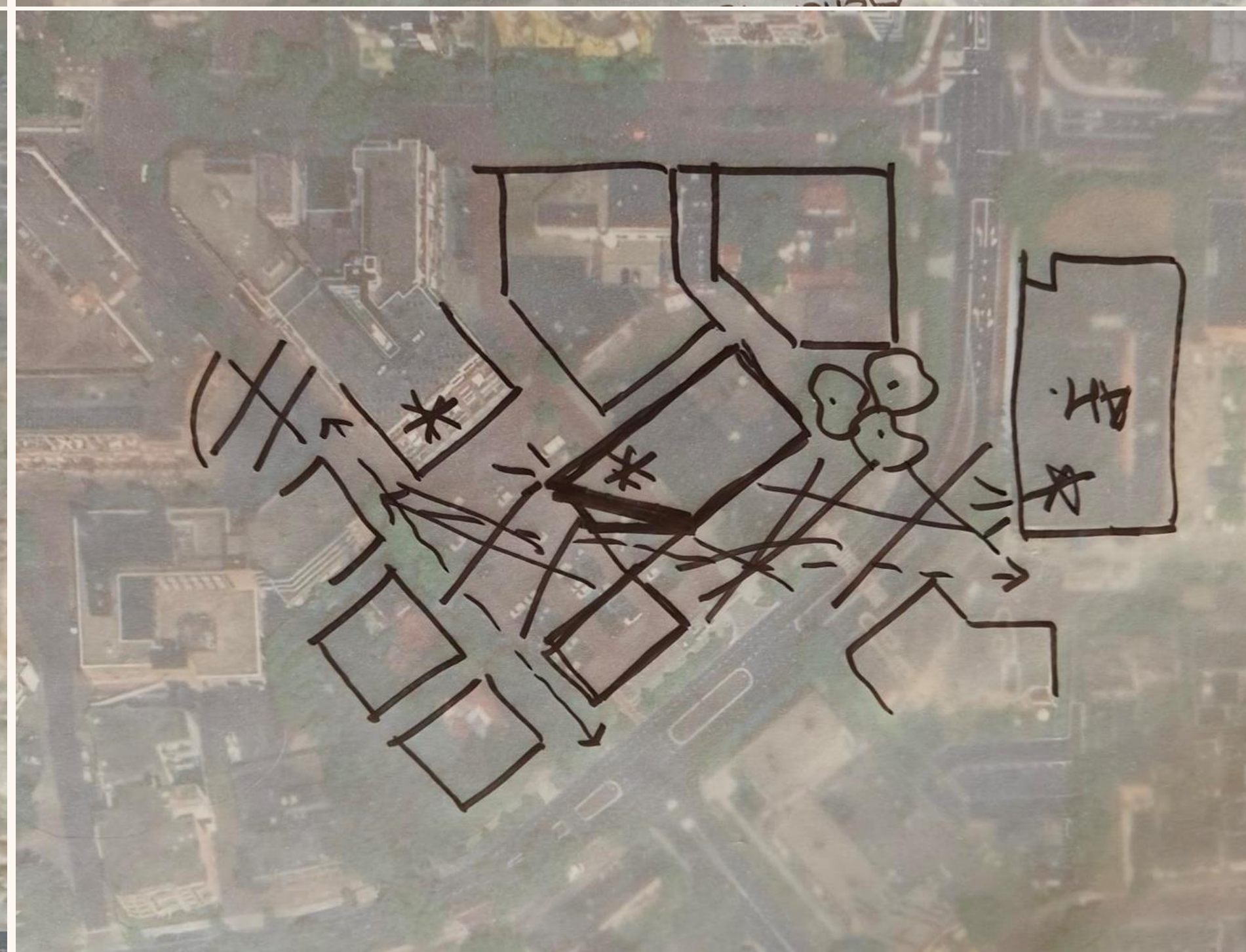
- Trekker (supermarkt, Action, etc..) 1000 - 2000m²
- Woningen 50-150? (vanuit woningbouwopgave)
- Parkeren minimaal compensatie 130 huidige parkeerplaatsen + parkeren toe te voegen programma

Deelopgaves

- Aanvullend winkel/horecaprogramma
- Meer groen/verblijven/gezelligheid
- (Deel) Weekmarkt in aansluiting op winkelachtje
- Ruimte voor waterberging - Stadsbeek
- Wandelroutes
- Fietsroute vanuit het Hoge Dijkje
- Concentratie fietsparkeren
- Expeditie- en calamiteitenroutes
- Evenementen?
- Muziektent?
- Historie beleefbaar (voormalige spoor en station)



SCHETSVERKENNINGEN



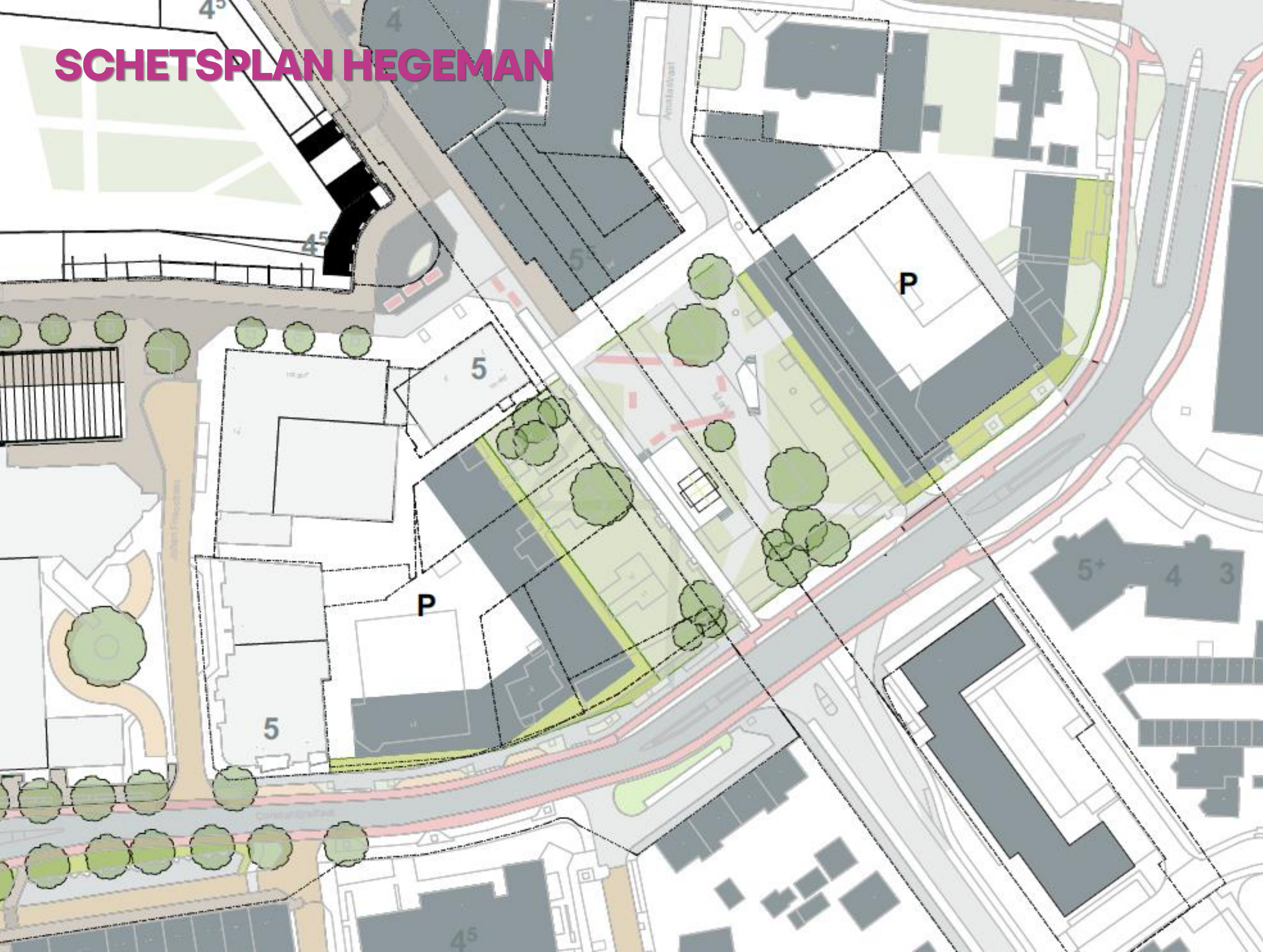
- Trekker op het plein dicht bij het winkelachtje vs. niet op het plein en verder weg van het winkelachtje
- Gebouw aan de straat zetten vs. gebouw naar achter schuiven zodat AH aan een voorplein ligt met zicht vanaf de AH/Spoelerstraat op het winkelachtje
- Gebouw aan het uiteinde van het plein rondt de ruimte af vs. geen gebouw op het plein
- Losse eenheden binnen het bouwblok vs. een integraal plan maken met meer eenheid binnen het bouwblok
- Diverse ontwikkelvolumes

SCHETS MET EEN GROOT BOUWBLOK



- + Trekker dicht bij het winkelachtje met veel ontwikkelvolume (2.500m²)
- + Zicht vanaf de AH/Spoelerstraat op het winkelachtje
- Bouwblok past niet bij de Nijverdalse maat en schaal
- Te groot bouwblok
- Te groot plein

SCHETSPLAN HEGEMAN

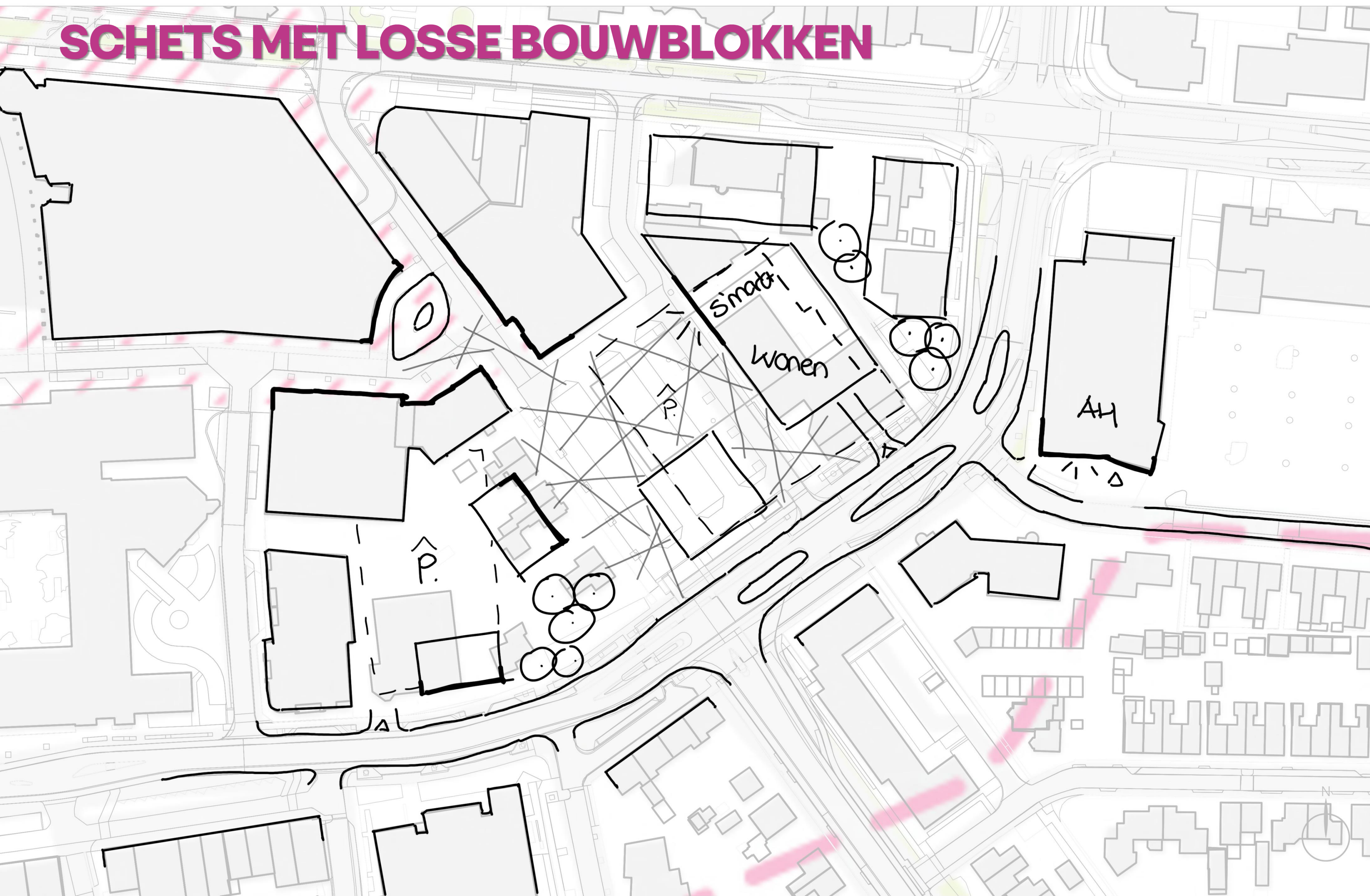


- + Groot deel van het plein blijft open
- + Groene ruimte aan het plein
- De trekker ligt iets verder van het winkelgebied
- Veel blinde gevels aan het plein
- Blok blokkeert het zicht vanaf de AH/Spoelerstraat op het winkelgebied
- Beide blokken zijn te fors en passen niet bij de Nijverdalse maat en schaal
- Minder ontwikkelvolume (1.200 m²)

SCHETSVERKENNINGEN



SCHETS MET LOSSE BOUWBLOKKEN



- + Zicht vanaf de AH/Spoelerstraat op het winkelgebied
- + AH ligt aan een voorplein dat een ruimtelijk uitnodigende entree vormt
- + Gebouw aan het uiteinde van het plein rondt de ruimte af
- + Alle gebouwen passen beter bij de maat en schaal van Nijverdal
- + Meer eenheid binnen het bouwblok
- De trekker ligt iets verder van het winkelgebied
- Wellicht een te groot bouwblok op het plein; als er een Action (1.200m²) komt ipv. supermarkt (1.800 m²) past alles beter
- Minder ruimte om onder het bouwblok te parkeren

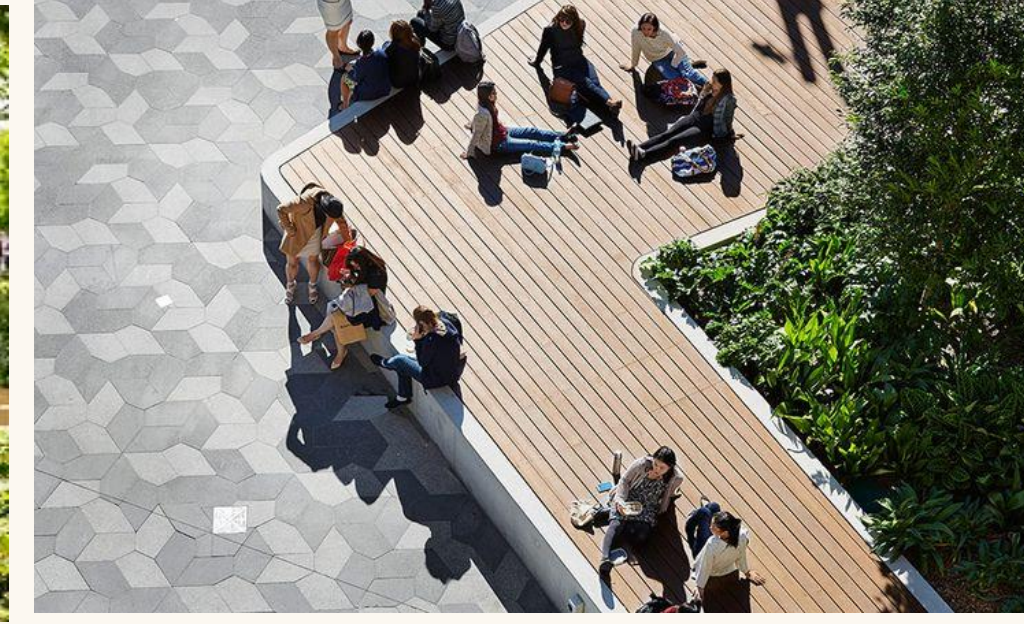
VARIANT GROENE MARKT



INSPIRATIEBEELDEN OR GROENE MARKT



Ruimte voor spelen en ontmoeting



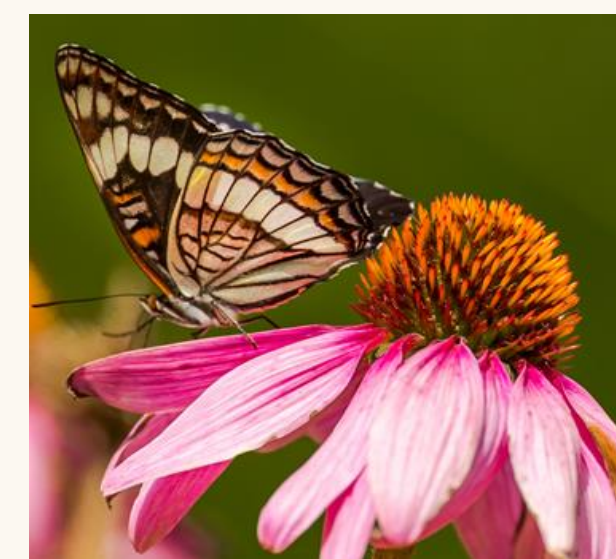
Waterplaats



Groen dorpsterras



Intieme dorpstuin



Stadsbeek



Informele opzet weekmarkt

VARIANT GROENE DORPSKAMER



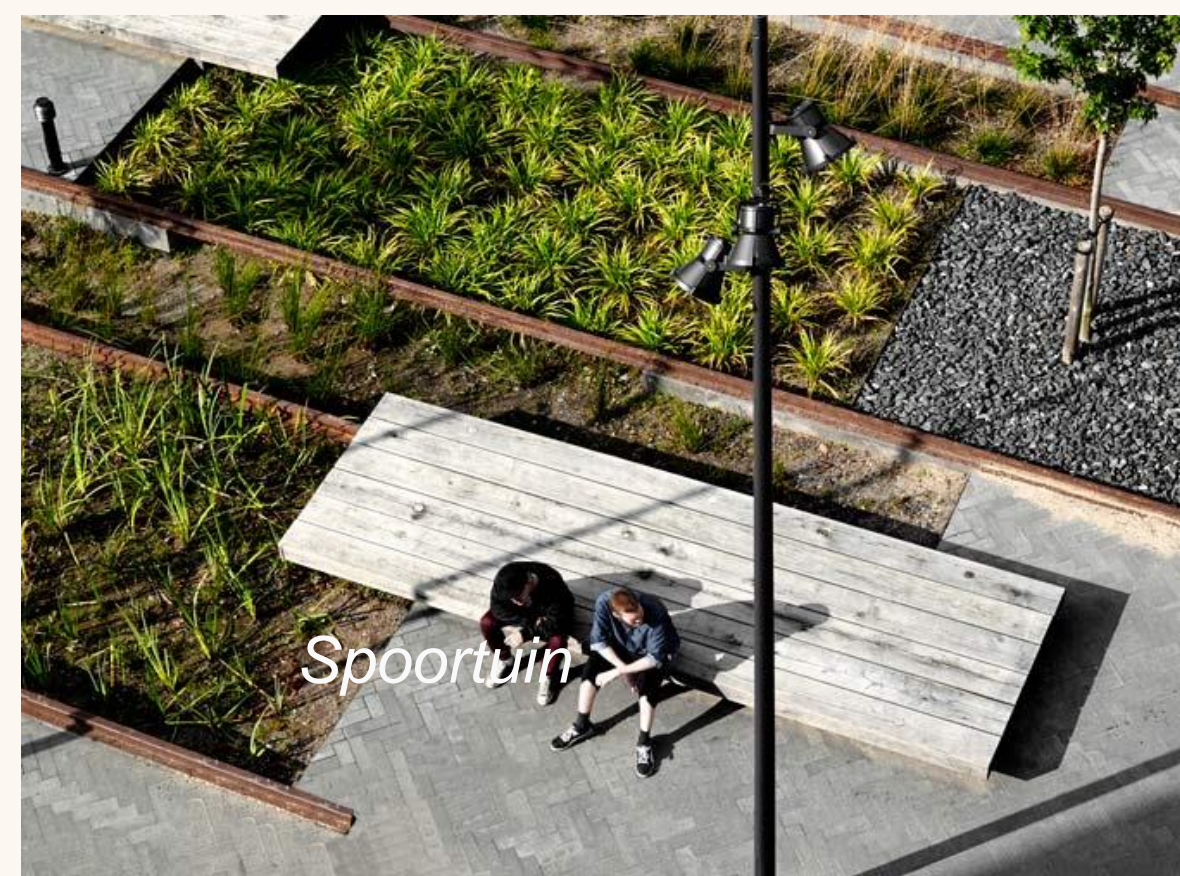
INSPIRATIEBEELDEN OR GROENE DORPSKAMER



Waterelement



Sporen



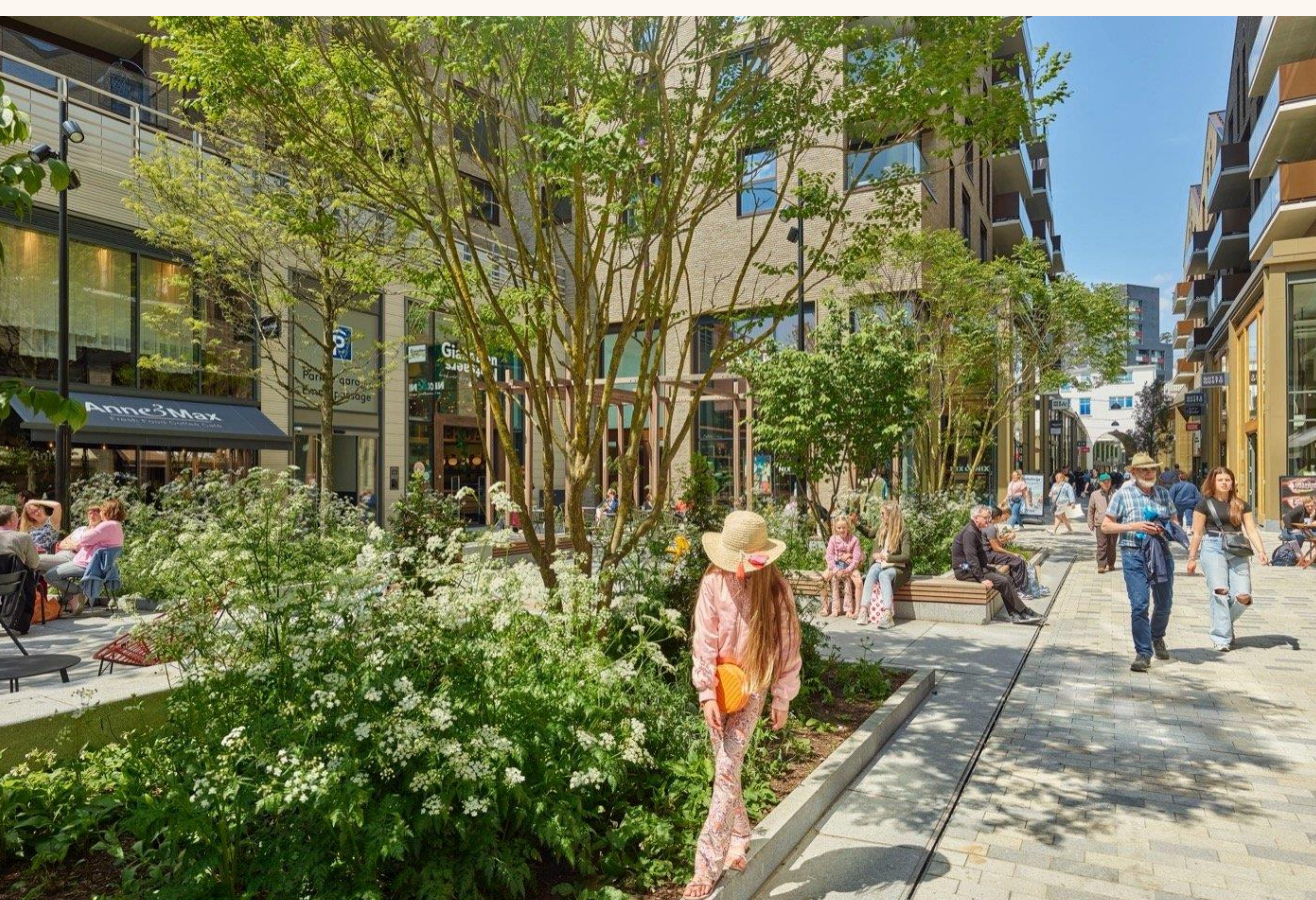
Spoortuin



Foodmarkt



Groen sociaal activiteitenplein



Weefwerk



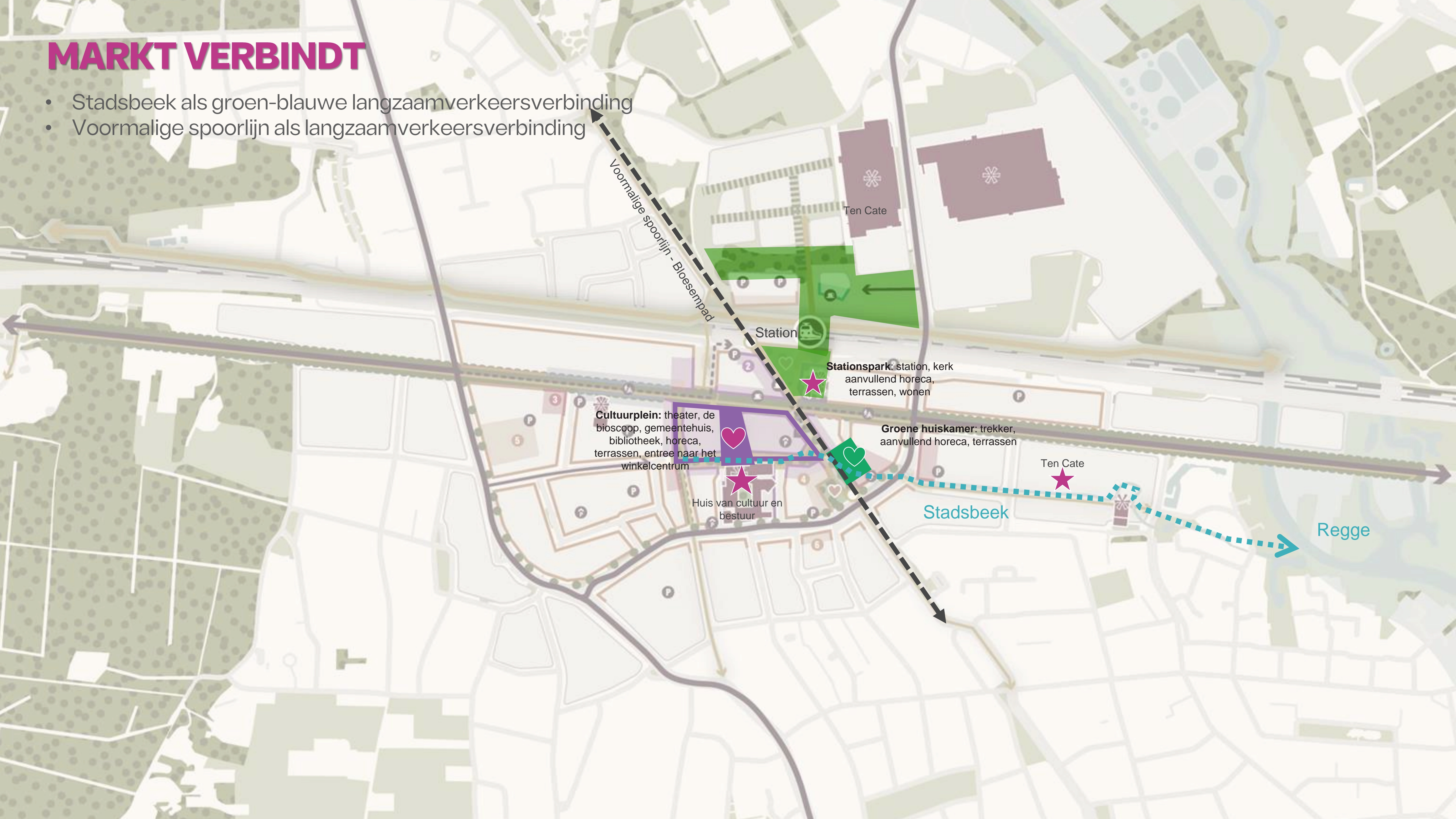
Stadsbeek



Hangende tuin

MARKT VERBINDT

- Stadsbeek als groen-blauwe langzaamverkeersverbinding
- Voormalige spoorlijn als langzaamverkeersverbinding



WAT MAAKT EEN GOED DORPSPLEIN?

de menselijke maat centraal

1 De mensen



levendig dorpsplein

2 De ruimte



beschut en groen dorpsplein

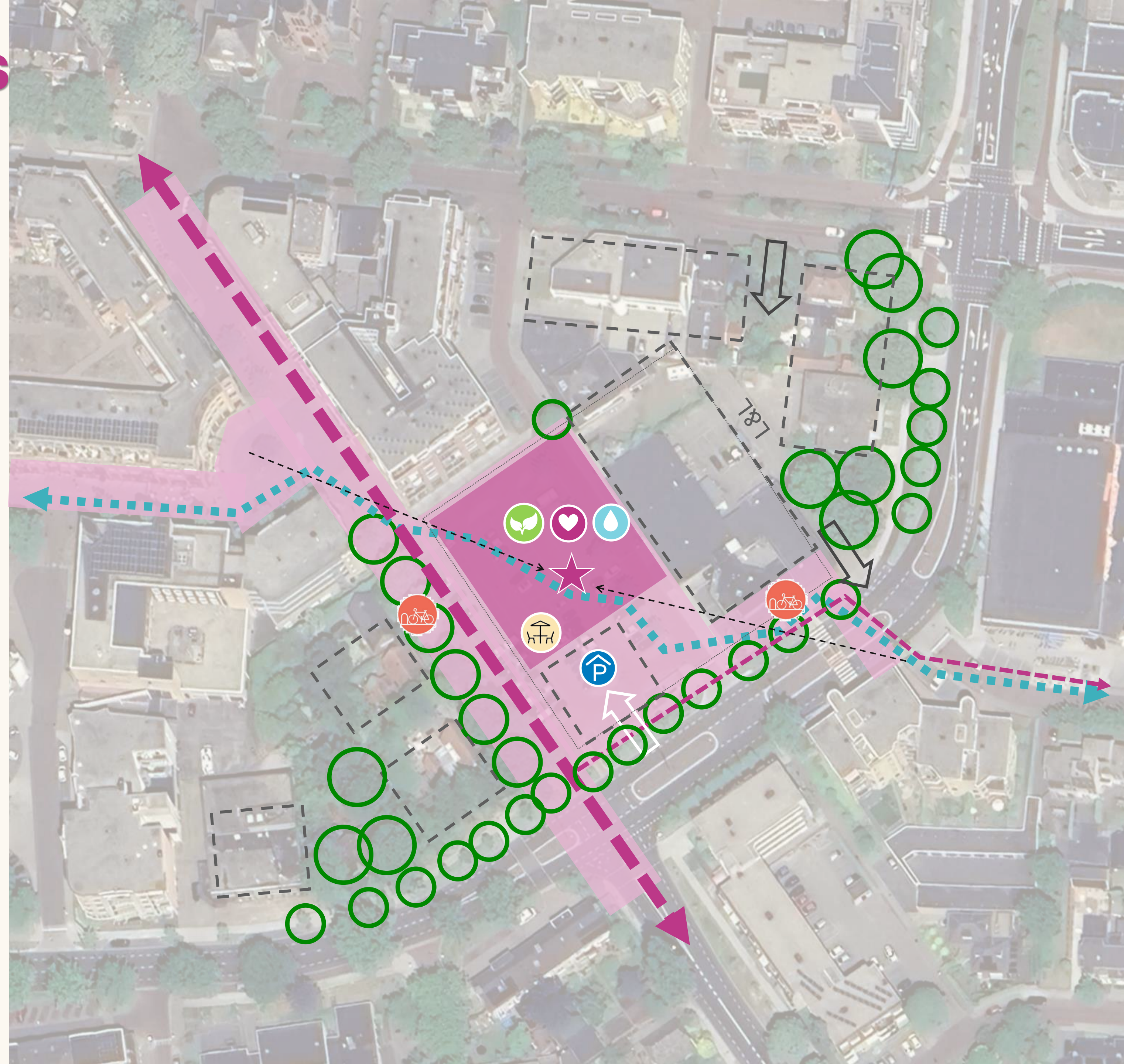
3 De randen



interactief dorpsplein

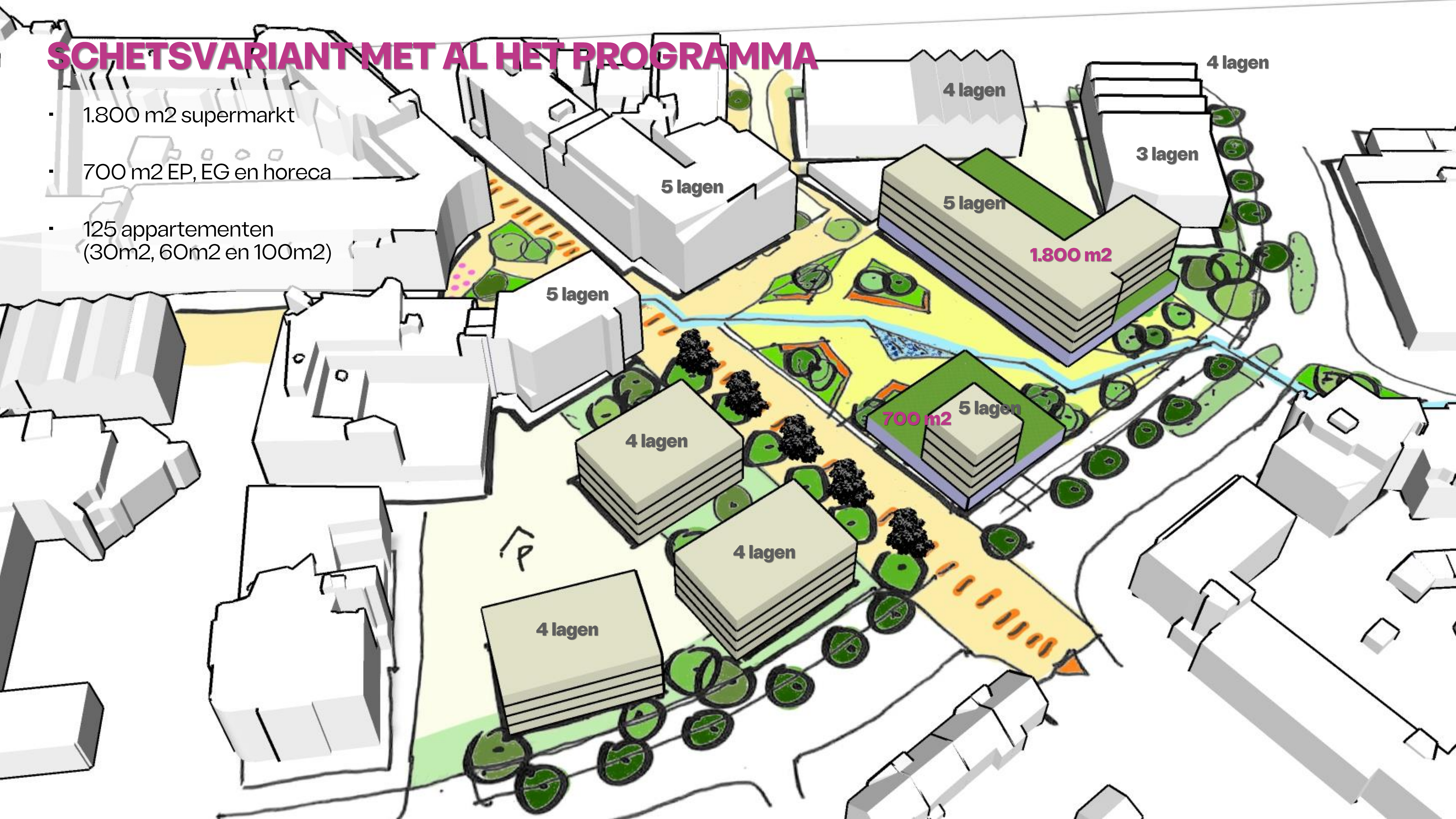
UITGANGSPUNTEN & AMBITIES

- Plein compacter en intiemer met een menselijke maat
- Multifunctioneel (flexibel gebruik) + sociaal activiteiten- en ontmoetingsplein
- Kwaliteit vergroening/klimaatadaptieve inrichting centrum doortrekken op het plein
- Pleinwanden versterken met nieuwe bebouwing
- Levendige plinten met interactie met het plein
- Ruimte voor terrassen
- Voorzieningen voor versterken verblijfskwaliteit
- Ruimte voor speelaanleiding en kleinschalige activiteiten
- Logische en prettige wandelroutes over het plein
- Heldere organisatie fietsparkeren aan de rand
- Plein voor overdag en 's avonds
- Historie beleefbaar (voormalige spoor en station)
- Stadsbeek De Brake - beleefbaar watersysteem
- Groene uitnodigende entree centrum
- Parkeren onder maaiveld
- Waterbuffer integreren - hemelwater vasthouden en afkoppelen
- (Deel) weekmarkt integreren in aansluiting op winkelachtje
- Bestaande bomen integreren
- Bevoorrading supermarkt



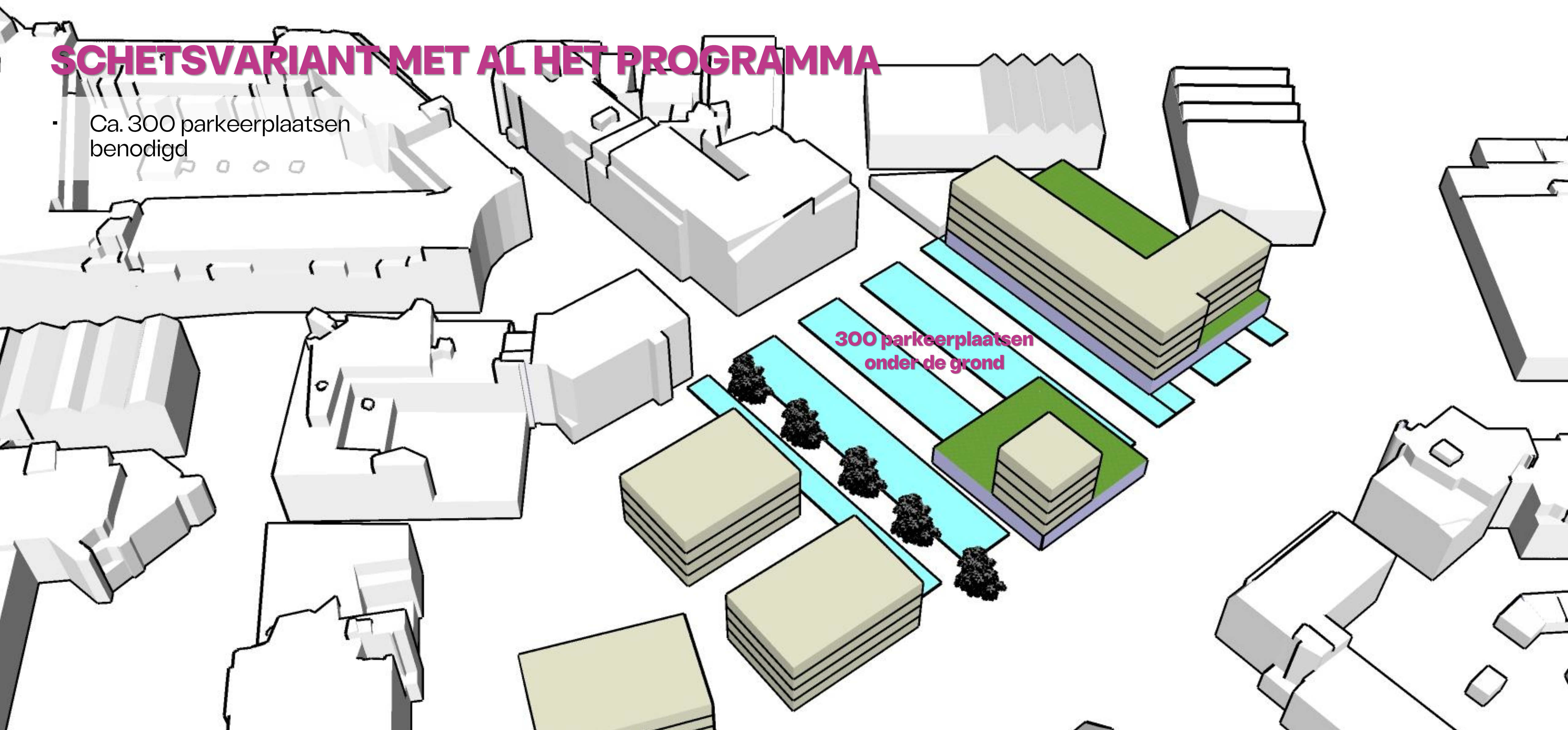
SCHETSvariant MET AL HET PROGRAMMA

- 1.800 m² supermarkt
- 700 m² EP, EG en horeca
- 125 appartementen (30m², 60m² en 100m²)



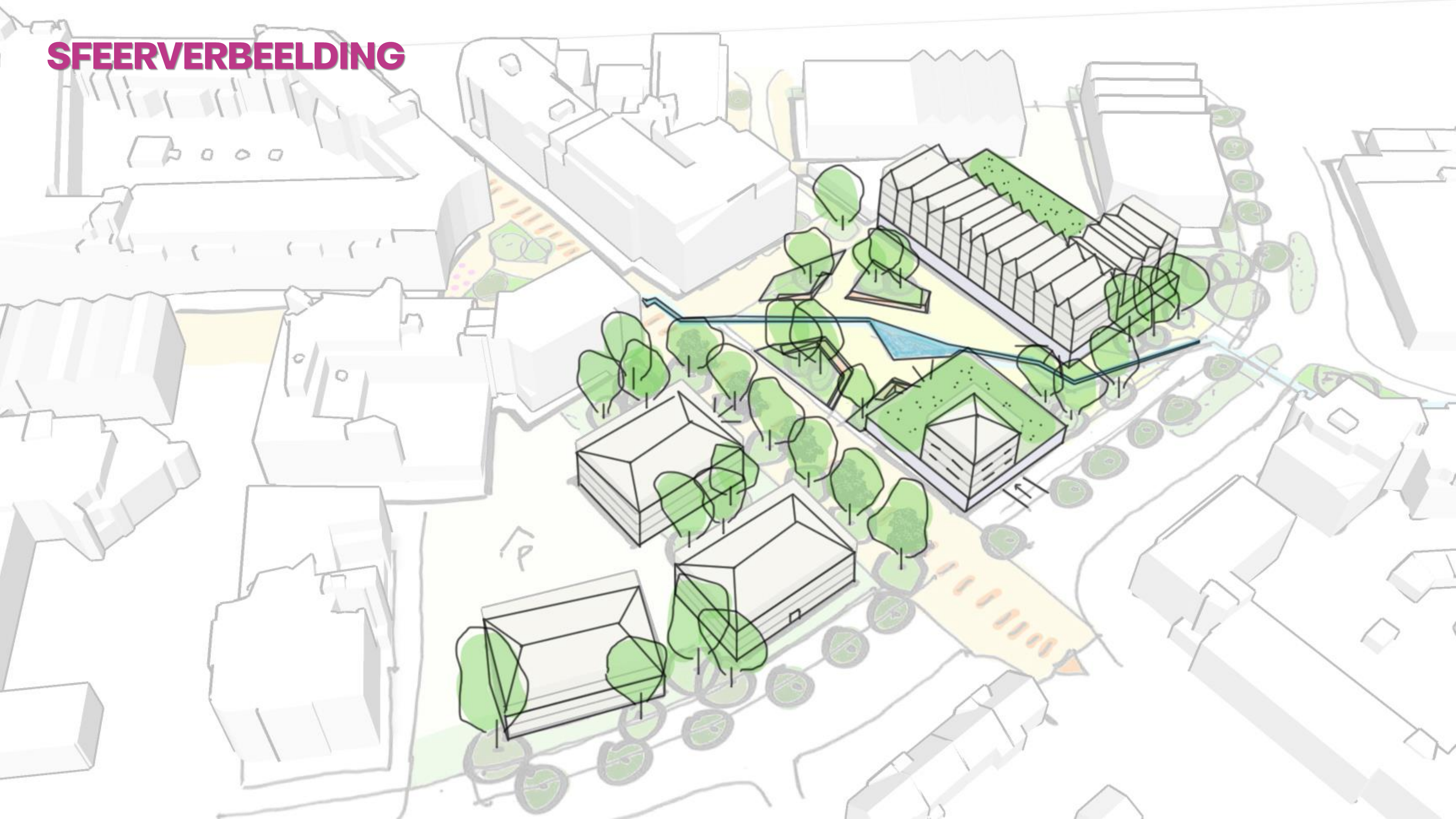
SCHETSvariant MET AL HET PROGRAMMA

- Ca. 300 parkeerplaatsen benodigd



Functie	Aantal/m2	Norm	Einheid	Maximale vraag	Werkdag ochtend %	Werkdag ochtend totaal	Werkdag middag %	Werkdag middag totaal	Werkdag avond %	Werkdag avond totaal	Zaterdag middag %	Zaterdag middag totaal	Zaterdag avond %	Zaterdag avond totaal	Zondag middag %	Zondag middag totaal
Wonen	100	1	woning	100	50	50	60	60	100	100	75	75	60	60	70	70
Detailhandel	500	2,8	100 m2	14	30	4	70	10	0	0	100	14	0	0	0	0
Supermarkt	1800	3,3	100 m2	59	30	18	70	42	20	12	100	59	30	18	30	18
Daghoreca	200	5	100 m2	10	20	2	40	4	90	9	100	10	0	0	100	10
Compensatie	130	1		130	0	0	0	0	0	0	100	130	0	0	0	0
Totaal				313		74		115		121		288		78		98

SFEERVERBEELDING



NIJVERDALSE OPENBARE RUIMTE

Inspiratie:

Lokale DNA nijverheid, groen/landschap en cultuur

Historie beleefbaar (voormalige spoor en station)

Stadsbeek De Brake – hemelwater vasthouden en afkoppelen

Ingrediënten voor openbare ruimte:



MAXIMAAL
VERGROENEN



MAXIMAAL
INFILTREREN



ZICHT OP
WINKELS



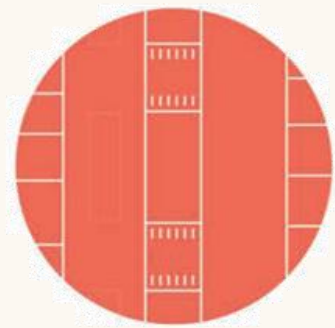
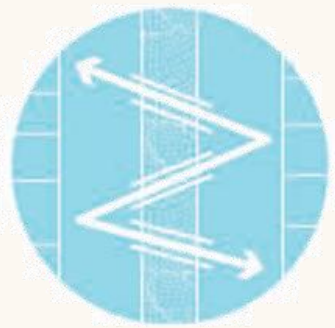
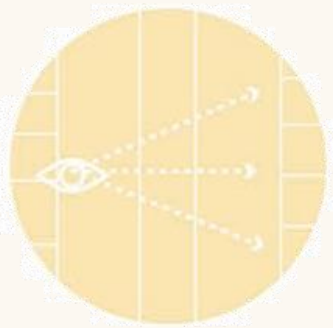
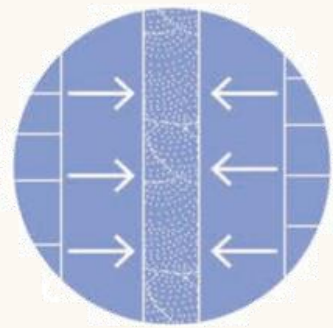
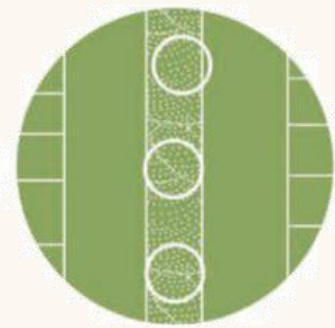
VRIJE
OVERSTEEK



VOLDOENDE
FIETSPARKEREN

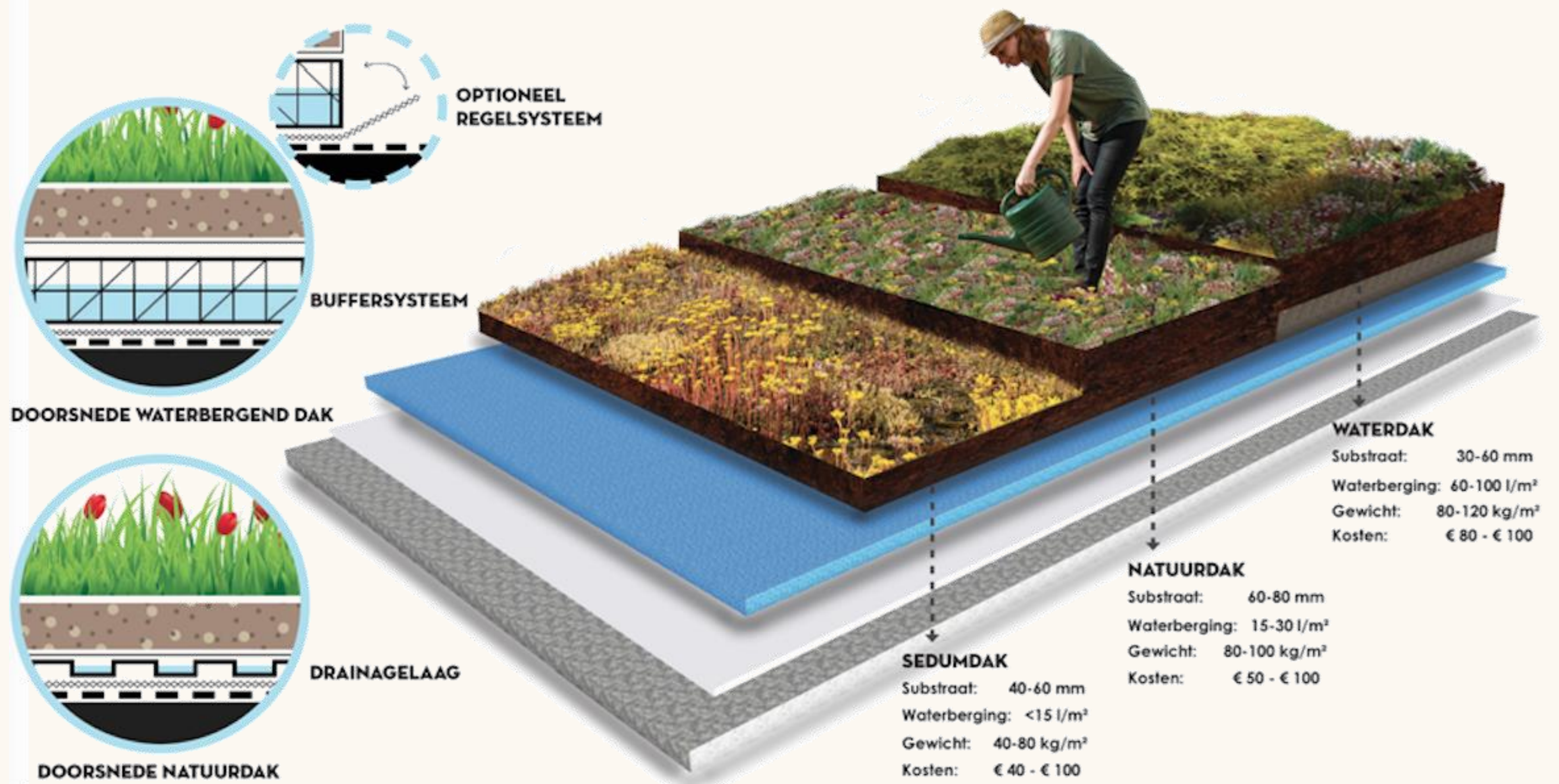


VERBLIJFS
PLEKKEN

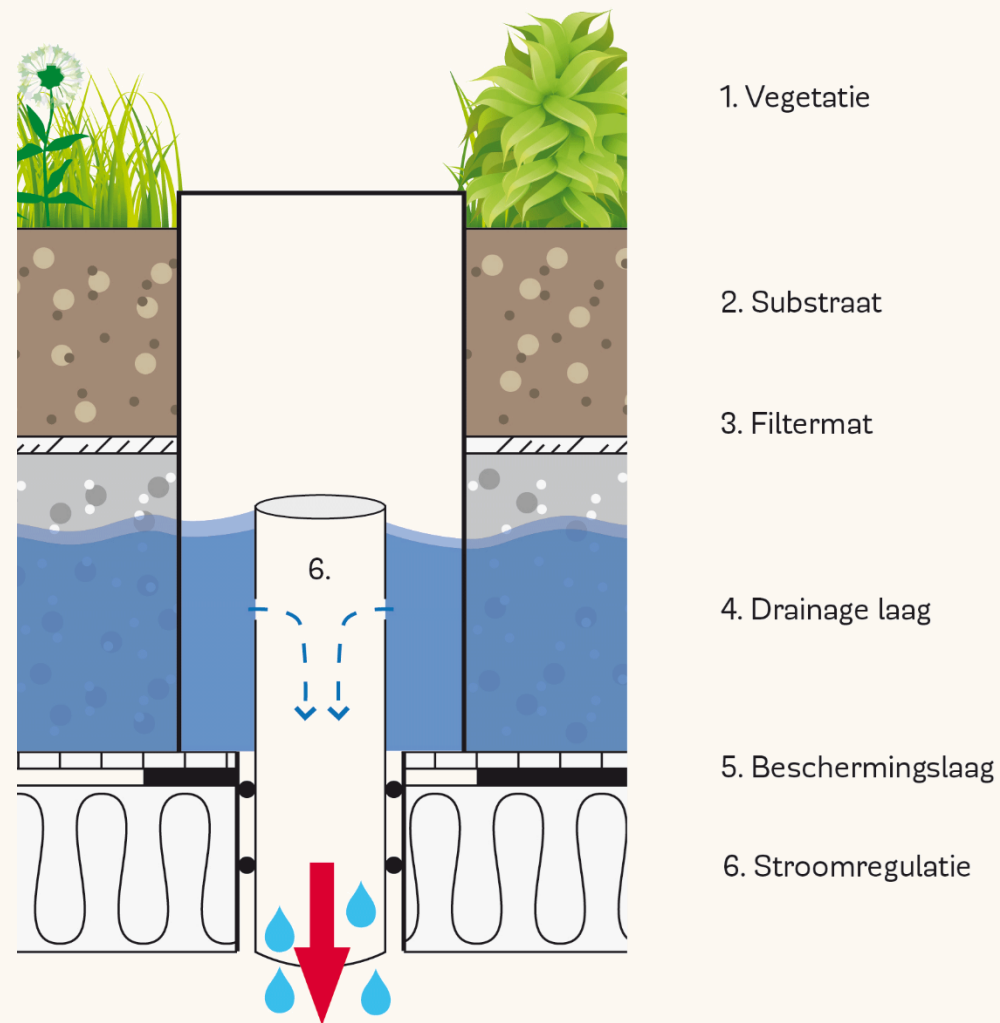


KLIMAATADAPTIEF DAK op parkeergarage

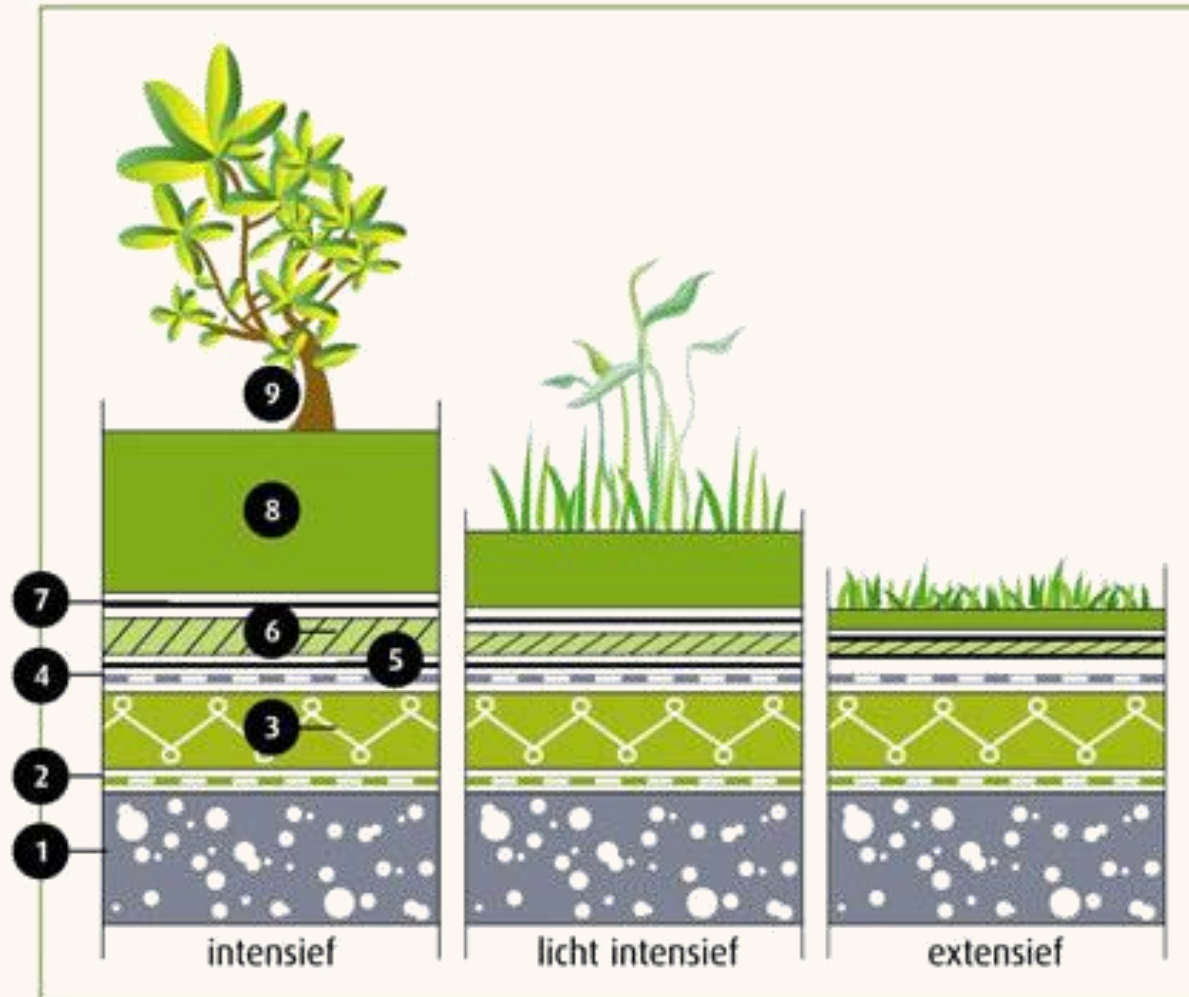
- Biodiversiteit (bijenvriendelijke vegetatie)
- Koeling
- Waterberging
- Leefomgeving (ruimte voor verblijven en ontmoeten)
- Extensief beheer



KLIMAATADAPTIEF DAK op parkeergarage



Retentiedak



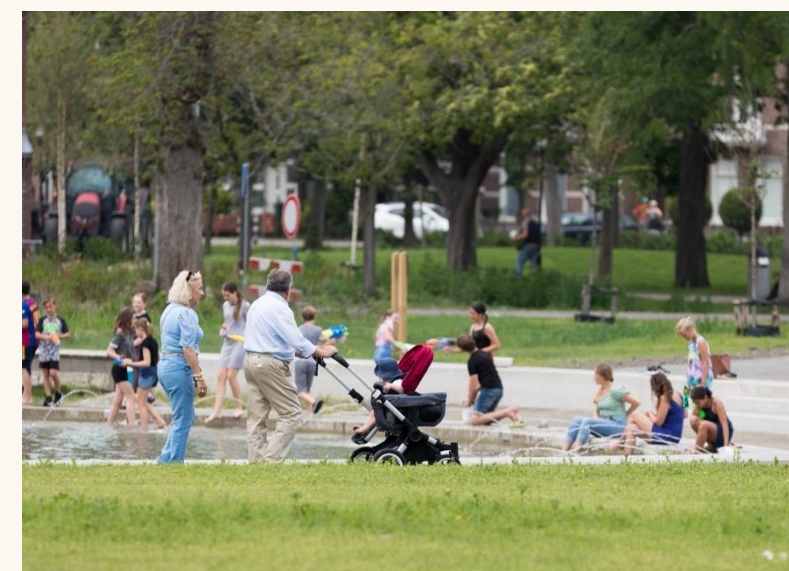
- 1 Draagstructuur en helling
- 2 Dampscherm
- 3 Isolatiemateriaal
- 4 Waterdichte huid
- 5 Mechanische berschermlaag en/of polyethyleenfolie
- 6 Argexdraineerlaag
- 7 Filtermat
- 8 Substraat
- 9 Vegetatielaag

bepanting	sedum	vet-plant	bloemen-tapijt	kruid-en	grassen	struiken	bomen
dikte	4 – 6 cm	8 – 12 cm	12 – 21 cm	25 – 50 cm	> 50 cm		
gewicht	45 – 75 kg	80 - 120 kg	120 - 200 kg	> 300 kg			
schuinite	0° tot 60°	0° tot 45°	0° tot 30°	0° tot 20°	0° tot 10°		
gebruik	sedumdak	kruiden-gras- turf-dak	daktuin	verblijfsdak	verkeersdak		
	zonnepanelen		waterbuffering	groengrassdak			
	groendakpan						

POTENTIE LOCATIE MARKT meer dan alleen een trekker



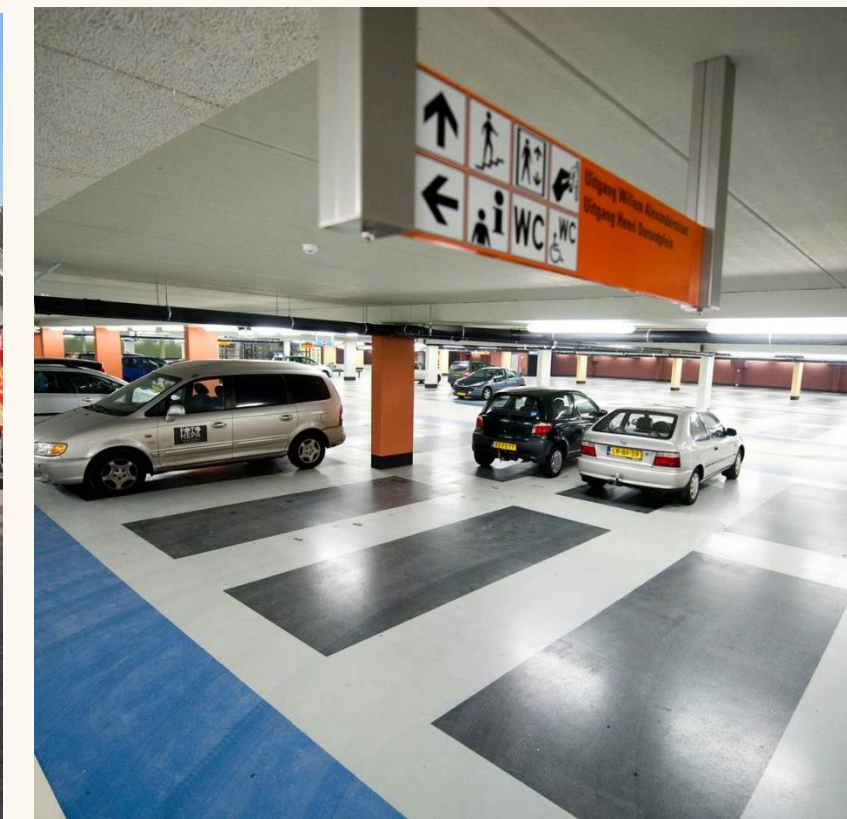
Vergroten supermarkt



Wonen boven functies



Stadstuin/park voor ontmoeting



INSPIRATIE BEELDKWALITEIT | NIJVERDALSE MAAT EN SCHAAL



Sheddaken



Opgeknijpte blokken (divers)



Oplopende bouwhoogtes (4 lagen)



Gele baksteen als accent



Poortjes naar binnenhofjes





BEWONERSAVOND UITWERKING MARKT

14 11 2024

STAPPENPLAN EN PLANNING – AUGUSTUS T/M FEBRUARI 2025

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING GEBIED MARKT

- OKTOBER/NOVEMBER

PARTICIPATIEAVOND GEBIED MARKT

- **MEDIO NOVEMBER**

DEFINITIEF MAKEN MASTERPLAN EN GEBIED MARKT

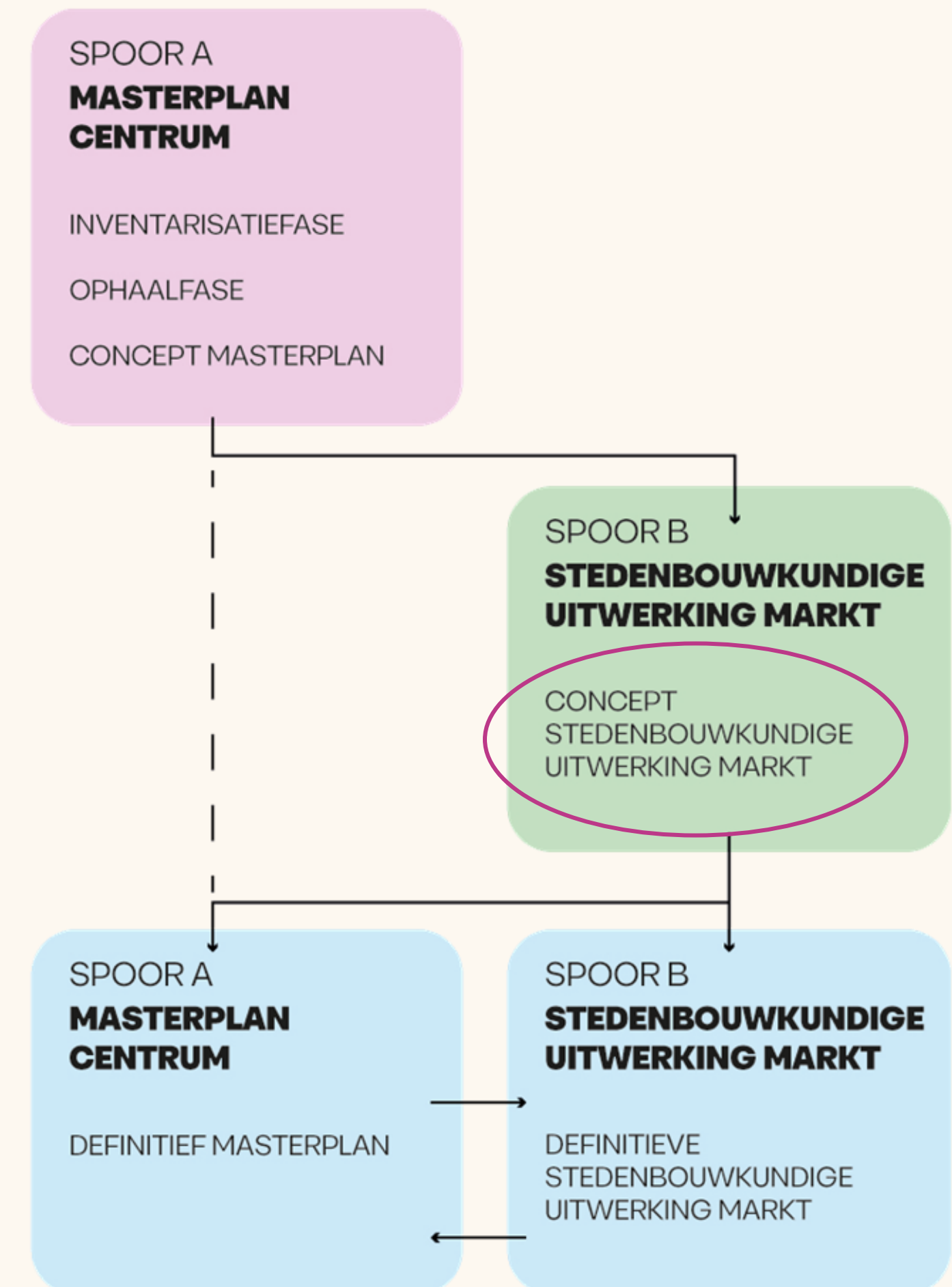
- NOVEMBER/DECEMBER

DEF. MASTERPLAN EN MARKT KLANKBORDGROEP/RAAD

- JANUARI

TERUGKOPPELING PARTICIPATIEAVOND

- FEBRUARI?



WEEKMARKT – COMBINATIE GROEN, VERBLIJFSKWALITEIT, WEEKMARKT, EVENEMENTEN

Voorbeeld Zevenbergen Markt



Indeling weekmarkt tussen de bomen