

Datum 11 maart 2026
Project 230152 wijkvernieuwing Gemert
Onderwerp Omgevingsdialoog Wassenaarstraat
Behandeld door



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

WASSENAARSTRAAT EN PREDIKHERENSTRAAT

1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

1.1 Opgave

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 twee deelgebieden binnen twee wijken. Dit doet Goed Wonen in samenwerking met KAW architecten en adviseurs en met de belangrijkste stakeholders waaronder de gemeente Gemert-Bakel, HBGB (huurdersbelang Gemert-Bakel), en de directe omgeving waarop deze herstructurering betrekking heeft.

1.2 Doel

Zoals gemeld betreft het een herstructureringsproject van ca. 100 woningen in een herstructurering in de kern van Gemert. Deze herstructurering geeft de kans om een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijk opgave waarvoor gemeente Gemert-Bakel staat. Vanuit de grotere volkshuisvestelijk opgave en de differentiatie van de woningportefeuille richten we ons op kleinere woningen, appartementen en geclusterde woonconcepten. Daarbij wordt de opgave ingestoken om de positieve impact zo groot mogelijk maken, en zet Goed Wonen Gemert en KAW architecten zich - in dialoog met alle belanghebbenden en met aandacht voor het welbevinden van (toekomstige) bewoners – in voor het verbeteren van: de sociale en fysieke leefbaarheid en de verblijfskwaliteit van het straatprofiel.

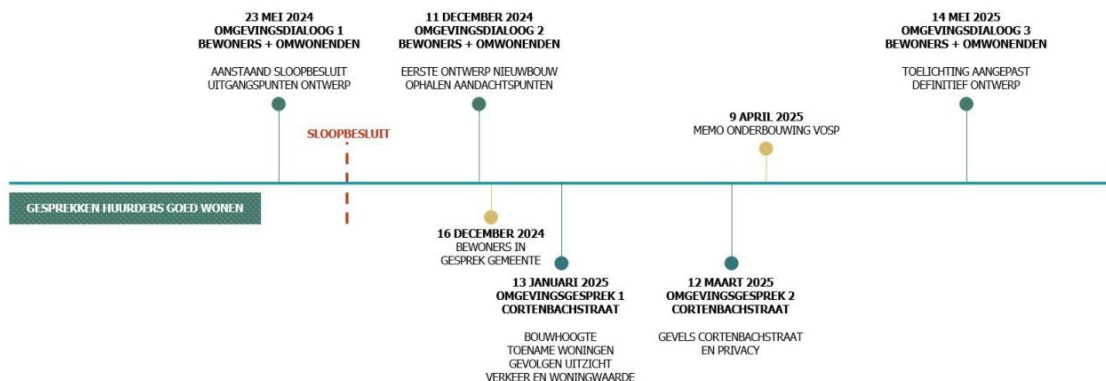
2 PARTICIPATIEPROCES

Voor dit project heeft er in aanloop naar het huidige plan op verschillende sporen participatie plaatsgevonden. Enerzijds is er een intensief proces opgestart met de zittende huurders van Goed Wonen Gemert, waarbij er op verschillende manieren ruimte is geboden voor een persoonlijk gesprek. We zijn deur-aan-deur geweest, hebben aan veel keukentafels plaatsgenomen en hebben meer publieke bijeenkomsten georganiseerd op het kantoor van Goed Wonen Gemert om met mensen hierover in gesprek te gaan. Dit vormt een van de peilers voor het uiteindelijke sloopbesluit.

Anderzijds kent het proces een omgevingsdialoog met omwonenden van het plangebied, waar dit verslag zich met name op richt. Op verschillende momenten tijdens het proces is er nadrukkelijk ruimte geboden aan de omgeving om kennis te nemen van de plannen, daarover met Goed Wonen Gemert én KAW in gesprek te gaan, en juist ook kansen, zorgen, opmerkingen en ideeën te delen. Deze inzichten zijn samengebracht en meegenomen in de gesprekken tussen de partijen van de voorgestelde planvorming. Daaropvolgende aanscherpingen of weerleggingen zijn in een volgend publiek moment meegenomen. Naast de brede publieksmomenten is er gehoor gegeven aan verdiepende gesprekken met inwoners van de Cortenbachstraat, waar er vragen naar boven kwamen rondom de bouwhoogte van één van de nieuwe gebouwen en de invloed daarvan op hun woning. Gezien de impact en de specifieke vraag heeft Goed Wonen Gemert, met ondersteuning van KAW architecten, de inwoners uitgenodigd om verder in gesprek te gaan over de inpassing in de

Wassenaarstraat. Zo zijn de belangen van de omwonenden en de belangen van de corporatie van beide kanten goed bekeken om zorgvuldig afwegingen te maken omtrent dit vraagstuk.

De gesprekken in het kader van de uitvoerige omgevingsdialoog hebben op deze momenten in de tijd plaatsgevonden:



Huurdersbelangenvereniging zijn ook aangesloten in het proces, en professionele instellingen zoals de wijkagent en thuiszorg zijn op de hoogte van de ontwikkelingen en worden tussentijds geïnformeerd.

3. OMGEVINGSDIALOOG

3.1 Omgevingsdialoog 1 – voorafgaand aan het sloopbesluit

3.1.1 Algemeen

Datum: 23 mei 2024

Locatie: Kantoor Goed Wonen Gemert

Type bijeenkomst: Communicatie sloopbesluit zittende huurders + algemene informatiebijeenkomst eerste ideeën voor omwonenden – gesprekken aan de hand van posterborden

Uitgenodigd: huidige huurders en omwonenden Wassenaarstraat en Predikherenstraat

Uitnodiging: zie bijlage 1.1 (samengetrokken met terugkoppeling huurderbijeenkomst van 26 maart 2024)

Posterborden: zie bijlage 1.2

Op donderdag 23 mei zijn Goed Wonen Gemert en KAW op het kantoor van Goed Wonen in gesprek gegaan met de zittende huurders van de te onderzoeken woningen en enkele omwonenden. Onderwerp van gesprek was het aanstaande sloopbesluit van de woningen aan de Wassenaarstraat en Predikherenstraat op basis van het uitgevoerde onderzoek. Met de huurders is dit sloopbesluit nader uitgelegd met het daarbij horende vervolgtraject. Daarbij werden eerste ideeën getoond voor de herinrichting van het plangebied. Enkele nieuwsgierige omwonenden hebben de inloopavond ook bezocht. Aangezien de avond voornamelijk was gericht op de huurders, hebben we de plannen aan de omwonenden toegelicht en aangegeven dat na het zomerreces een intensiever participatieproces wordt doorlopen gericht op de omwonenden.

3.1.2 Gesprek en aandachtspunten

Tijdens deze avond zijn er verschillende presentatieborden getoond, met daarop informatie over de uitgangspunten van Goed Wonen en een eerste beeld van een mogelijk nieuw ontwerp voor het gebied. Tijdens de avond waren zowel medewerkers van Goed Wonen als KAW aanwezig om de borden toe te lichten en met aanwezigen hierover in gesprek te gaan. Zodoende hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden met de bewoners van zowel de Wassenaarstraat, de Bisonstraat als de Predikherenstraat. De reacties op het plan waren in eerste instantie bezorgd. Deze zorgen hebben we deels weg kunnen nemen door aan te geven dat na het

zomerreces er een uitgebreid gesprek met omwonenden werd georganiseerd. Hierbij was voldoende ruimte om het plan op verschillende plekken aan te passen. Door dit vooruitzicht is deze bijeenkomst erg waardevol voor het verdere proces geweest.

3.1.3 Uitkomst en vervolg

De zittende huurders zijn geïnformeerd over het naderende sloopbesluit en de eerste verplaatsingstrajecten zijn ingepland. De omwonenden hebben de eerste indrukken van de ideeën van de nieuwbouw op de locaties van de Predikherenstraat en de Wassenaarstraat. Er is duidelijk gecommuniceerd dat na de zomer uitgebreid wordt stilgestaan bij hun belangen en wensen.

3.2 Omgevingsdialoog 2 – Presentatie eerste ontwerp en ophalen aandachtspunten omgeving

3.2.1 Algemeen

Datum: 11 december 2024

Locatie: Kantoor Goed Wonen Gemert

Type bijeenkomst: Informatiebijeenkomst – gesprekken aan de hand van posterborden

Uitgenodigd: huidige huurders en omwonenden, op aparte momenten tijdens de avond

Uitnodiging: zie bijlage 2.1

Posterborden: zie bijlage 2.2

We hebben 11 december van 17.00 tot 19.00 uur een inloopbijeenkomst georganiseerd voor huidige huurders en de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst kunnen bewoners vragen stellen en uitleg krijgen. Er wordt geen integrale presentatie gegeven, maar er is hierbij juist ruimte voor een gesprek in een kleinere kring. Samen met een professional van KAW en/of een vertegenwoordiger vanuit Goed Wonen Gemert wordt er langs de posterborden gegaan en toelichting geboden over zowel de uitgangspunten van Goed Wonen, de uitgangspunten van het ontwerp, de stedenbouwkundige inpassing en het uiteindelijke schetsontwerp. Expliciet wordt gevraagd naar de reactie van de mensen op de plannen, waarbij er wordt genoteerd wat er bevalt, waar vragen zitten en wat aandachtspunten zijn voor de verdere uitwerking.

3.2.2 Gesprek en aandachtspunten

De gesprekken met de deelnemende belanghebbende zijn gescheiden opgezet, zodat er voor iedere groep voldoende aandacht en ruimte bestond om vanuit hun eigen vraagstukken en belang in te gaan op de voorgestelde ontwikkeling. De zittende huurders hebben daarin andere prioriteiten en vraagstukken aangezien hun woning werd onderzocht.

Daarnaast was er uitgebreid ruimte voor het gesprek met de verschillende omwonenden, waarbij de impact van het plan direct beleefbaar is vanuit hun woningen en/of tuin. Het betreft de direct omwonende aan voor- en achterzijden, waarbij voor iedereen specifieke aspecten binnen het plan aandacht vroegen. Daar kon met deze vorm dan ook goed op in worden gegaan.

Over het algemeen was de sfeer van de avond oké. Bewoners hebben kennisgenomen van het plan en hebben hun bezwaren, opmerkingen en vragen kunnen stellen. De meeste reacties op de plannen waren relatief positief: vele mensen spraken uit dat ze aandacht om het gebied op te knappen kunnen waarderen en zien de ontwikkelingen dan ook als een positieve stap. Een aantal opmerkingen betrof:

- Aandacht voor verkeerssituatie, ook met betrekking tot de achtergang aan de Wassenaarstraat, en het parkeren in en rondom de straat
- Vormgeving van de woonblokken en de wijze waarop de appartementen gesitueerd gaan worden in relatie tot zicht en privacy
- Inrichting van de tussenruimte en de toegankelijkheid daarvan
- Beoogde doelgroepen die in de appartementencomplexen een plek gaan krijgen

3.2.3 Uitkomst en vervolg

Tijdens de avond ontstond een groepsvorming van enkele bewoners van de Cortenbachstraat rondom de posterborden van de Wassenaarstraat. Hierin namen twee bewoners het voortouw en werd het een stevig en persoonlijk gesprek over de planvorming. De volgende opsomming waren de bezwaren van de omwonenden:

- Mijn huis wordt een ton minder waard
- Mijn privacy is weg
- Zon op de zonnepanelen wordt geblokkeerd
- Verkeersbewegingen zijn te veel

De emoties in het gesprek liepen hoog op waardoorzich genoodzaakt voelde om het gesprek te beëindigen zonder duidelijke afspraken over het vervolg. De bezwaren zijn gehoord en zijn door expliciet herhaald. Daarna heeft expliciet gevraagd of andere bewoners, naast de twee hoofdrolspelers, nog toevoegingen hadden aan deze opsomming. Vervolgens is het gesprek beëindigd.

Veel van de vragen en opmerkingen zijn gehoord en kunnen worden meegenomen in het verdere ontwerp. In het initiële ontwerp zijn rekening gehouden met schaduwval en zichtlijnen in relatie tot de privacy van de achterliggende tuinen door de hoogtes van de bouwblokken aan te passen. Dit zit dan ook ingebed in de werkwijze en uitgangspunten van zowel Goed Wonen Gemert als KAW. Deze aspecten zijn ook in de verdere uitwerking onderdeel van het ontwerpproces.

In relatie tot de verkeersbewegingen voldoen de eerste ideeën van het plan aan de eisen en normen van de gemeente en wordt gezorgd dat zowel de toegankelijkheid van bepaalde straten na uitvoering op peil blijft. Daarnaast worden de parkeeroplossingen via de Wassenaarstraat ontsloten, waardoor de verkeersbewegingen aan de oostzijde van de projectlocatie uitsluitend voor bestemmingsverkeer toegankelijk blijft.

Tot slot bestrijkt het vraagstuk over de bouwhoogte een breder vraagstuk, wat samenhangt met de opgave en totaalsom vanuit de woningcorporatie, de overkoepelende woningnood en zoektocht naar een sluitende casus en de wens om voldoende kwalitatieve buitenruimte overeind te houden. Deze puzzel blijft onderdeel van de zoektocht en zal ook in het proces aan alle eisen telkens worden getoetst.

In navolging van dit moment heeft er een gesprek plaatsgevonden (dd. 16 december 2024) met een aantal mensen van de omgeving en de gemeente om vragen te bespreken. Hierna is er besloten om verder in kleiner comité in gesprek te gaan met elkaar om gehoor te geven aan de vragen en zorgen over en weer, zodat dit in aanloop naar een definitief ontwerp een plek krijgt in het proces. Door dit gesprek in kleiner gezelschap te voeren, konden zorgen wat nadrukkelijker geuit worden en was er meer ruimte voor tussentijdse toelichting.

3.3 Omgevingsgesprek 1 – Verdiepend gesprek omwonenden Wassenaarstraat

3.3.1 Algemeen

Datum: 13 januari 2025

Locatie: Kantoor Goed Wonen Gemert

Type bijeenkomst: Toelichting vanuit Goed Wonen Gemert en gesprek

Uitgenodigd: Vertegenwoordiging Cortenbachstraat en Wassenaarstraat

3.3.2 Gesprek en aandachtspunten

Geachte heer overige omwonende,

Dank jullie voor het gesprek van 13 januari 2025. Het gesprek is aangevraagd na aanleiding van zorgen over de herstructurering van de Wassenaarstraat. De algemene zorgen betreffen bouwhoogte, toename van het aantal woningen, mogelijke gevolgen voor het uitzicht en verkeer en woningwaarde. Deze mail is een korte verslaglegging van de bespreking.

Aanwezigen:

.. Cortenbachstraat..
.. Cortenbachstraat ..
.. Cortenbachstraat ..
.. Cortenbachstraat ..
.. Virmundtstraat..
.. Einattenhof (namens)
.. Manager Goed Wonen (vastgoed)
.. Projectleider Goed Wonen (vastgoed)
.. Wooncoach Goed Wonen (sociaal)
.. Projectleider gemeente Gemert-Bakel

Door ... is een toelichting gegeven op de uitgangspunten van Goed Wonen. Er is een algemeen schrijnend tekort aan woningen dit geldt ook voor het aantal beschikbare sociale huurwoningen. De locatie Wassenaarstraat is een uitgelezen locatie om onze woningbehoefte in te vullen.

Een groot gedeelte van de Wassenaarstraat / Einattenhof / Van Loestraat is in 2007 geherstructureerd (fase 1). De woningen die nu op de nominatie staan voor sloop-nieuwbouw betreft fase 2 van deze herstructurering. Destijds is aan de zittende huurders en omwonende dit ook als zodanig gecommuniceerd. De geselecteerde woningen zijn "op" en voldoen niet meer aan de huidige wet- en regelgeving en gewenste normeringen.

KAW architecten heeft van Goed Wonen de opdracht gekregen om een stedenbouwkundig ontwerp te maken. Hierin moeten we rekeningen houden met wettelijke beleidskaders en processen. In overleg met de gemeente werken we dit uit. Het ontwerp wat er nu ligt voldoet aan deze kaders en hebben we u getoond tijdens de inloopbijeenkomst welke de aftrap was voor de omgevingsdialoog. U input uit de bespreking nemen we mee in het vervolg. Dit betreft in hoofdlijnen: Maak de gevels aan zijde van Cortenbachstraat vriendelijker en zorg voor meer privacy aan zijde Cortenbachstraat. We gaan met KAW en gemeente in gesprek hoe deze punten passend ingevuld kunnen worden en komen hierop terug in een volgende bespreking.

In grove lijnen zijn we voornemens om voor het zomerreces 2025 in procedure te zijn. De komende maanden gebruiken we om het ontwerp verder te complementeren, de onderzoeken af te ronden en de omgevingsdialoog verder te voeren.

Laten we in contact blijven en wij melden ons voor de vervolgbespreking. Tot zover bedankt.

3.3.3 Uitkomst en vervolg

Na aanleiding van dit gesprek zijn er nog korte aanvullingen gekomen vanuit de bewoners. Dit betreft de wens voor het realiseren van een trapsgewijze setback (zoals het voorbeeld van de situatie achter familie ... op Einattenhof ...), en het verdere gesprek om te werken naar maximaal 3 verdiepingen per complex. Deze situatie is verder onderwerp van gesprek en is vervolgens uitgezocht door KAW en Goed Wonen Gemert op onder andere haalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Deze vraagstukken leven nadrukkelijk onder de omwonenden en krijgen dus vervolgens nadrukkelijk aandacht in het onderzoek en onderbouwing. Dit wordt dan ook in een tweede gesprek expliciet gepresenteerd en uitgelegd hoe dit zich tot elkaar verhoudt en waar de ruimte zit om binnen alle kaders te zoeken naar een wenselijke situatie waarin er verschillende belangen met elkaar kunnen worden verenigt. Hierdoor is er voor gekozen om dit wederom eerst specifiek te bespreken met deze groep omwonenden voordat het breder gedeeld zou worden binnen de omgeving.

3.4 Omgevingsgesprek 2 – Verdiepend gesprek omwonenden Wassenaarstraat

3.4.1 Algemeen

Datum: 12 maart 2025

Locatie: Kantoor Goed Wonen Gemert
Type bijeenkomst: Presentatie en vervolgens gesprek
Uitgenodigd: Vertegenwoordiging Cortenbachstraat en Wassenaarstraat
Presentatie: Bijlage 3.1

3.4.2 Gesprek en aandachtspunten

Geachte heer overige omwonende,

Hierbij een korte samenvatting van de 2^{de} omgevingsdialoog d.d. 12-03-25

Aanwezigen:

..	Cortenbachstraat ..
..	Cortenbachstraat ..
..	Cortenbachstraat ..
..	Cortenbachstraat ..
..	Wassenaarstraat ..
..	Manager Goed Wonen (vastgoed)
..	Projectleider Goed Wonen (vastgoed)
..	Wooncoach Goed Wonen (sociaal)
..	Projectleider gemeente Gemert-Bakel
..	KAW architecten

De afgelopen periode is gewerkt aan de opgave c.q. vraag "maak de gevels aan zijde van Cortenbachstraat vriendelijker en zorg voor meer privacy aan zijde Cortenbachstraat".

KAW architecten (..) heeft middels een presentatie toelichting gegeven op een zonnestudie, geheel gesloten zijkanten van balkons, dichte balkonhekken, het laten vervallen van appartementen op de 4^{de} bouwlaag (een zogenaamde setback), uitzichten vanaf de tuinen Cortenbachstraat naar de gebouwen, vergroenen van achterpaden met bomen, groene gevels, diffuse ramen of ramen op hoogte en de mogelijkheid van een andere gevel materialisatie bij de bovenste bouwlagen. In verschillende fases van het ontwerp zal hierover een beslissing worden genomen.

Jullie hebben in de bespreking aangegeven teleurgesteld te zijn in de gedane aanpassingen. Jullie voorkeur/wens is dat de 4^{de} bouwlaag geheel verdwijnt en dat er bij de andere blokken een setback op de 3^{de} verdieping komt. Dit zou betekenen dat er veel wooneenheden vervallen waardoor de woningbouwopgave niet behaald wordt. Wij hebben aangegeven dat dit scenario niet haalbaar is maar dat we nog eens de (on-) mogelijkheden bekijken van projectlocatie, dit in samenspraak met gemeente en KAW.

Wij nemen weer contact met jullie op voor een nieuwe afspraak, naar verwachting, eind april.

Dank.

3.4.3 Uitkomst en vervolg

Naar aanleiding van de vragen is de situatie uitgezocht qua haalbaarheid en mogelijkheid om het ruimtelijk in te passen. Vanuit de omwonenden was de wens dat de vierde bouwlaag compleet vervalt en bij de andere woongebouwen een setback wordt voorzien aan zijde van het achterpad Cortenbachstraat. Dit betekent voor Goed Wonen of minder wooneenheden of kleinere wooneenheden realiseren. Minder wooneenheden realiseren is gezien de forse woningbouwopgave en haalbaarheid van het plan niet mogelijk. Het bouwen van meer kleinere wooneenheden past niet in de woningbehoefte. Het realiseren van wooneenheden conform woningvraag in minder bouwlagen resulteert in forsere footprint waardoor er weer minder ruimte is voor groen, water en parkeren. Dit is ook zo gecommuniceerd richting de inwoners en onderbouwt richting de vraag van de wethouder (dd. 9 april 2025, zie bijlage 3.2)

Dit betekent dat er in het ontwerp voor 1 gebouw wordt uitgegaan van vier verdiepingen, de andere 2 blijven drie, maar zeker wordt de verfijning opgezocht in de verdere fases. Denk hierbij bijvoorbeeld aan gesloten zijanten van balkons, dichte balkonhekken, uitzichtbeperkingen vanaf balkons, vergroenen van achterpaden met bomen, groene gevels, diffuse ramen of ramen op hoogte en de mogelijkheid van een andere gevel materialisatie bij de bovenste bouwlagen. In verschillende vervolgfases van het ontwerp zal dit nader uitgewerkt worden.

3.5 Omgevingsdialoog 3 – Toelichten uiteindelijk ontwerp en afstemmen met de buurt

3.5.1 Algemeen

Datum: 14 mei 2025

Locatie: Kantoor Goed Wonen Gemert

Type bijeenkomst: Informatiebijeenkomst – gesprekken aan de hand van posterborden

Uitgenodigd: huidige huurders en omwonenden

Uitnodiging: via mail (voorkeur uitgesproken vanuit omwonenden)

Posterborden: zie bijlage 4.1

Op 14 mei is wederom van 17.00 tot 19.00 uur een inloopbijeenkomst georganiseerd voor huidige huurders en de omwonenden. Ditmaal was het een gezamenlijk moment en kon iedereen zelf een moment kiezen om hier binnen te lopen. De opzet was inhoudelijk hetzelfde: posterborden, waarbij er ruimte is om in een kleinere groep of zelfs individueel langs de borden te lopen en toelichting te krijgen. Op de posterborden stond wederom de uitgangspunten, zowel vanuit Goed Wonen Gemert als stedenbouwkundig, waarna het ontwerp voor de gebouwen verder werd toegelicht. Nogmaals was dit het moment om met elkaar het gesprek aan te gaan over het ontwerp alvorens het als plan kon worden ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel.

3.5.2 Uitnodiging omwonenden

Geachte heer overige omwonende,

Wij hebben, volgens afspraak, de afgelopen periode nogmaals de (on-) mogelijkheden bekeken van projectlocatie. Jullie wens is dat de vierde bouwlaag compleet vervalt en bij de andere woongebouwen een setback wordt voorzien aan zijde van het achterpad Cortenbachstraat.

Dit betekent voor Goed Wonen of minder wooneenheden of kleinere wooneenheden realiseren. Minder wooneenheden realiseren is gezien de forse woningbouwopgave en haalbaarheid van het plan niet mogelijk. Het bouwen van meer kleinere wooneenheden past niet in de woningbehoefte. Het realiseren van wooneenheden conform woningvraag in minder bouwlagen resulteert in forsere footprint waardoor er weer minder ruimte is voor groen, water en parkeren.

Dit betekent dat we vasthouden aan het huidige ontwerp maar zeker nog de verfijning opzoeken in de verdere fases. Denk hierbij bijvoorbeeld aan gesloten zijanten van balkons, dichte balkonhekken, uitzichtbeperkingen vanaf balkons, vergroenen van achterpaden met bomen, groene gevels, diffuse ramen of ramen op hoogte en de mogelijkheid van een andere gevel materialisatie bij de bovenste bouwlagen. In verschillende vervolgfases van het ontwerp zal dit nader uitgewerkt worden.

We beseffen ons dat dit niet het antwoord is waarop jullie hadden gehoopt maar wat ons betreft blijven we de goede omgevingsdialoog met elkaar voeren. Goed Wonen gaat in overleg met gemeente het huidige ontwerp in procedure brengen voor de zomervakantie.

Op woensdag 14 mei 2025 tussen 17.00-19.00uur staat de volgende inloop gepland voor de gehele omgeving Wassenaarstraat. De presentatieborden die tijdens die inloophet moment getoond worden zullen niet nieuw zijn voor jullie maar iets verder uitgewerkt door KAW. Jullie zijn van harte welkom.

Vragen? We horen het graag.

3.5.3 Gesprek en aandachtspunten

Veel van de aanwezigen waren te spreken over de richting waarop het plan zich ontwikkelde. Mede door de verdere uitwerking van de beoogde materialisering van de gebouwen, de inrichting van de tussenruimten, het inzetten van groen en de uitwerking van de verkeerssituatie zorgde ervoor dat mensen zich gehoord voelde na de vorige omgevingsdialogen. Ook de inpassing van een oudere doelgroep, waarmee er ruimte wordt geboden aan een groep binnen de samenleving die een ander type woning zoekt werd door mensen goed ontvangen. Daarbij zijn er verschillende mensen gesproken vanuit de omgeving en waren er uiteindelijk minder van de huidige bewoners nog aanwezig. Dit is ook logisch, gezien het feit dat het plan met name invloed heeft op de huidige omwonenden en de bewoners veelal verhuizen naar andere plekken in de wijk en omgeving.

3.5.3 Uitkomst en vervolg

Uiteindelijk heeft het ontwerp zich op enkele punten nog verder verfijnd naar aanleiding van alle input die er in de afgelopen periode is gegeven. Zo zijn er concrete afspraken gekomen met elkaar over onder andere de zichtlijnen, het parkeren en de balkons. Hierin is er gehoor gegeven aan het geluid om goed rekening te houden met de privacy vraagstukken en de mogelijke overlast die er door de verkeersstromen kan komen. Het ingediende plan zoekt daarin nadrukkelijk om een haalbare situatie, waarin zowel de businesscase vanuit Goed Wonen Gemert, de ruimtelijke kwaliteit en de wensen van omwonenden bij elkaar komen. Een aanvullende concrete opvolging is ook het introduceren van een setback in het gebouw van vier lagen aan de zijde van de Cortenbachstraat. Hiermee wordt gepoogd om een logisch antwoord te bieden op de onderliggende vraag.

4 CONCLUSIE EN REFLECTIE

Er ligt een mooie opgave, waarin er wordt geprobeerd om een aantal vraagstukken op een passende manier met elkaar te verenigen: duurzame wijkvernieuwing, groeiende vraag naar woningen, ruimte voor andere doelgroepen en een kwalitatieve inpassing in een bestaande omgeving. Door al vroeg in gesprek te gaan met de omgeving is er veel ruimte geboden voor inbreng, zorgen en vragen. We hebben expliciet geprobeerd om op een laagdrempelige manier met mensen in gesprek te gaan en de plannen toe te lichten. Er is expliciet ruimte geboden aan onderliggende emotie en zorgen vanuit de wijk door aanvullende momenten te organiseren. Daarin hebben we ten alle tijden naar elkaar geprobeerd te luisteren en zo goed mogelijk de verschillende belangen met elkaar te verenigen. Vraagstukken die er speelden over de omgeving hebben we telkens meegenomen en een goed antwoord op kunnen bieden, getuige ook de positieve stemming die er bij de laatste bijeenkomst heerste. Het is telkens duidelijk gemaakt waar we stonden, er werd specifiek op bepaalde aspecten gevraagd om feedback en reactie, waardoor er ruimte was om ideeën mee te nemen in het verdere ontwerp. De posterborden waren ook te allen tijde op het kantoor van Goed Wonen te zien, waardoor ook buiten de inloophmomenten er ruimte was om het over de plannen te hebben. Ondanks dat je het uiteindelijk soms niet helemaal eens wordt over een bepaalde oplossing, blijf je wel in gesprek en kun je samen werken aan een begrip over en weer. En daarmee samen blijven sleutelen aan een mooie leefomgeving.

BIJLAGE 1

Omgevingsdialoog 1 – voorafgaand aan het sloopbesluit

Uitnodiging: zie bijlage 1.1

Posterborden: zie bijlage 1.2

DE EERSTE IDEEËN! EN WAT HEBBEN WE GEHOORD? WASSENAARSTRAAT

NIEUWBSBRIEF | BIJeenkomst DINSDAG 26 MAART

Uitnodiging
inloophmoment op
kantoor Goed Wonen
22 en 23 mei, tussen
15:00-19:30u

Wassenaarstraat

WASSENAARSTRAAT
LANDCHAMBER 1881 1708

?

!





Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

HOE GAAN WE VERDER?

Goed Wonen



SAMEN EEN PLAN
ONTWIKKELEN



WONINGEN VOOR
BREDE DOELGROEP



ENERGIEZUINIGE
WONINGEN -
BESPAREN OP
ENERGIELASTEN



25 EXTRA WONINGEN
TOEVOEGEN OP DE
WASSENAARSTRAAT EN
DE PREDIKHERENSTRAAT



DUURZAAM BOUWEN
RUIMTE VOOR
GROEN



In mei weet u waar u aan toe bent

We werken toe naar onze deadline in mei. Dan staat vast welke woningen worden gesloopt. We weten in mei ook hoeveel woningen we willen terugbouwen en wat voor woningen dit zijn. Daarna gaat Goed Wonen aan de slag met het Sociaal Plan.

In mei zijn er inloopmomenten op het kantoor van Goed Wonen

Zo kan iedere bewoner langskomen wanneer dat hem/haar goed uitkomt. Hier zijn meerdere momenten voor gepland. Goed Wonen gaat dan in op uw eigen woonsituatie en licht het plan toe. Deze momenten vinden plaats op de volgende data:

woensdag 22-05-2024 van 15:00-19:30u

donderdag 23-05-2024 van 15:00-19:30u

Op donderdag is KAW ook aanwezig.

Wat hebben we tot nu toe gedaan?

STAP 1 - in november en december

In de eerste stap hebben wij met Goed Wonen, de gemeente, de thuiszorg en de wijkagent goed naar de buurt gekeken. Ook is er een fotograaf in de buurt geweest.

STAP 2 - in januari

In januari zijn we zelf veel in de buurt geweest. We zijn langs de deuren gegaan voor een kennismaking. Ook hebben we u uitgenodigd voor een bijeenkomst in de buurt. Hier hebben we de buurt samen in kaart gebracht.

STAP 3 – in februari tot april

In stap 3 hebben we de meeste bewoners persoonlijk gesproken. Dit hebben we gehoord:

- jullie willen snel duidelijkheid
- de woningen zijn gehorig, in slechte staat en schimmelig
- het ons-kent-ons karakter is belangrijk

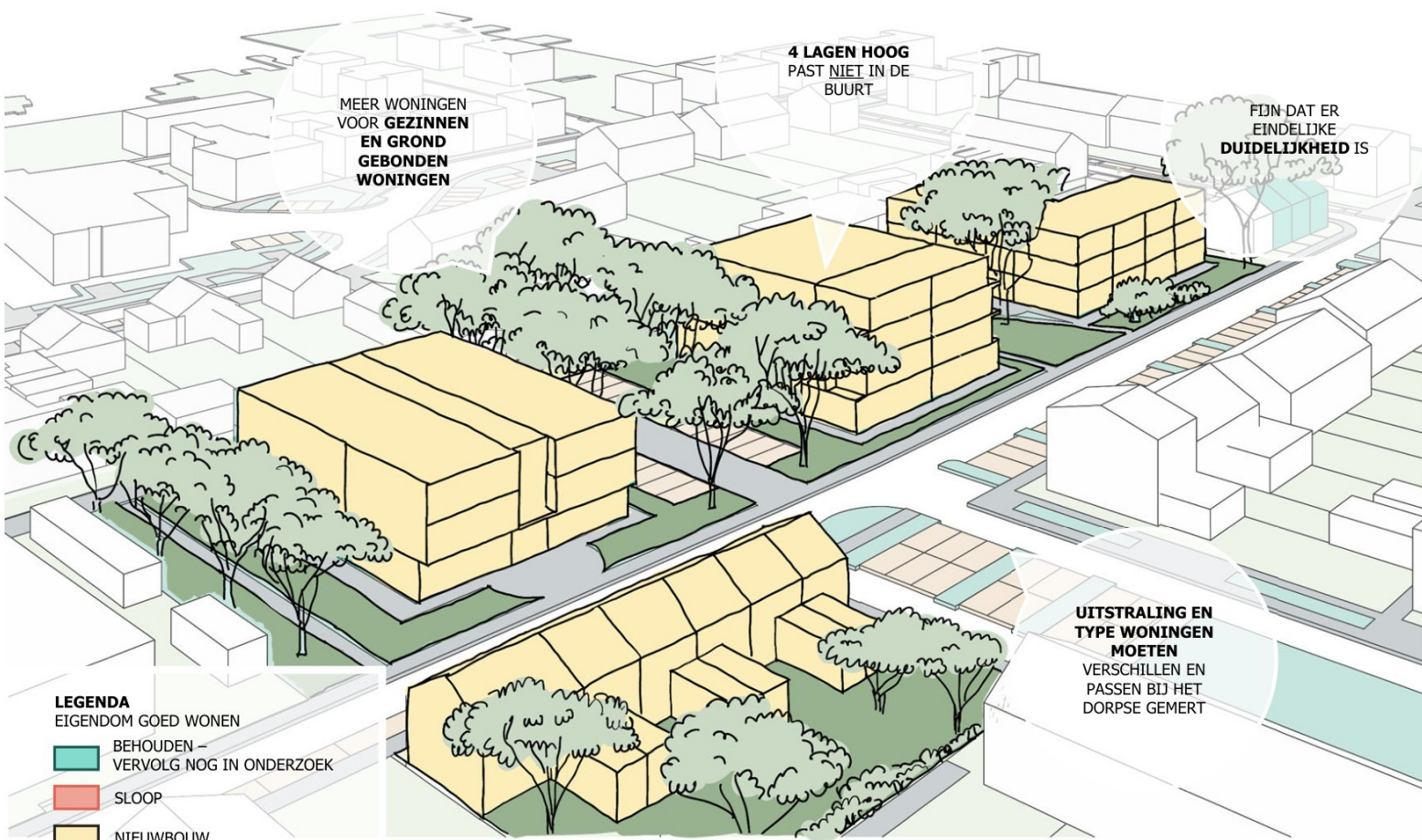
**Alles wat we hebben onderzocht hebben we
samengebracht in een eerste idee.**



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

HET EERSTE IDEE

Goed Wonen



Dit is het eerste idee

Wij hebben op de bijeenkomst van dinsdag 26 maart het eerste idee voor de buurt besproken. In dit idee worden de woningen in rood gesloopt. We kiezen hiervoor omdat de woningen in slechte staat zijn. Op deze plek komen nieuwe woningen terug. Dit zijn appartementen én grondgebonden woningen. In de tekening ziet u hoe dat eruit kan komen te zien.

Op de bijeenkomst hebben buurtbewoners gereageerd. Hun reactie ziet u in de tekstballonnen. Zo bent ook u op de hoogte. Op de inloopdagen in mei presenteren we het definitieve plan.

De mening van de bewoners op deze ideeën is belangrijk

Wij willen benadrukken dat we graag meer reacties willen ophalen. Wij vinden het belangrijk dat iedereen gehoord wordt. Alleen zo maken we het plan beter!

Wat vindt u van deze ideeën? U kunt hiervoor een mail sturen naar praatmeegemert@kaw.nl. Dat kunnen wij dan weer verwerken in het uiteindelijke plan.





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

DE ZEKERHEDEN VAN GOED WONEN

Goed Wonen

Het kan zijn dat uw woning gesloopt wordt

Dat is een ingrijpende gebeurtenis. Als huurder van Goed Wonen heeft u dan een aantal rechten. Deze rechten staan aan de rechterzijde afgebeeld.

Uw rechten (wanneer u in een sloopwoning woont) staan vastgelegd in een Sociaal Plan

Een Sociaal Plan is een officieel document waarin afspraken staan tussen de bewoner en Goed Wonen. In een Sociaal Plan staan de rechten van een bewoner wanneer zijn/haar woning gesloopt wordt. Deze zijn hiernaast uitgewerkt. Hier hebben wij samen met Goed Wonen over nagedacht.

Het Sociaal Plan is alleen maar voor woningen met een sloopbesluit

Voor de woningen die niet worden gesloopt is er een ander plan. Hier komen wij later op terug.

U krijgt urgentie bij het zoeken van een nieuwe woning

Een wooncoach van Goed Wonen neemt contact met u op als het sloopbesluit er ligt. We verwachten dat deze keukentafelgesprekken in juni zullen zijn. In het geval dat uw woning gesloopt wordt, helpt Goed Wonen u bij het zoeken naar een passende woning.

Wij vinden het belangrijk dat zo veel mogelijk bewoners terugkomen

Zo blijft de sfeer in de buurt zo veel mogelijk hetzelfde. Hoe kunnen we daarvoor zorgen? De huidige bewoners krijgen voorrang om terug te keren in de nieuwbouw.

Vragen aan KAW?

Wij verzamelen vragen en/of opmerkingen over deze eerste ideeën

U kunt een mail sturen naar praatmeegemert@kaw.nl. Zo maken we het plan samen beter!

Van maandag tot en met donderdag zijn wij tussen 10u en 17u bereikbaar.

Names Goed Wonen

Team KAW



VERHUISVERGOEDING

U krijgt eenmalig de wettelijke 6.505 euro



EIGEN WONING VERBOUWD?

Goed Wonen gaat in overleg over mogelijke vergoeding



HULP NODIG?

De wooncoach van Goed Wonen ondersteunt huurders



TERUG NA SLOOP

Huurders van gesloopte woningen hebben het eerste recht om terug te keren in de nieuwbouw



PASSEND WONEN

Huurders hebben recht op een passende woning



URGENTIE

Huurders van sloopwoningen hebben voorrang op andere woningzoekenden



PLANNING

Uw huis wordt niet binnen twee jaar gesloopt



VINGER AAN DE POLS

De voortgang wordt gedeeld via nieuwsbrieven, persoonlijke gesprekken en bijeenkomsten



ONDERHOUD

Het onderhoud blijven we doen tot de woning leegstaat



BETAALBAARHEID

Huurprijzen passend bij inkomen
Mogelijkheid tot huurgewinning

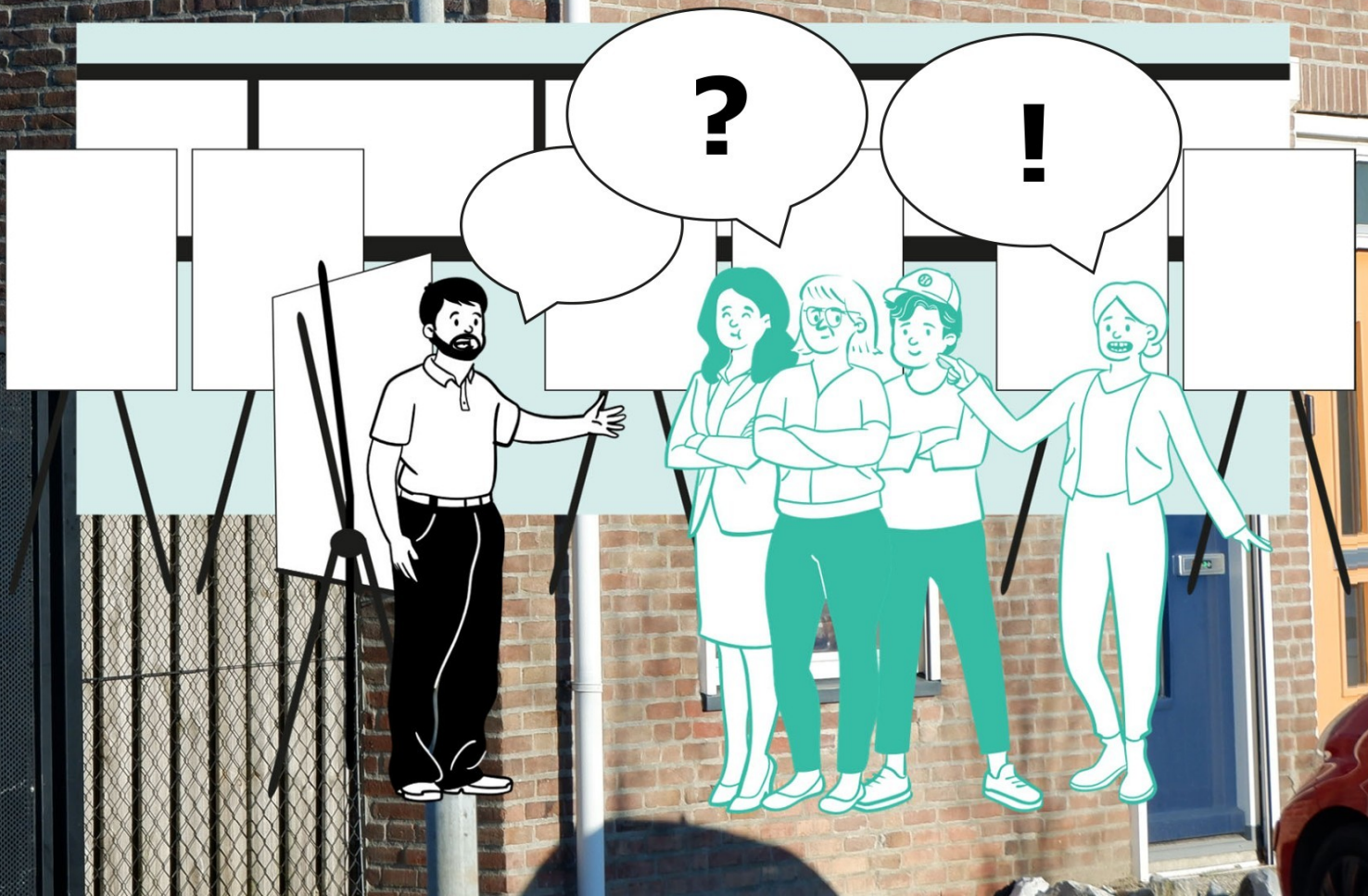
DE EERSTE IDEEËN!

WAT HEBBEN WE GEHOORD?

PREDIKHERENSTRAAT

NIEUWBSBRIEF | BIJeenKOMST DINSDAG 26 MAART

Uitnodiging
inloopmoment op
kantoor Goed Wonen
22 en 23 mei, tussen
15:00-19:30u





Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

HOE GAAN WE VERDER?

Goed Wonen



SAMEN EEN PLAN
ONTWIKKELEN



WONINGEN VOOR
BREDE DOELGROEP



ENERGIEZUINIGE
WONINGEN -
BESPAREN OP
ENERGIELASTEN



25 EXTRA WONINGEN
TOEVOEGEN OP DE
WASSENAARSTRAAT EN
DE PREDIKHERENSTRAAT



DUURZAAM BOUWEN
RUIMTE VOOR
GROEN



In mei weet u waar u aan toe bent

We werken toe naar onze deadline begin mei. Dan staat vast welke woningen worden gesloopt. We weten in mei ook hoeveel woningen we willen terugbouwen en wat voor woningen dit zijn. Daarna gaat Goed Wonen aan de slag met het Sociaal Plan.

In mei zijn er inloophmomenten op het kantoor van Goed Wonen

Zo kan iedere bewoner langskomen wanneer dat hem/haar goed uitkomt. Hier zijn meerdere momenten voor gepland. Goed Wonen gaat dan in op uw eigen woonsituatie en licht het plan toe. Deze momenten vinden plaats op de volgende data:

woensdag 22-05-2024 van 15:00-19:30u

donderdag 23-05-2024 van 15:00-19:30u

Op donderdag is KAW ook aanwezig.

Wat hebben we tot nu toe gedaan?

STAP 1 - in november en december

In de eerste stap hebben wij met Goed Wonen, de gemeente, de thuiszorg en de wijkagent goed naar de buurt gekeken. Ook is er een fotograaf in de buurt geweest.

STAP 2 - in januari

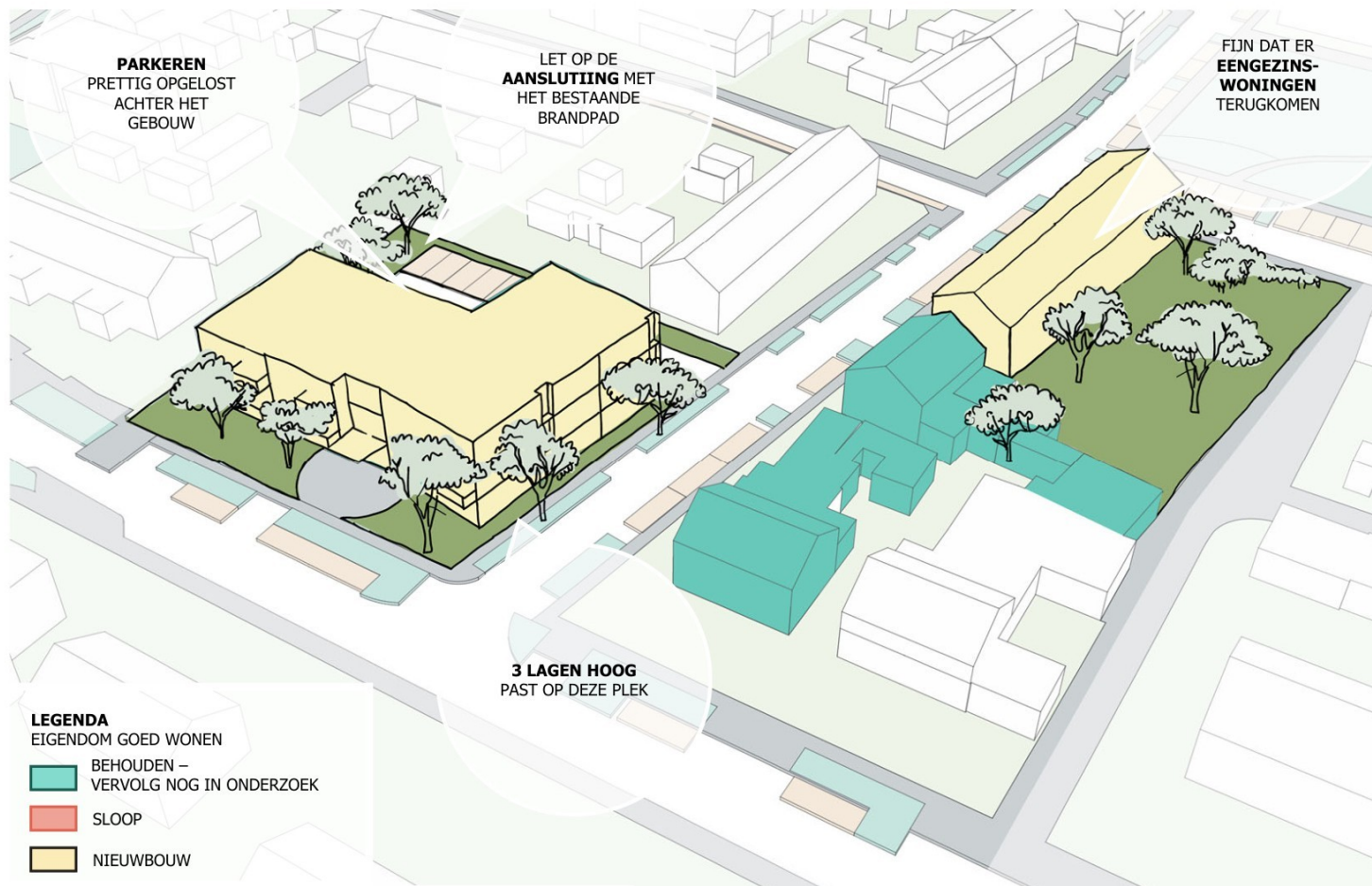
In januari zijn we zelf veel in de buurt geweest. We zijn langs de deuren gegaan voor een kennismaking. Ook hebben we u uitgenodigd voor een bijeenkomst in de buurt. Hier hebben we de buurt samen in kaart gebracht.

STAP 3 – in februari tot april

In stap 3 hebben we de meeste bewoners persoonlijk gesproken. Dit hebben we gehoord:

- jullie willen snel duidelijkheid
- de woningen zijn gehorig, in slechte staat en schimmelig
- het ons-kent-ons karakter is belangrijk

**Alles wat we hebben onderzocht hebben we
samengebracht in een eerste idee.**



Dit is het eerste idee

Wij hebben op de bijeenkomst van dinsdag 26 maart het eerste idee voor de buurt besproken. In dit idee worden de woningen in rood gesloopt. We kiezen hiervoor omdat de woningen in slechte staat zijn. Op deze plek komen nieuwe woningen terug. Dit zijn appartementen én grondgebonden woningen. In de tekening ziet u hoe dat eruit kan komen te zien.

Op de bijeenkomst hebben buurtbewoners gereageerd. Hun reactie ziet u in de tekstballonnen. Zo bent ook u op de hoogte. Op de inloopdagen in mei presenteren we het definitieve plan.

De mening van de bewoners op deze ideeën is belangrijk

Wij willen benadrukken dat we graag meer reacties willen ophalen. Wij vinden het belangrijk dat iedereen gehoord wordt. Alleen zo maken we het plan beter!

Wat vindt u van deze ideeën? U kunt hiervoor een mail sturen naar praatmeegemert@kaw.nl. Dat kunnen wij dan weer verwerken in het uiteindelijke plan.





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

DE ZEKERHEDEN VAN GOED WONEN

Goed Wonen

Het kan zijn dat uw woning gesloopt wordt

Dat is een ingrijpende gebeurtenis. Als huurder van Goed Wonen heeft u dan een aantal rechten. Deze rechten staan aan de rechterzijde afgebeeld.

Uw rechten (wanneer u in een sloopwoning woont) staan vastgelegd in een Sociaal Plan

Een Sociaal Plan is een officieel document waarin afspraken staan tussen de bewoner en Goed Wonen. In een Sociaal Plan staan de rechten van een bewoner wanneer zijn/haar woning gesloopt wordt. Deze zijn hierboven uitgewerkt. Hier hebben wij samen met Goed Wonen over nagedacht.

Het Sociaal Plan is alleen maar voor woningen met een sloopbesluit

Voor de woningen die niet worden gesloopt is er een ander plan. Hier komen wij later op terug.

U krijgt urgentie bij het zoeken van een nieuwe woning

Een wooncoach van Goed Wonen neemt contact met u op als het sloopbesluit er ligt. We verwachten dat deze keukentafelgesprekken in juni zullen zijn. In het geval dat uw woning gesloopt wordt, helpt Goed Wonen u bij het zoeken naar een passende woning.

Wij vinden het belangrijk dat zo veel mogelijk bewoners terugkomen

Zo blijft de sfeer in de buurt zo veel mogelijk hetzelfde. Hoe kunnen we daarvoor zorgen? De huidige bewoners krijgen voorrang om terug te keren in de nieuwbouw.

Vragen aan KAW?

Wij verzamelen vragen en/of opmerkingen over deze eerste ideeën

U kunt een mail sturen naar praatmeegemert@kaw.nl. Zo maken we het plan samen beter!

Van maandag tot en met donderdag zijn wij tussen 10u en 17u bereikbaar.

Names Goed Wonen

Team KAW



VERHUISVERGOEDING

U krijgt eenmalig de wettelijke 6.505 euro



EIGEN WONING VERBOUWD?

Goed Wonen gaat in overleg over mogelijke vergoeding



HULP NODIG?

De wooncoach van Goed Wonen ondersteunt huurders



TERUG NA SLOOP

Huurders van gesloopte woningen hebben het eerste recht om terug te keren in de nieuwbouw



PASSEND WONEN

Huurders hebben recht op een passende woning



URGENTIE

Huurders van sloopwoningen hebben voorrang op andere woningzoekenden



PLANNING

Uw huis wordt niet binnen twee jaar gesloopt



VINGER AAN DE POLS

De voortgang wordt gedeeld via nieuwsbrieven, persoonlijke gesprekken en bijeenkomsten



ONDERHOUD

Het onderhoud blijven we doen tot de woning leegstaat



BETAALBAARHEID

Huurprijzen passend bij inkomen
Mogelijkheid tot huurgewenning

WELKOM! ZEKERHEDEN GOED WONEN

WAT KUNT U VAN GOED WONEN GEMERT VERWACHTEN WANNEER UW WONING GESLOOPT WORDT?



ONDERHOUD

Het onderhoud blijven we doen tot de woning leegstaat



PASSEND WONEN

Huurders hebben recht op een passende woning



URGENTIE

Huurders van sloopwoning hebben voorrang op andere woningzoekenden



VERHUISVERGOEDING

U krijgt eenmalig de wettelijke 7.428 euro



EIGEN WONING VERBOUWD?

Goed Wonen gaat in overleg over mogelijke vergoeding



BETAALBAARHEID

Huurprijzen passend bij inkomen
Mogelijkheid tot huurgewenning



PLANNING

Uw huis wordt zeker niet binnen twee jaar gesloopt.



VINGER AAN DE POLS

De voortgang wordt gedeeld via nieuwsbrieven, persoonlijke gesprekken en bijeenkomsten



HULP NODIG?

De wooncoach van Goed Wonen ondersteunt huurders

WIJ WILLEN GRAAG DAT U TERUGKOMT! HOE KUNNEN WE DAARVOOR ZORGEN?



TERUG NA SLOOP

Huurders van gesloopte woningen hebben eerste recht om terug te keren in de nieuwbouw

RUIMTE VOOR OPMERKINGEN





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

PREDIKHERENSTRAAT EERSTE IDEE

Goed Wonen



LEGENDA

Eigendom Goed Wonen

- VERDUURZAMEN
- SLOOP



-10 woningen
+19 woningen

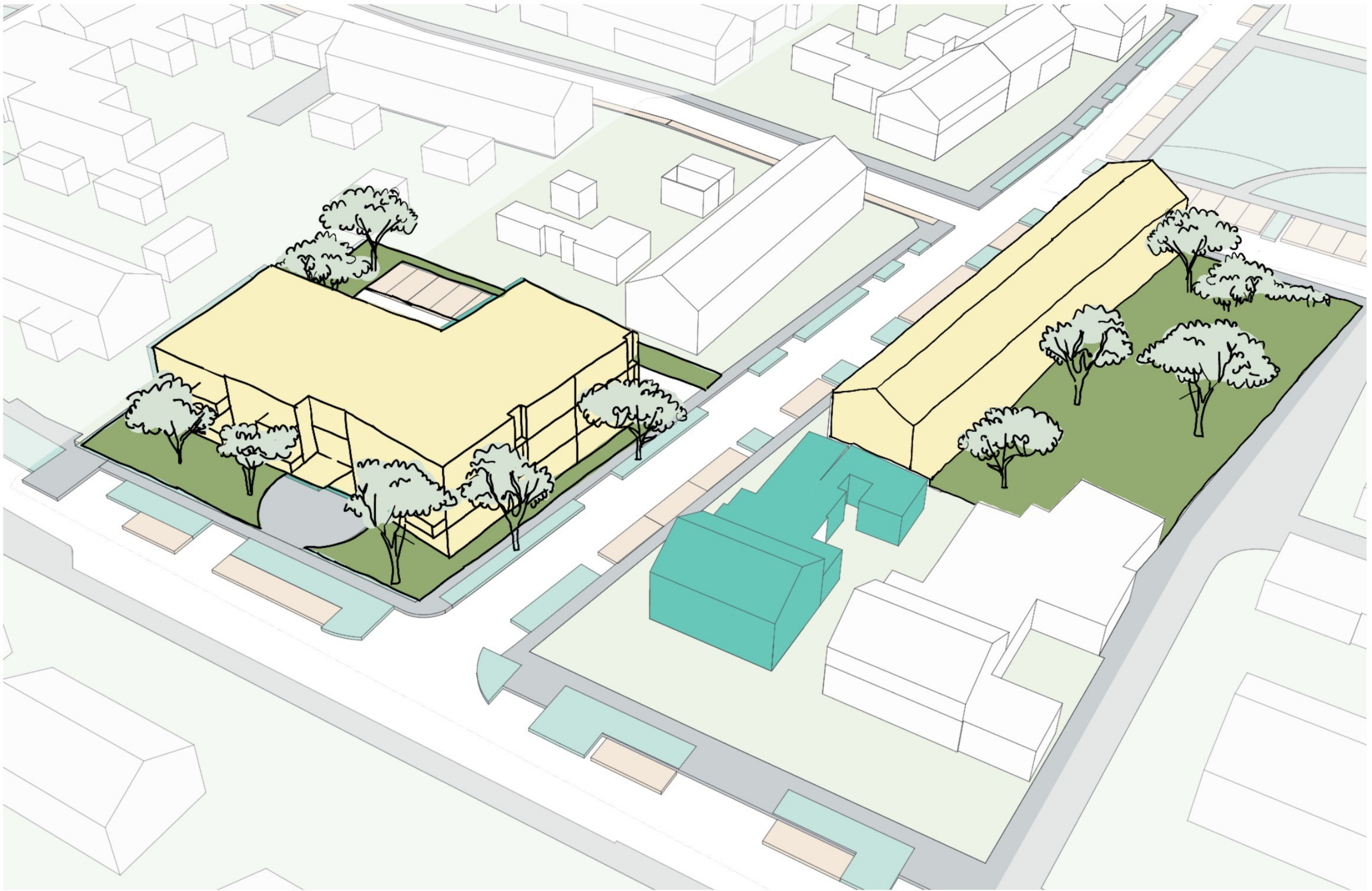


Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

PREDIKHERENSTRAAT EERSTE IDEE



Goed Wonen





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

WASSENAARSTRAAT EERSTE IDEE

Goed Wonen



LEGENDA

Eigendom Goed Wonen

- VERDUURZAMEN
- SLOOP



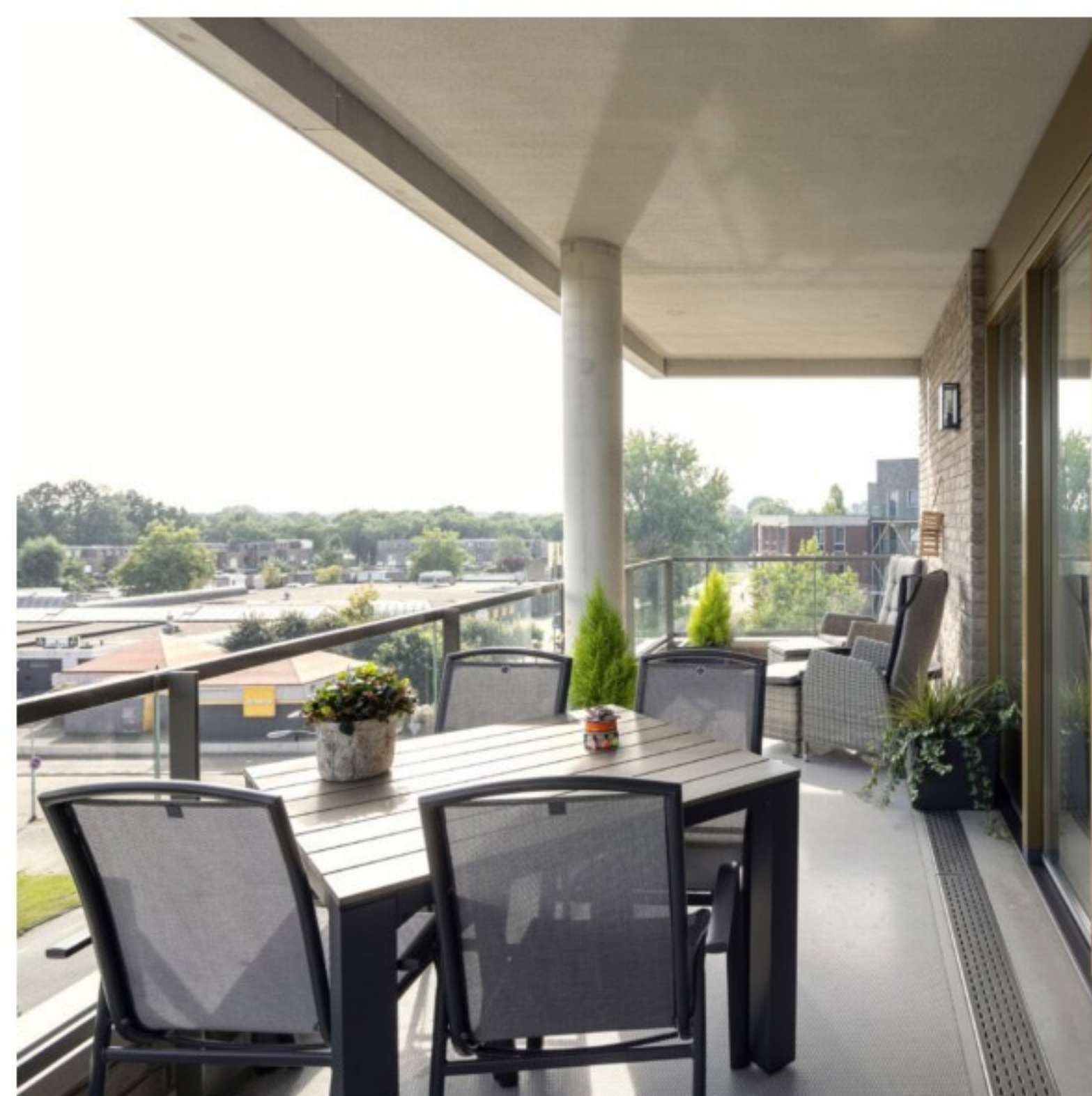
-29 woningen
+60 woningen



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

WASSENAARSTRAAT EERSTE IDEE

Goed Wonen



BIJLAGE 2

Omgevingsdialoog 2 – Presentatie eerste ontwerp en ophalen aandachtspunten omgeving

Uitnodiging: zie bijlage 2.1

Posterborden: zie bijlage 2.2

Beste bewoner en omwonenden van de Wassenaarstraat,

Afgelopen jaar is er een intensief participatietraject geweest met de bewoners van de Wassenaarstraat 2 t/m 48 (even) en 1 t/m 11 (oneven). In juli is besloten om onderstaande woningen (in rood) te slopen. De huidige bewoners van de gemarkeerde adressen zullen verhuizen. Sommige nu, sommige later. We hebben hierover goed overleg gehad met hen.

Eerst moet hiervoor een stedenbouwkundig plan worden opgesteld. Een stedenbouwkundig plan heeft gevolgen voor bewoners en omwonenden. Daarom gaan we nu ook met u in gesprek.



Goed Wonen Gemert gaat in het rood gemarkeerde gebied (met stippellijn) nieuwe woningen bouwen. Hoe deze eruit komen te zien, is nog niet bekend. We gaan dat de komende tijd samen met uw inbreng uitwerken. KAW architecten heeft een analyse gemaakt van de straat en buurt. Op basis daarvan maken zij een ontwerp, het stedenbouwkundig plan.

Begin oktober organiseren we een informatieavond. U krijgt hier binnenkort een uitnodiging voor. De precieze datum, tijd en locatie volgen nog. Deze avond is ook de start van uw betrokkenheid bij het plan.

We hopen op uw betrokkenheid bij dit traject en uw aanwezigheid bij de informatieavond in oktober. U heeft dan ook de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Met vriendelijke groet,

Goed Wonen Gemert

Beste bewoner en omwonenden van de Predikherenstraat,

Afgelopen jaar is er een intensief participatietraject geweest met de bewoners van de Bisonstraat 78 t/m 84 (even) en Predikherenstraat 34 t/m 44 (even). In juli is besloten om onderstaande woningen (in rood) te slopen. De huidige bewoners van de gemarkeerde adressen zullen verhuizen. Sommige nu, sommige later. We hebben hierover goed overleg gehad met hen.

Eerst moet hiervoor een stedenbouwkundig plan worden opgesteld. Een stedenbouwkundig plan heeft gevolgen voor bewoners en omwonenden. Daarom gaan we nu ook met u in gesprek.



Goed Wonen Gemert gaat in het rood gemarkeerde gebied (met stippellijn) nieuwe woningen bouwen. Hoe deze eruit komen te zien, is nog niet bekend. We gaan dat de komende tijd samen met uw inbreng uitwerken. KAW architecten heeft een analyse gemaakt van de straat en buurt. Op basis daarvan maken zij een ontwerp, het stedenbouwkundig plan.

Begin oktober organiseren we een informatieavond. U krijgt hier binnenkort een uitnodiging voor. De precieze datum, tijd en locatie volgen nog. Deze avond is ook de start van uw betrokkenheid bij het plan.

We hopen op uw betrokkenheid bij dit traject en uw aanwezigheid bij de informatieavond in oktober. U heeft dan ook de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Met vriendelijke groet,

Goed Wonen Gemert

Beste bewoner en omwonenden van de Wassenaarstraat,

In oktober hebben we u geïnformeerd dat we een inloop gaan organiseren.

We zijn u niet vergeten, maar helaas heeft het opstarten met de gemeente en Goed Wonen wat langer geduurd dan we in eerste instantie verwacht hadden.

Graag nodigen wij u op **woensdag 11 december 2024 tussen 17:00 tot 19:00 uit op ons kantoor** om samen met KAW en medewerkers van Goed Wonen de eerste ontwerpen te bekijken.

Uw mening is van belang en waarderen als u hierbij aanwezig bent.



Goed Wonen Gemert gaat in het rood gemarkeerde gebied (met stippellijn) nieuwe woningen bouwen. Hoe deze eruit komen te zien, is nog niet bekend. We gaan dat de komende tijd samen met uw inbreng uitwerken. KAW architecten heeft een analyse gemaakt van de straat en buurt. Op basis daarvan maken zij een ontwerp, het stedenbouwkundig plan.

We hopen op uw betrokkenheid bij dit traject en op uw aanwezigheid. U heeft dan ook de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Met vriendelijke groet,

Goed Wonen Gemert

Herinnering

Beste bewoner en omwonenden van de Predikherenstraat,

In oktober hebben we u geïnformeerd dat we een inloop gaan organiseren.

We zijn u niet vergeten, maar helaas heeft het opstarten met de gemeente en Goed Wonen wat langer geduurd dan we in eerste instantie verwacht hadden.

Graag nodigen wij u op **woensdag 11 december 2024 tussen 17:00 tot 19:00 uit op ons kantoor** om samen met KAW en medewerkers van Goed Wonen de eerste ontwerpen te bekijken.

Uw mening is van belang en waarderen als u hierbij aanwezig bent.



Goed Wonen Gemert gaat in het rood gemarkeerde gebied (met stippellijn) nieuwe woningen bouwen. Hoe deze eruit komen te zien, is nog niet bekend. We gaan dat de komende tijd samen met uw inbreng uitwerken. KAW architecten heeft een analyse gemaakt van de straat en buurt. Op basis daarvan maken zij een ontwerp, het stedenbouwkundig plan.

We hopen op uw betrokkenheid bij dit traject en op uw aanwezigheid. U heeft dan ook de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Met vriendelijke groet,

Goed Wonen Gemert



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

WELKOM BUREN!

WASSENAARSTRAAT EN PREDIKHERENSTRAAT

Goed Wonen

WAT HOOP
JE VAN
DE NIEUWBOUW?



WAT HOOP
JE VAN
DE NIEUWBOUW?



 waar woon je?

 plangebied



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

DOELEN EN KADERS

Goed Wonen

DOELEN GOEDWONEN



**DUURZAAM BOUWEN
RUIMTE VOOR GROEN**



**VERDUBBELEN VAN HET
AANTAL WONINGEN**



**ENERGIEZUINIGE
WONINGEN -
BESPAREN OP
ENERGIELASTEN**



**WONINGEN VOOR VEEL
VERSCHILLENDE MENSEN**

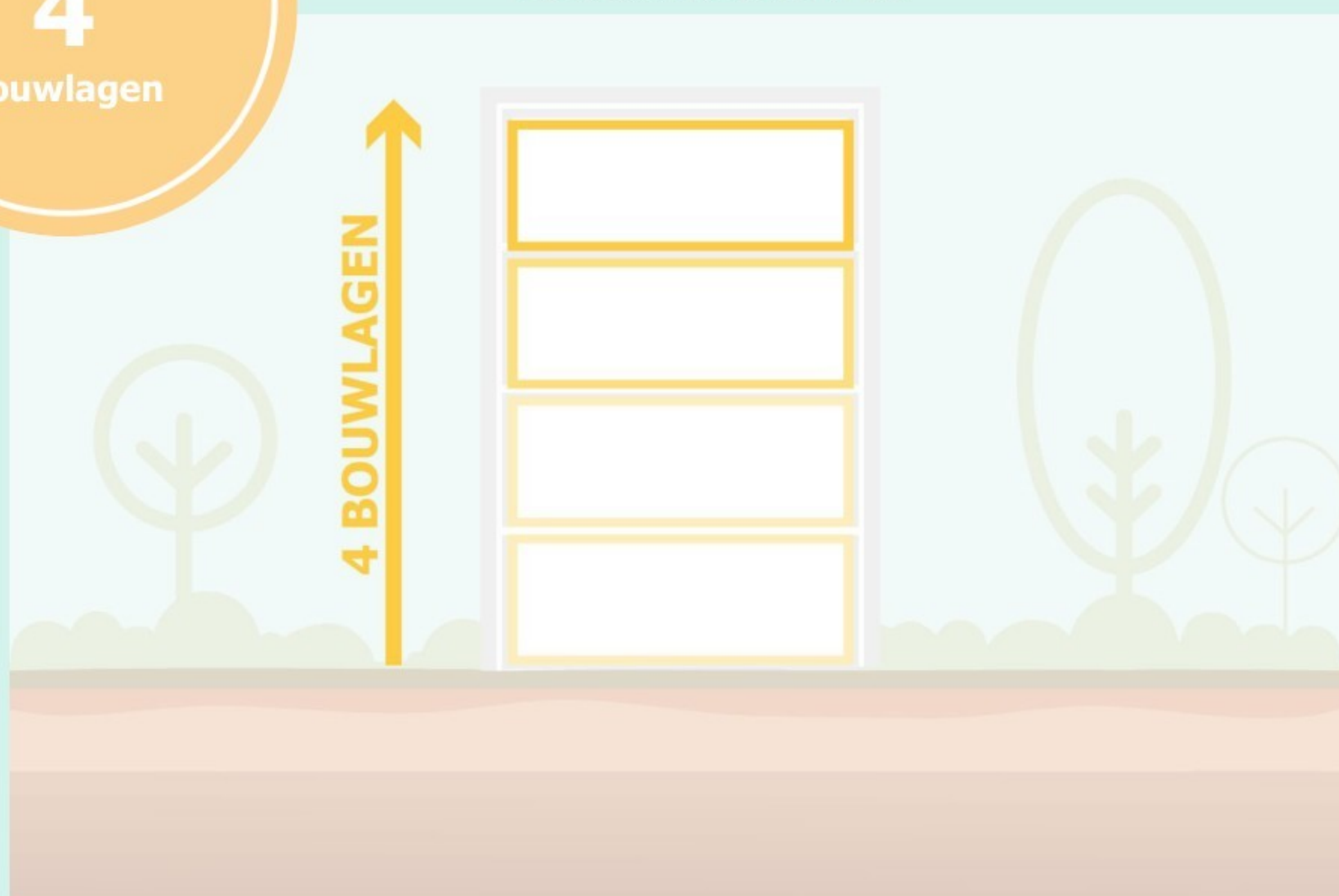


100% SOCIAAL

ALGEMENE KADERS GEMEENTE GEMERT-BAKEL

accenten van
4
bouwlagen

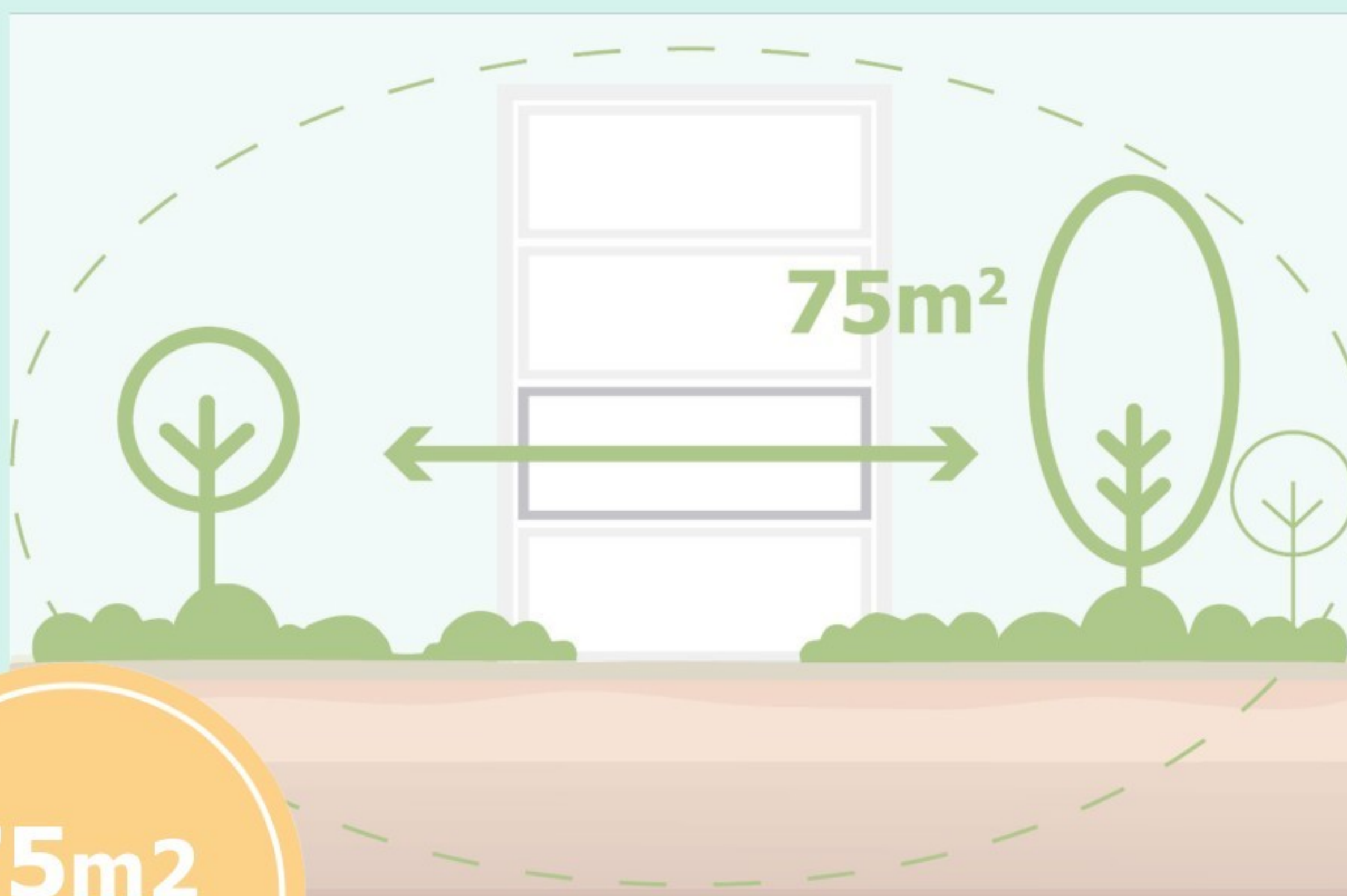
BOUWHOOGTES



PARKEREN

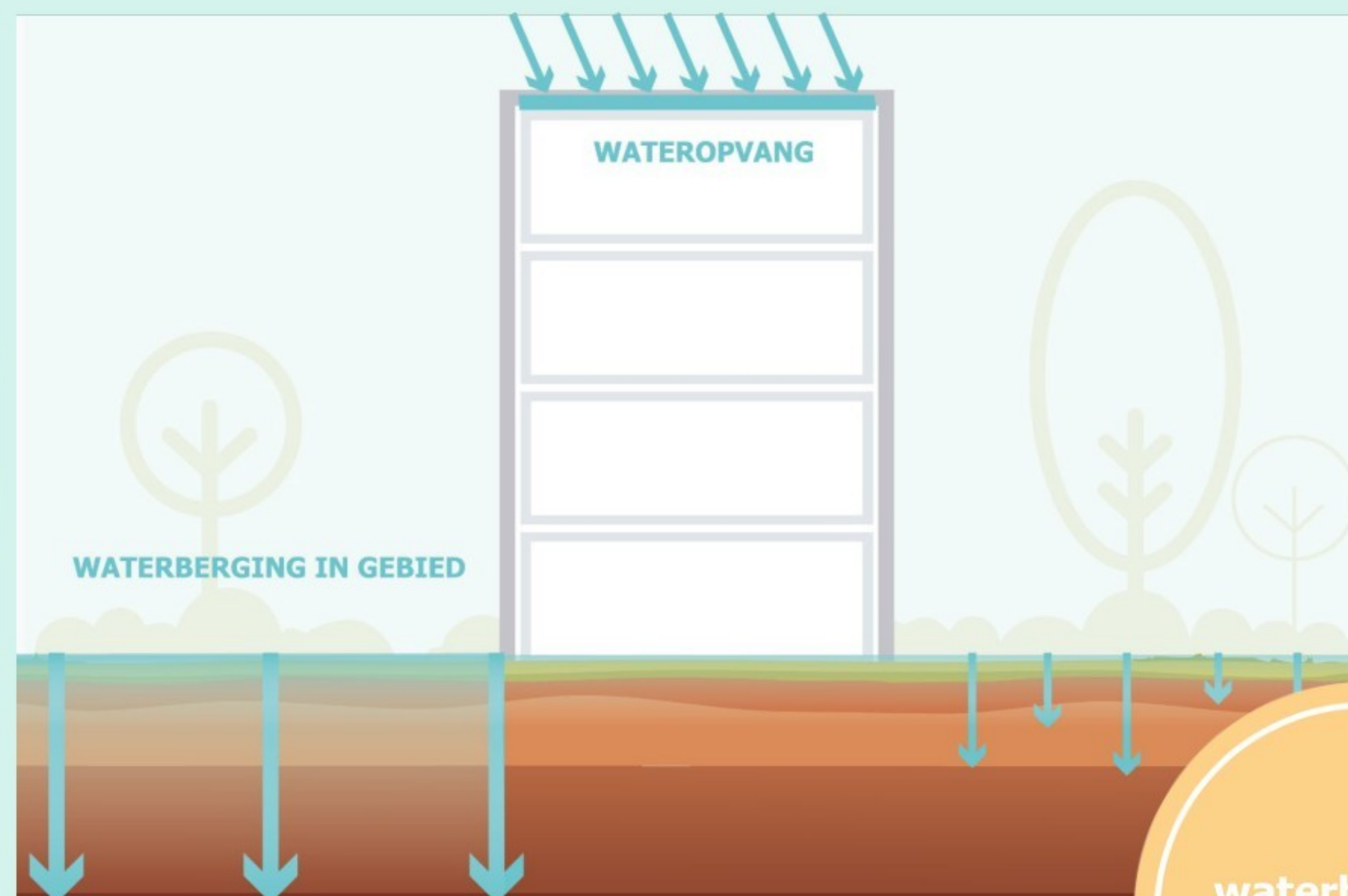


1,4
appartementen
1,6
woningen



75m²
per toegevoegde
woning

GROEN PER WONING



WATERBERGING

waterberging
op eigen gebied

PLANNING

▼ VANDAAG

STAP
1

Start onderzoek
Eerste bijeenkomsten

Uitkomst:
SLOOPBESLUIT

Inloop
moment
kantoor
Goed
Wonen

STAP
2

Ontwikkelen eerste ontwerp
Bijeenkomsten buurt

Uitkomst:
Stedenbouwkundig plan en
structuurontwerp

STAP
3

Uitwerken ontwerp
Toetsen omgeving

Uitkomst:
Voorlopig ontwerp en definitief
ontwerp

STREVEN SLOOP

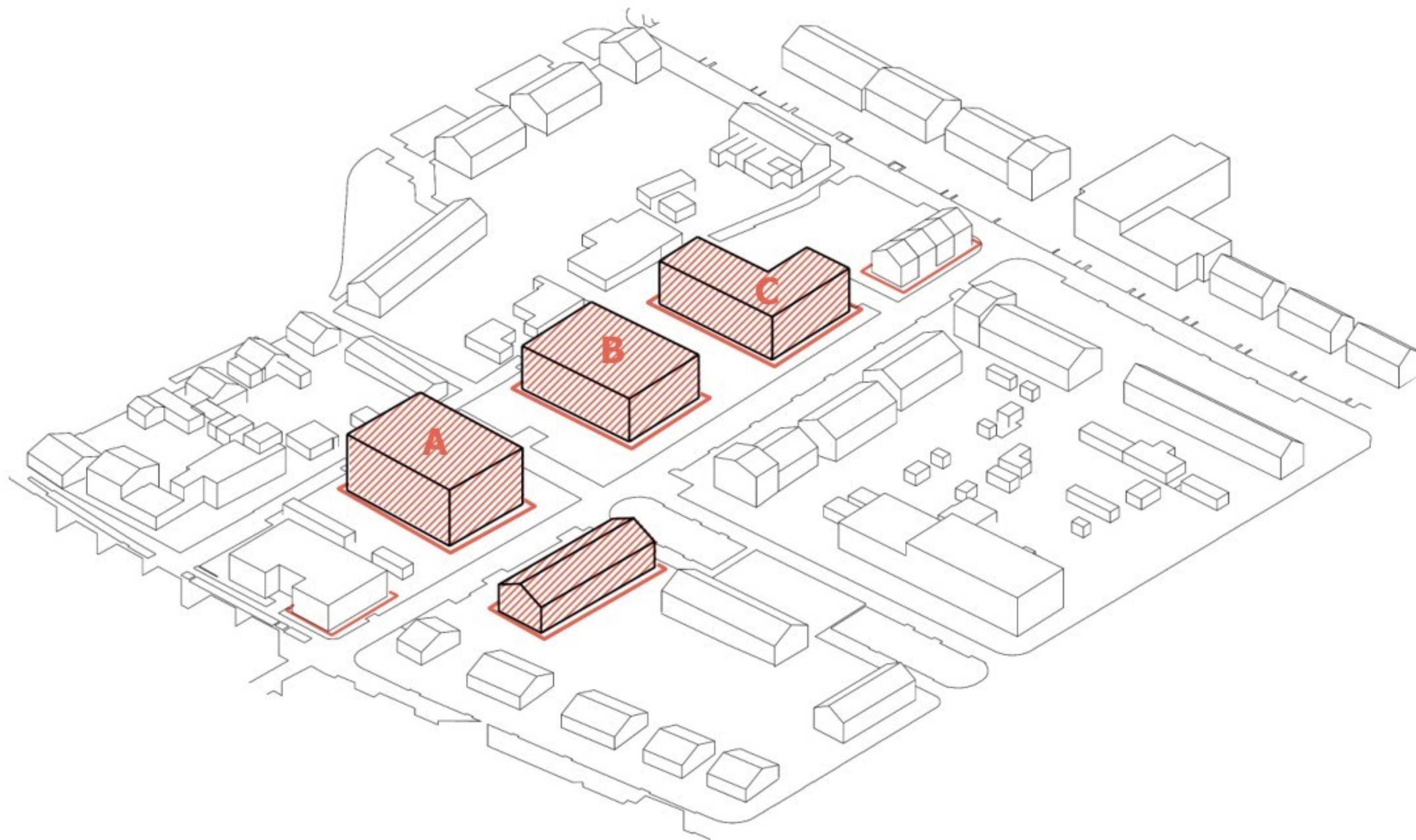
2 JAAR NA
SLOOPBESLUIT



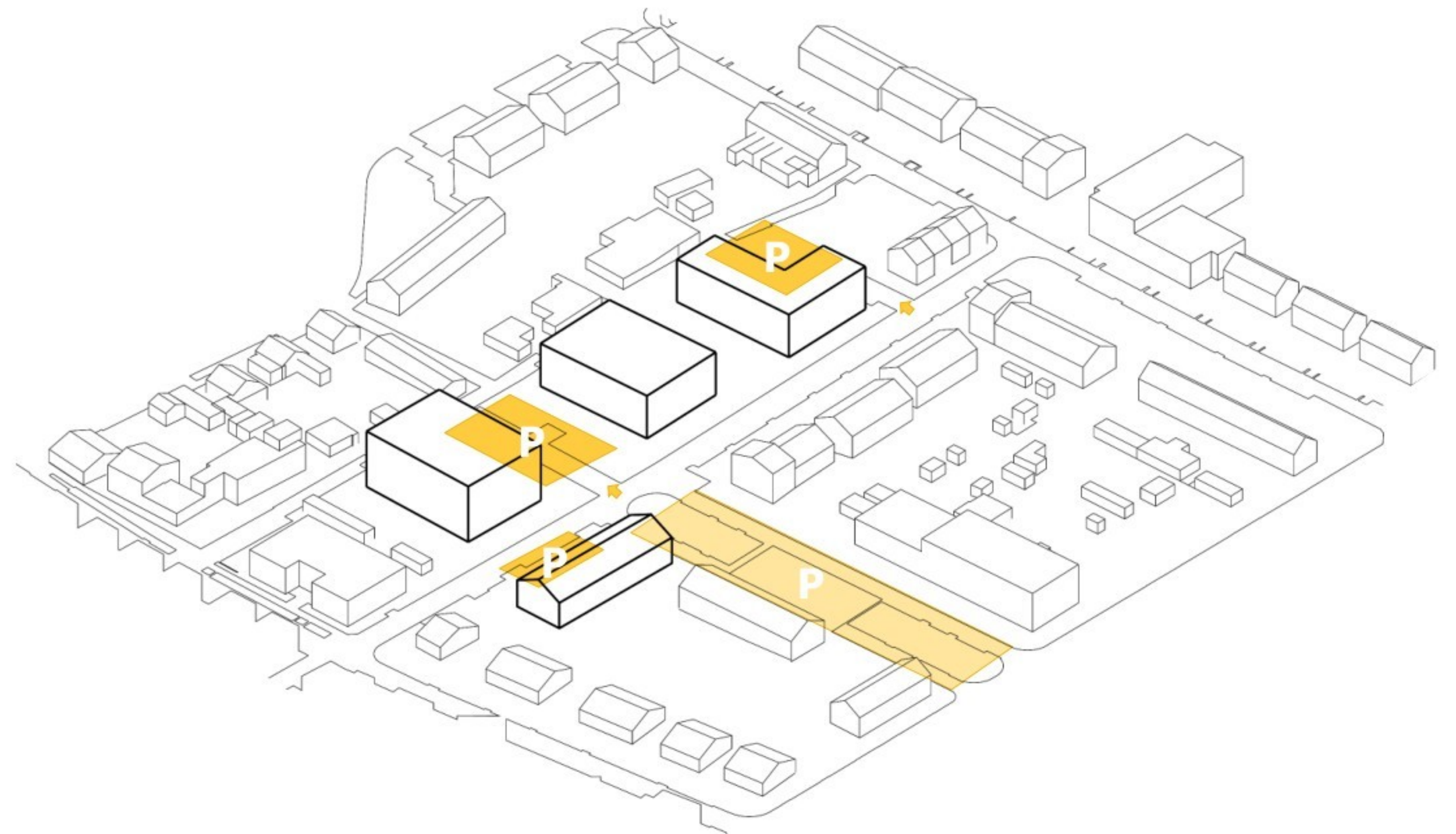
Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

STEDENBOUWKUNDIGE IDEEËN

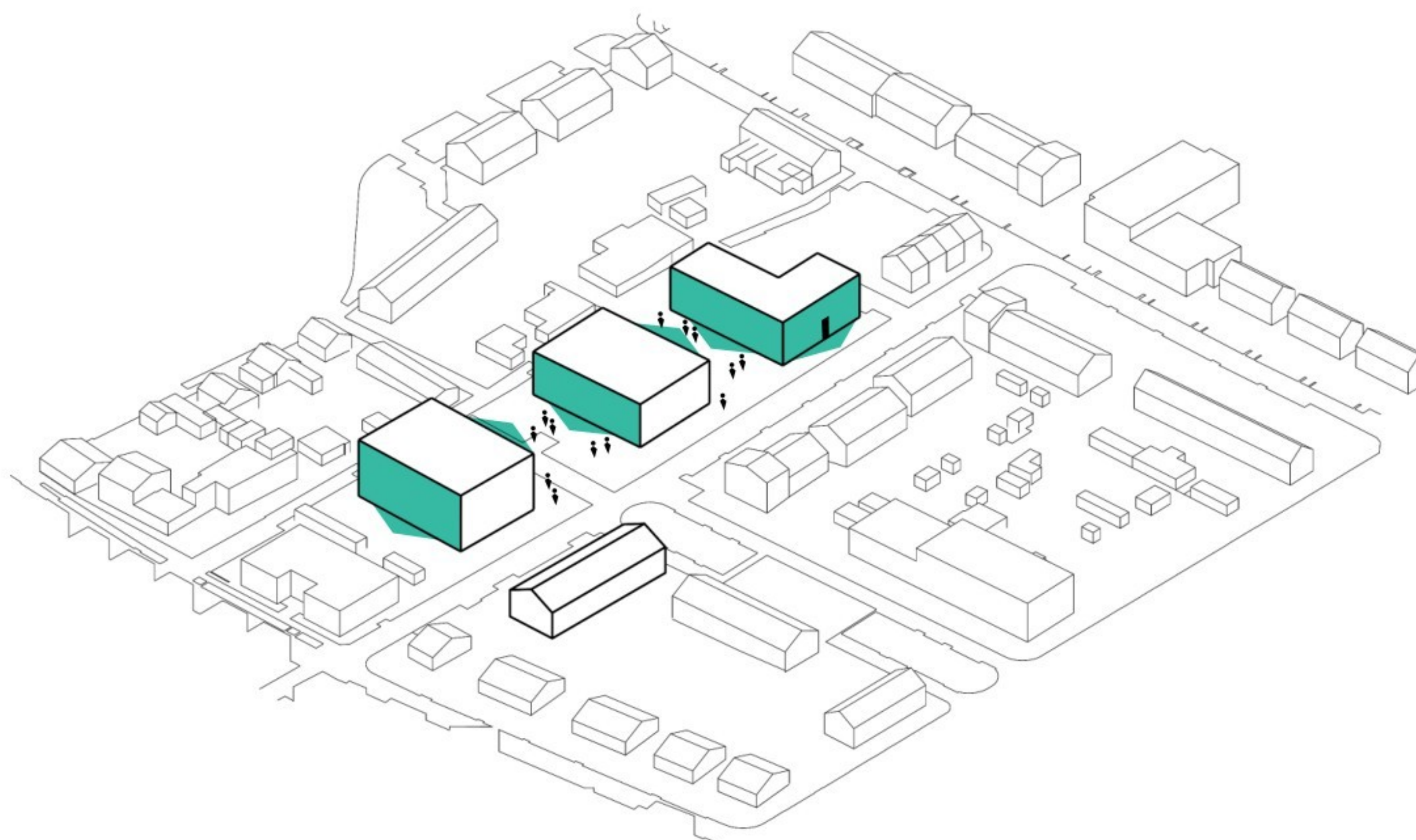
Goed Wonen



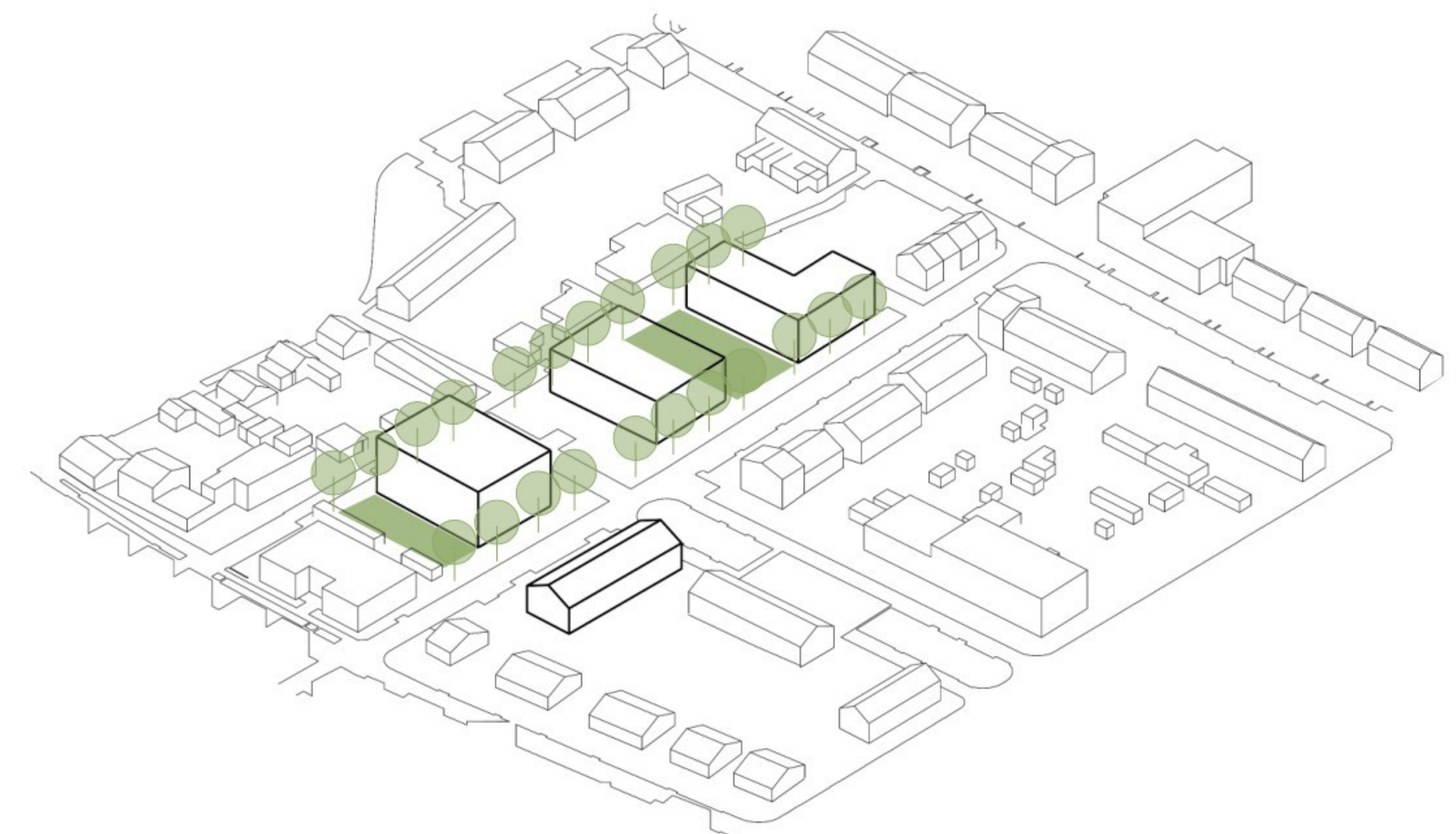
INDELING
DRIE APPARTEMENTENGEBOUWEN | ÉÉN RIJ WONINGEN
GROOTTE VAN HET BLOK PASSEND IN DE BUURT



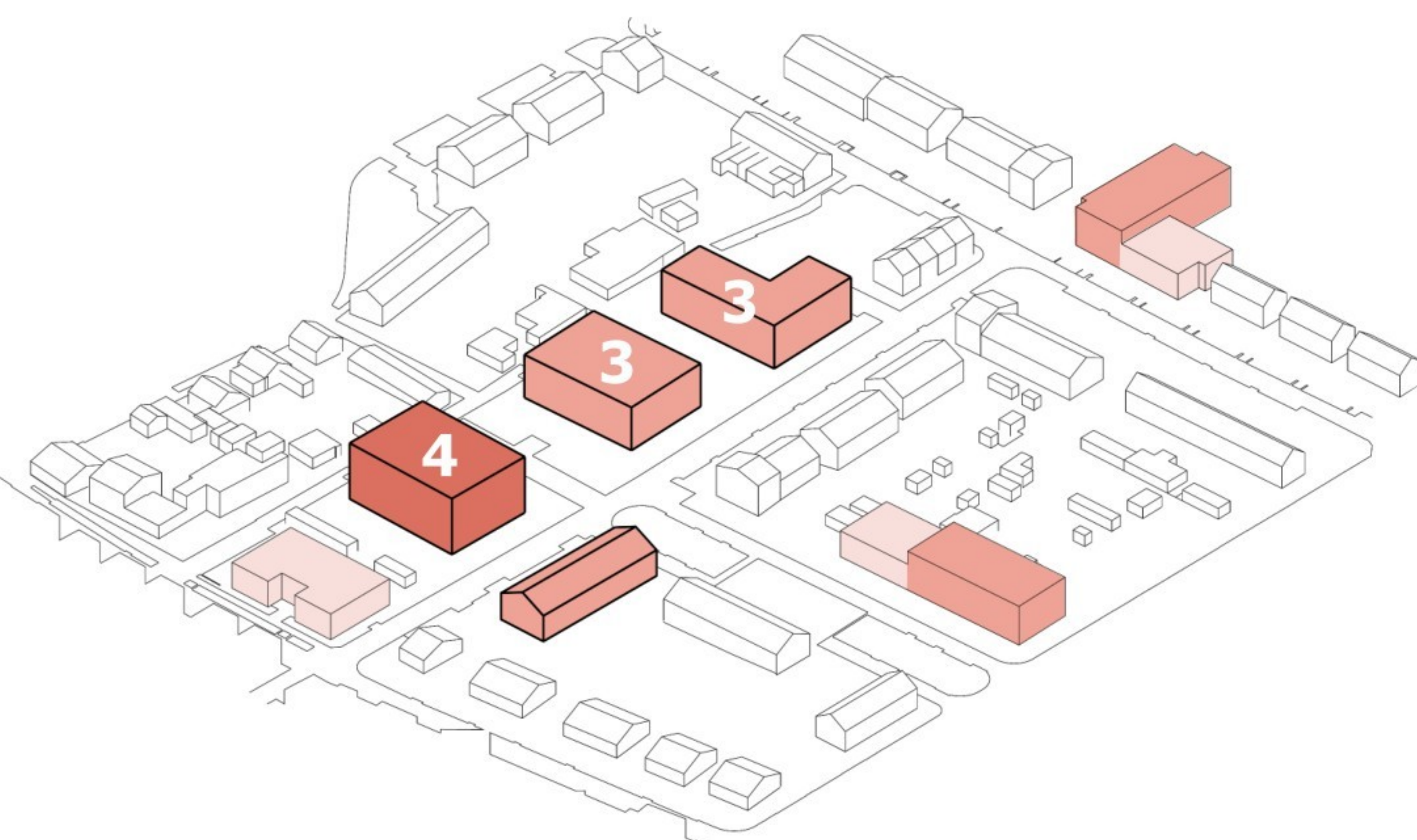
PARKEREN
ER KOMEN PARKEERPLAATSEN BIJ, MAAR ZO MIN MOGELIJK OP STRAAT
NIEUWE PARKEERPLEKKEN TEGENOVER EINATTENHOF



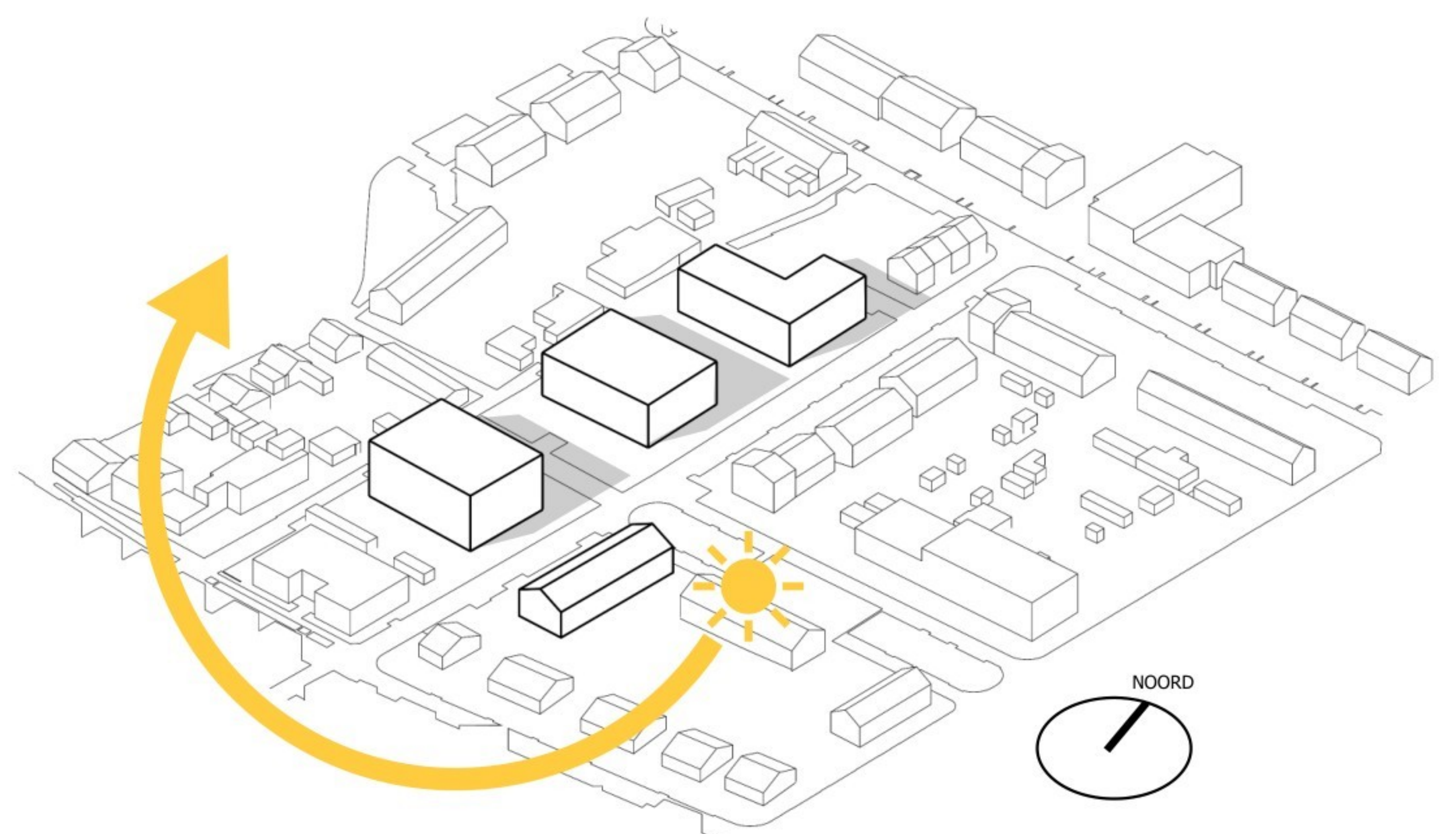
RICHTING VAN DE GEBOUWEN
INGANGEN EN BALKONS VAN APPARTEMENTEN VOORNAMELIJK
AAN DE ZIJKANTEN



GROEN
NIEUWBOUW INSLUITEN TUSSEN TWEE RIJEN BOMEN
TUSSENRUIMTES VERGROENEN MET RUIMTE VOOR WATERBERGING



BOUWHOOGTES
BOUWHOOGTE VAN DRIE LAGEN HERKENBAAR IN DE BUURT
VIERDE BOUWLAAG NIEUW IN DE BUURT



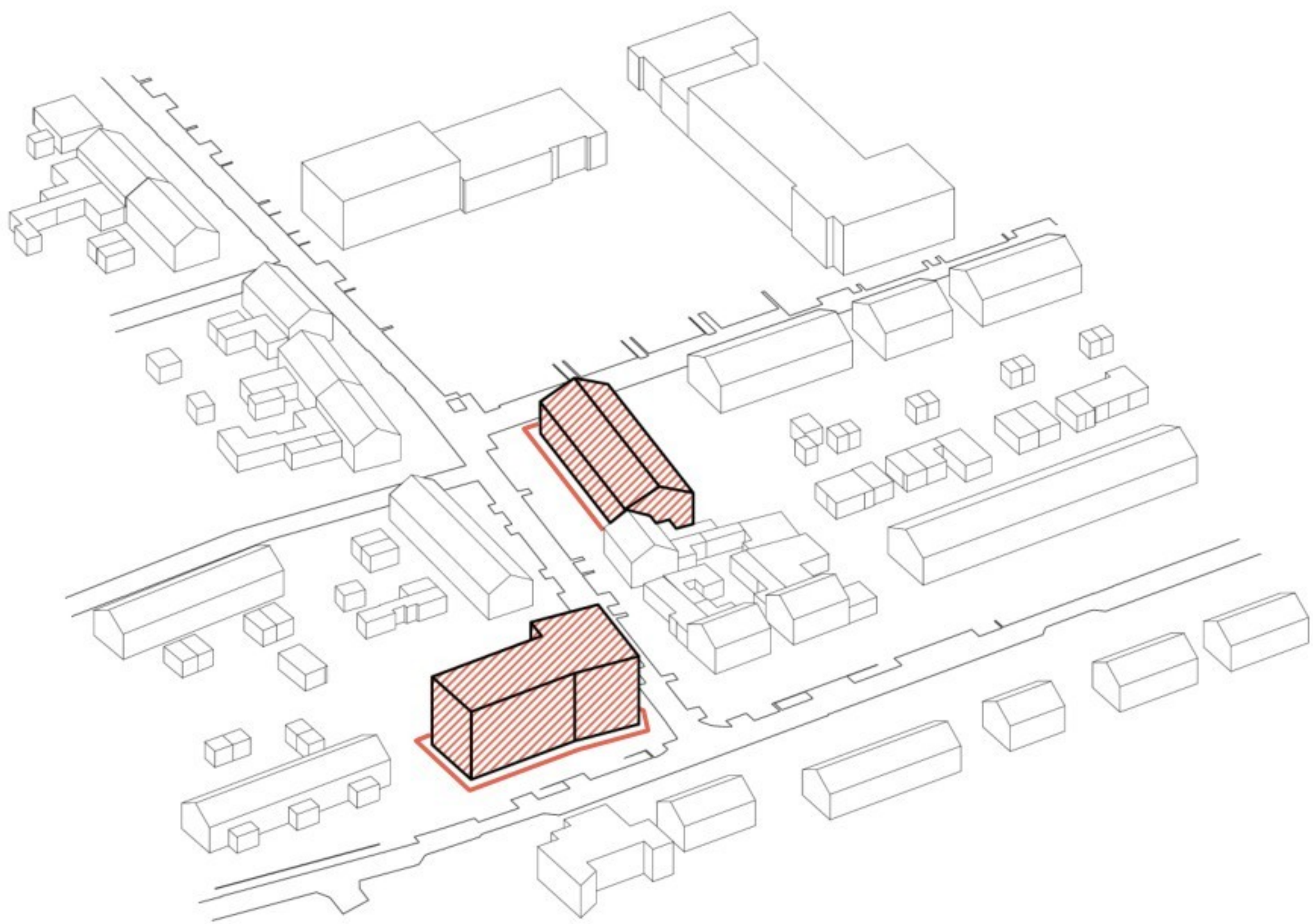
BEZONNING
SCHADUW VOORNAMELIJK IN TUSSENRUIMTES



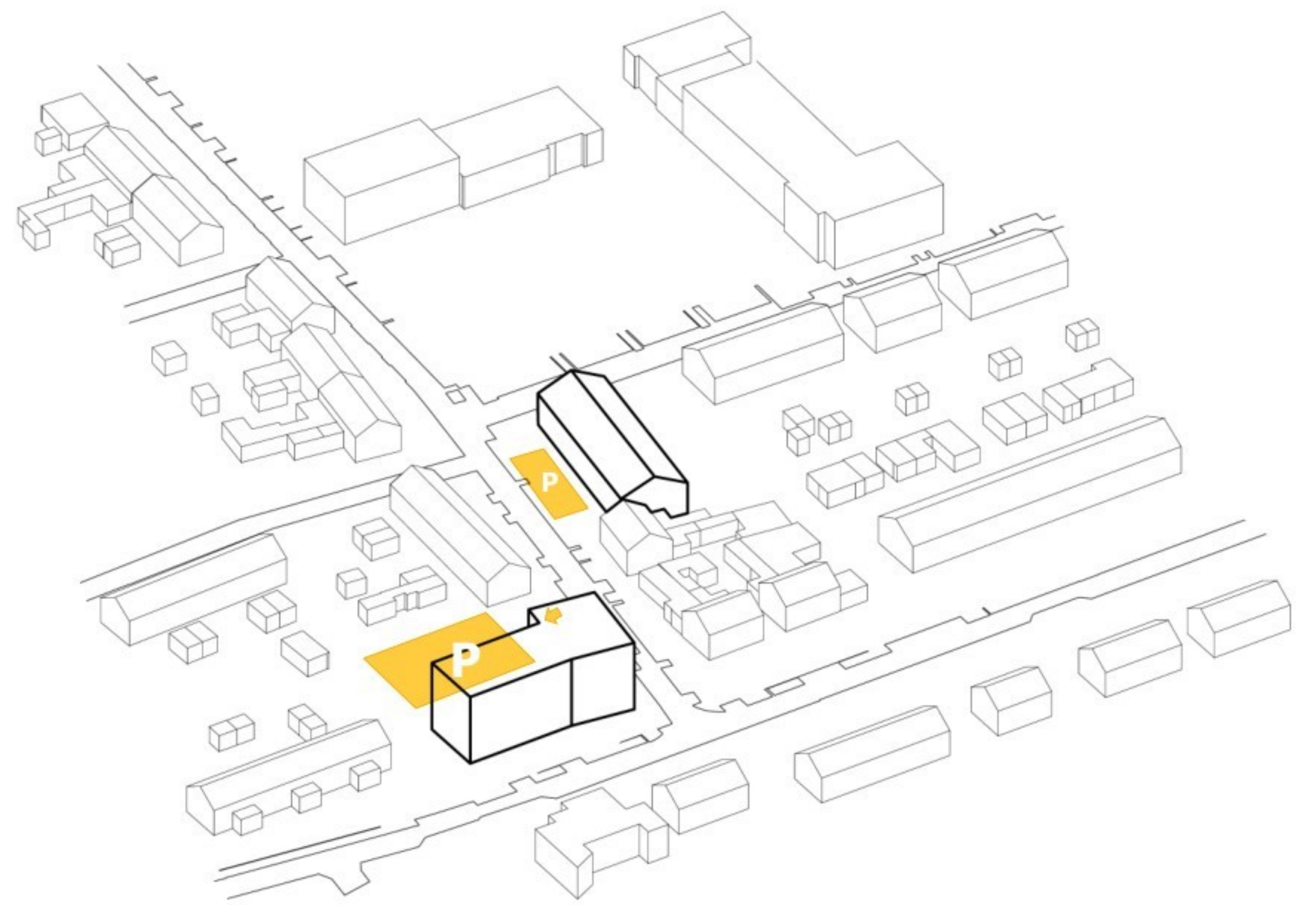
Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

STEDENBOUWKUNDIGE IDEEËN

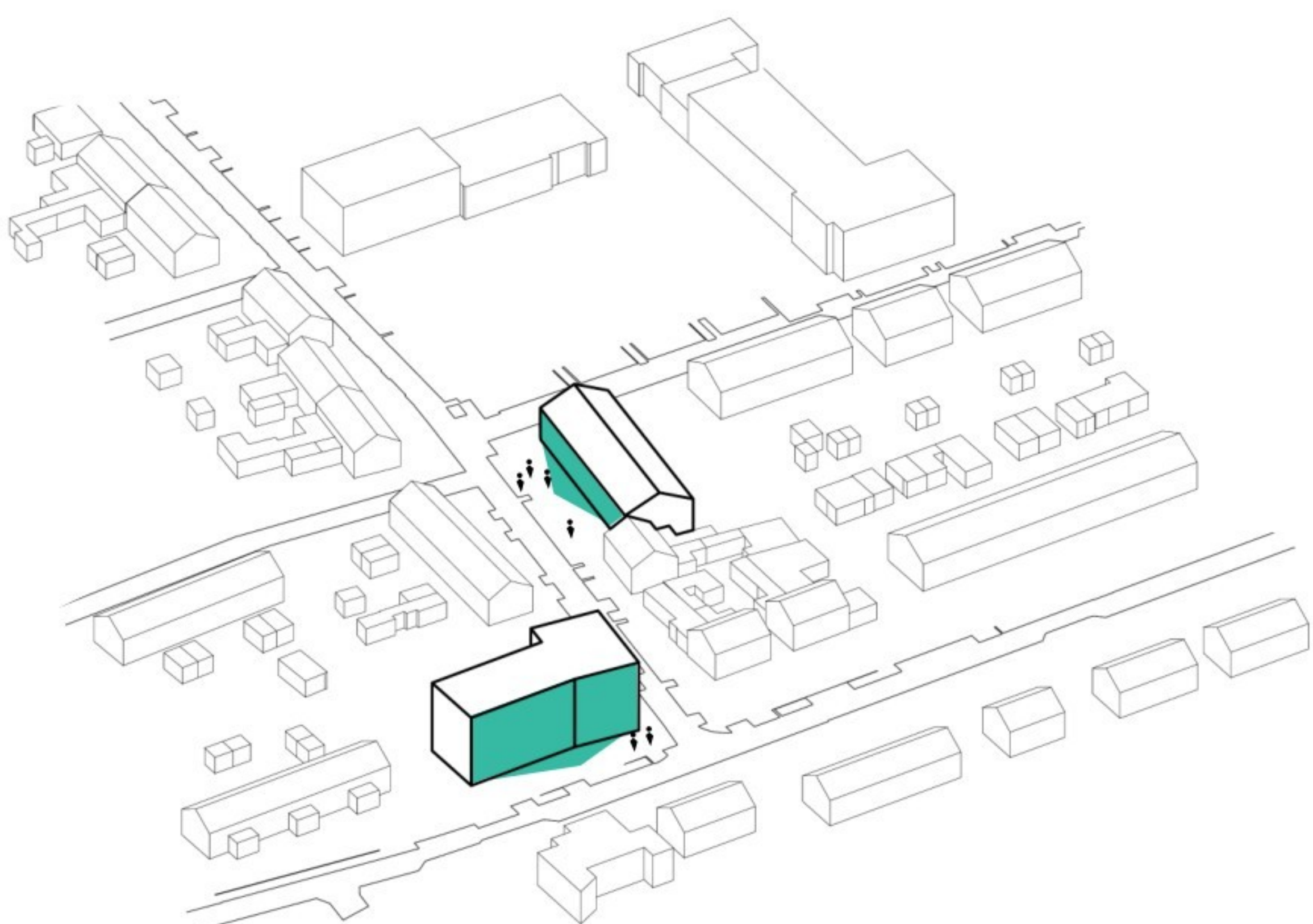
Goed Wonen



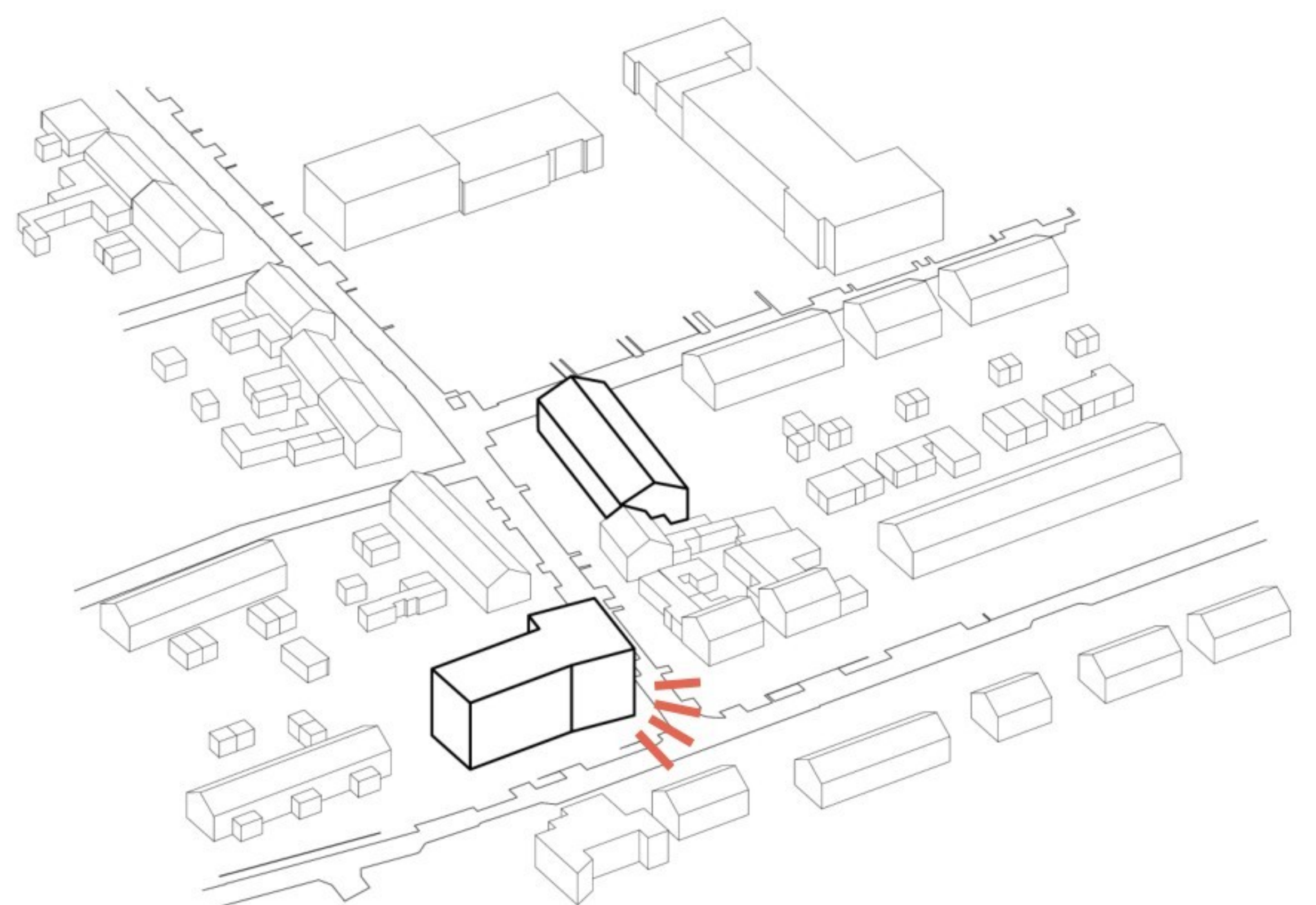
VERKAVELING
ÉÉN APPARTEMENTENBLOKJE | GROOTTE VAN HET BLOK PASSEND
IN DE BUURT



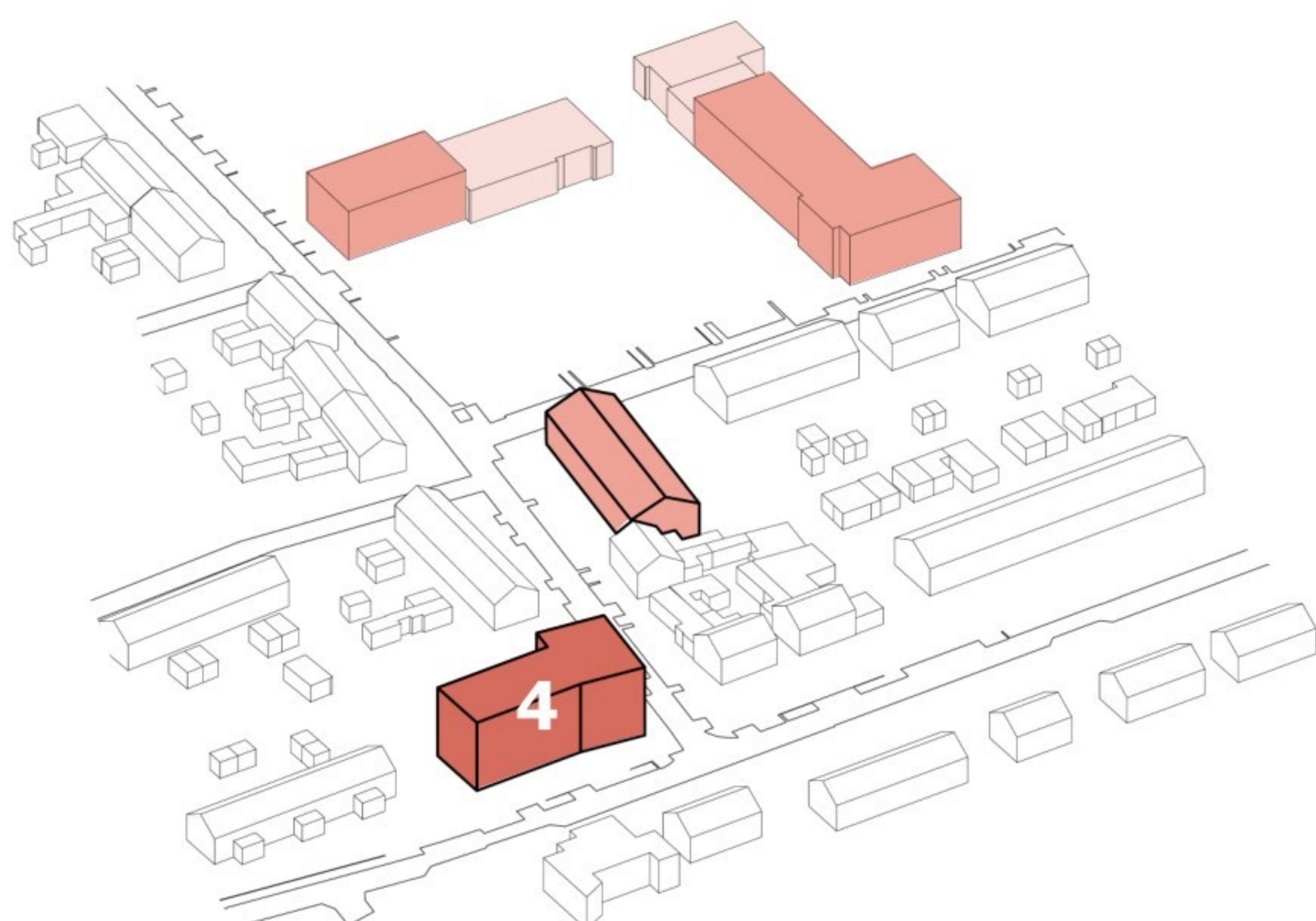
PARKEREN
ER KOMEN PARKEERPLAATSEN BIJ, MAAR ZO MIN MOGELIJK OP
STRAAT



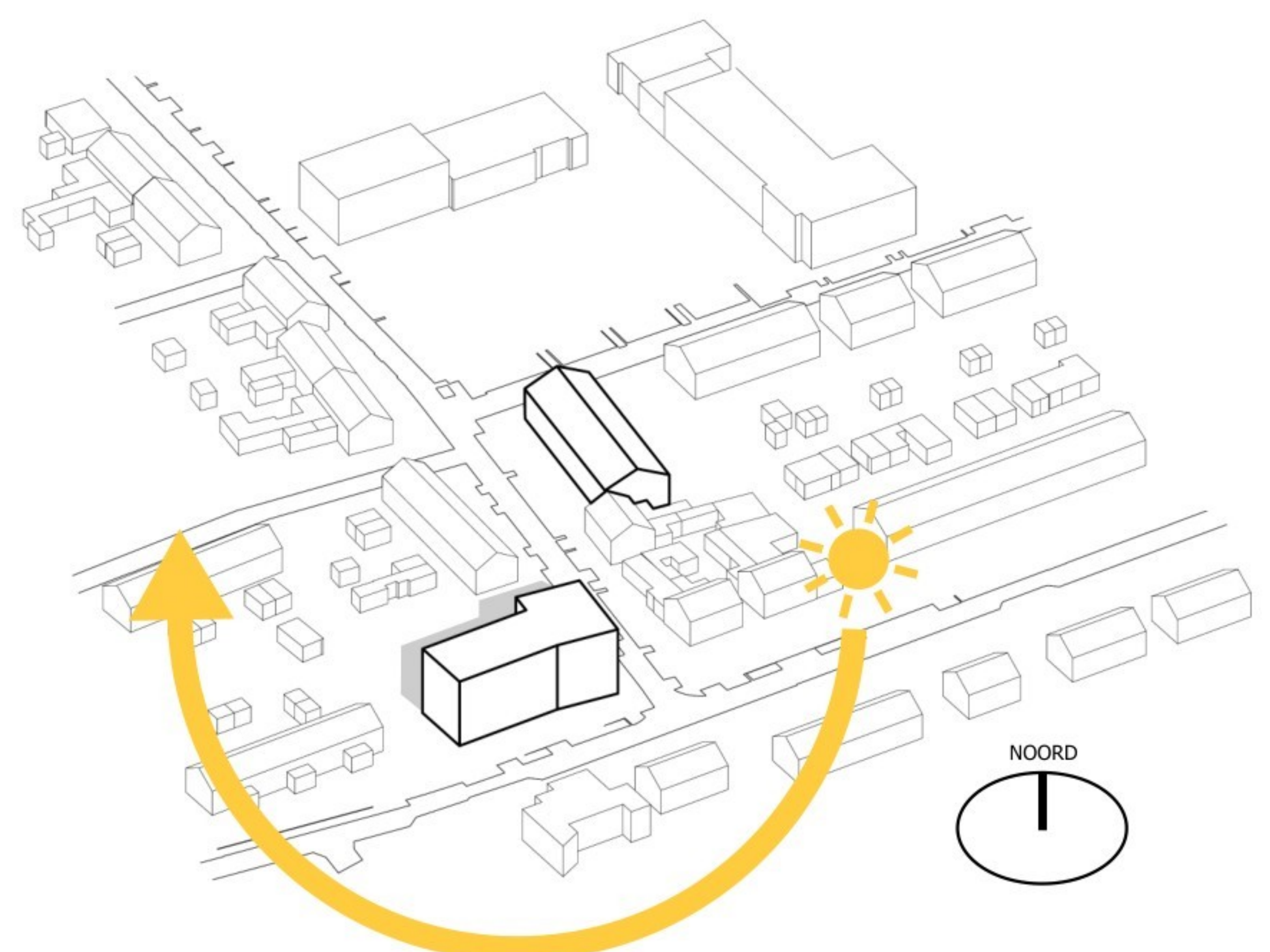
ORIËNTATIE
BALKONS VAN APPARTEMENTEN VOORNAMELIJK RICHTING DE
BISONSTRAAT



HERKENNINGSPUNT
LANGS DE BISONSTRAAT STEDENBOUWKUNDIG ACCENT



BOUWHOOGTES
TWEË EN DRIE BOUWLAGEN LANGS INDIËPLANTSOEN
VIERDE BOUWLAAG NIEUW IN DE BUURT



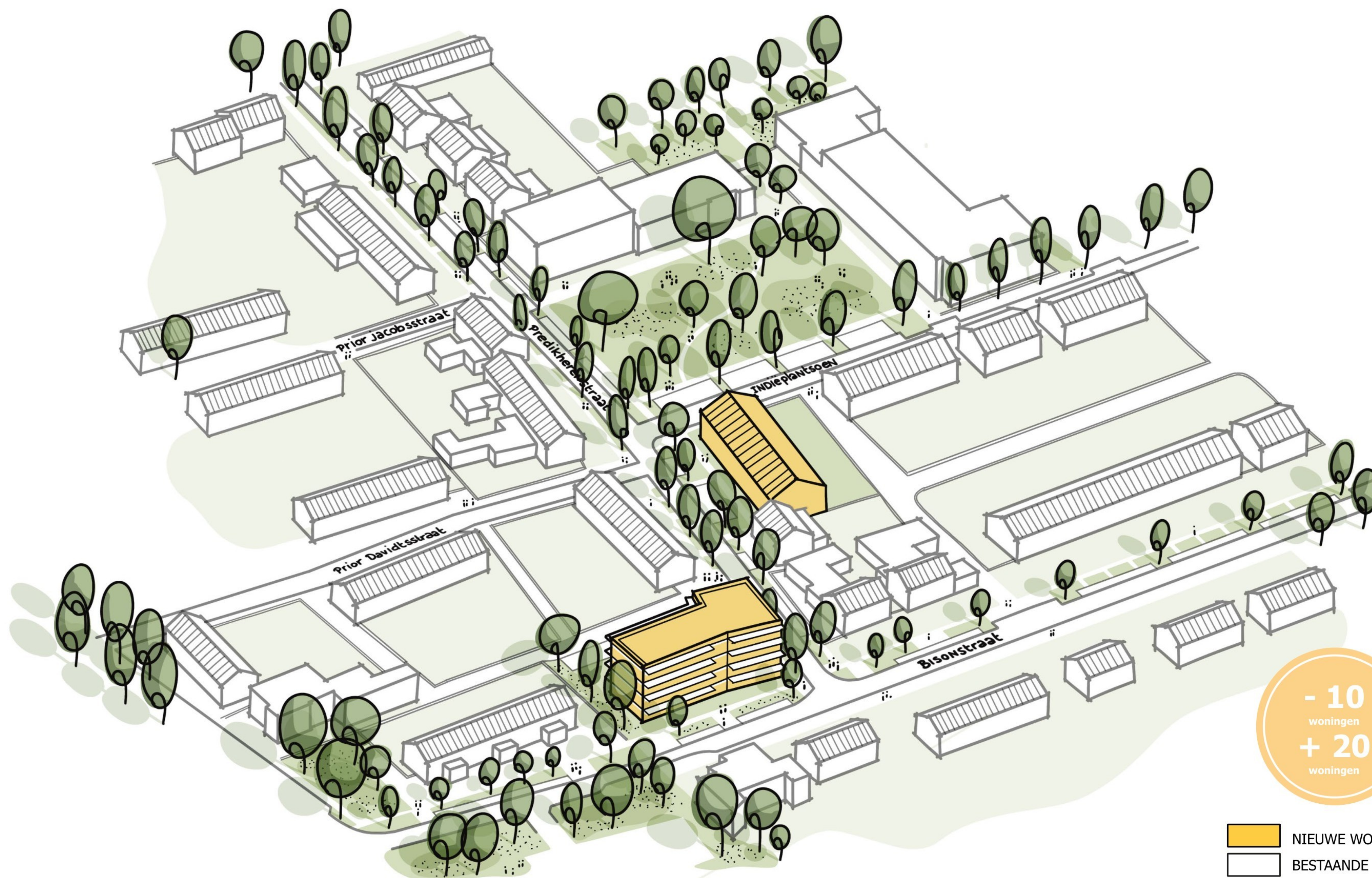
BEZONNING
SCHADUW VOORNAMELIJK OVER PARKEERPLAATS



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

STEDENBOUWKUNDIG PLAN PREDIKHERENSTRAAT

Goed Wonen



- 10
woningen
+ 20
woningen

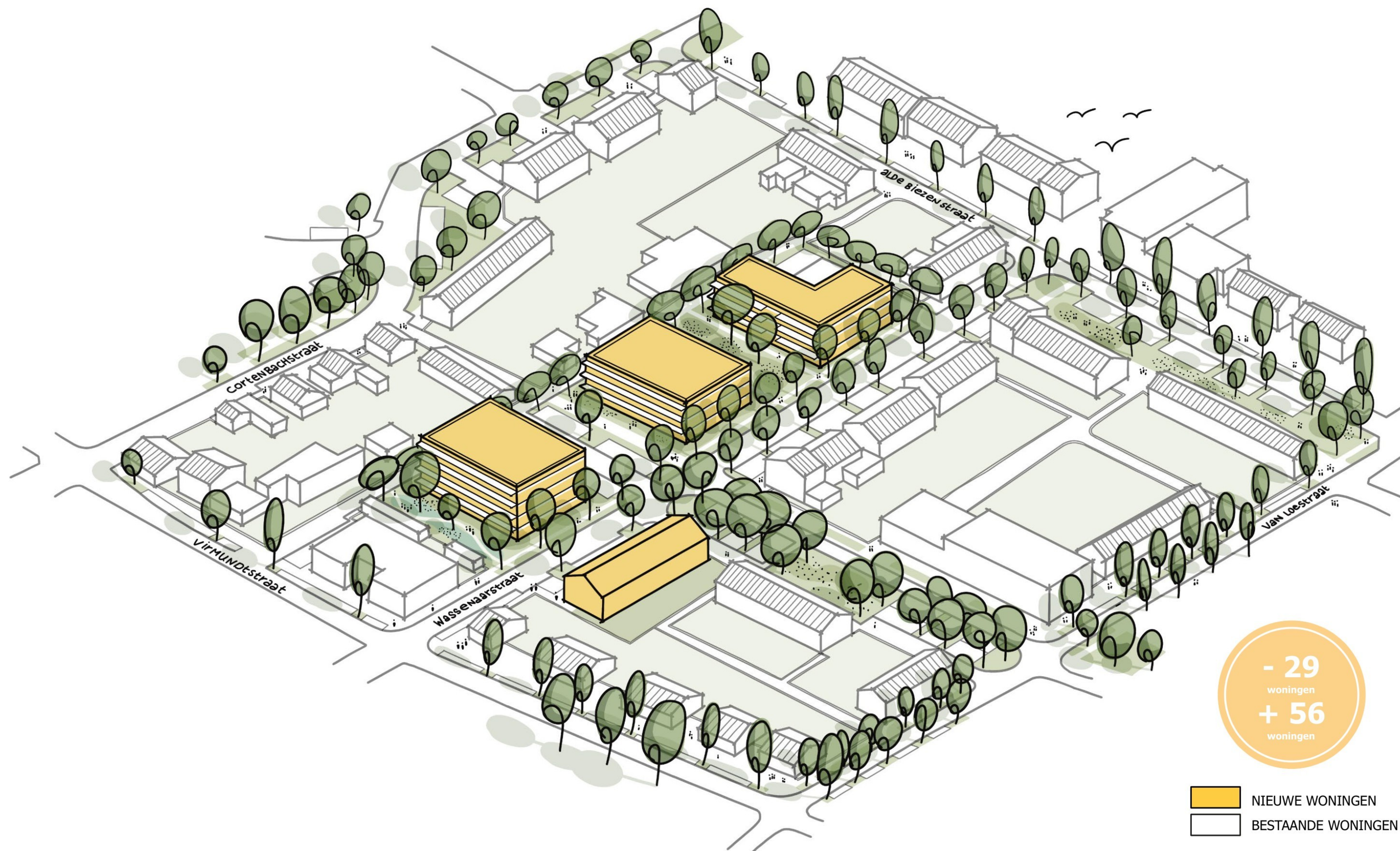
 NIEUWE WONINGEN
 BESTAANDE WONINGEN



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

STEDENBOUWKUNDIG PLAN WASSENAARSTRAAT

Goed Wonen



BIJLAGE 3

Omgevingsgesprek 2 – Verdiepend gesprek omwonenden Wassenaarstraat

Presentatie: Bijlage 3.1

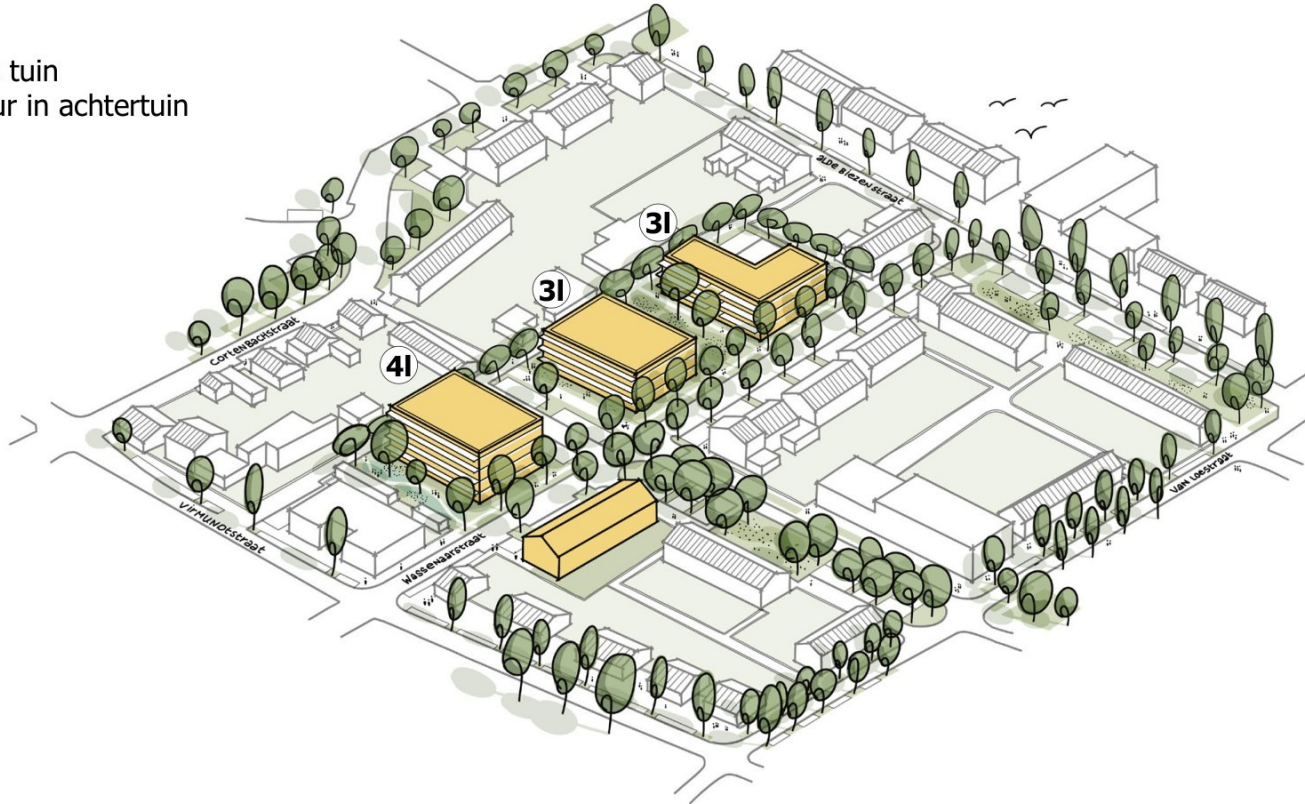
Communicatie wethouder (dd. 9 april 2025) : Bijlage 3.2

OMWONENDEN CORTENBACHSTRAAT



WAT HEBBEN WE GEHOORD?

1. vrij zicht
2. privacy in tuin
3. hoge muur in achtertuin
4. zon



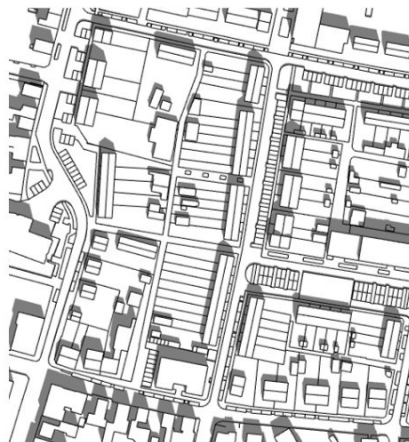
ZONNESTUDIE BESTAAND SITUATIE

ZONNESTUDIE

LENTE



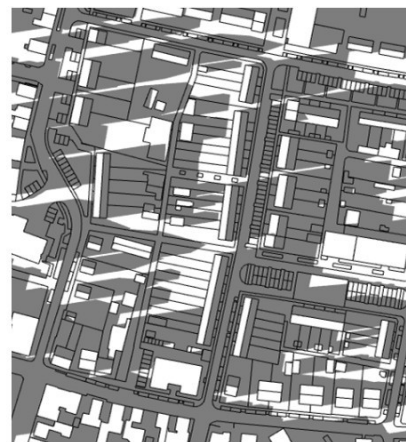
9u – 21 maart



11u – 21 maart



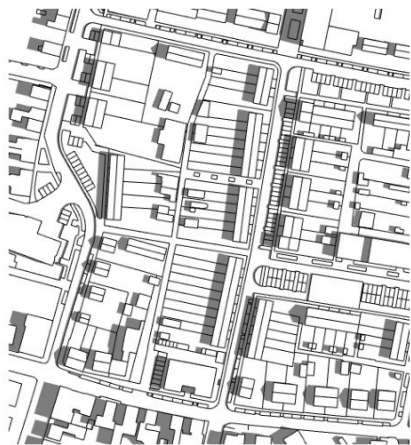
15u – 21 maart



18u – 21 maart

ZONNESTUDIE

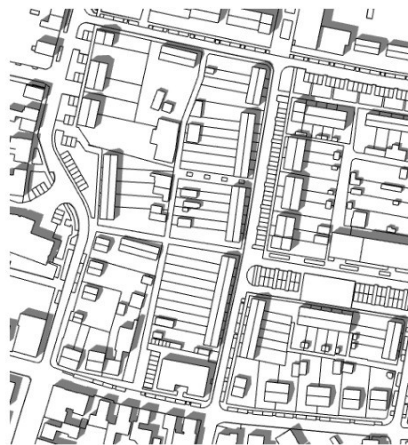
ZOMER



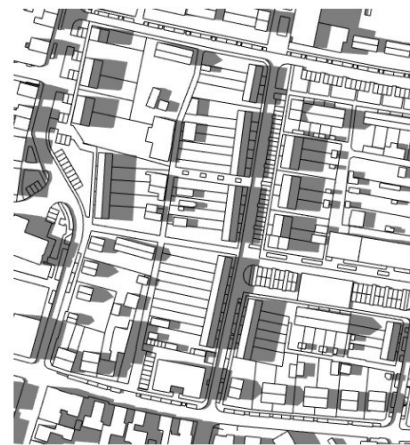
9u – 21 juni



11u – 21 juni



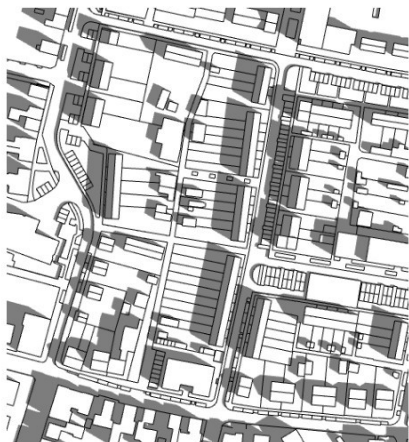
15u – 21 juni



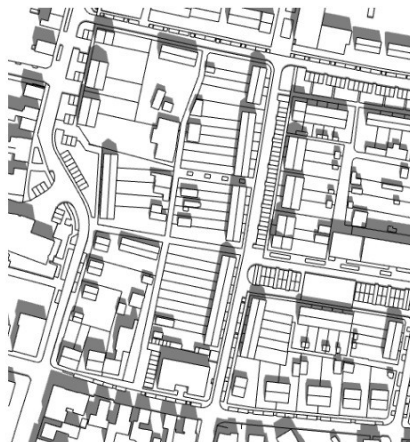
18u – 21 juni

ZONNESTUDIE

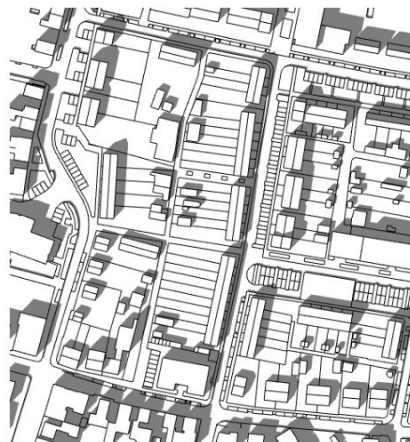
HERFST



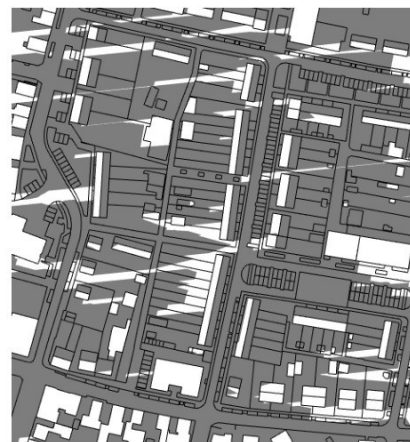
9u – 21 september



11u – 21 september

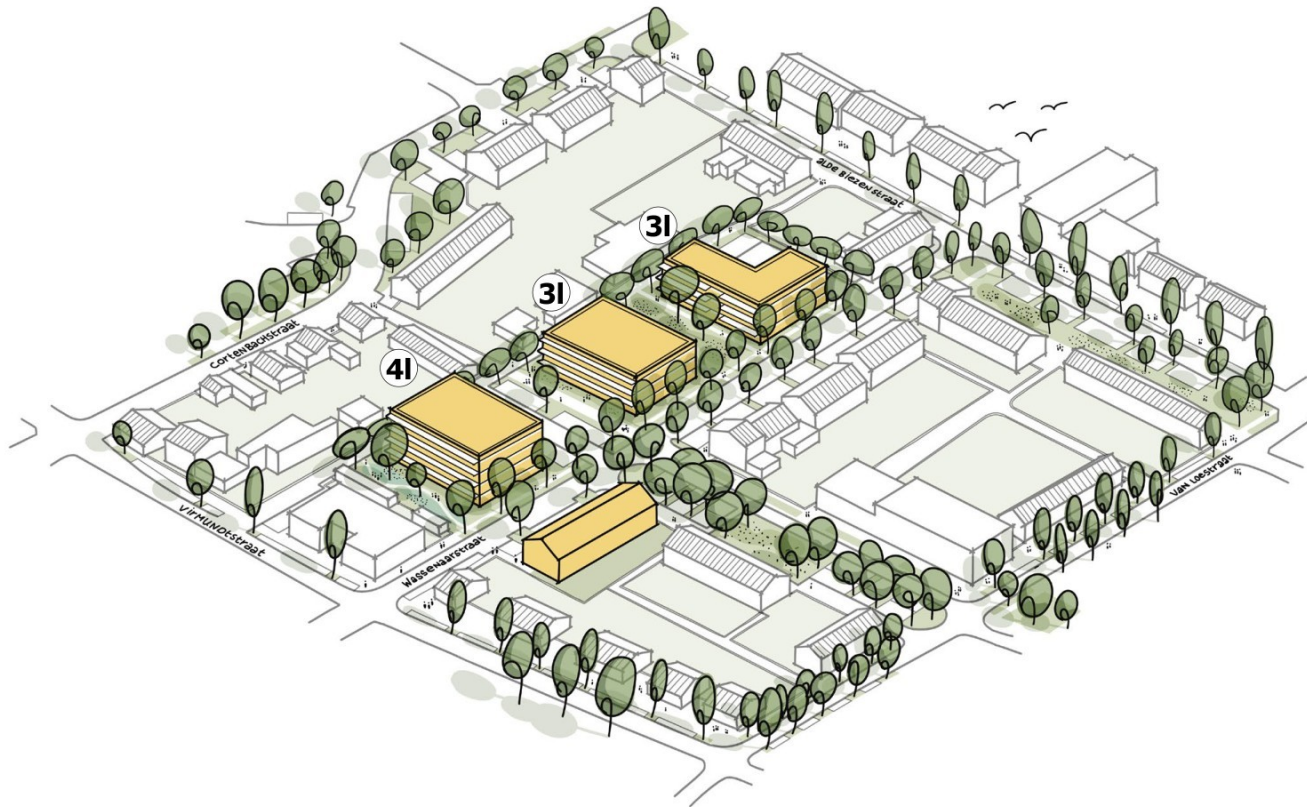


15u – 21 september



18u – 21 september

HET ONTWERP

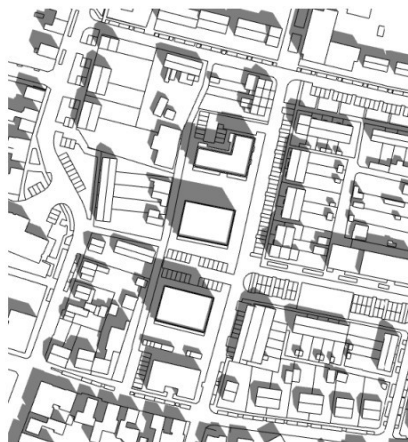


ZONNESTUDIE

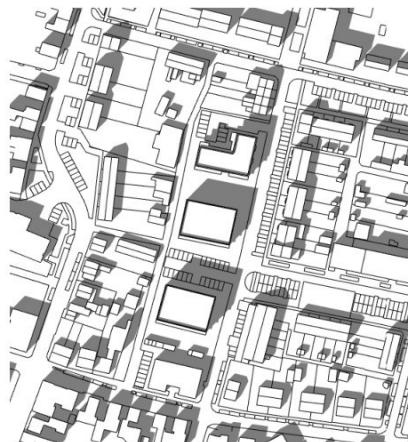
LENTE



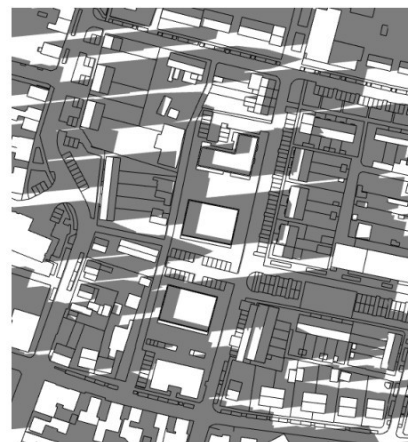
9u – 21 maart



11u – 21 maart



15u – 21 maart



18u – 21 maart

ZONNESTUDIE

ZOMER



9u – 21 juni



11u – 21 juni



15u – 21 juni



18u – 21 juni

ZONNESTUDIE

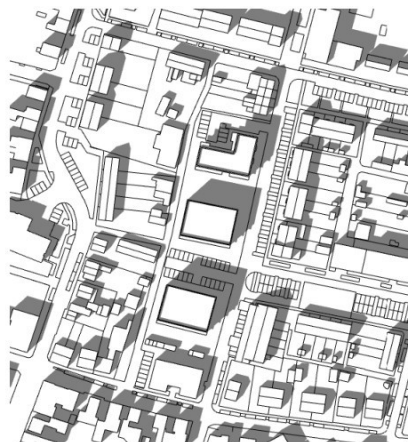
HERFST



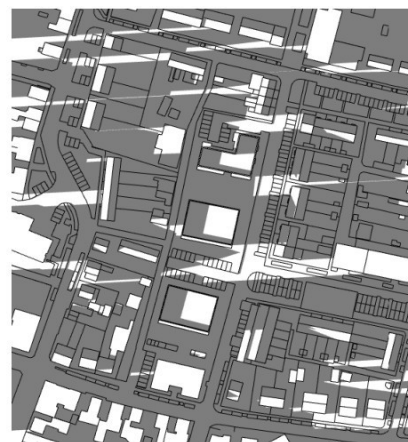
9u – 21 september



11u – 21 september



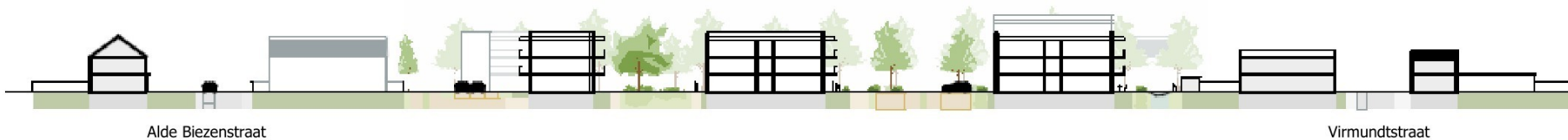
15u – 21 september



18u – 21 september

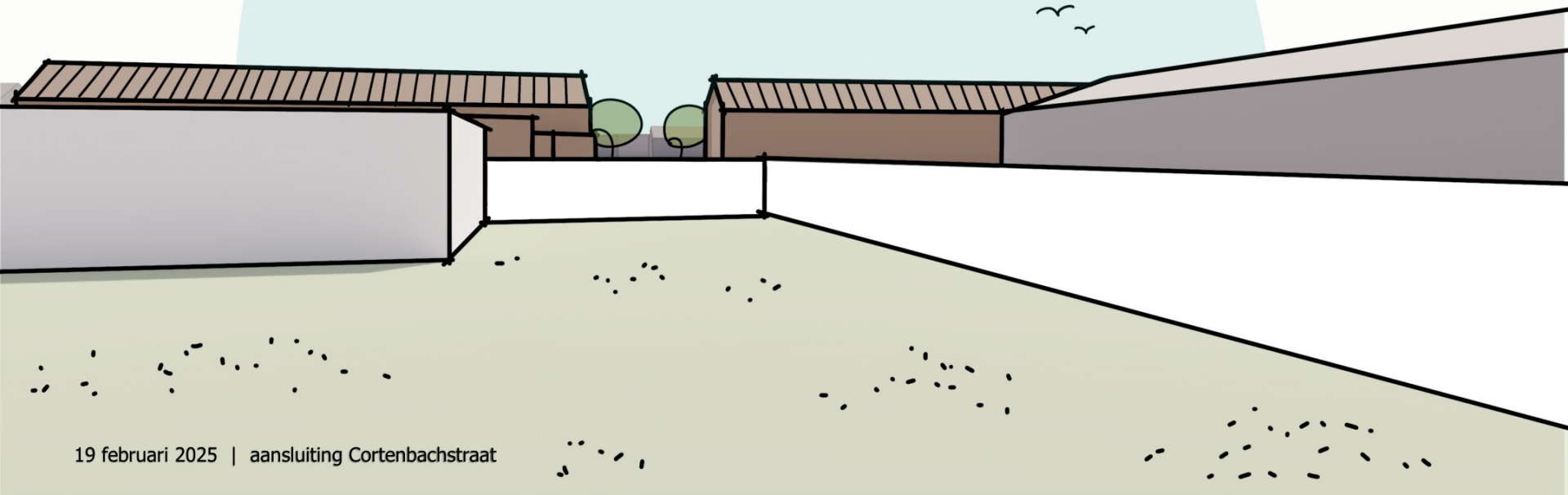
SETBACK RICHTING CORTENBACHSTRAAT

PROFIEL SETBACK



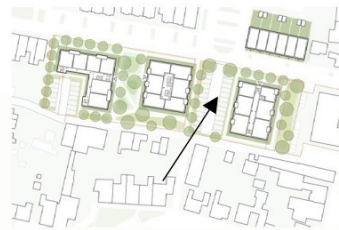
BESTAAND

AANZICHT VANUIT ACHTERTUIN CORTENBACHSTRAAT 7



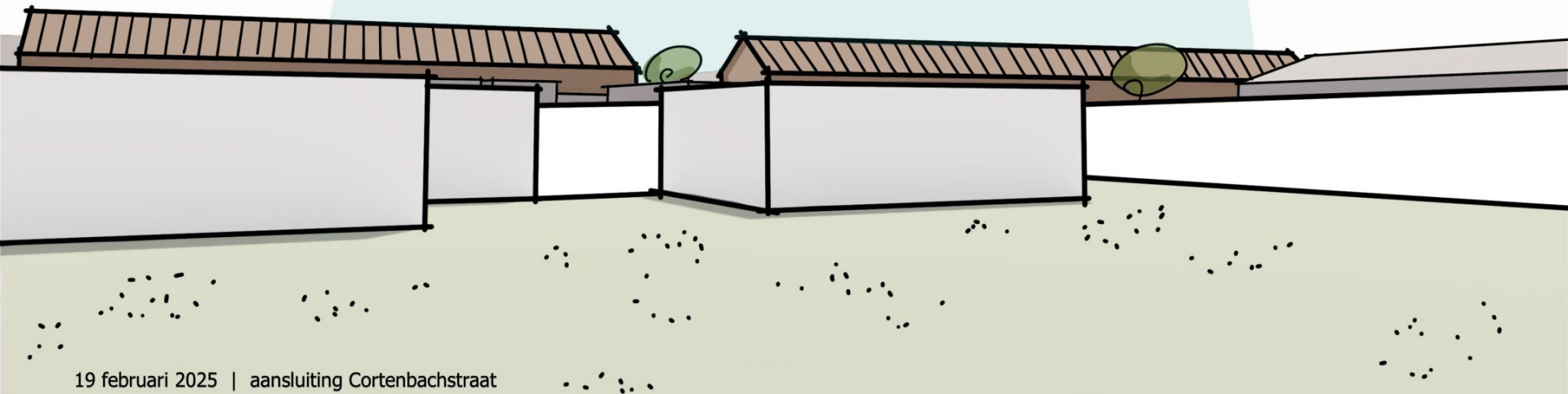
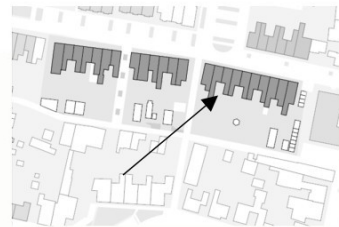
ONTWERP

AANZICHT VANUIT ACHTERTUIN CORTENBACHSTRAAT 7



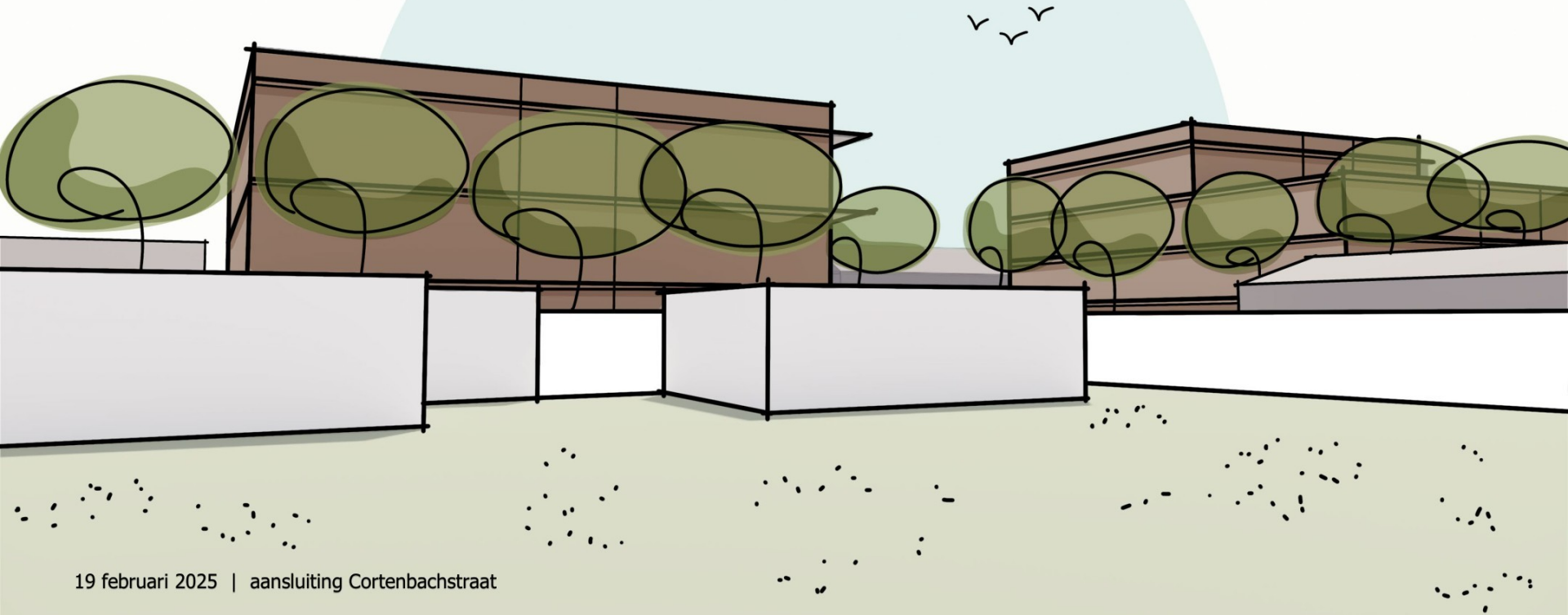
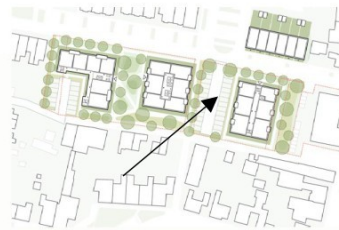
BESTAAND

AANZICHT VANUIT ACHTERTUIN CORTENBACHSTRAAT 7



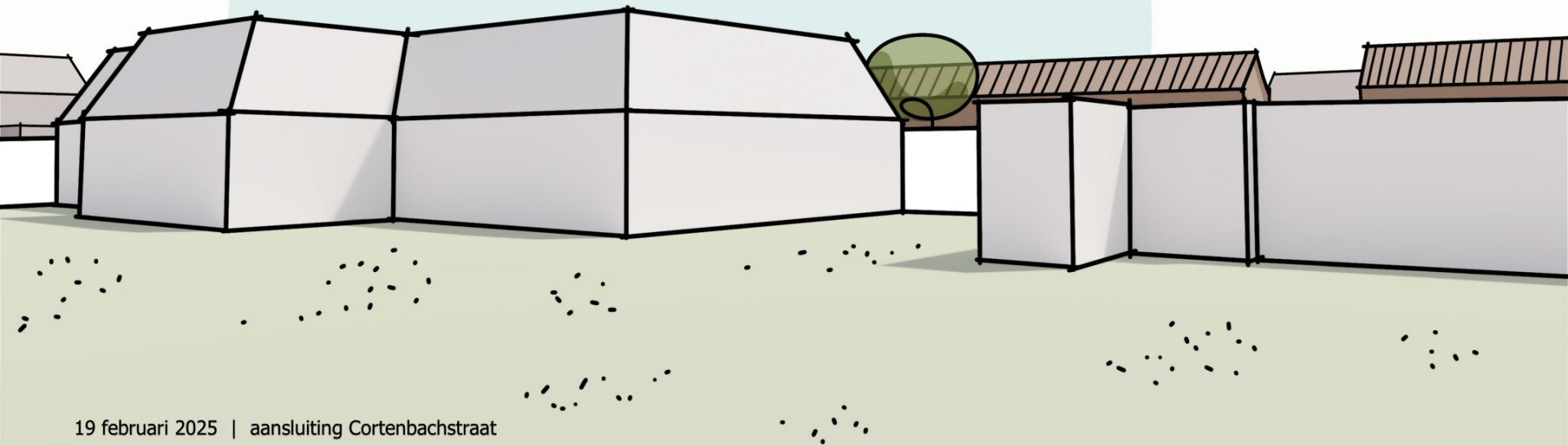
ONTWERP

AANZICHT VANUIT ACHTERTUIN CORTENBACHSTRAAT 11



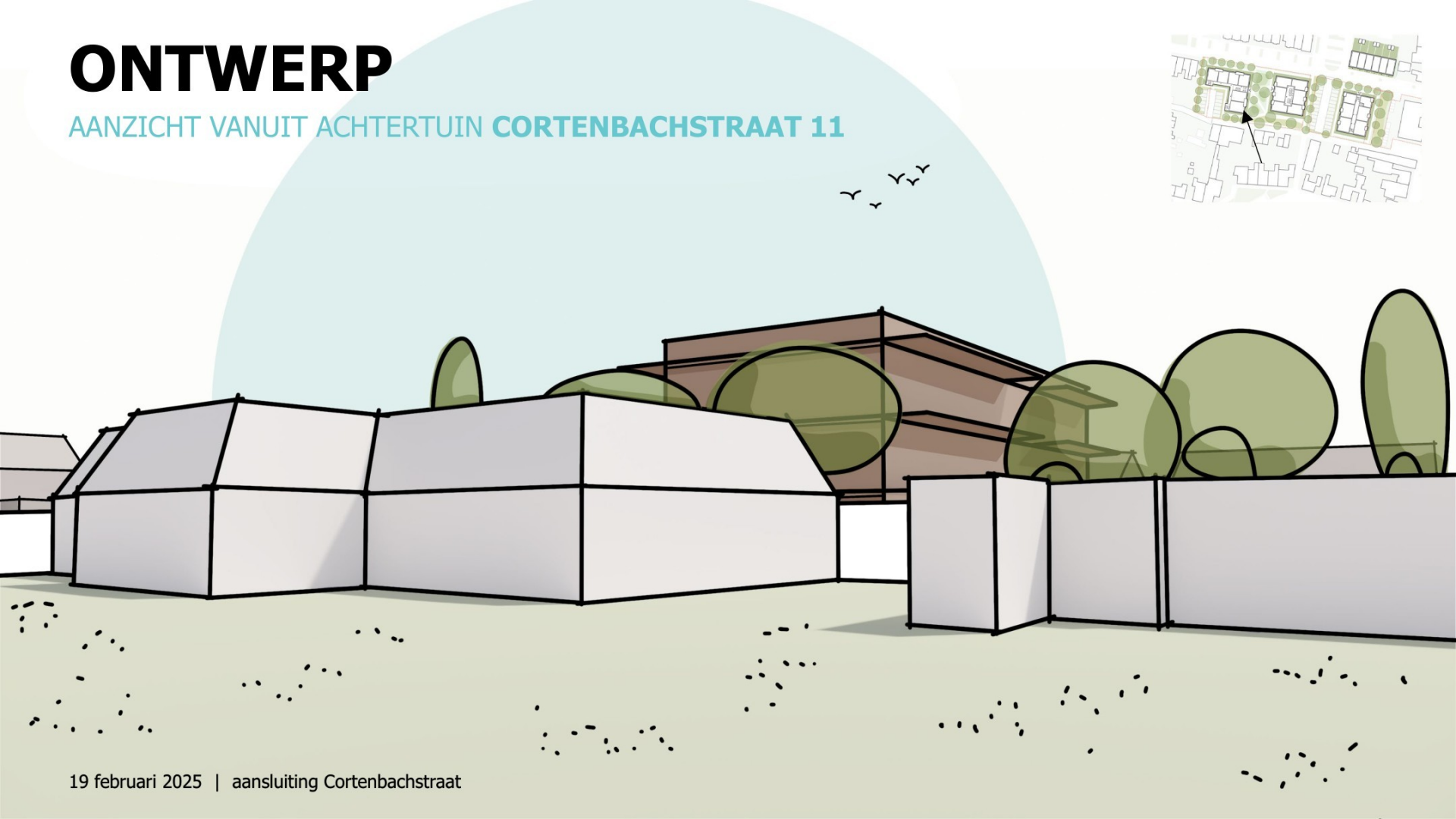
BESTAAND

AANZICHT VANUIT ACHTERTUIN CORTENBACHSTRAAT 11



ONTWERP

AANZICHT VANUIT ACHTERTUIN CORTENBACHSTRAAT 11



AFSCHEMREN ZICHTLIJN BALKONS

PLATTEGRONDPROGRAMMA

Wassenaarstraat - stedenbouwkundige inpassing



Aantallen

Gebouw A	13 appartementen
Gebouw B	16 appartementen
Gebouw C	21 appartementen
Gebouw D	06 grondgebonden
Totaal	56 woningen [+27]

Parkeren

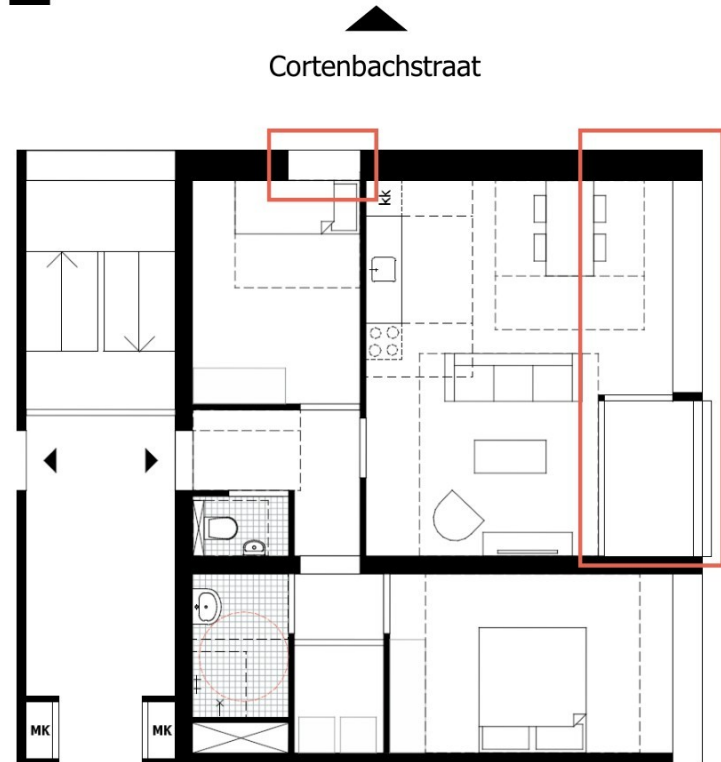
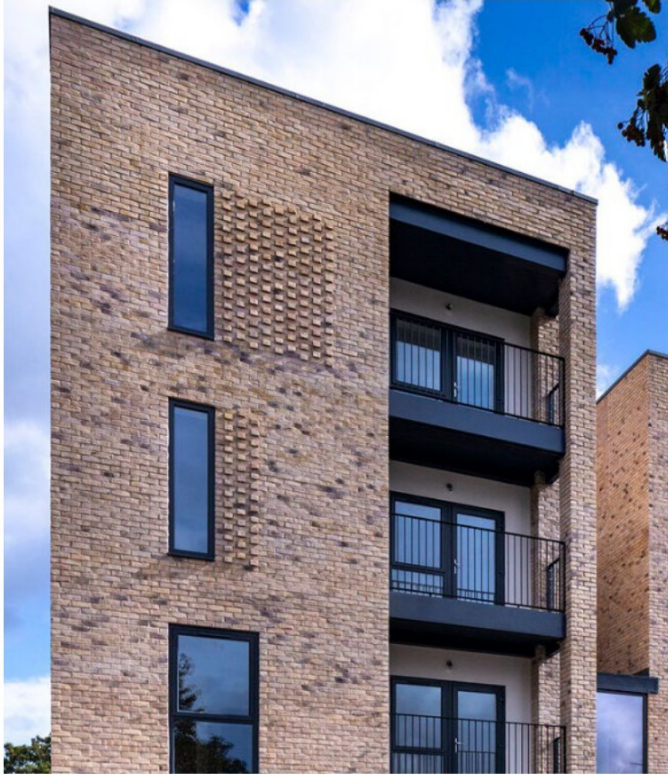
Toe te voegen: $27 * 1,4 =$	38 p.p.
Onttrokken:	04 p.p.
Totaal toe te voegen:	42 p.p.

aantal ingetekend: 42 p.p.

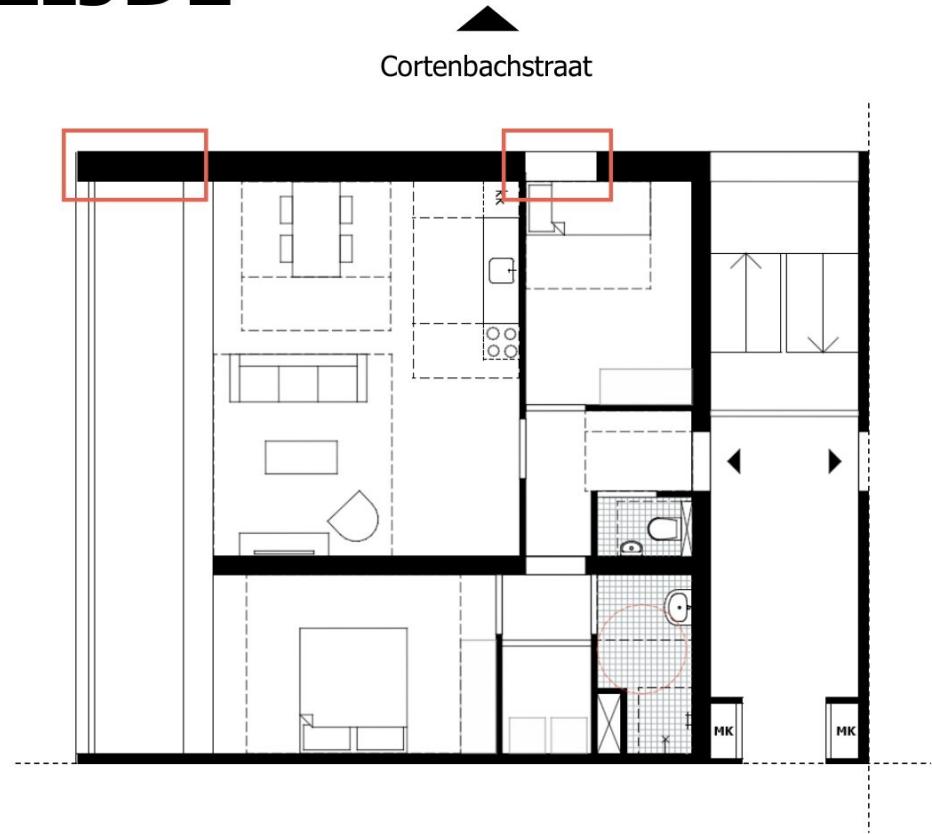
Legenda

- Parkeerplaatsen (halfverhard)
- Gemeenschappelijke ruimte
- Bergingen en/of fietsenstalling
- △ Hoofdentree gebouw
- ▲ Woningentree

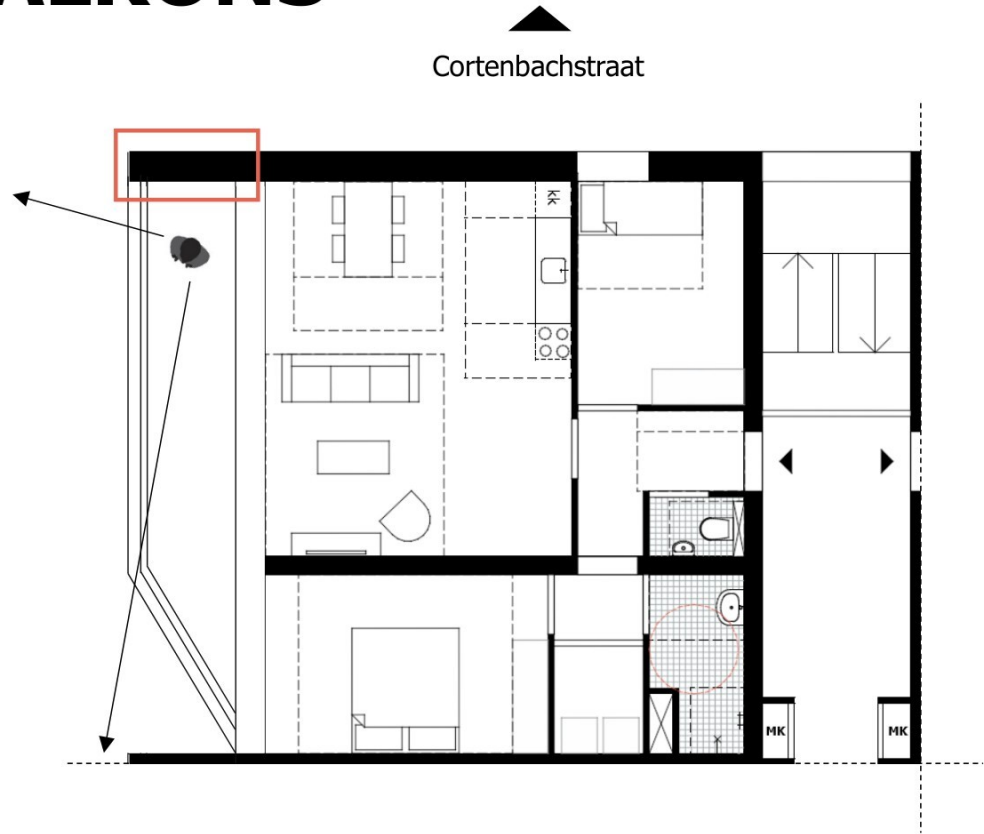
LOGGIA - NOORDZIJDE



OVERSTEK - ZUIDZIJDE



VERDRAAIING BALKONS



VERGROENEN ACHTERGEVEL/-PAD

LEIBOMEN (IN BESTAAND VOORSTEL)



GROENE GEVEL



PROJECTNAAM

Wijkvernieuwing Molenakker – Berglaren 2.0

OPDRACHTGEVER

Goed Wonen Gemert

PROJECTTEAM**STATUS**

SO

DATUM

12-03-2025

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN
Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

12 maart 2025 | overleg omwonende Cortenbachstraat



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats



Onderbouwing VOSP

WASSENAARSTRAAT

Vraag

Deze memo behandelt de vraag van de verantwoordelijk wethouder met betrekking tot de vierde bouwlaag in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) van de Wassenaarstraat in Gemert. De vierde bouwlaag in het huidige ontwerp roept vragen op, zowel vanuit de omgeving als in het bredere gemeentelijke debat over bouwhoogtes in Gemert. Naar de mogelijkheid de complexplattegrond aan te passen van 6 naar 8 appartementen per verdieping is tijdens de uitwerking van het VOSP door KAW, in samenspraak met Goed Wonen, uitvoering onderzoek gedaan. De uitkomsten en onderbouwing van dat onderzoek worden samengevat in deze memo. Er is zowel op haalbaarheid, als op stedenbouwkundige kwaliteit beoordeeld.

Voorafgaand op de uitwerking van het VOSP zijn er vanuit Goed Wonen Gemert enkele uitgangspunten bepaald:

- Met de binnenstedelijke verdichting aan de Wassenaarstraat wil de corporatie antwoord geven op de volkshuisvestelijke opgave in Gemert; deels door bouwtechnisch slechte woningen te vervangen, met duurzame woningen, deels door de woningen toe te voegen.
- De corporatie gaat uit een kwalitatieve plattegrond met de nadruk op 3-kamerappartementen tussen de 65m²-75m²
- De inbreiding moet leiden tot een prettige stedenbouwkundige invulling waar wonen, groen en parkeren in balans zijn samengebracht.



Huidige invulling zuidelijke blok

Onderzoek naar 8 appartementen per bouwlaag

Er is een appartementenblok met 8 appartementen per verdieping onderzocht in twee varianten:

In de eerste variant is de voetafdruk van het bestaande ontwerp (rode stippellijn) ingevuld met 8 in plaats van 6 appartementen. Dit maakt het mogelijk om 21 appartementen te realiseren binnen de bestaande omtrek van het complex, verdeeld over drie lagen. Dit resulteert in vier appartementen van 52 m² (twee kamerappartementen) en vier van 64 m² (twee kamer appartementen; of zeer kleine driekamerappartementen).

In de tweede variant is opnieuw gekozen voor 8 in plaats van 6 appartementen, verdeeld over drie lagen. De 75 m² appartementen op de kop zijn behouden, en het 55 m² appartement in de middenbeuk is herhaald. Dit leidt tot een uitbreiding van de voetafdruk van het blok met 6900 mm in de diepte (zie ontwerp irt rode stippellijn).

	Bestaand ontwerp (met setback)	Variant 1	Variant 2
2k app (50-65m ²)	8	21	11
3k app (65-75m ²)	11	-	10
Totalen	19	21	21



variant 1



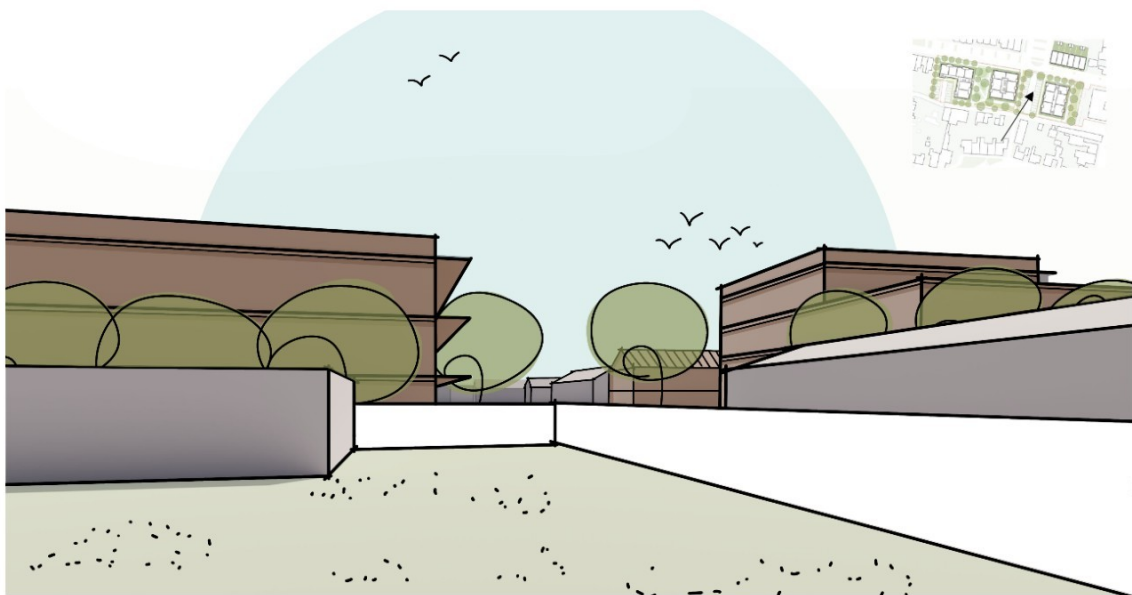
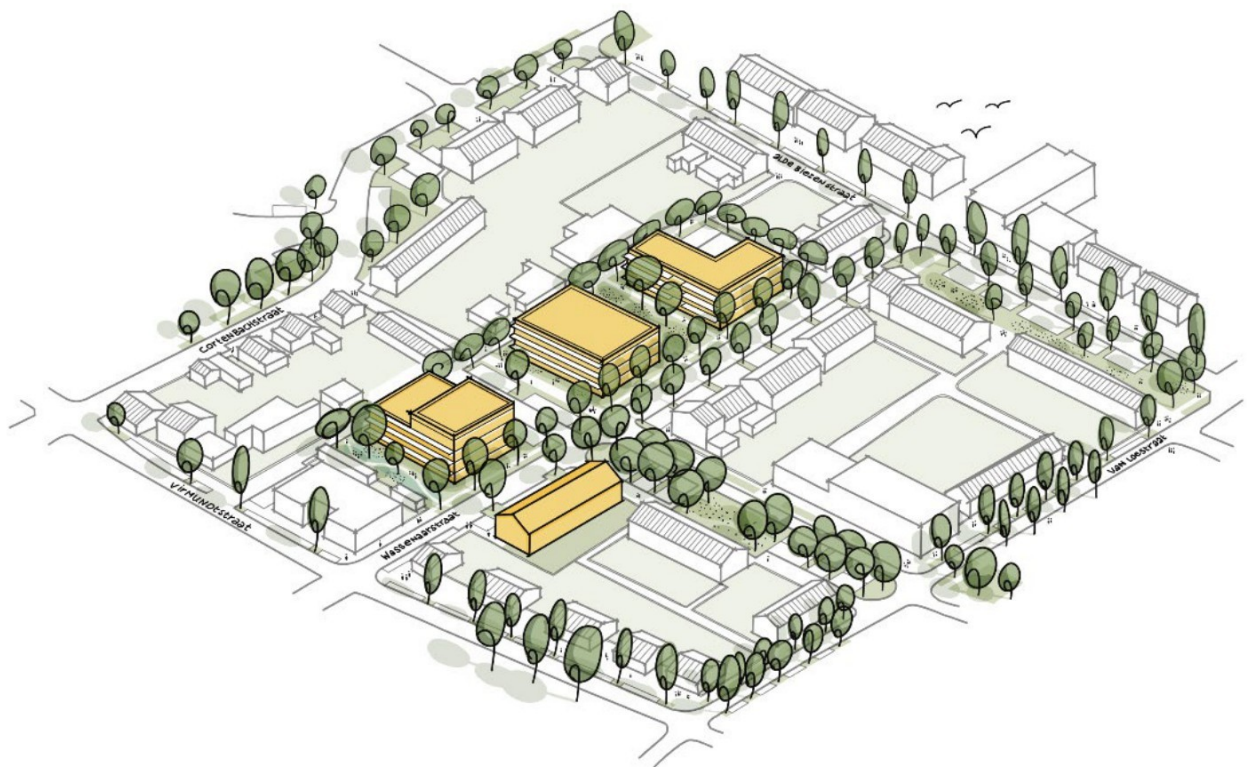
variant 2

Beide varianten zetten op verschillende manier het ontwerp onder spanning. Variant 1 creëert een invulling met enkel 2k appartementen. De corporatie heeft aangegeven dat het woonproduct van 52m² niet past bij hun woningportefeuille. Appartementen met 65m² zijn te overwegen, maar dienen niet in dergelijke hoeveelheden gerealiseerd te worden. Bovendien zijn de hoekappartementen van 75m² naar 64m² gekrompen tov het bestaande ontwerp. Ook dit gevolg levert in op het wooncomfort van de appartementen.

Variant 2 heeft aanzienlijke impact op de stedenbouwkundige inpassing van het blok. De uitbreiding van de voetafdruk met 6900 mm moet worden opgevangen in de openbare ruimte rondom het gebouw. Dit resulteert in de situatie waarbij het gebouw tegen de perceelgrens aan de westzijde komt te liggen, dicht bij de achtertuinen van de Cortenbachstraat, en het volume aan de Wassenaarstraat tegen het trottoir aanligt. Naast de stedenbouwkundige krapte op het perceel, heeft deze ingreep ook negatieve gevolgen voor het te realiseren groen in het plangebied en voor de gereserveerde m² voor waterberging op maaiveld. Bovendien gaat de beleefde kwaliteit van het bouwblok op het maaiveld verloren, aangezien deze zijde van het perceel 'dichtgezet' wordt, waardoor het niet langer ervaren wordt als een bouwblok binnen een verder – waar mogelijk – vergroend maaiveld.

Op basis van deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat beide onderzochte varianten van de '8-spanner' tot een onwenselijk ontwerp leiden, zowel qua kwaliteit van de appartementen als wat betreft de ruimtelijke kwaliteit op de inpassing van het bouwblok. Deze problemen maken het voor de varianten onmogelijk om een gelijkwaardig alternatief te zijn om de vierde bouwlaag (zonder consequenties op de woningaantallen) achterwege te laten.

Massa-impressie huidig ontwerp



Aanzicht vanuit achtertuin Cortenbachstraat 7

BIJLAGE 4

Omgevingsdialoog 3 – Toelichten uiteindelijk ontwerp en afstemmen met de buurt

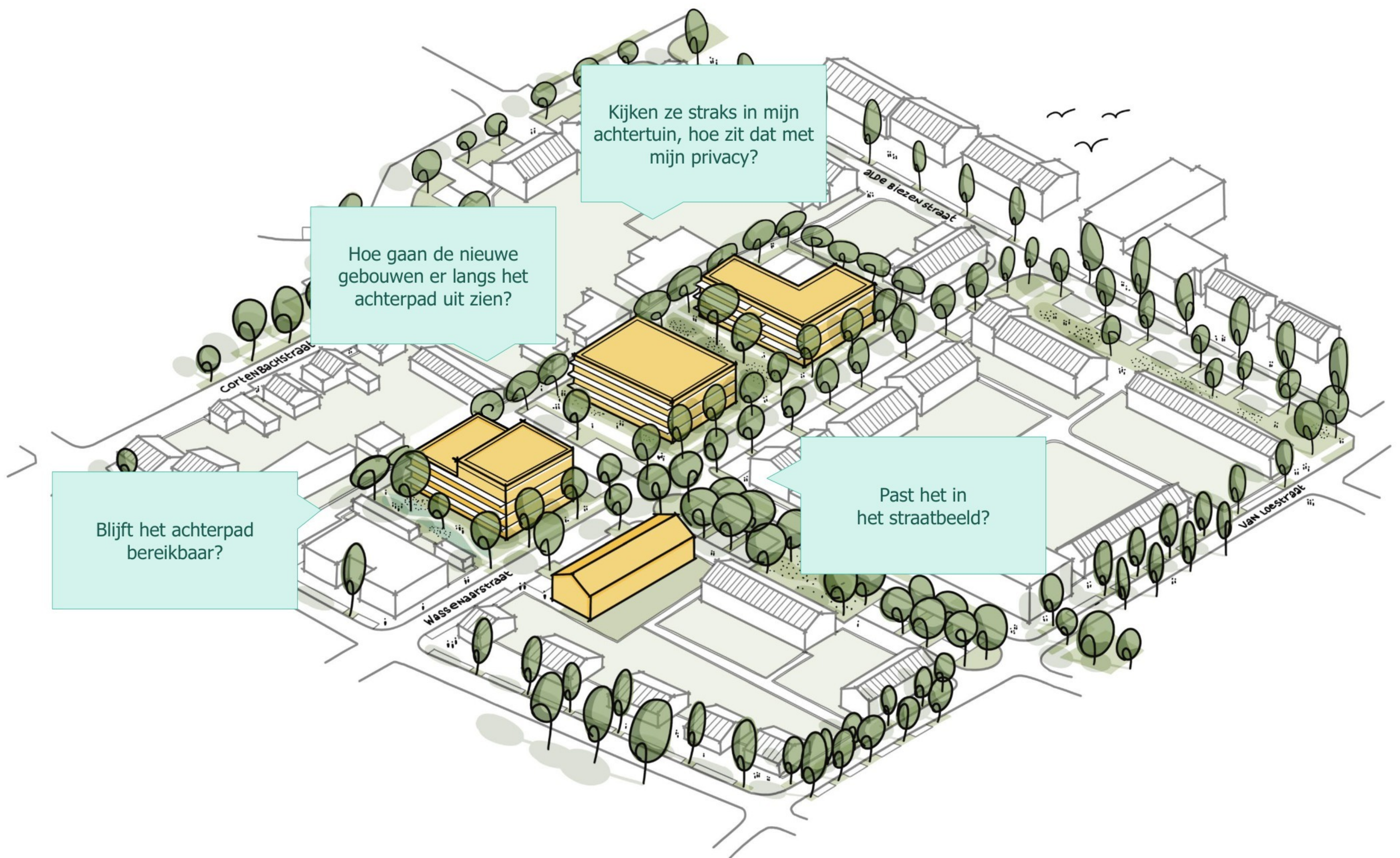
Posterborden: zie bijlage 4.1



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

WAT HEBBEN WE DE VORIGE KEER GEHOORD?

Goed Wonen



Privacy en inkijk?



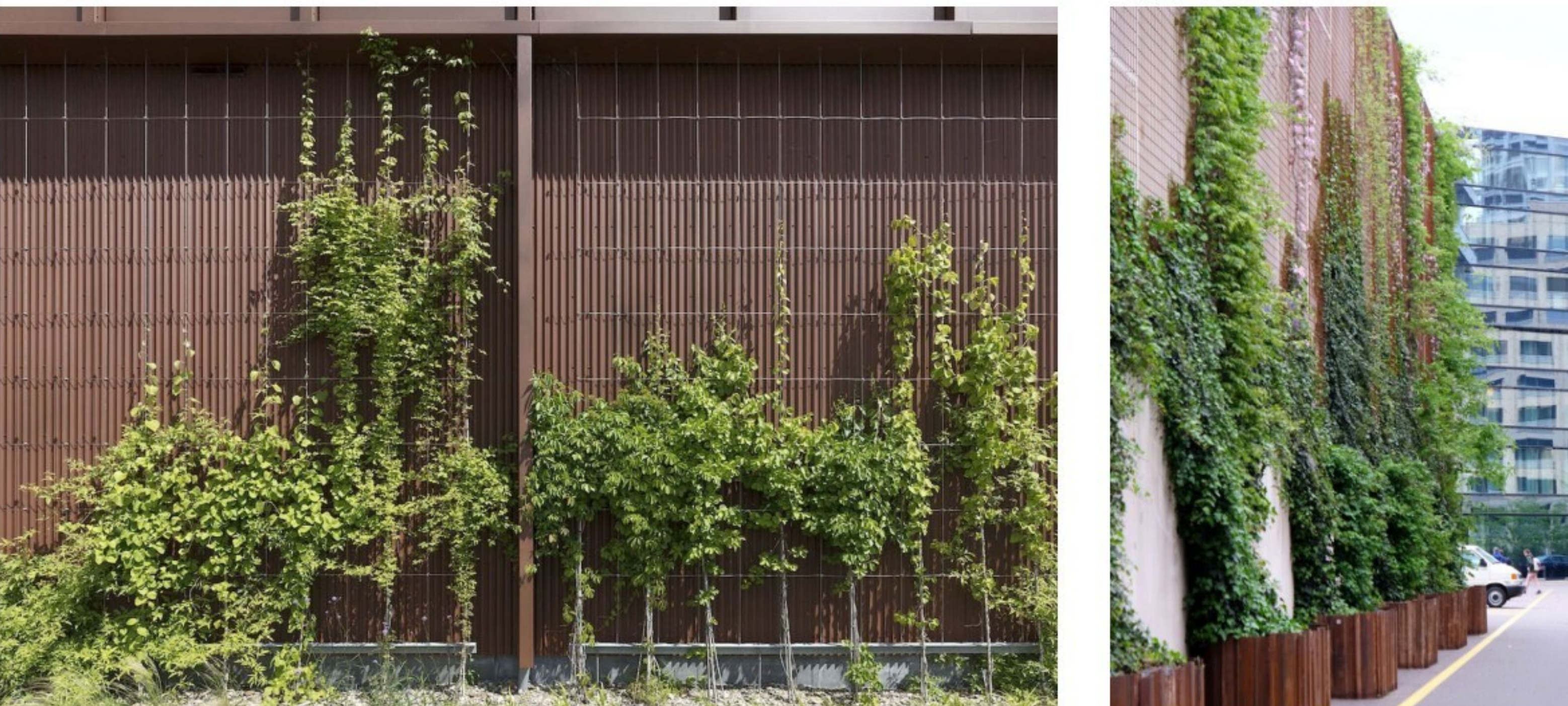
Omdat de balkons aan de zijkanten van de gebouwen geplaatst worden, kijken bewoners vooral naar de binnenplaats. De zijdes van de balkons worden dichtgemaakt. Ook onderzoeken we de mogelijkheid om de balkons een beetje te draaien. Zo is er zo min mogelijk inkijk voor omliggende woningen.

Hoe gaat het straatbeeld eruit zien?



In het straatbeeld komen nieuwe bomen te staan. De nieuwe gebouwen worden afgewisseld met tussenruimtes.

Vergroenen van de nieuwe gevels aan het achterpad?



Om te voorkomen dat het achterpad te versteend blijft na de nieuwbouw, vergroenen we de gevels langs het achterpad.

Blijven de achterpaden bereikbaar?



De achterpaden blijven bereikbaar met de auto. Wel worden de achterpaden vergroend en komt er een rij bomen te staan.



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

TUSSENRUIMTE GROEN EN ONTMOETING

Goed Wonen



Wat kan deze tussenruimte teruggeven aan de buurt?



Veel verschillende soorten bomen, planten en struiken, wat goed werkt voor insecten, vogels en andere diersoorten.



Levendigheid met plek om te zitten of zelfs een speeltoestel.



Actieve invulling door ruimte voor moestuinen of pluktuinen.

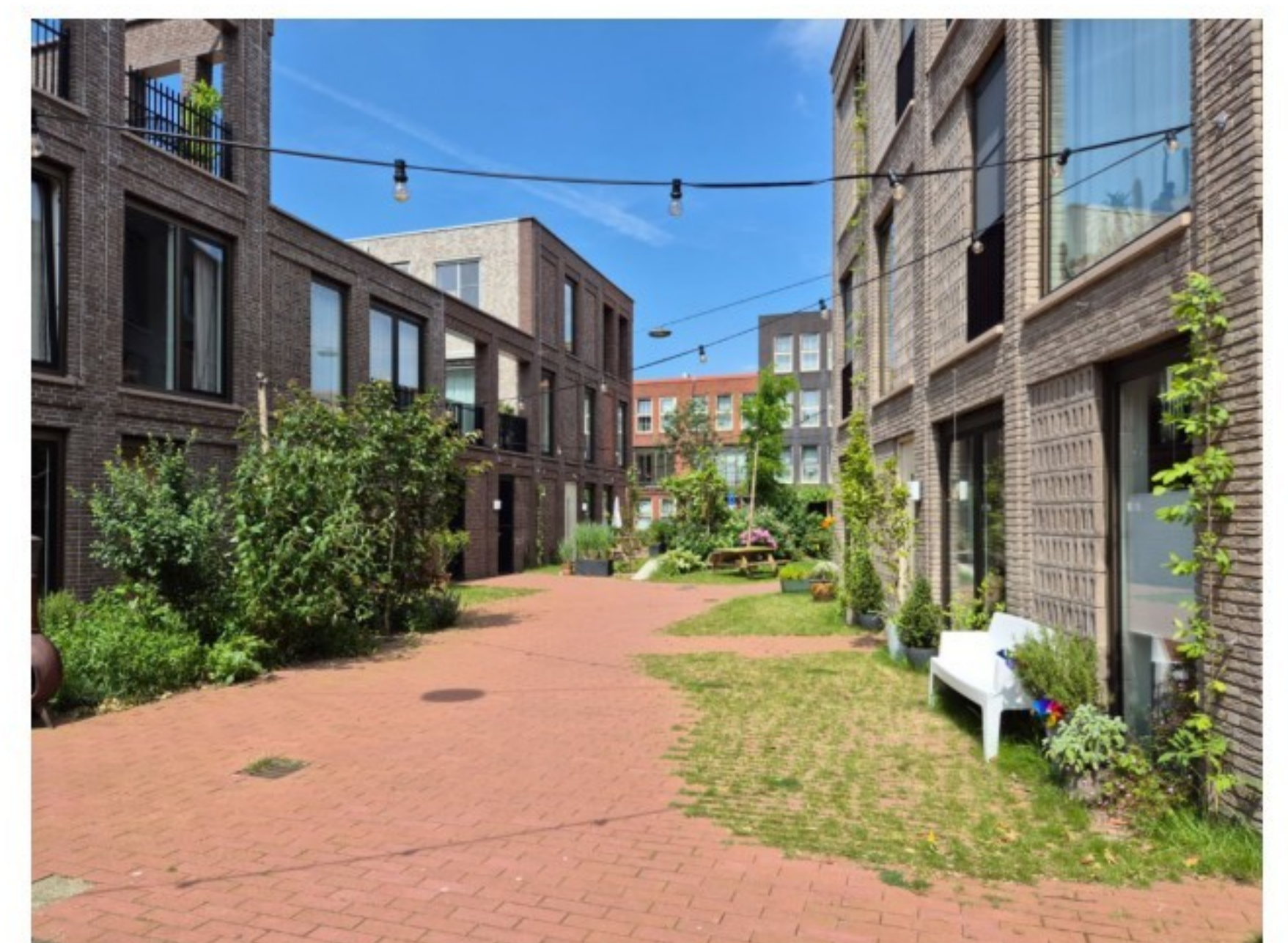
Hoe kan deze tussenruimte aansluiten op de begane grond van de nieuwbouw?



Een duidelijke afspiegeling zorgt voor een verschil tussen buitenruimte en de privétuin.



De buitenruimte van de woningen aan de begane grond hebben een afspiegeling, maar alleen in de stoep. Hierdoor blijft de tussenruimte open.



De buitenruimte loopt over in de buitenruimten van de woningen en wordt gebruikt afhankelijk van de behoefte van de bewoners.

Hoe zou jij zelf deze ruimte gebruiken?

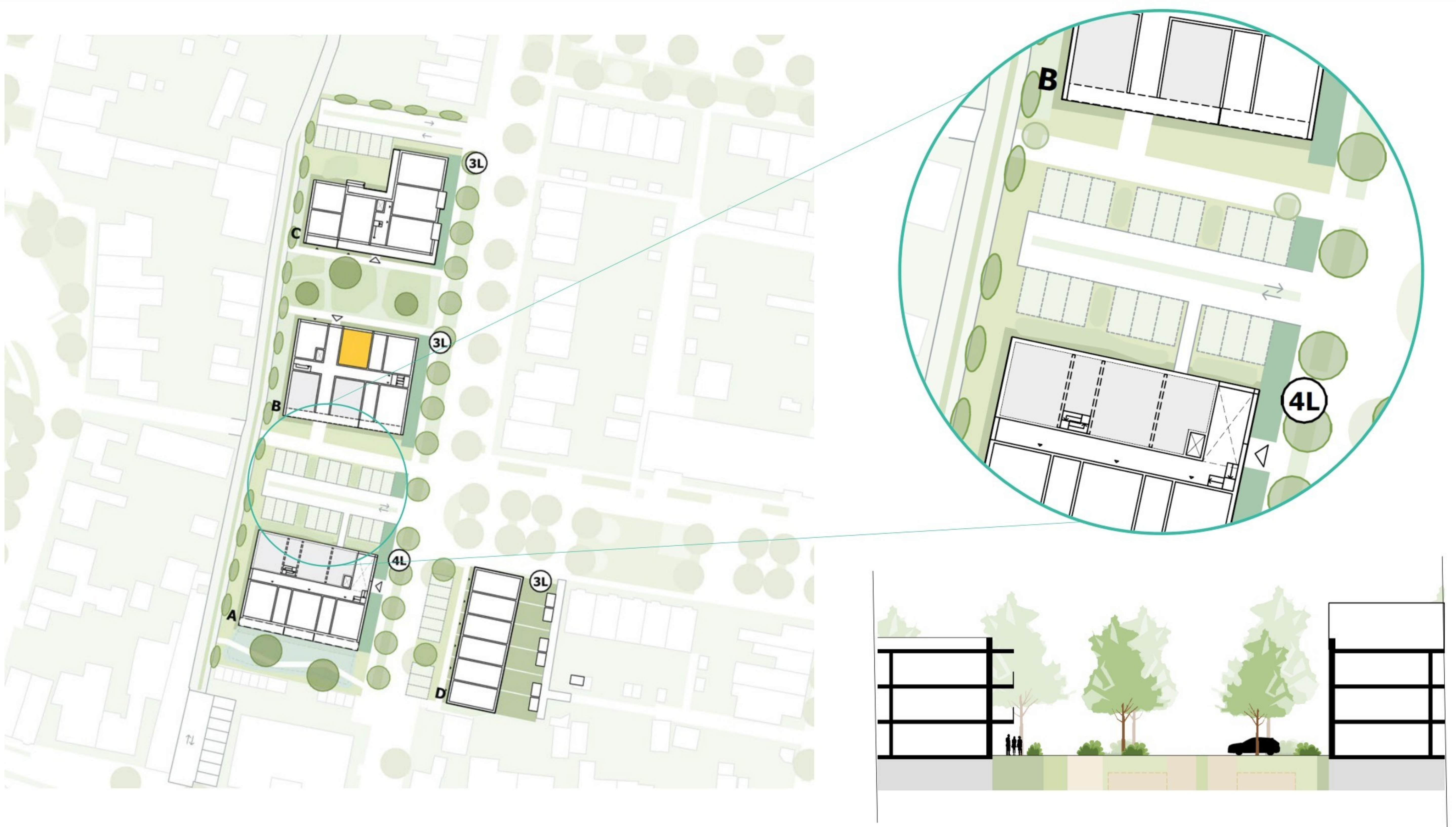




Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

TUSSENRUIMTE PARKEREN EN DOORGANG

Goed Wonen



Wat geeft deze ruimte terug aan de buurt?



Parkeerplaatsen, verzacht met struikgewas...



...maar ook een de looproute naar de Cortenbachstraat, met scooter- en fietsbelemmerende inrichting.

Hoe kan deze tussenruimte aansluiten op de begane grond van de nieuwbouw?



De begane grond sluit zich duidelijk af van de parkeerplekken in de tussenruimte, maar de bergingen zijn wel bereikbaar.



Vanwege de bergingen op de begane grond hoeft het gebouw niet duidelijk aan te sluiten op de tussenruimte.



Langs de looproute naar de Cortenbachstraat is het prettig om een plek te hebben waar je kan zitten.

Hoe zou jij zelf deze ruimte gebruiken?

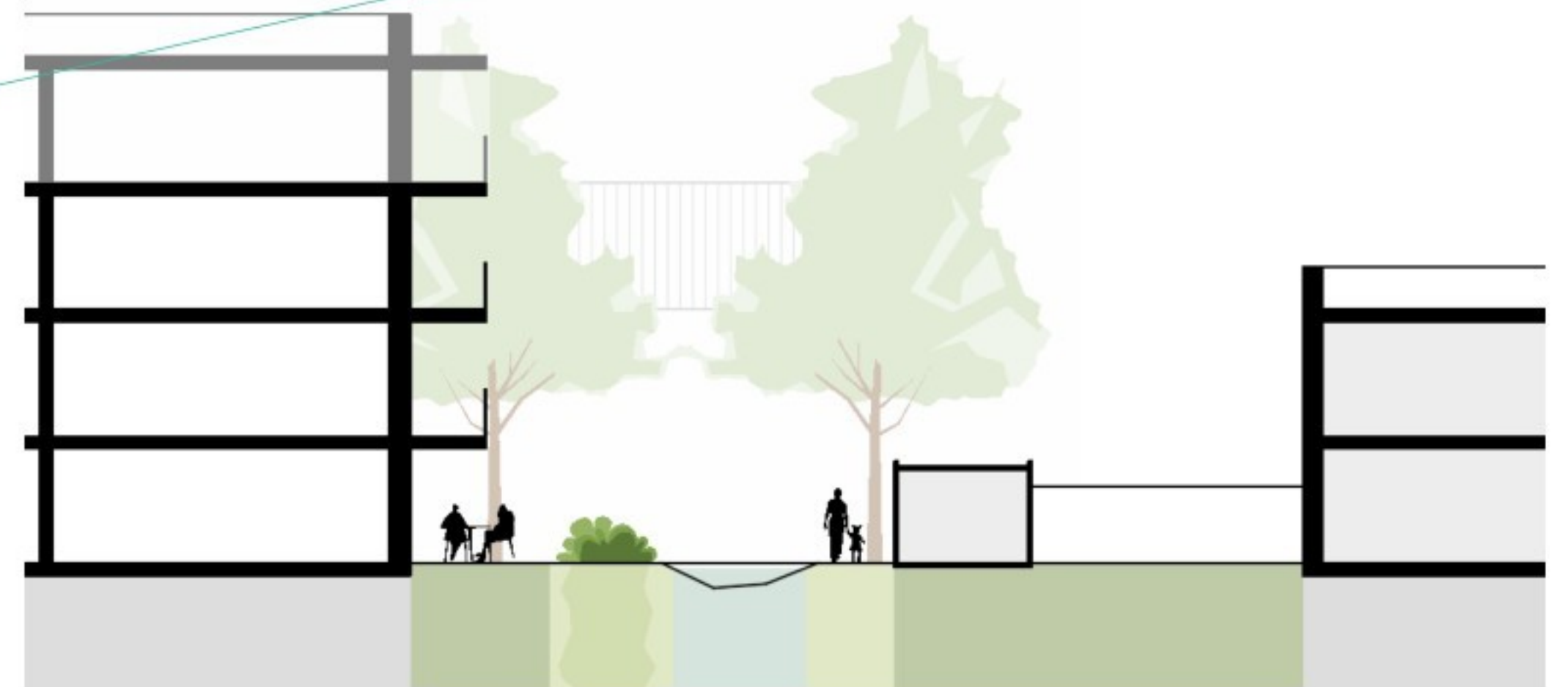
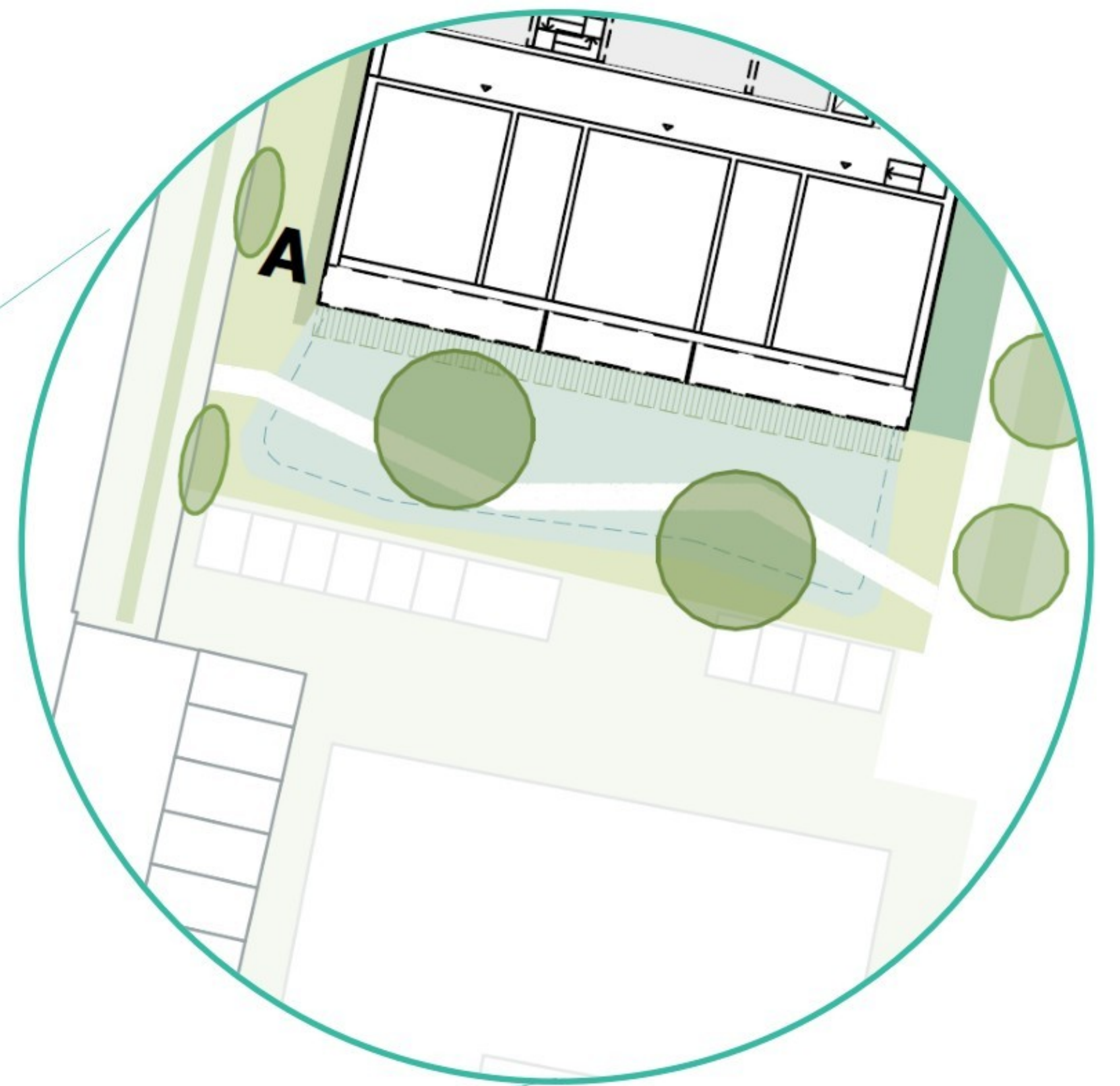




Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

TUSSENRUIMTE WATERBERGING EN GROEN

Goed Wonen



Wat kan deze tussenruimte teruggeven aan de buurt?



Een plek voor het opvangen van water met veel verschillende soorten groen voor insecten, vogels en andere diersoorten.



Een plek voor het opvangen van water, maar toegankelijk om in te spelen voor kinderen.

Hoe kan deze tussenruimte aansluiten op de begane grond van de nieuwbouw?



De buitenruimte van de woningen is gescheiden van de waterbergende buitenruimte.



De buitenruimte van de woningen is verbonden en toegankelijk vanuit de waterberging



De buitenruimte van de woningen loopt geleidelijk over naar de waterberging en deze is daarmee onderdeel van hun tuin.

Hoe zou jij zelf deze ruimte gebruiken?

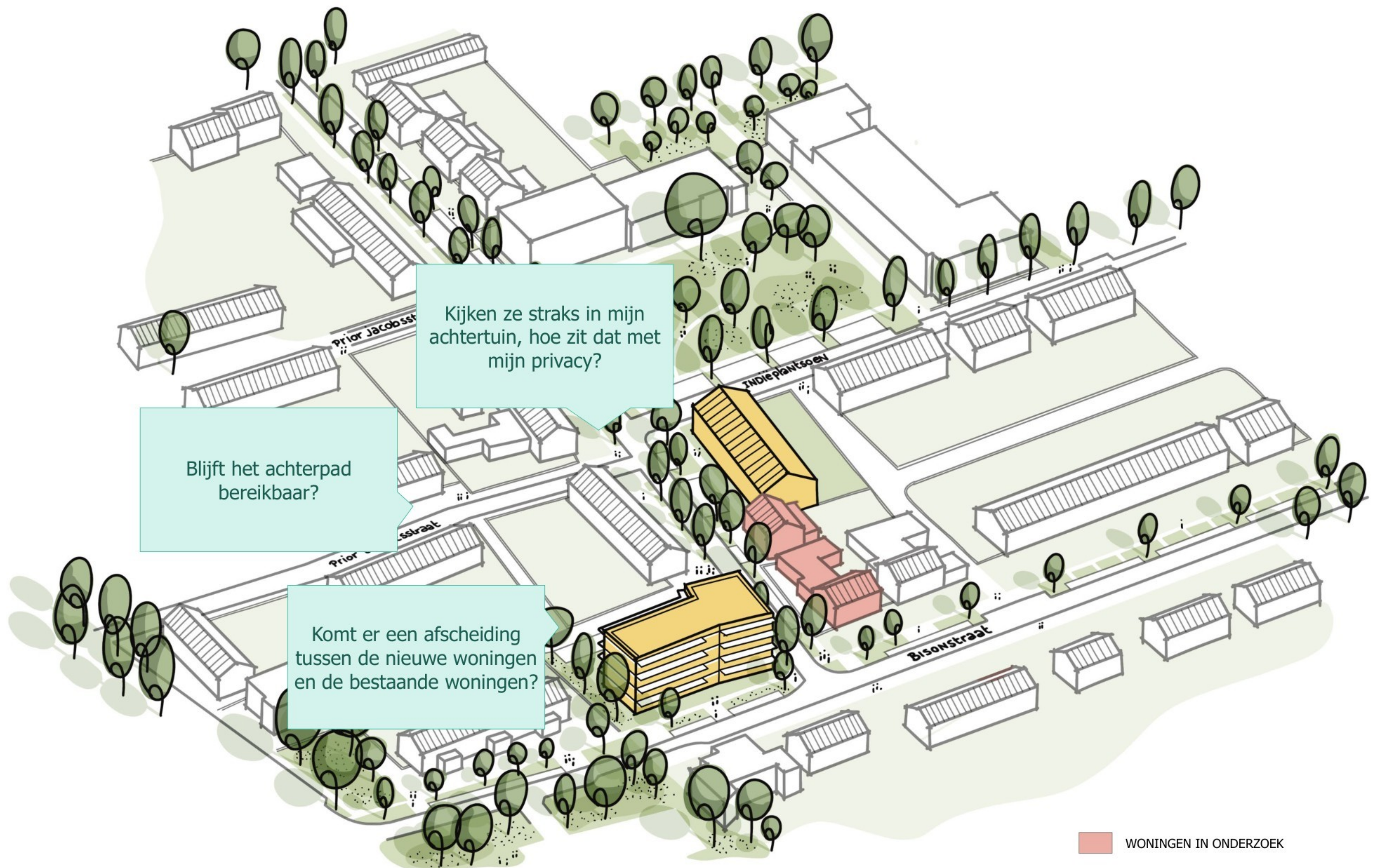




Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

WAT HEBBEN WE DE VORIGE KEER GEHOORD?

Goed Wonen



Privacy en inkijk?



De balkons liggen aan de Bisonstraat. Richting de achtertuinen ligt de galerij en zitten enkele ramen.

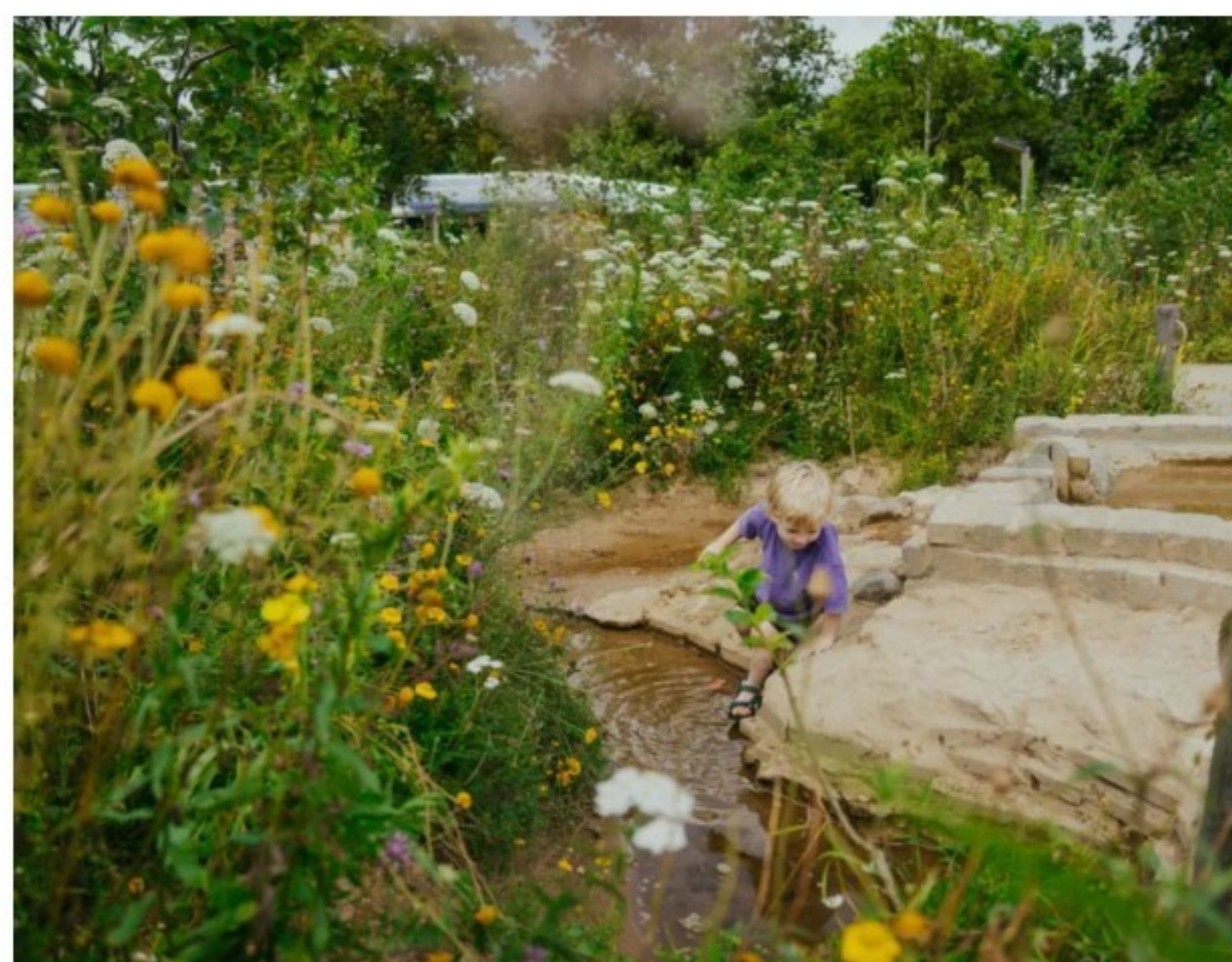


Bereikbaarheid?



De achterpaden blijven bereikbaar via de openbare parkeerplaats.

Scheiding tussen nieuw en bestaand?



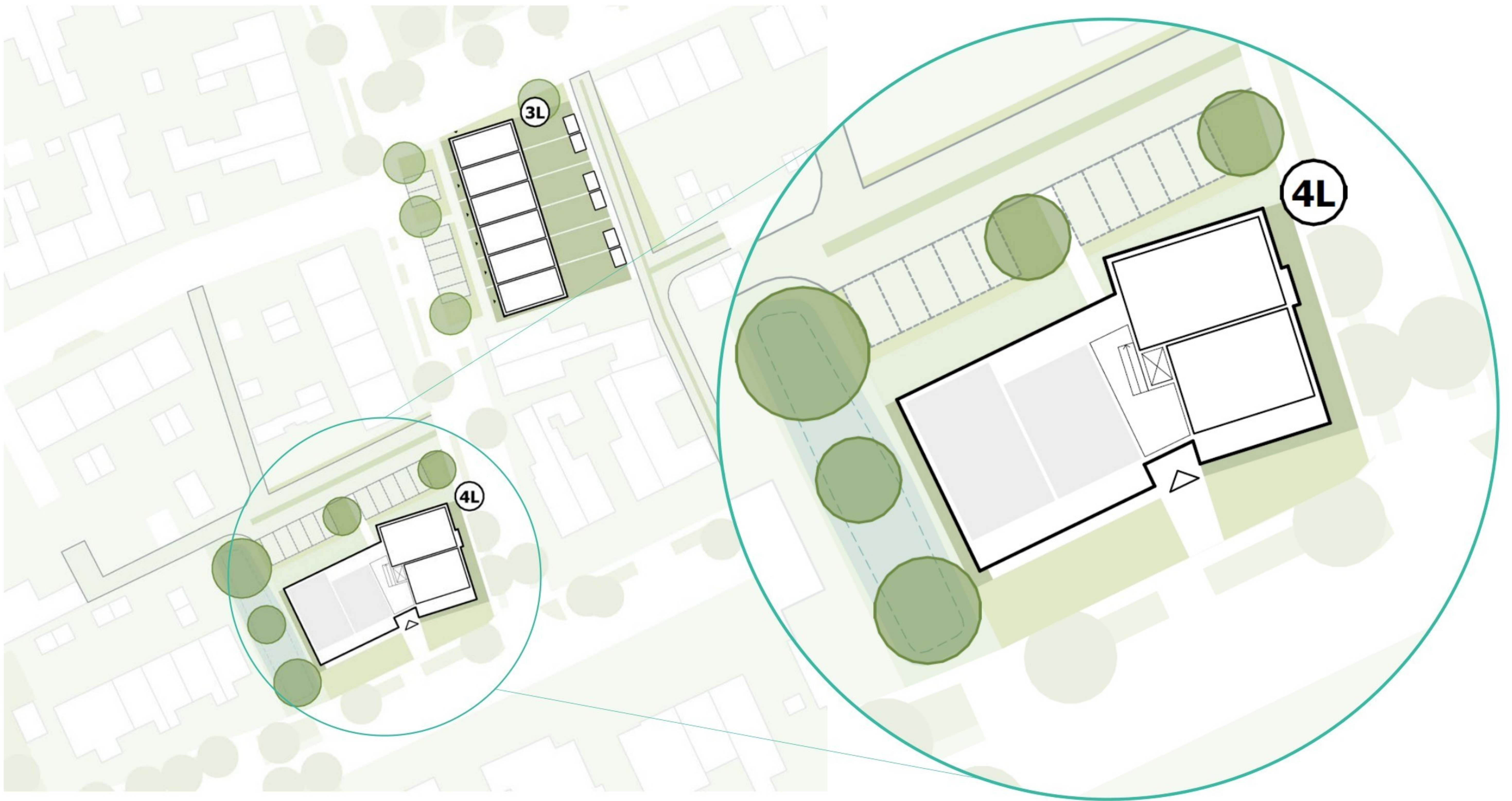
Rondom de nieuwbouw wordt in de openbare ruimte de nadruk gelegd op een groene inrichting, de benodigde parkeerplaatsen en het opvangen van regenwater. Hierdoor behoudt de nieuwbouw afstand tot de bestaande woningen.



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

OPENBARE RUIMTE PARKEREN EN GROEN

Goed Wonen



Wat kan de openbare ruimte langs de Bisonstraat teruggeven aan de buurt?



Een plek voor het opvangen van water met veel verschillende soorten groen voor insecten, vogels en andere diersoorten.



Een plek voor het opvangen van water maar toegankelijk om in te spelen voor kinderen.



Actieve invulling door ruimte voor moestuinen of pluktuinen.

Wat kan de openbare ruimte langs het achterpad teruggeven aan de buurt?



Parkeerplaatsen, verzacht met struikgewas...



...maar ook toegankelijke achterpaden.

Hoe zou jij zelf deze ruimtes gebruiken?





Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

HOE GAAT DE NIEUWBOUW ERUIT ZIEN?

Goed Wonen

Zijkanten van de balkons zijn dicht om de zichtlijn naar naastgelegen woningen te beperken



Patio's aan de noordzijde van de gebouwen



Wassenaarstraat



Onderzoek naar ander materiaal voor bovenste laag

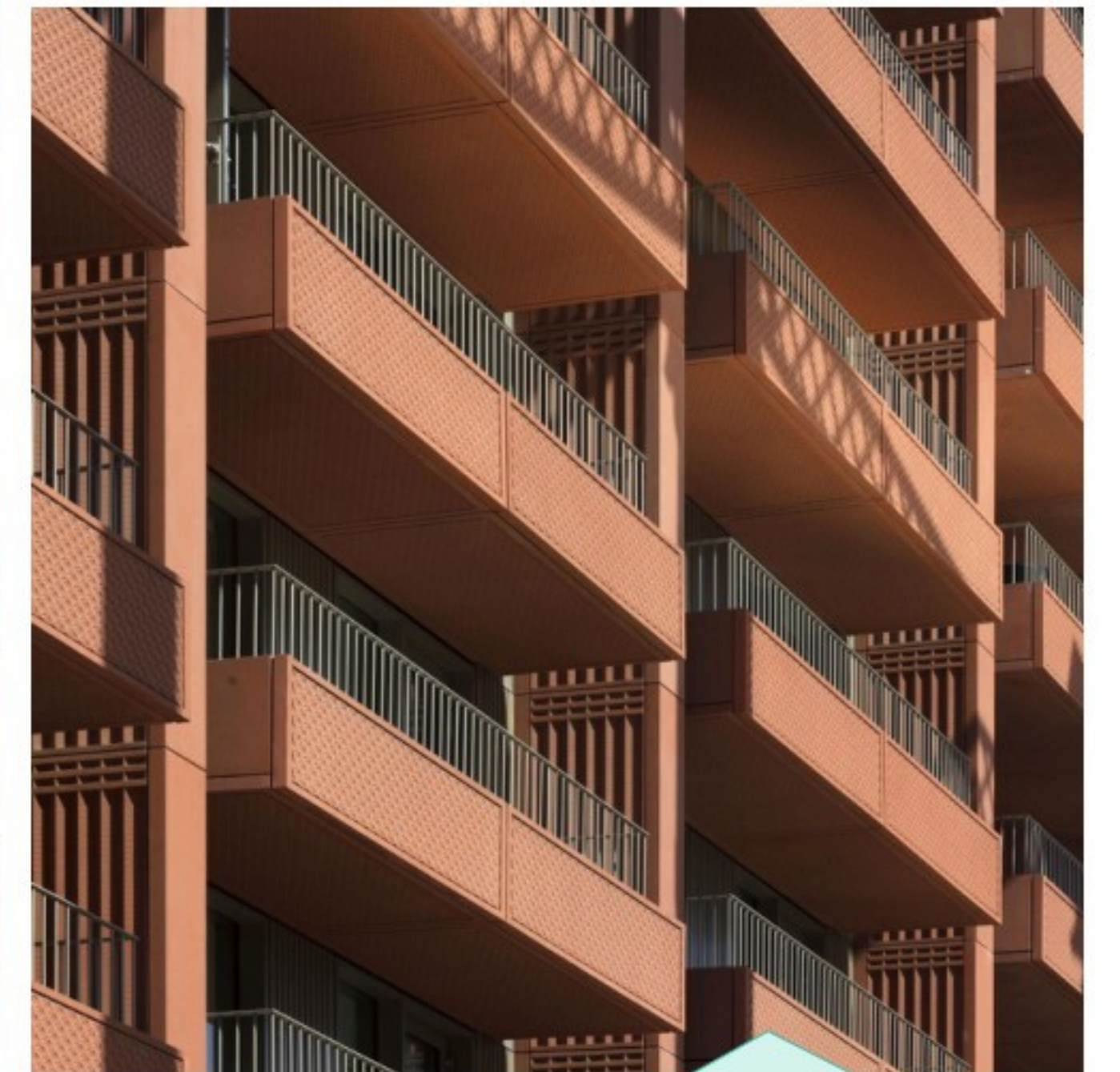
Nieuwbouw in baksteen



Ander materiaal op de begane grond / duidelijke entree



Woningen op de begane grond vergroten leefbaarheid en zicht op straat



Balustrade van het balkon is ook dicht, hierdoor kun je niet zien wat er op het balkon ligt, en beperkt zicht naar naastgelegen woningen

Predikherenstraat



Balkons en galerij onderdeel van het volume van het gebouw



Nieuwbouw omringd door groen om de afstand tot de omliggende woningen te vergroten



Nieuwbouw in baksteen



Entree breekt het ritme in de gevel