



los stad om land



Beeldkwaliteitsplan | Boerenbond
Steenstraat Panningen



Inhoudsopgave

1. De opgave	5
2. De locatie	5
2.1. Historie	7
2.2. Bebouwingstypologie	9
2.3. Erfafscheidingen	9
2.4. Boerenbond-gebouwen Steenstraat	13
3. Advisering	15



28 september 2010
LOS stadomland B.V.
Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch
Veemarktkade 8
5222 AE te 's Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl



Huidige situatie Steenstraat Panningen met locatie Boerenbond

1. De opgave

Aan de Steenstraat 70-74 in Panningen is momenteel een Boerenbond gevestigd. De Boerenbond heeft voor deze locatie een plan ontwikkeld met 7 woningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen. Naar aanleiding van deze ontwikkelingen worden in dit stuk de beeldkwaliteitsaspecten voor deze locatie behandeld.

2. De locatie

De locatie is gelegen tussen de Steenstraat en Groenstraat in Panningen, ten noordwesten van het centrum van Panningen, tussen de kern Panningen en de kern Beringe. De directe omgeving van de Boerenbond aan de Steenstraat oogt landelijk en dorps, het heeft een kleinschaliger karakter dan bij-



Huidige situatie Steenstraat Panningen met locatie Boerenbond



Locatie huidige Boerenbond rond 1890-1900 met de kern Ever Loo tussen de kernen Beringen en Panningen.

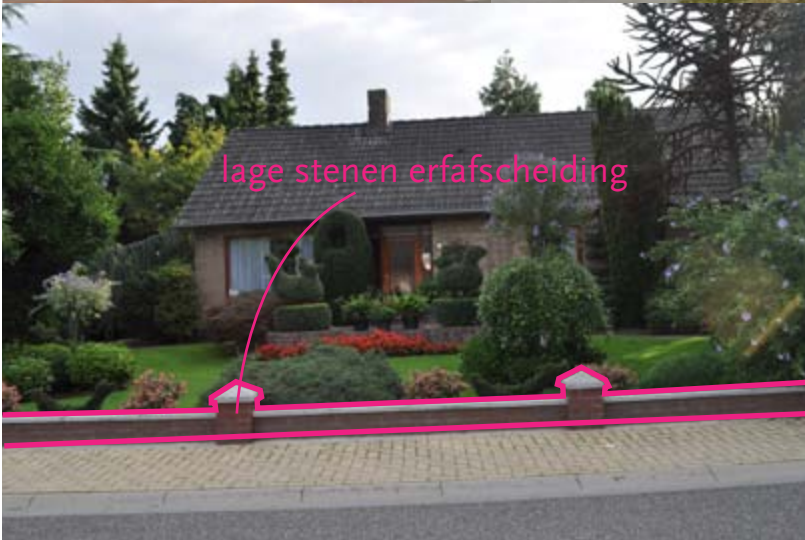
voorbeeld de kern van Panningen en Beringe. De zijde van het plangebied aan de Groenstraat heeft met name dit landelijke karakter (zie onderstaande foto, genomen vanaf de Groenstraat).

2.1. Historie

De locatie ligt in een klein bebouwingscluster wat ook Everlo genoemd kan worden. Oorspronkelijk ont-

stond in dit gebied op meerdere plekken bebouwing, wat uitgroeide tot kleine clusters; waaronder Beringe, Everlo, Panningen en Helden (zie kaart 1890-1900). Everlo staat als losse locatie op de kaart en was dus van oorsprong niet een onderdeel van het dorp Panningen. In 1900 was de bebouwing in dit gebied voornamelijk aan de linten gelegen, één van die linten is de Steenstraat. Deze bebouwing had een losse karakter, was één laag hoog met een kap en lag dicht op het lint.





2.2. Bebouwingstypologie

Ook nu nog heeft de bebouwing aan dit lint en in de directe omgeving een losse korrel, ookal staan er soms panden tussen met een flinke breedte. Er staan nog veel oudere panden overeind en het geheel heeft een losse, dorpse uitstraling. Vooral de oudere panden hebben een sterke horizontale geleding (oude boerenschuren, boerderijen etc.).

De bebouwing is vrijstaand en één of incidenteel twee lagen hoog, met in alle gevallen een kap. De kap kan verschillen in richting en type (zadeldak of mansarddak). Een pand kan meerdere woningen huisvesten, het pand zelf is echter vrijstaand.

De materialisering bestaat uit bruine baksteen (verschillende tinten bruin komen voor) voor de gevels en grijze, zwarte of oranjerode dakpannen. Incidenteel zijn er panden wit gekeimd.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit woonbebouwing. Er vindt echter ook bedrijvigheid plaats aan de Steenstraat en omgeving. Behalve de Boerenbond en agrarische bedrijven zijn hier onder andere een bakker, een café, een uitgever en een machinehandel geves-

tigd. Op de Boerenbond na hebben allen echter een pand wat in typologie aansluit bij de woonbebouwing.

2.3. Erfafscheidingen

De erfafscheidingen in dit gebied zijn over het algemeen groen en/of open. Afscheidingen door middel van schuttingen en dergelijke komen in het zicht niet voor. Een enkele keer wordt er gebruik gemaakt van een laag muurtje of een opstaande stenen rand, maar over het algemeen bestaat de afscheiding uit groen, zoals een haag, of is er geen afscheiding en heeft men een open (voor)tuin. Oudere bebouwing staat veelal direct aan de stoep en heeft geen voortuin.

Parkeren neemt geen prominente plek in, het vindt voornamelijk plaats op eigen erf. In veel gevallen verstopt, of minder in het zicht doordat het wat verder naar achteren op het kavel plaatsvindt. Enkele keren is het wel in het zicht en vindt het informeel plaats aan een strook voor de woning. Het beeld wordt in ieder geval niet gedomineerd door blik op straat.





bebauing heeft een kap : differentiatie in kapvormen- en richting



donker grijze, zwarte, of oranjerode dakpa

differentiatie in kapvormen- en richtingen

bebauing is 1 laag hoog met een kap

Bebouwing in de (directe) omgeving van het plangebied aan de Steenstraat.





2.4. Boerenbond-gebouwen Steenstraat

De gebouwen van de Boerenbond aan de Steenstraat zijn markant voor de omgeving. Het terrein bestaat uit twee witte langgerekte gebouwen van één laag met een oranje (pannen) kap, een oude industriële (silo) toren van bruin baksteen en enkele bedrijfsloodsen. De toren is qua maat en schaal duidelijk anders dan de omgeving, dit gebouw steekt met kop en schouders boven de omgeving uit.

Aan de zijde van de Steenstraat heeft de Boerenbond een duidelijke voorkant, met de twee witte koppen en het zicht op de toren. De zijde aan de Groenstraat is meer een “achterzijde”, het voelt aan als een achterterrein met meer ruimte en geen directe bebouwing aan de Groenstraat. De toren valt ook hier echter in het oog.

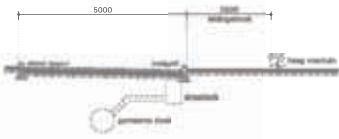
Genius Loci

De Genius Loci, oftewel de geest van de plek, verwijst naar het unieke van een plek. Fragmenten en structuren uit het verleden geven betekenis en identiteit aan een plek. Dit wordt herkend en gewaardeerd door bewoners en gebruikers.

Everlo bestaat uit dorpse bebouwing die op zichzelf kwalitatief sterk is, maar niet voor een unieke, herkenbare plek in de omgeving zorgt. Het geheel kan overvloeien van Panningen in Beringe, zonder als eigen plek opgemerkt te worden.

De Boerenbond met zijn markante oude industriële toren en witte gebouwen zorgt hier wel voor. Deze toren vormt een landmark voor de omgeving; van een afstand is de toren al te zien als baken in het “gehucht” Everlo. Het is wenselijk om een eigen identiteit te behouden in “Everlo”, het belang van het behoud van de Boerenbond-toren en witte gebouwen wordt daarbij benadrukt.





PROFIEL WEG

behoud haag

geen of groene erfafscheiding

Openheid aan zijde Groenstraat - geen dichte bebouwingswand of hoge haag evenwijdig aan Groenstraat

eventueel: toevoegen groen/bomen bij behoud gebouw

handhaven bebouwing enkel bij geen negatief effect op beeld en ontsluiting vanaf voorzijde

geluidsscherm af-toppen tot maximaal 2 m. hoogte en eventueel groen aankleden

geen of groene erfafscheiding

variatie in kapvorm (kaprichting) en kleurtint gevels (bruintinten)

Oriëntatie / koppen richting Steenstraat

SITUATIE

Gemeente Sektie S Schaal



3. Advisering

Nieuwbouw in het plangebied dient aan te sluiten bij de omgeving en dient hier geen negatieve invloed op uit te oefenen. De huidige situatie in de omgeving kan voor het grootste gedeelte gelden als eisenpakket (voorbeeld) voor nieuwbouw. Hierdoor ontstaan er eisen wat betreft hoogte, dakvorm, materialisering en erfafscheidingen. De woningen dienen een maximale goothoogte te krijgen van 4,5 meter, een horizontale belijning en een maximale grootte van 700 m³. De kapvorm mag variëren in richting en kapsoort (zadeldak of mansardedak) en er moet gebruikt gemaakt worden van grijze, zwarte of oranje-rode dakpannen. De materialisering van de gevels bestaat uit bruine baksteen, per pand mag dit variëren in tint. Incidenteel komen er gekeimde gevels voor.

Bij bouw van meerdere woningen in één fase is het advies om te variëren in kapvorm en kleur van de baksteen en dakpannen (verschillende tinten bruine baksteen). Het speelse karakter van “Everlo” komt op die manier terug in de nieuwbouw.

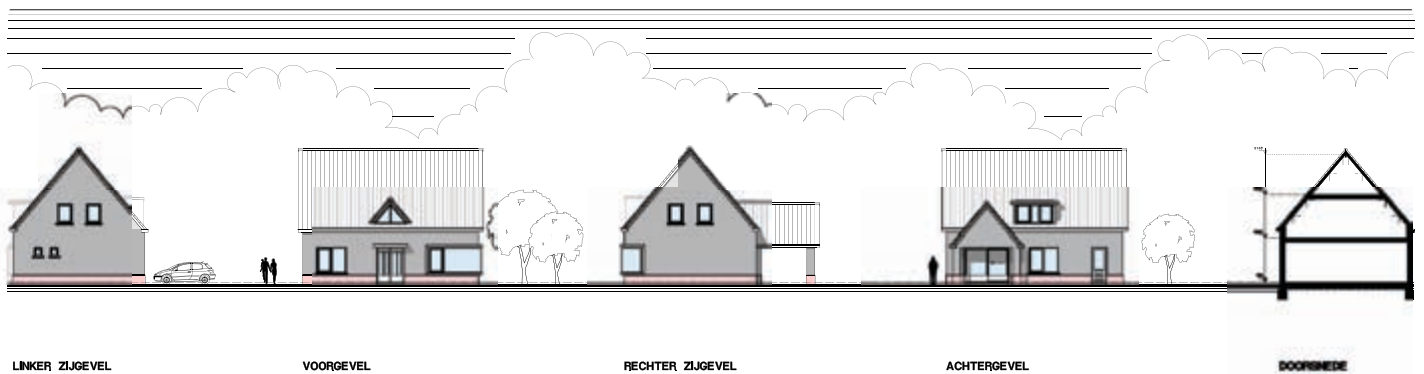
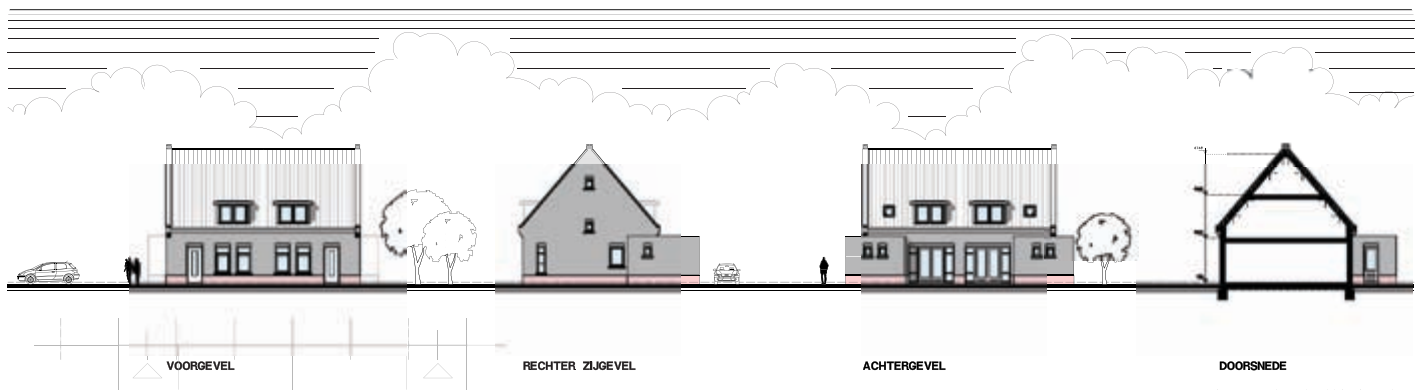
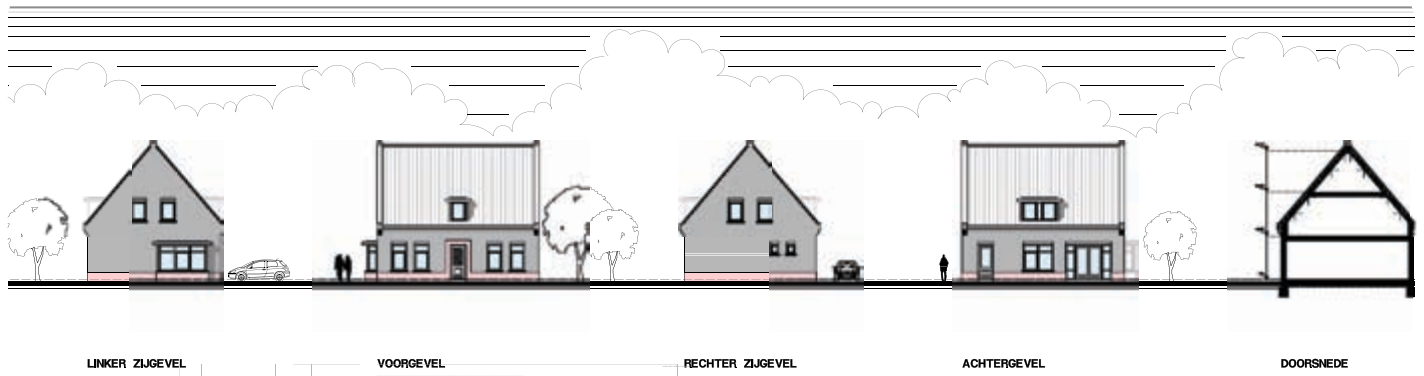
In de omgeving maakt men gebruik van geen of groene erfafscheidingen. Het is hier dan ook wenselijk om gebruik te maken van groene erfafscheiding, bijvoorbeeld door middel van een haag, of een open (voor)tuin. Groene erfafscheidingen dienen privaatrechtelijk geregeld te worden; bij het woonrijpmaken dient een lage beukenhaag als afscheiding aan de voorkant van de percelen aangeplant te worden.

Aansluitend bij de omgeving mag de bebouwing aan de Steenstraat compact zijn met een duidelijke kop.

Aan de Groenstraat is een dorpskerk, meer open beeld gewenst. Aan deze zijde is het dan ook ongewenst om een volledige bebouwingswand of hoge haag te plaatsen, maar is het wenselijk om meer ruimte vrij te houden om een open beeld te geven. De haag aan noordwestzijde (zie foto linker pagina) stoort het beeld niet, maar geeft het geheel een prettige groene sfeer, het is dan ook wenselijk om deze haag te behouden. Het groene geluidsscherm aan de westzijde dient afgetopt te worden tot maximaal 2 meter hoogte. Aan de zijde van het plangebied moet dit geluidsscherm groen aangekleed worden (bijvoorbeeld klimop of wingerd).

Zoals gezegd vormt de Boerenbond-toren samen met de twee witte gebouwen een landmark, het geeft een identiteit aan de plek als industrieel erfgoed. In de plannen worden enkel de winkel (oostelijke witte Boerenbondgebouw) en de loods gehandhaafd. Het is wenselijk om het huidige beeld van deze gebouwen zoveel mogelijk intact te houden, wel zijn nieuwe gevelopeningen toegestaan ten dienste van het nieuwe gebruik.

Behalve de twee witte gebouwen en de toren staan er momenteel nog enkele gebouwen op het Boerenbondterrein: de loodsen en een laag gebouw aan noordwestzijde. Dit laatste gebouw heeft geen unieke of waardevolle uitstraling, maar is momenteel ook niet hinderlijk in het beeld. Behoud van dit gebouw is mogelijk als het niet hinderlijk is en wordt voor het beeld en het zich terughoudend gedraagt in nieuwe plannen (eventueel door het toevoegen van groenelementen). Het moet geen negatief effect hebben op de leefkwaliteit.



teit van eventuele nieuwe bewoners. Bovendien dient dit bedrijfsgebouwtje ontsloten te worden vanaf de voorzijde.

Op de linker pagina zijn enkele referentiebeelden te zien van 'Silvrants architecten' voor de Steenstraat in Panningen. De woningen sluiten aan bij de randvoorwaarden in dit beeldkwaliteitsplan, denk hierbij aan goothoogte, kap en horizontale belijning.

Meer variatie is echter wenselijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kaprichting. De woningen dienen aan te sluiten op de eisen qua kleur en materialisatie. Ook hierbij geldt dat variatie wenselijk is (binnen een beperkte marge).



LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Veemarktkade 8
5222 AE te 's Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Beeldkwaliteitsplan | Boerenbond
Steenstraat Panningen