

Herontwikkeling voormalige schoollocatie en omgeving, Pastoor Attendorenstraat/Prinetiusplantsoen, Gemert



colofon

titel Herontwikkeling voormalige schoollocatie en omgeving, Pastoor Attendorenstraat/Prinetiusplantsoen, Gemert

datum 22.12.2015

status concept 1.0

inhoudsopgave

	Inleiding	3
1	startbijeenkomst	4
2	2e bijeenkomst	7
3	3e bijeenkomst	10
4	4e bijeenkomst	15
5	Conclusies	19

productie alle deelnemers

PLANNEND+KTER
stedenbouw en landschap

Inleiding

Goed Wonen Gemert is voornemens de locatie van de voormalige St. Michaelsschool en het kinderdagverblijf aan de Pastoor Attendorenstraat/Prinetiusplantsoen te verwerven om deze te kunnen herontwikkelen tot woongebied.

Goed Wonen heeft 'Plannendokter stedenbouw en landschap' gevraagd om het proces te begeleiden om samen met buurtbewoners en betrokkenen tot een stedenbouwkundig plan te komen.

In totaal hebben zich circa 40 deelnemers aangemeld die 4x bijeen zijn geweest. Deze rapportage is de weerslag van deze bijeenkomsten.

Hoofdstuk 1 tot en met 4 gaan over de 4 opeenvolgende bijeenkomsten. Het laatste hoofdstuk 5 bevat de conclusies en het advies van de deelnemers aan Goed Wonen.



1 1e bijeenkomst

De eerste bijeenkomst op 23.09.2015 stond in het teken van informatie.

1.1 Doel

Doel van de bijeenkomsten is dat buurtbewoners en betrokkenen aan Goed Wonen en de gemeente een advies uit te brengen over de herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw in de vorm van een stedenbouwkundig schetsplan met suggesties voor beoogde sfeer en identiteit.

1.2 Vertrekpunten

Het schetsplan dient, net zoals iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in Gemert, rekening te houden met het vastgestelde beleid van de gemeente. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aspecten: verkeer en parkeren, volkshuisvesting, groen, cultuurhistorie, water, ondergrondse infrastructuur. Het doel is om samen met de buurt een basis te leggen voor een volwaardig plan dat de toets der kritiek kan doorstaan en mag rekening op een draagvlak in de omgeving. De gemeente heeft voorafgaand aan het proces overigens geen aanvullende randvoorwaarden gesteld, buiten de zaken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst (06.02.2013) tussen gemeente en Goed Wonen:

- 45 woningen in plangebied van circa 10.868 m²
- maximaal 60% uitgeefbaar gebied
- grondgebonden en gestapelde woningen mogelijk
- 'stedenbouwkundig verantwoord'

Dit laatste betekent dat de gemeente kan 'ingrijpen' in het geval een, vanuit gemeentelijk oogpunt, kwalitatief onvoldoende plan wordt geadviseerd. Dit is reden geweest voor Goed Wonen om Plannendokter als stedenbouwkundig professional bij het proces te betrekken. De gemeente heeft het proces overigens, waar nodig, in positieve zin gefaciliteerd en met interesse gevolgd. Goed Wonen heeft zich op een vergelijkbare wijze opgesteld. De Bühne is daarmee aan de deelnemers, met ondersteuning van Plannendokter.

1.3 Spelregels

Van de deelnemers wordt verwacht:

- Aanwezigheid bij alle bijeenkomsten. Omdat het proces in 3 wekelijkse cyclus voortborduurt op de resultaten van de voorafgaande bijeenkomst, is continuïteit in de deelname van belang.
- Actieve deelname. Deelnemers worden uitgedaagd aan de 'voorkant' van het planproces met ideeën, wensen, bedenkingen te komen.
- Oog voor andere belangen. Als 'goed adviseur' worden alle belangen onderkent, ook als dit niet het eigenbelang is.
- De bevindingen tijdens de bijeenkomsten delen met anderen, bijvoorbeeld met buurtbewoners/gezinsleden die zich niet hebben aangemeld, zodat zoveel mogelijk geluiden uit de omgeving een plek krijgen in het proces.

De deelnemers kunnen verwachten dat:

- de inbreng zeer wordt gewaardeerd
- de inbreng van belang wordt geacht
- de inbreng serieus wordt genomen.



1.4 Context van het plangebied

Het plangebied is onderdeel van de wijk Gemert Noord. Uit de wijkscan Gemert Noord blijkt:

- gewilde wijk
- veel voorzieningen voor jong en oud.

Ten aanzien van de woningvoorraad is geconstateerd dat:

- tekort 0-trede woningen
- tekort starters woningen
- relatief veel ouderen, waarvoor binnen de wijk geen doorstroommogelijkheden zijn
- ‘veel van hetzelfde’, relatief veel grote grondgebonden rijenwoningen
- hoge parkeerdruk

De wijkscan levert de input voor het woningbouwprogramma voor het plangebied:

- woningen voor ouderen: comfortabele 0-trede woningen , grond-gebonden of gestapeld
- woningen voor starters, waarvan een groot deel een-persoons-huishouden: comfortabele kleinere woningen, grondgebonden of gestapeld

Stedenbouwkundige context

Gemert Noord is een grote wijk ontstaan in de jaren '70-'80 van de vorige eeuw, volgens de opvattingen uit die tijd. Met vooral straatgerichte grond-gebonden rijenwoningen die 'stempelsgewijs' zijn gerealiseerd. Opvallend zijn de veelvuldig toegepaste achterstraten/paden waarin parkeren plaatsvindt.

Voor het plangebied is er de kans een nieuw woonmilieu te ontwikkelen. Niet 'meer van hetzelfde', maar aanvullend ten opzichte van de bestaande woonmilieus.



stedenbouwkundige context plangebied (oranje ster)



Prinetius plantsoen ('zwarte woud')

1.5 Aanpak

Het plan wordt ontwikkeld in een 4 stappen/bijeenkomsten van maximaal 2 uur, waarbij gewerkt wordt van grof naar fijn:

- bijeenkomst 1: startbijeenkomst, informatie uitwisselen
- bijeenkomst 2: scenario's, in beeld brengen van uiteenlopende oplossingen
- bijeenkomst 3: voorkeursmodel, keuze uit een van de scenario's en of combinaties van delen van scenario's
- bijeenkomst 4: sfeerbeelden met maaiveld- en vogelvlucht-impressies, architectuur referenties, conclusies

De deelnemers zijn in bijeenkomst 2 opgesplitst in 4 groepen die elk aan de gang gaan met tekeningen, maquettes en (voor)beelden. De bijeenkomsten 2, 3 en 4 beginnen steeds met een terugblik op de vorige bijeenkomst, een inleiding waarbij wordt ingegaan op thema's die op de agenda van deze bijeenkomst staan, terugkoppelingen vanuit de verschillende groepen, conclusies met een vooruitblik op de komende bijeenkomst.

Iedere groep bestaat uit 10-12 personen, die 'opdrachten' krijgen en daarmee aan de gang gaat. Vervolgens delen de groepen hun bevindingen met elkaar. Via mail was voor eenieder de mogelijkheid aanwezig om tussentijds/individueel te reageren op het proces en de inhoud.

Informatie delen

De deelnemers ontvingen steeds een paar dagen voorafgaand aan de bijeenkomsten per 'Wetransfer' de beschikbare informatie en thema's van die bijeenkomst. Hierdoor kon ieder zich thuis, inhoudelijk voorbereiden op de bijeenkomst.

Relevante informatie, zoals het bomenrapport, de wijkscan met presentatie en SWOT-analyse, zijn beschikbaar voor de deelnemers.

1.6 Eerste peiling

Aan het einde van de startbijeenkomst is een flitspeiling gehouden waarbij deelnemers gevraagd is hun eerste reacties/vers van de lever kenbaar te maken. Ieder moest zich beperken tot de allerbelangrijkste...

pluspunten, kansen, wensen:

- bestaande groenkwaliteit behouden, dus plantsoen niet bebouwen
- respecteren rustig woonmilieu met bestaande woningen
- kansen voor nieuw woonmilieu: hofje werd genoemd

minpunten, bedreigingen:

- 'hoogbouw'
- parkeerdruk, onder andere westzijde Prinetusplansoen
- doorgaande weg door plangebied

De resultaten van deze peiling vormen samen met de spelregels en vertrekpunten de input voor de 2e bijeenkomst

2 2e bijeenkomst

De tweede bijeenkomst op 14.10.2015 stond in het teken van het verkennen van scenario's nadat is teruggekeken op de startbijeenkomst.

2 Terugblik

De belangrijkste thema's van de startbijeenkomst (groen, verkeer/parkeren en bebouwing/woonmilieu) zijn in onderstaande paragrafen nader belicht.

2.1 Groen

Binnen de bestaande beplantingsstructuur zijn op hoofdlijnen 3 bomenclusters te onderscheiden:

- Prinetiusplantsoen: waardevol gemengd samengesteld cluster, waarvan 2 groepen met grote beuken de kern vormen, behoud gewenst
- Attendorenstraat: cluster met aantal grote platanen, behoud gewenst
- Attendorenstraat, zuidzijde: aantal verspreid aanwezige Haagbeuken, deze bomen zijn verplantbaar

Gelet op de discussie met betrekking tot de bomen heeft Goed Wonen opdracht gegeven aan een gecertificeerd deskundige, J.P. Mauritz, om alle bestaande bomen zorgvuldig en nauwkeurig in kaart te brengen: soort, omvang, kwaliteit, vitaliteit en toekomstwaarde. Dit uitgebreide rapport is, zodra het beschikbaar was op 22.10.2015 met situatietekening aan alle deelnemers toegezonden. De conclusies invan het bomenrapport komen op hoofdlijnen overeen met de bovenstaande clusterbenadering.

2.2 Verkeer/parkeren

- naar inzicht van de bewoners is er een parkeerprobleem aan de zuid-westzijde van Prinetiusplantsoen. Met de gemeente is overlegd of er een mogelijkheid is om langs de doorgaande wegen, aan de voorzijde van de woningen, bezoekersparkeerplaatsen te realiseren. Omdat dit op korte/middellange termijn niet aan de orde is, zal rond binnen het plangebied een oplossing worden gezocht
- bij voorkeur geen doorgaande weg door het plangebied;
- bestaande woonerf-karakter bij bestaande woningen handhaven;
- aandacht voor de ontsluiting van de garage van woning Prinetiusplantsoen 10.

2.3 Bebouwing

Tegen 'hoogbouw' blijkt voor een deel van de deelnemers bezwaren te bestaan. Definitie hoogbouw is: gebouw waar volgens bouwbesluit lift vereist is ofwel minimaal 5 bouwlagen. Voor de Gemertse situatie is 5 lagen niet vanzelfsprekend, 3-4 lagen zijn passender. Tegen 'hoogbouw' in zijn algemeenheid blijken de volgende bezwaren te bestaan:

- beschaduwung;
- privacy: inblik vanuit hoogbouw op bestaande woningen/tuinen;
- 'past niet' : qua schaal en maat.

Conclusie: Weerstand bestaat tegen de negatieve effecten van 'hoogbouw'. Indien, door zorgvuldige situering en vormgeving, de negatieve effecten kunnen worden vermeden, zijn principiële bezwaren tegen gestapelde woningbouw niet houdbaar. Drielaagse stapeling is nauwelijks hoger dan de nok van een moderne grondgebonden woning. Stapeling in 3-4 lagen is goed inpasbaar.

De voordelen van stapeling bij deze opgave worden breed onderkend:

- woningtype sluit aan de op vraag aan woningen in deze buurt;
- stapelen en behoud groen gaan hand in hand.

2.4 Maquettestudies

De groepen zijn vervolgens aan de gang gegaan om oplossingsrichtingen in beeld te brengen, met de volgende hulpmiddelen:

- maquette van plangebied en de omringende omgeving op schaal 1:300. Deze schaal komt overeen met 1 cm per verdiepingshoogte.
- op de maquette zijn de bestaande bomen aangegeven
- elke groep heeft 'blokken' die overeenkomen met 45 woningen in 3 verschillende woningtypen (gestapelde woning, rijenwoning en patiowoning) voor de doelgroep ouderen/starters,
- elke groep heeft een 'matje' van circa 80 parkeerplaatsen, die nodig zijn bij dit woningaantal.

1e maquette-studie

Om de deelnemers gevoel te laten krijgen met het werken met een maquette is een korte studie gedaan. Opgave was: wat levert het op als 45 woningen in een type, dus 100% stapeling, 100% rij, 100% patio worden gerealiseerd.

Conclusie 1e maquettestudie:

100% grondgebonden (rij, patio) is nauwelijks te combineren met behoud van het groen. Feitelijk is realisatie van 100% stapeling de beste strategie vanuit groenbehoud-oogpunt. Dat wordt echter niet aantrekkelijk geacht, vanwege de eenzijdigheid in woonmilieu en woningtype. Bovendien is in bepaalde delen van het plangebied stapeling ongewenst.

2e maquettestudie

Een oplossing zal uit een mix moeten bestaan met verschillende woningtypen. De 2e maquette-opgave luidde derhalve: op welke wijze kunnen 45 woningen in een zelf te bepalen verdeling tussen de verschillende woningtypen het best worden gepositioneerd in het plangebied?

conclusie 2e maquettestudie

De vier groepen produceren vier verschillende scenario's waartussen een aantal overeenkomsten aanwezig is:

- alle 4 de groepen gaan uit van behoud van de belangrijkste bomen;
- alle 4 de groepen vermijden doorgaand verkeer door het plangebied;
- alle 4 de groepen gaan uit van een invulling van de schoollocatie met gemengde woningtypen op verschillende posities;
- 3 van de 4 groepen voorzien in een eenlaagse bebouwing aan de westzijde van het Prinetiusplantsoen, rug aan rug tegen de bestaande bebouwing;
- 3 van de 4 groepen voorzien in een centrale groene binnenruimte op de schoollocatie waarbij gewoond wordt aan een groene hof rondom de Platanen;
- een groep blijft overtuigd van het toepassen van uitsluitend grondgebonden woningen.

Aangezien geen nieuwe argumenten en motieven voor dit standpunt worden aangedragen en de maquette duidelijk maakt dat de woonomgevingskwaliteit onder druk staat, is dit scenario voor wat betreft dit standpunt niet overgenomen.

Wat resteert is de nuance in de scenario's in de relatie tussen de groene ruimte van het Prinetiusplantsoen en de nieuwe groene binnenruimte op de schoollocatie: 2 groepen gaan uit van gescheiden - en 2 groepen van met elkaar verbonden groene ruimtes.

2.5 vooruitblik 3e bijeenkomst

- scenario's worden uitgewerkt tot schetsplan dat inzicht geeft in ruimtelijke structuur, programma, ontsluiting, parkeren en groen;
- schetsplan met referentiebeelden.



3 3e bijeenkomst

De derde bijeenkomst op 04.11.2015 stond in het teken van het samenvoegen van alle input tot een integraal schetsvoorstel waarop de deelnemers hun reactie gaven. Het schetsvoorstel is gebaseerd op de onderstaande overwegingen.



3.1 Modellen

De maquette studies hebben geleid tot 2 modellen: A en B

A en B worden beide gekenmerkt door:

- een groen Prinetusplantsoen
- een bescheiden eenlaagse bebouwing (patio-woningen) aan de westzijde van het Prinetusplantsoen
- een groene binnenruimte rond de Platanen op de voormalige schoollocatie, waar omheen in verschillende woningtypen wordt gewoond

A en B verschillen in de relatie van de groene ruimtes ten opzichte van elkaar

A: gescheiden van elkaar

B: met een relatie tussen de groene ruimtes

Omdat de ruimtelijke kwaliteit van B als 'hoger' wordt beoordeeld, is deze als basis gebruikt voor een schetsplan.

3.2 Waar stapeling?

Een belangrijke vraag die zich aandient is: wat is een goede plek om te stapelen. Stapeling wordt toegepast op bijzondere plekken:

- met een mooi uitzicht/mooie woonomgeving;
- met een stedenbouwkundige betekenis: als markering, accent of beëindiging.

Zowel op het niveau van het plangebied als op het niveau van de wijk zijn aanknopingspunten om 'stapeling' weloverwogen te situeren.



Overweging op wijk-niveau

De Mgr. den Dubbeldenstraat, de noord-zuidgerichte straat met een breed profiel, ten zuiden van het plangebied, is een aanleiding om als stedenbouwkundige markering de stapeling te situeren. De zuidelijke ster op de lange blauwe lijn geeft een mogelijke positie aan. De plek in de as van de straat heeft betekenis omdat aan de zuidzijde van de lange lijn, aan de Vicaris van der Asdonckstraat, vrij recent een gestapeld woongebouw van Goed Wonen is gerealiseerd. In combinatie geeft de stapeling op de koppen de straat een begin en een eind.

Overweging op plangebied-niveau

Het Prinetusplantsoen is een mooie plek om gestapelde woningen op te oriënteren. Bij een noordelijker positie op de lange lijn kan van de kwaliteit van beide groenplekken worden geprofiteerd: zowel uitzicht op Prinetusplantsoen als op de hof rond de Platanen. Dit lijkt voorlopig de meest aantrekkelijke optie om uit te werken, vanuit het oogpunt van woonbeleving.

3.3 Wat voor woonmilieu?

In de bijeenkomsten is meermaals gesproken over ‘aanvullend woonmilieu ten opzichte van bestaand’, ‘niet meer van hetzelfde’. Om deze begrippen handen en voeten te geven is een aantal stedenbouwkundige referenties gezocht van ‘niet meer van hetzelfde’.



straten met groen ruimte



mix van straten en autoluwe zones



gespreid, zonder echte straten



autoluwe hof

stedenbouwkundige referenties

Het beeld van de ‘autoluwe hof’ sluit qua schaal, beeld en betekenis goed aan op deze begrippen. Bij het thema ‘hof’ zijn meer beelden verzameld.

3.4 Hof-woonmilieu



Een ‘woonhof’ is een klassiek thema, historisch gezien vaak verbonden met religie. Hierboven staan beelden van een kloosterhof, een pastoriehof en een begijnhof: groene ruimtes begrensd door een ensemble van grote en kleine gebouwen, die zowel in stedelijke als dorpse setting aanwezig zijn. De historie van het plangebied geeft overigens geen aanknopingspunten. Bij het bouwrijp maken is destijds geen rekening gehouden met de aanwezige, mogelijk eeuwenoude structuren en patronen.

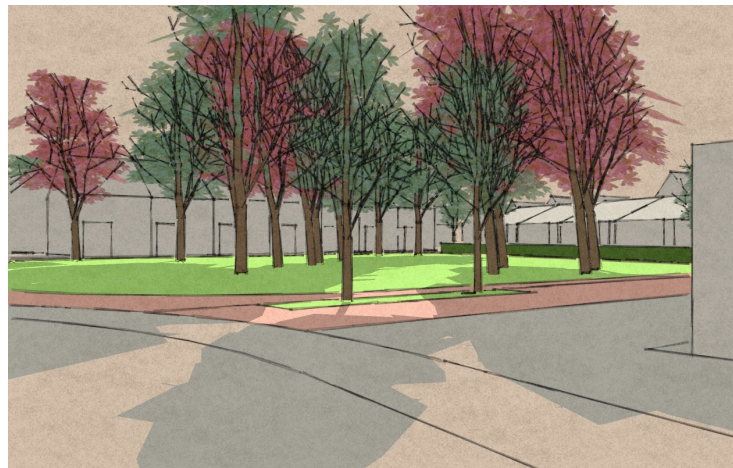
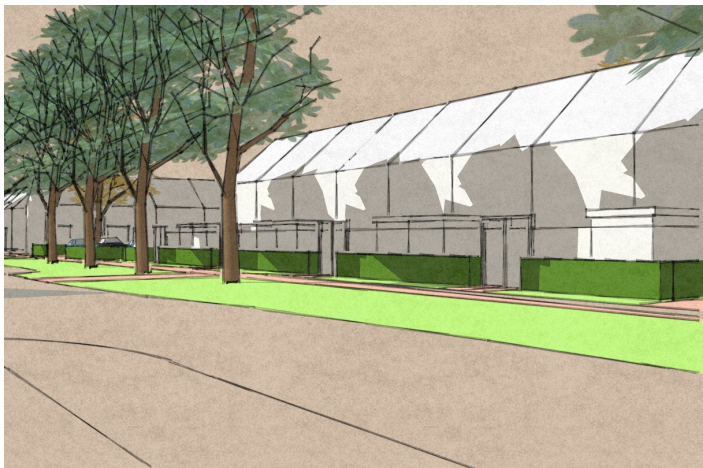
Woonhoven zijn echter nog steeds een geliefd thema in de moderne stedenbouw. De prenten links (Veghel) en recht hierboven (Rotterdam) tonen recente voorbeelden.

In het plangebied, waar al een groene autoluwe hof feitelijk (Prinetius) - en een hof in potentie (rondom de Platanen) aanwezig is, is het thema ‘woonhof’ geloofwaardig, kansrijk en geeft het inhoud aan het streven ‘niet meer van hetzelfde’, maar een ‘aanvullend’ woonmilieu te willen te realiseren.

Vanuit deze visie heeft Plannendokter een schetsplan 1 vervaardigd.

3.6 schetsplan1





3.7 vogelvlucht- en ooghoogte perspectieven

Het schetsontwerp 1 heeft twee hoven begrensd door woningen. De stapeling (in 3-4 lagen) is gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied en is georiënteerd op een nieuwe hof op de schoollocatie en op het Prinetusplantsoen. De nieuwe woningen op de schoollocatie grenzen met hun achtertuinen aan het openbaar gebied, wat hoge eisen stelt aan de verschijningsvorm. Het voorstel is om deze uit te voeren in een combinatie van schanskorven en hagen. Parkeren vindt plaats in hofjes in de 'oksels' van de bebouwing en langs de straat aan de noordzijde.

3.7 Reacties op schetsplan 1

De reacties op het schetsplan 1 zijn uiteenlopend van aard. Het schetsplan 1 kan niet rekenen op een breed draagvlak, integendeel!

Bezwaren

- het parkeerprobleem dat door de bewoners aan de westzijde van het Prinetiusplantsoen is gesignaleerd, is niet opgelost. De indruk bestaat dat het probleem is vergroot, door het toevoegen van de 4 patiowoningen;
- de gestapelde woningbouw aan de noordzijde van het plangebied wordt als ongewenst beschouwd: te massaal, te hoog en te dichtbij in relatie tot het Prinetiusplantsoen en de nabijgelegen woningen aan de Pastoor Strijboschstraat;
- vragen worden gesteld of het maken van achterkanten gericht naar het openbaar gebied wel een verstandige keuze is;
- geconstateerd wordt dat vooral de nieuwe bewoners profiteren van de kwaliteiten van de nieuwe woonhof, de bestaande bewoners worden opgescheept met de lasten;
- voor de buurtbewoners is de naar binnen gekeerde woonhof niet uitnodigend, terwijl ze dat wel zou moeten zijn.

Instemming

- met de wijze waarop het parkeren is opgelost in koffertjes in de oksels;
- met de groenstructuur en het thema van de hoven;
- met de differentiatie in woningtypen;

Suggesties

- betrekken van een stukje snippergroen aan de noordoostzijde van het plangebied, aan de Pastoor Gautiusstraat;
- gestapelde woningen verplaatsen naar de zuidrand van het plangebied, de Pastoor Attendorenstraat.

Met deze bagage is Plannendokter weer aan het werk gezet om een aangepast schetsplan voor te bereiden voor de 4e bijeenkomst.

4 4e bijeenkomst

De vierde bijeenkomst op 23.11.2015 stond in het teken van optimalisatie tot een aangepast schetsplan. Allereerst is de door de bewoners aangegeven parkeerproblematiek van de westzijde van Prinetiusplantsoen in detail in beeld gebracht.

4.1 Parkeren Prinetiusplantsoen



Aan de zuidzijde zijn 8 parkeerplaatsen aanwezig. Indien patiowoningen worden toegevoegd dienen al de bestaande parkeerplaatsen minimaal te worden gehandhaafd en bij voorkeur te worden uitgebreid.

Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde bevinden zich toegangen van garages en carports die niet in hun gebruik mogen worden belemmerd door nieuwe woningen.

Om geen belemmering te bieden voor de carports en de garages en ruimte te scheppen voor parkeren is het aantal patiowoningen teruggebracht naar 3. Aan de zuidzijde zijn 4 en aan de noordzijde 5-6 parkeerplaatsen toegevoegd. Dit betekent dat per saldo circa 5 plaatsen worden toegevoegd ten behoeve van de bestaande bewoners.

4.2 Reacties schetsplan 1

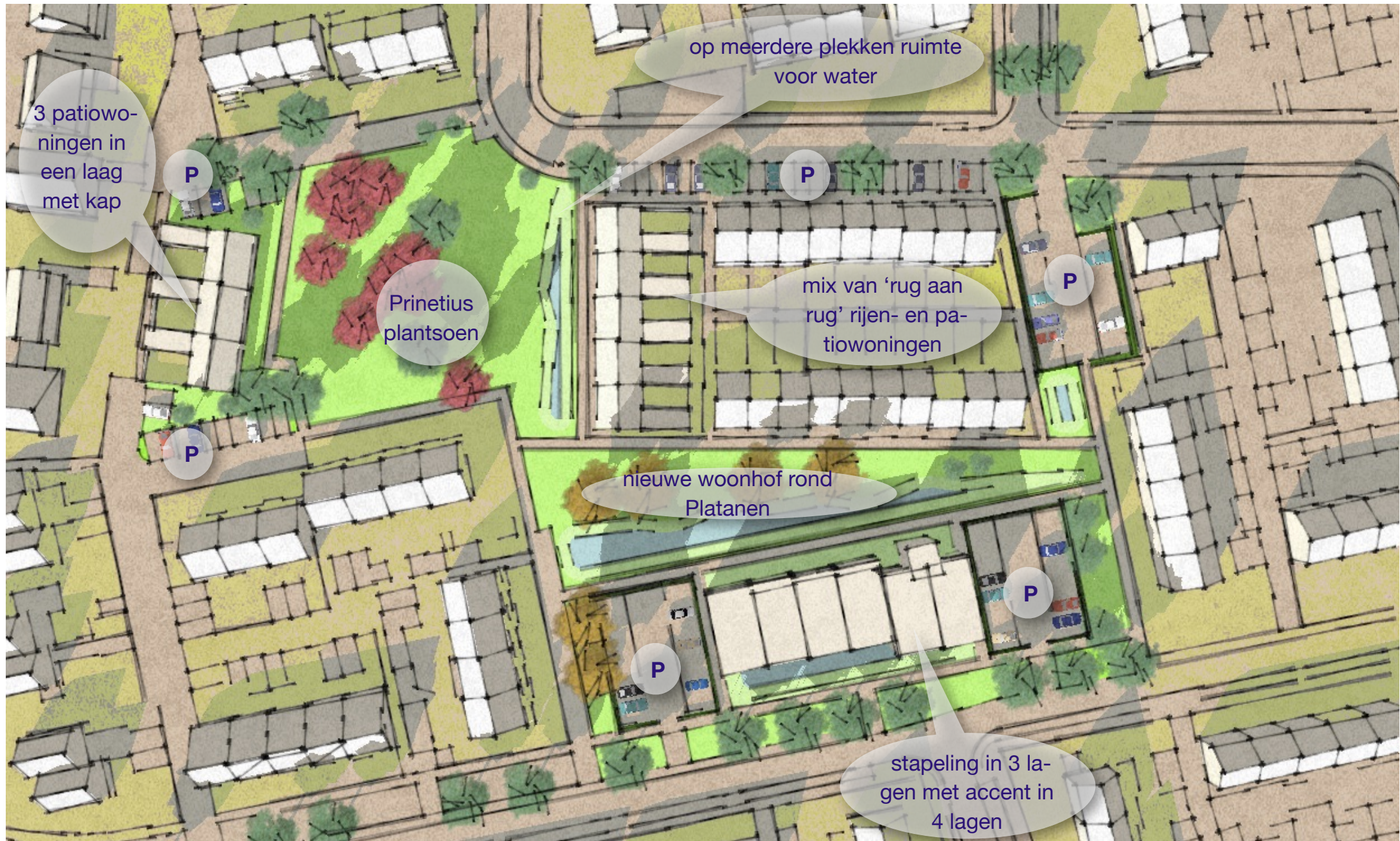


Schetsplan 1 is op een aantal punten aangepast:

- geen 4 maar 3 patiowoningen westzijde Prinetiusplantsoen in combinatie met meer parkeerplaatsen;
- stapeling verplaatst naar zuidzijde van plangebied (Pastoor Attendorenstraat), met hoogteaccent in 4 lagen, precies in de as van de Mgr. den Dubbeldenstraat;
- meer open en uitnodigend karakter in nieuwe hof, met doorzicht vanuit de bestaande woningen
- geen achterkanten naar openbaar gebied
- ruimte voor wateropvang in de groenzones
- betrekken snippergroen bij plangebied

Resultaat van de aanpassingen: Schetsplan 2

4.3 Schetsplan 2





4.4 Schetsplan 2: vogelvluchten en varianten

In de linkerkolom een aantal vogelvluchtperspectieven vanuit verschillende richtingen op schetsplan 2.

De beide hoven hebben een verschillende vorm: vierkant (Prinetius) en langgerekt (nieuwe hof), overeenkomstig de vorm en omvang van de bestaande bomenclusters. Beide hoven zijn door groene ruimte met elkaar verbonden.



In de kolom hiernaast een aantal varianten waarbij rijen- en patio-woningen zijn uitgewisseld. Hierdoor kan binnen de structuur van het schetsplan 2 worden gereageerd op een veranderende vraag.

4.5 Programma schetsplan 2

In de basisuitvoering (bovenste beeld in de kolom hiernaast) bevat het schetsvoorstel maximaal 45 woningen:

- 8 patio-woningen
- 19 rijenwoningen
- 18 appartementen (inclusief inpandige bergingen)

Indien meer rijenwoningen worden uitgewisseld ten gunste van patio-woningen neemt het totaal aantal woningen binnen het plangebied af.

In het schetsplan 2 is minimaal 1,7 parkeerplaats per woning aanwezig.



4.6 Suggesties verschijning schetsplan 2

- architectuur: eigentijds, gevarieerd.

De nieuwe woningen zijn toevoegingen van deze tijd, met een daarbij passende verschijning. De architectuur draagt bij aan de beeldvariatie in Gemert noord, waardoor meer herkenbare plekken ontstaan met een eigen identiteit. Om deze variatie te ondersteunen is het gewenst dat de bouwblokken door verschillende architecten worden uitgewerkt met als resultaat een ingehouden, elegante verscheidenheid in handschriften. Beslist geen staalkaart van kunstjes in felle kleuren. Het kleurgebruik is overeenkomstig: terughoudend in ton-sur-ton nuances.

- grondgebonden woningen: kap

De morfologie van de nieuwe grondgebonden woningen sluit aan op die van de bestaande woningen. Bij de kappen wordt rekening gehouden met de zorgvuldige integratie van zonnepanelen- en collectoren. De grondgebonden woningen hebben een stoepzone als voortuin. De meeste woningen staan met hun 'voeten in het groen'.

- gestapelde woningen: plat dak

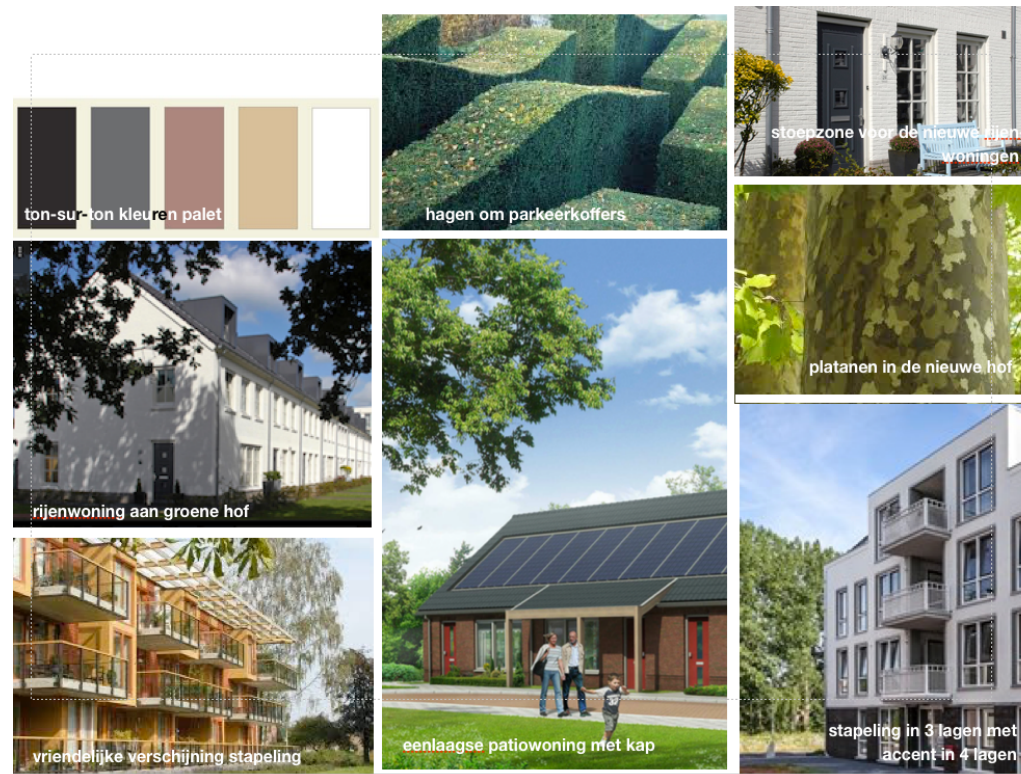
De morfologie van de stapeling wijkt af van die van de bestaande woningen en sluit aan op de functionele opzet van de appartementen. De appartementen zijn zodanig geleed, in hoogte en gevelvlak, dat een samengesteld volume het resultaat is. De gevels van het appartementen-gebouw zijn alzijdig gekwalificeerd met een verschillen in uitstraling tussen de straat- en de hofzijde.

- erfafscheidingen onderdeel woningontwerp

Alle zij- en achtertuinen die aan het openbaar gebied grenzen zijn voorzien van erfafscheidingen die integraal onderdeel zijn van het woningontwerp. De voorkeur gaat uit voor een combinatie van gebouwd en groen, waarvan de duurzame instandhouding het vertrekpunt is.

- parkeerkoffers in groen

De parkeerkoffers zijn 'ingelijst' in golvende hagen zodat de geparkeerde auto's wel zichtbaar zonder prominent aanwezig te zijn. De koffers voegen zich in het groen van de parkachtige omgeving.



- parkachtige verschijning hofjes

De hofjes hebben een parkachtig inrichting die voor een belangrijk deel al overtuigend gedragen wordt door de bestaande bomen, aangevuld met een stelsel van comfortabele, veilige wandelpaden met zo nu en dan een bankje. Op meerdere plekken een golvend maaiveld waarmee schoon hemelwater in wadi's wordt opgevangen, kan infiltreren en uiteindelijk ten goede komt aan de grondwatervoorraad.

Een aantal paden is zodanig uitgevoerd en gedimensioneerd dat deze in geval van calamiteiten (ambulance, brandweer) of bijzondere situaties (verhuizingen) bereikbaar zijn voor voertuigen, zonder schade aan de inrichting van de openbare ruimte.

5 Conclusies

5.1 Reacties op schetsplan 2

De reacties op schetsplan 2 zijn positief. De stedenbouwkundige structuur, de groenstructuur, de verkeers- en parkeerstructuur, de woningtypen en aantallen en de bouwhoogten kunnen vrijwel unaniem op steun van de deelnemers rekenen. Ook de beelden en opmerkingen over de verschijning kunnen op instemming rekenen.

De ontwikkeling van schetsplan 1 naar schetsplan 2 wordt als een passende vertaling van de opmerkingen en reacties van de deelnemers beschouwd. Schetsplan 2 is daarmee een goede basis voor de verdere uitwerking.

Een buurtbewoner heeft zich vanaf het begin van de bijeenkomsten tegenstander verklaard van de vertrekpunten en spelregels in het algemeen en van bebouwing aan de achterzijde van zijn woning in het bijzonder, aan de westzijde van het Prinetusplantsoen. Zijn geluid is niet meegenomen in het proces, wel is zorgvuldig rekening gehouden met zijn belangen in het schetsvoorstel.

5.2 Aandachtspunten en suggesties

Door individuele deelnemers is een aantal aandachtspunten genoemd:

- ten aanzien van de omvang van de bebouwing aan de westzijde van het Prinetusplantsoen in relatie tot de omvang van het gesloopte gebouw;
- ten aanzien van het hoogteaccent in 4 bouwlagen;
- ten aanzien van het realiteitsgehalte van het beoogde inrichtings- en beheersniveau van de buitenruimte en het groen in relatie tot de reguliere gemeentelijke budgetten;
- ten aanzien van de verkeersveiligheid van de langzaamverkeers-routes door het plangebied in relatie tot fietsers en brommers.

Tot slot is een aantal suggesties gedaan zoals de oprichting van een energiecollectief en een buurt Whatsapp-groep in relatie tot veiligheid. En er is gevraagd naar betrokkenheid bij de vervolgstappen.

5.3 Advies

De deelnemers adviseren Goed Wonen om schetsplan 2 als basis te gebruiken voor de verdere uitwerking van de plannen, met aandacht voor de opmerkingen in 5.2.

5.4 Vervolg

Met het advies van de deelnemers kan Goed Wonen de noodzakelijke vervolgstappen zetten in de verdere uitwerking. Het huidige bestemmingsplan zal in samenwerking met de gemeente moeten worden gewijzigd om de ontwikkeling tot woongebied überhaupt mogelijk te maken. De gemeente Gemert Bakel, de wettelijke regievoerder van de ruimtelijke ordening, heeft inmiddels verklaard Schetsplan 2 als goede basis te beschouwen voor de verdere uitwerking.

In de bestemmingsplan-wijzigingsprocedure maken inspraak- en bezwaarmogelijkheid deel uit van de formele procedure. Uiteindelijk stelt de Gemeenteraad het bestemmingsplan vast waarin geregeld hoe het gebied gebruikt mag worden en welke bouwregels van toepassing zijn (plek, hoogte, omvang).

5.5 Tot slot

Tot slot dank aan alle deelnemers voor de tijd en moeite die ze vrijwillig hebben gestoken om dit proces tot een succes te maken. Dit kan een voorbeeld zijn voor ontwikkelingen elders. Dit proces toont hoe betrokken buurtbewoners met een complexe opgave met tegenstrijdige belangen en inzichten, uiteindelijk tot een weloverwogen en gedragen voorstel komen, waarmee de leefbaarheid van hun buurt voor de toekomst is gediend. Nogmaals bedankt dat u bent ingegaan op de uitnodiging van Goed Wonen!

