



Beeldkwaliteitsplan Ringovenpark

ВЯО
Ruimte | om *in* te leven



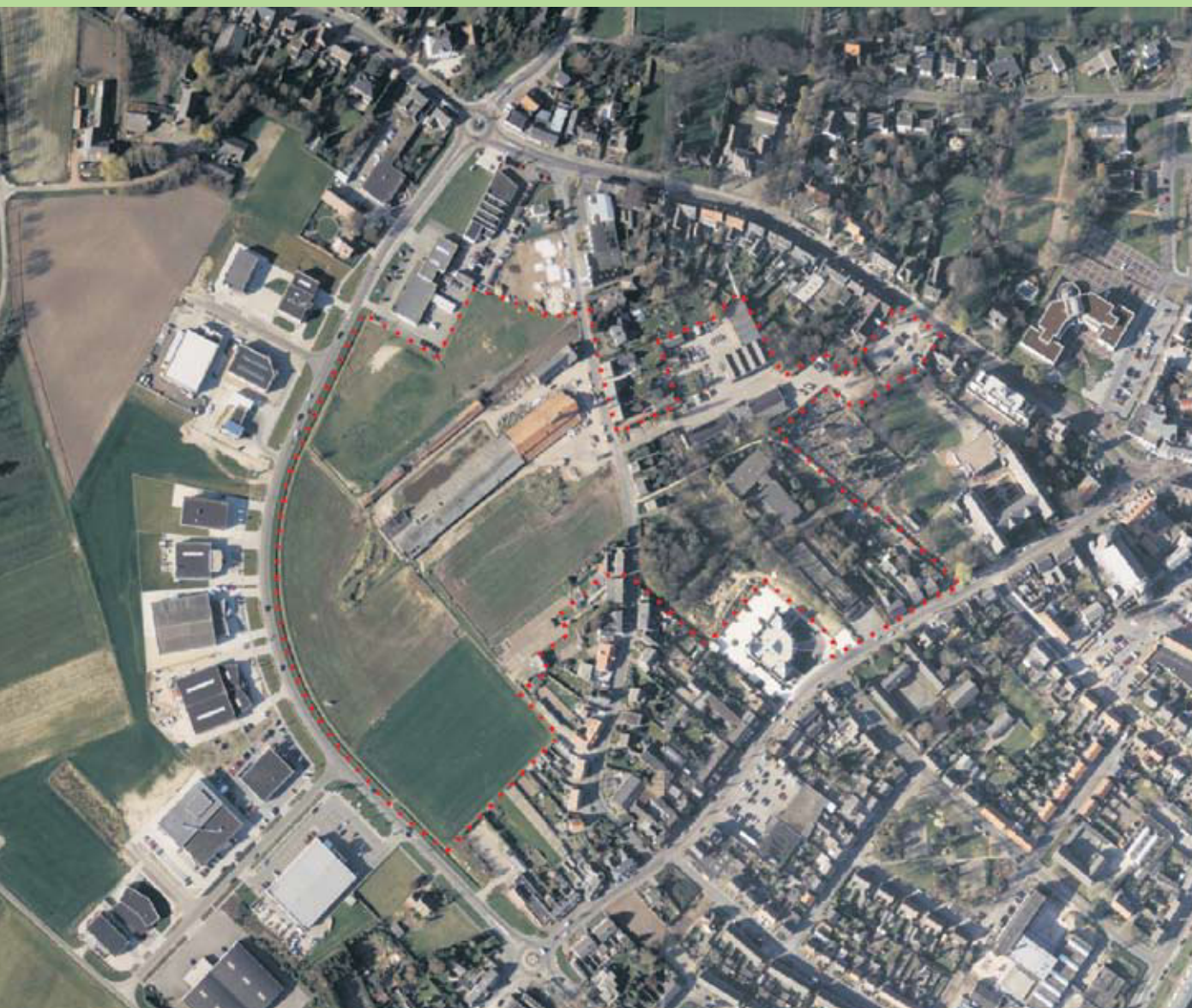
Beeldkwaliteitsplan Ringovenpark

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s):	Samenwerking Ringovenpark
Titel rapport:	Beeldkwaliteitsplan Ringovenpark
Rapporttype:	Definitief
Rapportnummer:	144x00232.007.017843_1
Datum:	5 juni 2008
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Dhr. M. Closset (S&U projectpartners)
Projectteam BRO:	Marc Oosting, Sander Boon
Trefwoorden:	Beeldkwaliteit, Ringovenpark, Panningen, Gemeente Helden.
Beknopte inhoud:	Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft het minimaal gewenste beeldkwaliteitsniveau t.a.v. de stedenbouwkundige opzet, de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte voor het Ringovenpark.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Het stedenbouwkundig plan	7
3	Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig schaalniveau	13
4	Richtlijnen inrichting park	17
5	Architectuurregie	25
	Bijlagen	41



Luchtfoto van het plangebied

1 Inleiding

Het Ringovenpark is een plan dat een nieuwe dimensie toevoegt aan Panningen. Het plan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van het dorpshart te versterken en tegelijk een bijzondere woon- en werklocatie te bieden. Het betreft wonen, werken en recreëren in een groene setting in de directe nabijheid van het dorpshart. Het beeldkwaliteitsplan Ringovenpark geeft een omschrijving van de voorgestelde plankwaliteit.

Het plan Ringovenpark zal gedurende een aantal jaren in een doorlopend traject worden gerealiseerd. Inmiddels is het woningbouwprogramma afgestemd op de contingentering. De benodigde grondvererving voor de realisering van het plan heeft reeds grotendeels plaatsgevonden.

In verband met het hoge ambitieniveau met betrekking tot de kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte is er behoefte aan een duidelijk omschreven regie met betrekking tot die aspecten die ook op langere termijn de kwaliteit van Ringovenpark moeten garanderen. Het bestemmingsplan vormt daarbij de basis, maar regelt uitsluitend de hoofdopzet en de kwantitatieve aspecten van het plan. De kwalitatieve aspecten worden in het onderhavige beeldkwaliteitsplan vastgelegd. Bouwhoogten en dergelijke zullen in de bestemmingsregeling worden opgenomen. In verband met voortschrijdend inzicht en een aantal praktische overwegingen zal het vigerende bestemmingsplan partieel worden herzien.

Status

Dit beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de voorschriften van het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en heeft daarmee een bindende werking voor de betrokken partijen. Het vervangt het oude reeds vastgestelde plan d.d. februari 2001. Daarmee wordt dit nieuwe beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan heeft daardoor een formele relatie met het bestemmingsplan. Via de bevoegdheid van B & W tot het stellen van nadere eisen is een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied gewaarborgd.

De wetgeving ten aanzien van de welstandszorg is medio 2004 veranderd. De gemeente Helden heeft voor haar grondgebied een welstandnota vastgesteld. Daarin is geregeld dat voor nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan zal worden opgesteld waarin duidelijke criteria zijn vastgelegd. Dit beeldkwaliteitsplan levert de toetsingscriteria (regie) voor het betreffende plangebied.

Coördinerende rol

Dit beeldkwaliteitsplan geeft een leidraad voor de realisering van de geprojecteerde bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Ontwikkende partijen beschikken hiermee vroegtijdig over de ontwerpprojectpunten voor zowel de bebouwing als de inrichting. Bij de keuze van de in te schakelen architecten kan derhalve rekening worden gehouden met de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitscriteria van de gemeente.

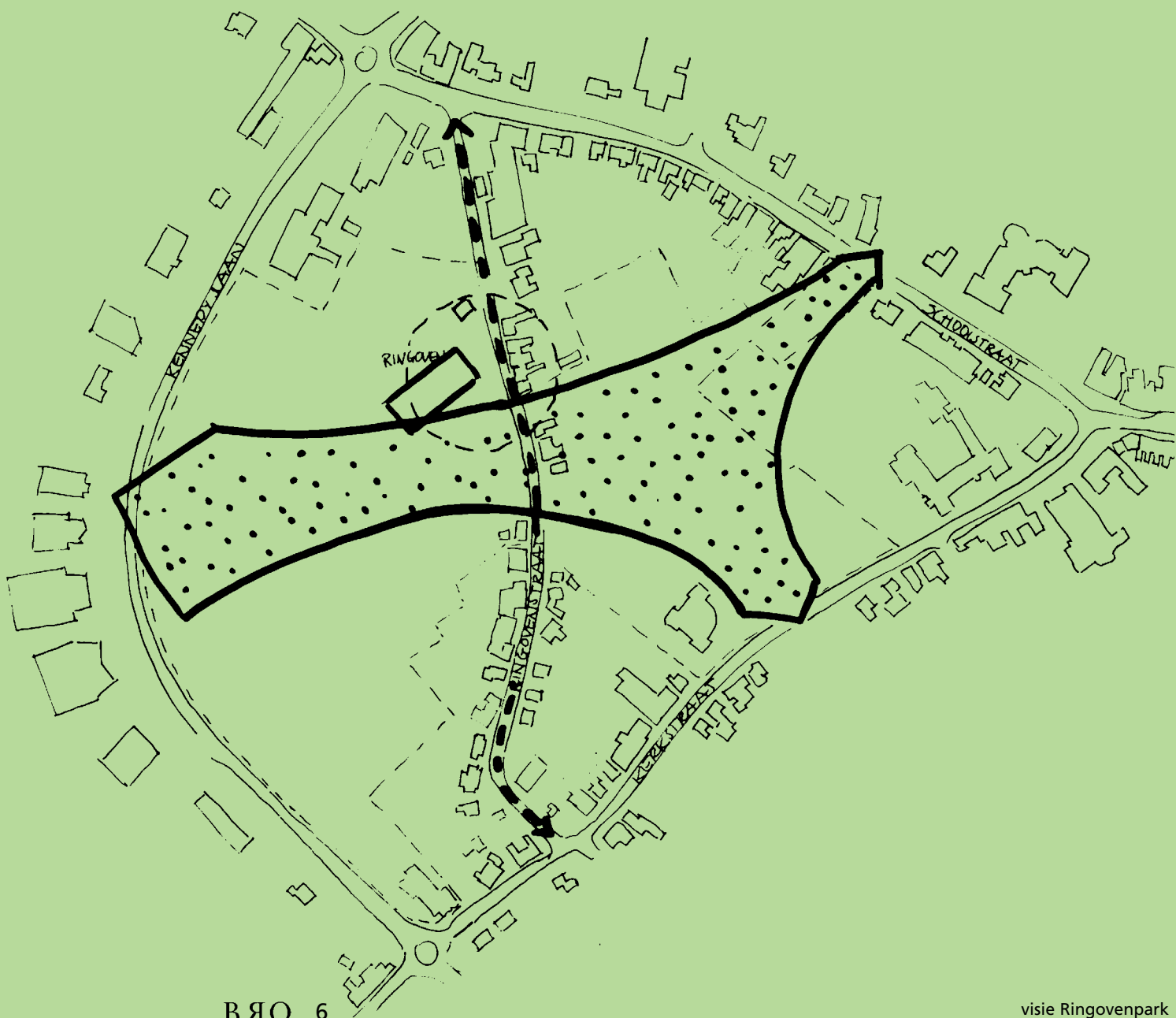
Het beeldkwaliteitsplan is daardoor een goed communicatiemiddel voor partijen die bij de realisering van het Ringovenpark zijn betrokken.

Het beeldkwaliteitsplan heeft eveneens de functie van kwaliteitswaarborg in de beheerfase. Wijzigingen in bebouwing en inrichting in de verdere toekomst kunnen getoetst worden aan de oorspronkelijke ontwerpprojectpunten.

Flexibiliteit

Het beeldkwaliteitsplan is op de eerste plaats een inspiratiekader, dat tot een kwaliteitsimpuls moet leiden voor het totale plan. De regieaanwijzingen in dit beeldkwaliteitsplan zijn helder geformuleerd zodat de kwaliteitsambitie van de gemeente wordt gegarandeerd. Tegelijk laat de regie voldoende ruimte aan wensen van opdrachtgevers en aan de creativiteit van architecten om individuele vertalingen te ontwikkelen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor de Welstandscommissie om afwijkingen van deze regie te honoreren, mits de beoogde kwaliteit en de samenhang van het plan gewaarborgd blijven. B & W spreken in dat geval het eindoordeel uit door al dan niet de bouwvergunning toe te kennen.



2 Het stedenbouwkundig plan

In de toelichting bij het bestemmingsplan Ringovenpark is een beschrijving opgenomen van de overwegingen die hebben geleid tot het stedenbouwkundig plan. In dit hoofdstuk wordt voor de leesbaarheid van dit beeldkwaliteitsplan de planvisie nog eens weergegeven.

De visie

Het plan Ringovenpark beoogt een duurzame versterking van de gebruiks- en de belevingswaarde van de kern van Panningen op basis van de kwaliteiten die de locatie biedt. Panningen heeft vooral behoefte aan uitbreiding van het groenareaal in de dorpskern en tegelijk aan huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen (waaronder senioren) en voor kleinschalige en hoogwaardige werkgelegenheid.

Het Ringovenpark dankt zijn naam aan de aanwezigheid van een bijzondere en monumentale ringoven, als onderdeel van de voormalige steenfabriek. Een groot deel van het complex zal worden geamoveerd. Het fabrieksonderdeel met ringoven zal indien mogelijk worden gehandhaafd, één en ander is afhankelijk van een geschikte functie. De voormalige directiewoning aan de Ringovenstraat wordt geïntegreerd in de stedenbouwkundige planopzet.

De planvisie beoogt het enigszins van de dorpskern afgekeerde gebied om te vormen tot een volwaardig onderdeel en met name in de belevings sfeer een bijzondere kwaliteit toe te voegen. De driezijdige aanhaking en presentatie van het plangebied aan de bestaande dorpsstructuur is een wezenlijk onderdeel van de planvisie. De mogelijkheden daarvoor aan de west- en zuidflank (Kennedylaan en Kerkstraat) zijn optimaal benut in de stedenbouwkundige opzet.

Het plangebied Ringovenpark kent een lange historie die zich laat aflezen in de randen van het gebied en in de bebouwing rond de Ringovenstraat, die het plangebied doorsnijdt. De Ringovenstraat zelf maakt ook onderdeel uit van de historie van Panningen. De straat komt al voor op historische kaarten van 1832. Deze historische karakteristieken maken, naast de toepassing van moderne principes en inzichten, nadrukkelijk onderdeel uit van de visie.



De geparkeerde auto's worden d.m.v. groene taluds en hagen zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken

Het plan

De wens om het historische bebouwingspatroon te behouden en de behoefte aan een open en toegankelijk woon- en werkmilieu heeft geleid tot een gedifferentieerde planopzet met zowel gestapelde als grondgebonden woonvormen. De bestaande bebouwing wordt afgebouwd met aanvullende laagbouw en tegelijk wordt een fors parkgebied opengelegd. Centraal in het park ligt de forse massa van de voormalige ringoven. Dit voor Panningen zeer karakteristiek en met de sociale en economische geschiedenis van het dorp verbonden gebouw, is wezenlijk onderdeel van het planconcept. De niet meer in gebruik zijnde ringoven en de karakteristieke bebouwing aan de oostzijde daarvan vormen de kern van de stedenbouwkundige planopzet. Vanuit deze kern ontwikkelt de bebouwing zich naar de Schoolstraat in een besloten, hofachtige opzet. Met de oude klooster- en kerkhofmuren als bijzondere sfeerelementen.

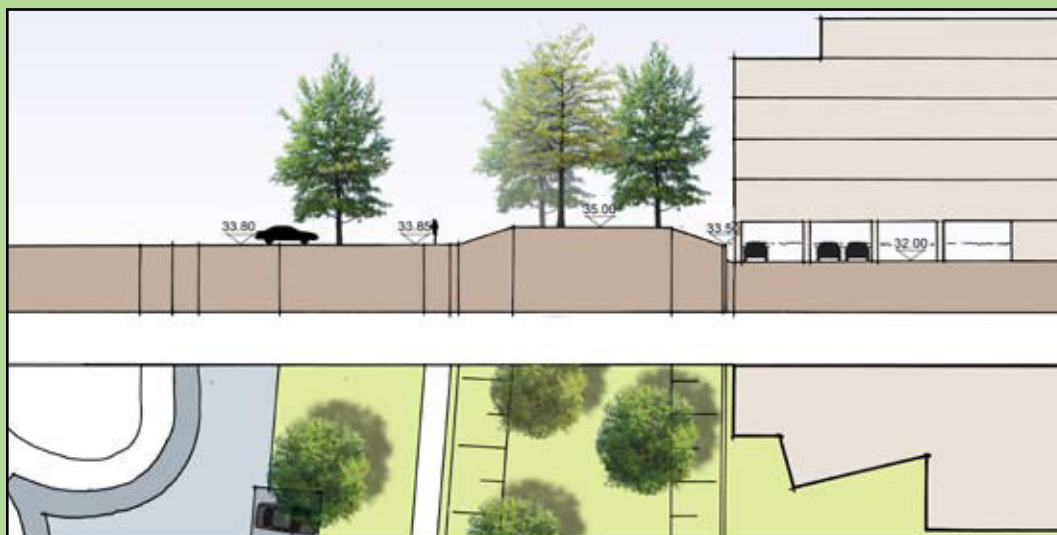
Naar de Kennedylaan en de Kerkstraat wordt de relatie van het park met de bestaande omgeving zichtbaar. Dit komt tot uitdrukking door zowel de positionering van de gebouwen alsmede de inrichting van het park. De bebouwing is gepositioneerd langs de randen van het park in bouwmassa's van variërend 3, 4 en 5 lagen met een aantal hoogteaccenten variërend tot incidenteel maximaal 7 lagen. In het park worden gestapelde woongebouwen opgenomen (blokken A t/m J), grondgebonden woningen (blokken G1 t/m G5), bedrijfsgebouwen (blokken I t/m IV). De publieksgerichte functies Rabobank en Wonen Helden zijn beiden gesitueerd nabij de entrees van het park.

De parkachtige kwaliteit van het plangebied zal hier een duidelijke toegevoegde waarde betekenen voor het dorpsbeeld. Het groene en rustige karakter is kenmerkend voor de sfeer in het plangebied Ringovenpark.

Autoverkeer wordt toegelaten voor zover strikt noodzakelijk en vindt plaats aan de randen van het parkgebied. Doorgaand autoverkeer door het plangebied wordt vermeden. De geparkeerde auto's worden voor een groot deel aan het zicht onttrokken (verdekt parkeren) voor zover ze zijn gesitueerd aan de randen van de parkzone.



Principe doorsnedes ontmoeting bebouwing - park, ter hoogte van kantoren I, II en II (boven) en gebouw A (onder)



Oplossingen hiervoor is het verdiept parkeren onder de bebouwing plus parkeren op het maaiveld mede ten behoeve van bezoekers. Parkeren op het maaiveld wordt afgeschermd door parktaluds (tussen park en gebouw). Incidenteel wordt er tevens geparkeerd achter hagen daar waar de ruimte te beperkt is voor een talud. Voor de voetgangers worden mogelijkheden gecreëerd om het gebied te doorkruisen. Daarbij vormt het van oudsher aanwezige kerkhofpad langs de westzijde van de begraafplaats een belangrijk aanknopingspunt.

Bepaalde kwaliteiten van de huidige inrichting (hoogteverschillen, bomen en materialen) zullen worden gehandhaafd. De inrichting van de openbare ruimte versterkt de planopzet. De aanwezige waardevolle beplanting wordt voor zover mogelijk gehandhaafd en aangevuld. Voor het plangebied zijn ook de kleine hoogteverschillen karakteristiek. Deze eigenschap wordt in het nog uit te werken ontwerp voor de inrichting van het park mede als uitgangspunt gehanteerd.

De opzet van het plan beantwoordt aan hoge eisen van duurzaamheid. De combinatie van historische patronen en de parkachtige invulling garanderen een aantrekkelijk en hoog te waarderen leefmilieu. De ontwerpen van de bebouwing zullen in opzet en architectuur daarop worden afgestemd.

Water wordt zo veel mogelijk in het plangebied zelf opgevangen en geïnfiltreerd. De inrichting van het park wordt afgestemd op de eisen van duurzaam watergebruik. Gesloten verharding wordt tot een minimum beperkt en voor de inzigging van het water worden mogelijkheden geboden.

Het gegeven van het park als onderdeel van het centrum en het park als gebied met een eigen identiteit zal bij de inrichting van de openbare ruimte nader worden uitgewerkt. Daarbij zal met subtiele middelen het onderscheid tussen openbare ruimte en niet-openbaar terrein aangebracht moeten worden. Dit beeldkwaliteitsplan levert de uitgangspunten voor het inrichtingsontwerp van het parkgebied. Vanwege de looptijd van het plan en de kleine marges (maatwerk) die nog in de ontwerpen van de bouwplannen zullen worden aangebracht, zal het inrichtingsplan gekenmerkt worden door een heldere hoofdopzet en flexibiliteit op de onderdelen die te zijner tijd op de bouwplannen moeten worden afgestemd.



het verkavelingsplan

Legenda:

-  Gebouw
-  Parkeerplaats
-  Verharding
-  Plan
-  Centraal plan
-  Gras
-  Privé terrein
-  Hoog
-  Infiltratie voorziening
-  Boom

3 Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig schaalniveau

De opzet van het plan Ringovenpark is gericht op de verrijking van het dorpshart van Panningen met een nieuw woon- en werkmilieu op basis van cultuurhistorische waarden van het gebied en geïntegreerd in een parkachtig ruimtelijk concept. De royaal gedimensioneerde toegangen naar het park worden gesitueerd langs de beeldbepalende routes van/naar het dorpscentrum, namelijk de Kennedylaan, de Kerkstraat en in beperkte mate de Schoolstraat. Daardoor zal het plan Ringovenpark een belangrijke toegevoegde waarde betekenen voor de kwaliteit van het dorpsbeeld.

Afwerking randen

De aansluiting op het bestaande dorpsbeeld wordt behouden door een zorgvuldige afwerking van de bestaande bebouwingsranden in verkaveling, bebouwingsmassa en architectuur. De woningtypologie is afgestemd op het individuele-laagbouw-karakter van de bestaande bebouwing. De toepassing van tuinmuren en hagen zoals reeds voorkomend rondom het klooster, de begraafplaats en incidentele gebouwde hoekoplossingen, dragen bij aan de kwaliteit en sfeer van het park, met name langs belangrijke routes en plekken in het park. Op strategische plekken die grenzen aan het park zijn vergelijkbare maatregelen essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit van Ringovenpark.

Voor een goede presentatie en verweving van het plangebied met de dorpskern is het belangrijk om de entrees van het gebied zorgvuldig uit te werken in het inrichtingsontwerp voor de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de plaatsing (aan de Schoolstraat handhaving) van forse boomgroepen die de entrees naar het park nadrukkelijk in het dorpsbeeld plaatsen.

Aldus wordt een nieuwe plek gecreëerd, die bij de openbaarheid van de dorpskern hoort, maar waar een nieuwe belevingskwaliteit van groen en openheid een rustige sfeer creëert.



Huidige situatie van de omgeving

De bebouwingsopzet

De terughoudende benadering van de bebouwingsmassa's en van de architectuur van de nieuwbouw moet het open karakter van de planopzet benadrukken. Tegelijk wordt een regie ten aanzien van vormgeving en materialisatie opgebouwd die een nauwe samenhang vertoont met de bouwcultuur van de omgeving namelijk de karakteristieke dorpskern van Panningen. In deze karakteristiek past een afwisseling van laagbouw met enkele hoger opgaande bouwmassa's, zoals die ook in de huidige dorpskern worden aangetroffen in de vorm van kloostercomplexen, schoolgebouwen en dergelijke. De voorgestelde gestapelde bebouwing sluit ook aan bij de voorzichtige verstedelijking die reeds is ingezet in het nieuwe en moderne dorpshart van Panningen.

De bebouwingsopzet is informeel van karakter en staat een zekere mate van variatie in de onderlinge compositie van de gebouwen toe. De zorgvuldige positionering van de gebouwen zoals weergegeven in het verkavelingsvoorstel is hierbij wel richtinggevend en is in nauw overleg met diverse partijen en belanghebbenden bepaald. Bij de uitwerking van het plan dient er op te worden toegezien dat de onderlinge posities van de gebouwen uitsluitend binnen de marges mogen veranderen, mits het de openheid van het park, het informele karakter van de planopzet en het woongenot (privacy) vanuit de woningen niet aantast.

Met betrekking tot blok B geldt dat deze zoveel mogelijk op het park georiënteerd dient te zijn, om het directe zicht op de begraafplaats en de tuin van de nabijgelegen woning aan de Ringovenstraat te beperken.



Nieuwe inrichtingselementen bepalen samen met de bestaande elementen de kwaliteit van de openbare ruimte

4 Richtlijnen inrichting park

Het Ringovenpark vormt een groot groengebied dat enerzijds deel uitmaakt van het centrum van Panningen en anderzijds zich onderscheidt van dat centrum. Het gegeven van het park als onderdeel van het centrum én het park als gebied met een eigen identiteit dient bij de inrichting van de openbare ruimte nader te worden uitgewerkt. Bij die inrichting dient zoals gezegd het afkoppelen van regenwater centraal te staan.

Inrichting park

Bij de inrichting van (de buitenruimte van) het park kan een aantal richtlijnen worden opgesteld. Daarbij staan steeds de volgende zaken centraal:

- Er dient onderscheid te zijn tussen 'binnen' (primaire parkruimte) en 'buiten' (de groene zones en de parkeerplaatsen tussen de gebouwen) het park;
- De verschillen tussen de verschillende delen van het park dienen duidelijk te zijn;
- Het onderscheid tussen 'openbaar' en 'niet-openbaar' dient duidelijk te zijn, zij het dat dit met subtiele middelen moet worden bereikt;
- Het dient duidelijk te worden gemaakt dat het park enerzijds onderdeel uitmaakt van het centrum en anderzijds op zichzelf staat en een eigen karakter heeft;
- Er dient rekening te worden gehouden met de in het park aanwezige lengte- en breedterichtingen en de zichtlijnen op markante gebouwen in de omgeving, waaronder de kerk, het klooster en de ringoven.

Verder dienen afstemming op de huidige verkaveling, de aanwezigheid van hoogteverschillen in het terrein en het huidige bomenbestand (enkele waardevolle volwassen exemplaren) als basis voor de inrichting.



Impressie van inrichtingselementen en activiteiten in het park

Functies

Het park biedt ruimte aan tal van functies. Deels zijn deze eigen aan een 'park', deels zijn ze eigen aan een woon- en/of werkgebied. De opzet van het park is zodanig dat de meeste functies in harmonie met elkaar worden verweven, dan wel slechts met minimale middelen van elkaar worden gescheiden.

Grote uitzondering hierop vormen autoverkeer en parkeren. Autoverkeer vindt alleen aan de randen plaats ter ontsluiting van de nieuwe gebouwen. Er zijn geen doorgaande autoverbindingen door het park (behoudens ten behoeve van onderhoud, beheer en calamiteiten). Parkeren vindt zoveel mogelijk nabij of onder de nieuwe gebouwen plaats. Wandelen, verblijven en ook waterhuishouding krijgen volop de ruimte. Fietsen is mogelijk o.a. bij de doorsteek Ringovenstraat. Er worden geen aparte fietsroutes aangelegd.

Sferen

Het park kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende sferen. Dit is inherent aan het feit dat er verschillende gebouwtypen zullen worden ontwikkeld in samenhang met een diversiteit aan functies binnen één gebied.

Er dient echter voorkomen te worden dat de eenheid binnen het park verloren gaat en er een bonte verzameling aan verschillende deelgebiedjes ontstaat. De noordoostkant en de zuidwestkant van het park verschillen ten opzichte van elkaar het meest. Aan de noordoostkant bevinden zich respectievelijk een hofjes- en een straatjessfeer. Aan de zuidwestzijde bevindt zich de eigenlijke sfeer van een woon- en werkpark. Door de verschillen tussen beide 'helften' te versterken langs de route Schoolstraat - Kennedylaan, kan deze verbindingsroute herkenbaar worden vormgegeven.



Impressie van meubilair en materiaalgebruik in het park

Begrenzingsen

De randen van het park vormen een belangrijk onderdeel in het plan. Ze bakenen het gebied af. Ze versterken de eenheid van het Ringovenpark als geheel. Met name de entrees nemen een belangrijke plaats in als het gaat om het aangeven van de grens tussen 'binnen en buiten' het park. Deze entrees dienen duidelijk herkenbaar te zijn als poortfunctie voor het park. Gemetselde muren, met baksteen gevulde schanskorven, ha-ha's (verscholen en op het eerste gezicht niet zichtbare fysieke scheidingen tussen openbaar en niet-openbaar terrein), waterpartijen en geschoren hagen kunnen de entrees versterken, evenals grote bomen, die de entrees wat verdichten. De poorten dienen te werken als een soort sluis. Daarachter treft men de meer open en ruime opzet van het nieuwe woon- en werkgebied aan.

Meubilair en materialen

Met eigen herkenbare materialen en meubilair kan het park zich onderscheiden ten opzichte van de omgeving en kan de samenhang worden versterkt. Meubilair en materialen dienen aan te sluiten op de architectuur van de nieuwe gebouwen en op het dorpse karakter van Panningen. Er dient een link worden gelegd naar de herinrichting rond het gemeentehuis, mits er ook maar duidelijke verschillen zijn tussen beide gebieden van het centrum. Het voorstel is een eigen 'huisstijl' binnen het park te creëren, waarin een palet van materialen, meubilair, verlichting en kleuren wordt vastgelegd. De afbeeldingen geven een indruk van dit palet.

Afkoppelen van regenwater

Het afkoppelen van regenwater vormt een rode, of liever gezegd blauwe draad door de inrichting van het Ringovenpark. Op alle fronten dient te worden onderzocht welke mogelijkheden kunnen worden geïntegreerd. Vooral het afkoppelen van verharde oppervlaktes (daken en bestrating) en transparantie (waterdoorlatendheid) van verharde oppervlakten (bestrating) zijn belangrijke middelen.



Impressie van groenelementen en inrichtingsprincipes die de verschillende sferen bepalen

Afkoppelen vraagt om ruimte voor het water. Het zichtbaar laten inzijgen of oppervlakkig afvoeren van regenwater heeft consequenties voor de inrichting, maar stimuleert het duurzame bewustzijn van de gebruiker. Door de opzet van het Ringovenpark zal er voldoende ruimte aanwezig zijn voor regenwaterberging. Met relatief eenvoudige middelen kan veel worden bereikt: doorlatende bestratingen, holle gazons met infiltratie-/buffervoorzieningen en oppervlaktewater op plekken waar de ondergrond dit mogelijk maakt. Het toepassen van deze middelen kan gecombineerd worden met andere zaken, zoals het scheiden van openbaar gebied en privéterrein.

Fasering

Aangezien het park mede wordt gevormd door levende elementen als bomen en groenvoorzieningen en aangezien deze elementen zeer bepalend zijn voor de beoogde sferen binnen het park is het waardevol om de aanleg van het (openbare deel van het) park in de beginfase te starten. Op die manier heeft het park al enige betekenis op het moment dat bewoners en bedrijven zich er vestigen. De plekken waar gebouwd gaat worden kunnen met tijdelijke middelen worden ingericht. Later te realiseren bebouwing moet op deze plekken wel mogelijk blijven.



Huidige situatie van omliggende en aangrenzende straatbeelden

5 Architectuurregie

Uitgangspunt: aansluiting

De beoogde ruimtelijke kwaliteit van het plan Ringovenpark vraagt een duidelijke regie op het niveau van de architectuur. De bedoeling is dat het Ringovenpark als één herkenbaar gebied wordt beleefd, deel uitmakend van het centrum van Panningen. De vormgeving van de bebouwing zal om die reden een relatie moeten leggen met de historische bouwcultuur en de lokale architectuurkenmerken, zoals die nog aan vele gebouwen in het dorp afleesbaar is.

Bijzonder gegeven is dat Panningen van oudsher leverancier is van gebakken bouwproducten als gevelstenen en dakpannen. Deze materialen met hun eigen typische kleurenspectrum komen alom voor in het dorp. Karakteristiek zijn ook de streekelijke wijze van de verwerking van deze producten in siermetselwerk en dakdetails. Hoewel de hoofdmassa's en de architectonische vormgeving van de gevels meestal vrij eenvoudig zijn verlenen deze details toch een aangename charme aan de plaatselijke bouwkunst.

Uitgangspunt: verbijzondering

Het Ringovenpark wordt een realisatie van de 21 eeuw. Dat wil zeggen dat de invloed van moderne opvattingen over architectuur herkenbaar mogen zijn in de vormgeving van de bebouwing, terwijl ook een combinatie met lokale architectuurkenmerken en -fragmenten mogen worden toegepast. Daarom zal de architectuur van deze gebouwen, op onderdelen, interpretaties van het traditionele beeld mogen tonen.



Moderne en nieuwe huisvesting van resp. Wonen Helden, residentie Ten Hove en de Rabobank

De woongebouwen (appartementen) en de bedrijfsgebouwen (kantoren) mogen qua typologie afwijken van het gangbare in Panningen. Deze interpretaties mogen echter niet tot een geheel afwijkende architectuur leiden, waardoor de samenhang met de dorpskern verloren gaat.

Voorbeelden van deze modernere interpretatie zijn het gemeentehuis, de residentie Ten Hove, het kantoorgebouw van Wonen Helden en de Rabobank.

Uitwerking architectuurregie

Het Ringovenpark heeft een bijzondere opzet: het plangebied wordt gevormd door afronding van de bestaande laagbouw met eengezinswoningen in rijen. Het open binnengebied wordt ingevuld met gestapelde bouwvolumes in een groene, parkachtige omgeving. De realisering van het plan Ringovenpark zal naar verwachting gefaseerd worden uitgevoerd en door meerdere architecten worden ontworpen.

Voor de architectonische vormgeving van de gebouwen geldt primair dat onderling verwantschap zal moeten bestaan tussen de appartementengebouwen versus de grondgebonden woningen versus de kantoorgebouwen. Variatie binnen een thema moet mogelijk zijn, gebaseerd op de typologie, functie, plattegrond, onderlinge positionering en de situering. In verband hiermee zijn welstandscriteria opgesteld voor zowel de laagbouw als de gestapelde bouw. Deze worden op de volgende pagina's weergegeven.

G1



G2 / G4



G3



G5



Impressie van de grondgebonden woningen behorende bij G1t/m/ G5

Welstandscriteria laagbouw

De woningbouw die aansluit op de bestaande bebouwing zal gekenmerkt worden door traditionele kenmerken:

- Typologie G1: stadswoningen: 2 lagen dan wel 3 lagen met set-back, platte afdekking;
- Typologie G2: hofwoningen: max. 2 lagen met kap;
- Typologie G3/G4: geschakelde herenhuizen: 2 lagen met kap, verbijzonderingen gewenst (erkers, daklijsten, balkons, samengestelde kapvormen);
- Typologie G5: vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen: 2 lagen met kap, ritme;
- Straatwand: straatwanden vormen een samenhangend beeld. Daarbinnen wordt architectonisch onderscheid aangebracht tussen iedere woning;
- Goothoogte: variabel;
- Dakopbouw: plat (eventueel in combinatie met set-back) danwel doorgestoken kopgevels of aangesmeerde pannen op siermetselwerk. Gemetselde dakkapellen toegestaan. Dakkapellen staande belijnen;
- Gevelbreedte: variabel;
- Gevelindeling horizontaal: gootlijst en plint;
- Gevelindeling verticaal: overwegend verticale gevelopeningen en verticale gevelassen;
- Toevoegingen: in beperkte mate omlijstingen, siermetselwerk en dergelijke;
- Materialen: gebakken gevelsteen, paars - rood - perzik, gebakken dakpannen, blauw gesmoord;
- Kleuren verfwerk: gebroken wit, lichtgrijs en standgroen c.q. zwartblauw. Gevels mogen geschilderd worden in warm lichtgrijze tinten;
- Detaillering: verwijzingen naar lokale architectuurfragmenten toepassen



Impressie van de gestapelde bouwvolumes

Welstandscriteria gestapelde bouw

Tengevolge van het verschil in functie zal de gestapelde bouw zich onderscheiden in woongebouwen en bedrijfsgebouwen. Een rustieke parkomgeving is het uitgangspunt. In verband daarmee wordt voor beide typen gebouwen op hoofdlijnen een vergelijkbare regie gevoerd. De onderscheidende eigenschappen zullen met name zichtbaar zijn in de toepassing van royale balkons en loggia's voor de woningen en van strakkere gevelritmes voor kantoren en bedrijven. Trendgevoelige architectuur-expressies dienen te worden vermeden, evenals spiegelend glas. Door de gestapelde bouw consequent in een donkere kleur met lichte accenten uit te voeren, wordt een prettig en fris woon- en werkklimaat passend bij de omgeving bewerkstelligd.

Voor de gestapelde bebouwing gelden de volgende uitgangspunten:

- De bebouwing moet in duidelijk af te bakenen clusters worden gerealiseerd;
- Per cluster dient zo veel mogelijk gekozen te worden voor één type bouwmas-sa;
- De gebouwen zelf dienen zoveel mogelijk één hoofdvorm te krijgen (eendui-dige bouwmassa, rustig gevelbeeld);
- Het parkeren bij de gebouwen moet zoveel mogelijk geconcentreerd worden waarbij geldt dat ten minste 2/3 deel verdiept, dan wel ondergronds moet wor-den opgelost;
- Gebouw A, B en C dienen qua uitstraling en architectuur verwant te zijn, gebouw D, E en F onderling, gebouw H, I en J, gebouw I, II en III en gebouw IV (in totaal vier clusters van verwante gebouwen);
- Voor alle clusters geldt dat het verkavelingsvoorstel een indicatie geeft van de grootte en het type bouwmassa's;
- Hoofdmasa: eenduidig, één hoofdvorm;
- Goot- en nokhoogte: per gebouw variabel (zie lijst op volgende pagina's);
- Dak: plat of hellend, tot 7.



Impressie van de bedrijfsgebouwen I, II en III langs de John.F. Kennedylaan

- Gevelindeling: verticaliteit benadrukken, afwisseling van grotere en kleinere gevelopeningen. Toegangen accentueren, geen gesloten gevels op de begane grond;
- Toevoegingen: terughoudend met gevelversieringen. Gebruik maken van functionele elementen om gevels expressie te geven (bijvoorbeeld zonweringen);
- Gevelmaterialen: gebakken handvorm gevelsteen;
- Dakmaterialen: gebakken pannen, blauw gesmoord of metaal, zink / koper;
- Kleuren: gevels diverse tinten warm lichtgrijs. Houtwerk gebroken wit, donkergrijs, standgroen of zwartblauw.

Uitgangspunten per bouwblok

Het totale programma beslaat circa 218 appartementen (inclusief 50 zorgwoningen) en 4 bedrijfsgebouwen. In onderstaand overzicht worden indicatief de oppervlaktetaten weergegeven van de verschillende gebouwen, inclusief een indicatie van de bouwhoogten (deze is exclusief een eventuele parkeerlaag)



Appartementen:

Gebouw A

ca. 750 m² footprint
ca. 700 m² parkeerplaatsen
5 + 1 daketage,



Gebouw B

ca. 900 m² footprint
ca. 650 m² parkeerplaatsen
3 + 1 daketage,

Gebouw C

ca. 750 m² footprint,
ca. 700 m² parkeerplaatsen
4 + 1 daketage,



Gebouw D

2 x ca. 275 m² footprint, al dan niet geschakeld
ca. 675 m² parkeerplaatsen
5 en 6 lagen,

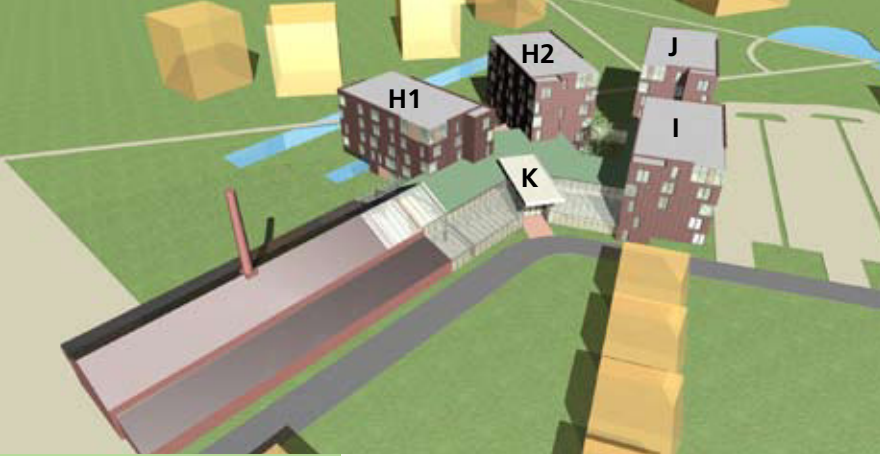
Gebouw E

ca. 275 m² footprint
ca. 425 m² parkeerplaatsen
7 lagen,

Gebouw F

2 x ca. 275 m² footprint, al dan niet geschakeld
ca. 750 m² parkeerplaatsen
6 lagen,





Gebouw H1+H2

2 x ca. 400 m² footprint
ca. 825 m² parkeerplaatsen op maaiveld
H1: max. 4 + 1 lagen, H2: max. 5 + 1 lagen,

Gebouw I

ca. 400 m² footprint
ca. 700 m² parkeerplaatsen op maaiveld
max. 4 + 1 lagen,

Gebouw J

ca. 400 m² footprint
ca. 375 m² parkeerplaatsen in kelder
max. 5 + 1 lagen,

Centrale ruimte K

max. 2 lagen.



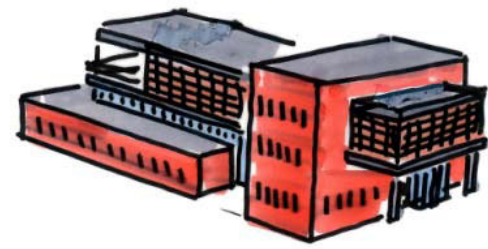
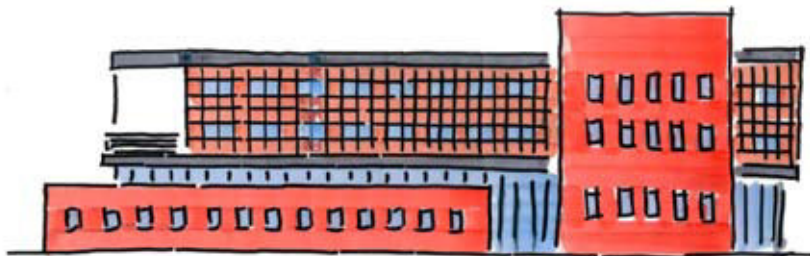
Bedrijven:

Gebouw I 540 m² footprint, 2000 m² b.v.o.
ca. 800 m² parkeerplaatsen
4 lagen,

Gebouw II 540 m² footprint, 2000 m² b.v.o.
ca. 800 m² parkeerplaatsen
4 lagen,

Gebouw III 540 m² footprint, 2000 m² b.v.o.
ca. 800 m² parkeerplaatsen
4 lagen,

Gebouw IV 1500 m² footprint, 3000 m² b.v.o.
ca. 500 m² parkeerplaatsen
3 lagen.





Steenfabriek met de monumentale ringoven en de voormalige directiewoning

Steenoven

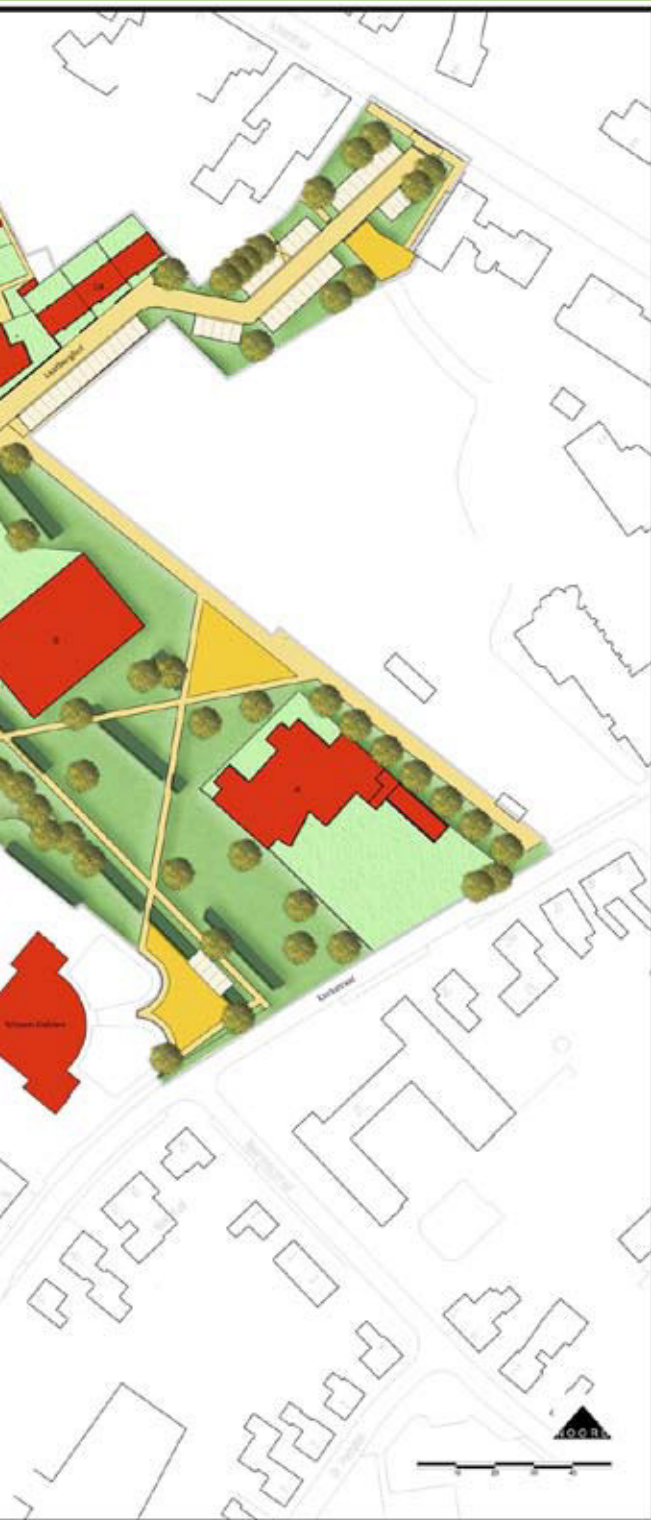
De ringoven maakt onderdeel uit van het ringovenpark. De Heldense steenfabriek was tot voor kort de laatste traditioneel functionerende ringoven in Limburg. Het betreft derhalve een belangrijk industrieel archeologisch monument, dat stamt uit 1909. De stedenbouwkundige lay-out van het park is hierop afgestemd. De ringoven wordt in combinatie met de gebouwen H, I en J ten zuidwestzijde ervan getransformeerd tot een zorgcomplex aangevuld met maatschappelijke, publieke, woon- en horecafuncties.

Met deze functieveranderingen is het voor de ringoven wel van belang om verwijzingen naar het gebouw en de historie terug te laten komen. De constructie, materiaalgebruik en architectuurfragmenten van het gebouw zullen bij aanpassingen een belangrijke rol moeten vervullen. Materiaal toevoegingen zoals glas en hout zijn toepasbaar mits het oorspronkelijke materiaalgebruik herkenbaar blijft.











Bijlagen

- Definitief inrichtingsplan Kragten
- Foto's maquette





Legenda:

-  Gebouw
-  Parkeerplaats
-  Verharding
-  Plein
-  Centraal plein
-  Gras
-  Privé terrein
-  Haag
-  Infiltratie voorziening
-  Boom

Samenwerking Ringovenpark

Ringovenpark te Panningen		HCP 000	Par:
Presentatietekening		Schaal	
Projectarch.		Opmaak 07-05-07	Formaat
Projectleider P. Verbruggen	Bestand	Getekend	Tekening 07-10-08

krachten

0800 000000
LANDSCHAPSARCHITECTUUR
0900 100000

Belastingwet 6 Buiten
PO JA 0041 AL Buitenland
P 0470-00000
F 0470-00 000
E info@krachten.nl

Blad







