wonen limburg

gemeente Peel en Maas

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Bewoners in de directe omgeving van Basisschool de Pas

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Contactpersoon

[redacted]

Datum 14 juni 2022

Zaak 1894/2021/2374560
Document 1894/2022/2582947
Uw kenmerk --
Onderwerp Herbestemming locatie De Pas in Helden

Beste buren,

Komende tijd verhuist Basisschool de Pas naar de nieuwe locatie. Daarmee neemt u als buren afscheid van een vertrouwd beeld; sinds jaar en dag zag u kinderen uit Helden naar school gaan. Het vertrek van de school biedt ook nieuwe kansen. Er wordt inmiddels nagedacht over een toekomstige bestemming. Daar vertellen wij, de gemeente Peel en Maas en Wonen Limburg, u graag meer over.

Samenwerking
Wonen Limburg en gemeente gaan samenwerken aan een nieuwe invulling voor deze locatie. In Helden loopt de bouw van sociale huurwoningen ruim achter op de vraag. Zeker nu het aantal mensen dat een beroep doet op een sociale huurwoning stijgt. Dus daar werken we plannen voor uit.

Ruimte voor klimaatoplossingen
Bij alle ontwikkelingen is tegenwoordig meer aandacht voor het klimaat. Op deze locatie bestaat door de lager gelegen weg een groter risico op wateroverlast, staan er waardevolle bomen en is hittestress een belangrijk thema. Het college van burgemeester en wethouders wil daar oplossingen voor zoeken en niet alleen kijken naar nieuwe woningen.

Aanpak ontwikkeling locatie de Pas
Wonen Limburg en de gemeente hebben samen een stedenbouwkundig bureau gekozen dat gaat helpen om alle uitdagingen bij elkaar te brengen. Er ligt geen kant en klaar plan. Samen zoeken we naar een nieuwe invulling met woningen waar dringend behoefte aan is. Met oog voor klimaat (regen en warmte), behouden van het bestaand groen, aanleg van parkeerplaatsen en de uitstraling van de buurt en de buitenruimte. Het bureau heeft ook de opdracht meegekregen om samen met ons in gesprek te gaan met u als buren. Dan doen we zowel voor als na de zomervakantie. Wij gaan voor een leefbare buurt waar het goed wonen is, waar elkaar ontmoeten en samen zorgen voor elkaar belangrijke uitgangspunten zijn.

Planning
Het stedenbouwkundig bureau is nu gestart met haar eerste analyses. Begin juli ontmoeten wij u graag. Om u te informeren over het voorgenomen proces, de stappen die we nemen. Ook geven wij u graag de gelegenheid om in een vroeg stadium aandachtspunten en wensen aan ons mee te geven. U kunt daarvoor binnenkort de uitnodiging verwachten. In de zomerperiode werkt het bureau enkele mogelijkheden uit voor de herontwikkeling, die we eind september/begin oktober dan weer met u bespreken. Daarna werken we de voorlopige plannen verder uit, zodat we nog voor het einde van het jaar kunnen beoordelen en besluiten of de herontwikkeling haalbaar is.

Als eind 2022 duidelijk is dat het plan haalbaar is, starten we met een bestemmingsplanprocedure en technische uitwerking. Dat vraagt nog de nodige tijd en dat zijn vaak lange procedures. Dus we gaan zeker nog niet op korte termijn bouwen.

Heeft u vragen?
Als u vooraf vragen heeft, neem dan contact op met een van beide contactpersonen. Dat is [redacted] van de gemeente [redacted] of [redacted] van Wonen Limburg [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Omgevingsontwikkeling
Gemeente Peel en Maas

[redacted]
Senior Gebiedsontwikkelaar
Wonen Limburg

wonen limburg

gemeente Peel en Maas

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Bewoners in de directe omgeving van Basisschool de Pas

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Contactpersoon
[redacted]

Datum 4 juli 2022

Zaak 1894/2021/2374560
Document 1894/2022/2582947
Uw kenmerk --
Onderwerp Herbestemming locatie De Pas in Helden

Beste buren,

Drie weken geleden heeft u van ons een brief ontvangen over de plannen die we maken voor de locatie van basisschool De Pas. Later dit jaar verhuizen de kinderen naar hun nieuwe school en nu denken we na over de herbestemming door het bouwen van sociale huurwoningen.

Graag nodigen wij u uit voor een inloopbijeenkomst, in de school zelf, op

Donderdagavond 7 juli, 19:00-21:00 uur

U kunt zelf kiezen hoe laat u binnenwandelt. Wij staan paraat vanaf 19:00 uur en zijn er tot 21:00 uur. We informeren u graag over het voorgenomen proces, de stappen die we nemen. Ook geven wij u graag de gelegenheid om in een vroeg stadium aandachtspunten en wensen aan ons mee te geven.

Heeft u vragen?
Als u vooraf vragen heeft, neem dan contact op met een van beide contactpersonen. Dat is [redacted] van de gemeente [redacted] of [redacted] van Wonen Limburg [redacted]

Met vriendelijke groet en wellicht tot donderdag,

[redacted]
Projectleider Omgevingsontwikkeling
Gemeente Peel en Maas

[redacted]
Senior Gebiedsontwikkelaar
Wonen Limburg

wonen limburg

gemeente Peel en Maas

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Bewoners in de omgeving
van Basisschool de Pas

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Contactpersoon

[redacted]

Datum 18 oktober 2022

Zaak 1894/2021/2374560
Document 1894/2022/2648777
Uw kenmerk --
Onderwerp Herbestemming locatie De Pas in Helden

Beste buren,

In de herfstvakantie verhuist basisschool De Pas naar haar nieuwe locatie aan de Kloosterstraat. Ook de kinderopvang verhuist mee. Het schoolgebouw is dan nog niet leeg. Want vanaf de start van het nieuwe schooljaar hebben leerlingen van het Agora-onderwijs tijdelijk hun intrek in een deel van De Pas genomen.

Dat betekent dat er een nieuwe toekomst voor deze locatie in uw omgeving aan komt. Een toekomst waar we nu al volop mee bezig zijn. Het schoolgebouw zal over een of twee jaar verdwijnen en maakt dan plaats voor sociale huurwoningen. Hoe die nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden is onderwerp van studie. Daar maken we nu de plannen voor. Dat doen we als gemeente Peel en Maas en Wonen Limburg samen. In deze brief vindt u een korte update en de uitnodiging om u bij te laten praten tijdens een inloopavond.

Voor de zomervakantie informeerden wij u hier al over. In een brief eind juni en op 7 juli tijdens een inloopbijeenkomst in de school. Althans, een deel van u. Want bij die eerste bijeenkomst vertelden sommigen aan ons dat het beter is meer buren te benaderen. Daarom ontvangen vandaag die mensen die iets verderop in de omliggende straten wonen ook deze brief. Het kan dus zijn dat u nu voor het eerst over deze plannen hoort, terwijl anderen voor de zomer al gesproken hebben over de plannen.

Bredere opgave dan alleen woningen
Zoals u zelf wellicht ook ervaart, verandert ons klimaat. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen is tegenwoordig meer aandacht voor het omgaan met die wijziging in het klimaat en de natuur. Dat geldt ook voor locatie De Pas. Op deze locatie bestaat door de lager gelegen weg een groter risico op wateroverlast, staan er waardevolle bomen en is hittestress een belangrijk thema. Gemeente en Wonen Limburg willen daar oplossingen voor zoeken en niet alleen kijken naar nieuwe woningen.

Planuitwerking gaat stap voor stap
Een stedenbouwkundig bureau helpt ons om alle uitdagingen bij elkaar te brengen en oplossingen te vinden. Dat doen we stap voor stap. Zij hebben afgelopen tijd hun analyse gemaakt. Daarna zijn de eerste globale ideeën ontwikkeld, zijn ideeën afgevallen of weer bijgesteld. Ook heeft het stedenbouwkundig bureau, samen met ons, gekeken op welke wijze we de opmerkingen en suggesties van de inloopbijeenkomst van 7 juli kunnen gebruiken om de plannen beter te maken. Het plan voor dit gebied begint nu concreet vorm te krijgen.

Inloopavond maandag 31 oktober
De schetsen (een zogeheten 'stedenbouwkundige voorlopig ontwerp') zijn nu gereed. De plannen zijn daarmee nog niet in detail bekend. Deze zijn ook nog niet definitief. Maar we hebben een concreet idee hoe het gebied kan worden ingedeeld, hoeveel woningen op welke plek kunnen komen en hoe de openbare ruimte en het groen er uit zou kunnen zien. Daar vertellen we u graag meer over. Daarom nodigen wij u uit voor een inloopavond:

Inloopavond De Pas
Maandagavond 31 oktober 2022
Kerkeböske

De vorige avond was in De Pas. Maar het leek ons goed voor een locatie te kiezen die beter geschikt is, inclusief een kopje koffie. Dat is Kerkeböske. U kunt binnenlopen op het moment dat het u het beste uit komt, tussen 19:00 uur en 21:00 uur. Vertegenwoordigers van het adviesbureau, de gemeente en Wonen Limburg gaan graag met u in gesprek voor de plannen.

Vervolgstappen
Na dit voorlopige ontwerp werken we de tekeningen nog verder uit. Dat wil zeggen dat we een zogeheten 'definitief ontwerp' maken, van het totale gebied. Dus van de woningen, tuinen, paden en de groene en parkeerruimte om de woningen heen. Zo kunnen we daarna definitief toetsen en officieel besluiten of de herontwikkeling van deze locatie ook financieel haalbaar is. Dat geldt voor zowel de gemeente als de woningcorporatie. Dat verwachten we eind dit jaar, misschien begin volgend jaar te kunnen beslissen.

De volgende stap daarna is het opstarten van een omgevingsplanprocedure (nieuwe naam voor bestemmingsplanprocedure) en de technische uitwerking. Dat vraagt nog de nodige tijd en dat kunnen soms lange procedures zijn. Dus we gaan zeker nog niet op korte termijn bouwen. Voorlopig blijft het Agora-onderwijs het gebouw, tenminste een deel daarvan, gebruiken.

Heeft u vragen?
Als u vooraf vragen heeft, neem dan contact op met een van beide contactpersonen. Dat is [redacted] van de gemeente [redacted] of [redacted] van Wonen Limburg [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Omgevingsontwikkeling
Gemeente Peel en Maas

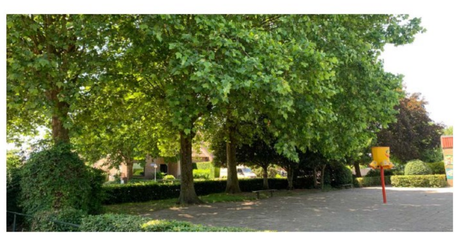
[redacted]
Senior Gebiedsontwikkelaar
Wonen Limburg

ALGEMEEN

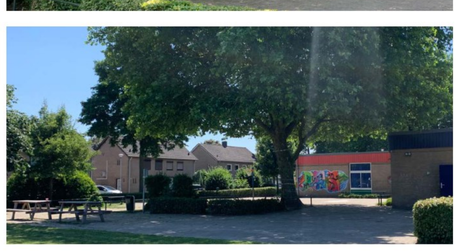
PLANNEN VOOR DE PAS IN HELDEN













PARKEREN

MIX VAN WONINGEN

ONTMOETEN

PLANTEN

HITTESTRESS BESTRIJDEN

ALLE LEEFTIJDEN

SCHANIERPUNT IN DE WIJK

BOMEN

GEZAMENLIJK GROEN

LAAG DREMPELIG

SPELEN EN BEWEGEN

SOCIALE HUURWONINGEN

HERONTWIKKELING DE PAS

BEWONERS

LEEFBAARHEID

TOEKOMSTBESTENDIG

AANDACHT VOOR KLIMAAT

BEHOUD VAN GROEN

BIODIVERSITEIT

NIEUWE BUREN

LUISTEREN NAAR WENSEN EN VERWERKEN





voldoende parkeergelegenheid toegevoegd

wadi ingepast

meer natuurlijk spelen en spelaanleiding toegevoegd

centrale ontmoetingsplek/woonkamer van de wijk

groen versterkt

ABC-veldje behouden

behoud van bestaande bomen

FINANCIËLE HAALBAARHEID

gemeente Peel en Maas

KOSTEN

- Aanleg groen (deels)
- Openbare parkeerplaatsen (deels)
- Sloop schoolgebouw
- Kosten adviseurs
- ‘Boekwaarde’ schoolgebouw

OPBRENGST

- Verkoop grond

wonen limburg

KOSTEN

- Bouw woningen
- Sterk stijgende bouwkosten
- Kosten adviseurs
- Eigen parkeerplaatsen (deels)
- Aanleg groen (deels)
- Onderhoud woningen

OPBRENGST

- Huur inkomsten



HAALBAAR?

- Vooraf nog niet zeker
- Geen “appeltje-eitje”
- Rekensom Wonen Limburg
- Rekensom Gemeente
- Beiden oké? Dan vervolgafspraken

burobol HS

ONTWERP



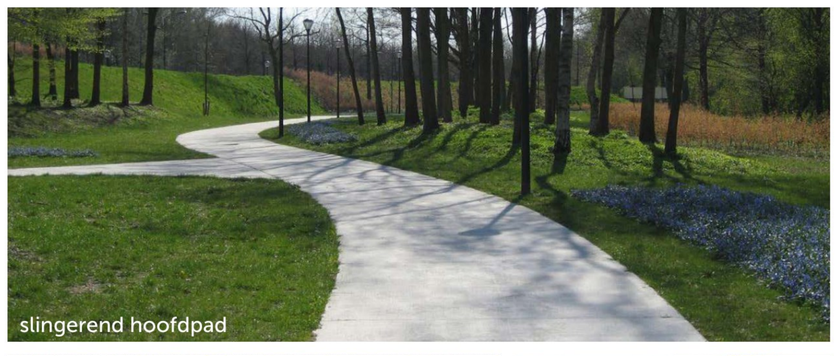
REFERENTIEBEELDEN


informeel en ongedwongen woonstraatje

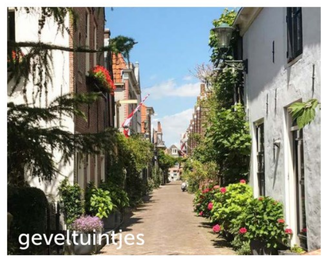

ontmoeten

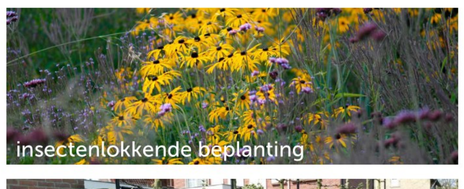

natuurlijk spelen


spelaanleiding


slingerend hoofdpad


privé plint aan woning


geveltuintjes


insectenlokkende beplanting


beplanting als nestgelegenheid voor vogels


wadi


halfverhard pad aan zuidzijde bij bosschage

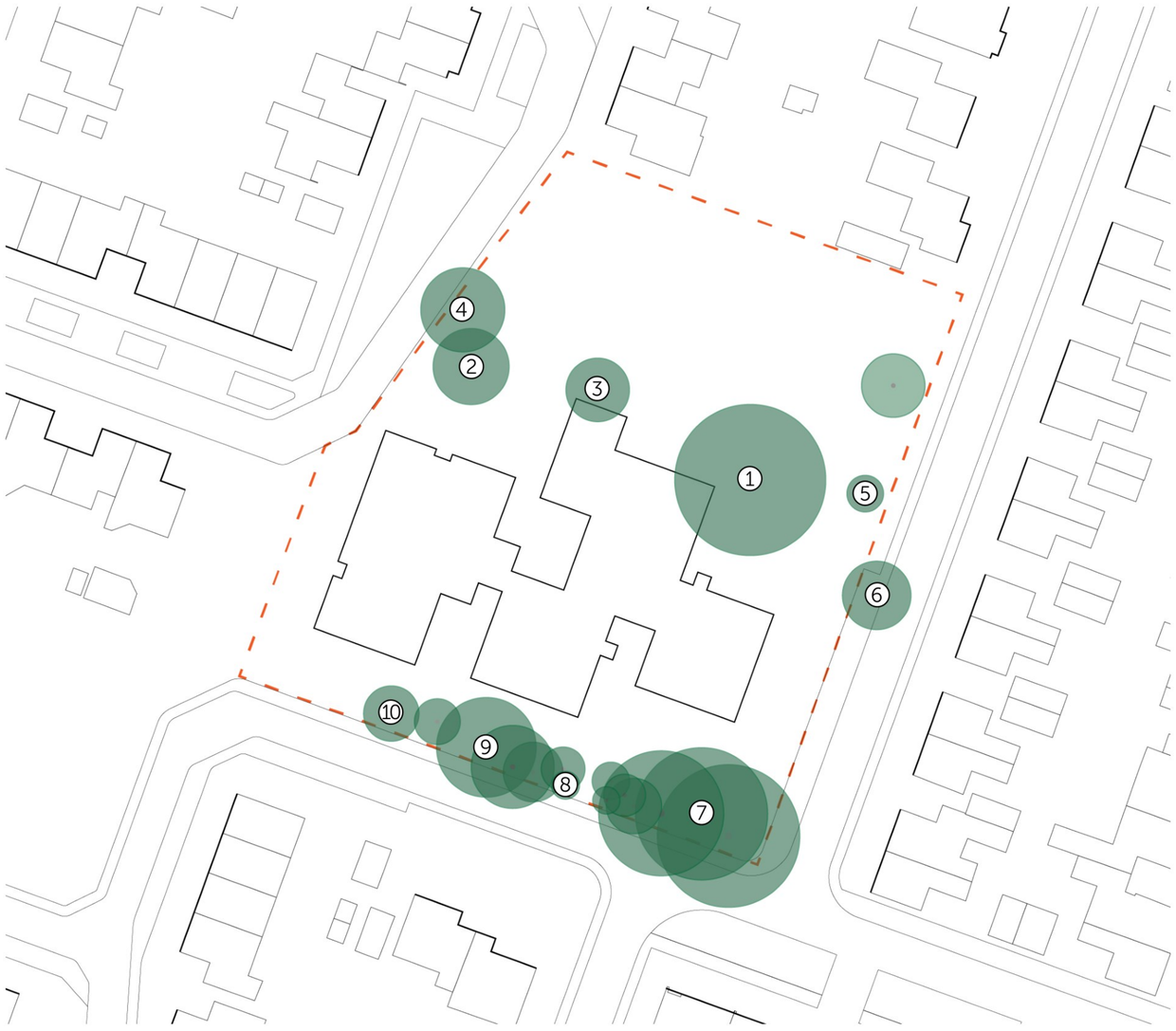

solitaire heesters aan hoofdpad

burobol HS

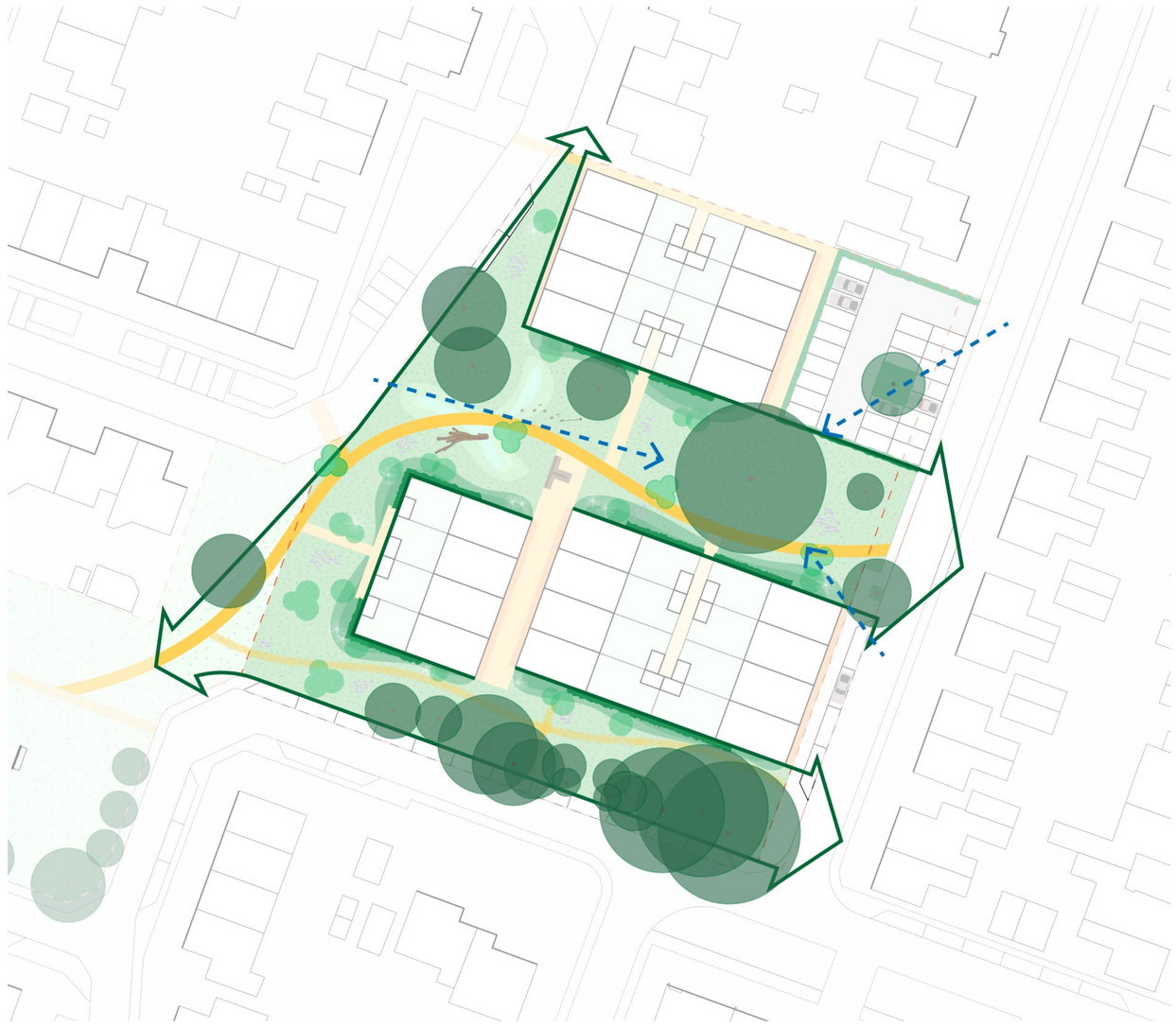
GROENSTRUCTUUR + PARKEREN

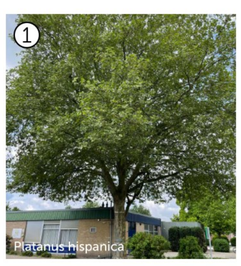
GROENSTRUCTUUR

BESTAANDE BOMEN



LANDSCHAPPELIJKE VERBINDING



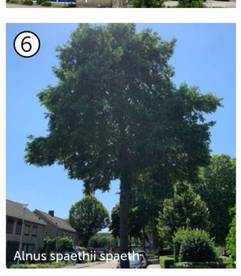






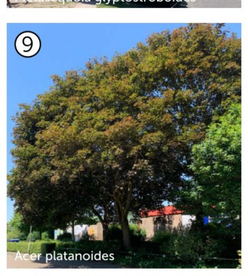










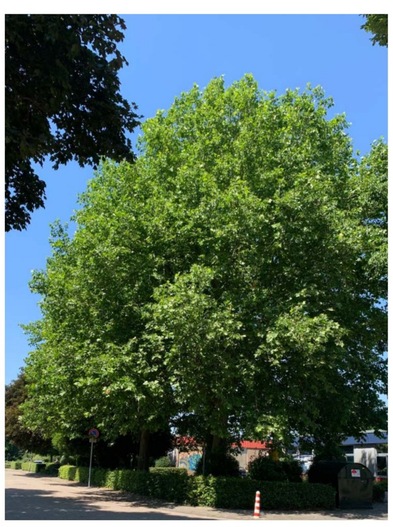


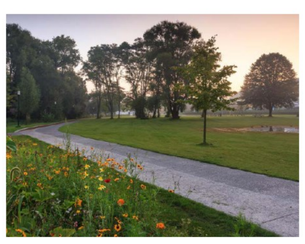














PARKEREN

HUIDIGE SITUATIE



11 parkeerplaatsen - meeste plekken worden overdag door leraren gebruikt

ONTWERP



42 parkeerplaatsen - ruim voldoende voor bewoners, omwonenden en bezoekers

burobol HS

HOE VERDER...

1.

AFRONDEN VAN DEZE STUDIE

Ontwerp of hoofdlijnen
'Stedenbouwkundige schets'
4e kwartaal 2022

2.

UITWERKING SCHETS

Ontwerpen van de woningen
Ontwerpen ruimte
Praten met de buren
1e t/m 3e kwartaal 2023

3.

BESTEMMINGSPLAN EN VERGUNNING

Wijziging Bestemmingsplan
Bouwvergunning
2023/2024

4.

UITVOERING NIEUWE PLANNEN

Sloop schoolgebouw
Start bouw huizen
Inrichting groen en parkeren
Datum: 2024 / 2025 ?

wonen limburg

gemeente Peel en Maas

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Bewoners in de omgeving van Locatie de Pas

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Contactpersoon
[redacted] en

Datum 24 mei 2024

Zaak 1894/2021/2374560
Document 1894/2024/2962003
Uw kenmerk
Onderwerp Herontwikkeling locatie De Pas in Helden

Beste buren,

Op dit moment heeft het Buurtcollege Maas en Peel nog steeds een plek op de locatie De Pas. Dat blijft nog even zo. In de tussentijd werken we aan de plannen om op deze locatie sociale huurwoningen te bouwen. In deze brief geven wij u graag een update.

Buurtcollege Maas en Peel
Deze nieuwe school in de gemeente Peel en Maas groeit gestaag. Voor het vierde schooljaar op rij groeit het aantal leerlingen met 60 scholieren. Dat geeft een opgave voor de huisvesting van die leerlingen, waar de gemeente verantwoordelijk voor is. De twee huidige 'noodlocaties', De Pas en het voormalige groene kruisgebouw aan de Piushof, voldoen niet meer. Daarom is besloten andere en betere huisvesting te regelen. Dat gaat gebeuren, in de omgeving van het Pius Park en het vrijkomende voetbalterrein van SV Egchel.

Deze betere huisvesting is helaas niet 'morgen' al beschikbaar. Gemeente en het Buurtcollege werken aan deze opgave. Specialisten tekenen en ontwerpen, een vergunningsaanvraag wordt voorbereid en er moeten voorzieningen komen zoals stroom, water en riolering. Die zaken vragen tijd. De beste inschatting op dit moment, is dat een nieuw onderkomen rond de zomer 2025 gereed is.

Woningbouw
Als de leerlingen verhuisd zijn, maakt de gemeente de locatie De Pas klaar voor woningbouw. Op 27 juni 2024 spreekt de gemeenteraad over de financiële voorwaarden voor deze herontwikkeling. Als de raad instemt met dat financiële plaatje, leggen gemeente en Wonen Limburg hun afspraken vast over de realisatie van sociale huurwoningen. Dat is ook het startsein voor het wijzigen van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) om de woningen planologisch mogelijk te maken. Hier neemt de raad begin volgend jaar een besluit over.

Plan voor 20 nieuwe woningen
Als het omgevingsplan goedgekeurd en de vergunning verleend is gaat Wonen Limburg aan de slag met de bouw van sociale huurwoningen. In 2022 hebben we een ontwerp voor 20 woningen op de locatie De Pas ontwikkelt: een haalbaar plan dat past in de omgeving en waar het groen blijft bestaan. Op twee inloopavonden hebben we daar met verschillende buurtbewoners over gesproken. De opmerkingen en suggestie van 'de buurt' hebben naar ons idee het plan ook beter en sterker gemaakt. Zo is het parkeren goed geregeld, worden de woningen netjes in de groene omgeving ingepast en is het plan haalbaar zonder 'hoogbouw'.

Tijdens de laatste avond in Kerkeböske, in oktober 2022, hebben we dat voorstel toegelicht en besproken. Hieronder vindt u een overzichtstekening van het laatste ontwerp.



We houden u op de hoogte
Zodra er nieuws te melden is over deze nieuwbouw, informeren wij u weer. We verwachten dat we eind dit jaar het definitieve bouwplan en de planning kunnen delen.

Heeft u vragen?
Als u vooraf vragen heeft, neem dan contact op met een van beide contactpersonen. Dat is [redacted] van de gemeente [redacted] of [redacted] van Wonen Limburg [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Omgevingsontwikkeling
Gemeente Peel en Maas

[redacted]
Senior Projectmanager
Wonen Limburg