

Predikherenstraat

VOSP

12 maart 2026
In opdracht van:
Goed Wonen
Gemert



De Opgave en Leeswijzer

In navolging op de herstructurering van de wijken Berglaren en Molenakker in Gemert aan het begin van deze eeuw, is woningcorporatie Goed Wonen Gemert toe aan de volgende fase van dit project (Fase 1 was in 2005, fase 2 was in 2007).

Goed Wonen Gemert staat hiermee, als een relatief kleine woningcorporatie, voor een grote uitdaging; Het opzetten en uitvoeren van een herstructureringsplan voor circa 100 woningen, verdeeld over een viertal deelgebieden binnen twee wijken.

Predikherenstraat

Deze herstructurering biedt Goed Wonen Gemert de kans om actief bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave waar we voor staan. Door slimme verdichting en creatieve oplossingen is het streven om het aantal woningen in dit gebied te verdubbelen en beide straten een toekomstbestendige kwaliteitsinjectie te geven. De inzet is realisatie van kleinere woningen en appartementen, die zorgvuldig worden ingepast in de bestaande kwaliteiten van de buurt.

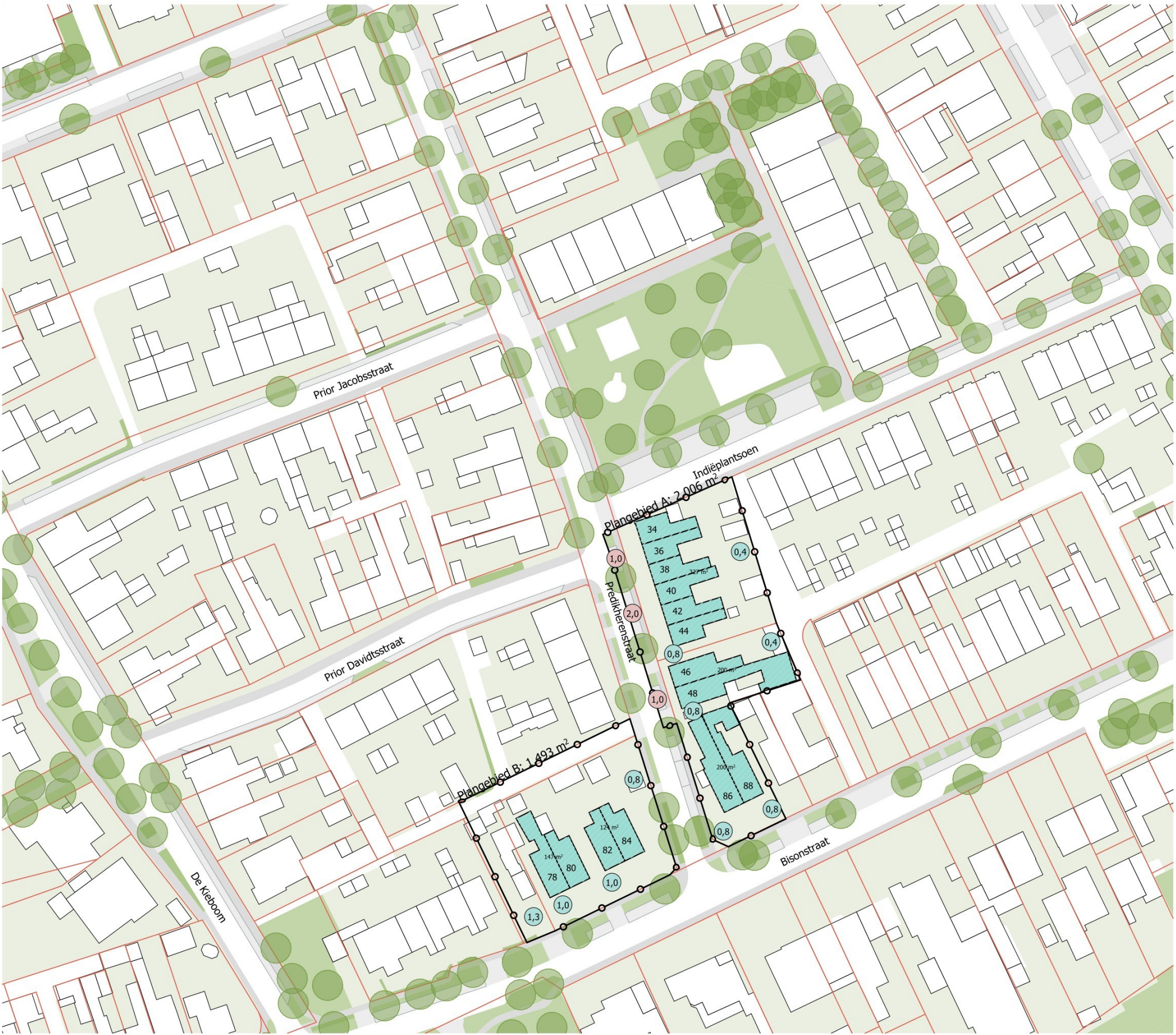
Leeswijzer

In het document worden onder andere een sterkte-zwakteanalyse en de stedenbouwkundige uitgangspunten behandeld. Daarnaast wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw binnen de bestaande context, inclusief de beoogde maatvoering, aantallen woningen en oppervlakten. Ook de voorgestelde perceelverdeling komt aan bod.

Verder is er aandacht voor belangrijke ruimtelijke aspecten zoals waterberging en de groenvulling van het gebied. Profieldoorsnedes geven inzicht in de beoogde opbouw van de openbare ruimte en de verhouding tussen bebouwing en buitenruimte. Tot slot worden het architectuurconcept en referentiebeelden voor de gewenste beeldkwaliteit gepresenteerd, waarmee richting wordt gegeven aan de uitstraling en karakter van de nieuwe bebouwing.



Bestaande situatie



- 14 eengezinswoningen
- 4 parkeerplekken openbaar terrein
- 8,1 parkeerplekken eigen terrein

Legenda

- Parkeerplek Openbaar gebied
- Parkeerplek eigen terrein
- Bebouwing
- Perceelsgrenzen
- Bezit Goed Wonen Gemert | te onttrekken woningen



SWOT analyse



[BEDREIGING & KANS] Er is in de afgelopen jaren/decenia al veel veranderd in de buurt, waarbij sloop-nieuwbouw en de herinrichting van de openbare ruimte impact heeft gehad op de stedenbouwkundige en sociale structuren. Dit is een kans en een gevaar; opnieuw een ingreep kan tot vedere verstoring leiden en/of voor een rommelig totaal beeld.

[KANS] In de nabijheid van de onderzoekslocatie bevinden zich al (relatief nieuwe) appartementen gebouwen.

[KRACHT] Nabijheid van diverse groenvoorzieningen

[ZWAKTE] Smalle stoepen / geen stoepen. Zorgt soms voor gevaarlijke verkeerssituaties en maakt het ontoegankelijk.

[KANS] Diepe achter- en voortuinen. Relatief grote kavels voor het huidige woonproduct.

[BEDREIGING] Oost-west oriëntatie vraagt om extra aandacht met betrekking tot de energetica van de nieuwbouw.

[KANS] Brede brandgangen met weinig groen, grenzend aan private achtertuinen.

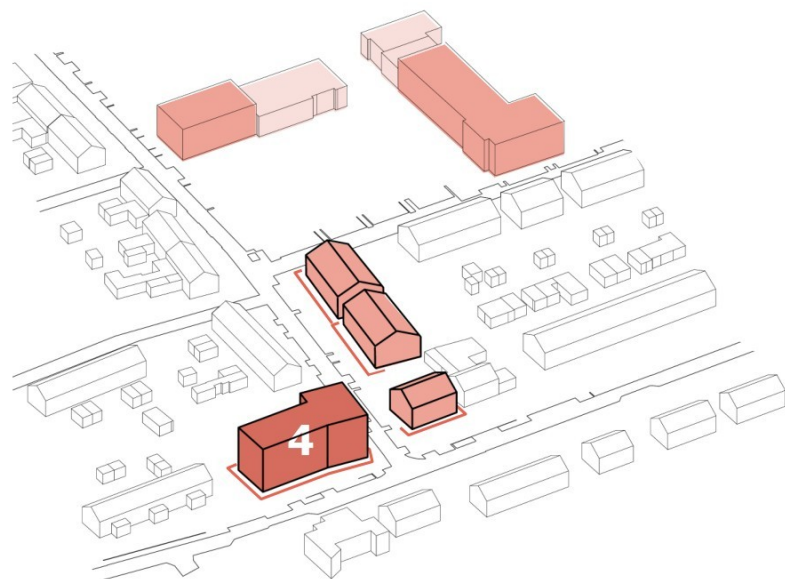
[KRACHT] Afstand tussen de bestaande woningen en de te onttrekken woningen is relatief groot, mede door de diepe achtertuinen en brede brandgangen.

[KANS] Noord-zuid oriëntatie beidt grote kansen voor de energetische kwaliteit van een eventueel nieuw (appartementen) gebouw.

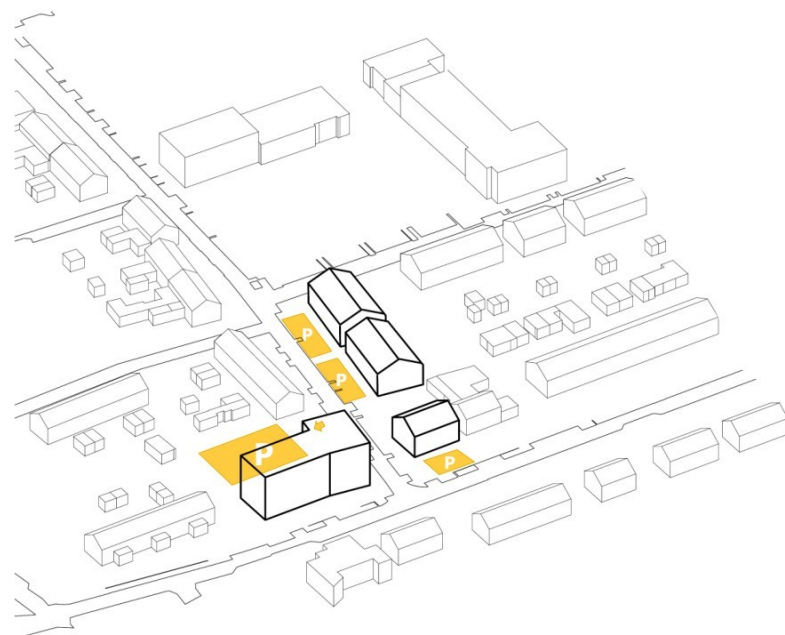
[KRACHT] Nabijheid van diverse groenvoorzieningen



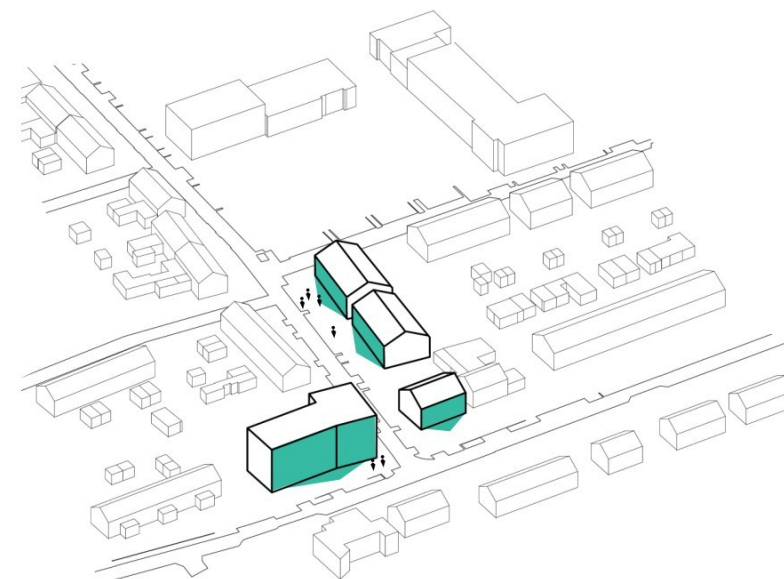
Stedebouwkundige principes



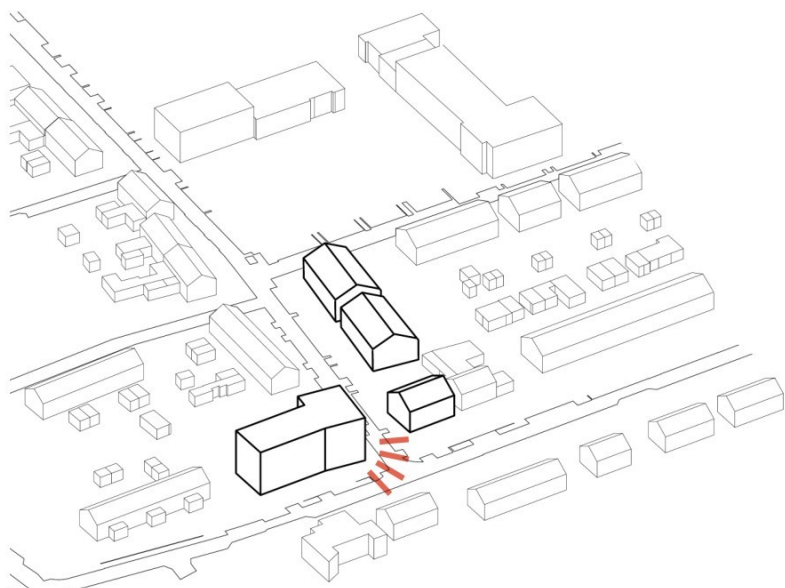
VERKADELING EN BOUWHOOGE
ÉÉN APPARTEMENTENBLOK | GROOTTE VAN HET BLOK PASSEND IN DE
BUURT



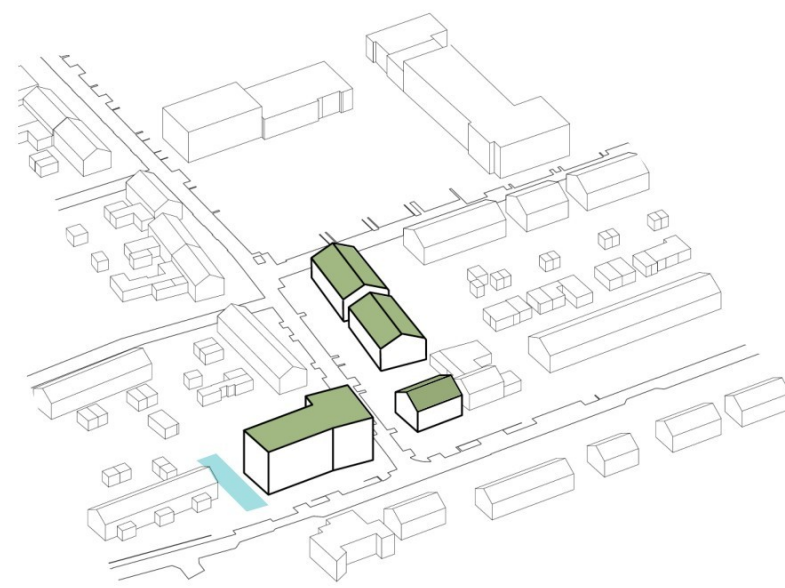
PARKEREN
ER KOMEN PARKEERPLAATSEN BIJ, MAAR ZO MIN MOGELIJK OP
STRAAT



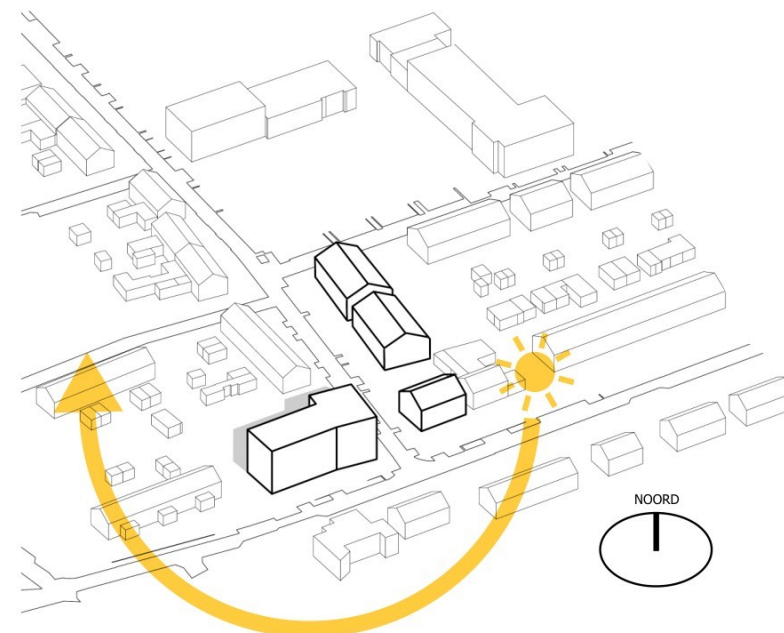
ORIËNTATIE
BALKONS VAN APPARTEMENTEN VOORNAAMELIJK RICHTING DE
BISONSTRAAT



HERKENNINGSPUNT
LANGS DE BISONSTRAAT STEDENBOUWKUNDIG ACCENT

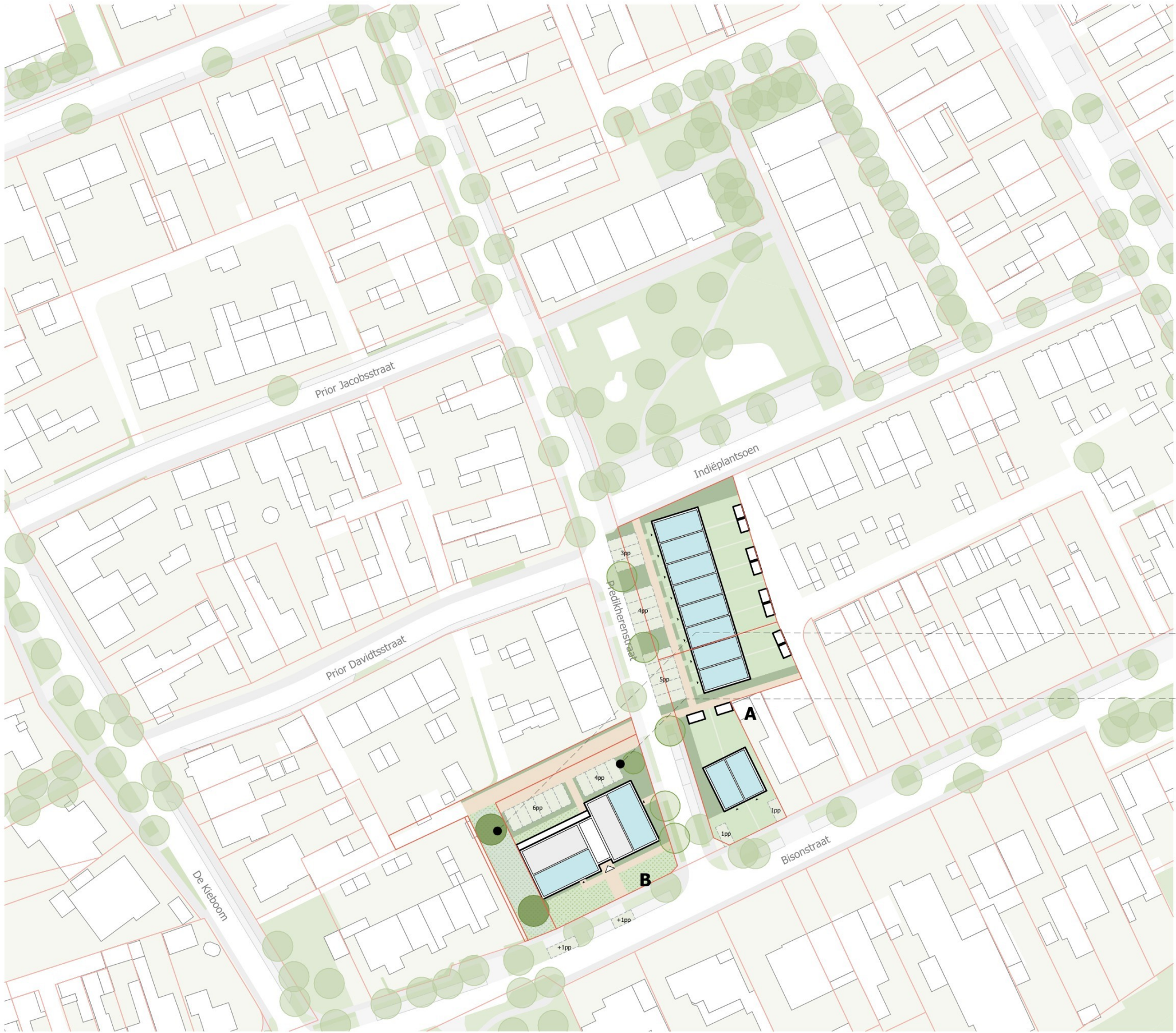


WATER
WATERBERGING WORDT OPELOST OP EIGEN TERREIN DOORMIDDEL
VAN EEN WADI, INTEGRATIEKRATTEN EN EEN GROENDAK



BEZONNING
SCHADUW VOORNAAMELIJK OVER PARKEERPLAATS

Stedebouwkundige inpassing



Aantallen	
Plangebied A	14 appartementen
Plangebied B	10 grondgebonden woningen
Totaal	24 woningen

Wadi met ecologische inrichting

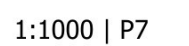
Parkeren ingepast in het groen

- Legenda**
- Wadi
 - Privé tuinen
 - Openbaar groen
 - Parkeerplaatsen (halfverhard)
 - Perceelgrenzen
 - Hoofdentree gebouw
 - Woningentree

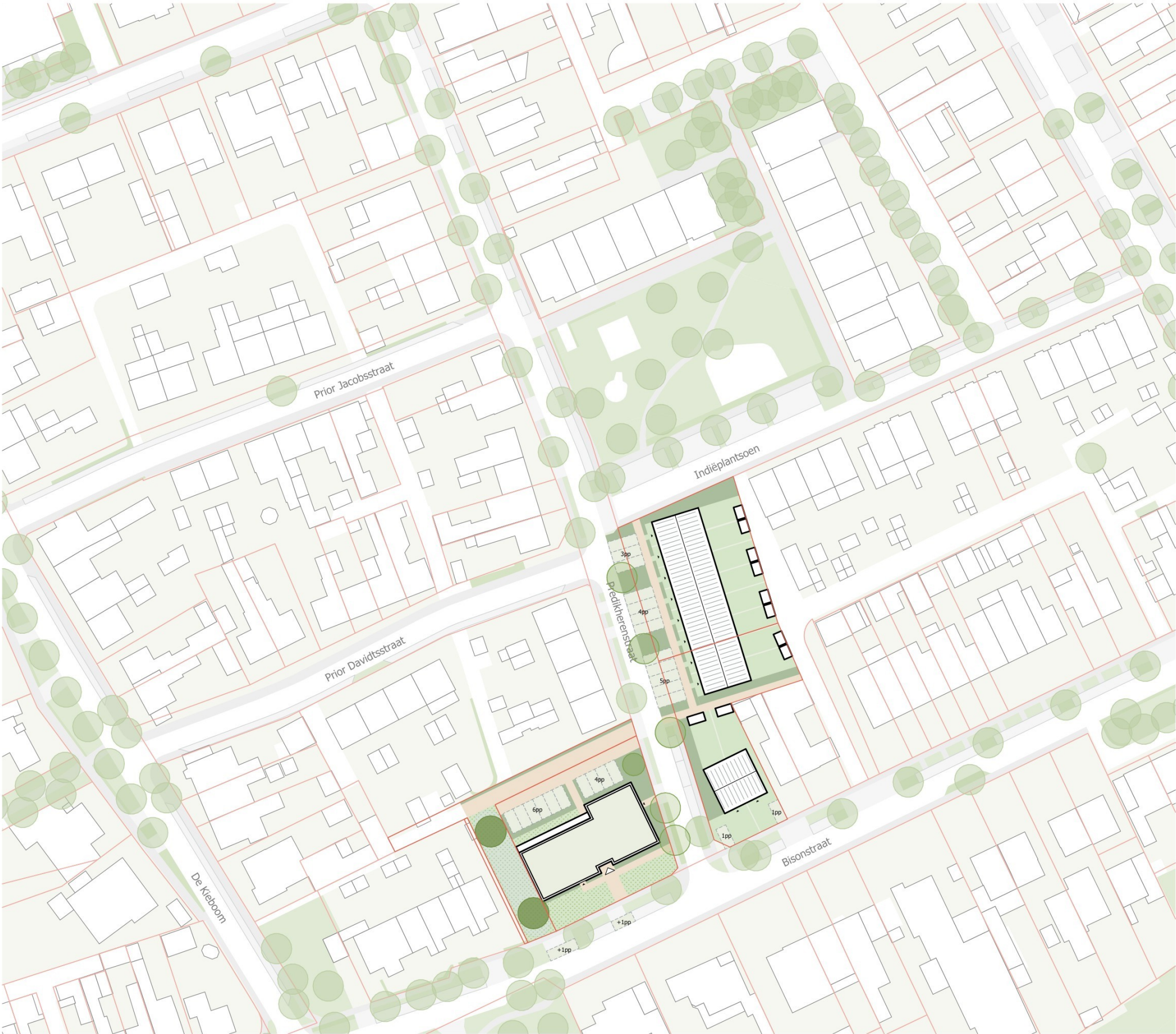


Plangebied A	14 appartementen
Plangebied B	8+2 grondgebonden woningen
Totaal	24 woningen

	Aantal bouwlagen Goothoogte Bouwhoogte Kadastrale grenzen Bouwwlak omgevingsplan Overschrijding bouwwlak Nieuwe Bebouwing Hoofdentree gebouw Woningentree
---	--



Parkeren



Aantallen	
Plangebied A	14 appartementen
Plangebied B	10 grondgebonden

Totaal	24 woningen
--------	-------------

Parkeren (in aantal p.p.)

<u>Nieuwe functie</u>	
app. (tot 100m2 BVO)	14 * 1,4 = 19,6
huur sociale sector	10 * 1,6 = 16,0
Behoefte	35,6

<u>Bestaande functie</u>	
huur sociale sector	14 * 1,6 = 22,4

<u>Onttrekken</u>	
openbaar terrein:	04
eigen terrein (rekenkundig)	8,1

Salderen	10,3
----------	------

Norm	25,3
-------------	-------------

<u>Gerealiseerd</u>	
openbaar terrein	14
eigen terrein	10
oprit (correctie 0,8)	1,6
Totaal	25,6

Legenda

- Perceelgrenzen
- Parkeerplaatsen (halfverhard)
- Hoofdentree gebouw
- Woningentree



Oppervlaktes verhard



Plangebied A 1493 m2

Daken	436 m2
Parkeren	365 m2
Voetpad	74 m2

Oppervlakte verhard 875 m2

Plangebied B 2006 m2

Voor de privé tuinen is als uitgangspunt gehanteerd dat 70% door de toekomstige bewoners verhard zal worden. Deze telt mee in oppervlakte verhard. De verharding van trottoir en parkeren aan de openbare weg watert af op het bestaande riool, en wordt niet meegeteld in de waterbergingsopgave.

Daken*	654 m2
Parkeren	204 m2
Voetpad	149 m2
Totaal private tuinen	768 m2
Waarvan verhard*	537 m2

Oppervlakte verhard 1544 m2

Verhard oppervlak tbv waterberging*

som daken en 70% private tuinen

1191 m2

Legenda

- Bebouwing
- Privé tuinen
- Verharding parkeren en rijweg
- Verharding voetpaden



Waterberging



Bergingseis 60mm regen per m2 verhard oppervlak.

- Plangebied A**
Daken aansluiten op wadi's
Parkeervoorziening aansluiten op wadi's
Voetpaden zo veel mogelijk aansluiten op wadi's

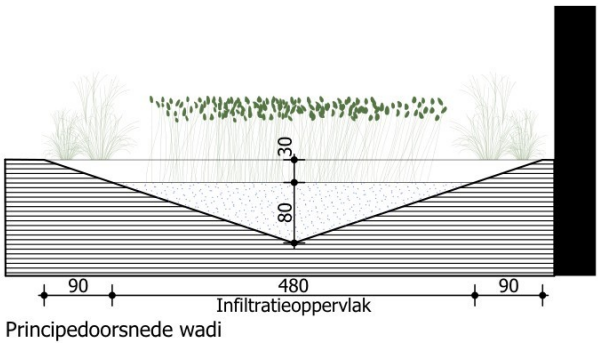
totaal verhard oppervlakte 875 m2
(zie berekening vorige pagina)
bergingsbehoefte: 875m2 * 0,06m **52,5 m3**

Wadi
135m2 * 0,8m * 0,5 **54 m3**

- Plangebied B**
Dak woning en berging en verharding tuin aansluiten op infiltratievoorziening in tuin
Voetpad en parkeren afwateren naar straat

verhard oppervlakte tbv infiltratie 1191 m2
(som grijze daken en 70% private tuinen, zie berekening vorige pagina)
bergingsbehoefte: 1191m2 * 0,06m **71,5 m3**

Infiltratievoorziening in tuin
120m2 * 0,6m **72 m3**



Legenda

- Wadi
- Infiltratiestroken
- Groendaken



Specificaties groeninpassing



De appartementengebouwen worden voorzien van een groendak. Dit kan niet op het gehele dakoppervlak, vanwege toegankelijkheid, installaties etc. Als uitgangspunt is gehanteerd dat 50% van het dakoppervlak wordt voorzien van groendak.

Aantallen	
Grasland	0 m2
Kruiden/bloemrijk grasland	203 m2
Vaste planten	0 m2
Heesters	362 m2
Hagen	104 m
Groendak	218 m2
Bomen 1e orde	0
Bomen 2e orde	0
Bomen 3e orde	3
Wadi	199 m2

Legenda	
	Prive tuinen
	Kruiden/bloemrijk grasland
	Heesters
	Hagen
	Reservering groendak (uitgangspunt 50% van dakoppervlak)
	Wadi
	nieuwe boom
	bestaande boom behouden

Groen & blauw referenties



Ecologisch groen

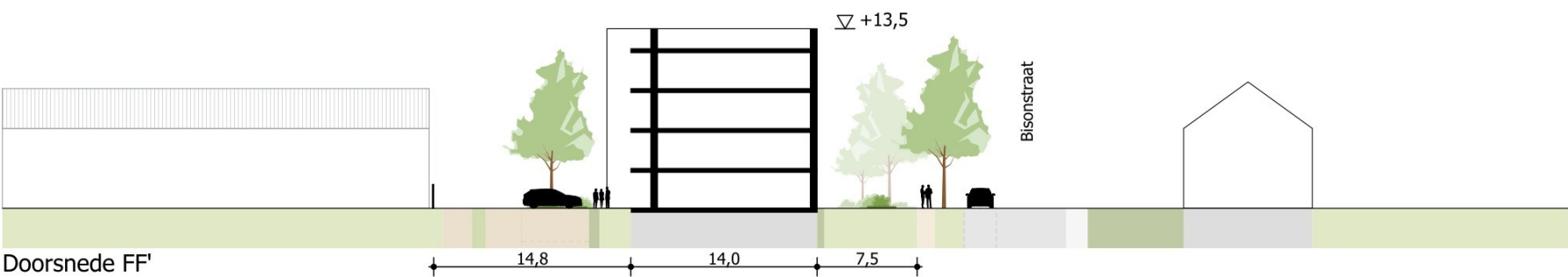
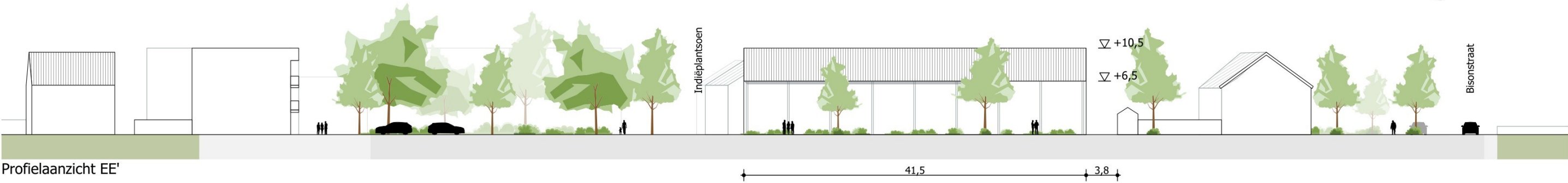
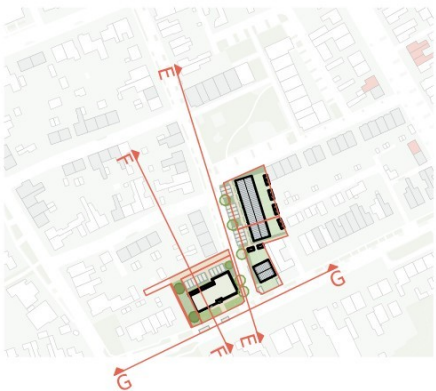
Groen & blauw

Functioneel groen

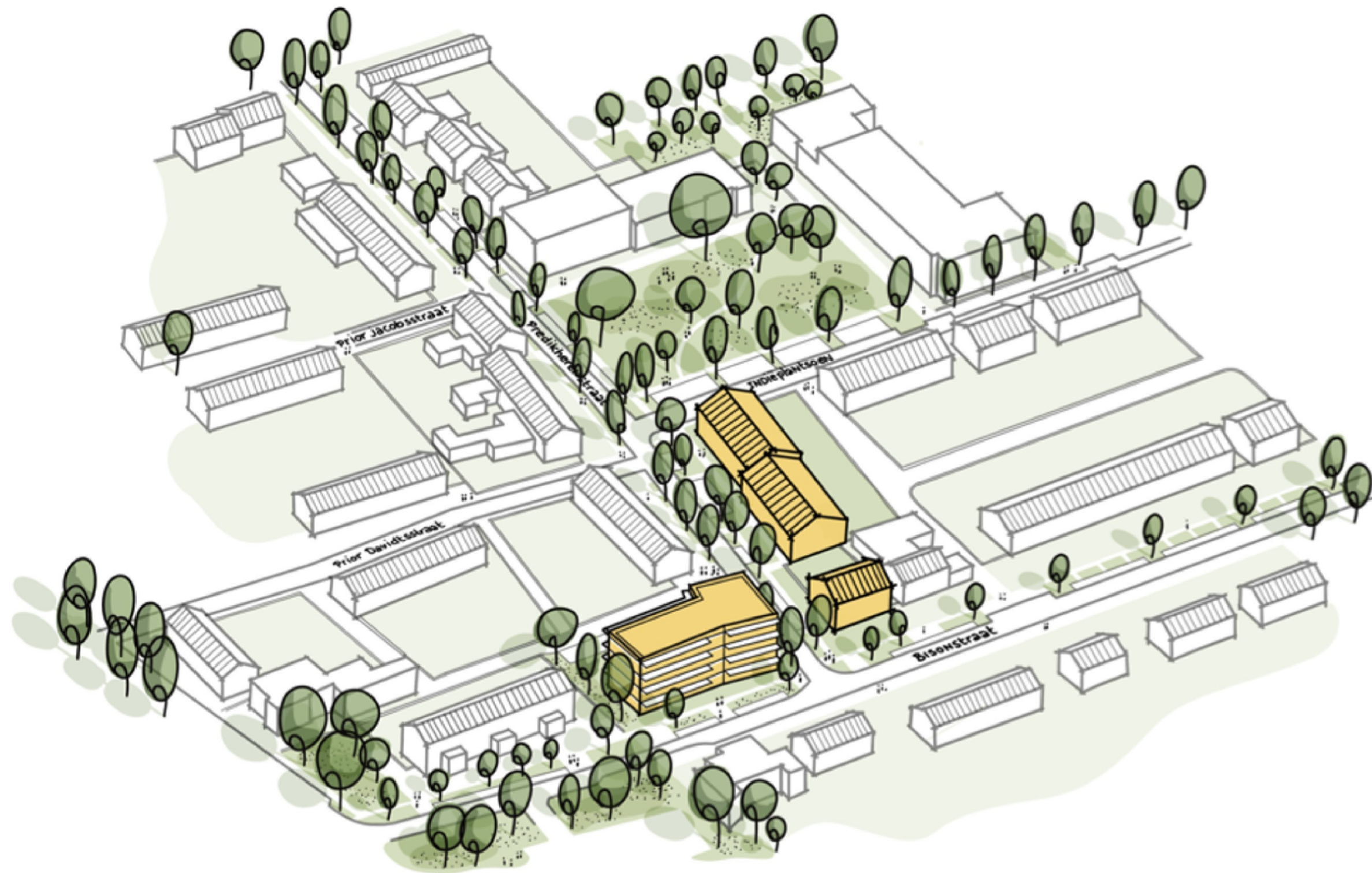
Gebouw groen



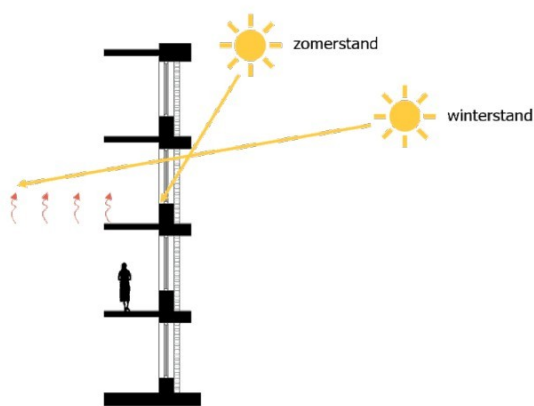
Profieldoorsnede



Vogelvlucht

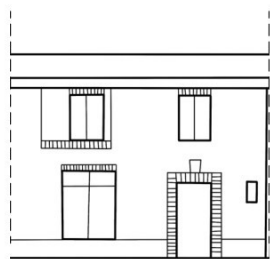


uitgangspunten



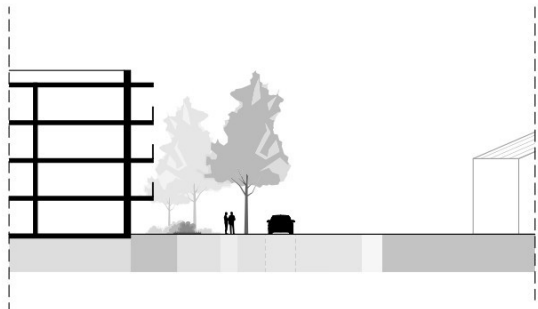
ENERGIECONCEPT

Door het gebouw optimaal te oriënteren op het klimaat, reageer en anticipeer je op de directe omgeving. De oriëntatie heeft veel invloed op de warmte- en koelvraag van het gebouw. Slimme zonwering kan zonnewarmte tegenhouden in de warme zomermaanden, maar kan zonnewarmte doorlaten in de winter wanneer opwarming van het gebouw gewenst is. De zonwering is vanaf het begin onderdeel van de architectuur en de beeldtaal van het gebouw. Het wordt hierdoor ook in vaste vorm in de gevel ontworpen.



BESTAANDE OMGEVING

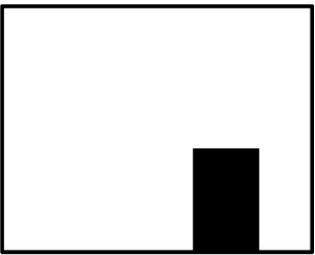
Gemert kent een rijke mix van grondgebonden woningen en gestapelde bouw - toch zijn nagenoeg alle vormen uitgevoerd in baksteen. In de directe omgeving van de Wassenaarstraat zijn de grondgebonden woningen dominant. Wanneer gekeken wordt naar deze gevelindeling, wordt een dominant horizontale lijn ontdekt, worden entrees aangeduid met een verfraaiing en is een herkenbare vlakverdeling met gevelopeningen ingesloten in horizontale leggers.



AANHECHTING & POSITIONERING

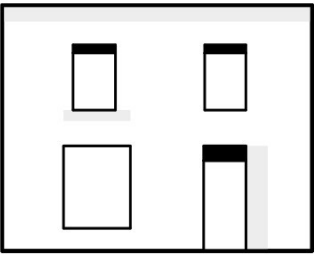
De nieuwbouw aan de Bisonstraat, voegt een nieuwe beeldtaal en bouwsteen toe aan het straatbeeld. Hierin is de aanhechting met de bestaande bebouwing en de positionering in het straatprofiel een belangrijke ontwerpogave.

ontwerpprincipes



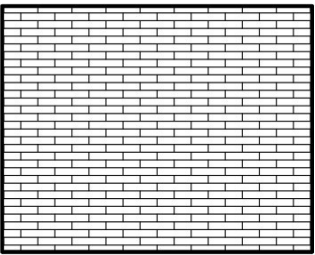
OBJECT

Het gebouw kent een ranke vorm.



HORIZONTALAAL EN VERTICAAL GELIJKWAARDIG

Er is geen sterke hiërarchie tussen de horizontale en verticale verdeling van de gevel. Het geheel maakt onderdeel uit van de massa en het volume van het gebouw.



BAKSTEEN

Hoofdmassa uitgevoerd in bakstenen uitstraling.

Beeldkwaliteit referenties



Entree herkenbaar en leesbaar in de gevel.

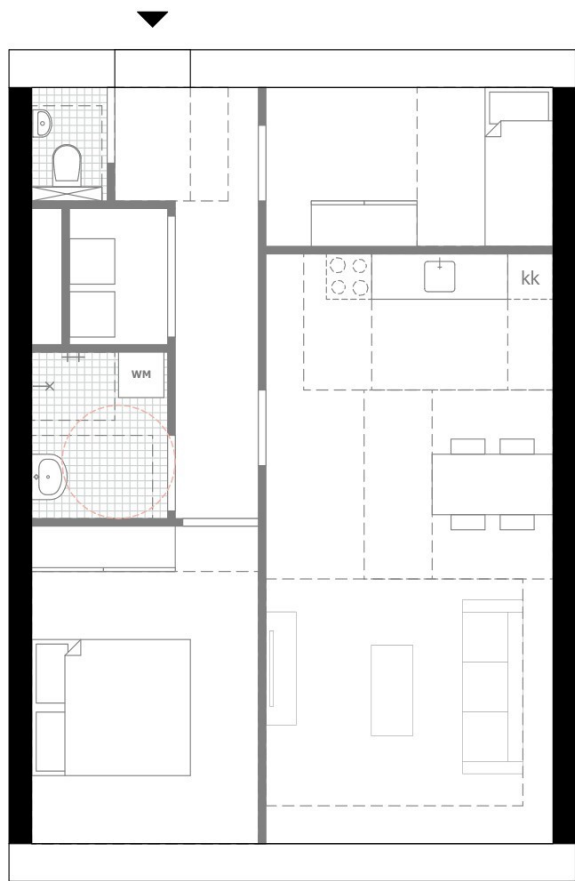


Horizontale en verticale gevelelementen zijn gelijkwaardig en maken onderdeel uit van het volume en de massa.

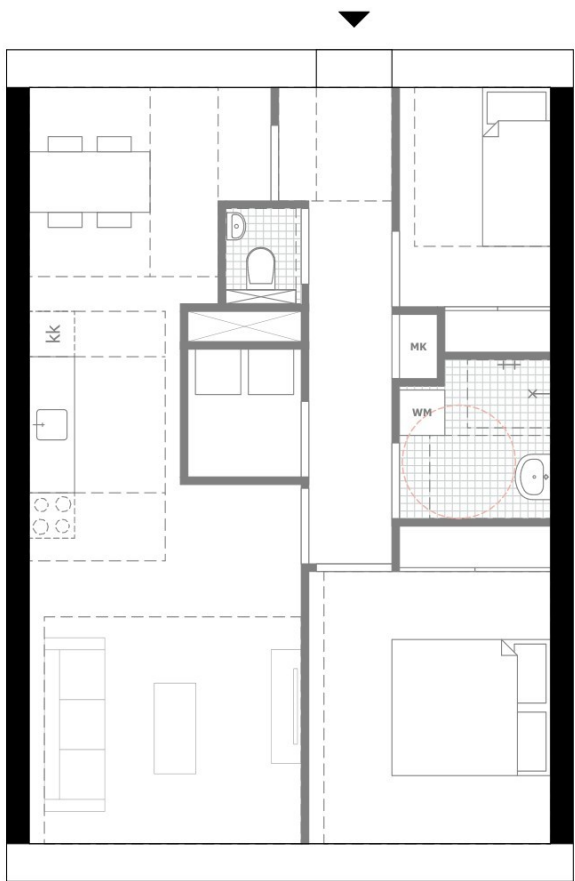


Het gebouw als rank blokje.

Bouwstenen



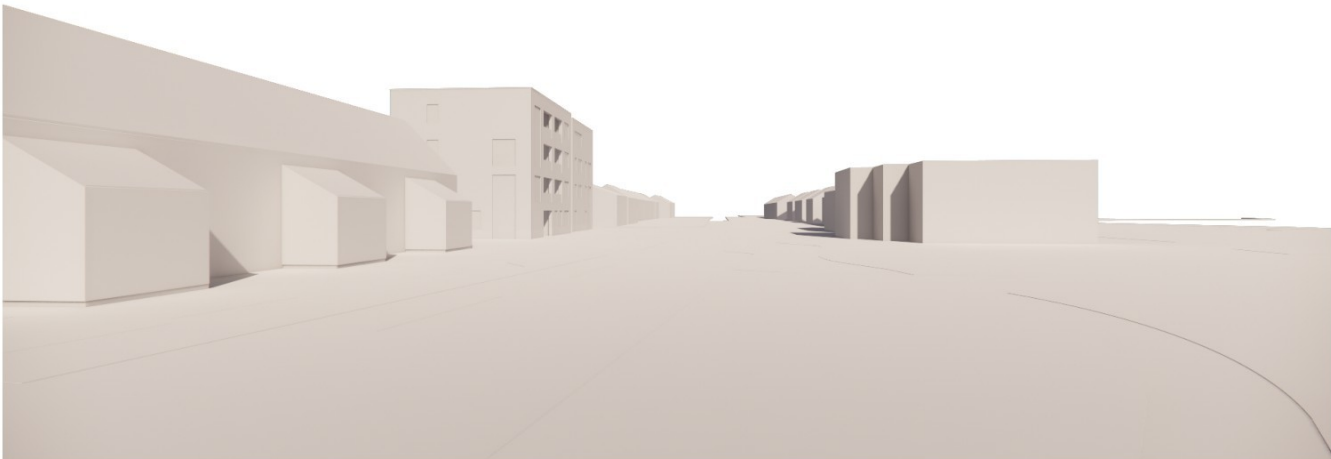
Galerijbeuk
72 m2



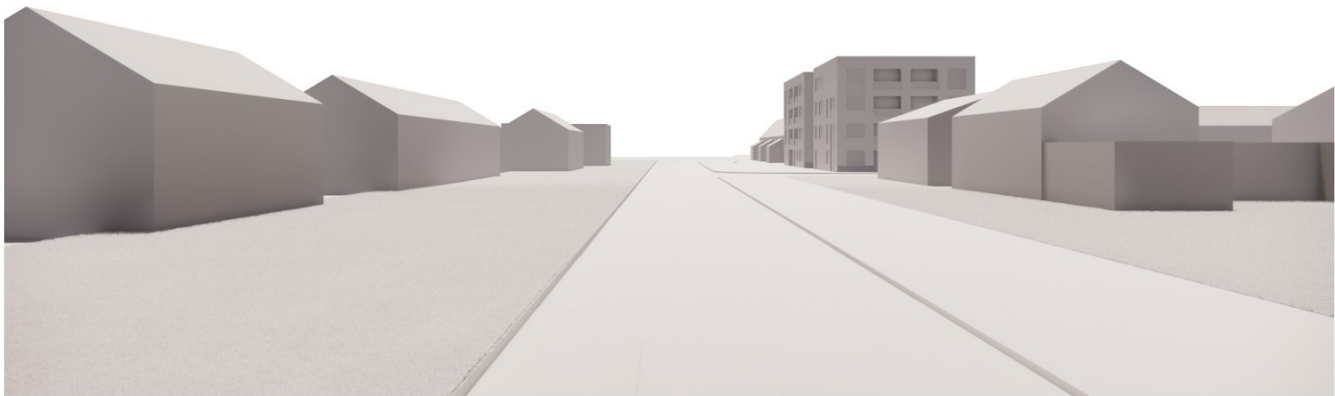
Galerijbeuk
72 m2



3D beelden

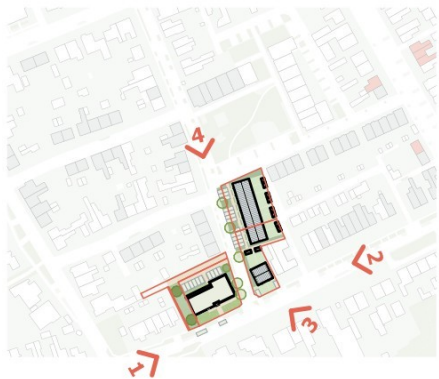


Perspectief 1

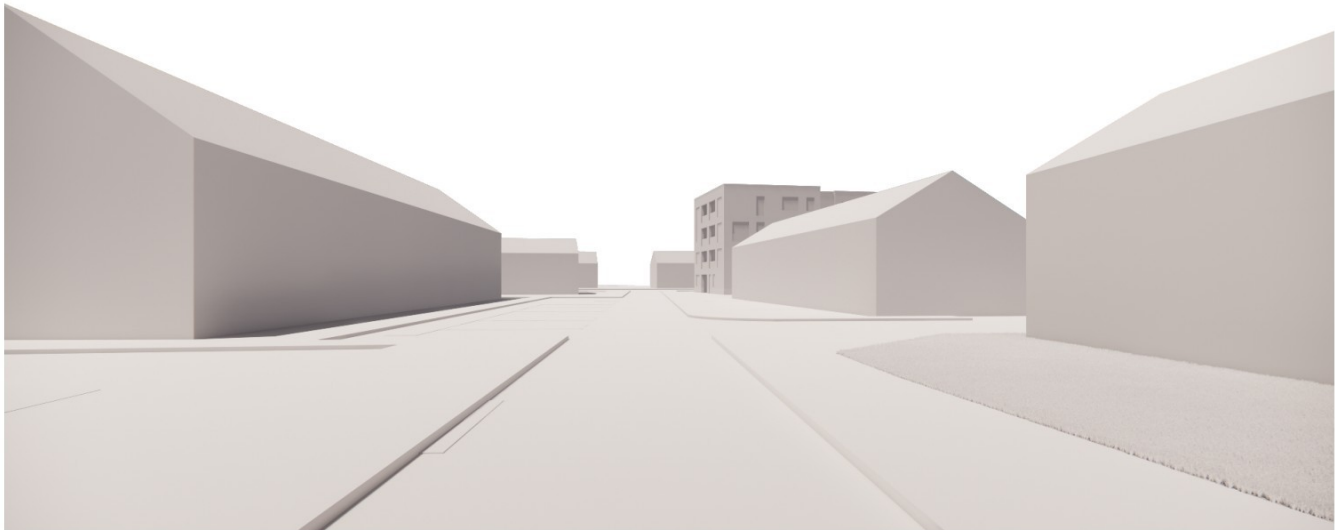


Perspectief 2

3D beelden



Perspectief 3



Perspectief 4

