



Actualisatie Structuurvisie | **Centrum Panningen**



DUK 6



CAFE



Titel: Actualisatie Structuurvisie Centrum Panningen

Projectnummer: 2.1894.008

Opdrachtgever: gemeente Peel & Maas

Gemeente Peel & Maas: Ingrid van Enckevort (projectleider)

Projectteam LOS: Foke de Jong, Roelof Goodijk, Jeanine Beekman

Datum: 16 december 2013



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



Voorwoord

Het centrum van Panningen heeft de afgelopen jaren een sterke ontwikkeling doorgemaakt en vervult een belangrijke winkel- en recreatieve functie voor de inwoners van Peel & Maas. Ook weten veel bezoekers van buiten onze gemeente het winkelcentrum van Panningen te vinden. Bovendien heeft het centrum van Panningen, mede door de vele activiteiten die er plaats vinden, een grote aantrekkingskracht op de vele toeristen die in onze regio verblijven.

Met deze geactualiseerde structuurvisie willen wij mogelijkheden bieden om deze regionale functie verder uit te bouwen en te versterken. Hiermee kunnen wij de bezoekers een aantrekkelijk, compact en compleet winkelgebied blijven bieden met aantrekkelijke verblijfsgebieden, een diversiteit aan functies en een goede bereikbaarheid met voldoende parkeergelegenheid.

Aan de totstandkoming van deze geactualiseerde structuurvisie hebben een aantal betrokken partijen,

zoals Centrummanagement Panningen, Steengoed Helden, de winkeliersvereniging van Panningen, de retailgroep Peel en Maas en Wonen Limburg een belangrijke bijdrage geleverd. Mijn hartelijke dank hiervoor. Ook de goed bezochte bijeenkomsten met eigenaren en ondernemers en tot slot de brede bijeenkomst laten zien dat velen zich betrokken voelen bij de centrumontwikkelingen. Deze gespreksavonden zijn mede richtinggevend geweest.

Ik heb er alle vertrouwen in dat we met de kaders in deze geactualiseerde visie eigenaren, ontwikkelaars en andere partijen weten te stimuleren om vernieuwingen in het centrum van Panningen te realiseren. Daarbij zullen wij als gemeente ook actief bijdragen door partijen bij elkaar te brengen, ontwikkelingen te faciliteren en tevens waar nodig en mogelijk middelen in te zetten om de uitvoering mogelijk te maken.

Wethouder Paul Sanders





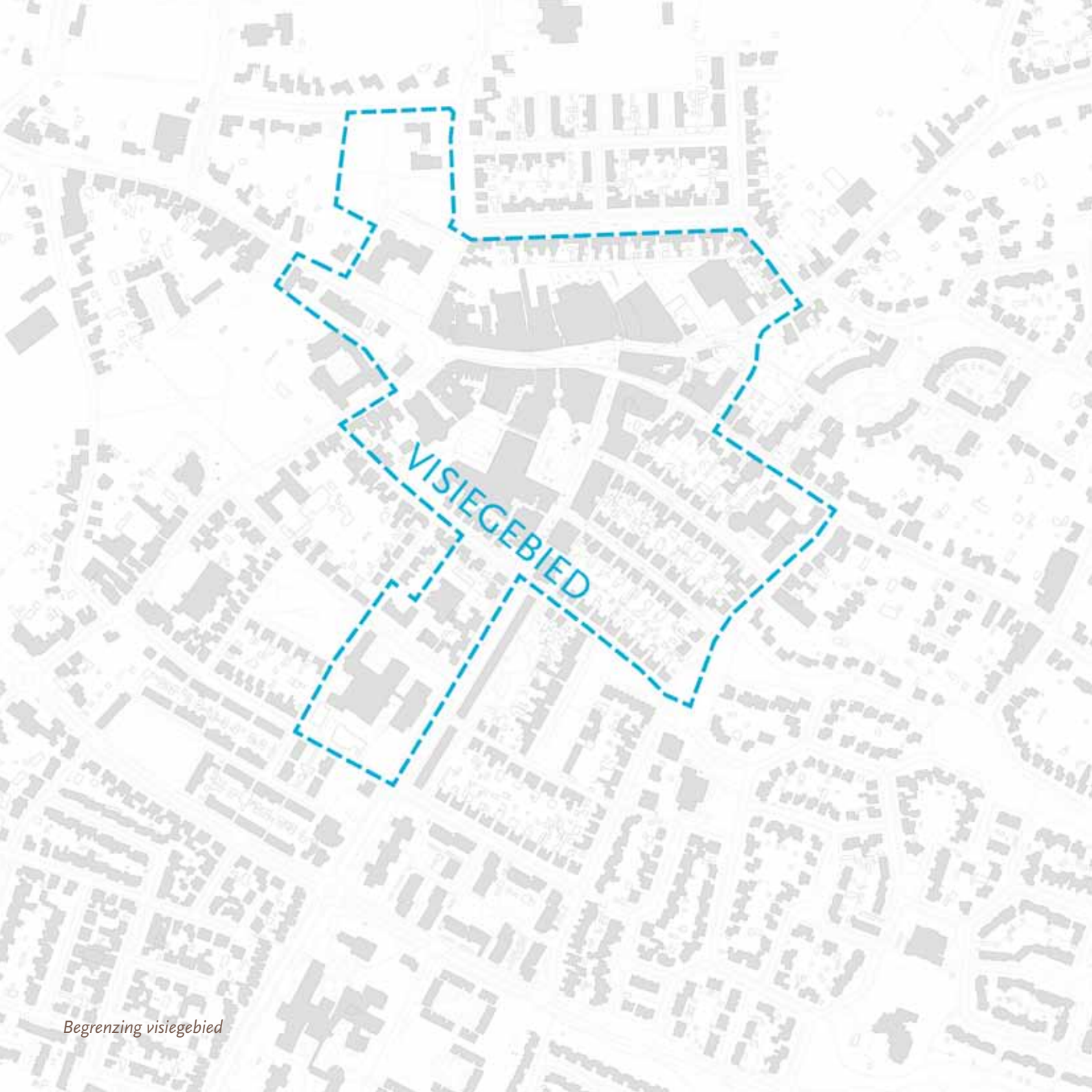
Inhoudsopgave

1	Inleiding	9	5	Beeldkwaliteit	59
1.1	Aanleiding	9	5.1	Sferen	59
1.2	Ambitie	9	5.2	Raadhuisplein en de Markt	69
1.3	Doel	9			
1.4	Status van het product	11	6	Uitvoeringsparagraaf	73
1.5	Proces	11			
2	Visie	17			
2.1.	Visie op hoofdlijnen	17			
2.2	Visie per ontwikkellocatie	21			
3	Ruimtelijke toelichting	35			
3.1	Ruimtelijk raamwerk	35			
3.2	Maat en schaal	37			
3.3	De koppen op de Markt	39			
4	Sectorale toelichting	41			
4.1	Winkels	41			
4.2	Supermarkten	44			
4.3	Horeca, evenementen en toerisme	45			
4.4	Maatschappelijke functies	49			
4.5	Wonen	49			
4.6	Auto en bereikbaarheid	51			
4.7	Trends en ontwikkelingen	56			
4.8	Fiets en voetganger	57			



Hoek Kerkstraat/Schoolstraat





VISIEGEBIED

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met dit document heeft een actualisatie van de structuurvisie, vastgesteld bij het raadsbesluit van 7 februari 2012, plaatsgevonden.

Er zijn meerdere aanleidingen voor deze actualisatie.

- Het raadsbesluit uit 2012 waarin de Verlengde Beekstraat is geschrapt en waarin is verzocht om de gevolgen hiervan voor verkeer en parkeren te onderzoeken. Dit is onderzocht;
- Een aantal ontwikkellocaties is gewijzigd of is komen te vervallen;
- Er zijn enkele nieuwe ontwikkellocaties voor Centrumfuncties beschikbaar.

Het grootste deel van de structuurvisie is echter ongewijzigd gebleven. Basis voor de structuurvisie blijft een aantal visiedocumenten uit de periode voor 2011.

De Ontwikkelingsvisie centrum Panningen en de Retailstructuurvisie Peel en Maas zijn in 2009 door DHV gemaakt. In 2010 is door LOS stadomland voor de locatie Raadhuisstraat-Ruijsstraat dit verder uitgewerkt in de vorm van Verkenning ontwikkeling centrum Panningen.

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft deze visies in februari 2011 bekrachtigd en de uitgangspunten overgenomen.

Met de structuurvisie heeft de gemeente een sturend (beleids-)document voor lopende en toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Panningen.

In het kader van het gemeentelijk beleid over zelfsturing is de structuurvisie interactief tot stand gekomen door actieve betrokkenheid van bewoners, eigenaren en ondernemers.

1.2 Ambitie

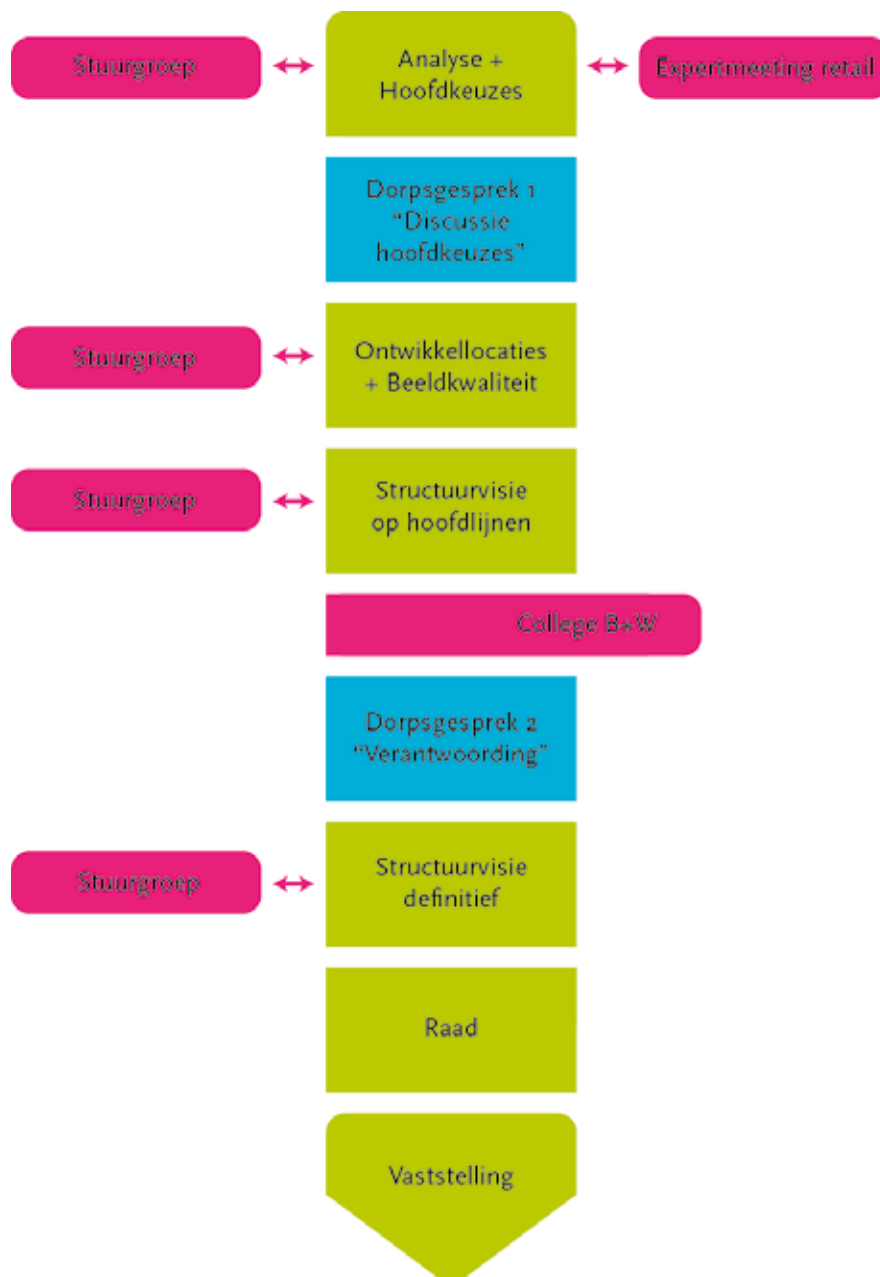
Het centrum van Panningen zal:

- zijn positie als attractief regionaal centrum voor shoppen, horeca en evenementen versterken;
- zijn huidige en toekomstige parkeeropgave oplossen;
- zijn openbare ruimte verbeteren en verfraaien;
- duurzaam worden in de breedste zin van het woord.

1.3 Doel

Uitwerking van vastgesteld beleid:

- Ontwikkelingsvisie centrum Panningen 2020(DHV 2009).



Inhoudelijk en ruimtelijk kader voor sectoraal beleid:

- Met name retail, verkeer en parkeren en beeldkwaliteit;
- Sturend voor ontwikkelrichting van het centrum voor de aankomende 10 jaar;
- Integraal, d.w.z. samenhang tussen de openbare ruimte, het parkeren en de daaraan liggende centrumfuncties.

Concretisering in globale stedenbouwkundige randvoorwaarden.

1.4 Status van het product

Structuurvisie centrum Panningen:

- is een gemeentelijk kader dat sturend is voor het ruimtelijk en functioneel beleid van de gemeente;
- is een ruimtelijk en functioneel kader dat sturend is voor initiatieven van zowel bestaande als nieuwe ondernemers en andere betrokkenen;
- heeft geen juridische status;
- wordt bij concrete ontwikkelingen vertaald in een bestemmingsplan, dit heeft juridische status;
- vormt de basis voor parkeerafspraken tussen gemeente, ondernemers en andere betrokkenen;
- omvat het gebied zoals aangegeven op blz. 8 (visiegebied). Binnen dit gebied is kostenverhaal mogelijk, zie verder de uitvoeringsparagraaf (blz. 73 en verder).

1.5 Proces

Voor de structuurvisie Centrum Panningen heeft een uitgebreid proces plaatsgevonden met een expertmeeting, twee brede bewonersbijeenkomsten en bijeenkomsten met de stuurgroep.

De stuurgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van de volgende partijen:

- Gemeente Peel en Maas;
- Centrummanagement Panningen;
- Winkeliersvereniging Panningen;
- Steengoed Helden;
- Retailgroep Peel en Maas;
- Wonen Limburg.

In het kader van de actualisatie hebben aanvullende bijeenkomsten plaatsgevonden met ondernemers, eigenaren en de supermarkten in het centrum. Daarnaast is de stuurgroep weer meerdere malen bijeen geweest en heeft een brede bijeenkomst plaatsgevonden.

Samenvatting output expertmeeting retail 14 april 2011

- Verwachte krimp cijfers voor de provincie Limburg zijn niet of nauwelijks toepasbaar voor Peel en Maas;
- Veel plaatselijke ondernemers aanwezig in het centrum en dus goed geworteld;
- Huidige mix van plaatselijke ondernemers, filiaalhouders en franchisers wordt als ideaal gezien;
- Ruimte bieden voor vernieuwing, uitbreidingsruimte is beperkt;
- Sterke ondernemers/winkeliersvereniging die Panningen al van oudsher goed op de kaart zet;
- Openbare ruimte en parkeren verdienen aandacht;
- Supermarkten horen thuis in het centrum gezien de aard en categorie van het soort centrum waar Panningen toe behoort. Deze zijn de belangrijkste trekkers voor het centrum, andere winkels profiteren hiervan;
- Gratis parkeren is belangrijk voor het huidige succes van het centrum.

Samenvatting output eerste Dorpsgesprek 12 mei 2011

- Het centrum van Panningen heeft (klein) stadse allure met een dorpse sfeer;
- Uitbreiding in de vorm van horeca, mode in de hogere segmenten;
- Raadhuisplein moet verbeterd worden, o.a. door toevoeging van terrassen;
- Markt moet verbeterd worden, o.a. door groen en kunst, meer fietsenstalling;
- Uitbreiding van blauwe zones en parkeergelegenheid;
- Horeca concentreren op het Raadhuisplein, maar geen discotheken;
- Verplaatsing van supermarkten naar de invalswegen is wel/niet goed idee;
- Gemis van een goed restaurant;
- Beeldkwaliteit goed in de gaten houden voor de nieuwe bebouwing (locatie Tummers heeft te veel blinde puien);
- Hotel of bibliotheek op Rabobank locatie;
- Werknemers moeten buiten het centrum parkeren;
- Gratis parkeren moet behouden blijven;
- Bekijk parkeeropties buiten het centrum.

Samenvatting output tweede dorpsgesprek Structuurvisie Centrum Panningen - 31 augustus 2011

- Het goed organiseren van werknemersparkeren buiten het centrum;
- Onderzoek naar ondergrondse parkeervoorziening voor het centrum;
- “Oplappen” van de huidige kopbebouwing op de Markt is niet voldoende. Grondige renovatie of concrete ver/nieuwbouw is noodzakelijk;
- Twijfels over het gebruik van een eventuele jeu-de-boules baan op de Markt;
- Geef kunst een plaats in het centrum;
- Denk bij de Rabobank locatie niet alleen aan een hotel, maar ook aan een winkell;
- Beatrixstraat en Julianastraat inrichten als eenrichtingsweg;
- Plaatsing van een permanente kiosk op het Raadhuisplein;
- Architectuur van de stadswoningen moet aansluiten bij de omgeving. Getoonde referentiebeelden voldoen hier niet aan;
- Achterkanten van de winkelpanden aan de Raadhuisstraat moeten ook “opgepimpt” worden;
- Onderzoeken of het voormalig schoolgebouw Vorkmeer behouden kan worden voor eventueel andere functie;
- Het park achter het gemeentehuis moet beter benut worden;
- Huidige laad- en loslocatie (aan andere kant Jan Linders) is gevaarlijk en dient verbetering.

Samenvatting Vastgoedeigenarenbijeenkomst op 28-6-2013

- Raadhuisplein behouden voor parkeren. Idee is om de hoek Markt / Raadhuisstraat autovrij te maken en her in te richten;
- Herontwikkeling vml. Rabobankgebouw met doorsteek naar parkeren is prima;
- Meningen zijn verdeeld over wenselijkheid om supermarkten uit te plaatsen. Tegenstanders hebben bezwaar tegen extra meters. Een deel van de eigenaren vindt zowel foodzaken en goede bereikbaarheid/parkeren essentieel voor een goed functionerend winkelcentrum. Het kan ook zijn dat op termijn toch al een supermarkt verdwijnt;
- Meeste eigenaren zien Raadhuisstraat (VMBO locatie) als beste mogelijkheid. Over Wilhelminastraat is men verdeeld. Enerzijds vormt het een goede plek voor een trekker, anderzijds is het zonde van het park hier;
- Locatie Ruijsstraat is geschikt voor lang parkeren;
- Postkantoorlocatie moet ontwikkeld worden. Bij voorkeur met een gebouw met allure, het betreft hier een entreelocatie. Anderen vinden het ook een geschikte locatie voor parkeren;
- Parkeerroute bij voorkeur via verlengde Beekstraat fase 1, alternatief is via Wietelweg;
- Creëer ruimte voor afhaalpunten in het centrum;
- Kruispunt Markt/Schoolstraat/Wilhelminplein auto te gast situatie creëren, zorg voor verbinding parkeerplaatsen en gemeentehuis met centrum. Gebied klooster is kans, dichtbij centrum, kan iets extra bieden.

Ondernemersbijeenkomsten 25 juni, 1 en 2 juli

- Uitbreiding voetgangersgebied geeft meer een thuisgevoel bij het centrum. Raadhuisplein mag dan ook meer een leefplein worden. Helemaal autovrij is sterk als er genoeg functies en levendigheid aan het plein is, voldoende 'te doen' is op het plein, zoals groen, aanleiding met water, zitgelegenheid, terrasjes, evenementen e.d. Een aantal ondernemers wijst er echter op dat autoverkeer ook voor levendigheid zorgt. Meeste ondernemers vinden gedeeltelijk autovrij maken ook een mogelijkheid. Autobereikbaarheid van de Raadhuisstraat is belangrijk i.v.m. bevoorrading winkels en gerichte aankopen bij hier liggende formules;
- Een deel van de ondernemers vindt een parkeerroute via de Wietelweg de beste oplossing, anderen vinden dat te ver uit het centrum. Als ideale oplossing wordt de Verlengde Beekstraat ook genoemd. Alleen de eerste fase, doortrekking tot aan de Julianastraat vinden de meesten als parkeerroute te veel sluip door kruip door;
- Er zijn verschillende meningen ten aanzien van de vestiging van supermarkten buiten het centrum. Kern van de discussie is de mate waarin combinatiebezoek voorkomt. Een deel van de ondernemers denkt dat de wekelijkse boodschap (gerichte aankoop) en het 'funshoppen' meestal aparte bewegingen zijn. Een groot deel van de ondernemers vindt wel dat zicht

op en nabijheid van het centrum vanuit de supermarkten bijdraagt aan bekendheid ervan en daarom een belangrijk criterium is. Er mag ook geen leegstand ontstaan als gevolg van de verplaatsing van een supermarkt;

- De meeste ondernemers vinden een locatie langs een hoofdroute of entree acceptabel. Belangrijkste optie is de VMBO locatie aan de Raadhuisstraat. Daarnaast worden de Ruijsstraat of de Wilhelminastraat door een aantal ondernemers geschikt gevonden. Nadeel van de eerste is de ligging in een woonbuurt, de tweede is mogelijk conflicterend met de kwaliteiten van het park;
- Het centrum zelf moet compact en divers blijven;
- De vml. postkantoorlocatie wordt door een deel van de ondernemers als belangrijke entree gezien, anderen zien hier een kans voor een parkeerlocatie.

Brede bijeenkomst 30 september

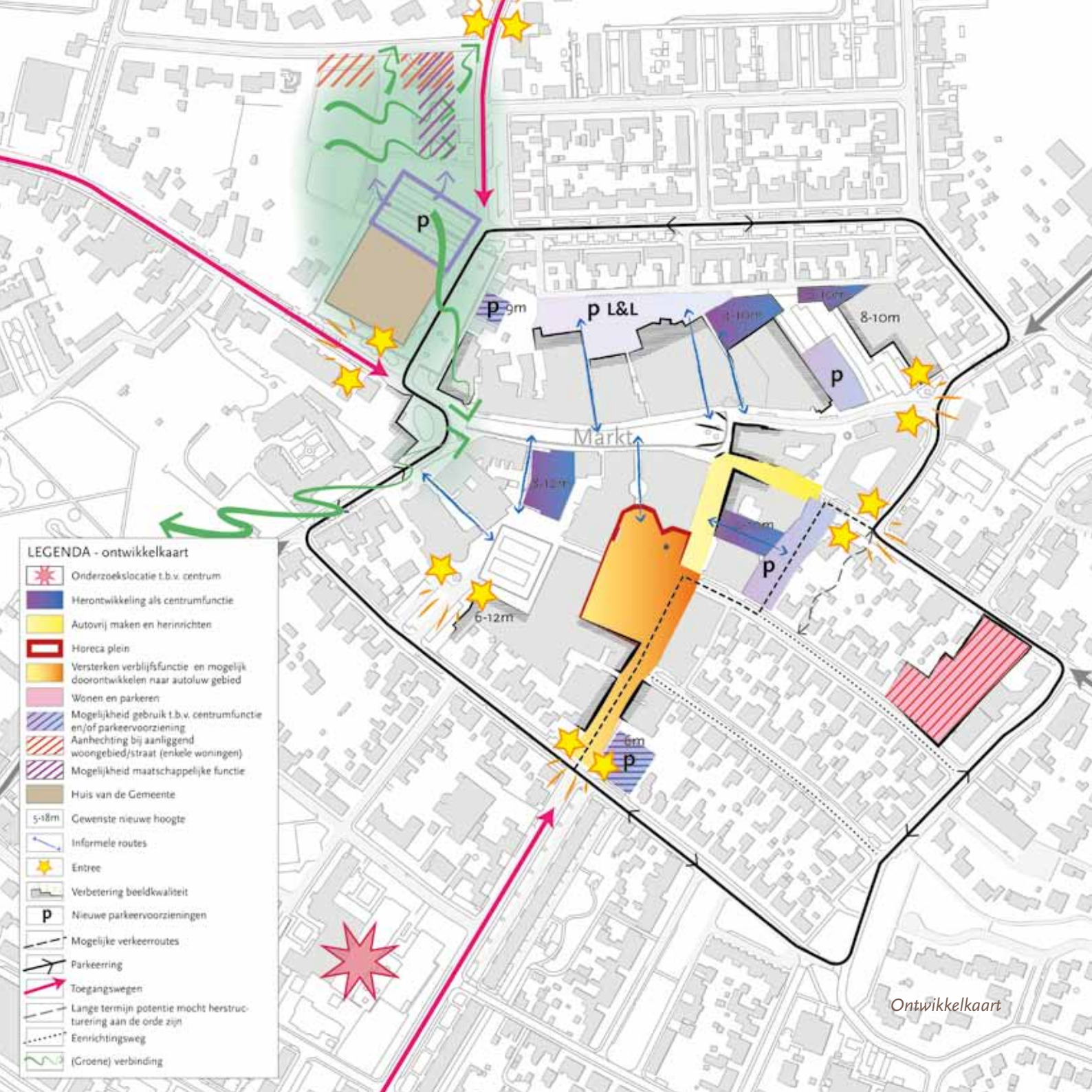
- Veel aanwezigen ondersteunen de hoofdlijn van de visie. Men is het eens met de voorgestelde parkeerroute via de Patersstraat en Wietelweg. Wel is aandacht nodig voor de verkeerssituatie in de Julianastraat, o.a. ten aanzien van laden en lossen. Het in te stellen parkeerverbod langs de Patersstraat wordt door veel aanwezigen ondersteund. Voor omwonenden moet er dan

wel een oplossing komen;

- De supermarktllocatie aan de Raadhuisstraat wordt door de meeste aanwezigen als meest geschikte locatie buiten het centrum gezien. Enkel vinden de Kennedylaan ook geschikt. Ook andere locaties in de schil rondom het centrum worden door enkele inwoners nog genoemd als geschikte locatie (Beekstraat, Schoolstraat). Wel hebben meerdere bewoners bedenkingen bij de locatie van het CJG aan de Nijverheidslaan. Men vreest verkeersoverlast in aanliggende woonstraten;
- Meerdere aanwezigen vinden het groener maken van het Wilhelminaplein / park een goed idee;
- Ingebracht wordt dat de locatie vml. Postkantoor ook geschikt is voor zorgwoningen, mogelijk gecombineerd met een parkeer-garage. Een parkeerlocatie hier vinden meerdere aanwezigen te duur;
- Over het autovrij maken van het Raadhuisplein zijn de meningen verdeeld. Enerzijds wordt gewezen op plekken elders waar dit succesvol gedaan is, anderzijds zou het teveel bezwaren geven voor de bereikbaarheid;
- Gevraagd wordt om een lange termijn visie. Gevreesd wordt dat teveel ingespeeld wordt op kansen voor de korte termijn.

Samenvatting overleg supermarkten centrum (2 september en 7 oktober 2013)

- Supermarkten voorzien dat schaalvergroting in hun branche blijft doorgaan;
- Voor een supermarkt zijn zichtbaarheid, bereikbaarheid, voldoende parkeren en voldoende omvang de belangrijkste vestigingscriteria;
- Voorkeur gaat uit naar een goed bereikbare en zichtbare plek aan de rand van een kern, bijvoorbeeld aan een rondweg zoals de Kennedylaan;
- Supermarkten geven aan dat er weinig combinatiebezoek met andere winkels plaatsvindt
- De VMBO-locatie is van de beschikbare locaties in de schil de meest geschikte. De Vorkmeerlocatie is ongeschikt vanwege beperkte bereikbaarheid en zichtbaarheid;
- De meeste supermarkten geven aan dat de afsluiting van (een deel van) de Raadhuisstraat hun bereikbaarheid beperkt en dat dit mogelijk zelfs fors negatieve gevolgen zal hebben voor hun omzet;
- Het parkeren bij de supermarkten in het centrum zou verbeterd kunnen worden door 1-uur parkeren in te stellen op de meest centrale parkeerlocaties (o.a. Raadhuisplein, voorste deel Huijbensplein). Het verlagen van de blauwe zone naar 1 uur is overigens niet de oplossing voor de problemen die men nu ondervindt.



2 Visie

2.1. Visie op hoofdlijnen

De opgave voor het centrum van Panningen is de regionale koopfunctie in stand te houden en verder uit te bouwen. Belangrijke kwaliteiten van het centrum zijn de compleetheid van het aanbod, de goede mix van winkels, de multifunctionaliteit, de compactheid, de goede bereikbaarheid, het gratis parkeren en een combinatie van lokaal ondernemerschap en filiaalbedrijven. Deze kwaliteiten willen we in stand houden. De functie als regionaal koopcentrum kan worden uitgebouwd door het huidige centrumgebied evenwichtiger te maken en nog meer als een aantrekkelijk en herkenbaar centrum neer te zetten. Daarbij gaan we uit van de volgende hoofdlijnen:

1. Versterken van de oostkant van het centrum door vergroting van het voetgangersgebied en realisatie van extra parkeerplaatsen.

Nog niet zo lang geleden is de Markt autovrij gemaakt en daardoor het belangrijkste verblijf- en winkelgebied geworden. Door de hoek Markt/Raadhuisstraat dezelfde status te geven en hier een passage met daarachter extra parkeerplaatsen te realiseren zal het gebruik van dit deel van het centrum intensiever worden en het centrum groter en hoogwaardiger aanvoelen. Het nieuwe autovrije deel wordt daarbij hergericht als verblijfsplek waarbij meteen de sfeer van 'Thuis in Panningen' ingebracht kan worden. Verlegging van

de parkeerroute van de Raadhuisstraat naar de route Ruijsstraat-Wietelweg-Patersstaat is daarbij noodzakelijk (zie verder paragraaf 4.6). Als tweede fase kan ook het Raadhuisplein gedeeltelijk autovrij worden gemaakt en de rest van de Raadhuisstraat autoluw. De auto is hier dan te gast waardoor enerzijds de bereikbaarheid voldoende blijft en anderzijds de aantrekkelijkheid wordt vergroot en er meer ruimte voor horeca en evenementen ontstaat. De toekomstige ambities voor de sfeer en beeldkwaliteit van het Raadhuisplein zijn beschreven en verbeeld in paragraaf 5.2. Het te realiseren eindbeeld is mede afhankelijk van de mogelijkheid om voldoende invulling (functies, activiteiten) aan de autovrije ruimte te geven. Daarnaast is voldoende compenserende parkeergelegenheid van belang voor de aanliggende centrumfuncties. Op termijn is het denkbaar om de doorsteek vanaf de Julianatraat door te trekken richting de postkantoorlocatie aan de Patersstraat. Dit biedt uitbreidingsmogelijkheden voor de ondernemers aan deze kant van de Raadhuisstraat. Uitgangspunt daarbij is minnelijke verwerving van de benodigde woningen aan de Julianastraat en Beatrixstraat.

2. Creëren van aantrekkelijke koppen en entrees met voldoende parkeren.

De belangrijkste koppen van het centrum worden gevormd door de hoek Schoolstraat/Wilhelminastraat, de locatie van Jan Linders, het Huijbenplein en de en-



Volwaardige trekkers in de flanken van het centrum

tree vanaf de Raadhuisstraat. Bij de Wilhelminastraat worden het park, het parkeren naast het gemeentehuis en de gymzaal getransformeerd tot een groen gebruiks- en beleefpark met parkeren voor het Huis van de Gemeente en eventueel extra centrumparkeerplaatsen. Tevens wordt deze groene sfeer doorgetrokken naar de kop van de Markt. De locatie Jan Linders moet zich ontwikkelen tot een volwaardig parkeerplein zonder slagboom met toegangen van de Jan Linders en de Aldi dan wel een andere trekker voor het centrum. De postkantoorlocatie vormt de entree vanaf de belangrijke toevoeroute Raadhuisstraat. Herontwikkeling tot centrumfunctie is wenselijk, indien mogelijk gecombineerd met parkeren. Ook een aantrekkelijk vormgegeven parkeerlocatie is denkbaar op deze plek.

3. Supermarkten hebben een functionele relatie met het centrum en liggen op goed bereikbare plekken met voldoende parkeergelegenheid.

Supermarkten zorgen voor levendigheid in het centrum en voor combinatiebezoek met andere winkels. Ligging aan de rand van het centrum heeft de voorkeur vanwege goede bereikbaarheid. Mocht er noodzaak zijn voor uitplaatsing naar buiten het centrum dan geldt daarvoor dat er sprake moet zijn van een functionele relatie met het centrum. Deze noodzaak tot verplaatsing kan ingegeven zijn door ruimtegebrek voor nieuwe winkelformules die een meerwaarde voor het centrum creëren maar waarvoor nu geen ruimte beschikbaar is. Door een supermarkt te verplaatsen kan deze ruimte beschikbaar komen. Aan een eventuele verplaatsing zullen voorwaarden worden gesteld, zoals uitplaatsing van een maximaal aantal supermarkten, een herinvullingsgarantie van de achterblijvende winkelruimte in het centrum en het beperken van het nevenassortiment bij de supermarkt (hoofd-

zaak is food). Bovendien mag op de nieuwe locatie alleen de bestemming supermarkt toegestaan worden (geen andere detailhandel). Er zijn meerdere locaties in de schil rondom het centrum onderzocht en daarbij bleek de VMBO-locatie het meest geschikt te zijn voor vestiging van een supermarkt. Deze is daarom aangeduid als onderzoekslocatie. De noodzaak en verplaatsingsvoorwaarden moeten daarbij nog verder worden onderzocht. Zie ook paragraaf 4.2.

4. Overige verbeterpunten.

Naast de eerste drie hoofdlijnen zijn er nog enkele andere verbeterpunten voor het centrum. Dit betreft bijv. het verbeteren van de verbinding met het Ringovenpark en de zorg/onderwijs/woonfunctie in dit gebied. De tijdelijke parkeerlocatie aan de Kerkstraat is hiervoor de eerste aanzet. Daarnaast is het verbeteren van het laden en lossen en de parkeervoorzieningen aan de achterzijde van de Markt nog altijd een aandachtspunt. De ondernemers in dit gebied worden uitgedaagd hiervoor een plan te maken. De mogelijke herontwikkeling van de Gouden Leeuwnlocatie aan het Wilhelminaplein kan hiervan deel uitmaken of los worden opgepakt. De huidige Rabobanklocatie kan met een sterkere invulling op de begane grond de doorgang naar het Huibenplein versterken. Aan de oostkant van het centrum vormt de Vorkmeerlocatie aan de Ruijsstraat een mogelijkheid voor langparkeren, in combinatie met enkele woningen. Tot slot moeten we werken aan de aantrekkelijkheid van het centrum door verbetering van de beeldkwaliteit van de panden/gevels én de inrichting van de openbare ruimte, inclusief locaties voor fietsparkeren. In hoofdstuk 5 komen gewenste sferen en beelden aan bod. Daarbij zijn ook de ideeën van de CREAgroep van het project Herpositionering Panningen Centrum opgenomen.



Eerste Dorpsgesprek 12 mei 2011

2.2 Visie per ontwikkellocatie

In de visie worden een aantal ontwikkellocaties onderscheiden. Deze worden separaat behandeld. Voor elke locatie worden eerst de opgave en ambitie geschetst. Op de ontwikkelkaart staan de kaders voor de begrenzing en hoogte voor het totale centrum aangegeven. In de 3d animatie is een mogelijke uitwerking gemaakt. Daarbij is telkens aangegeven welke bouwmassa is toegevoegd met bijbehorende parkeerplaatsen. Deze cijfers zijn indicatief.

Locatie Huis van de Gemeente

Het vernieuwde Huis van de Gemeente, met daarin o.a. de bibliotheek kan ook een trekkersfunctie vervullen. Ten noorden en westen van het gemeentehuis ligt een park. In de visie wordt dit een groene entree. De sfeer en uitstraling van het park wordt doorgetrokken tot de Wilhelminastraat, het Wilhelminaplein en de kop van de Markt. Zo wordt het gemeentehuis groen ingebed en de relatie met het centrum verbeterd. Een uitbreiding van parkeervoorzieningen ten behoeve van het bezoek van het gemeentehuis en centrum moet in een groene setting plaatsvinden. Aan de noordzijde van het gebied (Parklaan) kan met enkele woningen een aanhechting op de bestaande woonstraat worden gemaakt. Daarbij wordt uitgegaan van de huidige bouwtitel in het park en de woonbestemming van de voormalige burgemeesterswoning. Aan beide kanten van deze woning is ruimte om het park te verbinden met de Parklaan en de groene entree van het centrum te versterken. Naast de beperkte woonfunctie kan ook gekozen worden voor een maatschappelijke invulling van de voormalige burgemeesterswoning en/of de gymzaal. Voorbeelden daarvan zijn een hospice, Thomashuis of culturele functie. Het is de ambitie om de betekenis van het park groter te maken. Functies

die daaraan bijdragen, zoals culturele activiteiten, zijn daarbij een mogelijke invulling. De relatie met het centrum kan verbeterd worden door het gemeentehuis meer zichtbaar te maken. Dit wordt gerealiseerd met een aanbouw aan de voorkant van het gemeentehuis. De openbare ruimte tussen Huis van de Gemeente en winkelgebied wordt heringericht waarbij het groene karakter van het park wordt meegenomen.

Toegevoegd programma: extra pp t.b.v. het centrum, 1 woning of maatschappelijke functie (omvang in m² niet groter dan huidige bebouwing burgemeesterwoning en gymzaal).

Locatie Rabobank/Pastoor Huijbenplein

Op de locatie Rabobank liggen kansen om een aansprekende gevel en voorkant te maken naar het Pastoor Huijbenplein. Ook aan de kant van de Markt kan de uitstraling verbeterd worden door een andere massa en functie. De herontwikkeling geeft ook een kans de doorsteek naar de Markt toe aantrekkelijker en ruimer te maken. Het huidige gebouw kan goed verbouwd worden, totale sloop lijkt onnodig. Door een extra laag krijgt het een robuuste massa op het Pastoor Huijbenplein en aan de Markt en worden de mogelijkheden voor hergebruik vergroot. Een directe functionele en visuele relatie (en stijgpunt) met Dok6 zou het gebouw nog interessanter maken. Daarvoor zal het (lage) gebouw aan de oostzijde gesloopt moeten worden. Als functie wordt aan een hotel of eventueel een restaurant (met terras) gedacht. De hoek van de Lidl op de overgang tussen de twee pleinen kan aantrekkelijker worden door de realisatie van een bijzondere supermarktwoning waarin een LED scherm is geïntegreerd. Op dit scherm kan het centrum van Panningen zich presenteren door middel van aankondigingen en reclameboodschappen.



Totaaloverzicht vanaf het zuiden



Locatie Huis van de Gemeente vanaf Kerkstraat



Locatie Huis van de Gemeente vanaf Wilhelminastraat



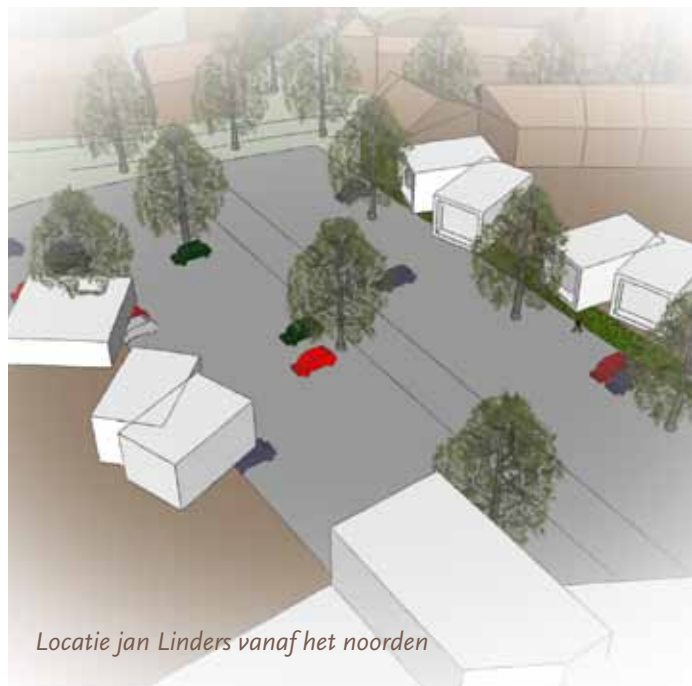
Locatie Rabobank en Pastoor Huijbenplein vanaf het zuiden



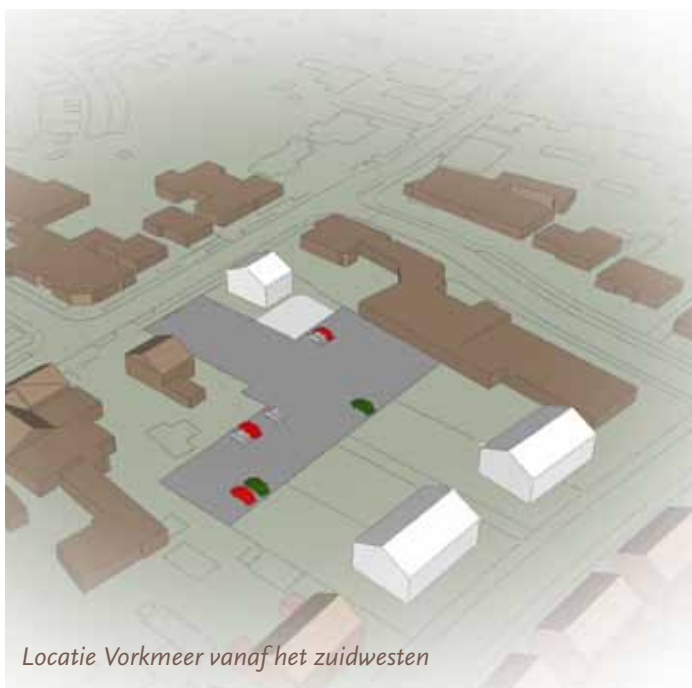
Locatie Rabobank en Pastoor Huijbenplein vanaf het noorden



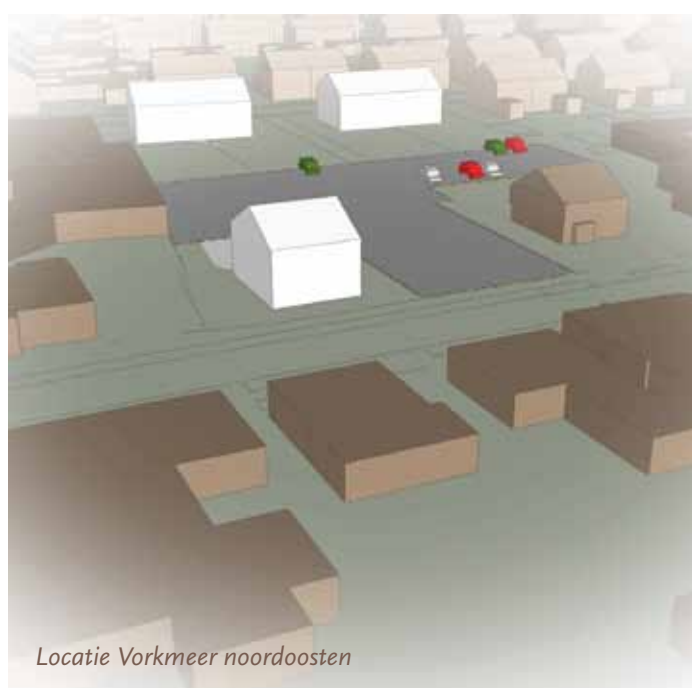
Locatie Jan Linders vanaf het zuiden



Locatie Jan Linders vanaf het noorden



Locatie Vorkmeer vanaf het zuidwesten



Locatie Vorkmeer noordoosten

Locatie Jan Linders

De ruimte tussen Jan Linders en de zijkant van de Aldi wordt vergroot en hoogwaardig ingericht. De ruimte kan alleen aantrekkelijk worden als het ook goede wanden heeft die in verhouding staan met de ruimte. Daarom worden voorstellen gedaan voor het toevoegen van massa: Op de supermarkten zijn dat zogenaamde supermarkt woningen die als zelfstandige en zelfdragende houten units op het dak van de supermarkt geplaatst kunnen worden. Ze gebruiken restwarmte van de supermarkten, en zijn daarmee in hoge mate duurzaam en hebben lage energiekosten. Aan de achterwand van het plein zijn twee massa's toegevoegd om zo een duidelijke beëindiging te krijgen van het plein. Daarmee wordt en voelt het achtergebied tussen de Markt en de Bernhardstraat voornamelijk een logistiek terrein met parkeren voor aanwonenden en duidelijk minder openbaar. Deze massa's kunnen gebruikt worden als uitbreiding van de huidige winkels.

Toegevoegd programma en parkeerplaatsen: ca 1300 m² programma commerciële functies o.a. uitbreiding supermarkt, nieuwe(grootschalige) winkelformule, 5 woningen en ca 70 pp.

Locatie verlengde Beekstraat

Het vergroten van het autovrije gedeelte van het centrum in de richting van het Raadhuisplein zorgt ervoor dat dit deel van de Raadhuisstraat een aantrekkelijk deel wordt voor winkelen en verblijven. De wens is dat dit stimulerend werkt voor nieuwe functies en inves-

teringen in de aanliggende panden. We willen graag meewerken aan herontwikkeling van de panden als daarmee een kwalitatief hoogwaardiger uitstraling ontstaat en aantrekkelijke centrumfuncties worden gehuisvest. Als eerste stap zien we mogelijkheden voor de herontwikkeling van de locatie voormalige Rabobank.

Om de autobereikbaarheid van dit deel van het centrum te bevorderen zetten we in deze structuurvisie in op het doortrekken van de Beekstraat naar de Julianastraat. We gaan daarbij uit van de mogelijkheid om deze 'doorsteek' dicht tegen de bebouwing van de Raadhuisstraat te realiseren. De mogelijkheid om dit gebied groter te maken via een 'rechte' doortrekking van de Beekstraat draagt echter ook bij tot een betere ruimtelijke structuur en extra kansen voor parkeren in het centrum. Ook deze mogelijkheid blijft in deze visie overeind.

We stimuleren het realiseren van een nieuwe wandel-doorgang of passage tussen de Raadhuisstraat en de mogelijke doortrekking van de Beekstraat. Dat past bij de historische structuur van doorsteekjes die van oudsher rond het centrum voorkomt. Tevens geeft dit de mogelijkheid om de extra parkeerplaatsen aan deze weg goed te bereiken.

Toegevoegd programma en parkeerplaatsen:

- *Ca. 60 parkeerplaatsen;*
- *Herontwikkeling bestaande panden inclusief wandel-doorgang en doortrekking Beekstraat.*



Visualisatie Locatie Jan Linders





20



Locatie Ruijsstraat / Wietelweg (Vorkmeer)

Tussen de Ruijsstraat en de Julianastraat ligt op enige afstand een oude school. (locatieVorkmeer). Bij herstructurering van deze locatie zijn grondgebonden woningen en parkeren een goede invulling. Woningen aan de straatkant en parkeren wat meer in het midden zoals uitgewerkt in de 3d animatie hebben de voorkeur. Deze parkeerplaatsen (ca. 60) liggen net te ver weg voor bezoekers van het centrum, maar kunnen gebruikt worden voor werknemers uit het centrum.

Het gebouw van Vorkmeer aan de Ruijsstraat heeft een fraaie uitstraling, maar is geen monument. Het gebouw is wel verouderd. Toch verdient het aanbeveling om te onderzoeken of het gebouw d.m.v. hergebruik kan worden behouden.

Programma: ongeveer 60 parkeerplaatsen en ongeveer 5 woningen.

Onderzoekslocatie VMBO en CJG

Door het samenvoegen van verschillende schoollocaties op één locatie (omgeving Piushof), komt aan de Raadhuisstraat ruimte vrij. Deze locatie -waar momenteel een VMBO-school is gelegen-, vormt samen met de CJG-locatie een onderzoekslocatie voor centrumfuncties, zoals een of meer te verplaatsen supermarkten en/of langparkeren. Daarnaast zijn ook andere, niet-centrumfuncties, denkbaar op deze plek. Het gebouw van het Centrum voor Jeugd en Gezin komt namelijk ook vrij. De CJG-locatie kan worden opgeno-

men in de herontwikkeling van de VMBO locatie. Het gebouw is geen monument, maar het verdient aanbeveling om ook de mogelijkheid te onderzoeken of het gebouw d.m.v. hergebruik kan worden behouden. Het gebouw heeft een fraaie uitstraling en past goed op de locatie.

De VMBO-locatie ligt relatief dicht bij het centrum, aan een aanloopstraat van het centrum en kan op verschillende manieren ingevuld worden. Onderzocht is of deze plek ruimte kan bieden aan één of twee supermarkten, bijvoorbeeld één of twee supermarkten op de VMBO-locatie zelf, grenzend aan de Raadhuisstraat, of een combinatie met de CJG-locatie.

Eventuele nieuwe bebouwing op deze plek moet goed aansluiten op de omgeving wat betreft maat en schaal. Een geleding in de gevel kan er voor zorgen dat het geheel niet te grof wordt in verhouding tot de omgeving. Aan de overzijde van deze plek staan momenteel appartementenblokken van 4 lagen hoog. Deze locatie kan daarom nog een redelijke maat en schaal aan. Dat wil niet zeggen dat er geen rekening gehouden moet worden met de overige aangrenzende straten; woonstraten met voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen.

De mogelijke invulling van deze locatie zal de komende tijd nader worden onderzocht. Daarin wordt de noodzaak van verplaatsing van supermarkten uit het centrum meegenomen. Hierna vindt over deze locatie separate besluitvorming plaats.



1890



1955



1979



2005

Intermezzo: De historie van Panningen

1890-1955

Panningen is een lintdorp en ligt op de plaats waar een aantal oost-west lopende wegen samensmelten in de Markt.

Aan deze linten ontstaat bebouwing in een à twee lagen met een langskap. Op de plaats waar de Schoolstraat en de Kerkstraat samenkomen in de Markt stond de eerste R.K. kerk (ca 1850-1933). Iets verderop in de Kerkstraat werd in 1930 een grotere R.K. Kerk gebouwd. Op de andere hoek van de Markt, op de kruising van de Beekstraat en de Ruijsstraat, is in 1907 het Post- en Telegraafkantoor gebouwd, dat later dienst deed als gemeentehuis. Door de komst van de tram en het station speelde Panningen regionaal een steeds belangrijkere rol en werd in 1918 de eerste Limburgse Jaarbeurs hier gehouden.

1979

In de jaren 60 kent Panningen een grote verandering. Aan de zuidkant van de markt ontstaat het Raadhuisplein omringd door moderne winkels, woningen en een nieuw gemeentehuis. Door de aanleg van de Raadhuisstraat wordt een belangrijke ontwikkelrichting voor uitbreidingen ingezet.

2005

Onder invloed van herstructurering vinden een aantal grootschalige ingrepen plaats. Het voormalig Post- en Telegraafkantoor wordt in 1987 vervangen door een woongebouw met vijf lagen inclusief een winkelplint. Op het Wilhelminaplein wordt een nieuw gemeentehuis gebouwd, en op de locatie van het oude gemeentehuis komt het woon- en winkelcomplex de Pit. Aan het Raadhuisplein worden verder nog het nieuwe culturele centrum Dok 6 en het woon- en winkelcomplex de Parel gerealiseerd.



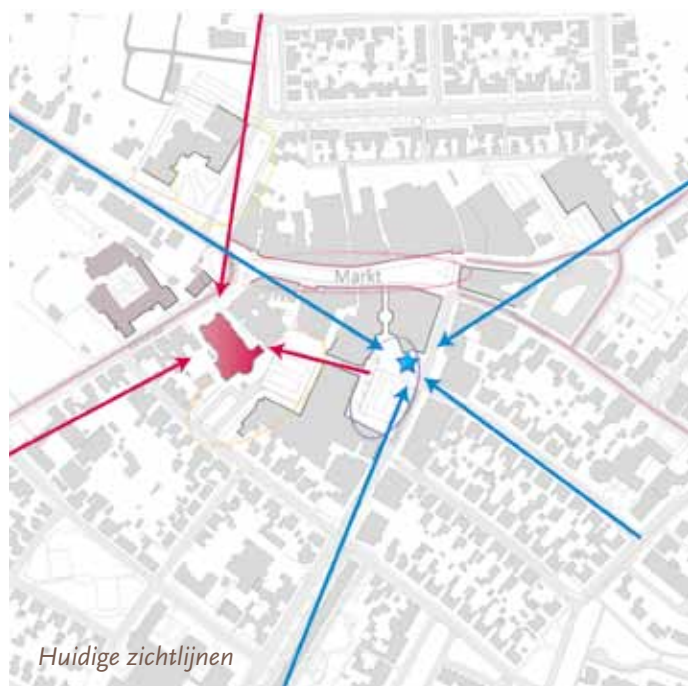
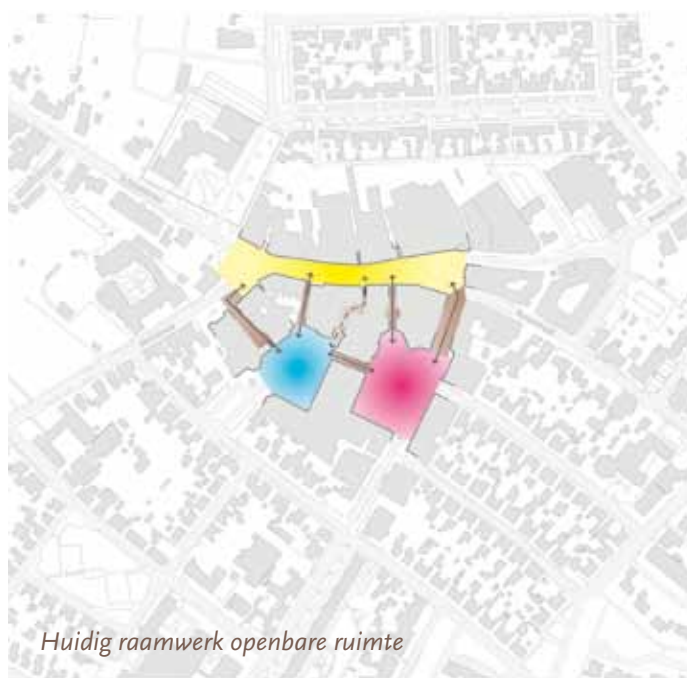
Bron: gemeentearchief Peel en Maas



Bron: gemeentearchief Peel en Maas



Bron: KLM



3 Ruimtelijke toelichting

3.1 Ruimtelijk raamwerk

Hoofdkeuzes:

- Uitbreiding en herstructurering van het centrum zal voornamelijk aan de zuidoostzijde van het centrum plaatsvinden, onder invloed van de verlegging van de parkeerring;
- De hoek Markt/Raadhuisstraat wordt auto-vrij en heringericht als verblijfsruimte. Het Raadhuisplein en het resterende deel van de Raadhuisstraat worden autoluw en daarop ingericht;
- Het Raadhuisplein wordt veel meer een horeca- en festiviteitenplein;
- Laagwaardige, functionele en kale ingerichte parkeerpleinen moeten meer multifunctioneel en groener worden heringericht.

Analyse

De ruimtelijke dragers van het centrum van Panningen zijn:

Openbare ruimtes

- historische linten Beekstraat, Ruijsstraat, Schoolstraat en Kerkstraat;
- De Markt;
- Raadhuisplein;
- Pastoor Huijbenplein.

Gebouwen

- Het cluster Kerk, Klooster en de Gallery(voormalig klooster);
- De toren op het Raadhuisplein;
- Het gemeentehuis;
- De complexen de Pit, de Parel en Dok6.

Het centrum van Panningen heeft mooie openbare ruimtes met elk een eigen identiteit.

De torenspits van de kerk en de toren op het Raadhuisplein vormen belangrijke oriëntatiepunten voor de routes van en naar Panningen. De twee torens samen markeren de plek en de ruimte van het centrum. De historische en religieuze gebouwen zijn karakteristiek en gaaf en liggen bij elkaar in een duidelijk cluster.

Toelichting hoofdkeuze

Zoals uit de historie blijkt is de Markt tot aan de jaren 60 de belangrijkste ruimtelijke drager geweest van Panningen. Door de komst van het Raadhuisplein, en later het Huijbenplein ontstaat er een uitbreiding van het zwaartepunt naar het zuiden. Het centrum is groter in omvang geworden. De volgende stap is om in navolging van de Markt, ook het Raadhuisplein meer als verblijfsruimte in te richten. Weggevalen parkeerplaatsen, als gevolg van autovrij of autoluw maken, moeten vooraf worden gecompenseerd. Voor de hoek Markt/Raadhuisstraat (-18) is dit al gebeurd op het Pastoor Huijbenplein (+9) en Raadhuisstraat tussen Paterstraat en Nijverheidsstraat (+30).



Zichtlijn op de kerk

3.2 Maat en schaal

Hoofdkeuzes:

- De hoogte van de nieuwe blokken variëren van een kleinstadse maat van 12-18 meter (goothoogte) bij het Raadhuisplein naar een 8-12 meter (goothoogte) naar de randen van het centrum;
- Als de huidige nokhoogte van de bebouwing lager is dan 6 meter, wordt dit als te laagwaardig gezien voor het centrum. Hier kan door middel van gevelaanpassingen of toevoeging van een extra laag de gewenste beeldkwaliteit bereikt worden;
- Aandacht voor de entrees van het centrum door af te wijken in architectuur en hoogte.



Dorpse maat en schaal

Analyse

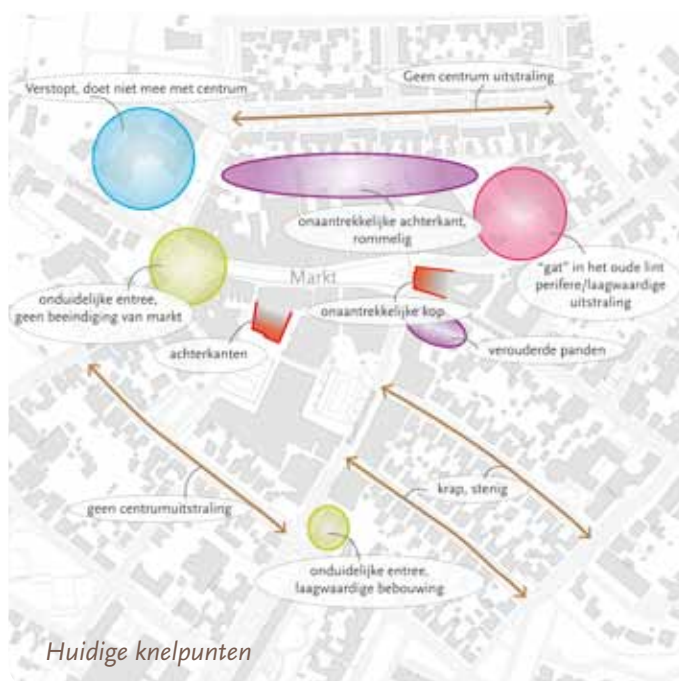
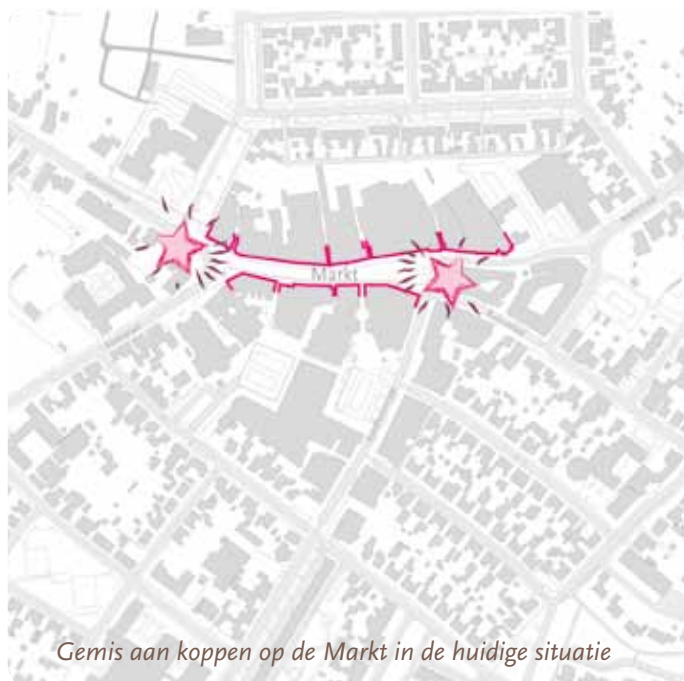
Het centrum van Panningen is opgebouwd uit bebouwde eenheden met een verschillende maat en schaal. Deze duidelijk te onderscheiden eenheden noemen we in vakjargon: de korrel. Het complexe geheel van bebouwd en onbebouwd wordt het weefsel genoemd.

Maat en schaal dorps en historisch

De oudste is de dorpse maat en schaal. Tot WOII was dit de enige maat die aanwezig was in Panningen. Het bestaat uit individuele grondgebonden bebouwing op eigen kavel, vaak met een kopgevel naar de belangrijkste openbare ruimte in een of twee lagen met een kap. Aan de Markt zijn op de begane grond winkels ont-



Dorps, modern en (klein)stad



staan. De woningen op eerste verdieping zijn verticaal binnen de eenheid ontsloten.

Maat en schaal dorps en modern

Een nieuwe maat en schaal werd geïntroduceerd in de jaren 60. Deze bestaat uit drie lagen zonder kap. Op de begane grond is een winkel en daarboven twee lagen met woningen. In de blokken vindt men een schakeling van meerdere units. De woningen zijn in het algemeen onafhankelijk van de winkel bereikbaar. Dus in een horizontale organisatie. Dit is ook af te lezen van het gevelbeeld.

Maat en schaal herstructurering en (klein)stads

Vanaf de jaren 80 zijn een aantal gebiedjes binnen het centrum veranderd in grote complexen tussen de vijf en zeven lagen hoog. Dit is een duidelijke sprong in maat en schaal. Zowel qua organisatie, ontsluiting, oppervlakte en de mate van multifunctionaliteit zijn ze van een hele andere orde dan de oorspronkelijke bebouwing van Panningen. De schaal hiervan is (klein) stads.

3.3 De koppen op de Markt

Hoofdkeuze:

- De relatie tussen het gemeentehuis en het centrum moet sterker gemaakt worden. Dit kan bijvoorbeeld door het maken van een iconische kop naar de Markt toe;
- In het verbouwplan van het Huis van de Gemeente wordt hieraan uitvoering gegeven door het realiseren van een publieksruimte aan de voorkant richting Schoolstraat.

Analyse

De Markt is van oorsprong de belangrijkste ruimte in het centrum van Panningen. Daar lagen dus ook de belangrijkste gebouwen aan, zoals de kerk en het gemeentehuis. Deze twee gebouwen lagen als koppen op de korte kanten van de langgerekte ruimte. Beide koppen zijn verdwenen in de huidige situatie. Op de plaats van het gemeentehuis is een woongebouw gekomen. Aan de Kerkstraat/Schoolstraat is letterlijk een gat ontstaan. Het gemis van iconische koppen is duidelijk voelbaar op de Markt.



LEGENDA

- Maatschappelijke functies
- Culturele functies
- Horeca

- Winkels - dagelijks
- Winkels - niet dagelijks
- Commerciële diensten

- Religieuze doeleinden
- Discount
- Wonen en overig

Huidige functionele opbouw

4 Sectorale toelichting

4.1 Winkels

Hoofdkeuzes:

- De rol voor recreatief winkelen wordt verder uitgebouwd. En Panningen behoudt haar positie als 'boodschappencentrum'. Dat betekent dat de combinatie van supermarkten en andere winkels voor dagelijkse en niet dagelijkse aankopen een belangrijk uitgangspunt voor de winkelstructuur blijft;
- Panningen houdt vast aan een goede combinatie van lokaal ondernemerschap en de vestiging van filialen.

Huidige situatie

Er is een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod in een dorps sfeer voor een brede doelgroep. Naast winkels voor dagelijkse aankopen en versproducten zijn er ook veel winkels voor niet dagelijkse aankopen. Deze vallen in de retailstructuurvisie binnen het recreatief winkelaanbod¹, zoals in de branches mode of huishoudelijke artikelen, of in het doelgerichte winkel aanbod². Bijna een derde van het totale winkeloppervlak binnen de gemeente Peel en Maas is gevestigd in het centrum van Panningen. Hiermee vervult het een regionale functie. De bezoekers komen grotendeels uit de dorpen binnen de gemeente (ca 90%).

Type winkel	Percentage van het geheel
Dagelijks winkelaanbod	33%
Recreatief winkelaanbod	45%
Doelgericht winkelaanbod	15%
Overig	2%
Leegstand	5%

Verdeling van het winkelaanbod

De afgelopen 15 jaren hebben veel nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden voor de toekomstige doorontwikkeling van het centrumgebied, waaronder het gebied tussen de Markt en de Paterstraat, het gebied rond het Raadhuisplein en het Pastoor Huijbenplein. De Parel en de Pit zijn hier een uitvloeisel van. Sinds 1997 groeide het aantal meters winkeloppervlak met 40%. Er heeft een uitbreiding plaatsgevonden in winkels voor recreatieve aankopen, maar ook in de dagelijkse artikelen. Er wordt een goede balans gevoeld tussen lokaal ondernemerschap en filiaalhouders. Ondanks de groei is het winkelhart nog altijd compact.

1. Het recreatief winkelaanbod bestaat b.v. uit winkels met verkoop van mode, schoenen, juweliers, opticiens, tijdschriften, huishoudelijke artikelen categorie., speelgoed en cadeau artikelen. Ook warenhuizen vallen onder deze categorie.

2. Het doelgerichte winkelaanbod bestaat b.v. uit sport en spel en bruin- en witgoed.



(Beleids)analyse

De retailstructuurvisie wijst op het belang om het centrum in de toekomst compact te houden en geen gaten te laten vallen. Een goede zonering is daarbij essentieel. Deze zonering bestaat uit duidelijke entrees met duidelijke 'trekkers' zoals supermarkten aan de rand en kleinschalige speciaalzaken en een recreatief aanbod in het hart. De retailstructuurvisie stelt dat een regionale functie een aantal kwaliteiten vereist, zoals een compleet aanbod en een levendig centrum. Qua branchering worden beperkte uitbreidingskansen gezien in de recreatieve en dagelijkse sectoren. Uitgangspunt vanuit de retailstructuurvisie is het optimaliseren van het dagelijkse aanbod door schaalvergroting en complementariteit van het aanbod.

Belangrijkste vragen voor de toekomst zijn tot welke type centrum Panningen zich doorontwikkelt en hoe het centrum haar regionale functie kan versterken.

Toelichting op de hoofdkeuzes

In deze structuurvisie wordt het gemeentelijk beleid uitgewerkt naar locaties. Zowel de winkelstructuur als de branchering hebben invloed op de regionale functie van het centrum van Panningen. Belangrijke opgave is het in stand houden en zo nodig verbeteren van heldere parkeervoorzieningen en trekkers op de koppen. Daarnaast wordt actief gezocht naar geschikte winkelruimte voor nieuwe formules die zich willen vestigen in Panningen. Ook is het belangrijk om startende lokale ondernemers te stimuleren zich te vestigen in het centrum. Tot slot moet er aandacht zijn voor eventuele verplaatsing van winkels buiten het centrum naar het centrum.

Ten aanzien van de winkels wordt in deze visie de regionale functie van het centrum van Panningen als een gemakscentrum voor dagelijkse en recreatieve aankopen versterkt. Het feit dat de branchering zich in de breedte heeft ontwikkeld versterkt het beeld dat het centrum van Panningen een combinatie is van boodschappencentrum en recreatief winkelen. Het type centrum als Panningen kan getypeerd worden als 'tussenschakel' tussen boodschappengebied en recreatief winkelen³, maar specialisatie van branches in het centrum of het aangaan van concurrentie met centra van een hogere orde is niet aan de orde. Uit draagvlakberekeningen wordt dit beeld bevestigd⁴. Panningen blijft zich daarom ontwikkelen als centrum met een combinatie aan functies. Groei is alleen mogelijk als het afzetgebied groter wordt of door het uitlokken van een meervoudig bezoeksmotief.

De vraag is welk onderscheid gemaakt moet worden in het type winkels om de gewenste regionale functie te behouden en te versterken. Een belangrijke kwaliteit van het centrum van Panningen is de mix van lokaal ondernemerschap en de vestiging van filialen. Voor de verdere ontwikkeling van het centrum geeft dit een dilemma. Filialen kunnen een verdere door groei van het centrum mogelijk maken, maar kunnen tegelijk zorgen voor een 'andere sfeer'. Dit effect is moeilijk meetbaar. Per uitbreiding van het centrum zal een zorgvuldige afweging nodig zijn.

3. WPM groep, expertmeeting april 2011.

4. Retailstructuurvisie 2009 (DHV).

4.2 Supermarkten

Hoofdkeuzes:

- Minimaal twee koppen van het centrum blijven bezet met een supermarkt;
- Verplaatsing van een supermarkt buiten het centrum wordt alleen mogelijk gemaakt als een functionele en fysieke relatie met het centrum (kernwinkelgebied) in stand blijft.

Huidige situatie

Panningen heeft vijf supermarkten in verschillende segmenten van de markt, vier ervan liggen in het centrum. Twee van de drie zogenaamde 'entrees' van het centrum worden bezet met elk twee supermarkten. De markt kan met 5 supermarkten en een totale verkoopvloeroppervlak van ruim 5.500 m² als verzadigd worden gezien.

(Beleids)analyse

De retailstructuurvisie wijst op de functie van het centrum van Panningen als boodschappencentrum. Vestigingen van supermarkten op perifere en solitaire locaties worden afgewezen om de complementariteit van het aanbod in het centrum te waarborgen. Belangrijke opgave voor de structuurvisie is om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor verplaatsing van (een deel van de) supermarkten. Sommige supermarkten in de huidige situatie hebben geen aantrekkelijke uitstraling en onvoldoende parkeergelegenheid. Belangrijk voordeel van een verplaatsing is de verminderde parkeerdruk in het centrum zelf. Uitplaatsing maakt dan mogelijk de weg vrij voor her-

ontwikkeling of herinvulling, waarbij de beeldkwaliteit verbeterd kan worden.

Toelichting op de hoofdkeuzes

De supermarkten vervullen een belangrijke rol in de trekkracht van het centrum. De blijvende synergie is in het belang van de algehele retailfunctie van het centrum van Panningen. Met het verder versterken van de bezoekersfunctie van het centrum voor alle aanwezige functies, zijn supermarkten een belangrijk onderdeel. Om de ontwikkelingsmogelijkheden en bereikbaarheid van de supermarkten en het centrum als geheel voor de lange termijn te waarborgen kan verplaatsing van één of enkele supermarkten nodig zijn. De randvoorwaarde voor een verplaatsing is dat supermarkten een functionele relatie met het centrum behouden en de 'koppen' van het centrum bezet blijven met een 'trekkersfunctie'. Een mogelijke verplaatsing van een supermarkt wordt dus nadrukkelijk gekoppeld aan de herinvulling van de vrijkomende panden en het functioneren van de 'koppen van het centrum'.

Voor het bepalen van een locatie voor een supermarkt gelden de volgende criteria:

- Functionele relatie met het centrum. Dit wordt beoordeeld op basis van ligging, d.w.z. zichtrelatie, aanrijroute, combinatiebezoek (te voet of met de auto). De zichtrelatie kan tot uitdrukking komen in het letterlijk zien van het centrum, gemengde functies op de route of de inrichting van de weg.
- Goede bereikbaarheid / ligging aan aanrijroute of parkeerring.
- Goede inpasbaarheid t.o.v. omliggende functies.

In de structuurvisie is de zgn. VMBO locatie (Raadhuisstraat / Nijverheidslaan) opgenomen als onderzoekslocatie voor de vestiging van één of twee

supermarkten. De Raadhuisstraat is de belangrijkste aanrijroute voor het centrum, combinatiebezoek is zowel met de auto als te voet te doen en supermarkten zijn inpasbaar in de directe omgeving. In de Raadhuisstraat zijn (m.n. ten noorden van de Patersstraat) nog enkele andere winkels op weg naar centrum. De locatie kan bovendien voldoende parkeerplaatsen herbergen. De noodzaak tot verplaatsing moet dan voldoende duidelijk zijn (bijvoorbeeld ruimte creëren voor een andere wenselijke functie/formule in het centrum). De mogelijkheden en keuzen rondom de eventuele verplaatsing van 1 of meer supermarkten dienen nog verder onderzocht te worden.

4.3 Horeca, evenementen en toerisme

Hoofdkeuzes:

- Het centrum ontwikkelt zich met een menging van functies om de trekkracht te vergroten en het centrum ook na sluitings-tijd van de winkels ‘bezet’ te houden;
- De gemeente bevordert de vestiging van horeca in het centrum, maar legt hierbij accenten aan;
- De openbare ruimte wordt op een aantal plekken heringericht als verblijfsgebied. Er worden elementen toegevoegd die het verblijven en recreëren voor verschillende doelgroepen in de verschillende seizoenen faciliteren. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met bestaande en toekomstige evenementen die in de openbare ruimte worden gehouden.

Huidige situatie

Panningen heeft een sterk centrum met een groot winkelaanbod in het dagelijkse segment. Het centrum heeft ook een vrij compleet en multifunctioneel aanbod. Deze multifunctionaliteit wordt als een kwaliteit van Panningen-centrum gezien.

Horeca met ruimere openingstijden is zeer beperkt aanwezig. Levendigheid en activiteiten nemen daarvoor af in de avonden⁵. De Markt mist ‘s avonds een terrasfunctie. De aanwezige horeca bestaat hier voornamelijk uit lunchzaken. De aanwezige terrassen in het centrum liggen verspreid.

Aan het Raadhuisplein bevindt zich multifunctioneel cultureel- en zalencentrum Dok 6, met zowel film, theater, horeca en zaalhuur.

In de afgelopen jaren zijn op verschillende plekken bomen geplant. Deze zijn nu nog jong maar zorgen voor een steeds groener beeld van Panningen. Toch wordt op dit moment het centrum soms als stenig en steriel ervaren.

Tot slot is er sprake van rommelig materiaalgebruik in de bestrating en het straatmeubilair.

(Beleids)analyse

Als ambitie voor de ontwikkeling van Panningen stelt de retailstructuurvisie om naast de groei van het aantal bezoekers een meervoudig bezoekmotief uit te lokken en dus naast de verdere ontwikkeling in te zetten op een meer multifunctionele inzet van het centrum⁵. De retailstructuurvisie geeft als opgave voor het centrum het compleet maken van het aanbod. Naast diverse winkels wordt geduid op maatschappelijke voorzieningen, horeca en wonen (boven winkels). Ook streeft men naar een levendig centrum met sociaal culturele activiteiten. In feite wordt een verbreding van de functie van het centrum voorgesteld, zodat het

5. Retailstructuurvisie 2010.



Bomen en inrichting openbare ruimte in de huidige situatie



Toekomstige horeca concentraties

ook buiten winkeltijden een aantrekkelijke en veilige plek blijft. Omdat het centrum van Panningen een regionale functie heeft, hoort hierbij een gecombineerde mix van dag- en avondhoreca⁵. De ontwikkelingsvisie stelt dat er ruimte moet zijn voor nieuwe publiekstrek- kers, om zo mogelijk ook extra bezoekers van buiten de gemeente aan te trekken.

Toelichting op hoofdkeuzes

In de visie worden de uitgangspunten uit het bestaan- de beleid overgenomen. Het multifunctionele karak- ter van het centrum is van belang om het verblijf in

het centrum te verlengen, ter ondersteuning van het ‘winkelen’. Initiatieven worden ondersteund als ze bij- dragen aan drie doelstellingen:

- Het bieden van ‘meer bezoekmotieven’;
- Het ‘verlengen van het bezoek’;
- Bijdragen aan de veiligheid en sociale controle in het centrum.

Meerdere bezoekmotieven kunnen zorgen voor meer binding van bestaande bezoekers uit het bestaande verzorgingsgebied, maar ook extra aanleiding voor nieuwe (en minder frequente) bezoekers. Een regi- onale functie (van het centrum) vereist daarom een aantrekkelijk complementair aanbod van andere func- ties, zoals horeca (waaronder met terrasfunctie), wo- nen en sociaal culturele activiteiten. Voor bestaande bezoekers kan een multifunctioneel centrum het be- zoek verlengen, wat tot nieuwe bestedingen kan lei- den. Tenslotte bevorderen andere functies dan het winkelen de levendigheid en sociale controle in het centrum (ook buiten winkeltijden).

Belangrijke toevoeging in het centrum vormt de ho- reca. In deze visie wordt de vestiging ervan bevor- derd. De Markt wordt primair gericht op daghoreca. De avondhoreca in de vorm van café’s met terrassen (geen nachthoreca) en restaurants wordt vooral ge- stimuleerd op het Raadhuisplein. Ondersteunend daaraan wordt een kans gezien voor een restaurant en/of hotel op het Huijbenplein. Aan de hand van groen, kunst, speelaanleidingen en waterelementen kan er meer sfeer worden toegevoegd. Daarbij kan worden aangesloten bij de ideeën die uit het project Herpositionering Panningen naar voren komen en die het centrum van Panningen een Thuisgevoel moeten geven.



4.4 Maatschappelijke functies

Hoofdkeuze:

- Nieuwe maatschappelijke functies worden bevorderd, mits het complementair is aan de bestaande voorzieningenstructuur

Huidige situatie

Er zijn dichtbij het centrum diverse zorgvoorzieningen. In het Ringovenpark ligt het medisch centrum Pantaleon, en zijn circa 50 zorgwoningen gepland. Het kloostercomplex aan de Kerkstraat bevat een verpleeghuis en er zijn plannen voor een aantal zorgappartementen.

Toelichting op hoofdkeuze

Medische en zorgvoorzieningen kunnen passend zijn, mits ze complementair zijn aan ontwikkelingen in de zorgclusters, die buiten het centrum van Panningen zijn gelegen.

Voorzieningen met een doelgericht publiek (zoals sportscholen of musea) kunnen in het centrumgebied worden gerealiseerd. Ook het gemeentehuis past in dit beeld. Ter versterking van deze maatschappelijke voorziening wordt gedacht aan een bibliotheek en eventueel een zorgloket.

4.5 Wonen

Hoofdkeuze:

- Nieuw woningbouwprogramma voor het centrum is zeer beperkt. Woningbouw wordt ingezet om herstructurering en verbetering van de centrumstructuur mogelijk te maken.

Huidige situatie:

In het centrum van Panningen is de woonfunctie nadrukkelijk aanwezig. Dit wordt als kwaliteit gezien, aangezien het de levendigheid en sociale controle in het centrum bevordert. Van oudsher wordt er boven de winkels gewoond. De afgelopen 10 jaar is de woonfunctie in het centrum fors toegenomen door de bouw van winkel/wooncomplexen (Parel, Pit, Tummers en Rovers). Het betreft 110 wooneenheden (niet grondgebonden). De nadruk in de nieuwbouw lag op de doelgroep senioren, maar niet in de vorm van zorgwoningen. Er komen veel luxe appartementen voor, o.a. levensloopbestendige woningen (gelijkvloerse appartementen met lift) voor ouderen. Nieuwbouwcomplex Tummers (Wonen Limburg) kent een mix van sociale en middeldure huur. Er wonen ook relatief veel ouderen in de omliggende straten.



LEGENDA

Grondgebonden woningen

Wonen boven winkels

Appartementen

Appartementen boven winkels

Overig

Huidig wonen in het centrum

(Beleids)analyse

In de woonvisie Plus (2010) kiest de gemeente voor een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Veel aandacht gaat uit naar wonen voor ouderen. Panningen vormt als grote kern een 'centrumdorp', waar woonzorgcombinaties gerealiseerd worden. Een ander speerpunt is het terugbrengen van de plancapaciteit. De plancapaciteit is op dit moment veel groter dan tot 2020 gerealiseerd kan worden. Daarom zijn er binnen het woningbouwprogramma weinig mogelijkheden voor woningbouw in het centrum. Uit een quick scan uitgevoerd in het kader van de woonvisie blijkt dat er ook geen sterke behoefte is naar nieuwe woningen in het centrum. Er is geen markt voor nieuwe zorgvoorzieningen of zorgwoningen in het centrum. Met de bouw van een zorgcluster in Ringovenpark is deze behoefte afgedekt.

De grootste woningbehoefte is gelegen in ruimere eengezins koopwoningen en naar grondgebonden nultredenwoningen van oudere huishoudens, die beide buiten het centrum gerealiseerd moeten worden. In iets mindere mate blijft er door de toenemende vergrijzing ook behoefte aan appartementen. De laatste jaren is er echter veel aan appartementen in het centrum bijgebouwd. Ook starters kunnen in beperkte mate een doelgroep in het centrum zijn door een aanbod van kleine appartementen zowel in de koop als de huur.

Toelichting op de hoofdkeuze

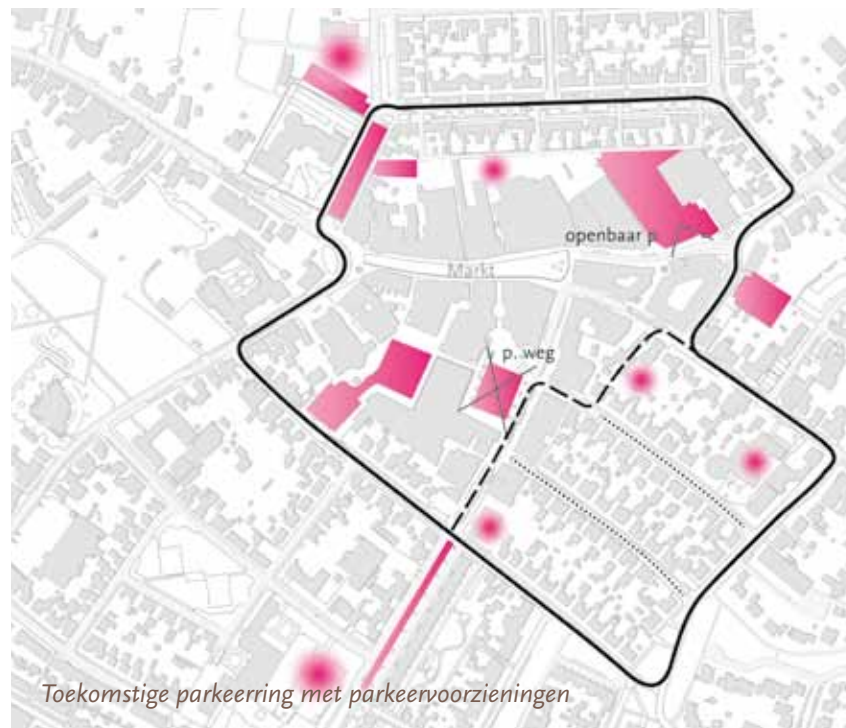
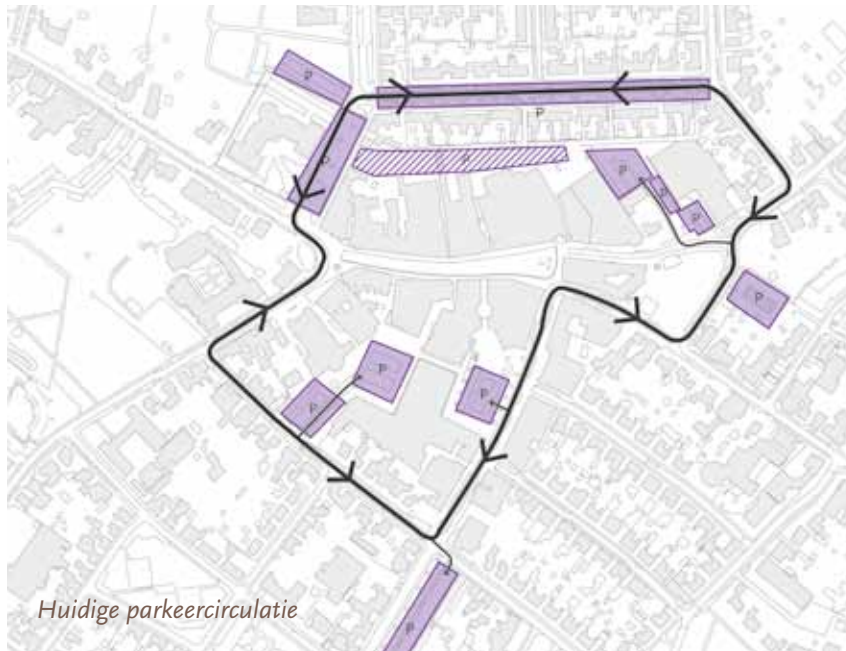
Door het overschot aan plancapaciteit is er slechts zeer beperkte ruimte voor nieuwbouw in het centrum. Bij nieuwbouwontwikkelingen moet daarom in principe niet worden uitgegaan van woningbouw op de verdiepingen, alleen als dit stedenbouwkundig wenselijk is. Gezien de woningbehoefte blijven ouderen en jongeren de belangrijkste doelgroepen voor woningen

in het centrum. De voorgestelde appartementen en woningen richten zich op deze doelgroepen.

4.6 Auto en bereikbaarheid

Hoofdkeuzes:

- De parkeerstructuur gaat uit van de gerichte bereikbaarheid van het centrum via inprikkers vanuit ringwegen buiten het centrum. Tegelijk worden parkeerplaatsen via een parkeerring aan elkaar gekoppeld;
- De parkeerverwijzing op de parkeerroute verwijst het verkeer in twee richtingen. Vanaf deze route wordt verwezen naar de grotere parkeervelden;
- Aan de zuidoostkant van het centrum wordt de parkeerroute verlegd van de Raadhuisstraat naar de route Ruijsstraat-Wietelweg-Paterstraat;
- Het nemen van maatregelen in de verkeersstructuur om een meer evenwichtige verdeling van de parkeerdruk te bevorderen. Daarnaast wordt op locaties met de hoogste parkeerdruk gezocht naar uitbreidingsmogelijkheden of aanscherping van het blauwe zoneregime. De locaties met een lage parkeerdruk, veelal de locaties die vanwege ligging en afstand minder aantrekkelijk zijn toewijzen als werknemers parkeren;
- Parkeren voor uitbreiding van functies in principe oplossen op eigen terrein. Waarbij de gemeente partner is en een leidende rol heeft bij oplossingen.



Huidige situatie

Rond het hart van het centrum van Panningen ligt de parkeerroute. Deze route ontsluit de verschillende parkeerlocaties in het centrum. Via dubbelzijdige bewegwijzering, wordt het parkerend verkeer rond het centrum geleid. Hoewel in de huidige situatie sprake is van een gesloten parkeerring, is hij niet voor iedereen vindbaar. De parkeerring rond het centrum heeft geen eenduidige uitstraling en inrichting. De route loopt door of langs enkele woonstraten en niet alle parkeerplaatsen liggen herkenbaar aan de route. Aan de noordzijde loopt de route over de Bernhardstraat met twee relatief onopvallende insteken naar de achterliggende parkeerplaatsen. De Bernhardstraat als woonstraat leent zich qua uitstraling en functie niet goed als een onderdeel van de parkeerroute. Een ander knelpunt is dat veel woonstraten aan de zuidoostzijde van de parkeerroute op piekmomenten worden benut voor centrumparkeren. Daarmee is de parkeerdruk in deze straten hoog. Door het gebrek aan eenduidigheid en ontstaat zoekverkeer rond het centrum.

(Beleids)analyse

In het parkeeronderzoek Panningen Centrum 2005 is geconstateerd dat de parkeerdruk hoog is. Besloten is om het aantal parkeerplaatsen in het centrum te vergroten en via een convenant (tussen winkeliersvereniging en leden) het parkeren door mensen, die werken in het centrum, terug te brengen. Later is hiervoor een blauwe zone geïntroduceerd, waaronder op het Wilhelminaplein. Werknemers van de gemeente parkeren nu op enige afstand van het gemeentehuis, waarmee extra capaciteit aan de rand van het centrum is gerealiseerd.

In de Ontwikkelingsvisie centrum Panningen 2020 (DHV 2009) is uitgegaan van een verlegging van de

parkeerring naar het gebied tussen de Markt en de Bernhardstraat. Daarvoor is een herstructurering en herinrichting van dit gebied nodig.

Onder invloed van de blijvende parkeerdruk is een parkeeronderzoek verricht (Arcadis 2011). In het parkeeronderzoek is het centrum van Panningen onderverdeeld in schillen. Gebleken is dat de totale parkeercapaciteit van het centrum voldoende is om de parkeerbehoefte op te kunnen vangen. Wel is gebleken dat er sprake is van een onevenwichtige verdeling van de parkeerdruk. Hierdoor ontstaan op enkele locaties op piekmomenten tekorten en is sprake van zoekverkeer. Hiervan is sprake in de schillen bij het gemeentehuis, centrumschil Oost (Ruijsstraat / Beekstraat) en centrumschil Midden (Raadhuisplein / Huijbenplein). In het parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat in de gemeenteschil ingezet moet worden op verdeelmaatregelen. In de centrumschillen is extra parkeercapaciteit nodig. Voor sommige functies is het parkeren namelijk bijzonder plaatsgebonden. Dit is o.a. bij supermarkten het geval, aangezien de auto met het winkelkarretje goed bereikbaar moet zijn.

In 2012 heeft naar aanleiding van het Raadsbesluit om de Beekstraat niet te verlengen van de Ruijsstraat tot de Patersstraat, een aanvullend verkeersonderzoek naar de parkeerring plaatsgevonden door Goudappel – Koffeng. Geconcludeerd is dat er geen alternatieven zijn voor een parkeerroute ‘buitenom’, via de Patersstraat, Wietelweg en Ruijsstraat. De ligging van deze route is weliswaar niet ideaal ten opzichte van het centrum, maar kan de functie als parkeerroute wel vervullen. Bovendien kunnen hiermee de woonstraten tussen de Raadhuisstraat en de Wietelweg worden ontzien.

Uit het onderzoek kwam eveneens naar voren dat de locatie vml. Postkantoor op de hoek Raadhuisstraat en Patersstraat geschikt zou zijn als parkeerlocatie t.b.v. het centrum.

Toelichting op de hoofdkeuzes:

Op hoofdlijnen kan op twee manieren worden ingegrepen in de parkeersituatie: In de eerste plaats kan het 'zoeken' worden vergemakkelijkt door een parkeerring die logisch en begrijpelijk is. In de tweede plaats moeten maatregelen worden genomen die de verdeling beter reguleert en waarbij voor enkele locaties met een te grote parkeerdruk extra capaciteit wordt toegevoegd.

Parkeerring

Een belangrijke opgave voor het centrum van Panningen is het realiseren van een verkeersstructuur die zorgt voor een optimale bereikbaarheid van buitenaf en zoveel mogelijk aansluit op de parkeerstructuur in het centrum. Het uitgangspunt voor de toekomstige parkeerstructuur in Panningen is een centrumring gekoppeld aan een buitenring (Kennedylaan, Nannesweg, Industrieterrein Panningen). Hiermee ontstaat het beeld van redelijk gericht zoekverkeer in het centrum. Het grote voordeel is dat de invalswegen zorgen voor een heldere structuur waarbij het verblijfsgebied van het centrum minimaal wordt belast. Dit komt ten goede aan een verkeersveilig en leefbaar verblijfsklimaat het centrum. De parkeerring zal dicht tegen het centrum aanliggen en de parkeerlocaties zo veel mogelijk zichtbaar ontsluiten, waarmee de druk optimaal verdeeld kan worden.

In deze visie wordt een betere hiërarchie aangebracht tussen de verschillende aanrijroutes van het centrum om daarmee het verkeer iets meer gericht richting be-

stemming en parkeerring te sturen en om de bereikbaarheid voor langzaam verkeer te verbeteren.

- Hoofdaanrijroutes (Raadhuisstraat, Schoolstraat en Wilhelminastraat);
- Overige aanrijroutes (Kerkstraat);
- Routes afgewaardeerd voor autoverkeer en geschikt voor langzaam verkeer (o.a. deel van de Ruijsstraat en Beekstraat voor zover gelegen buiten de parkeerring).

Uitgangspunt van de parkeerroute in de structuurvisie is dat deze zo dicht mogelijk tegen het centrum aanligt, alle parkeerplaatsen letterlijk aan elkaar rijgt en belangrijke functies in het zicht houdt. In eerste instantie wordt gekozen voor een parkeerring over bestaande wegen Ruijsstraat – Wietelweg – Paterstraat als korte termijn oplossing. Hierdoor komt de Vorkmeerlocatie aan de Ruijsstraat aan de parkeerroute te liggen en kan hier ook extra parkeer ruimte komen voor het centrum (langparkeren). Om te grote verkeersdruk in de woonstraten Julianastraat en Beatrixstraat te voorkomen worden deze ingesteld als 1-richtingsverkeer en wordt via inrichtingsmaatregelen het verkeer vanaf het Raadhuisplein zoveel mogelijk via de Raadhuisstraat terug geleid richting Paterstraat. Bij de uitwerking van de nieuwe parkeerring worden de bewoners van de betreffende straten betrokken. Gekeken wordt naar mogelijke fysieke aanpassingen in deze straten en verkeer- en of parkeermaatregelen om de doorstroming te bevorderen. Indien dit leidt tot minder parkeergelegenheid in deze straten, dan zal er gezocht worden naar aanvullende parkeerlocaties voor de bewoners en hun bezoekers. Tevens vindt monitoring plaats van de verkeerseffecten en zo nodig worden er aanvullende maatregelen getroffen.

De routeverwijzing op de parkeerring is tweezijdig. Vanaf deze parkeerroute worden de bezoekers verwezen naar de (grotere) parkeerterreinen. Dit komt er op neer dat de minder vindbare plaatsen, zoals het parkeerterrein bij Jan Linders, een aparte verwijzing krijgen.

In afwijking van de Ontwikkelvisie centrum Panningen 2020 wordt het gebied tussen de Markt en de Bernhardstraat geen onderdeel van de parkeerring. Op dit moment wordt aan de uitvoerbaarheid en het nut van de herstructurering door de betrokken partijen getwijfeld. Daarbij kan het conflicten geven voor het laden en lossen in dit gebied. Daarnaast geeft het een onveilige situatie op het parkeerterrein van Jan Linders. Wel wordt gestreefd de toegankelijkheid van het gebied te verbeteren.

Voldoende parkeerplaatsen

Om op lange termijn te zorgen voor soepel centrum-parkeren wordt ingezet op een mix van maatregelen:

1. Doorzetten onderscheid kort- en langparkeren.
2. Creëren extra parkeerplaatsen voor langparkerders net buiten of aan de rand van het centrum.
3. Efficiënter gebruik van de parkeerplaatsen.
4. Toevoegen van parkeerplaatsen in het centrum zelf.

(ad.1)

Voor mensen die werken in het centrum of er langere tijd willen verblijven zijn aan de rand van het centrum of er net buiten langparkeerlocaties ingericht. Deze groep gebruikers worden via het blauwe zoneregime gestimuleerd om van de langparkeerplaatsen gebruik te maken. Voor deze parkeerlocaties is het acceptabel dat deze op een grotere afstand liggen ten opzichte van het hart van het centrum.

Ook binnen het centrum kan het onderscheid tussen parkeerlocaties verder worden aangezet. In samenwerking met belanghebbende partijen in het centrum zal worden onderzocht of er variatie gewenst is in het aantal toegestane parkeeruren om functies, zoals supermarkten, te faciliteren die afhankelijk zijn van autobereikbaarheid. Te denken valt aan een parkeerduur van 1 uur op de meest centrale locaties en 3 uur op overige centrumlocaties.

(ad. 2,3 en 4)

Sinds voorjaar 2013 wordt de blauwe zone in het centrum weer gehandhaafd. Hiermee wordt langparkeren in het centrum tegen gegaan en worden de parkeerplaatsen efficiënter gebruikt. Deze handhaving moet worden gecontinueerd.

De laatste jaren is al het nodige gedaan om het aantal parkeerplaatsen in en rond het centrum te vergroten. Zo zijn er negen extra parkeerplaatsen op het Huijbensplein gerealiseerd, is de blauwe zone uitgebreid met de onverharde parkeerlocatie aan de Wilhelminastraat en zijn er extra parkeerplaatsen op de Raadhuisstraat tussen Paterstraat en Nijverheidsstraat gekomen. Daarnaast wordt een aantal zoeklocaties aangewezen, die in de toekomst extra parkeerplaatsen kunnen opleveren. Zoeklocaties zijn de locaties Vorkmeer (Ruijsstraat / Wietelweg) en de VMBO locatie (Raadhuisstraat).

In het centrum zijn de locaties Postkantoor (Raadhuisstraat / Patersstraat), de locatie in het verlengde van de Beekstraat en de locatie naast/achter het huidige gemeentehuis als nieuwe locaties aangewezen. In het verlengde van de Beekstraat naar de Julianastraat kan een doorsteek met 60 tot 70 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Via een passage door het gebouw Raadhuisstraat 3 zijn de parkeerplaatsen goed bereikbaar. In overleg met de supermarktgorga-

nisatie Jan Linders wordt onderzocht of het private parkeerterrein algemeen toegankelijk kan worden, door het weghalen van de slagboom, waardoor deze plaatsen voor iedereen toegankelijk zijn. Deze locatie wordt dan aangewezen als blauwe zone.

4.7 Trends en ontwikkelingen

De wijze waarop het verkeer en daaraan gekoppeld de parkeervraag zich zal ontwikkelen is mede afhankelijk van een aantal autonome factoren. Deze factoren hebben invloed op zowel een grotere als een lagere parkeervraag. Hierbij te noemen zijn onder andere:

De vergrijzing

De fiets- en voetganger zal daardoor op termijn een belangrijker rol gaan spelen ten opzicht van de auto. Daardoor vermindert de parkeerdruk. Het kan ook betekenen dat de bezoekmomenten over de week zich meer gaan spreiden

De krimp

Krimp gaat in ieder geval gepaard met minder verkeersvolume in de breedste zin van het woord. Dit zal dus ook gelden voor de het bezoek per auto en heeft derhalve consequenties voor de parkeerdruk.

Hoog/laag conjunctuur

Bij hoogconjunctuur is het gebruik van de auto hoger dan bij laagconjunctuur. Bij laag conjunctuur is men eerder geneigd om te zoeken naar goedkopere voerwijzen zoals onder andere de fiets.

Internet

Er is een duidelijk trend gaande dat steeds meer aankopen worden gedaan via internet. Dit gaat ten koste van het centrumbezoek. Ook dit kan betekenen dat dit als consequentie heeft dat de parkeerdruk hierdoor vermindert.

Toenemend autobezit

In de afgelopen jaren is het autobezit per huishouden jaarlijks toegenomen. Er is nog geen trendbreuk zichtbaar in neerwaartse richting. Een hoger autobezit betekent niet altijd dat het autogebruik ook toeneemt. Wel zal de druk op bestaande parkeerplaatsen, en vooral nabij de woningen, toenemen. In dat geval wordt de druk op het openbaar gebied vergroot, wat weer ten kosten gaat van het bezoekersparkeren.

Voor Panningen is moeilijk te voorspellen of vanwege de verschillende trends de druk op het openbare parkeren in het centrum toe zal gaan nemen. Wel dient er indien mogelijk rekening mee gehouden te worden. Het is van belang dat periodiek gemonitord wordt hoe zich de parkeerdruk in het centrum ontwikkelt. Daarbij ligt er een rol voor de landelijke overheid om tijdig inzicht te geven over de trends en bovendien herijkte kentallen aan te bieden waarmee de veranderende parkeervraag berekend kan worden.

4.8 Fiets en voetganger

Hoofdkeuzes:

- Versterken van het informeel en sociaal-veilig circuit met korte looplijnen voor de voetganger;
- Zorgen voor goede en voldoende fietsparkeerplaatsen. Uitgangspunt is een goede bereikbaarheid per fiets om het gebruik ervan te bevorderen. Daarnaast moeten vaste fietsparkeerplaatsen bijdragen aan een goed aanzien van het centrum.

Huidige situatie

Er is een afwisseling van formeel en informeel circuit voor de voetganger en fietser. Aan de noordzijde van de Markt zijn enkele onduidelijke doorsteken. Bij de recente herstructurering van het centrum met de bouw van grote blokken als de Pit en de Parel zijn informele doorsteken gemaakt die de looplijnen verkorten en een goede dooradering geven van het centrum.

De fietsvoorzieningen op het Huijbenplein worden weinig gebruikt. De huidige oplossing om alleen op marktdagen twee tijdelijke fietsenstallingen in te richten is onvoldoende met de functie die het centrum wil hebben. Zeker in de zomermaanden is dit goed merkbaar en komen klachten over fietsen op de Markt.

(Beleids)analyse

De ontwikkelingsvisie (2009) geeft aan dat in het centrum onvoldoende en kwalitatief goede fietsenstallingen aanwezig zijn.

Toelichting op hoofdkeuze

Binnen nieuwe (gebouwde)ontwikkelingen zal kritisch worden gekeken naar de maaswijdte van het voetgangerscircuit. Waar nodig zullen nieuwe doorsteekjes moeten komen. Dit kan op verschillende manieren: een passage, een winkel met twee uitgangen of een openbare steeg. In de entreegebieden in de nabijheid van de supermarkten zullen parkeervoorzieningen voor de fiets komen of uitgebreid worden. Op het autovrije gedeelte van de Raadhuisstraat(tussen de Markt en het Raadhuisplein) zal een nieuwe fietsparkeervoorziening komen.

Aanvullend wordt ingezet op extra fietsparkeermogelijkheden bij het Huis van de gemeente.



beleven, groen, duurzaam, bestuur

5.

modern, groen / duurzaam, netjes, functioneel

6.

huiselijk, gezellig, ontmoeting

1.

Markt

4.

cultuur, sacraal, historisch, monumentaal, lommerijk
maatschappelijk

functioneel, netjes, serieus

3.

2.

feest, spektakel, vrije tijd / ontspanning

functioneel, netjes, groen, vriendelijk

5 Beeldkwaliteit

5.1 Sferen

Wat betreft beeldkwaliteit onderscheiden wij zeven verschillende sferen:

1. De Markt;
2. Raadhuisplein;
3. Pastoor Huijbenplein;
4. Cluster van historische bebouwing ter hoogte van de hoek Kerkstraat, Schoolstraat;
5. Locatie Huis van de Gemeente;
6. Locatie Jan Linders;
7. Locatie Vorkmeer (Ruijsstraat).

1. De Markt

(huiselijk, gezellig, ontmoeting)

De Markt en het nieuwe voetgangersgedeelte hoek Markt/Raadhuisstraat is de plek in Panningen die het sterkste het gevoel van een huiskamer kan uitstralen. Bij deze sfeer horen dan ook passende materialen. Het geheel is kleinschalig en afwisselend, met een dorpse uitstraling. Het is een echte verblijfsplek. Enerzijds is er het winkelende publiek en anderzijds mag de Markt ook een plek worden waar mensen elkaar ontmoeten. Daarbij gaat het behalve de terrasjes, ook om bijvoorbeeld een jeu de boules baan, bankjes, kunst, speelaanleidingen en/of waterelementen waar kinderen in kunnen spelen.

2. Raadhuisplein

(feest, spektakel, vrije tijd, ontspanning)

Het Raadhuisplein is de “feest- en spektakellocatie”

van Panningen. Dok 6 heeft de toon gezet voor de sfeer op deze locatie. In tegenstelling tot de Markt mag alles hier wat uitbundiger en extremer zijn. Dit is dan ook de plek voor opvallende armaturen en lichtkunst. Het (gedeeltelijk) autovrij en autoluw maken van dit plein biedt mogelijkheden voor een herinrichting met halfverharding, om van het geheel een aantrekkelijkere verblijfsruimte te maken voor allerlei vormen van ontspanning. Een autovrij plein biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld kermis, openluchtbioscoop, concerten en zelfs een ijsbaan (in de winter).

3. Pastoor Huijbenplein

(functioneel, stenig, netjes)

Behalve ontmoetingsplekken, is er in Panningen ook behoefte aan functionele ruimtes. Het Pastoor Huijbenplein is vooral een functioneel parkeerplein. Dat wil niet zeggen dat het niet netjes en aantrekkelijk ingericht is en kan zijn. Het bestaande plein heeft geen tot weinig verbetering. Een LED-scherm kan aankondigingen en advertenties laten zien. Ook zou eventueel door toevoeging van bomen het een groenere uitstraling kunnen krijgen.

4. Cluster van historische bebouwing

(maatschappelijk/cultuur, sacraal, historisch, monumentaal, lommerrijk)

De historische gebouwen bepalen de sfeer van deze hoek. Het zijn robuuste gebouwen met elk een eigen gezicht. De bestaande armaturen op deze locatie sluiten daar op aan, met een sterke klassieke uitstraling.



1. huiselijk, gezellig, ontmoeting

Markt



Deze klassieke uitstraling komt bovendien tot uiting in bakstenen muurtjes en hagen die aanwezig zijn. Deze stijl mag doorgezet worden, om de sfeer van deze locatie ook sterker door te zetten. De rode klinkerbestrating op de hoek Schoolstraat-Kerkstraat past door het kleinschalige karakter goed. Asphalt (zoals verderop in de Kerkstraat) is minder geschikt. Straatmeubilair, zoals bankjes, mogen daarbij ook in een klassieke stijl gekozen worden om goed te integreren in deze sfeer. Het aanlichten van de monumentale bebouwing kan de kwaliteit van deze plek beter benadrukken.

5. Locatie het Huis van de Gemeente

(beleven, groen, duurzaam, bestuur)

De omgeving van het gemeentehuis is een heden-daagse plek in Panningen. Deze plek biedt kansen voor opvallende, moderne architectuur, met bijbehorend straatmeubilair. Groen, duurzaam en gastvrij moeten worden doorvertaald in de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het vormt een visitekaartje voor de gemeente Peel en Maas en een belangrijke entree voor het centrum van Panningen. Het verstopte en sober ingerichte park achter het Huis van de Gemeente moet zichtbaarder worden en met organische vormen en natuurlijke glooiingen worden heringericht tot een groen gebruiks- en beleefpark.

6. Locatie Jan Linders

(modern, groen, duurzaam, functioneel)

Deze locatie heeft in de huidige situatie geen of nauwelijks identiteit en dat biedt een kans voor een groene en duurzame inrichting. De vele blinde gevels op deze plek kunnen aangekleed worden met groene(planten)

gevels, om behalve voor een groene uitstraling, ook een duurzame oplossing te bieden (o.a. opvangen fijnstof). Het straatmeubilair en de stoffering kan ook aansluiten op dit duurzame thema. Denk hierbij aan grasstenen en armaturen op zonne-energie. De toegevoegde massa's moeten qua architectuur en materiaalgebruik hierop aansluiten. Gedacht wordt aan hout en leem.

7. Locatie Vorkmeer

(functioneel, netjes, groen vriendelijk)

De locatie waar momenteel Vorkmeer gevestigd is -aan de Ruijsstraat-, is een locatie waar een nieuwe invulling voor gezocht kan worden. Wat betreft beeldkwaliteit zijn er algemene wensen voor dit soort locaties. Behalve een functionele inrichting, moet een ruimte ook netjes, groen en vriendelijk ingericht zijn. Dat wil zeggen dat er genoeg ruimte gereserveerd moet worden voor een groene uitstraling, om het geheel niet te stenig/hard te maken, maar om juist voor een vriendelijke uitstraling te zorgen. Deze vriendelijke uitstraling moet bovendien gerealiseerd worden door te kijken naar de beeldkwaliteit van de gevels. De bebouwing moet goed kunnen aansluiten op de omgeving wat betreft maat en schaal.

De Ruijsstraat is een historisch lint, de bebouwing aan dit lint is veelal los en 1 of 2 lagen met een kap. Nieuwe bebouwing op locatie Vorkmeer moet daarom niet te grof zijn op deze plek, maar aansluiten op deze fijne structuur. Een geleiding in de gevel kan er voor zorgen dat het geheel niet te grof wordt in verhouding tot de omgeving.

2. feest, spektakel, vrije tijd / ontspanning

Raadhuisplein



3. functioneel, netjes, stenig

Pastoor Huijbenplein



4. maatschappelijk / cultuur, sacraal, historisch, monumentaal, lommerijk

Kerk e.o.



5.

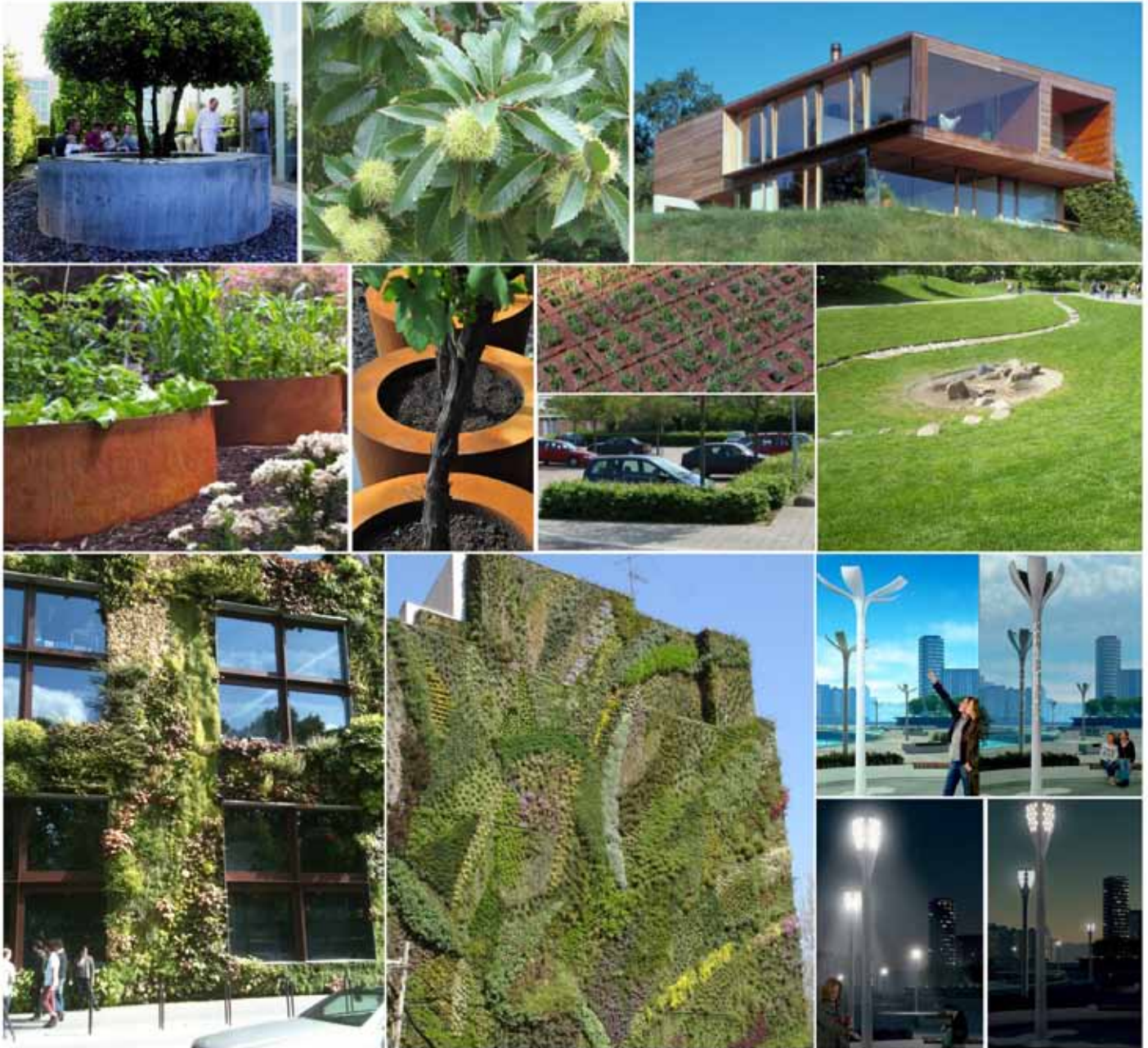
modern, zakelijk / bestuur, gastvrij, duurzaam

Locatie Huis van de Gemeente



6. modern, groen / duurzaam, netjes, functioneel

Locatie Jan Linders



7. vriendelijk, functioneel, netjes

Vorkmeer





Visualisatie Markt (CREA-Groep Herpositionering)



Visualisatie Huis van de Gemeente (CREA-Groep Herpositionering)

5.2 Raadhuisplein en de Markt

Raadhuisplein

Het Raadhuisplein wordt een plein met veel mogelijkheden zodra het (deels) autovrij en autoluw is geworden. Aan de noord- en oostzijde terrassen. (middag en avondzon) Buitenvoorstellingen zijn mogelijk op een (semi) permanent podium rond de toren. Het is belangrijk dat het plein niet wordt vol gezet met objecten vanwege de multifunctionaliteit. Het middenkwadrant kan worden uitgevoerd in (20-30 cm verdiepte) halfverharding zoals grasstenen, met een spel van radialen als paden. Van de bestaande brede band van hardsteen kunnen zitobjecten gemaakt worden die rondom deze kwadrant liggen. Halfverharding heeft geen kolken nodig, en daarom kan deze verdiepte kwadrant in de winter onder water gezet worden zodat een ijsbaan ontstaat.

Markt

De Markt kent een mooie driedeling met twee zones langs de winkels en een (vrije)middenzone. Deze zones worden gescheiden door winkelborden, bankjes en fietsrekken. Aan de noordzijde heeft het een mooie lange gebogen rij Acacia's. Deze indeling vormt het kader voor de plaatsing van nieuwe bankjes, bomen en fietsrekken. Bijvoorbeeld op de overgang van de Markt en de Beekstraat ontbreken een paar Acacia's. Om de sterke looplijn naar het Jan Linders-terrein te benadrukken is het belangrijk dat de rij bomen compleet is. Aan de zuidzijde voor de Music-store kan nog een aantal fietsrekken worden toegevoegd. Doordat de Raadhuisstraat ook autovrij wordt moet de bestrating vanzelfsprekend doorlopen naar het Raadhuisplein.

Op het oosteinde van de Markt is een verbreding waar nu al een plek is wat als een soort huiskamer is ingericht met groepje bomen en een aantal stoelen. Dit zou versterkt kunnen worden door de toevoeging van Jeu-de-Boules baan en een paar fonteintjes uit het plaveisel. Daardoor ontstaat er een speelaanleiding voor oud en jong.

Daarbij kan worden aangesloten bij de ideeën die uit het project Herpositionering Panningen naar voren komen en die het centrum van Panningen een Thuisgevoel moeten geven.



Visualisatie Raadhuisplein (CREA-Groep Herpositionering)



Visualisatie Markt (CREA-
Groep Herpositionering)



Dames blouse
nu €15,-
Capri
€24,-

Pizzeria

SPINNIER

edc

6 Uitvoeringsparagraaf

Inleiding

Deze structuurvisie geeft tot 2020 de gewenste ontwikkelrichting weer voor het centrum van Panningen. Hierbij zijn de mogelijke ontwikkellocaties aangeduid en is tevens aangegeven welke voorzieningen in het centrum nodig zijn. Op basis van afdeling 6.4 uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 biedt deze structuurvisie mogelijkheden voor een eerste aanzet om te komen tot kostenverhaal van deze voorzieningen en andere financiële maatregelen. Ook biedt de Wro de mogelijkheid om dwingende voorschriften te stellen met betrekking tot de inrichting van de ontwikkellocaties.

De gemeente gaat niet alle locaties zelf ontwikkelen; voor een belangrijke gedeelte is de realisatie van de structuurvisie afhankelijk van privaat initiatief. Om de regie te houden zullen alle beschikbare onderdelen van kostenverhaal worden toegepast en voorschriften worden gesteld. Om de kosten te kunnen verhalen gelden in bepaalde gevallen de volgende criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Voor deze structuurvisie wordt uitgegaan van het verkrijgen van overeenstemming met een initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst waardoor de genoemde criteria niet van toepassing zijn. Er wordt dus niet uitgegaan van een exploitatieplan.

Toelichting begrippen:

Exploitatieplan

Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Visiegebied

Het gebied waarop deze structuurvisie van toepassing is.

Plangebied

Het gebied waarin het plan ontwikkeld en gerealiseerd wordt, afgebakend met een plangrens. Na uitwerking van het plan wordt hiervoor een bestemmingsplan opgesteld.

Voorzieningen

De voorzieningen genoemd in artikel 6.25 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bijvoorbeeld de aanleg van nutsvoorzieningen, infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte

Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (particuliere eigenaar) over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel (bijv. herziening bestemmingsplan).

Kostenverhaal

De wettelijke mogelijkheden maken onderscheid in vier soorten kostenverhaal;

1. Gebiedseigen kosten

Dit zijn kosten die nodig zijn om ruimtelijke veranderingen te kunnen realiseren zoals het bouwrijp maken van een exploitatiegebied, inrichtingskosten en plankosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het plangebied dienen op deze ontwikkeling te worden verhaald. Deze gebiedseigen kosten kunnen vaak pas worden bepaald als het plangebied verder is uitgewerkt. De kosten hebben uitsluitend betrekking op het te ontwikkelen plangebied, dit in tegenstelling tot kosten die het plangebied overstijgen. Deze kosten komen in de punten 2 tot en met 4 aan de orde.

2. Bovenwijkse voorzieningen

Dit zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een plangebied of het visiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere plangebieden of visiegebieden dienen te worden verdeeld omdat ook andere gebieden daarvan profijt van hebben. Deze kosten dienen naar rato van het profijt naar het plangebied of de visiegebieden toegerekend te worden.

3. Bovenplanse kosten (verevening)

Binnen het visiegebied kunnen plangebieden met een positief resultaat (financieel overschot) bijdragen aan plangebieden met een financieel tekort. Om een fondsbijdrage in het kader van Bovenplanse kosten te kunnen vragen moet de structuurvisie aanwijzingen geven over de besteding die ten laste van dat fonds komen. Uitgangspunt hierbij is dat er een samenhang met een ander plan binnen het visiegebied dient te zijn.

4. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

Indien elders in de gemeente ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het plangebied, dan kan hiervoor een financiële bijdrage worden gevraagd. Hierbij kan gedacht worden aan bijdragen in maatschappelijke voorzieningen, natuur, landschap, recreatie, herstructureringen en parkeren. Een structuurvisie dient daarvoor een grondslag te geven.

Financiën

Deze structuurvisie vormt het ruimtelijk beleidskader voor het centrum van Panningen en kent voor de plangebieden nog een groot aantal onzekerheden (onder andere de verwerving). Hierdoor is het abstractieniveau van deze structuurvisie groot.

Resultaat financiële verkenning

Het verwachte tekort op basis van de eerste globale financiële verkenning van de plangebieden in deze structuurvisie bedraagt ruim vier miljoen euro. Uit de verkenning blijkt tevens dat enkele plangebieden mogelijk een financiële plus opleveren aan het einde maar dat er meer plangebieden zijn met een verwacht tekort aan het einde. Het tekort wordt vooral veroorzaakt door hoge infrastructurele kosten (herinrichting openbare ruimte, aanleg parkeerplaatsen, aanpassingen aan parkeerroute) en verwervingskosten (doorsteek Beekstraat, postkantoor). Een samenvatting van de eerste globale financiële verkenning is in een vertrouwelijke bijlage toegevoegd.

Dekkingsmogelijkheden

Uitgaande van een integrale gebiedsontwikkeling worden allereerst de plangebieden met een positief saldo verevend met de verliesgevende plangebieden. Naast bovengenoemd kostenverhaal kunnen als dek-

king van het tekort ook de mogelijkheden onderzocht worden om degenen die direct baat hebben van de voorgestelde ontwikkelingen te laten bijdragen. Op politiek-bestuurlijk vlak kan hierbij gedacht worden aan het verhogen van de onroerende zaakbelasting voor niet-wonen, waarbij een gedeelte van deze verhoging ten gunste komt aan de mogelijke ontwikkeling van een plangebied. Ook kan gedacht worden aan een reclame- of een baatbelasting die (gedeeltelijk) wordt aangewend voor de integrale ontwikkeling van het centrum Panningen. Daarnaast kunnen er nader te bepalen vrijwillige bijdragen worden gevraagd aan de ondernemers die profijt hebben van de mogelijk te ontwikkelen plangebieden. Deze opties moeten verder worden uitgewerkt met de betrokken partijen in het centrum.

Tot slot is ook een bijdrage vanuit de gemeentelijke reserve of fondsen denkbaar om tot een haalbare ontwikkeling te komen.

Fondsvorming

De Wro staat toe fondsen in te stellen voor de verantwoording van de te ontvangen bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen en bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse vereveningen. Voor het afdwingbaar stellen van het verhalen van bovenplanse kosten (verevenen) is het hebben van een fonds zelfs verplicht (artikel 6.13, Wro). Dergelijke fondsen worden gevoed met bijdragen op grond van afspraken in anterieure overeenkomsten, financiële voorwaarden bij een omgevingsvergunning voor bouwen, eigen grondexploitaties (een en ander zover wettelijk is toegestaan) of subsidies en andere geldelijke bijdragen. Uitgangspunt hierbij is dat de 'betaler profijt heeft van de geleverde bijdrage' (bijvoorbeeld parkeerplaatsen ten gunste voor het centrum van Panningen).

Zoals aangegeven is deze visie gericht op Integrale

gebiedsontwikkelings dat voorziet in een kwalitatief sterk centrum. Juist de integrale ontwikkeling leidt er toe dat er samenhang bestaat tussen alle te ontwikkelen plangebied in het centrum van Panningen en er ook een relatie is met gebieden in de omgeving van het centrum.

In de planuitwerkingen van de ontwikkellocaties in deze structuurvisie zal de fondsvorming nog nader worden uitgewerkt. Aan de ontwikkellocaties in het centrum van Panningen worden de volgende bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen gevraagd:

- Herstructureringsfonds (reeds bestaand fonds);
- Parkeerfonds (continueren van huidig parkeerfonds);
- Bovenwijkse voorzieningen (reeds bestaand fond);
- Bijdrage in bovenplanse kosten.

De gevraagde bijdragen aan de fondsen worden geoormerkt voor het centrum van Panningen en staan niet ter beschikking van de Algemene Dienst van de gemeente. Zoals eerder aangegeven, is uit de bestaande fondsen ook een extra bijdrage denkbaar om de ontwikkelingen in het centrum mogelijk te maken.

Visiegebied	Plan- gebied 1	Plan- gebied 2	Plan- gebied 3	Plan- gebied 4	Plan- gebied 5	Plan- gebied 6	Plan- gebied 7	Plan- gebied 8	Plan- gebied 9
Mogelijke realisatieperiode	2014-2015	2014-2020	2014-2020	2014-2020	2014-2015	2016-2020	2014-2020	2014-2020	2014-2020
Fonds Bovenwijkse voorzieningen	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Fonds Ruimtelijke ontwikkelingen (herstructurerings- en parkeerbonds)	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bovenplanse verevening			++	++				++	++

Welke bijdragen worden gevraagd in het kader van structuurvisie centrum Panningen?

+ Verhaalbaar

++ Het mogelijk positieve saldo bij het einde van een plangebied wordt verevend met een negatief saldo van een ander plangebied in het visiegebied

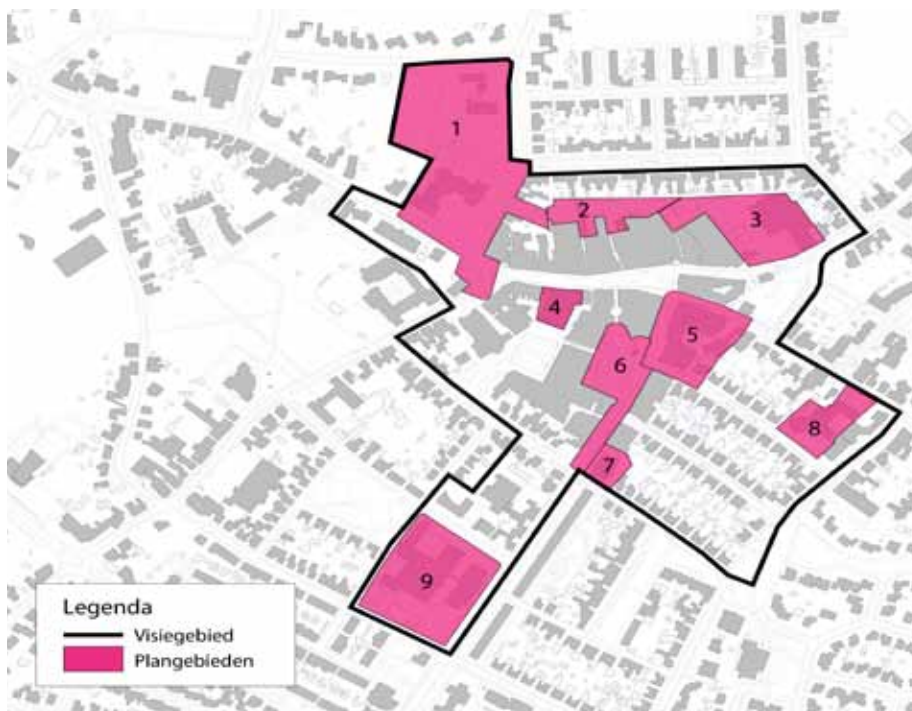
Toelichting plangebieden (zie ook kaart)

- Plangebied 1 betreft het Huis van de gemeente;
- Plangebied 2 betreft plan achter de Markt;
- Plangebied 3 betreft plan Jan Linders;
- Plangebied 4 betreft plan Rabobank;
- Plangebied 5 betreft autovrij maken hoek Markt/Raadhuisstraat, verlegging parkeerroute en doorsteek Beekstraat/Julianastraat;
- Plangebied 6 betreft autoluw maken Raadhuisplein en Raadhuisstraat;
- Plangebied 7 betreft Postkantoorlocatie;

- Plangebied 8 betreft plan Locatie Vorkmeer;
- Plangebied 9 betreft VMBO-locatie.

Uitvoeringsstrategie

Het voornemen is om te starten met plangebied 1 en 5. Het nieuwe Huis van de Gemeente (gebied 1) wordt medio 2015 opgeleverd. Het ligt daarbij voor de hand dat de aangrenzende openbare ruimte aansluitend wordt opgeleverd, zodat er meteen een goede samenwerking kan ontstaan en er werk met werk gemaakt kan worden (de parkeerplaatsen voor het Huis van de



Gemeente meteen op de gewenste locatie en met de juiste materialen inrichten). Gebied 5 bestaat uit het autovrij maken van de hoek Raadhuisstraat/Markt, het verleggen van de parkeerroute naar de Wietelweg en het realiseren van de doorsteek tussen Ruijsstraat en Julianastraat met de daaraan gelegen parkeerplaatsen. Dit onderdeel wordt door alle centumpartijen als de meest cruciale ontwikkeling voor de komende jaren gezien. Het geeft een enorme impuls aan de ontwikkeling van de oostkant van het centrum en vormt een katalysator voor andere ontwikkelingen. Van een aantal plangebieden is nog geen goede indicatie te geven van de mogelijke uitvoeringsperiode. Daarom is hiervoor de gehele planperiode als uitvoeringstermijn genoemd. Fasering van de plangebieden vindt gro-

tendeels plaats aan de hand van private initiatieven. Hierdoor kunnen de mogelijk te verwachten realisatieperiodes en volgorde in het plangebied en tussen de plangebieden onderling veranderen ten opzichte van de uitvoeringstermijn in bijgaande tabel. Als randvoorwaarde voor plangebied 6 geldt dat deze pas kan worden gerealiseerd als plangebied 5 met zekerheid wordt uitgevoerd.

Monitoring

De uitvoering van de plangebieden wordt jaarlijks financieel-economisch getoetst. Hierbij wordt verantwoording afgelegd via de Planning & Control cyclus van de gemeente. Indien noodzakelijk wordt er tussentijds aan de gemeenteraad gerapporteerd.

Actualisatie Structuurvisie | **Centrum Panningen**