

Gebiedsprofiel
Centrum Swalmen

April 2024

Ziegler | Branderhorst

Inhoudsopgave

00 Inleiding 4

01 Ruimtelijke kwaliteit van Swalmen 10
1. Groen blauwe ader 12
2. Limburgs beekdorp 18
3. Dorpsnetwerk 24
4. Sjwaamse dynamiek 30
5. Kloppend dorpshart 36
6. Dorp in ontwikkeling 42
7. Klimaatadaptatie 48

02 Economisch profiel 54
1. Positie in regio 57
2. Economie 58
3. Leefbaarheid 63
4. Aandachtspunten voor de strategieën 65

03 Kansrijke ontwikkelingen 66
1. Markt 70
2. Sint Lambertustuin 78
3. In den Häöfkes 86
4. Brugstraat 90
5. Sint-Jansplein 94
6. Dr. Crasbornplein 98
7. Parkeer- en ontsluitingsstrategie 106

04 Aanbevelingen en adviezen 108
Conclusie 110
Aanbevelingen en participatie 114

05 Bijlage 122
Economisch profiel



Inleiding

Swalmen ligt midden in een prachtig landschap. De nabijheid van dit landschap is een kracht die tot in het dorpshart reikt. De kern van Swalmen is kwetsbaar, maar is tegelijkertijd een kansrijk gebied. De huidige en toekomstige ontwikkelingen in het centrumgebied bieden kansen voor een gezondere leefomgeving en een betere mix van winkels, wonen, culturele voorzieningen, evenementen en horeca. Integraal benaderen van functiemenging, branchering en inrichting van de openbare ruimte levert meerwaarde op, waarbij het geheel meer oplevert dan de som der delen.

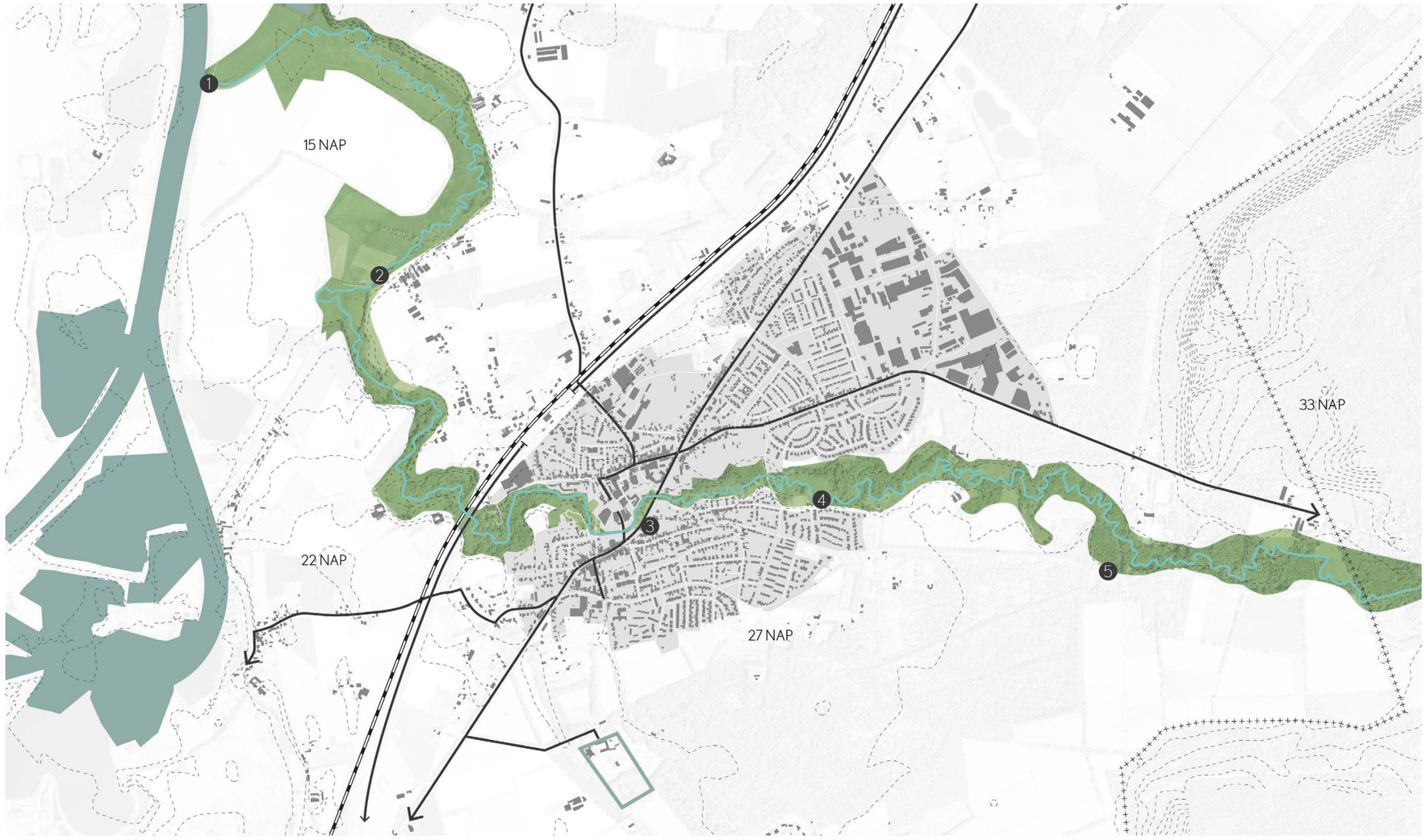
De opgave voor het gebiedsprofiel voor het centrum van Swalmen is om de dorpskern integraal stedenbouwkundig te ontwikkelen. De ontwikkeling van de verschillende locaties zal geleidelijk en gefaseerd plaatsvinden. Versnelling van ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen is haalbaar wanneer er concrete projecten worden geïnitieerd. Elke ontwikkeling en initiatief moet geworteld zijn in een robuuste en toekomstbestendige omgeving. Daarom is het gebiedsprofiel een document dat praktische en haalbare projecten voorstelt, en tevens een stip op de horizon zet. Het gebiedsprofiel biedt een wenkend langetermijnperspectief voor bewoners, bezoekers en ondernemers van Swalmen.

> Om Swalmen toekomstbestendig te maken, wordt een toekomstbeeld geschetst waarbij functiemenging, branchering en inrichting van de openbare ruimte integraal worden benaderd.

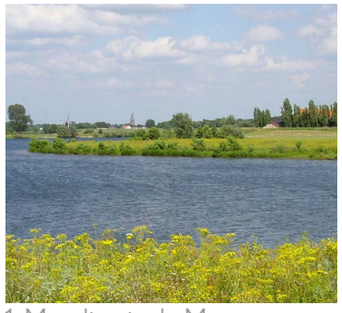
De kracht van het landschap

Swalmen ligt ingebed in een groen landschap. Het dorp dankt zijn naam aan de beek de Swalm. De beek meandert vanuit Duitsland dwars door de dorpskern van Swalmen richting de Maas. De historische loop van de Swalm heeft grote landschappelijke waarde met verschillende sferen. Ten oosten van Swalmen stroomt de Swalm door bosrijk gebied. Aan de oostzijde van Swalmen wordt het beekdal gekenmerkt door moestuinen en grasvelden. In het dorpshart versmalt het beekdal aanzienlijk en heeft het op sommige plekken een parkachtig karakter. Vervolgens loopt de beek door een polderlandschap en mondt uiteindelijk uit in de Maas. Het beekdal heeft grote recreatieve waarde voor de regio. Het Pieterpad, een grote natuur recreatieve route door Oost-Nederland, loopt dwars door Swalmen, grotendeels langs de oever van de beek.

> De historische loop van de Swalm heeft grote landschappelijke waarde met verschillende sferen.



Kaart met Swalm die meanderd door het landschap



1. Monding in de Maas



2. Polderlandschap



3. Dorpshart



4. Moestuinen en grasvelden



5.Bosrivier

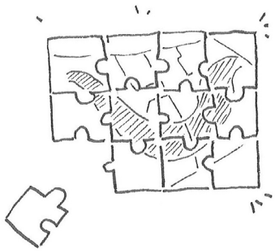
Transformatie van het dorpshart

De kracht van het dorpshart ligt in wat het al in zich heeft. Het gebiedsprofiel bevat een inventarisatie van de specifieke kwaliteiten van het centrum van Swalmen en de kansen voor de korte en langere termijn. Belangrijk uitgangspunt is het behouden en versterken van de landschappelijke beleving, de robuuste dorpse kern én de evenementen die hier plaatsvinden. Het gebiedsprofiel gaat in op de aanpak van de kwetsbare kanten van het dorp en verbeeldt nieuwe denkrichtingen en kansrijke ontwikkelingen. Het dorp krijgt hiermee een nieuw perspectief richting 2030, dat toekomstbestendig is en waarmee je spreekwoordelijk morgen al aan de slag kan.

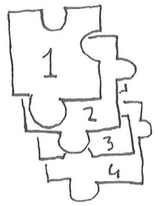
Om het dorpshart van Swalmen toekomstbestendig te ontwikkelen, worden functiemenging, branchering en inrichting van de openbare ruimte integraal benaderd.

Dit gebiedsprofiel gaat in op het centrum van Swalmen. Het centrum is gedefinieerd als het gebied tussen Rijksweg Noord, de Hoogstraat en de Molenstraat. De randen daaromheen worden meegenomen in de inventarisatie en analyse.

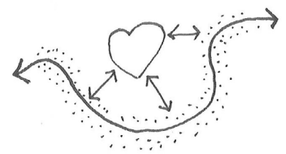
De kernopgaves zijn al volgt:



1. Integrale benadering
Om Swalmen op de lange termijn toekomstbestendig te maken, is het van belang om de huidige en toekomstige ontwikkelingen mee te nemen en integraal te benaderen. Het dorpshart bestaat niet uit losse stukjes, maar is een samenhangend stedenbouwkundig en landschappelijk geheel. Door de ruimtelijke puzzelstukjes op elkaar aan te sluiten ontstaat een aantrekkelijker en robuuster dorpshart.



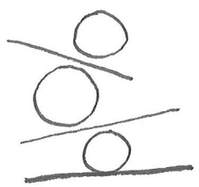
2. Kansrijke ontwikkelingen
Naast het schetsen van een lange termijn perspectief, zijn er concrete stappen nodig om naar de stip op de horizon toe te bewegen. Het formuleren en aanwijzen van kansrijke ontwikkelingen die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, geven het gebiedsprofiel handen en voeten.



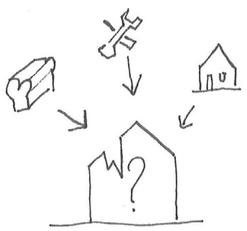
3. Landschapsrelatie versterken
De hoogwaardige landschappelijke beleving van het beekdal moet ook binnen het centrum van Swalmen aanwezig zijn. Het dorpshart heeft zich grotendeels afgezonderd van de Swalm. Hier ligt een kans om de relatie tussen de landschappelijke kwaliteit van de Swalm en het dorp te versterken.



4. Vergroenen van leefomgeving
Het klimaat verandert, met als gevolg warme zomers en extreme regenval. Daarom is het van belang om versteende gebieden te vergroenen, zodat verblijfsruimtes aangenaam blijven. Het centrum van Swalmen kent vele versteende pleinen en straten. Dit vraagt om meer groen en blauw in de openbare ruimte.



5. Dorp in balans
Met de toekomstige nieuwe grote supermarkt aan het Dr. Crasbornplein (Jumbo) en het vertrek van de voormalige Jan Linders van het Sint Jansplein komt het economische zwaartepunt van het dorp ruimtelijk op een andere plaats. Om alle pleinen relevant te houden moet er opnieuw een economische balans worden gevonden in het dorpshart.



6. Leegstand revitaliseren
Leegstand in het centrum draagt niet bij aan een vitaal en levendig dorpshart. In het gebiedsprofiel moet worden gekeken hoe nieuwe programma's de leegstaande panden kunnen vullen om om het dorpshart leefbaar en economisch sterk te maken.

Hoofdstuk 1

Ruimtelijke kwaliteit

1. Groen blauwe ader
2. Limburgs beekdorp
3. Dorpsnetwerk
4. Sjwaamse dynamiek
5. Kloppend dorpshart
6. Dorp in ontwikkeling
7. Klimaatadaptatie



1.
Groenblauwe ader

Landschappelijke beleving

DORPSGEZICHT VANAF HET
ZUIDEN AAN DE SWALM

Groenblauwe ader

Landschappelijke beleving

Het Swalmdal versmalt naarmate deze het centrum van Swalmen bereikt. Via een nauwe doorgang bereikt de beek het dorpshart. Langs het dorpshart is de landschappelijke sfeer niet overal 'beleefbaar'. Dichte begroeiing ontneemt het zicht op de beek en het dorpshart is met zijn achterkant naar de Swalm georiënteerd. Daarnaast zijn er enkele 'missing links' die de landschappelijke beleving van het beekdal op meerdere punten onderbreken. Door het ontbreken van een doorgaande voetgangersverbinding kan je niet geheel langs de beek lopen, wat ook voor de vele recreanten van het bekende Pieterpad een gemiste kans is.

De landschappelijke beleving van de beek is het sterkst bij de vele bruggen en in het stadspark. Meerdere bruggen over de Swalm markeren de aanwezigheid van de beek en vormen de entree tot het dorpshart vanuit het zuiden. Om de landschappelijke waarde te duiden rond de beek is een goudgroene zone aangewezen om de natuurwaarde te beschermen.



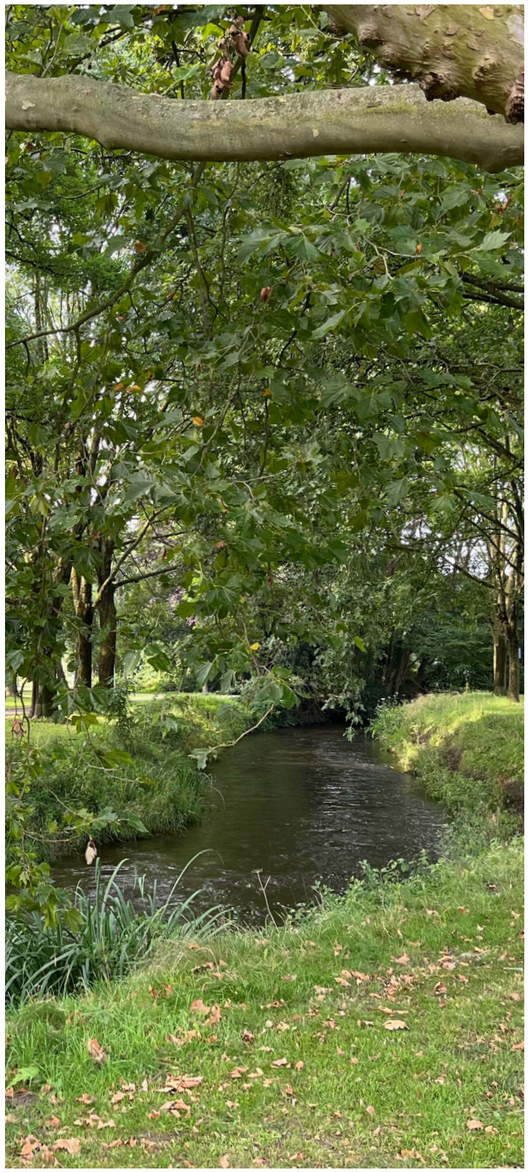
> LANSCHAPPELIJKE BELEVING
Situatie Nov 2023

- Swalm
- Groen openbaar
- Groen begroeid
- Groen privé
- Bomen
- Pieterpad
- Bruggen
- Goudgroene zone Swalm
- Ontbrekende schakel

Groenblauwe ader

Opgaven:

Het doel is om de landschappelijke sfeer van Swalmdal ook in het dorpshart voelbaar te maken door het dorpshart te heroriënteren naar de Swalm. De kans ligt om het Pieterpad ruimtelijk sterker te verbinden met de groene oevers van de Swalm door aanpassingen te doen aan het pad langs de beek. Hierdoor worden het centrum sterker verbonden met het omliggende landschap via de beek.



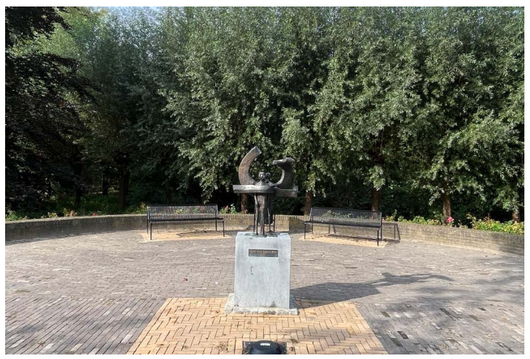
Parkachtige omgeving van de Swalm in het dorp



Bruggen over de Swalm markeren de ingang vanaf het zuiden



Ontbrekenende paden richting de Swalm



Dichte bossage bij in den Hääfkes



2.
Limburgs beekdorp

Morfologie en erfgoed

HISTORISCHE KAART VAN
SWALMEN
FERRARIS, 1741

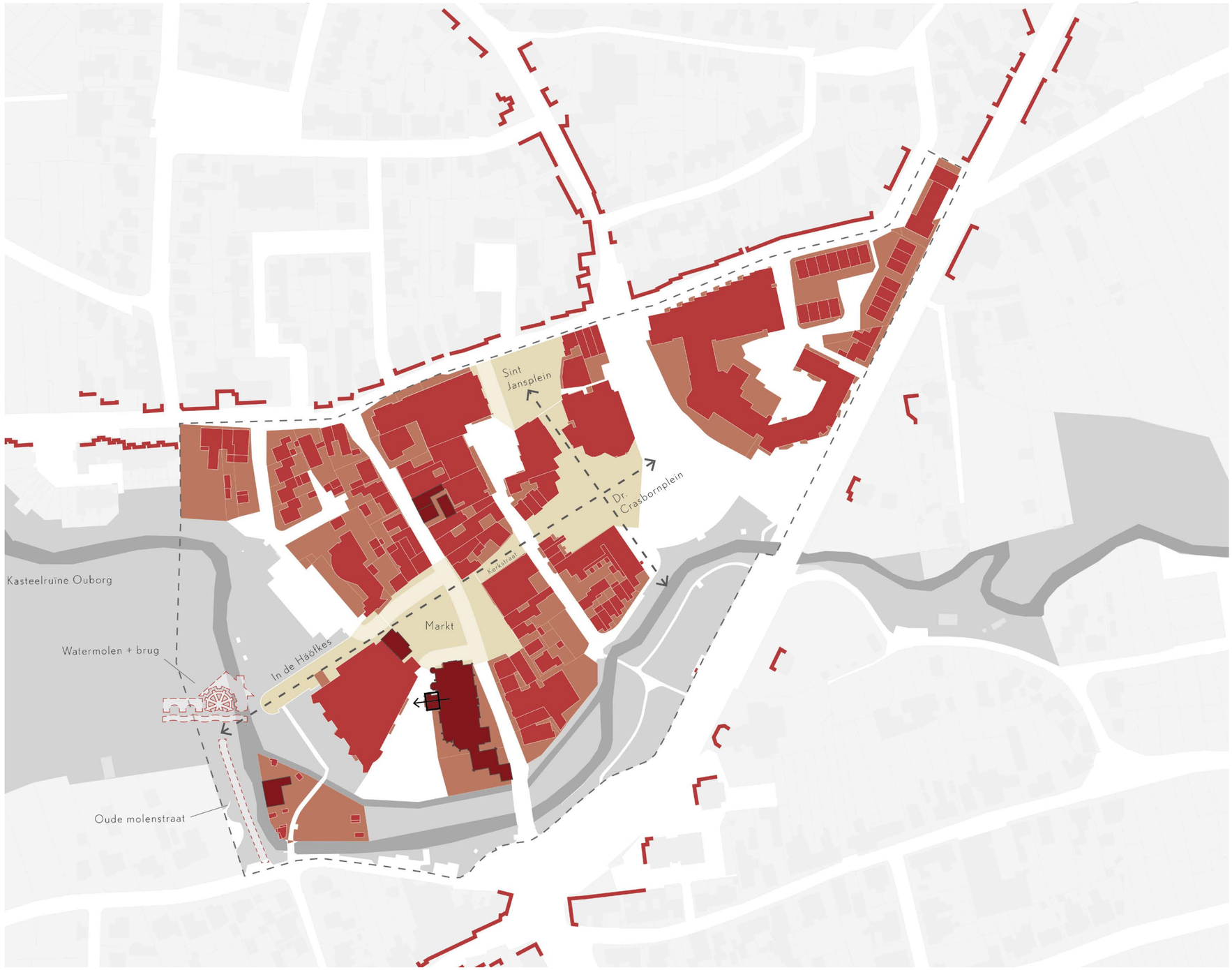
Limburgs beekdorp

Morfologie en erfgoed

Het historisch weefsel van Swalmen is in de loop van de geschiedenis gegroeid aan beide oevers van de Swalm. Het huidige centrumgebied van Swalmen bevindt zich aan de noordoever. Het centrum is voornamelijk naar binnen georiënteerd. Opmerkelijk is de aaneenschakeling van pleinen in de oost-westelijke richting. De pleinen van de Markt, richting Dr. Crasbornplein en Sint Jan zijn ruimtelijk verbonden en vormen samen een ruimtelijk assenkruis.

Het dorp werd in het verleden gekenmerkt door de kleine korrel van typische dorpse bebouwing. Nu is er sprake van een gemixte korrelgrootte, mede door de komst van voorzieningen zoals supermarkten en zorginstellingen.

Van het historische erfgoed zijn enkele markante gebouwen goed bewaard gebleven, zoals het voormalige raadhuis (tegenwoordig restaurant De Mert) en de bijzondere Sint-Lambertuskerk die in het verleden anders was georiënteerd. Tenslotte is er ook verdwenen erfgoed, zoals de historische watermolen met bijbehorende brug en de Oude Molenstraat.



> MORFOLOGIE EN ERFGOED
Situatie Nov 2023

- Korrel bebouwing
- Binnenterreinen
- Pleinen / Verblijfsplekken
- Historische lijnen
- Erfgoed
- Erfgoed aan de Swalm
- Verdwenen morfologie
- Dorps assenkruis
- Oriëntatie kerktoren

Limburgs beekdorp

Opgaven

- De (historische) verbinding tussen de pleinen in de dorpskern ruimtelijk versterken door de verblijfskwaliteit in het ‘assenkruis’ te verbeteren.
- De morfologische vorm van het dorp accentueren door ingrepen in de openbare ruimte.
- Dorpsidentiteit versterken door de belevingswaarde door het erfgoed beter zichtbaar te maken.



Marktstraat als centrale straat door het centrum



Open gebied van de Markt als centraal punt van het dorp



Dorpse korrel



Parkeerterrein tussen kerk en zorgcomplex



Voormalige watermolen aan de Swalm



3.
Dorpsnetwerk

Ontsluiting en parkeren

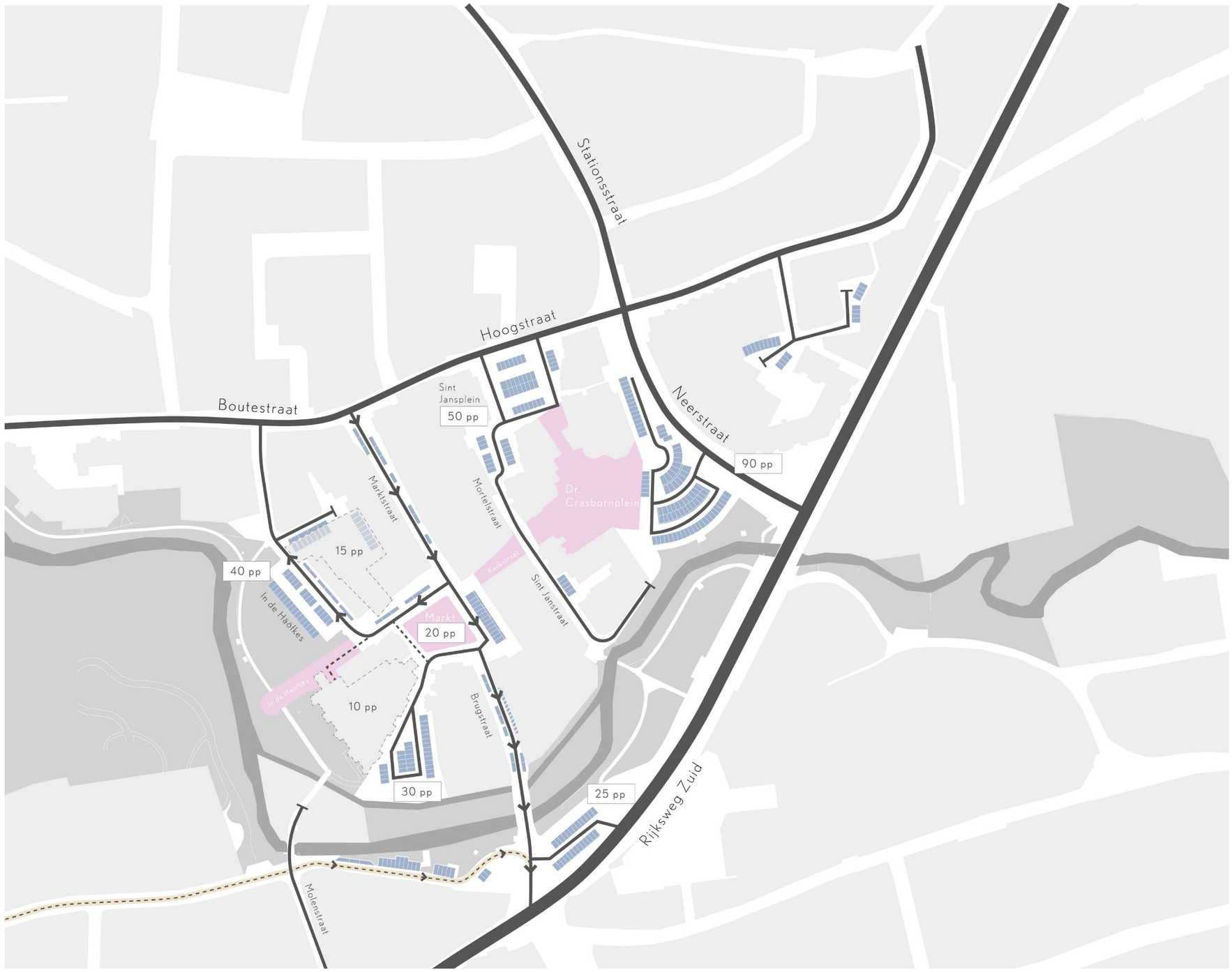
PARKEERPLAATS
DR. CRASBORNPLEIN

Dorpsnetwerk

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de dorpskern voor de auto is noord-zuid georiënteerd. Er is een doorgaande verbinding van eenrichtingsverkeer via de Markstraat naar de Rijksweg.

Opvallend is dat er verspreid over de dorpskern overal parkeerplaatsen zijn en alle pleinen gedomineerd worden door geparkeerde auto's. De dorpse verblijfsplekken worden vaak doorsneden door straten of rijlopers. Het Marktplein is hierbij een goed voorbeeld. Hier zorgt de ligging van de parkeerplaats naast de kerk voor autoverkeer dat vlak voor de ingang van de kerk langsrijdt. Tenslotte parkeren vrachtwagens die op de Markt moeten zijn op het verblijfsgebied om te laten/lossen, doordat er onvoldoende ruimte is. Dit alles gaat ten koste van de verblijfskwaliteit van het centrale dorpsplein.



> ONSLUITING EN PARKEREN
Situatie Nov 2023

- Rijksweg
- Dorpsader
- Straten
- Eenrichtingsverkeer
- Doodlopende straat
- Rijloper over plein

- Parkeerplaats
- Parkeerplaats eigen terrein
- eigen terrein

- Voetgangersgebied
- Fietsstraat

Aantal parkeerplaatsen
- pp Parkeerplaats
- pp Eigen terrein

Dorpsnetwerk

Opgaven

De opgaves

- Verblijfskwaliteit in de dorpskern maximaliseren, waarbij de auto te gast is.
- Clusteren van parkeervoorzieningen.
- Ontsluitingsstructuur voor de auto versimpelen.
- Laad- en lossen voor vrachtwagens inpassen op de Markt.



Rijloper voor de kerk langs op de Markt



Verkeer fragmenteert verblijfsgebied bij de Mert



Noord-zuid ontsluiting via Marktstraat (eenrichtingsverkeer)



Pleinen zijn parkeerterreinen, Dr. Crasbornplein



Pleinen zijn parkeerterreinen, Sint Jansplein



4.
Sjwaamse dynamiek

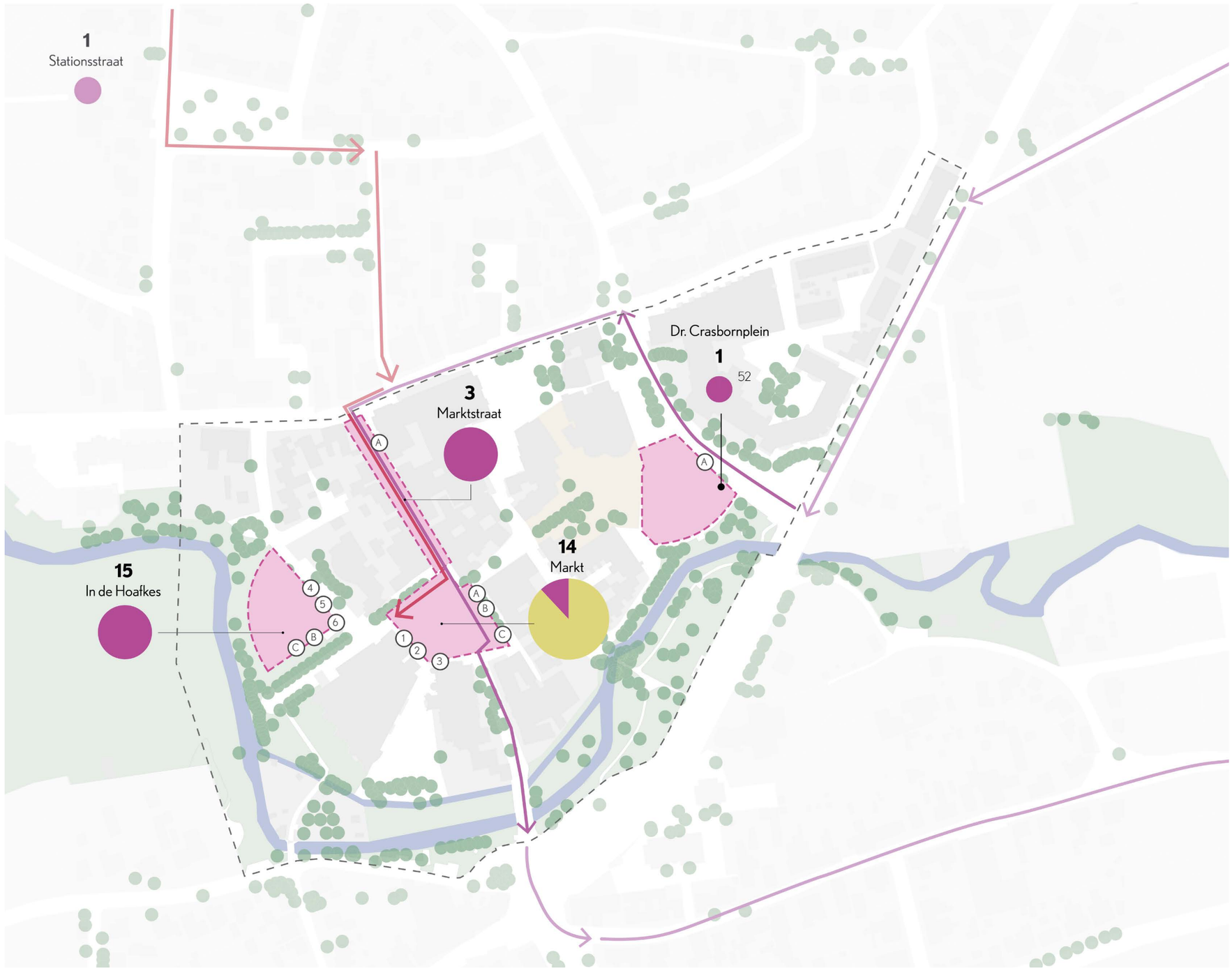
Evenementen

SJWAAMPOP,
JAARLIJKS EVENEMENT
IN DEN HÄÖFKES

Sjwaamse dynamiek

Evenementen

Door het jaar heen zijn er regelmatig evenementen in Swalmen. De meeste evenementen vinden plaats op de Markt en In de Hääfkes. Op beide plekken is sprake van dubbel ruimtegebruik. In den Hääfkes vindt het jaarlijkse Sjwaampop plaats op het grasveld en de parkeerplaats naast de Swalm. Op de Markt vinden grote evenementen plaats, zoals de kermis. Daarnaast is er wekelijks markt op het Marktplein.



> ONSLUITING EN PARKEREN
Situatie Nov 2023

- Jaarlijkse evenementen
- Wekelijkse evenementen (Markt)
- Evenementenlocatie
- Sinterklaasoptocht (Route)
- Carnavalsoptocht (Route)
- Belangrijke evenementen per locatie(s)

Meerdere locatie's

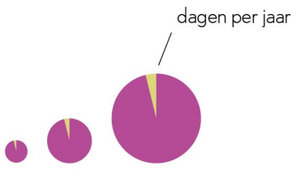
A. Kerstmarkt
B. Sint Maarten
C. Feesttent + Kermis

Markt

1. Mert open air Sjpektakel
2. Kindervakantie werk
3. Sinterklaasoptocht
4. Carnavalsoptocht

In den Hoafkes

4. Zjwamer voorjaarsfeesten
5. Sjwaampop
6. Zjwamer najaarsfeesten



Sjwaamse dynamiek

Opgaven

- Versterken van de relatie tussen evenementen en placemaking aan de Swalm.
- Het ruimtegebruik van evenementen in balans brengen met andere gebruiksfuncties van de betreffende plekken, zodat deze in het dagelijks gebruik ook (verblijfs)kwaliteit hebben. Grote evenementen vinden maar een paar keer per jaar plaats. De rest van het jaar moeten de plekken ook verblijfskwaliteit hebben.
- Synergie zoeken in ruimtegebruik tussen evenementen, parkeren, terrassen en vergroenen.



Weinig activiteiten gericht op de Swalm



Swjaampop in den Höäfkes trekt elk jaar veel bezoekers



In den Höäfkes evenementen terrein en parkeerplaats



Markt



Kermis op de markt



5.
Kloppend dorpshart

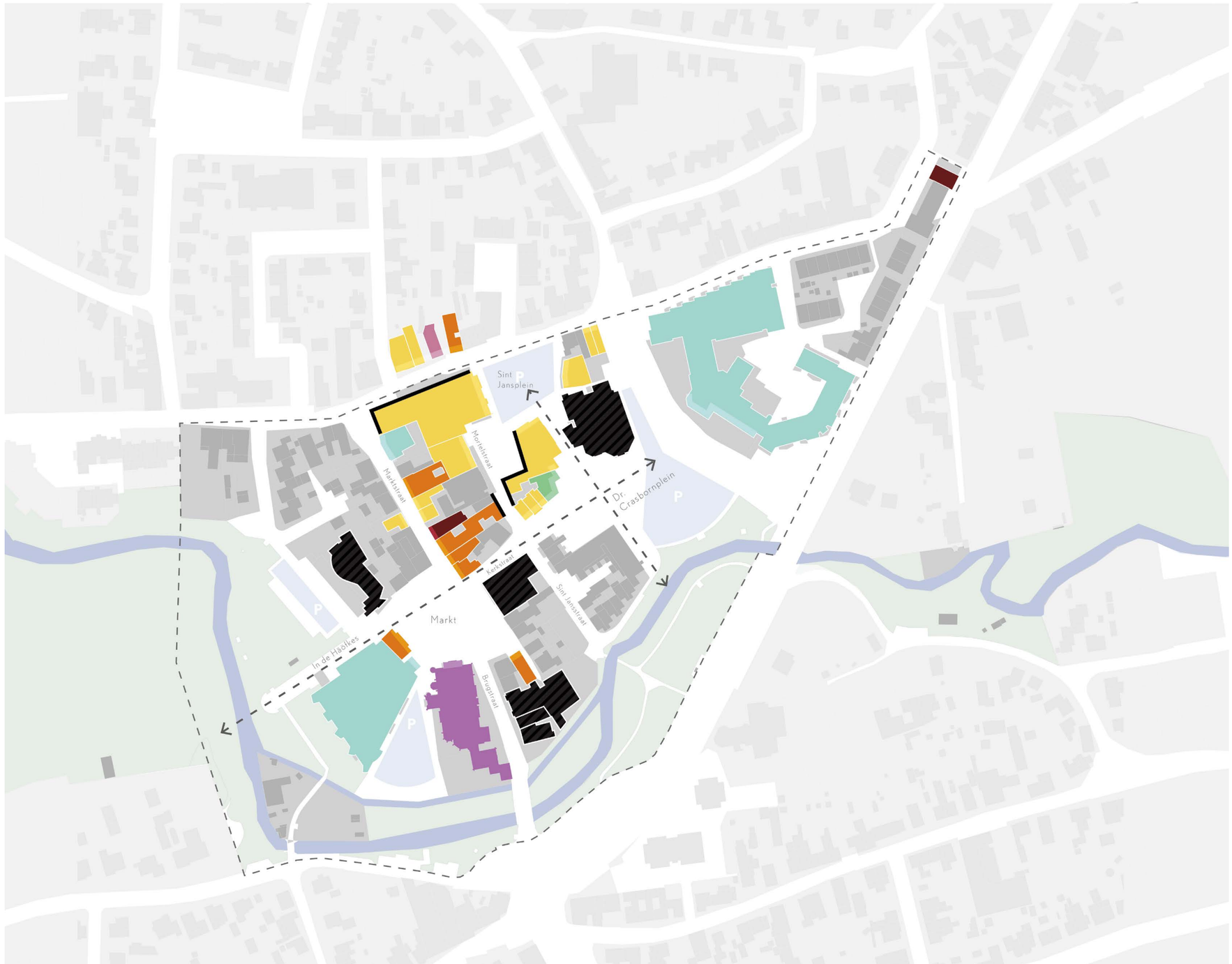
Programma en economie

TERRAS VAN DE MERT OP DE MARKT

Kloppend dorpshart

Programma en economie

Het dorpshart bestaat uit een mix van retail, horeca, zorg en wonen. De retail is voornamelijk geconcentreerd rondom het Sint Jansplein. De horeca zit grotendeels rondom de Markt. Verder zijn er twee grootschalige zorgcomplexen gevestigd in het centrum en is er sprake van leegstand aan de pleinen en de Brugstraat. Opvallend is dat het programma niet is georiënteerd op de Swalm.



> PROGRAMMA EN ECONOMIE
Situatie Nov 2023

- Retail
- Horeca
- Cultureel
- Religieus
- Commercieel
- Industrieël
- Zorg
- Sport en spel
- Wonen + binnenterreinen
- Parkeerterrein
- Park / groen
- Leegstand
- Leegstand bijbehorende kav

- Gezicht aan openbare ruimt
- Voorkant / ingang
- Achterkant / blinde gevels

- Assenkruis van pleinen

Kloppend dorpshart

Opgaven

- Eigen identiteit van pleinen met omliggende programma typeren en versterken door ingrepen in openbare ruimte.
- Dorp in balans brengen waarbij ieder plein een rol speelt in de dorpsdynamiek.
- Onderzoeken of het mogelijk is om meer programma te orienteren op de Swalm
- Leegstand inzetten voor transformatie naar wonen en lokaal ondernemerschap.



Markt plein met horeca



Dr. Crasbornplein met lege supermarkt



Parkeren aan de Swalm, Dr. Crasbornplein



Sint Jansplein met retail



Leegstand aan verblijfsgebieden, de Markt



Dorp keert zijn achterkant naar de Swalm, Brugstraat

6.
Dorp in ontwikkeling

Projecten

LEEGSTAANDE
SUPERMARKT AAN
DR. CRASBORNPLEIN

Dorp in ontwikkeling

Projecten

Momenteel zijn twee grootschalige ontwikkelingen gaande in het centrum: de verplaatsing en uitbreiding van de huidige supermarkt naar het Dr. Crasbornplein (JUMBO). En aan de Markt/Kerkstraat wordt de voormalige Rabobank gesloopt om plaats te maken voor woningbouw: De Kluus (17 seniorenwoningen). De huidige supermarkt komt leeg te staan zodra de nieuwe wordt opgeleverd. Er wordt momenteel overlegd over een herinvulling. Daarnaast zijn er nog andere zoekgebieden voor mogelijke ontwikkelingen, zoals het voormalige politiebureau en de renovatie/transformatie van de zorginstelling aan de Neerstraat.



> PROJECTEN
Situatie Nov 2023

Status ontwikkeling
- Ontwikkelfase
- Voorbereidingsfase
- Zoekgebied
- Onduidelijk

Type ontwikkeling
- Woningbouw
- Supermarkt
- Renovatie
- Zoekgebied
- Parkeerplaats
- Vraagteken

Dorp in ontwikkeling

Opgaven

- De verbouwing/uitbreiding van de JUMBO ruimtelijk goed laten aansluiten aan de omliggende pleinen zodat de loop erin blijft. Met name de overgang en hoogteverschil tussen Dr. Crasbornplein en Sint Jansplein behoeft aandacht.
- Benodigde parkeervraag zorgvuldig inpassen rondom de nieuwe supermarkt.
- Het Sint Jansplein economisch relevant houden na het vertrek van de supermarkt.
- Ontwikkelingen rondom de Markt inzetten om belevingswaarde toe te voegen aan het plein. Nieuwe invullingen voor leegstaande panden zoals wonen, werken of horeca kunnen de levendigheid van het plein vergroten.



Nieuwe supermarkt aan Dr. Crasbornplein



Na vertrek van de supermarkt dreigt er leegstand van winkelruimte aan het Sint Jansplein



Seniorenwoningen op Rabobank-locatie



Voormalig politiebureau zonder passende functie



Ontwikkeling aan de Mortelstraat

7.
Klimaatadaptatie

Hittestress

DROOGTE
IN DEN HÖÄFKES

Klimaatadaptatie

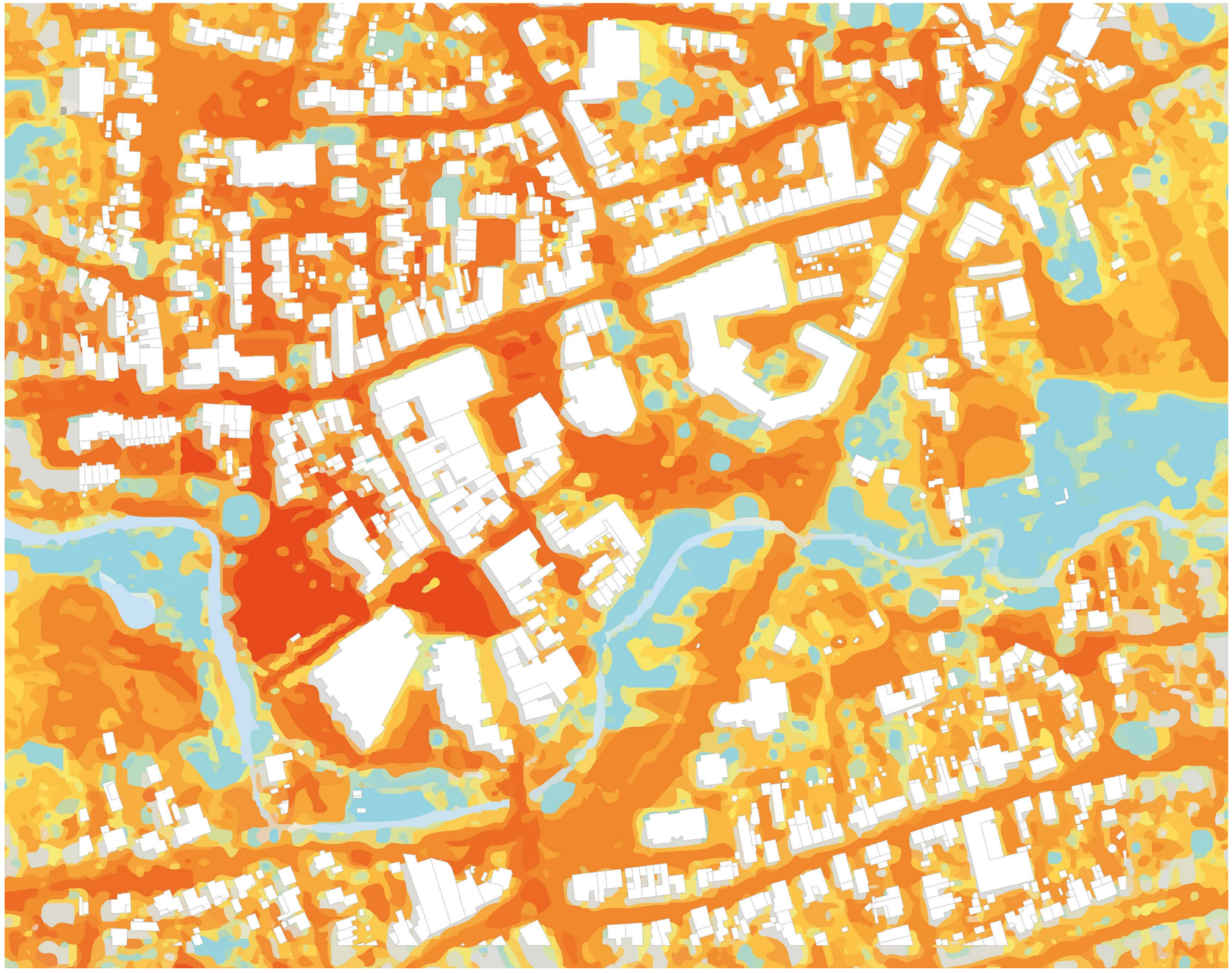
Hittestress

Hittestress is een toenemend probleem in versteende gebieden in steden en dorpen. Hittestress is een temperatuurtoename op een zomerse dag als gevolg van het stedelijk hitte-eiland effect. De consequenties zijn dat het niet meer prettig verblijven is in de buitenruimte, en een toename van gezondheidsklachten bij gevoelige doelgroepen zoals ouderen.

Op de hittekaart is zichtbaar dat op de Markt en In de Hääfkes grote hittestress wordt gemeten. De Markt is stenig en er zijn weinig bomen. Ondanks het groene gazon kampt In de Hääfkes ook met hittestress. Het verharde parkeerplein en een versterkte grasmat met een draagkrachtige ondergrond (geschikt voor evenementen) en weinig bomen zorgen voor weinig verkoeling. Over het algemeen kent Swalmen een hoge mate van hittestress met als uitzondering van de groene/blauwe zone van de Swalm.

> Hittestress op zomerse dag
Situatie augustus 2023

- 28 °C
- 29 °C
- 30 °C
- 31 °C
- 32 °C
- 33 °C
- 34 °C
- 35 °C
- 36 °C
- 37 °C
- 38 °C
- 39 °C
- 40 °C
- 41 °C
- 42 °C
- 43 °C
- 44 °C



Bron: Klimaateffectatlas

Klimaatadaptatie

Opgaven

- De leefbaarheid, gezondheid en verblijfskwaliteit verhogen door het vergroenen van het dorpscentrum.
- Het lommerrijke, koele karakter van de Swalm doortrekken tot in het dorpshart.



Lommerrijke gebieden aan de Swalm met schaduw en verkoeling



Versteende pleinen in dorpskern zoals het Sint Jansplein

Hoofdstuk 2

Economie en leefbaarheid

1. Positie in regio
2. Economie
3. Leefbaarheid
4. Aandachtspunten voor de strategieën

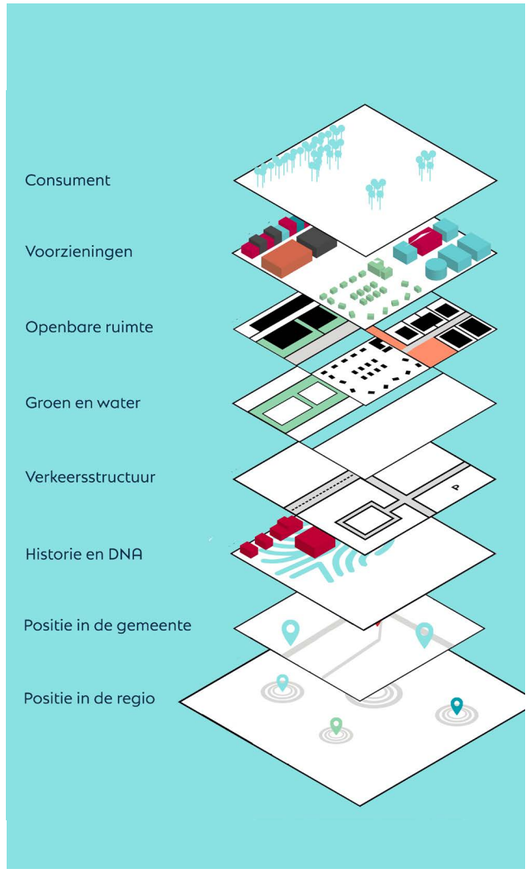


Economie en leefbaarheid

Intro

Voor de integrale ontwikkeling van het dorpshart is het belangrijk om een scherp beeld te krijgen van het voorzieningenniveau. Dit gebeurt vanuit twee invalshoeken: Economie en Leefbaarheid. De gebruiker staat centraal, ofwel de consument. De volgende vragen zijn relevant, als verdieping van de analyse van de ruimtelijke kwaliteit in hoofdstuk 1:

1. Welke positie neemt het dorpshart in, in de eigen kern en in de regio?
2. Hoe ziet het draagvlak voor de voorzieningen eruit?
3. Over welk aanbod beschikt het dorp, hoe ziet de spreiding eruit?
4. Hoe heeft het aanbod zich ontwikkeld, hoe functioneert het eigenlijk?
5. Beschikt het kerkdorp over veel of weinig voorzieningen?
6. Wat zijn aandachtspunten voor de strategieën in dit gebiedsprofiel?



Verschillende lagen van een integrale analyse

Positie in de regio

De ligging in de regio en haar bereikbaarheid zijn bepalend waar de inwoners van Swalmen gebruik maken van bepaalde voorzieningen.

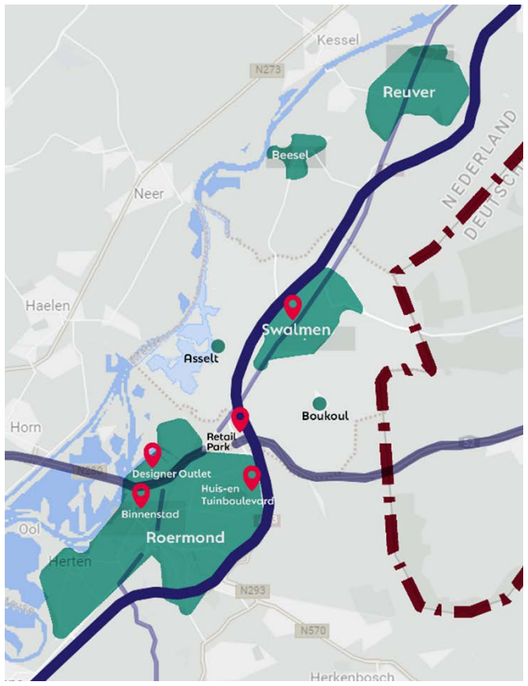
Buiten Swalmen zijn de volgende (winkel) gebieden relevant:

- Retailpark met o.a. een XL-supermarkt en het Outdoor Center;
- Huis & Tuinboulevard, waaronder twee discount-supermarkten;
- Binnenstad Roermond met veel recreatieve retail, horeca, markten en evenementen en het aangrenzende Designer Outlet Roermond;
- Centrum Reuver aan haar noordzijde.
- Roermond en Reuver kennen veel maatschappelijke voorzieningen in het onderwijs, cultuur, zorg, sport en overig.

Er is sprake van uitwisseling in koopstromen en voorzieningengebruik. Zo trekt het dorpshart niet alleen eigen inwoners maar ook bezoekers uit de regio en van elders. Water en groen rond het dorp en langs de Maas en Duitse grens maken Swalmen tot een aantrekkelijke bestemming. Dag- en verblijfstoeristen genieten van de natuur, komen hier om te wandelen (Pieterpad), fietsen (vele routes) of varen. Ze maken gebruik van de 1.600 verblijfsplekken, de jachthaven etc.. De nadruk ligt op voorjaar tot najaar, met een piek in de zomervakantie.

Swalmen kent bijna 9.000 inwoners. Hiervan wonen er 1.600 in het buitengebied inclusief Boukoul en Asselt. Dit inwonertal is de afgelopen decennia weinig veranderd en het blijft de komende jaren ongeveer gelijk. Hierdoor zal haar bevolkingssamenstelling (zie bijlage 1) min of meer hetzelfde blijven: ondanks de beperkte vergrijzing is het een kinderrijk dorp.

Stabiel draagvlak met een geringe instroom is goed voor de sociale samenhang. Veel huishoudens wonen hier al lange tijd en men kent elkaar, passend bij het dorpse karakter. Dat zie niet alleen terug in de woningvoorraad – met veel koophuizen - maar ook in de leefstijlen. Er is een oververtegenwoordiging van Harmoniezoekers, Verbindingszoekers en Rustzoekers. Voor het voorzieningenniveau en ondernemersklimaat is dit sociale karakter zeker relevant (zie bijlage 2 met de winkel- en horecavoorkeuren). De gastvrijheid van deze leefstijlen sluit goed aan op het recreatieve bezoek in deze omgeving.



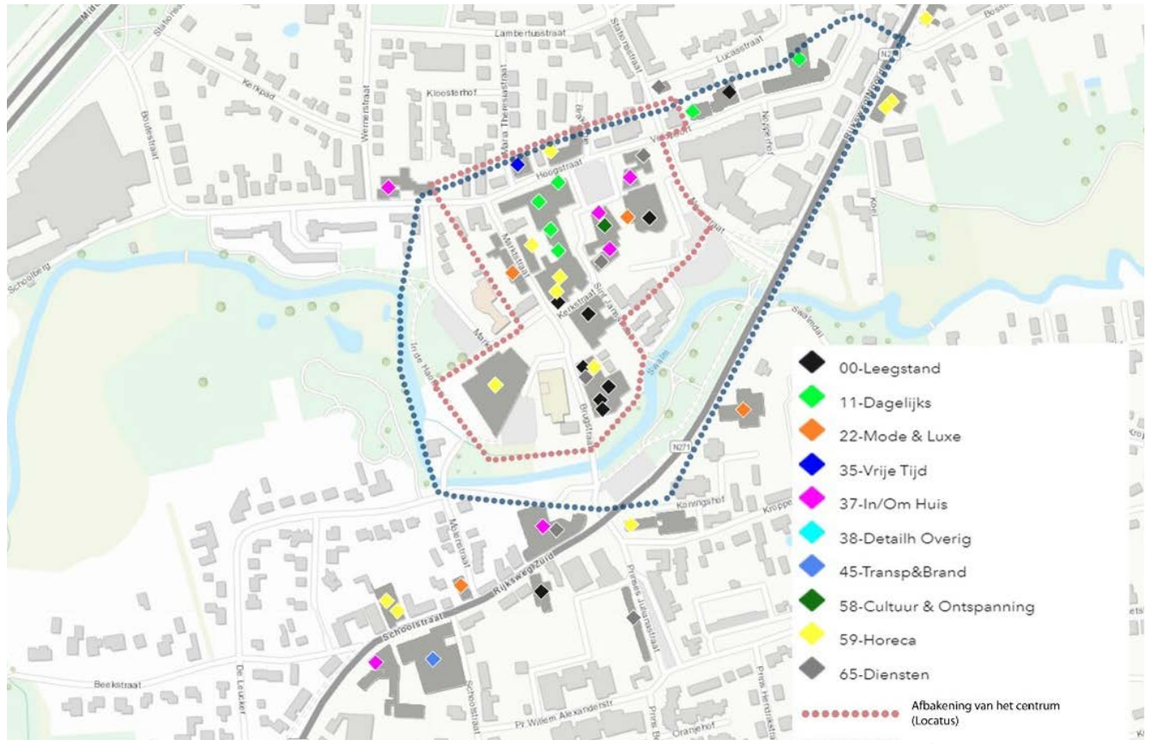
Positie in de regio

Economie en leefbaarheid

Economie

Overzicht voorzieningen
De Locatus-afbakening van het centrum wijkt iets af van die van het gebiedsprofiel voor de gemeente. Wat opvalt in de tabel is het omvangrijke aanbod buiten het centrum. Dat komt mede door de Rijksweg. Die valt buiten het centrum en die weg had vroeger een belangrijke verkeersfunctie: na de A73 is die functie veel minder geworden. Met name de horeca langs die route profiteerde daarvan. Ook voor de bezoekers van het buitengebied voorziet horeca in een verzorgingsfunctie. Voorbeelden zijn Asselt (met museum), langs de Maas, langs de Bosstraat van en naar Duitsland).

Centrum uitgelicht
Wordt ingezoomd op het centrum dan is sprake van enige leegstand. Voor bijna alle lege panden zijn projecten in ontwikkeling, zie hoofdstuk 1. Het belangrijkst is het lege supermarktpand. Die beslaat 1.100 m2 wvo van totaal 1.917 m2 wvo leegstand (per mei 2023). Voor de overige lege panden aan de Markt en Brugstraat wordt gedacht aan een woonbestemming. In de cijfers ontbreekt de recente sluiting van de kindermodezaak (het aanbod blijft altijd veranderen). De bedrijven liggen nu meer geconcentreerd dan voorheen. Tenslotte zijn enkele ondernemers verplaatst vanuit de Brugstraat. Het centrum kende mei 2023 11 retailbedrijven en 14 overige bedrijven: zeven Horeca, vijf Diensten (ambacht) en twee Cultuur / ontspanning. De Dagelijkse retail domineert. Dat aanbod bestaat uit een supermarkt, bakker, slager, drogist en apotheek: grotendeels geconcentreerd rond het Sint Jansplein. Kijkend naar de individuele metrages dan is in het recreatieve aanbod Boek&kantoor een trekker, bij doelgericht is dat Woningtextiel. De zeven horecabedrijven zijn evenwichtig verdeeld over Dranken, Restaurants en Fastservice, met zowel dag- als avond-nachthoreca. Horeca ligt met name rond de Markt. In de Horeca maar ook in de Retail vervullen de MKB-bedrijven de belangrijkste functie. Ondernemers en medewerkers zullen hun meeste klanten goed kennen. Op de vrijdagse weekmarkt in het dorp zal dat ook het geval zijn. Van de ondernemers op een markt is bekend dat zij een belangrijk deel van hun bestaansrecht ontlenen aan persoonlijke service.



Kaart over voorzieningen gelegen in het centrum, Bron: Locatus (inventarisatie mei 2023)

	Verspreid		Centrum	
Sector	VKP	m2 wvo	VKP	m2 wvo
Leegstand	2	520	6	1.917
Dagelijkse retail	3	120	5	1.534
Recreatieve retail	2	135	3	360
Doelgerichte retail	7	1.876	3	295
Cultuur-ontspanning	2	250	2	655
Horeca	18	1.248	7	582
Diensten	4	170	5	158
Totaal	38	4.320	31	5.500

Bron: Locatus, inventarisatie mei 2023.

Recreatief = Mode & Luxe en Vrije tijd (Sport & Spel, Hobby, Media). Doelgericht = Woninginrichting, Doe-het-zelf, Plant & Dier, Bruin & Witgoed, Auto & Fiets) en Overige detailhandel

Economie en leefbaarheid

Economie

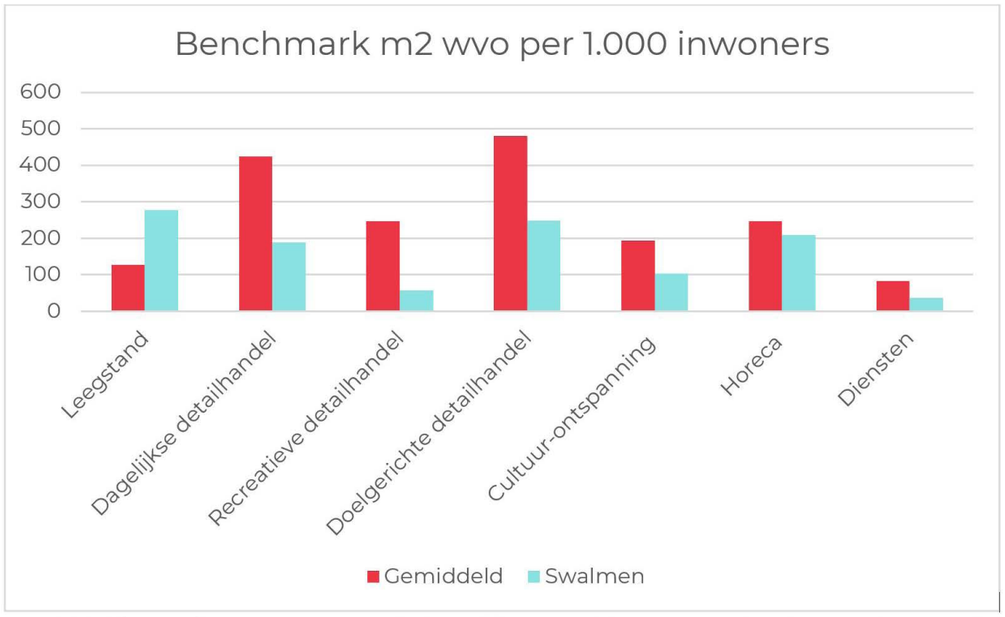
2012-2017-2023
Om de aanboddynamiek in het centrum te duiden zijn twee periodes in beeld gebracht: 2017 tot 2023 en 2012 tot 2017. Op basis van beschikbare cijfers wordt onderscheid gemaakt naar m2 wvo (retail en leegstand) en verkooppunten (overig):

Sinds 2017 is de leegstand afgenomen. Het dagelijks aanbod is gegroeid en het overige aanbod is stabiel gebleven: een fitnesscentrum kwam in de plaats van leegstand. In de periode 2017-2012 was dat anders en nam de leegstand sterk toe. Jan Linders (nu Jumbo) verplaatste naar het Albert Heijn-pand en haar eigen pand kwam leeg te staan. Later is het slijterij-pand bij de supermarkt getrokken en is de tweede slagerij gestopt: beide panden lagen aan de Marktstraat. Ook het aanbod in de overige retail kromp tot 2017. In die periode lijkt het centrum positie verloren te hebben. Blijkbaar is ze dat vanaf 2017 te boven gekomen met een stabieler aanbod.

De klanten ervaren bepaalde problemen. Bij de supermarkt is sprake van een parkeer-probleem. Vanwege de drukte in een te kleine supermarkt grijpt de klant wel eens mis (lege schappen). Voor een plaats met bijna 9.000 inwoners is één supermarkt van circa 1.000 m2 wvo een zeer beperkt aanbod. Voorheen waren de autoklanten van de twee supermarkten beter verdeeld over beide parkeerpleinen. De loopafstand tussen het St. Jansplein en Dr. Crasbornplein is daarbij klein. Uit de gesprekken met de winkeliers en horecaondernemers wordt opgemaakt dat het aanbod normaal tot goed functioneert. Bij de winkeliers zijn geen signalen dat ondernemers willen stoppen. Dit kan wel afhankelijk zijn hun vertrouwen in de toekomst of in het centrum.

Sector	2017->2023	2012->2017	Eenheid
Leegstand	-325	1.497	m2 wvo
Dagelijkse retail	197	-772	m2 wvo
Recreatieve retail	-10	-141	m2 wvo
Doelgerichte retail	-45	-160	m2 wvo
Cultuur-ontspanning	2	0	Verkooppunt
Horeca	-1	-1	Verkooppunt
Diensten	0	0	Verkooppunt

Een benchmark met vergelijkbare plaatsen
De benchmark op woonplaatsniveau vergelijkt Swalmen met Limburgse woonplaatsen met 5.000 tot 10.000 inwoners. Buiten beschouwing gelaten zijn plaatsen met een sterke regiofunctie en een ruim aanbod of juist met een zeer beperkt aanbod. Vergelijking met de resterende woonplaatsen geeft een goed beeld of Swalmen over veel of weinig aanbod beschikt, en een goed inzicht hoe de diverse sectoren zich tot elkaar verhouden. Zo zijn bepaalde sectoren goed vertegenwoordigd in het nabij gelegen Roermond en dat betekent minder ontwikkelkansen voor Swalmen. Andere sectoren zijn van cruciaal belang voor de lokale verzorging en die horen eigenlijk op orde te zijn:



Gemiddeld = Baarlo, Bergen, Born, Eijsden, Elsloo, Eygelshoven, Maasbracht, Maasbree, Meijel, Nuth, Sevenum, Simpelveld, Susteren, Swalmen, Voerendaal.

In de benchmark valt op dat Swalmen veel leegstand kent. Dit wordt met name verklaard door het leegstaande supermarktpand. In alle overige sectoren blijft het aanbod in het kerkdorp (sterk) achter: horeca scoort het gunstigst. Dat sectoren als recreatieve en doelgerichte retail achterblijven komt door de nabije ligging tot Roermond met haar diverse winkelgebieden.
De dynamiek had echter aangetoond dat haar aanbodsituatie al sinds 2017 weinig veranderd is. Het dagelijks aanbod blijft achter door de sluiting van de tweede supermarkt. Voorheen kende Swalmen nog een derde (buurt)super in de wijk Martin Giessen-Bosstraat: ook dat pand zit in de leegstandcijfers.

Economie en leefbaarheid

Economie

Retail koopstromen
Het Limburgse koopstromenonderzoek van 2019 geeft een indruk van de koopkrachtbinding en toevloeiing. Op woonplaatsniveau ligt de binding op 45-50% in de dagelijkse sector en 10% in de niet-dagelijkse sector. Op 9.000 inwoners zijn dat zeer lage scores maar dat is niet vreemd: uit de benchmark bleek dat Swalmen een beperkt aanbod heeft. Gemiddeld ligt de binding in plaatsen met 5.000 tot 10.000 inwoners in de dagelijkse sector op 60-70%. Binnen de niet-dagelijkse sector varieert de gemiddelde binding maar die ligt normaal ook hoger: bijv. bij Huishoudelijk, Media en hobby, Doe-het-zelf en Tuinartikelen. Bij Mode en Woninginrichting is de binding doorgaans lager. Als in de dagelijkse sector de binding op een hoger niveau gebracht wordt dan kunnen de aanverwante niet-dagelijkse branches profiteren.

In Swalmen is zoals gezegd sprake van koopkrachttoevloeiing. Volgens het koopstromen-onderzoek is de toevloeiing in de dagelijkse sector circa 10%. Die is gecheckt bij Jan Linders en haar omzetherkomst wijkt hier weinig vanaf. In de niet-dagelijkse sector ligt de toevloeiing hoger. Het gesprek met de winkeliers heeft bevestigd dat ze zeker toevloeiing ervaren. Die komt met name uit de gemeenten Roermond en Beesel. Het aandeel Duitsers is beperkt, en van voorjaar tot najaar wordt de invloed van dag- en verblijfstoerisme ervaren. In het centrum ligt de toevloeiing over het jaar heen rond de 25-30% in de niet-dagelijkse sector. In beide sectoren wordt bevestigd dat de jaaromzet een stabiel beeld vertoont. De zomerdip als eigen inwoners hun vakantie elders vieren wordt gecompenseerd door toerisme.

Horeca koopstromen
De binding bij Restaurant / eetcafé ligt rond de 25%, en bij Café / terras is dat bijna 40%. Dat zijn redelijk normale percentages voor een dorp op korte afstand van een stad als Roermond. De stad kent een uitgebreid horeca-aanbod met meer dan 100 bedrijven in de binnenstad. In de kern én gemeente Roermond ligt de binding op 65-70% c.q. 80-85%. Zo vloeien er de nodige horeca-bestedingen af vanuit Swalmen naar Roermond. Echter de horeca-ondernemers zelf bevestigen dat zij een aanmerkelijke toevloeiing van buiten Swalmen ervaren. Dat is deels vanuit de omgeving omdat omliggende dorpen minder horeca-aanbod kennen. En deels is dat dankzij toerisme, ook de outletbezoekers weten deze horecabestemming te vinden. Rond de zomer kan de horeca-toevloeiing oplopen tot 50%.

Trends en ontwikkelingen
In bijlage 3 wordt ingegaan op de aanbodtrends in de Retail en Horeca. Landelijk zien we dat de Dagelijkse retail en Fastservice-horeca doorgroeien, in tegenstelling tot de recreatieve retail en dranken-horeca. De doelgerichte retail, restaurants en hotels nemen een tussenpositie in. De aanbodtrends zijn gerelateerd aan de onderliggende omzettrends in dezelfde sectoren. De groei van de online aankopen is een belangrijke oorzaak waardoor met name de omzet in de recreatieve sector achterblijft. De pandemie, Oekraïne, hoge inflatie, kostenstijgingen en arbeidsmarktkrapte komen daar nog bij. Dit maakt het onzeker wat dit betekent voor de neerwaartse trend in de leegstand. Voor de Retail en Horeca zijn de trends en veranderende consumentenbehoeften altijd een uitdaging waarbij het ondernemerschap niet onderschat moet worden. Voor dorpscentra vormt de dagelijkse retail de belangrijkste sector en die ontwikkelt zich positief.

Leefbaarheid

De informatie van 'leefbaarometer.nl' is gebruikt. De analyses zijn gebaseerd op het oordelenmodel van bewoners (van WoonOnderzoek Nederland (WoON) afgeleid) en op het gedragsmodel Woningmarkt. Het biedt gegevens en indicatoren op drie aspecten: Sociale samenhang, Veiligheid en Voorzieningen. Informatie is benut voor evaluatie van de levenskwaliteit, met inzicht in gebieden en functies die aandacht vragen.

Zoals de onderstaande kaarten laten zien, heeft Swalmen een positieve score wat betreft Overlast en veiligheid. Op Sociale samenhang is er geen afwijking. Een voorbeeld hiervan zijn de diverse evenementen die door organisatoren, ondernemers en vrijwilligers worden georganiseerd. De Sjwaamse dynamiek in hoofdstuk 4 geeft een mooi overzicht. De aanwezigheid van evenementen voor de gemeenschap weerspiegelt de sociale cohesie. Het gaat niet alleen om ondernemerschap maar ook vrijwilligers en bewoners houden een centrum levendig. Het faciliteren van evenementen is belangrijk voor het centrum.

De Staat van voorzieningen heeft een wat minder positieve score. De voorzieningen omvatten winkels, openbaar vervoer, parkeergelegenheid, groen, voorzieningen voor jongeren en kinderen. Voorzieningen in het centrum spelen een belangrijke rol en de economische analyse had al bevestigd dat het aanbod beperkt is: niet zozeer horeca maar vooral retail. Dit kan worden beschouwd als een aandachtspunt voor Swalmen en haar centrum.

De minder goede score op Voorzieningen komt overeen met wat er in het dorp leeft. Vanuit de dorpsraad is input meegegeven over diverse onderwerpen. Dat zijn de (nieuwe) supermarkt en toegankelijkheid voor minder mobiele personen, leegstand en behoud van het aanbod waarbij er voldoende horeca is. De Dorpsraad vraagt aandacht voor groen en blauw in en rond het centrum, zo ook de relatie met de Swalm, en voor de ongerepte natuur buiten het centrum en de recreatie aldaar.

Het centrum beschikt over Servicepunt Zjwame met een brede maatschappelijke functie, zoals de Laeskamer, gelegen naast De Mert met haar zaalruimte. Bij het Servicepunt zijn ook zorgvoorzieningen aanwezig in de vorm van praktijkondersteuning, ouderenzorg en sociale werkvoorzieningen.

Economie en leefbaarheid

Gemeenschapshuis De Robijn ligt buiten het dorpshart in de wijk Martin Giessen-Bosstraat, in een cluster met basisonderwijs en kinderopvang. Verspreid over Swalmen de basisscholen en andere zorgvoorzieningen.

Om de staat van haar maatschappelijke functie te verbeteren moet onderkend worden dat inwoners voor diverse functies terecht kunnen buiten het dorp. Door schaalvergrotings- en moderniseringstrends zoals in het voortgezet onderwijs zal het niet meer mogelijk zijn om zo'n functie terug te halen. Kleinschaliger initiatieven vanuit de samenleving bieden mogelijk nog wel kansen, bijvoorbeeld als bewoners activiteiten willen organiseren vanuit verenigingen, met hobby's, voor goede doelen etc.



Voorzieningen



Overlast en onveiligheid



Sociale samenhang

- Zeer grote negatieve bijdrage
- Grote negatieve bijdrage
- Negatieve bijdrage
- Kleine negatieve bijdrage
- Geen afwijking
- Kleine positieve bijdrage
- Positieve bijdrage
- Grote positieve bijdrage
- Zeer grote positieve bijdrage

Aandachtspunten voor de strategieën

Anno 2030 vervult het centrum een belangrijke economische en maatschappelijke functie voor Swalmen. Haar 9.000 inwoners en bezoekers van elders voorzien er in hun basisbehoeften en in hun gewenste verblijf. Zij voelen zich thuis in een prettige omgeving. Gastvrijheid en ondernemerschap komen er volledig tot hun recht.

Dagelijkse retail, horeca en beleving van de openbare ruimte zijn de belangrijkste dragers:

- De doelgroepen zijn de bewoners, bezoekers uit de regio én recreanten en toeristen;
- Verplaatsing en uitbreiding supermarkt tot moderne omvang betekent een forse impuls van de koopkrachtbinding;
- Dit gebeurt in evenwicht met de versterking van speciaalzaken: de slijterij weer terug, een verswinkel / delicatessen / streekproducten, complementaire horeca en diensten / ambacht e.d.). Nieuwe concepten van bijvoorbeeld jongere ondernemers, of verplaatsing vanuit de omgeving Rijksweg e.d.. Een aantrekkelijker dorpshart zal het ondernemersdynamiek stimuleren zo verwoord Streetwise;
- Goede spreiding en verbindingen tussen de Markt, Dr. Crasbornplein en Sint-Jansplein: zoveel mogelijk levendige plinten
- Een goede ontsluiting, spreiding en capaciteit voor auto- en fietsparkeren, met garantie op kort en gratis parkeren zo dicht mogelijk tegen het centrum;
- Makkelijke verbindingen naar bushaltes en station Swalmen;
- Aantrekkelijke inrichting van het centrum voor de weekmarkt, terrassen en voldoende ruimte voor evenementen en andere activiteiten. De groene omgeving en de Swalm worden hier ervaren;
- Aandacht voor maatschappelijke functies en -activiteiten in het belang van de levendigheid en leefbaarheid. Wellicht biedt tijdelijke invulling van leegstaande panden kansen. Het dorpshart is dé plek voor sociaal-maatschappelijke interactie. En het sluit goed aan op de dominante leefstijlen in Swalmen: 'Harmoniezoekers' en 'Verbindingszoekers'. Referenties in andere dorpen beschikken over een maatschappelijk cluster – een soort dorpshuis - als dé plek voor ontmoeting met diverse functies en (dorps)activiteiten. Als hier behoefte aan blijkt zou het concept van Servicepunt Sjwame uitgebouwd kunnen worden.
- Ook maatschappelijke functies in de nabijheid kunnen de levendigheid in het centrum bevorderen. Dit valt buiten het gebied van het gebiedsprofiel maar het is wel een aandachtspunt.

In de kansrijke ontwikkelingen wordt dit nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 3

Kansrijke ontwikkelingen

1. Markt
2. Sint Lambertustuin
3. In den Hääfkes
4. Brugstraat
5. Sint Jansplein
6. Dr. Crasbornplein
7. Parkeer- en ontsluitingstrategie



Kansrijke ontwikkelingen

Zes locaties

In het centrum van Swalmen zijn 6 kansrijke ontwikkelingen voorgesteld die op korte termijn een ruimtelijke kwaliteitsslag teweeg kunnen brengen voor het bevorderen van de toekomstbestendigheid en leefbaarheid. Sommige van deze ontwikkelingen zijn moeilijk los van elkaar te zien, omdat ze ruimtelijk met elkaar samenhangen. Projecten zoals de Markt, St. Lambertustuin en In en Häöfkes kunnen het best gezamenlijk opgepakt worden. Dat levert de meeste ruimtelijke meerwaarde op voor het centrum. Dit geldt ook voor de projecten Sint Jansplein en de Dorpse loper (Dr. Crasbornplein + Kerkstraat). Tezamen schetsen de 6 kansrijke ontwikkelingen een toekomstbeeld. Deze ontwikkelingen kunnen een goede start vormen voor concrete ontwikkelingen op de korte termijn.



> KANSRIJKE ONTWIKKELINGEN
Situatie Nov 2023

1. Markt
2. Sint Lambertustuin
3. In den Häöfkes
4. Brugstraat
5. Sint Jansplein
6. Dr. Crasbornplein

1. Markt

Analyse

De markt is het cultuurhistorische hart van Swalmen. Monumenten als de St. Lambertuskerk en het oude raadhuis sieren het dorpsplein. De ruimtelijke inrichting geeft veel ruimte aan de auto, waardoor de verblijfsgebieden gefragmenteerd en klein zijn. De verblijfsgebieden worden uitgebreid bij grote evenementen zoals de kermis, of toegeëigend door terrassen met tijdelijke barricades voor autoverkeer. Aan de randen van het plein is leegstand te vinden. In coronatijd is een tijdelijke tentconstructie geplaatst om het buitenterras aangenaam te maken.

De uitdaging voor de Markt is om tot een aangenaam verblijfsklimaat te komen, waarbij synergie wordt gevonden tussen het plein als verblijfsruimte, de auto te gast, klimaatadaptie en het zorgvuldig inpassen van evenementen en terrassen.



1 | Versteend dorpsplein



2 | Verkeer fragmenteerd verblijfsgebied



3 | Ontwikkelingen aan het plein



4 | Tijdelijke tentconstructie blokkeert zicht op monument



Landschap
- Swalm
- Groen openbaar
- Groen begroeid
- Groen privé
- Bomen
- Pieterpad
- Bruggen
- Goudgroene zone Swalm
- Hoogte in meters NAP

Dorp
- Morfologie (dorpsweefsel)
- Belangrijke zichtlijnen
- Erfgoed

Programma
- Detailhandel
- Horeca
- Terras
- Wonen
- Ontwikkeling

Netwerk
- Eenrichtingsweg
- Parkeerplaats
- Ongeldige parkeerplaats
- xpp Aantal parkeerplaatsen

Evenementen
- Evenemententerrein

Intergrale analysekaart

1. Markt

Historische analyse

Op de eerste historische kaarten en foto's van Swalmen vallen vier ruimtelijke aspecten op. Ten eerste is het plein qua vorm grotendeels hetzelfde gebleven. De randen van het plein zijn door de tijd wel veranderd. Wat bijzonder is, is dat de St. Lambertuskerk vroeger oost-west was georiënteerd op de Swalm. Ook lag de kerk niet aan het marktplein, maar aan een binnenhof dat was verbonden met de Markt via een poort. De huidige kerktoren refereert nog aan dit verleden. Het voormalige raadhuis dateert uit 1936, maar oogt ouder. Rond 1950 is het plein opnieuw ingericht, met autoverkeer als belangrijk uitgangspunt. Het plein heeft een simpel en duidelijke vorm, met het plein als parkeerplaats en één rijloper van noord naar zuid. De huidige inrichting met bomen en een verblijfsplek in het midden is later, rond ca. 2000 vormgegeven.



1 | Historische vorm van plein ca. 1774



2 | Kerk en oud gemeentehuis ca. 1920



3 | Nieuwe raadhuis ca. 1936



4 | Parkeerplaats ca. 1950

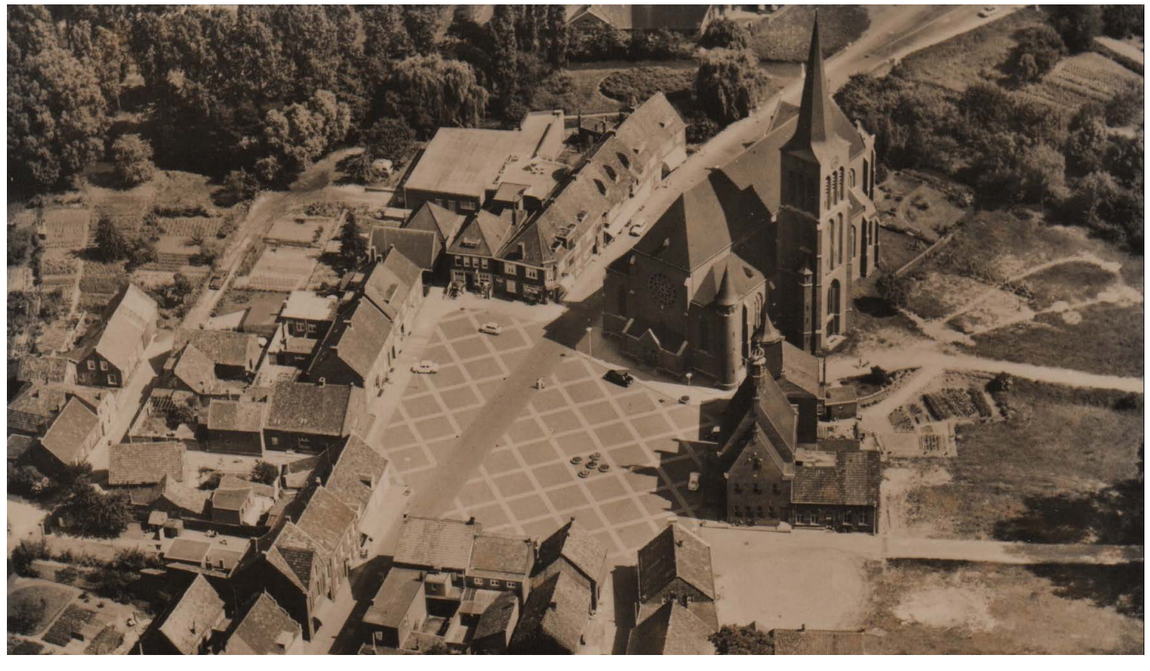
tot ca. 1800

1900

2023



5 |Lambertuskerk verbonding via poortgebouw aan het marktplein (ca. 1900)



6 | Vogelvlucht met marktplein nabij de groene omgeving van de Swalm (ca. 1950)

BRONNEN:

1 Landmetingen kaart Swalmen, Smabers (1774)

2-6 Milieu en Heemkundevereniging Swalmen (MHVS)

1. Markt

Referentiestudie

Het huidige marktplein kent een gefragmenteerde verblijfsruimte die wordt omringd door autoverkeer. De huidige verkeerssituatie werpt een barrière op tussen het plein en de monumenten. Verder biedt het plein ruimte voor horeca en evenementen en wordt het gedeeltelijk omkaderd door bomen.

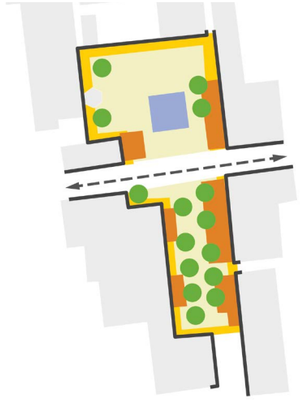


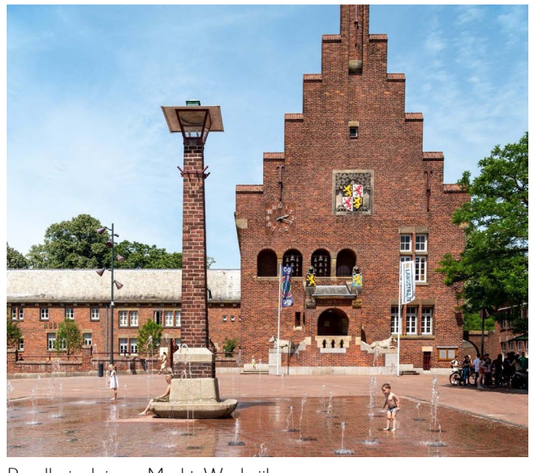


Martkplein, Swalmen

Raadhuisplein en Markt, Waalwijk

Het centrale plein van Waalwijk bestaat uit twee pleinen: het Raadhuisplein en de Markt. Beide pleinen hebben hun eigen sfeer en tegelijk zijn ze ruimtelijk vormgeven als één grote verblijfsruimte. De twee pleinen worden doorbroken door een rijloper. Ten noorden van deze rijloper ligt een stenig plein met een speels waterelement en het markante Raadhuis. Ten zuiden ligt een horecaplein met terrassen onder de bomen.





Raadhuisplein en Markt, Waalwijk
BUROBOL (2022)

St. Plechelmusplein, Oldenzaal

Op het St. Plechelmusplein is de auto te gast. De verblijfsruimte is gemaximaliseerd van gevel tot gevel. De gekozen materialisatie versterkt de centrale rol van de monumentale kerk midden op het plein en biedt ruimte aan evenementen zoals de markt en de kermis. De uitstraling van het plein is stenig met aan de randen een krans van bomen.

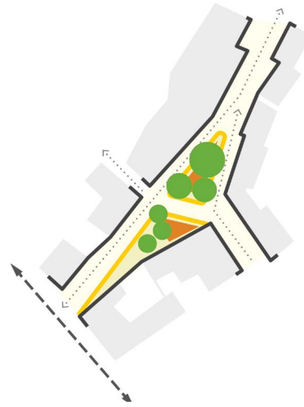




St. Plechelmusplein, Oldenzaal,
B+B (2013)

Marktplein, Monheim am Rhein

Het historische marktplein in Monheim am Rhein is heringericht tot twee eilanden waarbij ‘verblijf’ centraal staat, met een terras onder de bomen. Door verkeer te verminderen ontstaat ruimte voor kwalitatieve verblijfsruimtes. Uniform kleur- en materiaalgebruik, verhoogde terrassen en historische elementen geven het plein een aangename sfeer, waardoor de bomen en historische panden op de voorgrond komen te staan.





Historische markplein, Monheim am Rhein
Planergruppe Oberhausen (2018)

1.Markt

Denkrichting



Kansen

Voor de Markt liggen er kansen om de historische monumenten, evenementen/horeca en groen sterker te laten landen op het plein. Herinrichting van het plein maakt het mogelijk autoverkeer te minderen en de verblijfskwaliteit te vergroten. Vergroening draagt bij aan het klimaatadaptief maken van het plein. Het strategisch vergroenen en plaatsten van bomen kan het leefklimaat op maaiveld verbeteren waardoor grootschalige terrasoverkappingen minder noodzakelijk.



Denkrichting

Door het verblijfsgebied van de Markt te maximaliseren, ontstaat een plein dat van gevel tot gevel reikt. In dit nieuwe verblijfsgebied staan de monumenten weer aan het plein, ontstaat een aantrekkelijk leefklimaat met bomen en beplanting, en is er ruimte voor evenementen en terrassen.

Een uniforme uitstraling, subtiele materialisatie en fraaie detaillering in de bestrating geeft het dorpshart de extra aandacht die het verdient.

Aanbevelingen

- Nieuw pleinontwerp waarbij verblijfsgebied wordt gemaximaliseerd, de auto te gast is en de monumenten op het plein staan.
- Plant bomen voor bevorderen verkoeling, biodiversiteit en gezondheid.
- Een nieuwe oververkapping bij het terras op de Markt is voorstelbaar mits het specifiek ontworpen wordt in samenhang met de historische gevel.
- In de verdere uitwerking dient toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke beperking mee te worden genomen in het definitieve ontwerp.

2. Lambertustuin

Huidige situatie

Naast de St. Lambertuskerk ligt een parkeerplein dat dienstdoet als parkeerplaats voor de bewoners/verzorgers van het zorgcomplex ernaast. Publieke functies zoals de kerk(toren) en de Laeskamer (kleine bibliotheek) kijken op een verharde parkeerplaats. De parkeerplaats wordt ontsloten via een nauwe opening richting de Markt voorlangs de ingang van de kerk.
De relatie tussen het plein en de Swalm is nauwelijks voelbaar door een hoogteverschil en dichtbegroeide vegetatie. Tenslotte loopt het recreatieve Pieterpad langs deze parkeerplaats. Dit langeafstandswandelpad loopt door heel Oost-Nederland langs de mooiste natuurgebieden en komt langs het dorpshart van Swalmen. De parkeerplaats ligt onhandig tussen de Markt en de Swalm in. Als schakelpositie tussen het dorpshart en de landschappelijke beleving van de Swalm, ligt hier de kans om een verbinding te maken tussen de twee kernkwaliteiten van het dorp.



1 | Onhandige ontsluiting via de Markt



2 | Verhard parkeerplein zonder kwaliteit



3 | Hoogteverschil en dichte bossage



4 | Pieterpad en de beleving van de Swalm

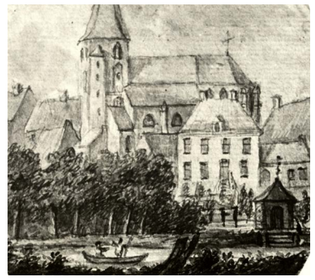


Intergrale analysekaart

2. Lambertustuin

Historische analyse

In het verleden was er een andere relatie tussen de ‘schakelplek’, de Swalm en de Markt. Op oude kaarten en foto’s is te zien dat de St. Lambertuskerk een kwartslag gedraaid was en daarmee oost-west georiënteerd was, richting de Swalm. De positionering van de huidige kerktoren refereert nog naar deze andere oriëntatie. De kerk is meerdere keren opnieuw gebouwd vanwege verwoestingen en/of uitbreidingen. De huidige kerk en toren stammen van na de Tweede Wereldoorlog. Naast het kerkterrein lagen percelen die afliepen richting de Swalm. Tot ca. 1977 is op foto’s te zien hoe de kerk met toren een directe relatie had met de Swalm. Na 1977 wordt een zorgcomplex gebouwd, en kort daarna de huidige parkeerplaats.



1 | St. Lambertuskerk met Swalm ca. 1600



2 | Kerk orientatie richte de Swalm ca. 1774



3 | Vooroorlogse kerk aan de Swalm ca. 1936



4 | Uitbreiding naast gemeentehuis ca. 1977

tot ca. 1800

1900

2023



5 | Vogelvlucht met marktplein nabij de groene omgeving van de Swalm (ca. 1965)



6 | Brug over de Swalm richting kerk (ca. 1965)

BRONNEN:

1, 3 Gemeente archief
2 Landmetingen kaart Swalmen, Smabers (1774)
4-5 Milieu en Heemkundevereniging Swalmen (MHVS)
6 Dorpsraad Swalmen

2. Lambertustuin

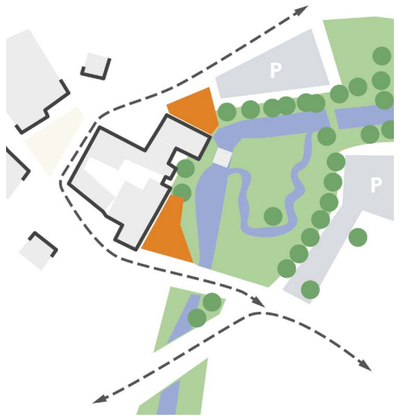
Lambertustuin, Swalmen

De huidige parkeerplaats tussen het marktplein en de Swalm is functioneel praktisch voor de parkeerbehoeftes van het zorgcomplex, maar is tegelijkertijd een onaantrekkelijke ruimte en ligt stedenbouwkundig onhandig voor het hele dorp.

Waterfront, Brüggen

Net over de grens in Duitsland ligt het dorp Brüggen aan de Swalm. Het historische dorpshart heeft een open en directe relatie met de beek. Het waterfront heeft een parkachtige uitstraling met beek die uitnodigt tot speelse interactie. De achtergrond wordt gesierd door historische panden, een watermolen en terrassen.









Waterfront Brüggen met parkachtige uitstraling, terrassen en historische panden
Bron: bewusst-brueggen.de

Historisch dorpshart raakt de Schwalm met actief waterfront

2. Lambertustuin

Denkrichting





Kansen

Als de parkeerbehoefte op een andere locatie vervuld kan worden, kan het parkeerplein getransformeerd worden tot een hoogwaardige kwalitatieve ruimte: de 'Lambertustuin'. Als schakelpositie tussen het dorpshart en de landschappelijke beleving van de Swalm, ligt hier een kans om een de twee kernkwaliteiten van het dorp te verbinden.

Denkrichting

Het initiëren van de 'Lambertustuin' kan de sleutel zijn om van het versteende parkeerplein een hoogwaardige natuurlijke verblijfsruimte te maken, die de link legt tussen de Markt en de Swalm. De groene tuin loopt langzaam getrapt af richting de Swalm, zodat de beek vanaf de Markt zichtbaar is en aantrekkelijke groene (verblijfs)terrassen ontstaan. Daarnaast kan de Swalm zichtbaarder en tastbaarder worden, wat de interactie met de beek en de landschappelijke beleving versterkt. Tenslotte zou de toevoeging van programma (horeca) het waterfront extra leven geven. Met de Lambertustuin wordt het dorpshart Swalmen een aantrekkelijke pleisterplaats voor de Pieterpad-wandelaars.

Aanbevelingen

- Verplaatsen en centreren van parkeren aan de noordzijde van de dorpskern.
- Landschapsontwerp maken met waterfront, om de Markt en kerk met de Swalm te verbinden.
- Programma zoals horeca toevoegen aan de Swalm voor een levendig waterfront.
- In de verdere uitwerking dient toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke beperking mee te worden genomen in het definitieve ontwerp.

3. In den Häöfkes

Analyse huidige situatie

In de Häöfkes is aangewezen als evenemententerrein, dat 5 dagen per jaar wordt gebruikt voor grootschalige evenementen zoals Swjaampop. De overige 360 dagen van het jaar is het een versterkt grasveld met een parkeerterrein, waar ruimte is voor ca. 30 parkeerplaatsen. De ontsluiting van de auto wordt geregeld middels een eenrichtingsweg van de Markt richting de Boutestraat. De plek is strategisch gelegen tussen het Marktplein en de Swalm, maar heeft weinig relatie met beide. In de Häöfkes heeft over het algemeen weinig uitstraling en is ruimtelijk onbenut, mede door leegstand van het aangrenzende voormalige politiebureau en leegstaande parkeerplaatsen. In de zomer is sprake van hittestress, door een vlak veld met weinig bomen en beplanting.

De uitdaging voor In den Häöfkes ligt enerzijds in het activeren en relevant maken van de plek voor 365 dagen per jaar, en anderzijds zorgen dat grootschalige evenementen mogelijk blijven.



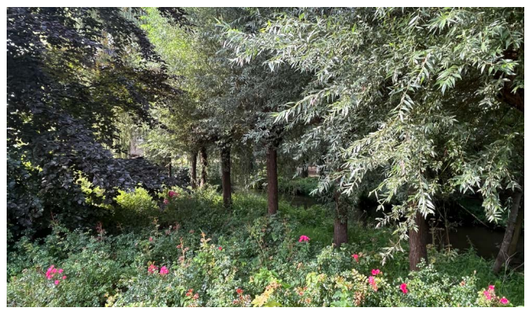
1 | Grootschalige evenementen 5 dagen per jaar



2 | Parkeerplaats en eenrichtingsverkeer via de Markt



3 | Lege parkeerplaats in de avonden



4 | Lommerrijke beleving van de Swalm



Intergrale analysekaart

3. In den Häöfkes

Denkrichting





Kansen

Door de strategische ligging in de dorpskern, is In den Häöfkes een plek met potentie die een grotere meerwaarde kan betekenen voor het dorp, het hele jaar door. Met een herziening van de ontsluitings- en parkeerstrategie van het centrum kan de plek een belangrijkere rol spelen in de parkeerbehoefte van inwoners en bezoekers. Daarnaast liggen er kansen voor vergroening, klimaatadaptatie en het versterken van de biodiversiteit, zonder dat deze evenementen in de weg staan.

Denkrichting

Door de parkeervraag te concentreren en uit te breiden op In den Häöfkes wordt de ruimtelijke en programmatische verbinding tussen het dorpshart en de Swalm versterkt. In aanvulling hierop kan deze uitgebreide parkeerplaats vergroend worden met extra bomen, vaste planten en half verharding op manieren die evenementen nog steeds mogelijk maken. Door de extra kwalitatieve vergroeningsslag draagt de plek bij aan de leefbaarheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit van het dorp, het hele jaar rond.

Aanbevelingen

- Parkeer- en ontsluitingsstrategie dorpskern herzien.
- Parkeerplaats uitbreiden en vergroenen.
- In samenhang ontwerpen zodat evenementen mogelijk blijven.
- In de verdere uitwerking dient toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke beperking mee te worden genomen in het definitieve ontwerp.



4. Brugstraat

Analyse huidige situatie

Met de markante brug over de Swalm vormt de Brugstraat de entree naar het dorpscentrum vanaf het zuiden. Aan de westkant van de straat staan de geliefde dorpse monumenten zoals de St. Lambertuskerk en de Pastorie (1859), ontworpen door de de beroemde Roermondse architect Pierre Cuypers. De oostkant wordt gekenmerkt door dorpse panden met leegstand in de voormalige winkelplinten. Het kopgebouw richting de brug, waar vroeger een Chinees restaurant zat, staat ook leeg. Door een blinde gevel aan de kopse kant en achterkanten met schuttingen, keert het dorp hier zijn rug naar de Swalm. Tenslotte heeft het straatprofiel een rommelige uitstraling. Door geparkeerde auto's aan beide kanten van de Brugstraat blijft er weinig ruimte over voor voetgangers.



1 | Markante brug en monumenten



2 | Lege plinten in de straat en op de kop



3 | Achterkanten aan de Swalm



4 | Parkeerdruk concurreert met voetgangersgebied



Landschap
- Swalm
- Groen openbaar
- Groen begroeid
- Groen privé
- Bomen
- Pieterpad
- Bruggen
- Goudgroene zone Swalm
- Hoogte in meters NAP

Dorp
- Morfologie (dorpsweefsel)
- Belangrijke zichtlijnen
- Erfgoed

Programma
- Detailhandel
- Horeca
- Terras
- Wonen
- Ontwikkeling

Netwerk
- Eenrichtingsweg
- Parkeerplaats
- Ongeldige parkeerplaats
- xpp Aantal parkeerplaatsen

Evenementen
- Evenemententerrein

Intergrale analysekaart

4. Brugstraat

Denkrichting



Kansen

De leegstand aan de Brugstraat biedt kansen voor een nieuwe invulling die een positieve bijdrage kunnen leveren aan een aantrekkelijk leefomgeving. De leegstand op de kopse kant biedt een bijzondere kans om de poortfunctie tot het dorpshart en de relatie tussen de Brugstraat en de Swalm te versterken.



Denkrichting

Woningen in de voormalige winkelplinten met geveltuinen en een hoekpand met overhoekse oriëntatie, dragen bij aan een levendiger straatbeeld. Het opschonen van het profiel van de Brugstraat met uniform materiaalgebruik en meer ruimte voor voetgangers, benadrukken de overgang richting het dorpshart, waar de dorpse sfeer het sterkst is. Het nieuwe hoekpand heeft een speciaal programma in de plint en verwelkomt bewoners en bezoekers. Daarnaast biedt deze oriëntatie een kans om meer de relatie aan te gaan met de Swalm.

Denkrichting

- Opschonen van het profiel met focus op beleving voor de voetganger.
- Leegstand opvullen met wonen in de straat en speciaal programma in het hoekpand.
- Zicht op de Swalm versterken
- In de verdere uitwerking dient toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke beperking mee te worden genomen in het definitieve ontwerp.

5. Sint Jansplein

Analyse huidige situatie

Het huidige Sint Jansplein is een versteend parkeerterrein met daarin een rijloper die overgaat in de Mortelstraat en Sint Jansstraat. De randen van het plein worden vooral gevuld met Retail functies, zoals de slager, bakker en drogist. De dorpse supermarkt vertrekt naar het Dr. Crasbornplein, zodat deze kan uitbreiden tot een moderne full service supermarkt. Hiermee verplaatst het zwaartepunt van de Retail functie van het Sint Jansplein naar het Dr. Crasbornplein. Dit zal zowel ruimtelijke als socio-economische gevolgen hebben voor de levendigheid van het Sint Jansplein. De huidige verbinding tussen de twee pleinen heeft een rommelige en tijdelijke uitstraling door de grote plantbakken.



1 | Versteende parkeerplein met rijloper



2 | Retailfuncties rondom het plein



3 | Huidige supermarkt Jan Linders die zal gaan vertrekken



4 | Overgangszone is verrommeld



Intergrale analysekaart

5. Sint Jansplein

Denkrichting





Kansen

Voor het Sint Jansplein liggen er kansen om de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte te verbeteren door te vergroenen, het verblijfsgebied te vergroten en de doorsteek tussen de pleinen te versterken. Met een investering in een hoogwaardige openbare ruimte kunnen lokale ondernemers verleid worden om een nieuwe invulling te geven aan de leegstand van de voormalige supermarkt.

Denkrichting

Om de ruimtelijke kwaliteit van het plein te vergroten wordt er maximaal ingezet op een groene parkeerplaats. Daarbij horen het planten van bomen, vaste planten en halfverharding. Daarnaast wordt het verblijfsgebied uitgebreid zodat er meer ruimte is voor de voetganger en ontmoeting. De voormalige supermarkt kan plaatsmaken voor lokale speciaalzaken die de retailfunctie van het plein versterken. Als laatste wordt er ingezet op een aangename doorloop naar het Dr. Crasbornplein door in te zetten op een toegankelijke hoogwaardige openbare ruimte en transparante gevels van de nieuwe supermarkt.

Aanbevelingen

- Investeer in een kwalitatieve openbare ruimte door het vergroening en het vergroten van het verblijfsgebied.
- Zet in op het verleiden van lokale ondernemers om zich te vestigen in de voormalige supermarkt.
- Versterk de doorsteek naar het Dr. Crasbornplein met een aantrekkelijke openbare ruimte.
- Om de economische balans te borgen zijn winkels, werk- of publiekfuncties in de plint van voormalige supermarkt wenselijk.
- In de verdere uitwerking dient toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke beperking mee te worden genomen in het definitieve ontwerp.

6. Dr. Crasbornplein

Analyse huidige situatie

Het Dr. Crasbornplein is een complexe openbare ruimte met een onregelmatige vorm. In het plein zit een hoogteverschil van ca. 1,3 meter met keermuur en diverse secundaire plekken met eigen functie en inrichting. De komst van een nieuwe supermarkt aan het plein vraagt om een herinrichting van het parkeerterrein. Ook moet gekeken worden naar het hoogteverschil bij de ingang van de nieuwe supermarkt en de doorsteek naar het Sint Jansplein. Het huidige parkeerterrein is versteend en inefficiënt ingericht. Doordat het gaat om een grotere supermarkt, neemt de ruimteclaim van parkeerplaatsen toe en staat het op gespannen voet met andere ambities, zoals het versterken van de landschappelijke beleving van de Swalm, het vergroenen en klimaatadaptief maken van de pleinen/straten en het versterken van de verblijfskwaliteit.



1 | Parkeerplaats is stenig en inefficiënt ingericht



2 | De locatie van de nieuwe supermarkt en hoogteverschil plein



3 | Overgangszone met verrommeling naar Sint-Jansplein



4 | Aangrezend het dorpspark met de Swalm



Intergrale analysekaart

6. Dr. Crasbornplein

Analyse hoogteverschil

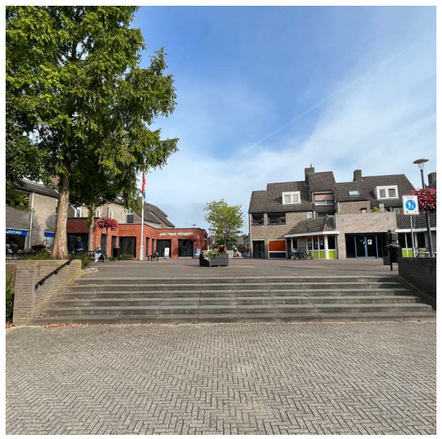
Om tot een moderne grote supermarkt te komen moet de huidige leegstaande supermarkt met uitbreiding ruimtelijk ingepast worden. Het huidige pand heeft een vrije hoogte van ca. 3 meter en is daarmee te laag om de benodigde hoogte van 4,5 vrije hoogte te realiseren. Om dit op te lossen wordt de vloer 1.3 meter verlaagd, waardoor de supermarkt met de ingang aan de lagergelegen parkeerplaats komt te liggen. Voor de beeldvorming is een doorsnede geschetst met daarin de huidige en toekomstige situatie van de supermarkt.



Huidige situatie



Toekomstige situatie



Hoogteverschil van 1.5m met doorsteek richting Sint-Jansplein met leegstaande supermarkt rechts



Lagergelegen parkeerplaats aan de Swalmzone

6. Dr. Crasbornplein

Denkrichting



Kansen

De komst van de nieuwe supermarkt biedt de kans om de openbare ruimte zodanig in te richten, dat meer samenhang en synergie ontstaat tussen de andere pleinen en verblijfsplekken. Daarnaast ligt er een kans om een efficiënter, klimaatadaptief en groen parkeerterrein te ontwikkelen dat ruimte vrij speelt voor een verblijfsruimte die aansluit op de groene oevers van de Swalm en andere pleinen. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen en uitwisseling van parkeerplaatsen met het Sint Jansplein kan de parkeervraag opvangen, mits de doorgang tussen de twee pleinen zorgvuldig wordt ontworpen.



Denkrichting

Om de supermarkt zorgvuldig in te passen wordt een verblijfsruimte gecreëerd die alle pleinen met elkaar verbindt. Op de kruising van twee zichtlijnen (Markt-Neerstraat en Sint Jansplein-Swalm) ontstaat zo een nieuw 'centerpoint'. Het opnieuw vormgegeven van het stijgpunt (met hellingbaan) benadrukt dit kruispunt, versterkt de doorloop tussen de pleinen en sluit aan op de ingang van de nieuwe supermarkt. Vergroening met bomen en vaste planten benadrukken de zichtlijnen en dragen bij aan een groene, leefbare omgeving.

Aanbevelingen

- Zet in op een kwalitatieve openbare ruimte die de ruimtelijke en economische samenhang van de pleinen versterkt.
- Zet in op het vergroenen van het nieuwe parkeerterrein.
- Verdeel de parkeervraag over twee pleinen zodat de doorloop tussen de pleinen wordt versterkt.
- In de verdere uitwerking dient toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke beperking mee te worden genomen in het definitieve ontwerp.

Kansrijke ontwikkelingen

Zes denkrichtingen per locatie

1. Markt



2. Lambertustuin



3. In den Hääfkes



4. Brugstraat



5. Sint Jansplein

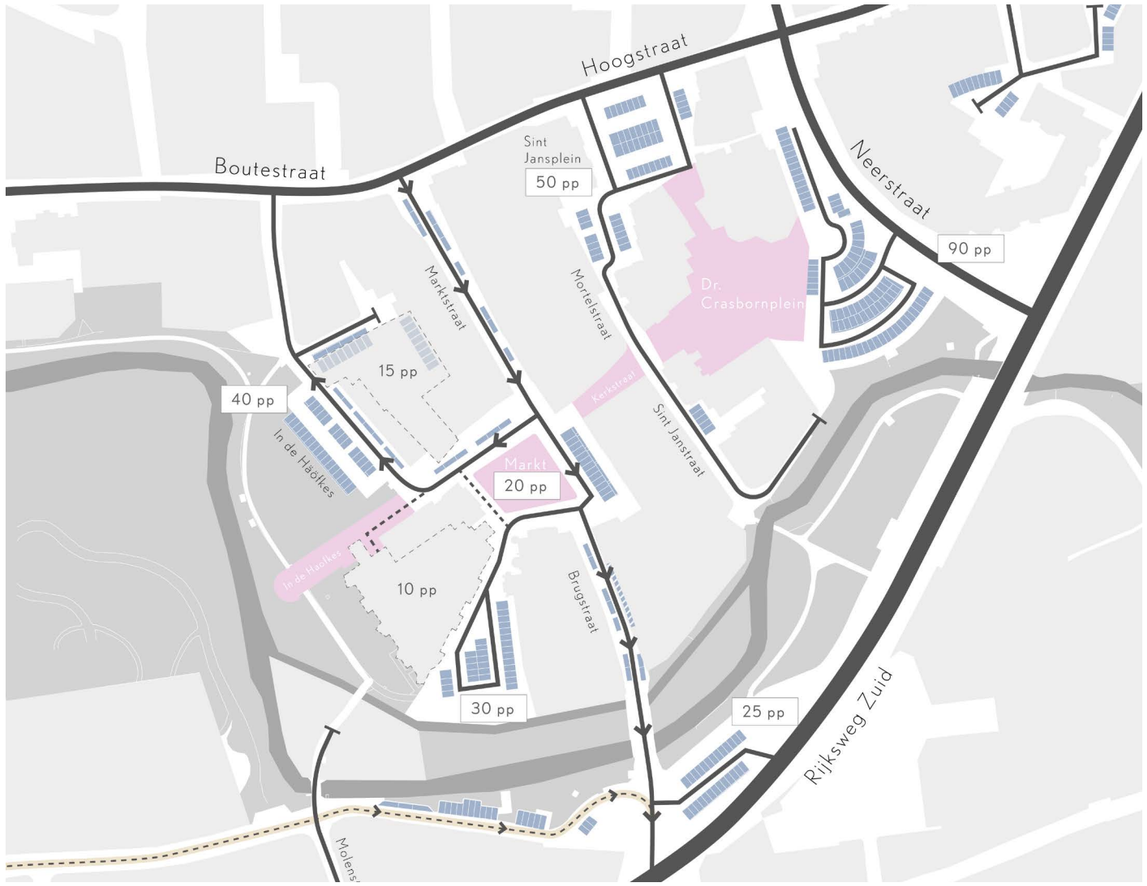


6. Dr. Crasbornplein



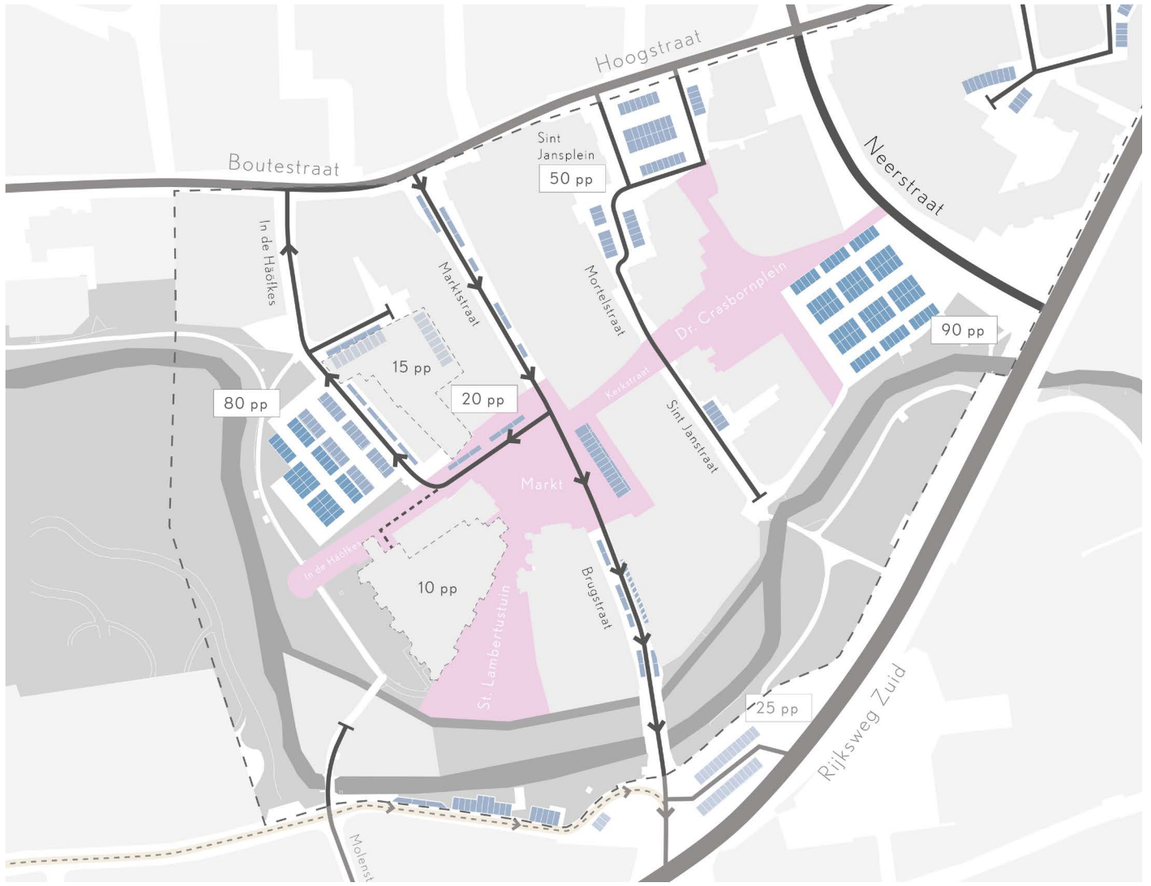
7. Parkeer- en ontsluitingsstrategie

Denkrichting



Kansen

Er liggen kansen om de huidige ontsluiting voor de auto te versimpelen en parkeergelegenheid te concentreren. Het resultaat zal zijn dat er meer ruimte ontstaat voor langzaam verkeer en hiermee de samenhang versterkt wordt tussen de verblijfslocaties.



Denkrichting

Door verplaatsing van 30 parkeerplaatsen van de Lambertustuin naar In den Hääfkes kan de ruimteclaim van verkeer op de Markt verkleind en versimpeld worden. Door parkeren meer te concentreren rondom In den Hääfkes en het Dr. Crasbornplein ontstaat ruimtewinst die ingezet kan worden om de verblijfskwaliteit op en tussen de pleinen te versterken. De parkeervraag van de nieuwe supermarkt is groter dan 90 parkeerplekken, maar zou opgevangen kunnen worden met parkeren op het Sint Jansplein.

Aanbevelingen

- Concentreer het parkeren zodat verblijfsplekken worden vrijgespeeld van parkeren.
- Versimpel de ontsluitingsstructuur.
- Zet in op dubbelgebruik van parkeerplaatsen op twee pleinen bij de nieuwe supermarkt.
- In de verdere uitwerking dient toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke beperking mee te worden genomen in het definitieve ontwerp.

Hoofdstuk 4

Conclusie en aanbevelingen

1. Conclusie
2. Aanbevelingen
3. Overzichtstekening



Conclusie

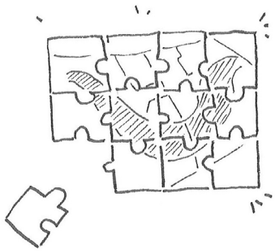
Transformatie van het dorpshart

De kracht van het dorpshart ligt in wat het al in zich heeft. Het gebiedsprofiel bevat een inventarisatie van de specifieke kwaliteiten van het centrum van Swalmen en de kansen voor de korte en langere termijn. Belangrijk uitgangspunt is het behouden en versterken van de landschappelijke beleving, de robuuste dorpse kern én de evenementen die hier plaatsvinden. Het gebiedsprofiel gaat in op de aanpak van de kwetsbare kanten van het dorp en verbeeldt nieuwe denkrichtingen en kansrijke ontwikkelingen. Het dorp krijgt hiermee een nieuw perspectief richting 2030, dat toekomstbestendig is en waarmee je spreekwoordelijk morgen al aan de slag kan.

Om het dorpshart van Swalmen toekomstbestendig te ontwikkelen, worden functiemenging, branchering en inrichting van de openbare ruimte integraal benaderd.

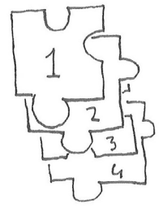
Dit gebiedsprofiel gaat in op het centrum van Swalmen. Het centrum is gedefinieerd als het gebied tussen Rijksweg Noord, de Hoogstraat en de Molenstraat. De randen daaromheen zijn meegenomen in de inventarisatie en analyse.

De kernconclusies zijn al volgt:



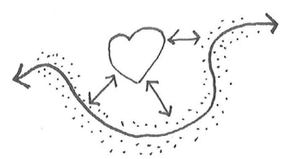
1. Integrale benadering (Assenkruis)
Het dorpscentrum bevat een ruimtelijk assenkruis voor langzaam verkeer, die de verblijfsplekken van het centrum en de Swalm met elkaar verbindt. Het ruimtelijke kruis bestaat uit pleinen en de overgangszones daartussen. Het assenkruis loopt van het Dr. Crasbornplein naar de Markt en van het Sint Jansplein naar de Swalm. Helaas zorgt de huidige ontsluiting en parkeerlocaties voor onderbrekingen in de verblijfsgebieden, wat resulteert in een gefragmenteerd centrum.

Om het gefragmenteerde centrum te verbinden moet aandacht worden gegeven aan het versterken van het ruimtelijke assenkruis. Dit betekent een integrale benadering om de verblijfkwaliteit van de pleinen met overgangszones te verbeteren. Ruimtelijk kan dat op twee manieren worden opgelost. Als eerste kan de parkeerlocaties en ontsluiting zodanig aangepast worden dat pleinen minder ruimte geven aan verkeer en meer aan verblijven. Ten tweede kan een uniforme inrichting in de vorm van bestrating, bomenstructuren en beplanting van het assenkruis, de ruimte visueel aan elkaar verbinden.



2. Kansrijke ontwikkelingen
In het gebiedsprofiel zijn 6 kansrijke ontwikkelingen gevisualiseerd in de vorm van een concreet toekomstbeeld, die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. De kansrijke ontwikkelingen zijn in willekeurige volgorde: Markt, Lambertustuin, In den Hääfkes, Brugstraat, Sint Jansplein en Dr. Crasbornplein.

Zorgvuldige stedenbouwkundige analyse en referentiestudies vormen de basis voor het schetsen van een aantrekkelijke denkrichting per locatie voor een toekomstbestendig centrum.



3. Landschapsrelatie versterken
Het dorpse hart heeft zich grotendeels naar binnen gekeerd waardoor de landschapsbeleving het dorpshart niet bereikt. Het visueel aantrekkelijk maken van bestaande zichtlijnen en routes richting de Swalm, kan de landschappelijke beleving meer het dorp in halen. Denk hierbij aan ruimte geven aan wandelpaden, begeleidende boomstructuren en beplanting en zichtlijnen.

Daarnaast zijn er 4 kansrijke ontwikkelingen die het dorp een gezicht kunnen geven aan de Swalm. Met name de ontwikkelingen Lambertustuin en Brugstraat schetsen een beeld waarbij door een nieuwe ruimtelijke inrichting en het toevoegen van programma, de levendigheid van zowel het dorp als de Swalm wordt verhoogd. De kansrijke ontwikkelingen liggen op strategische plaatsen waar nu voetpaden langs de Swalm ontbreken. Extra groene ruimtes worden ingericht op deze schakellocaties en verbinden zowel de Swalmzone als het dorp sterker met elkaar. Het resultaat is een omvangrijker en beleefbaarder dorpspark. Het 'Swalmpark' met een nieuw dorpsgezicht versterkt de landschappelijke beleving voor bewoners, ondernemers, bezoekers en Pieterpadters.

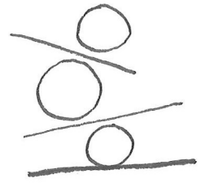
Conclusie

Transformatie van het dorpshart



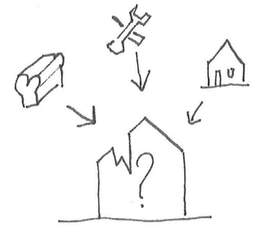
4. Vergroenen van leefomgeving
Over het algemeen kampt Swalmen met toenemende hittestress door grote versteende oppervlaktes en weinig bomen in het dorpscentrum. Klimaatverandering betekend alsmaar warmer en droger wordende zomers. Belangrijke verblijfsplekken en winkelgebieden zoals de Markt en Sint Jansplein kampen het meeste met hittestress. Dit heeft nadelige gevolgen voor de gezondheid van gebruikers, met namen die van oudere mensen.

Het vergroenen van de kern door het planten van bomen en planten helpen hierbij het meest. Bomen helpen bij klimaatadaptatie doordat ze schaduw genereren, verkoeling bieden door water afstoot en verhard oppervlakte verminderen. Daarnaast zou je het verhard oppervlakte nog verder kunnen verminderen door ruimte te geven aan vaste plantenvakken, halfverharding op parkeerplaatsen en een uitbreiding van het dorpspark aan de Swalm. Het toevoegen van waterelementen op pleinen kan verder helpen bij verkoelen en daarnaast aanleiding geven tot spelen/bewegen. Een groener dorpshart draagt bij aan een aangenaam leefklimaat, bevorderd de gezondheid en zet aan tot bewegen.



5. Dorp in balans
Het dorpshart vervult een belangrijke maatschappelijke functie en voorziet voor haar 9.000 inwoners en bezoekers in hun basisbehoeften, doelgerichte aankopen en recreatie. Zij voelen zich fijn in een prettige, gastvrije, leefbare omgeving die ruimte biedt voor ondernemerschap. Een veilig gevoel en veel sociale evenementen geven het dorp een sterke sociale cohesie. Het enige aandachtspunt voor het dorp is een beperkt aanbod aan retail.

Door de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt verschuift het economische gewicht van het Sint Jansplein naar het Dr. Crasbornplein. Deze nieuwe supermarkt met moderne omvang is een positieve ontwikkeling voor de retailfunctie van het dorp en geeft een forse impuls in koopkrachtbinding. Door de moderne supermarkt met groot assortiment hoeven klanten nu minder snel naar buitengelegen grote supermarkten voor hun boodschappen. Een punt van zorg is wel dat het vertrek van de supermarkt leegstand genereert aan Sint Jansplein. Er moet opnieuw worden nagedacht over een economisch evenwicht tussen de drie pleinen: Markt, Dr. Crasbornplein en Sint Jansplein. Een mogelijke oplossing zou zijn om ondernemerschap en speciaalzaken te stimuleren die complementair zijn aan de nieuwe supermarkt, zoals een slijterij, streekproducten, verswinkel, etc. Door in te zetten op een aantrekkelijke omgeving met levendige plinten, groene openbare ruimtes en een vergroot verblijfsgebied wordt lokaal ondernemerschap gestimuleerd en wordt zowel een nieuwe balans gevonden als een nieuwe identiteit toegevoegd aan het Sint Jansplein.



6. Leegstand revitaliseren
In het centrum zijn veel leegstaande plinten te vinden op pleinen en straten en deze dragen niet bij aan een levendig dorpsbeeld. Leegstand biedt een kans om de regie te pakken en te sturen op een passende invulling die ten goede komen van een toekomstbestendig dorpshart.

Wat precies de juiste invulling is voor leegstand verschilt per locatie. Door de afname van aantal winkels is het voorstelbaar dat voorzieningen meer geconcentreerd en gekoppeld worden aan een plek. Hierdoor komt er meer ruimte vrij voor wonen en werken in de dorpskern. Op het Sint Jansplein kan worden ingezet op retail, zoals speciaalzaken. Bij de Markt ligt het voor de hand om meer op wonen, horeca en maatschappelijk programma te focussen. De Brugstraat kent veel leegstand in voormalige winkelpanden die getransformeerd kunnen worden naar woningen. Hoekpanden zoals het voormalige Chinese restaurant op de Burgstraat, spelen ruimtelijke een belangrijke rol en zouden met een bijzonder programma in de plint kunnen bijdragen aan een aantrekkelijk overgang naar het dorpshart.

Aanbevelingen

Onze aanbevelingen

Dit gebiedsprofiel agendeert grote kansen voor het centrum van Swalmen. De verbeeldingen van de kansrijke ontwikkelingen komen voort uit gedegen ruimtelijke analyses. Ze laten zien hoe de strategische aanpak kan resulteren in mogelijke oplossingen voor een toekomstbestendig dorp. Dit gebiedsprofiel vormt tevens het resultaat van participatie met stakeholders en biedt de bewoners en ondernemers van het dorp een blik op de toekomst die vooral moet inspireren. De meerwaarde van het gebiedsprofiel is gelegen in de concrete verbeeldingskracht van het stedenbouwkundig ontwerp. In dialoog met bewoners, ondernemers, experts en het maatschappelijk middenveld zijn wensen en urgente vraagstukken in kaart gebracht. De twee uitgangspunten voor de strategische aanpak in dit gebiedsprofiel worden breed gedeeld en stevig ondersteund: het versterken en vergroenen van de openbare ruimte en het revitaliseren van het dorpscentrum door het stimuleren van functiemenging en ondernemerschap. Hieruit volgen aanbevelingen van het ontwerpteam van het gebiedsprofiel.

Dit zijn onze aanbevelingen voor de uitvoering van de kansrijke ontwikkelingen en de implementatie in het beleid:

1. Een groener dorpshart realiseren
Alle verbeeldingen van kansrijke ontwikkelingen zetten stevig in op het 'ontharden' van de openbare ruimte en het planten van meer bomen in het dorpshart. Bomenrijen leveren structuur, oriëntatie en hiërarchie in het dorpshart. Het bladerdak biedt in de zomer schaduw als het warm is en terwijl in de winter het zonder bladeren licht doorlaat. Het is helder dat het planten van bomen niet altijd gemakkelijk gaat; de ondergrond (kabels, leiding of archeologie) zorgt vaak voor conflicterende belangen. Het 'ontharden' van pleinen en straten betekent minder tegels en klinkers en deze vervangen door groene bermen, wadi's en andere klimaatadaptieve maatregelen. Bij een groen en robuust buitenruimte ontwerp zal de verblijfskwaliteit sterk toenemen. Vanuit de opgave 'transformatie naar een aantrekkelijk dorpshart met meer verblijfskwaliteit' is er nu een urgente behoefte om invulling te geven aan maatschappelijke vraagstukken (als hittestress en hemelwaterretentie) met als doel te komen tot een toekomstbestendig dorpshart richting 2030.

2. Investeer in de kwaliteit van de verbinding tussen de drie pleinen
De verplaatsing en uitbreiding van de nieuwe moderne supermarkt aan het Dr. Crasbornplein is een positieve economische en maatschappelijk ontwikkelingen voor Swalmen. De verplaatsing zorgt echter voor een verschuiving van het economische zwaartepunt naar het Dr. Crasbornplein. Het is nog de vraag wat er voor winkelruimte terugkomt aan het Sint Jansplein. De parkeerdruk op het Dr. Crasbornplein zal in ieder geval toenemen terwijl de parkeerplaatsen op het Sint Jansplein beschikbaar blijven. De Kerkstraat verbindt het Dr. Crasbornplein met de Markt. De aantrekkelijkheid van deze wandelroute is cruciaal voor het vestigingsklimaat voor horeca en andere functies in het dorp. De ruimtelijke en functionele verbinding tussen 3 pleinen is daarom van groot belang voor de toekomstbestendigheid van het dorpshart.

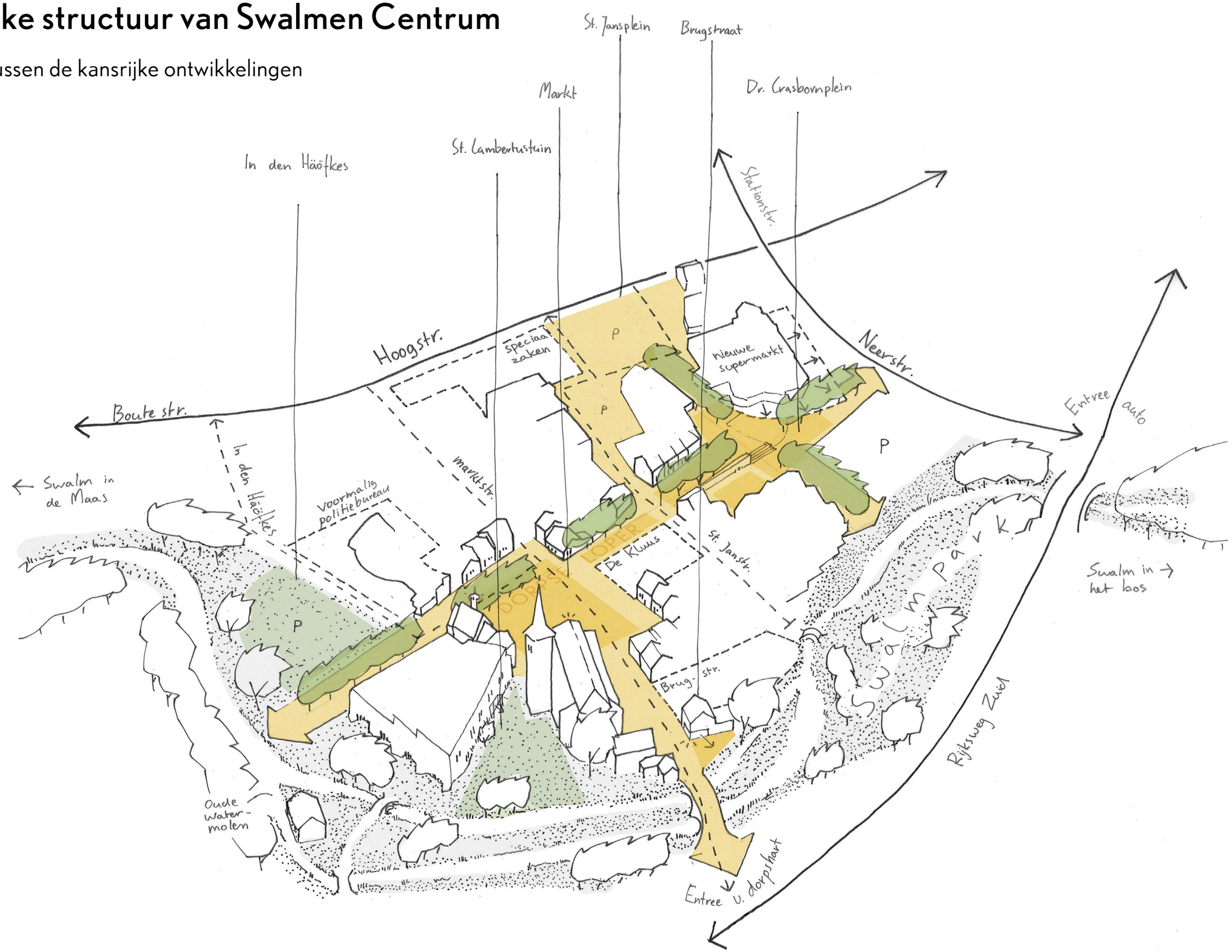
3. Reorganiseer de parkeerplaatsen
Uit de ruimtelijke analyse van het dorpshart van Swalmen is op te maken dat er overal parkeerplaatsen zijn gemaakt en de auto dominant is in het dorpsbeeld. De verblijfskwaliteit in het dorpshart zou sterk verbeterd kunnen worden als de versnippering van parkeerplekken vervangen kan worden door geconcentreerde parkeerplaatsen die efficiënt ingericht zijn en goed bereikbaar. Vooral rondom de Markt bevinden zich parkeerplaatsen die vrijgespeeld kunnen worden. Het reorganiseren van parkeerplaatsen kan stap voor stap gebeuren. De kwaliteit, de veiligheid en de aantrekkelijkheid van het voetgangersgebied gaat daarmee omhoog en versterkt het verblijfsgebied.

4. Geef Swalmen weer een gezicht aan de Swalm
Swalmen heeft in de loop der jaren de ruimtelijke relatie met de Swalm verwaarloosd. De Swalm en de lommerrijke groene oevers bieden juist kansen om de identiteit van het dorp te versterken. Een inspirerend voorbeeld hiervoor is het dorp Brüggen aan de Swalm, net over de grens. Dit dorp heeft een 'gezicht' aan de Swalm en heeft een aantal verblijfsplekken en functies die profiteren van de ligging aan de beek. In Swalmen laten de verbeeldingen van de kansrijke ontwikkelingen Lambertustuin en Brugstraat goed zien hoe het dorp opnieuw aan de Swalm komt te liggen. Investeer in wandelroutes tussen het dorpshart en de groene oevers en leg langs de Swalm ook nieuw wandelroutes aan.

5. Stel prioriteiten van kansrijke ontwikkelingen
Het is van groot belang om breed draagvlak te vinden voor de uitvoering van de kansrijke ontwikkelingen. Daarin is de volgorde van uitvoering en het stellen van prioriteiten cruciaal. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is onze aanbeveling te starten met de transformatie van het Dr. Crasbornplein en het St. Jansplein. Beide kansrijke ontwikkelingen combineren een aantal speerpunten van dit gebiedsprofiel: vergroening, levendige plinten, routing en het opwaarderen van de verblijfskwaliteit met een consequente hoogwaardige inrichting. Deze ingrepen zijn zichtbaar in het centrum en kunnen daarom voorbeeldstellend zijn. Zet de nieuwe supermarkt in als vliegwielfunctie voor de verdere uitwerking van projecten in het dorp. Beide pleinen kunnen goed laten zien hoe de gemeente samenwerkt met betrokken ondernemers en bewoners. In het gebiedsprofiel is reeds een aanzet gedaan met denkrichtingen om met verbeelding de dialoog met betrokkenen te stimuleren. Het definitieve ontwerp moet nog gemaakt worden, maar de basis is gelegd voor een integraal proces met een eigentijdse vorm van 'co-creatie'. Naast deze twee prioritaire projecten kan de aanpak van de Markt in combinatie met Lambertustuin en In den Hääfkes van start gaan.

Ruimtelijke structuur van Swalmen Centrum

Samenhang tussen de kansrijke ontwikkelingen





Disclaimer

In het gebiedsprofiel Swalmen Centrum zijn 6 kansrijke ontwikkelingen verbeeld die een denkrichting geven naar een toekomstbestendig dorpshart. Hierbij moet benadrukt worden dat deze zes denkrichtingen geen concrete plannen zijn. De zes verbeeldingen dienen als inspiratie en voeden de dialoog over de ontwikkeling van deze projecten in de toekomst. De kansrijke ontwikkelingen kunnen meegenomen worden in mogelijke planvorming op een later moment. Dit zal zijn wanneer de beslissing wordt genomen door de gemeente om een kansrijke ontwikkelingen uit te voeren. Het belangrijkste van de verbeeldingen is om de belangrijke thema's van het gebiedsprofiel, zoals vergroening, balans tussen de pleinen, connectie met de Swalm, etc. zichtbaar en bespreekbaar te maken.

Colofon

Datum
April 2024

In opdracht van
Gemeente Roermond

Team Ziegler|Branderhorst
Franz Ziegler
Lorenzo van Pul
Anne van den Berg
Sjoukje Vermeer

Team GINDER
Rien Romijn
Delaram Ashtari

Team Streetwise
Sjaak Vinken

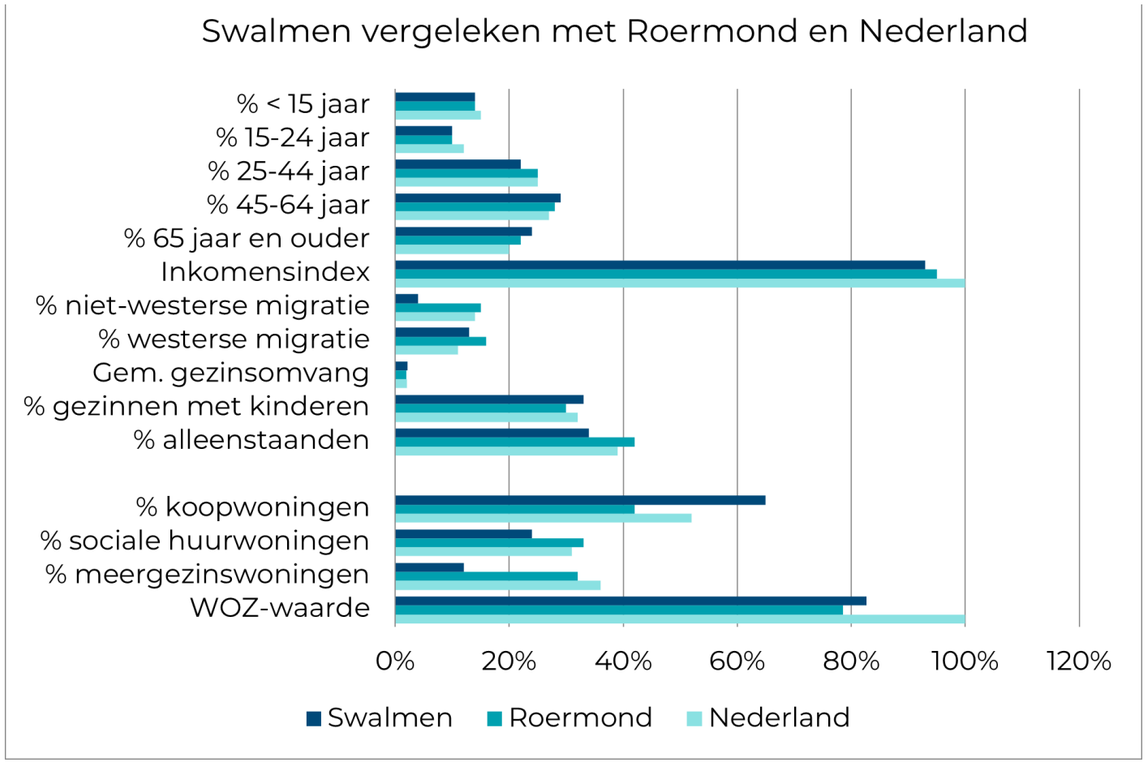
Team RGB Media
Marcel Hermans
Weit Hoogeveen

Contact
Ziegler | Branderhorst, stedenbouw en architectuur
Coolhaven 96a
3024 AG Rotterdam
010 - 465 2036
info@zieglerbranderhorst.nl
www.zieglerbranderhorst.nl

GINDER
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
088 - 210 0200
info@wijzijnginder.nl
https://wijzijnginder.nl/

Economie en leefbaarheid

Bijlage 1: benchmark bevolkingssamenstelling en woningvoorraad

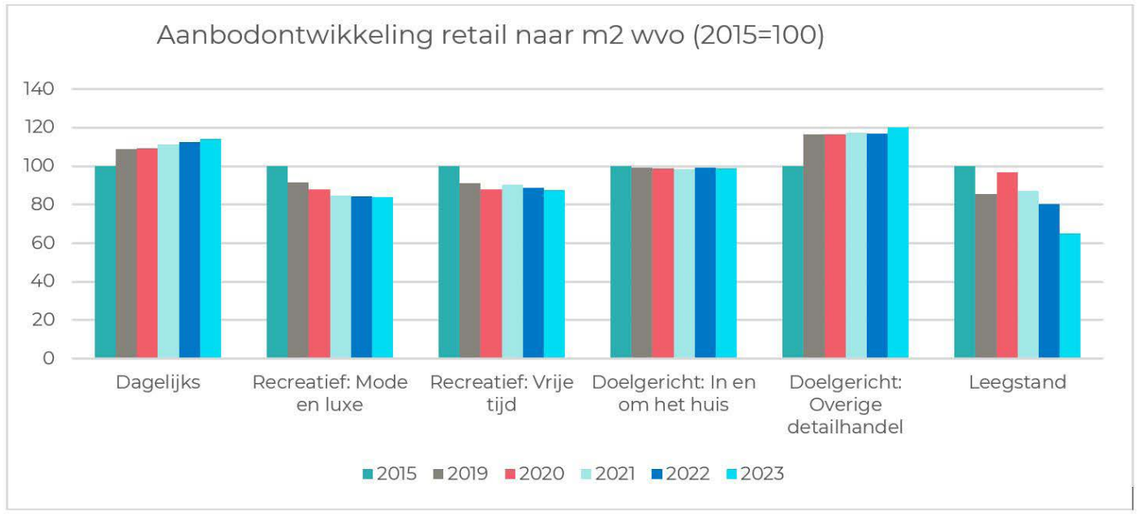


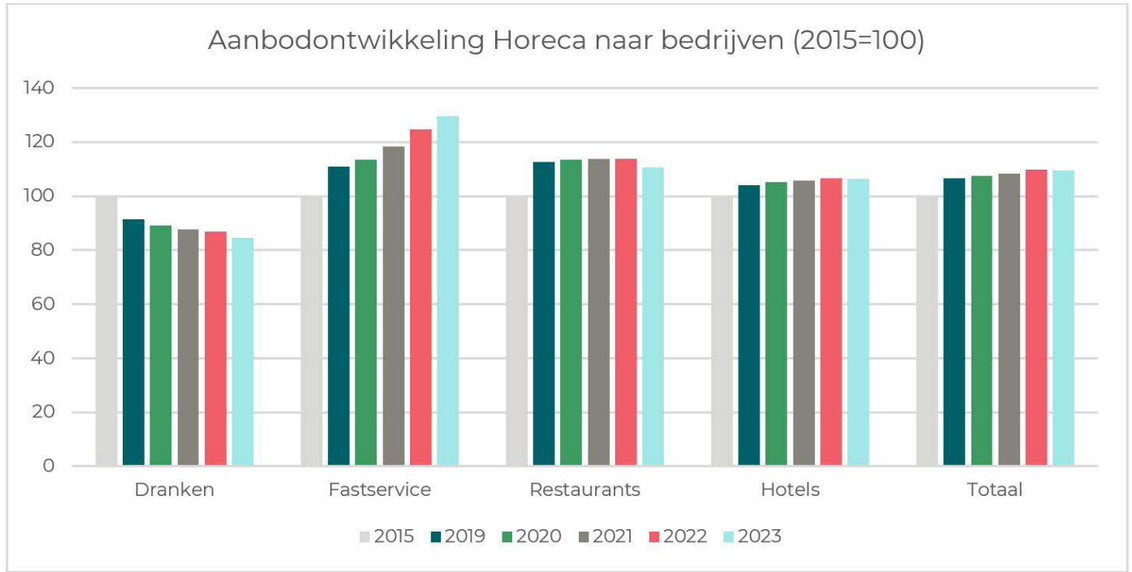
De belangrijkste verschillen zijn:

- Leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar zijn licht oververtegenwoordigd, tot 25 jaar is het beeld gelijk aan Roermond: de lichte mate van vergrijzing gaat niet gepaard met minder kinderen;
- Net als in Roermond blijft het inkomen in Swalmen iets achter;
- Het aandeel niet-westerse migranten is in Swalmenlaag;
- In de woningvoorraad zijn eengezins koopwoningen dominant, er zijn weinig sociale huur- en meergezinswoningen.

Economie en leefbaarheid

Bijlage 2: Aanbodtrends in Retail en Horeca

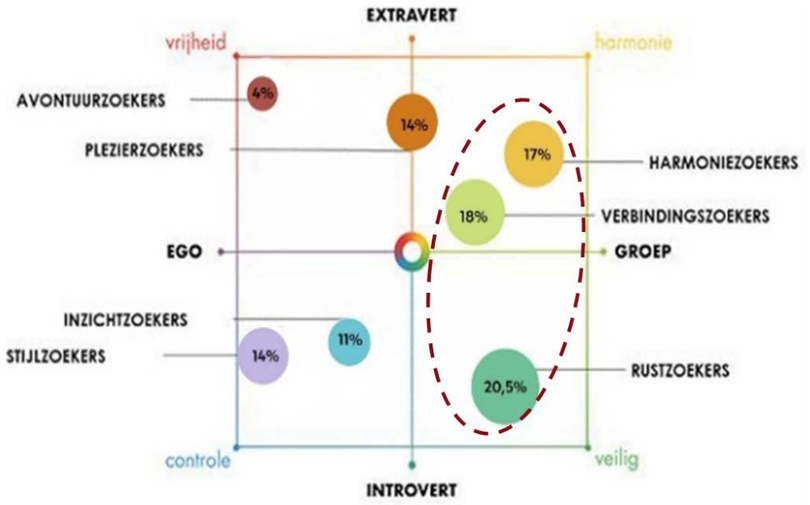




Economie en leefbaarheid

Bijlage 3: Leefstijlvinder winkel- en horeca-voorkeuren van de dominante leefstijlen

Het figuur aan de rechterkant geeft het leefstijlenmodel weer over de assen 'individueel-collectief' en 'extravert-introvert'. In de volgende tabel is weergegeven waar deze typen bezoekers van houden qua winkels, activiteiten en horeca. Het zijn accentverschillen omdat de overige leefstijlen ook vertegenwoordigd zijn.



	Totaal Huishouden	*Avontuur -zoekers*	*Plezier- -zoekers*	*Harmonie- zoekers*	*Verbindings -zoekers*	*Rust- zoekers*	*Inzicht- zoekers*	*Stijl- zoekers*
Nederland	8009966	11.2	18.1	12.0	12.5	17.2	13.3	15.7
Wijk 08 Swalmen	4060	4.1	14.5	**17.5**	**18.2**	**20.4**	11.5	13.8

Leefstijl	**Kenmerken**	Winkels per leefstijl	Horeca per leefstijl
Rustzoekers	**'Vertrouwd en doe maar normaal'** Rustzoekers zijn relatief vaak ouder dan 50 en alleenstaand. Ze komen graag tot rust in de natuur en houden niet van te veel gedoe. Ze recreëren vooral in de eigen omgeving, winkelen bij bekende merken en vinden het fijn om terug te gaan naar de voor hun bekende plekken.	Zoekt rust, drinkt graag een kopje koffie op bekende plekken, komt dan ook vaker terug, vooral doelgericht winkelen.	Huiselijke sfeer, knus en prettig. Eenvoudige gerechten met hoffelijk en attent personeel.
Verbindings-zoekers	**'Er voor elkaar zijn dat is normaal'** Verbindingszoekers zijn vaak twee-persoons-huishoudens, gepensioneerden of 'empty nesters'. Ze zijn gastvrij, actief in de natuur en erg geïnteresseerd in andere en de wereld. Hun motto is: doe maar gewoon!	Gemoedelijk, knus, gastvrijheid, cultureel erfgoed, lokale markten, streekproducten/winkels.	Huiselijke inrichting, kleinschalig en rustig, in een natuurlijke omgeving. De bekende klassieke gerechten staan op de kaart. De bediening is behulpzaam en vriendelijk.
Harmonie-zoekers	**'Zachtvrij en hartelijk'** Harmoniezoekers zijn vaak middelbaar opgeleid en hebben een modaal salaris. Ze zijn gastvrij en geïnteresseerd in anderen. Vrije tijd is tijd die ze graag met hun gezin, familie of vrienden doorbrengen. En ze zijn pas echt blij, als iedereen in het gezelschap tevreden is.	Shoppen, gezellige terrasjes, bekende ketens, lokale ondernemers, speelplekken in het dorp.	Een warme sfeer en inrichting met decoratie. Eten voor de gezelligheid, echt een uitje. Bijv. wokken of groepsgerechten. Bediening kan goed op groepen inclusief kinderen inspelen.