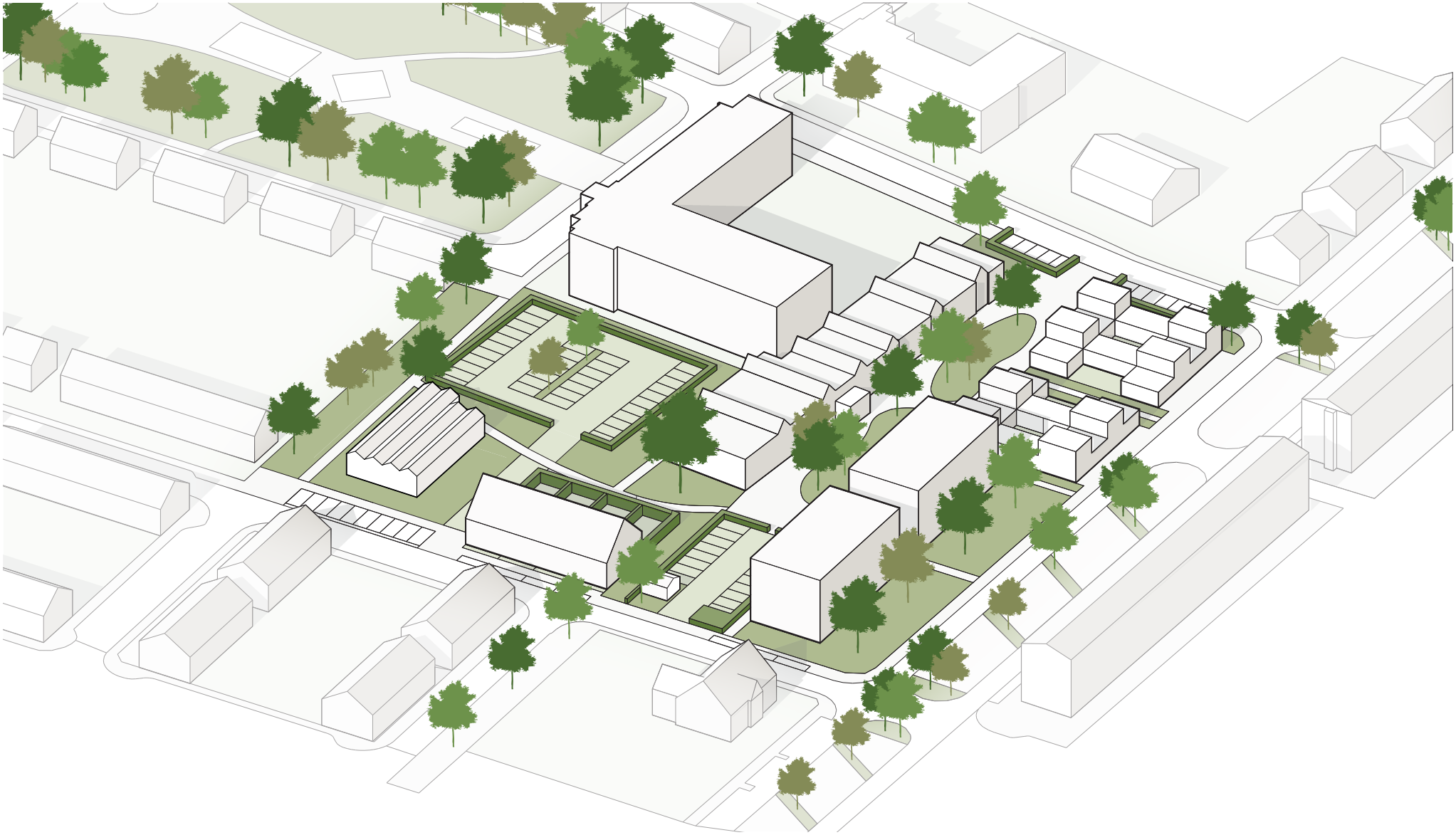


PANNINGEN VMBO-LOCATIE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

MR. STIR

PANNINGEN VMBO-LOCATIE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

MR. STIR

INHOUD

Inleiding

1. Ambitie 9

2. Bouwstenen 23

3. Plan 27

4. Beeldkwaliteit 35

INLEIDING

AANLEIDING

De VMBO-locatie ligt tegen het winkelhart van Panningen aan. Met veel voorzieningen in de buurt. Deze locatie kwam in bezit van de gemeente nadat de school verhuisde naar een andere locatie in Panningen.

De herontwikkelingsopgave was gericht op woningen en maatschappelijke functie(s). Daarbij stond kwaliteit hoog in het vaandel. Het behouden van beeldbepalende elementen en karakter - zoals bepaalde gebouwen en bomen - hoort daar bij. Ook een zorgvuldig proces met omwonenden en potentiële bewoners - en de inbreng van deze - hoort tot deze kwalitatieve herontwikkeling.

Het traject leidt tot een herontwikkeling waarin ruimte ontstaat voor minimaal 36 woningen (waaronder appartementen), de bestaande tuinderskas behouden blijft en een woonzorgcomplex voor dementerenden gerealiseerd wordt. Dit alles in een groene omgeving waar 'ontmoeten' en 'samenleven' centraal staan.

STATUS

Dit stedenbouwkundig plan is een bouwsteen voor het bestemmingsplan 'Voormalige VMBO locatie Panningen'. In het bestemmingsplan wordt naar dit document verwezen. Vanwege de beeldkwaliteitseisen die ook in dit stedenbouwkundig plan zijn opgenomen, is dit plan - samen met het bestemmingsplan - vastgesteld op ... . Daarmee ligt er een juridisch toetsingskader voor de initiatieven.

LEESWIJZER

In het rapport wordt eerst de ambitie beschreven. Deze ambities vormen het fundament voor de keuzes in het uiteindelijke verkavelingsplan. Hier wordt gekeken naar de ruimtelijke context, de dialoog met de wijk en de ambities op het gebied van duurzaamheid. Deze ambitie vormt de basis voor de bouwstenen en het uiteindelijke verkavelingsplan. Het plan wordt uitgelegd op basis de verschillende onderdelen zoals de groenstructuur, mobiliteit, woningtypen en de bouwhoogten. Vervolgens wordt in het laatste hoofdstuk ingegaan op de beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte.

1. AMBITIE

1.1 CONTEXT

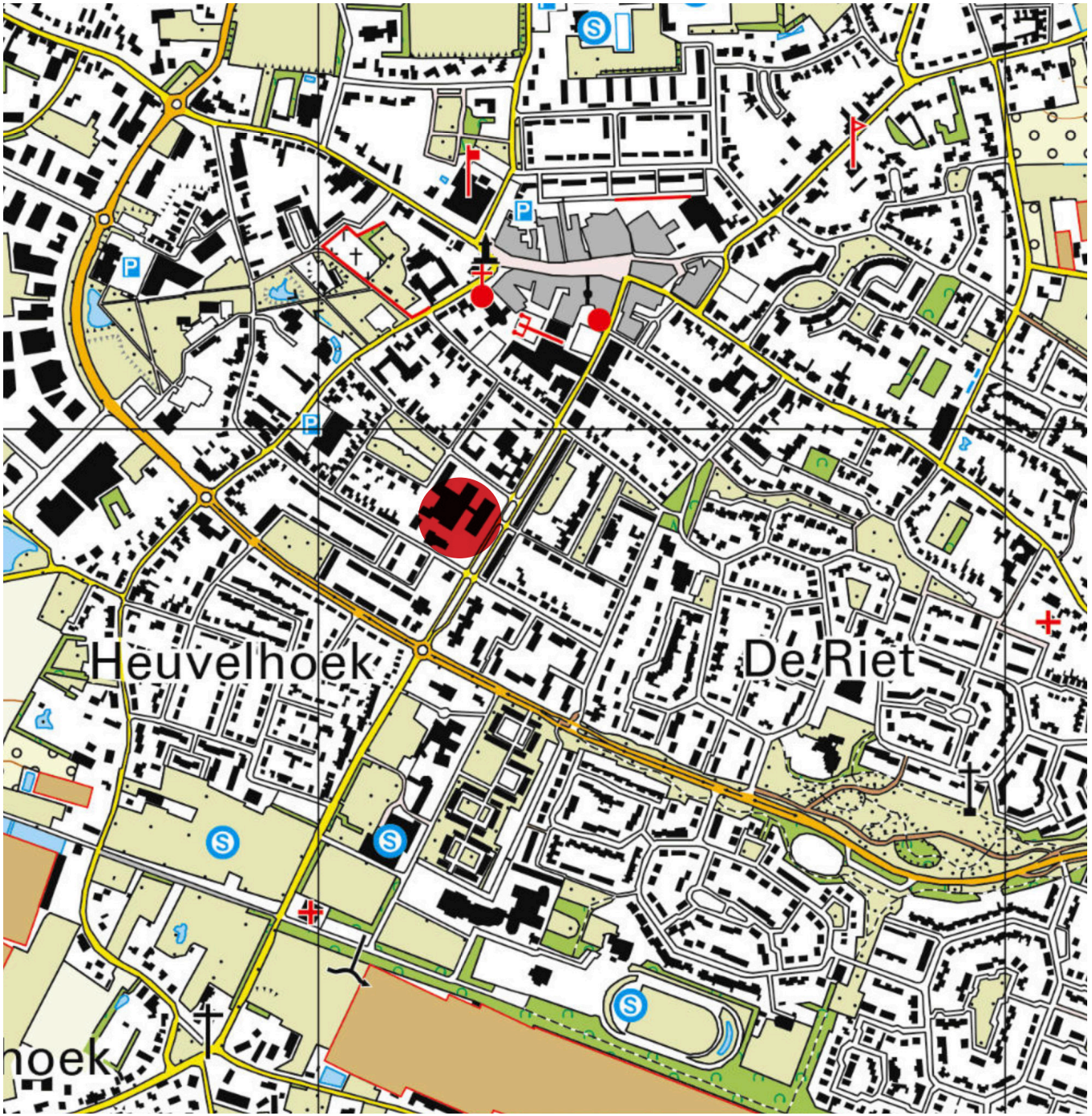
De VMBO-locatie ligt op een prominente plek in Panningen, aan de Raadhuisstraat en tegen het winkelhart van Panningen aan. Ondanks dat de plek omringd wordt door woonbebouwing is het geen standaard woonomgeving. Dit komt deels door het voormalige gebruik van de locatie zelf maar ook door de centrale en prominente ligging. Deze ligging zorgt er ook voor dat de plek op verschillende manieren reageert op de omgeving.
Zo is de Doctor Ariënsstraat een duidelijke woonstraat met bebouwing van 2 bouwlagen met kap. Binnen de grenzen van het terrein is hier een kas gelegen. Deze wordt in het plan ingepast en krijgt een nieuwe functie voor ontmoeting in de wijk.

Aan de noordkant wordt de locatie begrenst door de Nijverheidsstraat, een straatnaam die goed past bij de voormalige L.T.S. Dit is ook een duidelijke woonstraat al loopt de straat wel over in het Dokter Poelsplein.

Aan het Dokter Poelsplein, in het westen van de locatie, ligt het originele hoofdgebouw dat wordt omgevormd tot woon-zorgcomplex 'Het Poelsplein'. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van het ensemble van de VMBO-locatie en is 1 van de dragers van het gebied. Het Dokter Poelsplein is een groene en boomrijke plek. Deze oase van rust en groen zorgt voor veel woon- en leefkwaliteit in de wijk.

Aan de oostkant grenst de locatie aan de Raadhuisstraat. Deze invalsweg loopt door tot in het centrum van Panningen en is ook de verbinder met de voorzieningen.

Al met al vormt de VMBO-locatie de overgang tussen het hart van Panningen en de woonwijken. Hierdoor neemt het een bijzondere plek in in Panningen, dit is in de planvorming meegenomen.



De VMBO-locatie zelf is door al de bebouwing een behoorlijk stenige locatie geworden. Met de herontwikkeling ontstaat de kans om dit te veranderen en de plek meer open en groen te maken. Meer een verblijfsplek voor iedereen. Hierbij is het niet de bedoeling dat alles wat er staat wordt weggevaagd. Het is juist belangrijk om te onderzoeken welke karakteristieke elementen behouden kunnen blijven als identiteitsdragers van het gebied.

Gekozen is om gebouwdeel A + B te behouden. Dit is het voormalige hoofdgebouw en hier wordt, zoals aangegeven, woon-zorgcomplex 'Het Poelsplein' in gevestigd. Ook de voormalige praktijklokalen, gebouwdeel C, blijven behouden. Dit gebouw, dat haaks gelegen is ten opzichte van het woonzorgcomplex, wordt meegenomen in de woonontwikkeling en krijgt een transformatie naar woningen.
Het andere gebouw dat behouden blijft is de kas. Deze krijgt een nieuwe invulling die een bijdrage levert als plek voor ontmoeting in de wijk.

Andere belangrijke elementen die behouden blijven zijn de waardevolle bomen. Deze krijgen een prominente plek in de ontwikkeling van het terrein en zijn de aanzet tot de vergroening van de locatie.

Het laatste onderdeel van de locatie dat weer een plek krijgt is het kunstwerk dat in de wand was verwerkt van een gesloopt gebouw aan de zijde van de Nijverheidsstraat. Bij de uitwerking van het plan wordt gekeken hoe dit ingepast kan worden in hert gebied.

De VMBO- locatie ligt in een omgeving met voornamelijk huurwoningen. Grote eengezinswoningen in de straten tegen het centrum en appartementen aan de Raadhuisstraat. Vooral de bewoners van de eengezinswoningen wonen er al lang. Grofweg kan gezegd worden dat de gemiddelde leeftijd 65 plus is, mensen in een één- tweepersoonshuishouden wonen, zonder kinderen. Men is in toenemende mate aangewezen op (WMO) ondersteuning en zorg.

1.2 HISTORIE VAN DE PLEK

Panningen, in de volksmond Kepèl genoemd, is het grootste dorp in de gemeente Peel en Maas. Het dorp ontstond in de 17e eeuw en groeide rond een 17e-eeuwse bedevaartkapel.
De oude kapel die het dorp z'n volksnaam gaf, bestaat inmiddels niet meer. Door het toenemende aantal pelgrims werd de kapel uitgebreid met zijbeuken. De zo ontstane kerk, O.L. Vrouwe van Zeven Smarten genaamd, is inmiddels afgebroken en werd in 1929 vervangen door de huidige kerk.

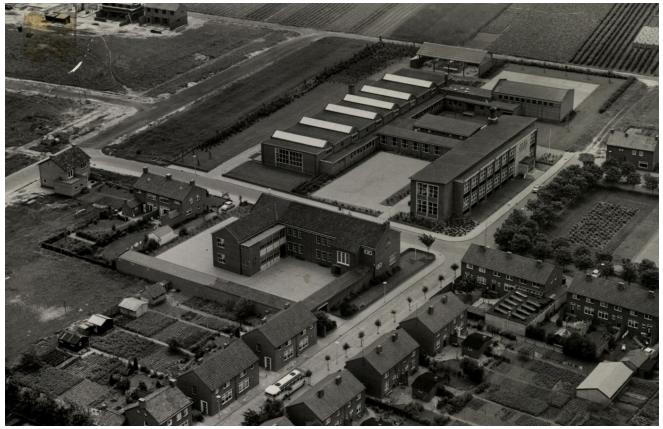
Panningen ligt centraal tussen de steden Roermond, Weert en Venlo en vervult een grote regiofunctie omdat de omliggende steden elk op een afstand van zo'n 20 km liggen. Kenmerkend voor Panningen is het door deze regiofunctie relatief grote winkelcentrum.

Ook op onderwijsgebied ontwikkelde zich de centrumfunctie van Panningen, met de Nationale Handelsacademie, de middelbare landbouwschool uit 1926 en de lagere technische school. Deze functie heeft het dorp nog steeds met onder andere het Bouwens van der Boijecollege.

1900
Wanneer gekeken wordt naar het plangebied valt op dat deze in 1900 nog buiten de kern van Panningen is gelegen. Panningen bestaat in deze tijd nog uit lintbebouwing langs de kruisende wegen. In de buurt van de locatie is nog geen bouwactiviteit aanwezig.

1900

VMBO-locatie 1961



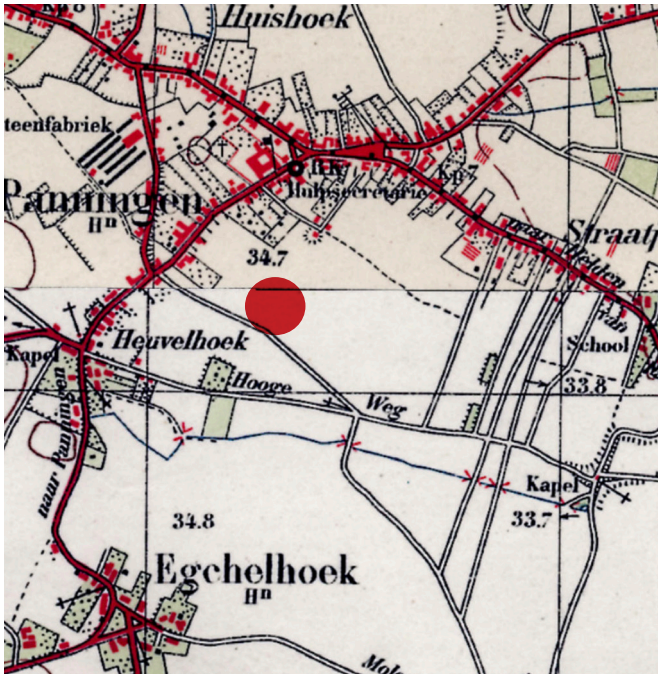
1950
In 1950 is er op de locatie nog niet veel veranderd maar is de kern van Panningen zich wel al aan het ontwikkelen met onder andere de kerk en het klooster.

1970
Tijdens de wederopbouwperiode is Panningen uitgebreid waarbij in 1959 ook de L.T.S. is geopend. De oprichting van een L.T.S. werd gezien als een belangrijke stap in de vooruitgang van Helden-Panningen om de gemeente industrie-rijp te maken. Een belangrijk signaal vanuit de agrarische sector was destijds dat Helden-Panningen haar vooraanstaande positie op land- en tuinbouwgebied niet mocht verwaarlozen. Echter de agrarische sector, die van oorsprong de overhand heeft in deze regio, is midden jaren '50 niet in staat de bevolkingsgroei op te vangen. Om migratie en werkloosheid te voorkomen kan een oplossing gevonden worden in industriële ontwikkeling ter plaatse. Het slagen hiervan hangt nauw samen met de aanwezigheid van geschoolde arbeidskrachten. Vanuit deze visie zijn de plannen gemaakt voor het oprichten van een ambachtsschool, de L.T.S in Panningen.

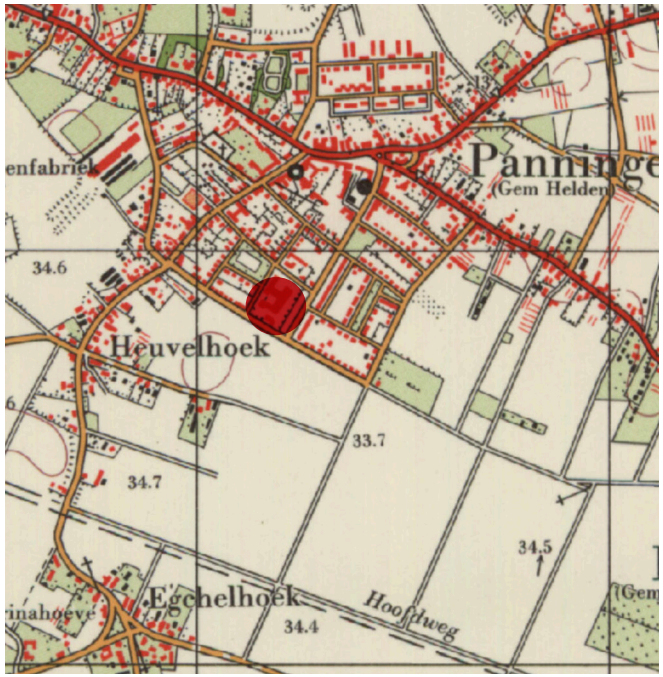
Decennialang was dit het opleidingscentrum voor vakmensen uit de omgeving. De schoolgebouwen zijn dan ook verankerd in het collectief geheugen van de bewoners van de gemeente Peel en Maas.

2000
Door de groei van het aantal leerlingen is de school door de jaren heen uitgebreid, onder andere met de praktijklokalen. Tevens is een verdieping op het hoofdgebouw geplaatst waar een theorielokalen en een tekenlokaal werden ondergebracht. Met de uitbreidingen is het complex ook aan de Raadhuisstraat komen te liggen. Door de groei van Panningen is de school ook niet meer aan de rand gelegen maar volledig ingebed in het dorp.

2020
In 2020 staat de school reeds een aantal jaren leeg en ligt het terrein te wachten op herontwikkeling. Het hoofdgebouw (gebouwdeel A + B), de praktijklokalen (gebouwdeel C) en de kas worden meegenomen bij de ontwikkeling, de overige gebouwen zijn gesloopt. Het terrein heeft door de functie en ligging altijd een belangrijke rol gehad binnen de gemeenschap van Panningen. Met de herontwikkeling van het terrein is het de ambitie om de VMBO-locatie weer een belangrijke rol te laten spelen in de wijk, zowel ruimtelijk als functioneel.

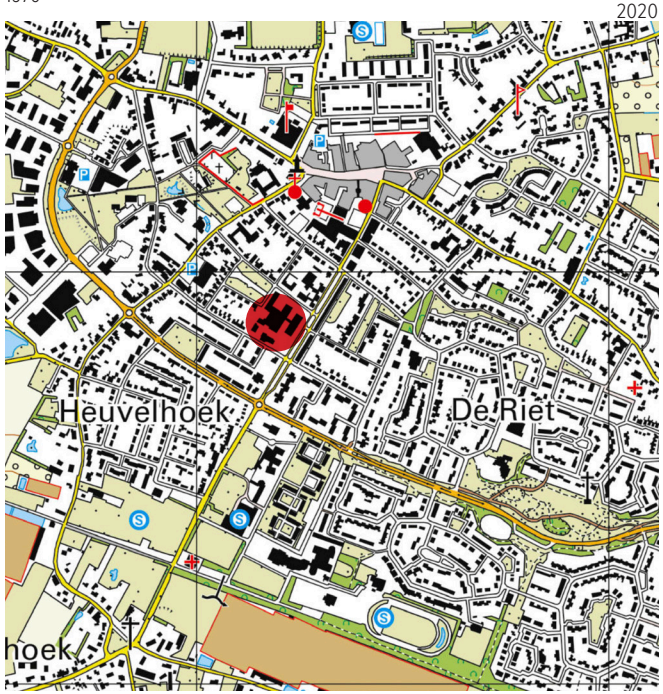


1950

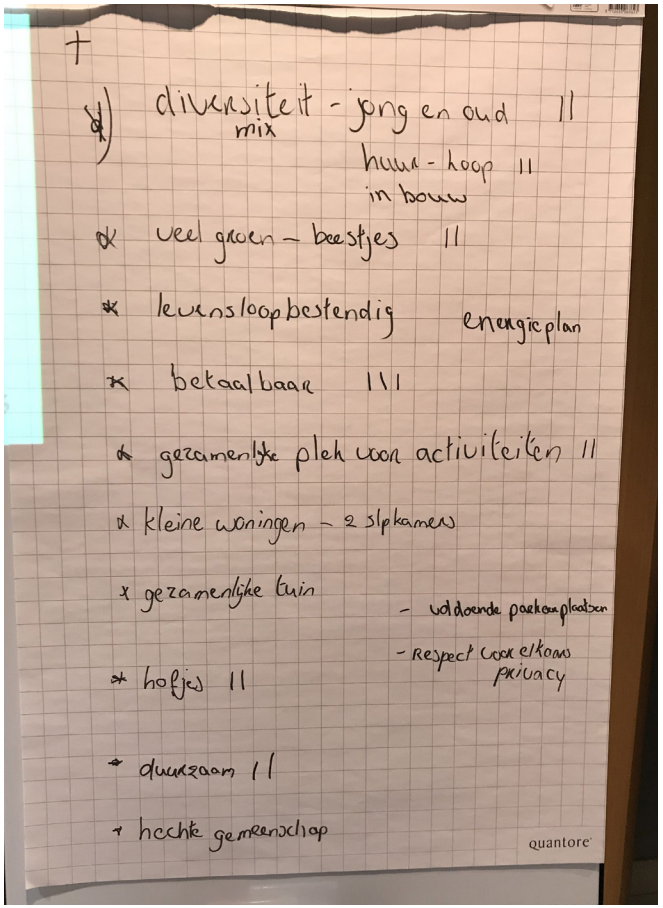


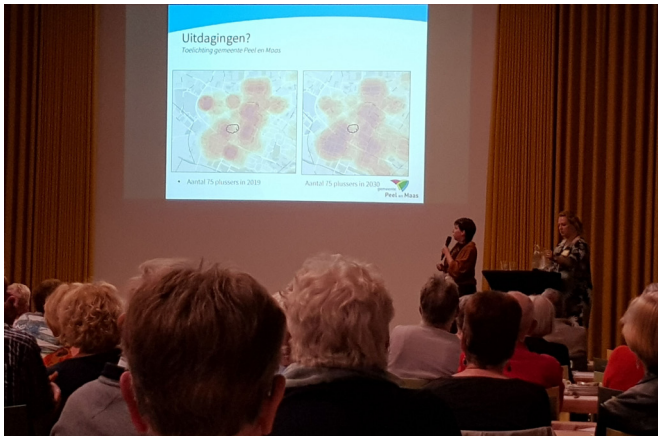
1970

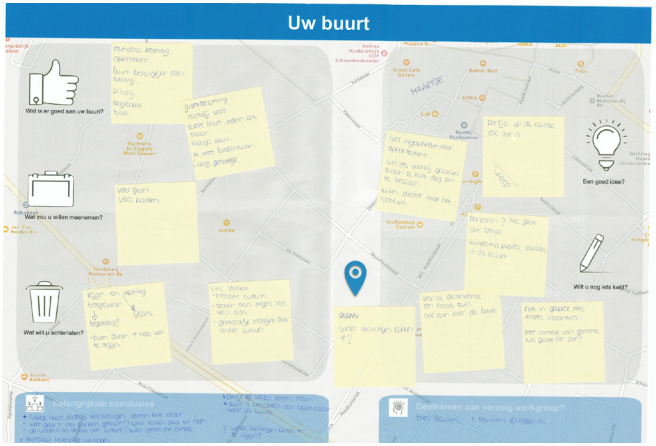
2000



2020







1.3 DIALOOG MET DE WIJK

Een analyse van de brede omgeving van de VMBO wees uit dat het kansrijk kon zijn om deze omgeving te betrekken. Niet alleen vanwege het belang als 'omwonende van een ontwikkeling', maar ook als potentiële bewoner' van het gebied.

Deze studie liet namelijk een aantal belangrijke kenmerken van de wijk zijn, namelijk:

- de sociale cohesie is naar verwachting groot, gezien het feit dat een substantieel deel van de bewoners hier gemiddeld meer dan 35 jaar woonachtig zijn;
- de huidige bewoners behoren overwegend tot de doelgroep 'ouderen', waarvan een groot aandeel 75+. Er is ook een groot aantal bewoners met een actuele zorgbehoefte
- een groot deel van de woningen is niet (direct) geschikt of op termijn niet geschikt voor de doelgroep. Het zijn niet-levensloopbestendige woningen met grote tuinen.

Het antwoord op maatschappelijke thema's als langer zelfstandig thuis wonen en zorgen voor elkaar kan gegeven worden op deze VMBO locatie door een het realiseren van de goede mix van het juiste type woningen in een ambiance die aansluit op de behoefte van deze omgeving. Een invulling van deze locatie als aanvulling op de bestaande omgeving. Wanneer de betreffende doelgroep ouderen in de bestaande omgeving ook nog te bewegen is om te verhuizen naar een toekomstbestendige woonplek in de nabije omgeving, komt daar vervolgens ook nog de gewenste doorstroming op de woningmarkt op gang: tenslotte zijn de woningen in de omgeving zeer geschikt voor starters, spoedzoekers, instromers en jonge gezinnen. Kortom: een zorgvuldig proces voor en met de omgeving en doelgroepen werd gekozen.

Het animo op een eerste inhoudelijke bijeenkomst in september 2019 was groot. Maar liefst 130 betrokken gingen met elkaar - in kleine groepjes - in gesprek over de eerder genoemde maatschappelijke thema's, hun eigen woonsituatie en - wensen en de vertaling hiervan voor de VMBO locatie.
Het was een eerste bijeenkomst waarin zeer waardevolle input werd gegeven, die later als bouwstenen hebben gediend voor de keuzes van de herontwikkeling. Ook werd in deze bijeenkomst een werkgroep van circa 15 leden 'geboren' die in het proces meermaals input en advies hebben gegeven aan het projectteam. Het heeft geleid tot een breed gedragen resultaat, zoals beschreven wordt in dit stedenbouwkundig plan.

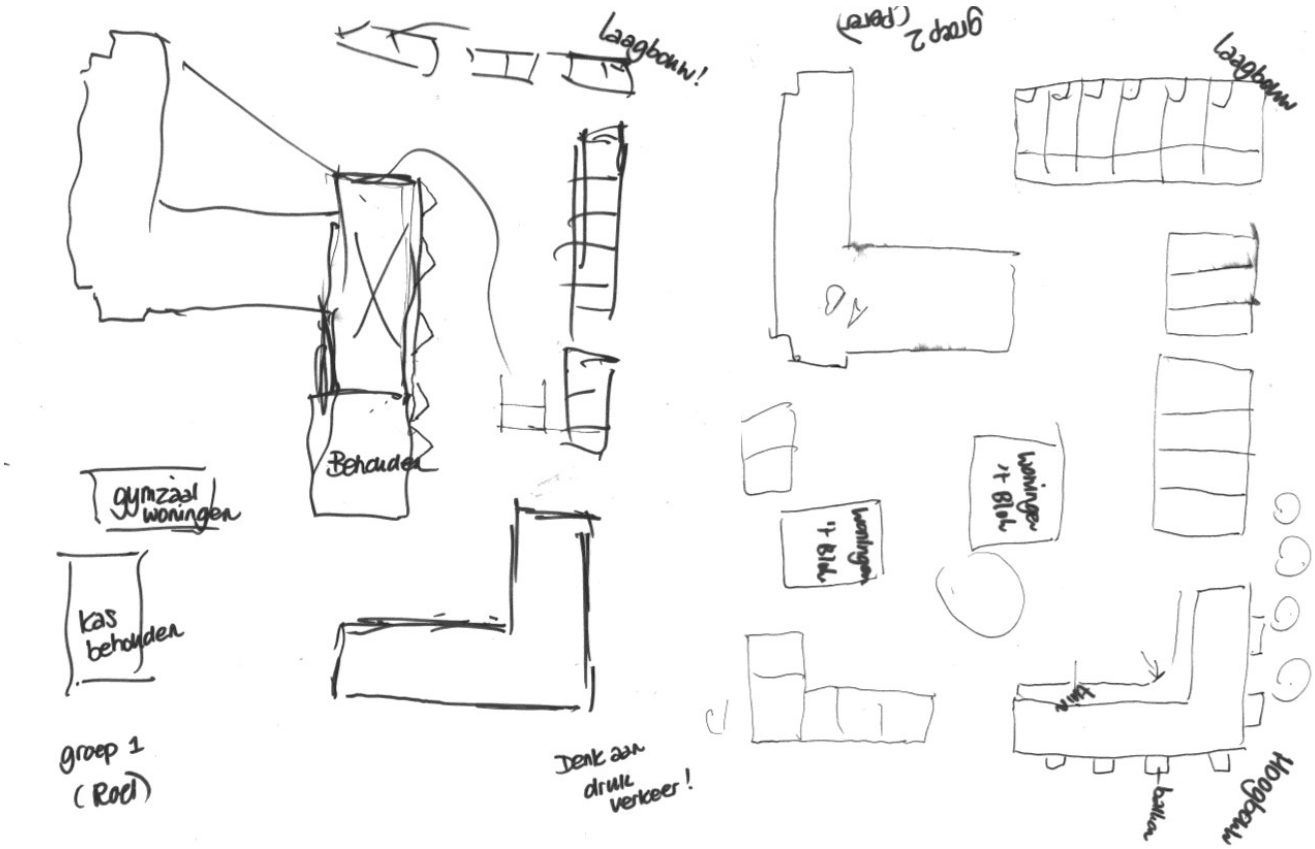
In de diverse bijeenkomsten is door de omgeving/ doelgroep aangegeven wat ‘prettig wonen en samenleven’ voor hen betekent in relatie tot de VMBO.

Wat werd gedeeld als belangrijke aandachtspunten die WEL moesten worden meegenomen waren (onder andere):

- diversiteit in type woningen (jong en oud) en huur en koop;
- aandacht voor voldoende groen en beestjes
- betaalbaarheid en levensloopbestendigheid;
- respect voor elkaars privacy (kleine eigen tuintjes), maar met ruimte voor gezamenlijke plekken
- voldoende parkeergelegenheid

Daarnaast was er ook een aantal punten die men nadrukkelijk meegaf als NIET wenselijk, namelijk (onder andere):

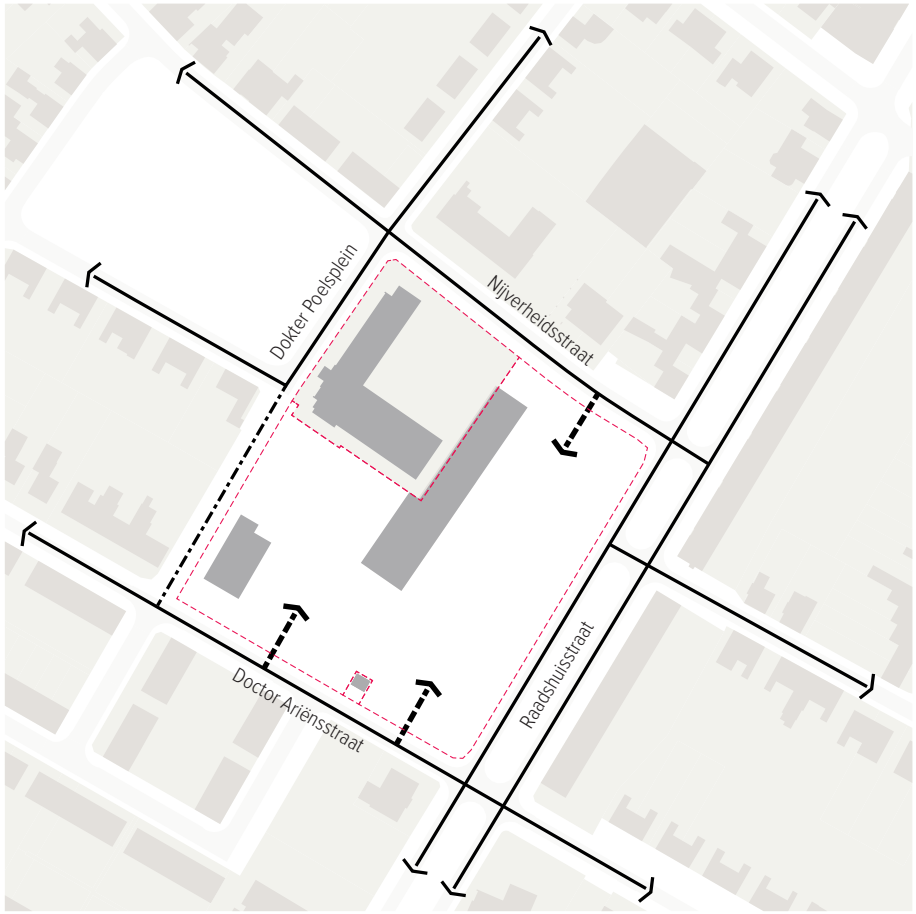
- niet te hoog (maximaal 3-4 lagen);
- niet te vol en massief bebouwen
- niet te veel ruimte voor verkeer



1.4 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

MOBILITEIT

De locatie heeft door de ligging nabij het centrum een goede bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers. De Raadhuisstraat is een belangrijke invalsweg van Panningen waardoor de locatie voor autoverkeer en openbaar vervoer ook goed gelegen is. De auto-ontsluiting van het terrein verloopt via de Doctor Ariënsstraat of Nijverheidsstraat en niet rechtstreeks op de Raadhuisstraat. Het is de bedoeling om het gebied maximaal aan te sluiten op het langzaamverkeersnetwerk om het gebied goed te verweven in de omgeving.

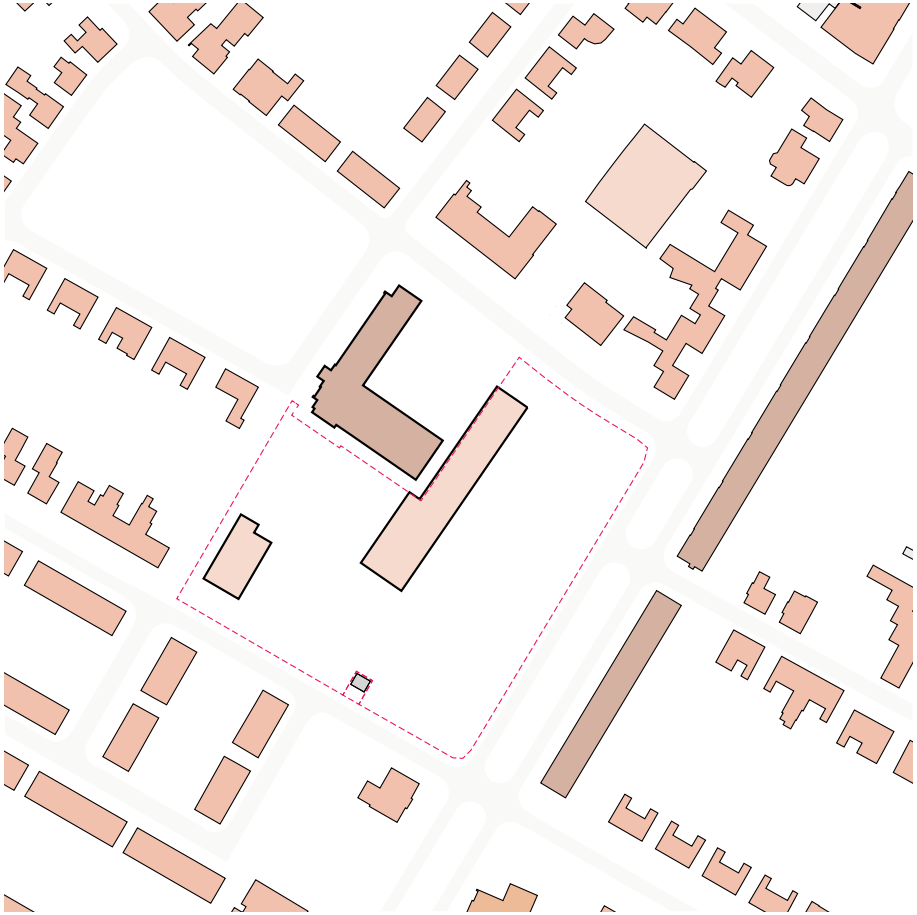


GROENSTRUCTUUR

Het VMBO-terrein is een stenige locatie met veel gebouwen en verharding. Behoudenswaardig zijn de aanwezige bomen welke ook zijn aangemerkt als waardevol. Het streven is om de locatie meer te verbinden met het naastgelegen Dokter Poelsplein zodat het terrein kan vergroenen en er een parkachtige woonsfeer kan ontstaan waarbij de bestaande bomen de dragers zijn.

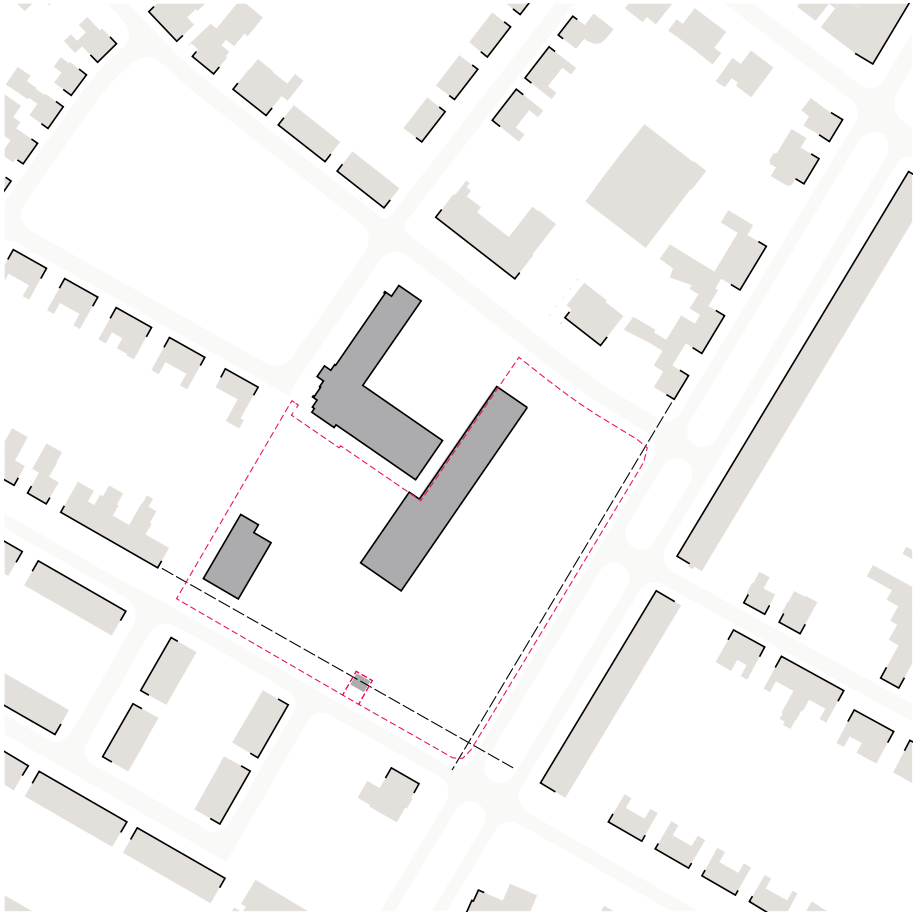
BOUWHOOGTEN

Het VMBO-terrein is aan de ene kant gelegen in de wijk en aan de andere kant aan de Raadhuisstraat. Het is op zichzelf staand gebied met een eigen opbouw en uitstraling. Dit is ook terug te zien in de bebouwing en de bebouwingshoogten. Waar de bebouwing rondom het Dokter Poelsplein bestaat uit 2 bouwlagen met kap is het hier gelegen gebouwdeel A opgebouwd uit 3 ruime bouwlagen met een totale bouwhoogte van circa 12,3m. Deze hoogte zien we ook terug bij de appartementen aan de overkant van de Raadhuisstraat. Voor de invulling van het VMBO-terrein wordt goed gekeken naar de omgeving voor een passende bebouwing en bouwhoogte.



ROOILIJNEN

Zoals aangegeven heeft het VMBO-terrein een bijzondere positie binnen de stedenbouwkundige structuur van Panningen. Dit betekent dat er op een andere manier gekeken kan worden naar de invulling van het terrein. Om wel goed aan te sluiten op de omgeving zijn de rooilijnen vanuit de omgeving in beeld gebracht. Deze worden ingezet bij de positionering van de nieuwe bebouwing.



1.5 DUURZAAMHEIDSAMBITIES

Het is de rol van de gemeente om zorg te dragen voor een prettige woonomgeving voor alle inwoners. Dit betekent onder andere een aangenaam woonklimaat dat toekomstbestendig en klimaat-adaptief is. Om dit te kunnen realiseren wordt bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de herontwikkeling van de VMBO-locatie, gekeken naar het gebruik van natuurlijke energiebronnen, herbruikbare materialen, toekomstbestendig waterbeheer, natuurinclusief bouwen maar ook het maken van aangename verblijfsplekken en goede verbindingen met de omgeving. Om dit te bewerkstelligen zijn de volgende ambities opgesteld:

SOCIAAL

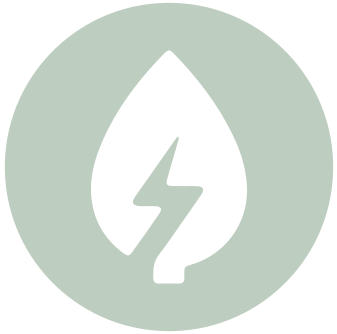
De herontwikkeling van de VMBO-locatie is meer dan het bouwen van nieuwe woningen. Het gaat om het maken van een plek voor de wijk. Een plek die invulling geeft aan de behoeftes uit de wijk en die ontwikkeld wordt in samenspraak met de omgeving en potentiële doelgroepen. De locatie heeft altijd een bijzondere positie gehad in de gemeenschap als onderwijsinstelling en het is de ambitie om deze bijzondere positie te behouden met een nieuwe invulling. Het gebied wordt een verbinder in de buurt waar ruimte is voor ontmoeting en activiteit. De invulling wordt in samenspraak met de buurt en de nieuwe bewoners opgepakt.

ENERGIE

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is het gebruik van natuurlijke bronnen zoals wind, zon, water en bodem als voortdurende energie- en inspiratiebron. Nul-op-de meter is de standaard. De ambitie is om een energie-neutrale ontwikkeling te realiseren. Hierbij gaat het om ambities en randvoorwaarden ten aanzien van energieproductie en -opslag, warmte, elektriciteit en gebruikskwaliteit.
Door een zo passief mogelijke bouwwijze en klimaatbeheersing (tevens gebruik van natuurlijk licht, ventilatie, groen en zonwering) kan de warmte- en koudevraag beperkt blijven en daardoor zijn minder of kleinere installaties nodig om te voorzien in warmte, koude en frisse lucht in een comfortabel duurzaam gebouw.

WATER & GROEN

Het water-en groensystemen dient gericht te zijn op het zuiveren en onderhouden van de leefomgeving. Het uitgangspunt is een klimaatadaptieve ontwikkeling die bestendig is ingericht en klimaatontwikkelingen zoals hitte, droogte en extreme regenbuien kan dragen. Dit komt de gezondheid van de bewoners en gebruikers ten goede. De ambitie is zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk groen toe te passen, zowel openbaar als privé. Tevens is het de bedoeling om de biodiversiteit te verbeteren door bijvoorbeeld wadi's aan te leggen als kruidenrijke stroken. Het is belangrijk om te zorgen voor goede verbindingen met de omgeving, zowel vanuit belevingswaarde als door middel van daadwerkelijke langzaam verkeersverbindingen. Ook de gebouwde omgeving wordt vergroend, bijvoorbeeld middels groene gevels en groene daken.



MOBILITEIT

Met betrekking tot mobiliteit passen we systemen toe die bijdragen aan ons economische, ecologische en sociale welzijn. Dit betekent goede toegankelijkheid voor iedereen. De locatie moet goed aangetakt worden op de omgeving voor alle verkeersstromen (OV, auto, fiets en voetganger). Het is hierbij de ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op voorzieningen voor voetganger, fietser en elektrisch vervoer. De auto is te gast in de wijk. hiervoor moet goed aangesloten worden op het omliggende langzaam verkeersnetwerk, en een goede connectie met het OV gemaakt worden. Toekomstgericht wordt ingezet op deelmobiliteit. Deelauto's worden de norm. Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in een groene sfeer met bijvoorbeeld open verharding en/of groene inpassing. Hierbij worden e-laadfaciliteiten binnen de wijk voorzien.

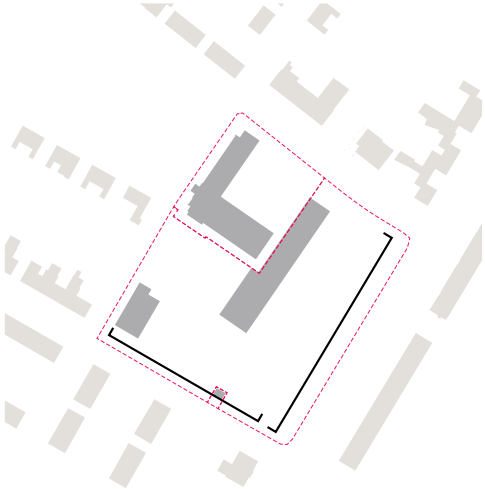
MATERIALEN

Bij het gebruik van materialen is het belangrijk dat gedacht wordt in kringlopen waarbij de grondstoffen niet verloren gaan. Dit betekent dat bij elke toepassing het juiste materiaal wordt gekozen en wordt ingezet op een zo lang mogelijke levensduur en de herbruikbaarheid. Het is niet de bedoeling om een eindproduct te ontwerpen, maar juist een gebouw dat kan veranderen, dat goed beheerd en onderhouden kan worden. Een gebouw dat goed in elkaar te zetten is, maar ook goed te demonteren. De materialen die in de gebouwen zijn gebruikt moeten na het einde van de levensduur weer kunnen worden hergebruikt of grondstof zijn voor nieuwe materialen. Bewust is ook gekozen voor het behoud van enkele gebouwen en het circulair slopen van de overige gebouwen. Daarnaast is natuurinclusief bouwen belangrijk. Dit is het zodanig oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen, dat het van waarde is voor de natuur in de gebouwde omgeving. Natuurinclusief bouwen heeft als doel om de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken.

2. BOUWSTENEN

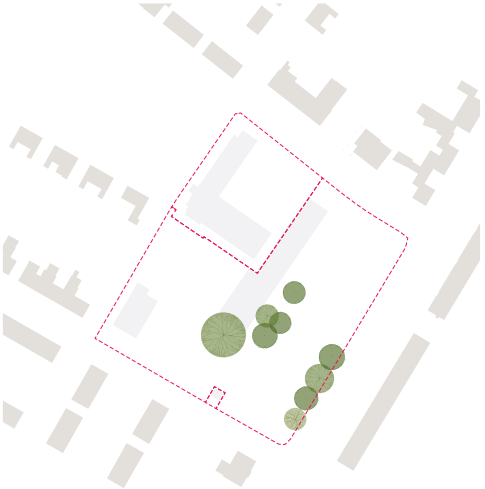
2.1 BOUWSTENEN

Bij het stedenbouwkundig ontwerp voor de VMBO-locatie, wordt uitgegaan van een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Op basis van de analyse en de input uit de omgeving volgt een ruimtelijk opzet die uitgaat van een groene setting met behoud van de waardevolle bomen en belangrijkste gebouwen. Hieronder zijn de belangrijkste bouwstenen voor het ruimtelijke concept benoemd.



1. ROOILIJNEN

De rooilijnen bepalen de begrenzing van de bebouwing, zorgen voor een goede aansluiting op de omgeving en geven de locatie ook een duidelijke uitstraling richting de Raadhuisstraat..



2. WAARDEVOLLE BOMEN

Binnen het plan krijgen de waardevolle bomen een prominente positie. De bebouwing vormt zich naar het groen.

3. GROENE VERBINDINGEN

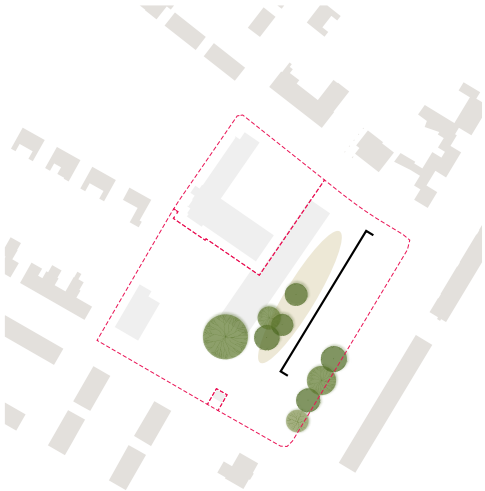
Om te zorgen voor een goede inpassing en groene verblijfskwaliteit wordt aangehaakt op de groene kwaliteiten in de omgeving,

4. VERBINDEN MET OMGEVING

Het gebied moet doorwaadbaar zijn, je moet er doorheen kunnen lopen. Door goede routes te maken over de locatie wordt het verbonden met de omgeving en onderdeel van het stedelijk weefsel.

2.2 RUIMTELIJK CONCEPT

Het geheel van bouwstenen maakt het ruimtelijk concept. Dit concept gaat uit van een bijzondere verblijfsplek voor de buurt waar ook gewoond wordt. De bestaande bebouwing en de nieuwbouw vormen samen een ensemble van bouwblokken die zich schikken naar de groene kwaliteiten en die van de VMBO-locatie een unieke plek in Panningen maakt.



5. MAKEN VAN EEN PLEK

De VMBO-locatie is meer dan een route, het is een plek om te verblijven. Deze verblijfskwaliteit is verbonden aan de bestaande bomen en de te behouden bebouwing. Deze aanwezige kwaliteit wordt gekoesterd en versterkt met de ruimtelijke opzet.

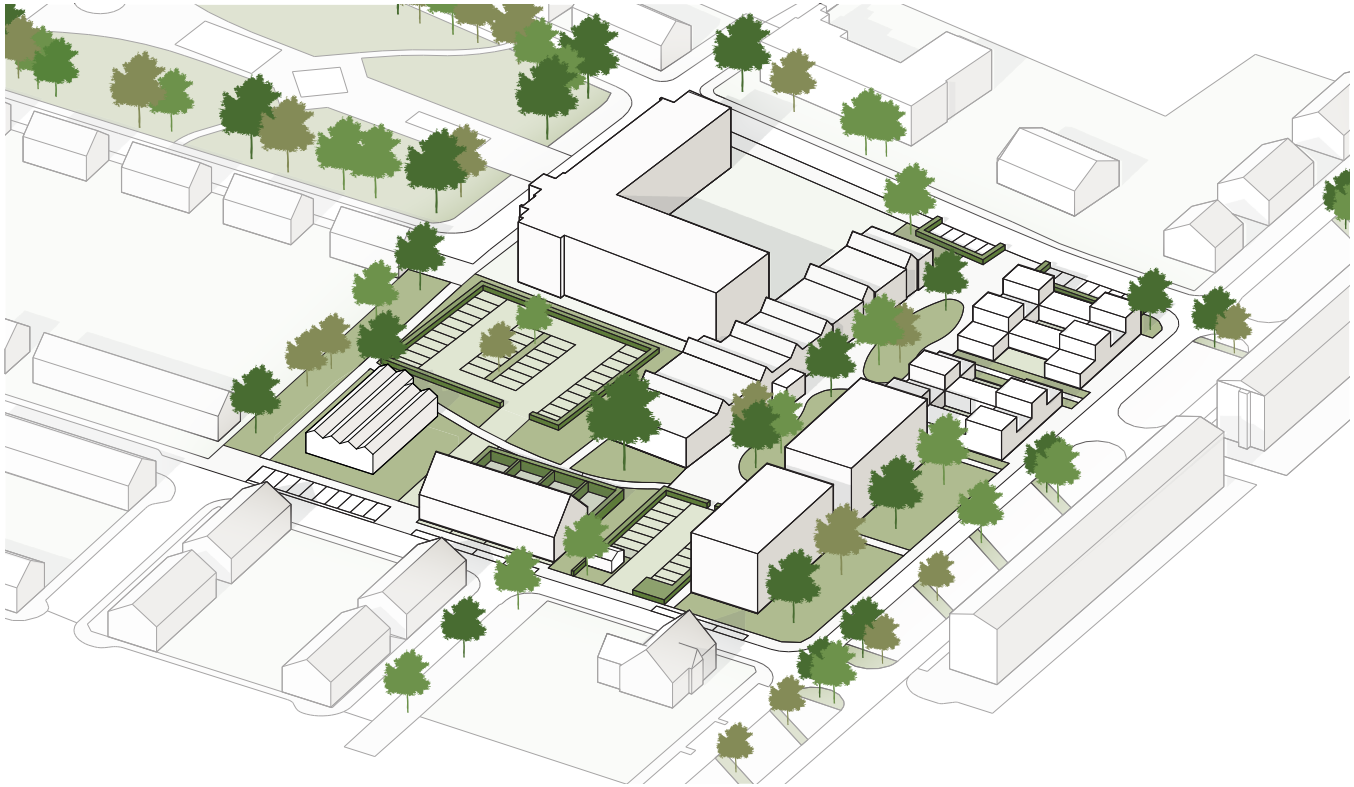
3. PLAN

3.1 VERKAVELING

Het concept voor de VMBO-locatie is uitgewerkt tot een uitgebalanceerde verkaveling met een goede afstemming tussen bebouwing en groen. De verschillende bouwblokken geven het gebied enerzijds een eenduidige uitstraling richting de omgeving en vormen anderzijds de wanden van de groene geborgen binnenruimtes in het plan.

In de 3D-impressies is goed te zien dat het plan enerzijds een grote diversiteit heeft in woningtypen en bouwhoogten en anderzijds duidelijk op elkaar is afgestemd in positionering en oriëntatie.

Een bijzondere positie binnen het plan heeft de kas. Deze wordt behouden en ingepast in het plan. Het gebouw krijgt geen woonfunctie maar juist een invulling die een bijdrage levert aan de leefbaarheid en zorgt voor ontmoeting.



3.2 GROENSTRUCTUUR

Klimaat adaptieve wijk

Voor de toekomst van Panningen is het belangrijk dat de huidige ontwikkelingen ook bestendig en flexibel zijn bij klimaatveranderingen. De kans op wateroverlast, hitte en droogte neemt toe. Hierbij zorgen stortbuien en langdurige neerslag voor wateroverlast. Hitte raakt de gezondheid van kwetsbare mensen (ouderen, longpatiënten en jonge kinderen) en droogte kan flinke negatieve gevolgen hebben voor de openbare ruimte (verhardingen en groen). Een klimaatbestendige buurt ontstaat door een samenspel te creëren tussen de verschillende groene ruimtes: de openbare ruimte, de particuliere ruimte en de bebouwde ruimte.

Waar ruimte is voor bomen, de groene longen van het dorp, worden deze toekomstbestendig aangeplant. Dit betekent dat er aandacht is voor voldoende groei- mogelijkheden, zowel ondergronds als bovengronds, de juiste soortkeuze (klimaatbestendig), het planten op eindafstand en dat de bomen qua positie zoveel mogelijk schaduw werpen op de straten. Alle bomen worden met deze uitgangspunten geplaatst.

Om goed in te kunnen spelen op hevige buien is gekozen voor een ruimtelijke opzet, waarbij het water altijd goed kan worden afgevoerd. De verharding wordt zoveel mogelijk beperkt en waar mogelijk wordt open bestrating (grasbetonstenen of profielstenen) toegepast.

Aanvullend op de buitenruimte worden ook maatregelen met betrekking tot klimaatbestendigheid bij de bebouwing toegepast. Door natuurinclusief te bouwen wordt niet alleen bijgedragen aan de waterhuishouding van het plan maar de toepassing van groene daken of gevels heeft tevens een verkoelend effect. Daarnaast zijn deze ook zeer geschikt voor de leefomgeving van insecten en vogels. Het ontwikkelen van mens- en milieuvriendelijke woonmilieus biedt kansen om meer te vergroenen en verhardingen in de private en openbare ruimte tegen te gaan.

3.3 MOBILITEIT

De VMBO-locatie is goed bereikbaar. De plek ligt vrij strategisch binnen Panningen, dichtbij de voorzieningen maar toch op een rustige locatie. Het centrum van Panningen is 300m lopen en de bushalte 200m. De ligging aan de Raadhuisstraat zorgt tevens voor een goede auto-ontsluiting. De bereikbaarheid voor alle mobiliteitssystemen is integraal meegenomen in het plan.

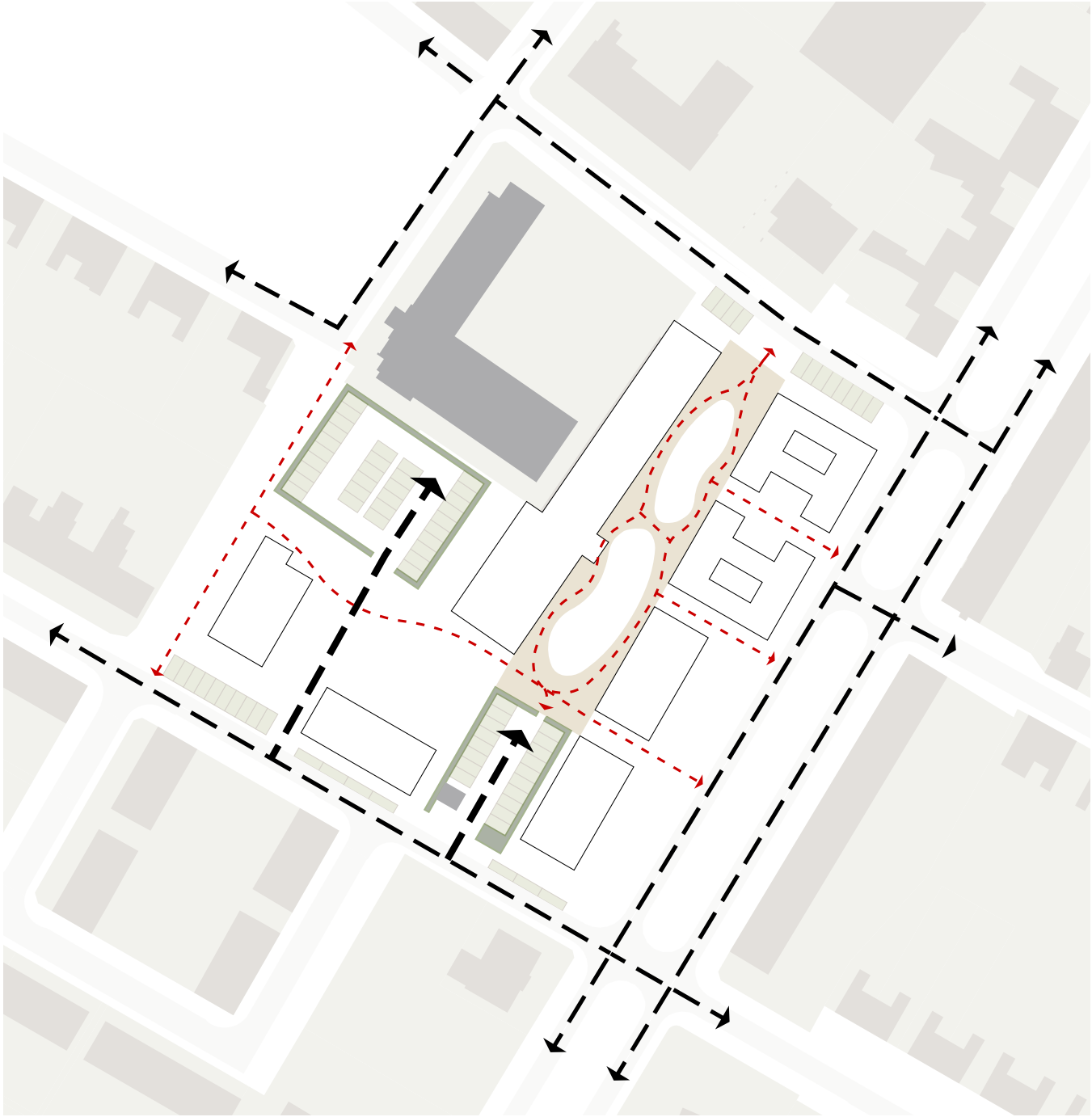
Voetganger
We verbinden het gebied maximaal met de omgeving door looproutes door het gebied te maken. Deze routes hebben een natuurlijk karakter alsof ze er altijd al waren en sluiten aan op de padenstructuur van de bestaande openbare ruimte. Je loopt via het Dokter Poelsplein of de Raadhuisstraat makkelijk naar het centrum. Het gebied is duidelijk gericht op de voetganger en heeft door het autovrije karakter een grote verblijfswaarde.

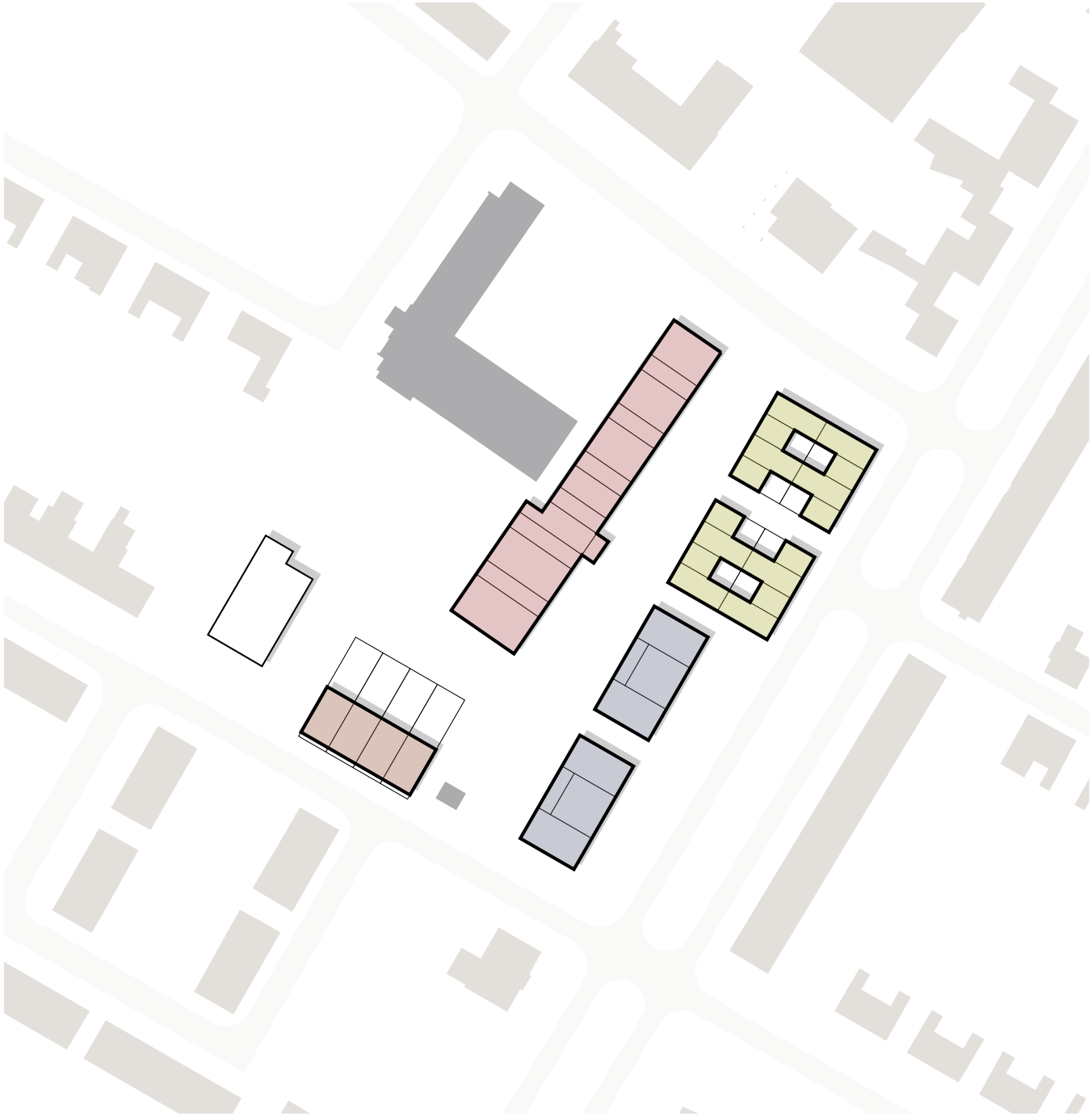
Fietser
De fietsers worden voorzien door het gebied maximaal aan te sluiten op het netwerk. Het is belangrijk dat binnen het gebied voorzieningen worden getroffen voor het stallen van fietsen. Dit is onderdeel van het ontwerp van de inrichting van de buitenruimte.

OV-gebruiker
Door de bushalte ligt op slechts 200m en is voor de voetganger en fietser goed bereikbaar vanaf de locatie.

Automobilist
Het parkeren voor de auto's is integraal meegenomen in het plan waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Er zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien die zorgvuldig zijn ingepast om het gebied zoveel mogelijk autovrij te houden. Aangezien deelmobiliteit in de toekomst steeds meer de norm zal worden is het goed om te kijken of dit op deze locatie al toegepast kan worden. Hiermee kan het aantal benodigde parkeerplaatsen behoorlijk worden verminderd.

Veilig gevoel
In het ontwerp is veel aandacht besteed aan bereikbaarheid en sociale veiligheid. De gebouwen zijn zo gepositioneerd dat de ruimtes overzichtelijk zijn en zorgen voor een veilig en prettig gevoel. Goede verlichting van de ruimtes in en om de gebouwen is hierbij essentieel. Daarnaast is er sociale controle door de het wonen ook daadwerkelijk aan de verblijfsruimtes te leggen zodat deze in het zi.





3.4 WONINGTYPES

In gemeente Peel en Maas bouwen we ‘het juiste aantal woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek’.

Er is sprake van herontwikkeling van de voormalige VMBO locatie. Herstructureringsplekken zijn per definitie ‘de goede plek’ in Peel en Maas. Naast het feit dat de toevoeging van woningen past binnen het woningbouwprogramma voor Panningen (het juiste aantal), sluit de kwaliteit aan bij het lokaal beleid én op de wensen van de betrokken omgeving. Dit betekent dat het concreet gaat om de kleinere, betaalbare, en toekomstbestendige woning.

De woningen worden zoveel als mogelijk levensloopbestendig (of met mogelijkheden voor aanpassing naar levensloopbestendig) uitgevoerd. Ook de specifieke behoefte aan meer sociale huurwoningen kan in dit ontwerp vertaald worden. Om de goede mix van doelgroepen te bedienen worden niet alleen diverse type woningen gerealiseerd. Ook een mix van (sociale) huur- en koopwoningen is daarbij van belang.

Het plan gaat uit van 4 verschillende woningtypes. Ten eerste wordt gebouwdeel C, het bestaande gebouw waarin vroeger de praktijklokalen gevestigd waren, getransformeerd tot woningen. Deze woningen hebben hun privé buitenruimten binnen de grenzen van het gebouw en liggen direct aan de centrale pleinruimte.

Aan de Raadhuisstraat worden appartementen voorzien in 4 bouwlagen.De bouwblokken zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bomen.
In het noord-oostelijke deel van het gebied zijn patio’s ingepland die levensloopbestendig worden gebouwd.

Met het toevoegen van rijwoningen aan de Doctor Ariënsstraat ontstaat er een divers woonprogramma dat aansluit bij de woonwensen van Panningen en zorgt voor een dynamische woonomgeving.

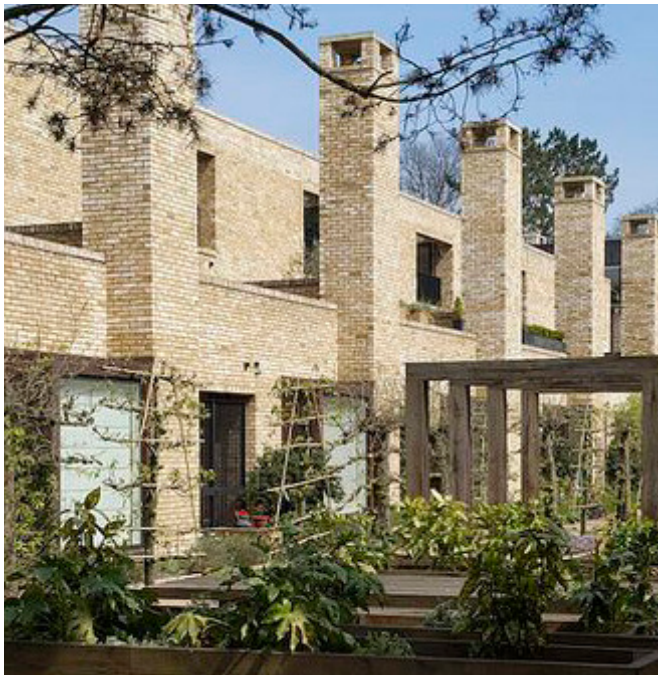
3.5 BOUWHOOGTEN

Wat betreft de bouwhoogten wordt aangesloten op de omgeving.
De appartementen aan de Raadhuisstraat krijgen 4 bouwlagen, aansluitend bij de gebouwdeel A en de appartementen aan de overzijde van de Raadshuisstraat.

De rijwoningen aan de Doctor Ariënsstraat hebben 2 bouwlagen met kap of 2-3 bouwlagen. Op deze manier haken ze aan bij de bestaande bebouwing in deze straat.

Voor de patio's aan de Raadhuisstraat wordt uitgegaan van 1-2 bouwlagen. Hierdoor ontstaat er een interessant evenwicht tussen diversiteit en eenheid. Het gebied krijgt een eigen identiteit maar is geen vreemde eend in Panningen maar maakt het juist onderdeel van uit.

4. BEELDKWALITEIT



In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe om wordt gegaan met de beeldkwaliteit van de VMBO-locatie. In eerste instantie wordt ingegaan op de algehele uitstraling van het gebied en de inrichting van de openbare ruimte. Vervolgens wordt ingegaan op de regels voor de verschillende woningtypen.
De VMBO-locatie is een gebied met een duidelijk eigen karakter. De opzet en uitstraling zijn zo gekozen dat deze van het gebied een unieke plek maken. Anderzijds is het wel de bedoeling daat het gebied goed aansluit bij de omgeving, alsof het vanzelfsprekend is. Voor het karakter van de locatie wort uitgegaan de thema's stoer, duurzaam en samen. Deze worden alledrie kort toegelicht.

4.1 **UITSTRALING** STOER - DUURZAAM - SAMEN

Stoer
Bij de uitstraling van de VMBO-locatie wordt gezocht naar een architectuur die aansluit bij de uitstraling van de aanwezige gebouwen. Een uitstraling die aanhaakt op de maat, schaal en uitstraling van Panningen, maar toch duidelijk een eigen handtekening heeft. Die uitstraling wordt robuust en stoer zoals het ook was op de oorspronkelijke VMBO. Stoere woonblokken met een no-nonsens uitstraling, gebouwen met een eenvoud in hoofdopzet maar verfijning in het detail waardoor het vakmanschap en de kwaliteit herkenbaar wordt.

Het wordt een wijk van bebouwing met stoere baksteen- of hout architectuur. Dit betekent het gebruik van heldere volumes in een robuuste vormentaal met subtiele geveldetails. Raamopeningen zijn functioneel en veelal groot. Gesloten gevels met grote vlakken metselwerk hoeven niet vermeden te worden mits op de juiste plek toegepast en met voldoende verfijning in de toepassing. De dakvorm kan variëren, maar dient altijd bij te dragen aan de stoere stedelijke uitstraling. Bijzondere aandacht dient er te zijn voor de beëindiging van blokken. Hoeken en kopgevels zijn de plekken waar de robuuste uitstraling het beste getoond kan worden.

Duurzaam
Naast de stoere uitstraling is het ook van belang dat het duurzame karakter tot uiting komt in de verschijningsvorm. Dit kan in de gebouwen door de juiste positionering, oriëntatie op de zon, het gebruik van natuurlijke en circulaire materialen en de toepassing van groen in het gebouw.
Ook in de openbare ruimte is het zichtbaar maken van het duurzame karakter een belangrijk thema. Belangrijke elementen die hier onderdeel van zijn en invloed hebben op de uitstraling zijn; een autovrij binnengebied, een zichtbaar watersysteem, de ruime toepassing van groen, het gebruik van open bestrating en het inzetten van de bomen voor afkoeling.
Daarnaast is duurzaam ook levensloopbestendig. Dit heeft invloed op de indeling en opbouw van de gebouwen. Rolstoeltoegankelijkheid en nultredenwoningen zijn hier het voorbeeld van.

Samen
Als laatste is ook de sfeer van de locatie bepalend voor het gebruik. Zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte dient uit te nodigen tot ontmoeting. Een goede afstemming van de gebouwen op de omgeving en de open ruimte tussen gebouwen is hierbij essentieel. De bebouwing is niet volledig gesloten maar zoekt de interactie met de openbare ruimte. Bijzondere aandacht hierbij wordt gevraagd voor de overgang tussen openbaar en privé. Gemeenschappelijke buitenruimtes en privé buitenruimtes worden goed op elkaar afgestemd.

4.2 MATERIAALGEBRUIK

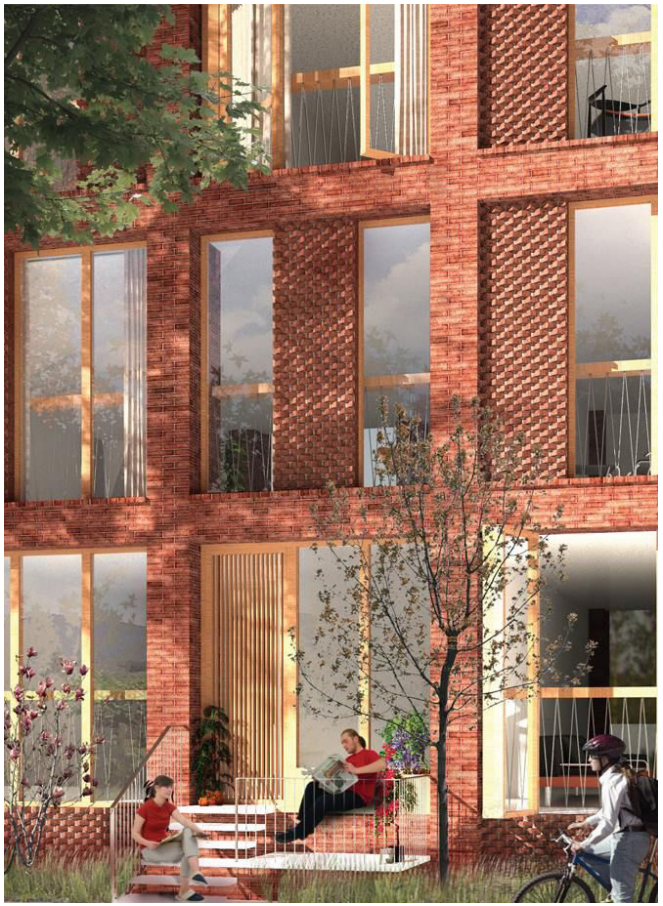
Voor het gehele gebied geldt dat materialen worden toegepast die hoogwaardig zijn en mooier worden naarmate ze verouderen. Hierbij wordt uitgegaan van duurzame, natuurlijke en niet giftige materialen met aandacht voor de herbruikbaarheid. De voorkeur gaat hierbij tevens uit naar lokale, streekgebonden materialen. Toepassing van kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaat en dergelijke in de buitengevel of op het dak horen daar niet bij. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend en heeft een natuurlijke uitstraling. Lichte kleuren hebben de voorkeur in verband met hittestress.

De uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Dit geldt zowel voor het gevelmateriaal als voor de kozijnen. Essentieel hierbij is een zorgvuldige en bijzondere detaillering die past bij de keuze van de materialen.

Het toepassen van groene gevels en groene of bruine daken wordt gestimuleerd. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding, de natuurinclusiviteit, het tegengaan van hittestress en de groene, duurzame uitstraling van het veld.

Circulair bouwen is een belangrijk thema bij de toepassing van materialen. Het is het uitgangspunt om grondstoffen zoveel mogelijk te hergebruiken. Bij hoogwaardig hergebruik is een gedetailleerd inzicht in de materiaalstromen van de gebouwen essentieel. Bijvoorbeeld informatie over de hoeveelheden, kwaliteit en de herbruikbaarheid. Randvoorwaarde voor de ontwikkeling is daarom een grondstoffenpaspoort of materialenpaspoort als dossier voor bewoner, zodat die weet hoe de materialen van zijn woning zijn geproduceerd en in welke mate ze herbruikbaar zijn.

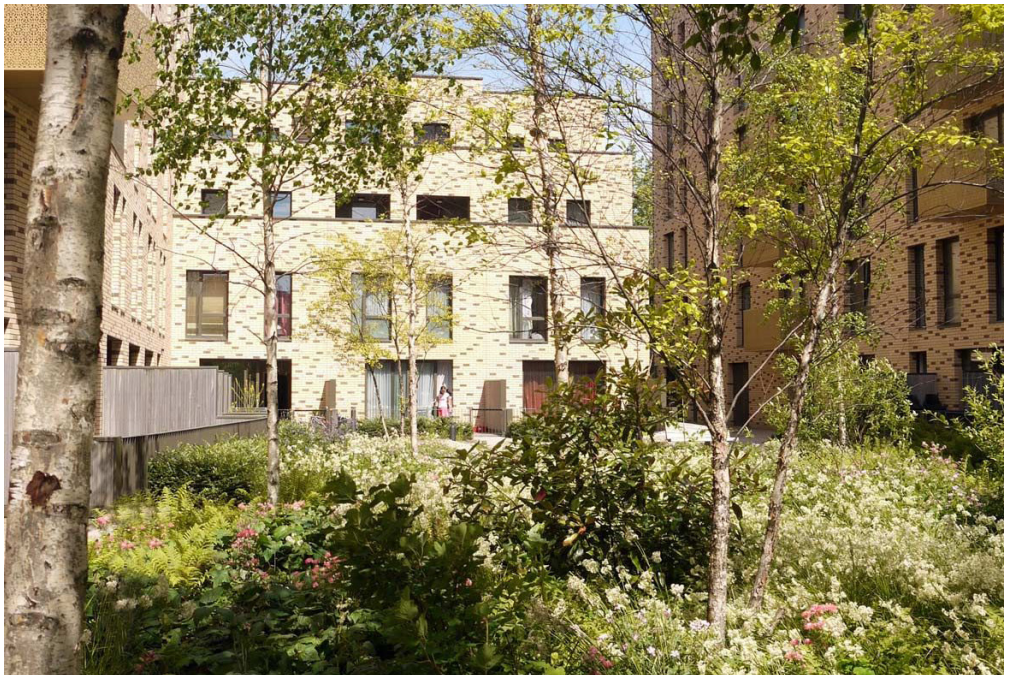
Naast het toepassen van herbruikbare materialen en het opnemen van de materialen in een materialenpaspoort is ook de toepassing van innovatieve duurzame oplossingen voor bijvoorbeeld energieopwekking of warmteopslag een manier om het duurzame karakter van de wijk uit te dragen. Door deze oplossingen mee te nemen in het ontwerp worden ze op een mooie manier geïntegreerd in het geheel.



4.3 OPENBARE RUIMTE

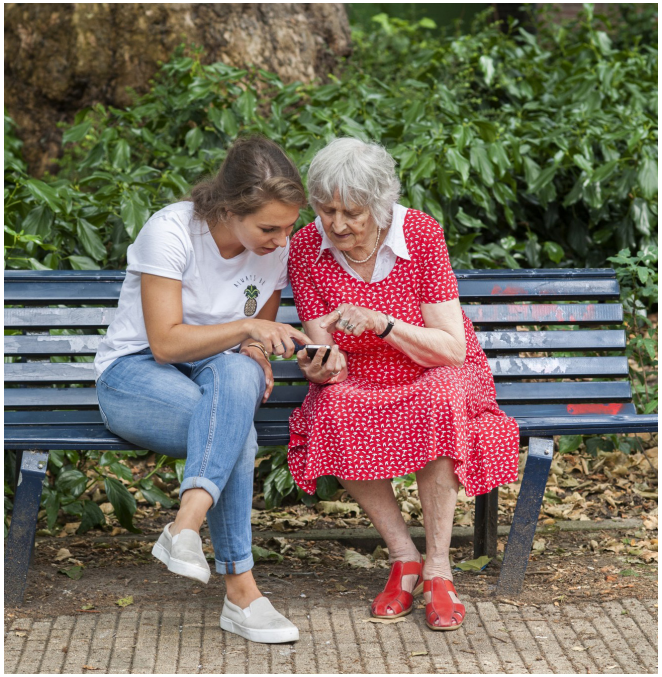
Een heldere, goed ontworpen en zorgvuldig gematerialiseerde openbare ruimte vormt de verbindende factor bij deze ontwikkeling. Daarom dient er een keuze gemaakt te worden in (bestratings-)materialen die vervolgens in het hele gebied worden toegepast. Hierbij wordt uitgegaan van een eenvoudige en eenduidige inrichting met duurzame materialen. Het uitgangspunt hierbij is het zoveel mogelijk vergroenen van de buitenruimte en ervoor te zorgen dat de ruimte uitnodigt tot ontmoeting.
De inrichting van deze ruimte wordt in samenspraak met omgeving en toekomstige bewoners opgepakt om te zorgen voor breed draagvlak. Het stedenbouwkundig plan is hierbij de leidraad.

Parkeervakken worden waar mogelijk in open verharding of versterkt gras uitgevoerd om het groen karakter van de wijk extra te benadrukken.



GROEN - ONTMOETEN - SAMEN - INFORMEEL

De verharding in het gebied wordt beperkt tot dat wat nodig is voor de wandelroutes en de ontsluiting van de woningen. Deze zijn niet breder dan nodig en liggen zo veel mogelijk in één vlak. Er zullen daarbij geen trottoirbanden zijn, de verschillende gebruikstypen van de openbare ruimte worden helder door belijning en afwijkende steenformaten en verbanden.
Hierbij is de auto te gast en krijgt alleen toegang tot de parkeerplaatsen waardoor het binnengebied autovrij blijft.



4.4 OPENBAAR - PRIVÉ

Gezien het bijzondere uitnodigende karakter van het gebied is de overgang tussen de openbare ruimte en de privé buitenruimtes een belangrijke ontwerpopgave. Een zorgvuldige uitvoering van deze overgang van openbaar naar privé is van belang voor de gewenste ontspannen en duurzame uitstraling. Er wordt gestreefd naar een zachte groene overgang die bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat en past bij het duurzame groene karakter van het gebied. Buiten de groene inrichting van het openbaar gebied worden hierbij ook inspanningen op het eigen terrein gevraagd. Door de diversiteit in woningtypen is er geen universele manier van omgaan met de erfafscheidingen tussen de woningen. Uitgangspunt is wel dat alle voortuinen op een groene manier worden ingepast met beplanting die bijdraagt aan natuurinclusiviteit. Deze worden van gevel tot openbare ruimte voorzien van heesters en vaste planten en waar mogelijk gevelgroen. Het betreft kleine oppervlakten, maar door de collectiviteit kan een bloemrijk geheel ontstaan die bewoners een hoge belevingswaarde geeft en extra's biedt voor insecten.

De erfafscheidingen naar het openbaar gebied worden als gebouwde elementen meegenomen in de architectuur of bestaan uit gemengde hagen van landschappelijke mix. Deze hagen hebben een belangrijke bijdrage in het ecologische systeem omdat kleine zoogdieren zich langs deze afscheidingen kunnen verplaatsen en vogels hier kunnen schuilen, voeden en nestelen. Het verplaatsen langs de haag moet mogelijk worden gemaakt door onderdoorgangen tussen de tuinen aan te brengen. Als maatvoering kan de egel worden gehanteerd. Bij de uitwerking van de verschillende deelprojecten wordt bijzondere aandacht gevraagd voor deze erfafscheidingen.

GEBORGENHEID - PRIVACY - ONTMOETING

Onderdeel van de ontwikkeling is de ambitie om uit te nodigen tot ontmoeting en interactie. Om dit te faciliteren worden gezamenlijke ruimtes gecreëerd in de openbare ruimte maar wordt ook bij de gebouwen voorzien in ruimte voor ontmoeting. Dit kan bijvoorbeeld door een gezamenlijke entree met brievenbussen of fietsenberging, het opnemen van bankje aan het gebouw of balkons met zicht op het gezamenlijke groen om te verblijven en te verbinden.

Naast ontmoeting is ruimte voor privacy ook noodzakelijk. Daarom bieden de kleine tuinen, patiotuin en balkons privacy en geborgenheid wanneer gewenst.

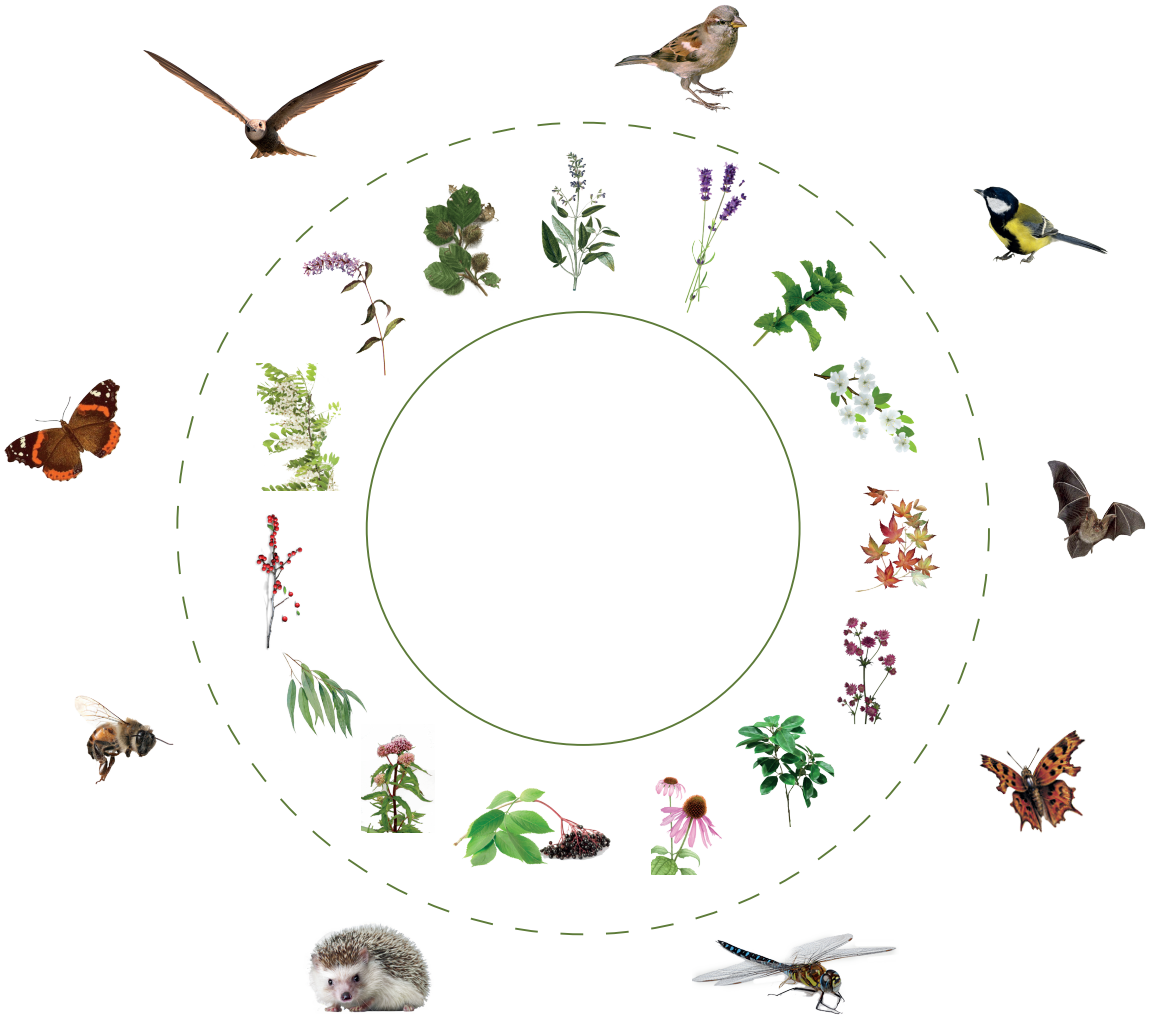
4.5 **NATUURINCLUSIEF** BOUWEN

Alles en iedereen is onderdeel van één groot ecosysteem dat gekoesterd moet worden. Om hieraan bij te dragen is het stedenbouwkundig plan ontworpen als een urbane biotoop waarin onderlinge afhankelijkheid als ontwerpinput fungeert. Het geheel van gebouwen en groene ruimte biedt een integraal afgestemd biotoop aan, waarin plant en diersoorten elkaar wederzijds aanvullen. Door deze natuurinclusieve aanpak wordt winst gehaald op meerdere vlakken:

- Er ontstaat een betere balans in het ecosysteem, zoals vogels, vleermuizen en egels, die insecten eten en vlinders en bijen, die zorgen voor bestuiving van planten.
- Het extra groen verhoogd de biodiversiteit en zorgt voor een aangenamer klimaat in de wijk: waterberging, koelte en zuivering van de lucht.
- Een groene leefomgeving heeft een positief effect op de gezondheid van de mensen die wonen in de wijk.

De wijze waarop de mens het landschap vormgeeft, bepaalt in belangrijke mate het voorkomen van planten en dieren. Dat geldt ook voor het bebouwd gebied. Voor enkele soorten zijn onze steden en dorpen het belangrijkste leefgebied. Natuurinclusief bouwen is het zodanig oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen, dat het van waarde is voor de natuur in de stad. Hiervoor zijn natuurinclusieve bouwmaatregelen nodig zoals nestkasten voor dieren of de aanleg van tuinen, daken of gevels. Dit klinkt ingewikkeld, maar in de praktijk valt dit mee, zowel financieel als bouwtechnisch. In basis komt het erop neer dat er gezorgd wordt voor nestgelegenheid en voedsel. Dit kan door op slimme plekken extra groen toe te voegen of in de woningen nestgelegenheden te bouwen. De insteek is dit te doen voor soorten die nu al in de directe omgeving leven zoals de gewone dwergvleermuis, gierzwaluw, huismus, zwarte roodstaart, egel, wilde bijen en vlinders. Dit soort maatregelen dienen meegenomen te worden bij de ontwikkeling van de woningen aangezien ze voor het behoud van deze soorten cruciaal zijn. Andere maatregelen van natuurinclusief bouwen zijn groene gevels (bijvoorbeeld als kopgevel) en groene of bruine daken. Dit zijn toepassingen die zowel voor de waterhuishouding als voor vogels en insecten van toegevoegde waarde zijn.

Onderdeel van een natuurinclusieve buurt is ook het vergroenen van het privé eigendom. Dit heeft te maken met bewustwording van de eigen bijdrage die bewoners kunnen leveren. Wanneer tuinen aaneengesloten grotendeels groen zijn ingericht levert dit een aanzienlijke bijdrage aan een prettig woonklimaat. Daarnaast kunnen woningen aan kopse kanten worden voorzien van gevelgroen die insecten en/of vogels voedsel en nestgelegenheid biedt.



4.6 PRAKTIJKLOKALEN

Algemeen
In het bestaande gebouw waren de praktijklokalen van de VMBO gevestigd. Het gebouw heeft een robuuste uitstraling met een duidelijke baksteenarchitectuur. Deze uitstraling heeft mede gezorgd voor de gekozen beeldkwaliteit en dient bij de transformatie behouden en of versterkt te worden.

Bouwvolume
Het betreft een bestaand gebouw waarvan het volume bepaald is. Het gebouw is los gemaakt van gebouwdeel A + B waar een nieuwe gevel moet komen. Aan de oostkant en de zuidkant is het gebouw begrenst door de bestaande bomen en de open ruimte die hier gewenst is. Aan de noordkant is ruimte om het volume beperkt uit te breiden wanneer dit vanuit het programma gewenst is en past binnen de contouren van het stedenbouwkundig plan.

Architectuur
Zoals aangegeven dient de uitstraling van het gebouw behouden te blijven of versterkt te worden. Bij de transformatie dient gekeken te worden hoe het gebouw kan worden omgevormd naar verschillende wooneenheden. Hierbij is de relatie met het openbaar gebied een belangrijke ontwerpopgave. Hoe wordt de relatie gelegd tussen het openbaar gebied en de individuele woonruimtes. Om te zorgen voor dynamiek en interactie dienen de woonruimtes georiënteerd te worden op het verblijfsgebied centraal in het plan. De ingrepen die hiervoor nodig zijn worden op een eigentijdse manier opgelost, dit kan verrassend en gedurfd zijn, maar altijd met respect voor het oorspronkelijke gebouw.

Gezien de ligging en de opbouw van het gebouw is het niet wenselijk om de privé buitenruimte buiten het pand te plaatsen. Wel kan onderzocht worden of de mogelijkheid bestaat voor het inpassen van inpandige tuinen.

DE SPOELERIJ
15

4.7 APPARTEMENTEN

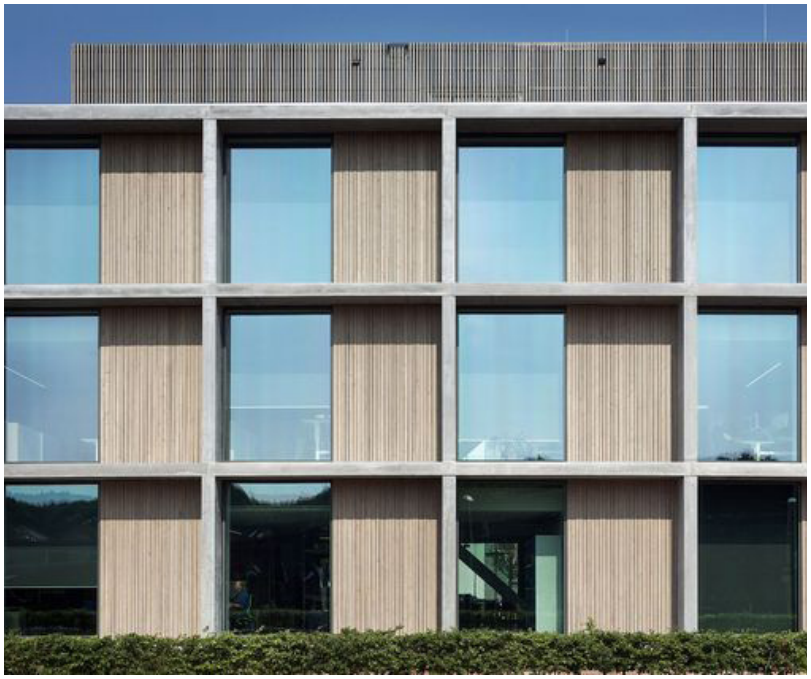
Algemeen
De appartementen krijgen een plek aan de Raadhuisstraat, achter de bestaande zone met waardevolle bomen. De gebouwen vormen enerzijds het gezicht van de VMBO-locatie aan de Raadhuisstraat en anderzijds de wand van het verblijfsgebied centraal in het plan.

Bouwvolume
Bij de appartementen is uitgegaan van 2 volumes van 4 bouwlagen. Deze krijgen een alzijdige uitstraling waarbij de nabijheid van de bomen zorgt voor een unieke beleving. De ontsluiting van de blokken ligt aan de centrale verblijfsruimte waardoor ze bijdragen aan de dynamiek en interactie van het gebied.

Architectuur
Aangezien de appartementen een prominente positie hebben binnen het plan maar ook binnen Panningen vraagt de uitstraling bijzondere aandacht. Hierbij wordt ingezet op eenduidige, robuuste gebouwen met een eenvoudige opzet maar zorgvuldige detaillering. De gebouwen hebben met veel gevelopeningen en een duidelijke structuur een open, frisse en uitnodigende uitstraling.
De gebouwen staan met de voeten in het groen waarbij de overgang van gebouw naar buitenruimte met zorg ontworpen dient te worden. De privé-buitenruimten worden meegenomen in het ontwerp en waar mogelijk binnen het bouwvolume.
De gebouwen zijn stoer in aanblik waarbij gedacht wordt aan een materialisatie in baksteen (licht geel-bruin), hout en of duurzame materialen met een aansluitende uitstraling.
Daarnaast is het duurzame karakter van de wijk ook zichtbaar in de uitstraling van de gebouwen. Dit kan door de toepassing van duurzame circulaire materialen, het integreren van duurzame energieoplossingen in het ontwerp, het toepassen van groene gevels, het integreren van klimaatadaptieve systemen en het inpassen van natuurinclusieve oplossingen.

De 2 gebouwen hoeven niet identiek te zijn maar zijn wel duidelijk nauw aan elkaar verwant. De gebouwen krijgen dezelfde hoofdkleur.

STOER & DUURZAAM



4.8 RIJWONINGEN

Algemeen
De rijwoningen zijn bewust gesitueerd aan de Doctor Ariënsstraat, hier maken zij de aansluiting met de omgeving. De woningen komen met de entree aan de straat te liggen en de tuinen richting het binnengebied. Dit betekent dat ze zowel verbinding maken met de “stenige” straatzijde als zachte groene binnenkant.

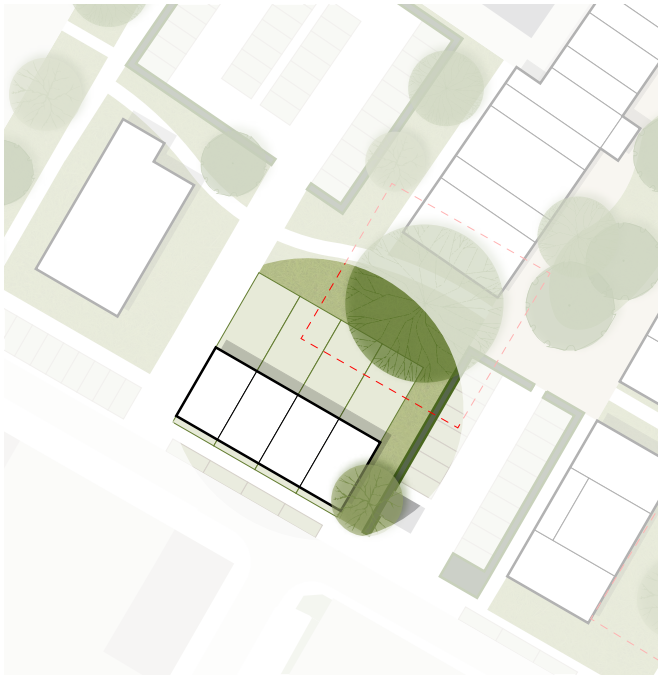
Bouwvolume
De bebouwing bestaat uit 2-3 bouwlagen waarbij 2 bouwlagen met kap ook mogelijk is. Het blok is een eenduidig volume waar de individuele woningen wel herkenbaar zijn.
De voortuin is 1 meter diep en wordt in het geheel mee ontworpen. De rooilijn van de voorgevel is evenwijdig aan de straat zoals ingetekend in de verkaveling.

Architectuur
Het blok met rijwoningen maakt onderdeel uit van de VMBO-locatie in uitstraling. Hierbij wordt ingezet op de thema’s stoer, duurzaam en samen. Aangezien het blok ook aansluit op de Doctor Ariënsstraat is een goede inpassing in het straatbeeld ook van belang. Het gebouw krijgt stoere en frisse uitstraling met een eenduidige en heldere beeldentaal. Het blok krijgt 1 hoofdkleur.
Wat betreft materialisatie wordt gedacht aan lichte geel-bruine baksteen, hout en of duurzame materialen met een aansluitende uitstraling.

Daarnaast is het duurzame karakter van de wijk ook zichtbaar in de uitstraling van het blok. Dit kan door de toepassing van duurzame circulaire materialen, het integreren van duurzame energieoplossingen in het ontwerp, het toepassen van groene gevels, het integreren van klimaatadaptieve systemen en/of het inpassen van natuurinclusieve oplossingen.

Voor het blok gelden de volgende aanvullende regels:
- erkers zijn een onderdeel van architectonische opgave
- aan- en uitbouwen op vergelijkbare wijze als hoofdbouw gedekt of door middel van sedumdak
- zonnepanelen, rolluiken en warmtepompen zijn een onderdeel van de architectonische opgave
- de erfascheidingen naar het openbaar gebied worden meegenomen in het ontwerp en er komt een entree van de tuin aan de achterkant.

STOER - DUURZAAM - SAMEN



4.9 PATIOWONINGEN

Algemeen
De patio's vormen, net als de appartementen aan de ene zijde de straatwand aan de Raadhuisstraat en zijn aan de andere zijde gelegen aan de centrale binnenruimte. Patio's zijn in principe gesloten bouwblokken met een ommuurde privé buitenruimte. Op de VMBO-locatie is het niet wenselijk dat de blokken een volledig gesloten karakter maar juist wel ook georiënteerd zijn op de openbare ruimte en zorgen voor interactie en dynamiek.

Bouwvolume
De bebouwing bestaat uit 1-2 bouwlagen. De bouwblokken zijn eenduidig in opzet en stralen met een gezamenlijke uitstraling.
De woningen hebben geen voortuin maar zijn direct gelegen aan de openbare ruimte. Om te zorgen voor privacy wordt aan de Raadhuisstraat extra afstand genomen tot het doorlopende trottoir. De rooilijn van de blokken is aan de ene kant evenwijdig aan de Raadhuisstraat en ligt aan de andere zijde gelijk met de appartementen zoals ingetekend in de verkaveling.

Architectuur
De patio's maken samen met het geheel van bebouwingsblokken de VMBO-locatie een unieke plek in Pannigen. Hierbij wordt ingezet op de thema's stoer, duurzaam en samen. de blokken krijgen een stoere en frisse uitstraling met een eenduidige en heldere beeldentaal. Het blokken krijgen dezelfde hoofdkleur.
Wat betreft materialisatie wordt gedacht aan lichte geel-bruine baksteen, hout en of duurzame materialen met een aansluitende uitstraling.

Daarnaast is het duurzame karakter van de wijk ook zichtbaar in de uitstraling van de blokken. Dit kan door de toepassing van duurzame circulaire materialen, het integreren van duurzame energieoplossingen in het ontwerp, het toepassen van groene gevels, het integreren van klimaatadaptieve systemen en het inpassen van natuurinclusieve oplossingen.

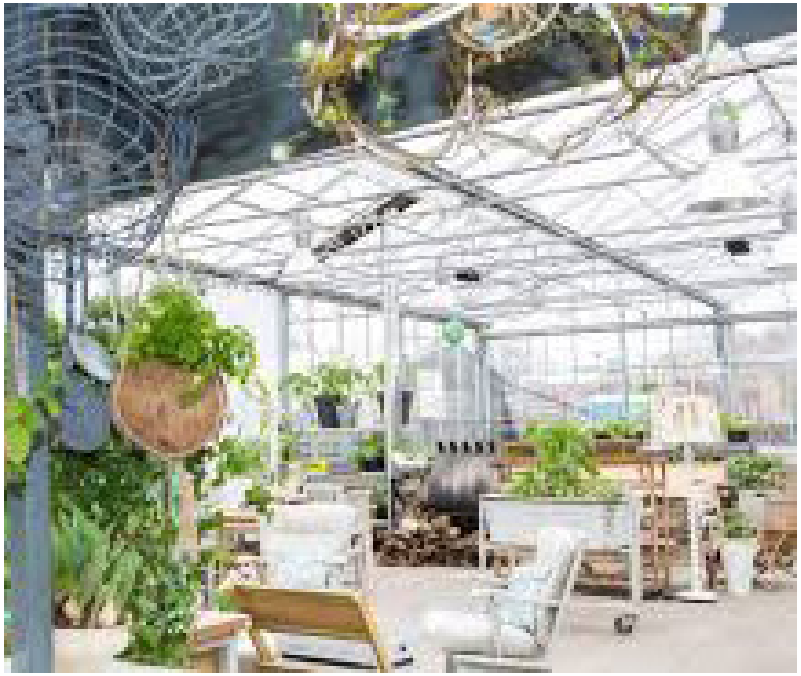
Voor het blok gelden de volgende aanvullende regels:
- zonnepanelen, rolluiken en warmtepompen zijn een onderdeel van de architectonische opgave
- de erfascheidingen naar het openbaar gebied worden uitgevoerd als gebouwde elementen en zijn meegenomen in het ontwerp.

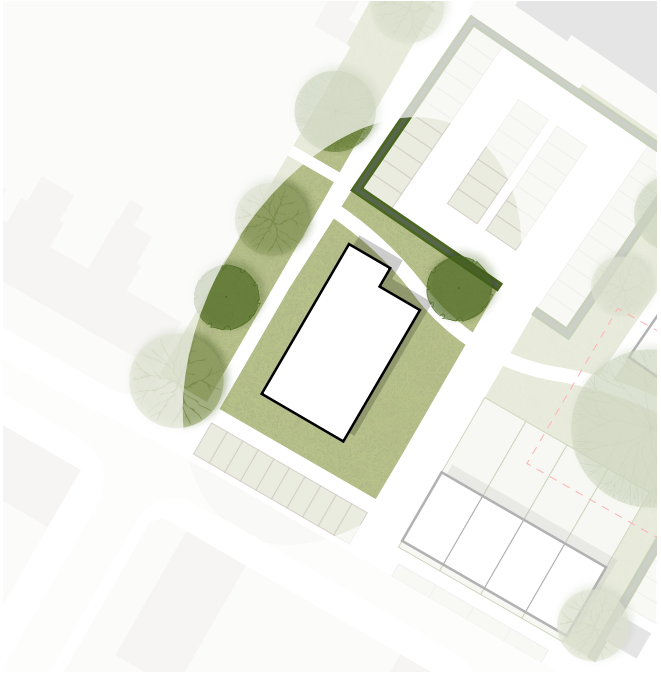
STOER - DUURZAAM - SAMEN

4.10 KAS

Op de VMBO locatie is een tuinderskas aanwezig. Door de omgeving is de kas aangemerkt als waardevol. Gemeente Peel en Maas wil de tuinderskas daarom graag behouden. Het is een mooie locatie voor een maatschappelijke invulling. Een invulling die de saamhorigheid en sociale contacten in de wijk versterkt, toekomstbestendig is en een aanvulling vormt op de bestaande voorzieningen en initiatieven in de omgeving. Een initiatief die zorgt voor meer sociale contacten en daarmee de sociale cohesie in de wijk

Er wordt dan ook gezocht naar een initiatiefnemer die deze kas ‘adopteert’ voor een dergelijk initiatief.

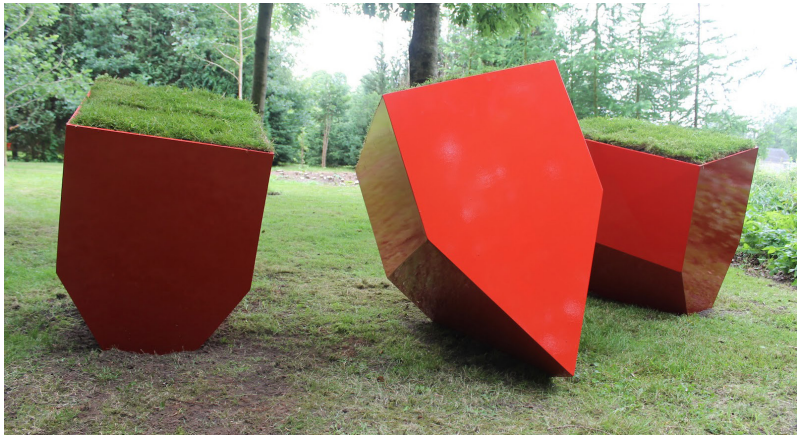


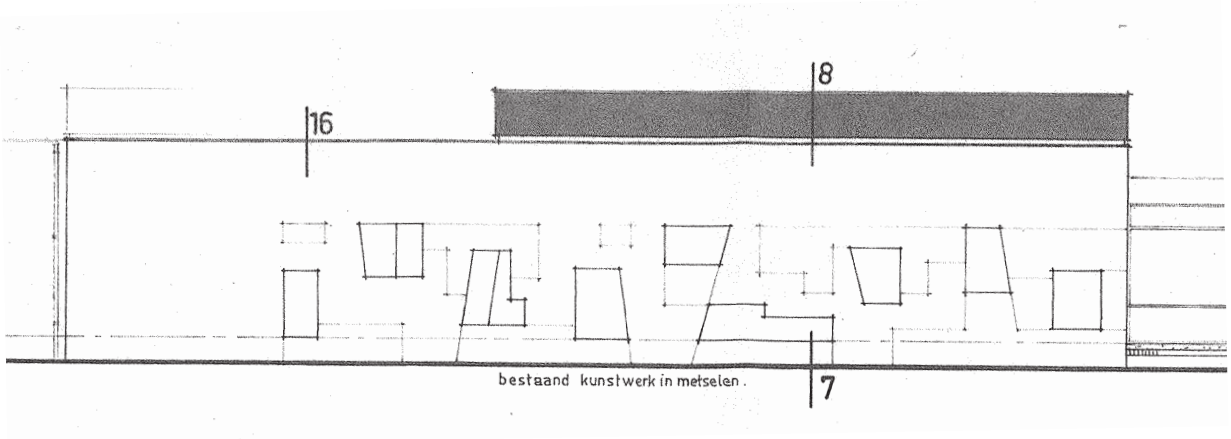


4.11 KUNST

Kunst is iets dat kan bijdragen aan je geluk en je dagelijkse leven glans kan geven. Kunst is ook iets dat veelvuldig wordt toegepast in de openbare ruimte. Een bijzonder verblijfsgebied zoals de VMBO-locatie kan ook ruimte bieden aan kunst. Interessant zijn kunstobjecten die iets doen met het groene en duurzame karakter van de plek of die bijdragen aan de biodiversiteit.

Naast de mogelijkheid van nieuwe kunstuitingen krijgt het kunstwerk dat was verwerkt in de wand aan de Nijverheidsstraat een nieuwe plek in het plan. Het werk bestaat uit 9 elementen die verschillende vormen van nijverheid uitbeelden. In de openbare ruimte wordt gekeken of deze gezamenlijk een plek kunnen krijgen. Bijvoorbeeld bij de grote parkeerplaats. Ingepast in de gevels van de gebouwen is ook een mogelijkheid.





MR. STIR

gemeente Peel en Maas

Martijn van Bussel +31 6 14 65 96 37 martijn@mr-stir.com
Maarten Huls +31 6 20 07 77 62 maarten@mr-stir.com
www.mr-stir.com 11 mei 2021