

Wassenaarstraat

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.

Wassenaarstraat

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



- 29 eengezinswoningen
- 4 parkeerplekken openbaar terrein
- 2,8 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 versterking leiden en/of voor een rommelig totaalbeeld. Daarnaast is de ingreep een kans om de Wassenaarstraat in relatie tot groen, water en parkeren toekomstbestendig te maken.

[BEDREIGING & KANS] Oost-westoriëntatie vraagt om extra aandacht met betrekking tot de energetica van de nieuwbouw. Denk eraan om de gebouwen bijvoorbeeld noord-zuid te oriënteren.

[KANS] Brede brandgangen met weinig groen, grenzend aan private achtertuinen. Toegankelijkheid moet gewaarborgd blijven.

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

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

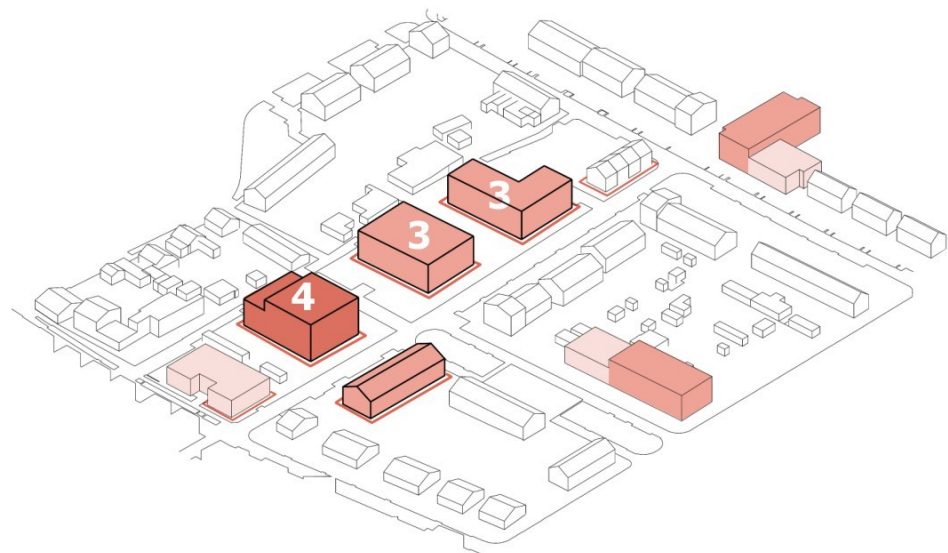
[AANDACHTSPUNT] Grote clustering van parkeerplaatsen in combinatie met groen.

[KRACHT] Afstand tussen de verschillende bestaande woninge is relatief groot, mede door de diepe achtertuinen en brede brandgangen.

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

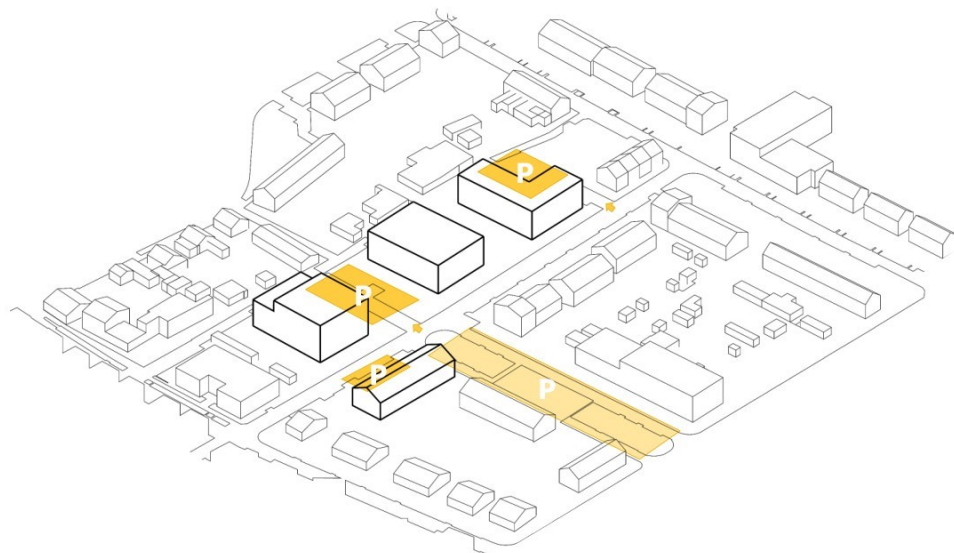


Stedebouwkundige principes



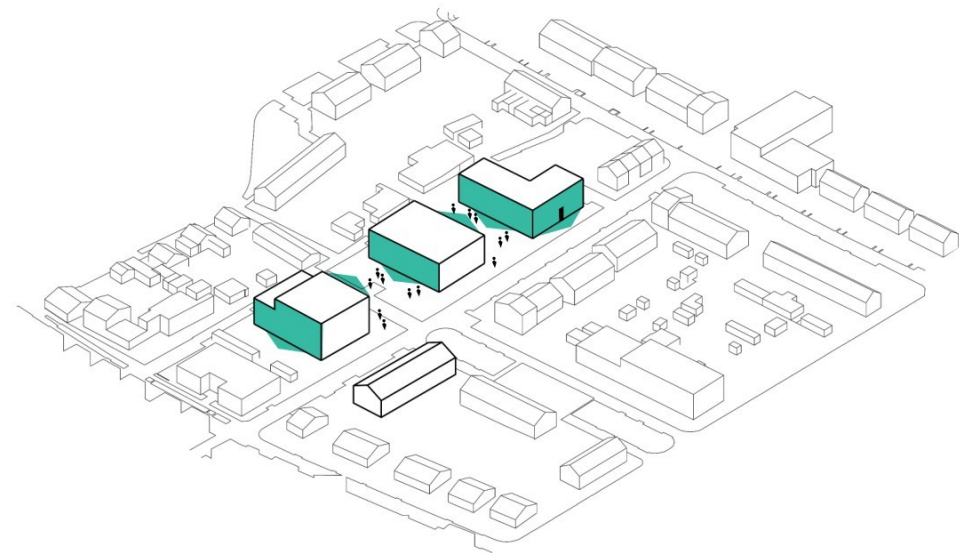
INDELING EN BOUWHOOGTES

DRIE APPARTMENTENGEBOUWEN | ÉÉN RIJ GRONDGEBONDEN WONINGEN
SCHAAL VAN HET BLOK INPASSEN IN DE BUURT
BOUWHOOGTE VAN DRIE LAGEN HERKENBAAR IN DE BUURT
VIERDE BOUWLAAG NIEUW IN DE BUURT



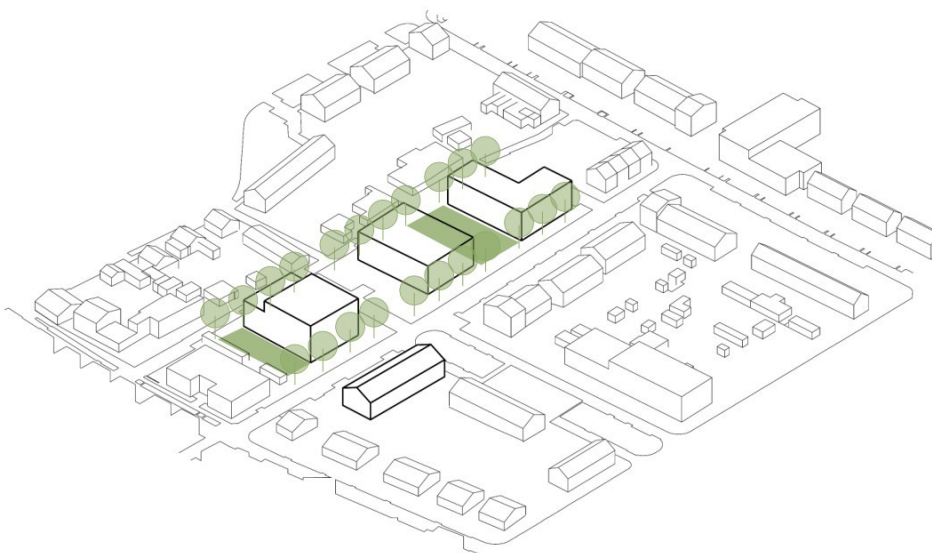
PARKEREN

ER KOMEN PARKEERPLAATSEN BIJ, MAAR ZO MIN MOGELIJK OP STRAAT
NIEUW PARKEERHOF TEGENOVER EINATTENHOF



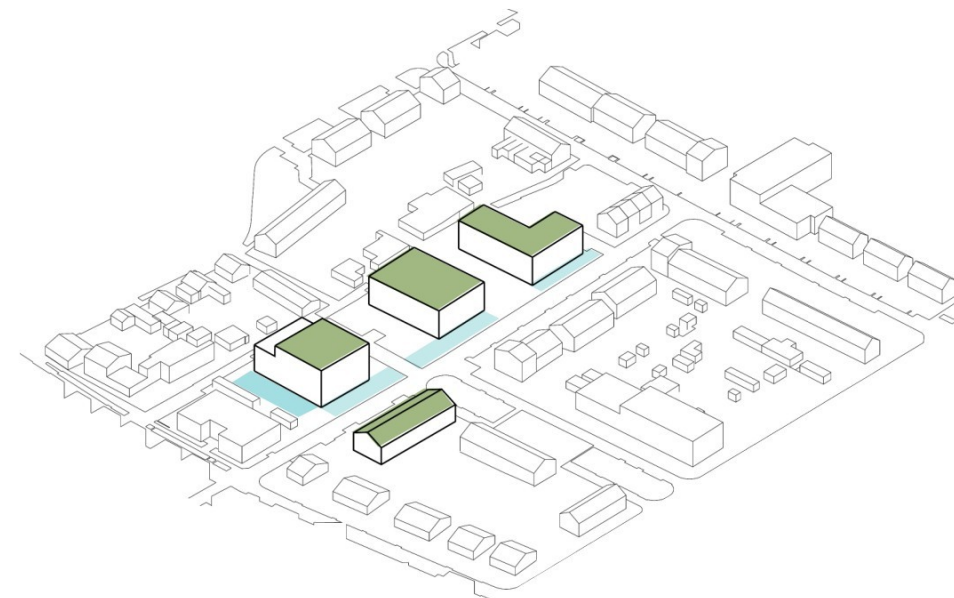
RICHTING VAN DE GEBOUWEN

INGANGEN EN BALKONS VAN APPARTEMENTEN VOORNAMELIJK AAN DE
ZIJKANTEN EN DAARDOOR NAAR ELKAAR



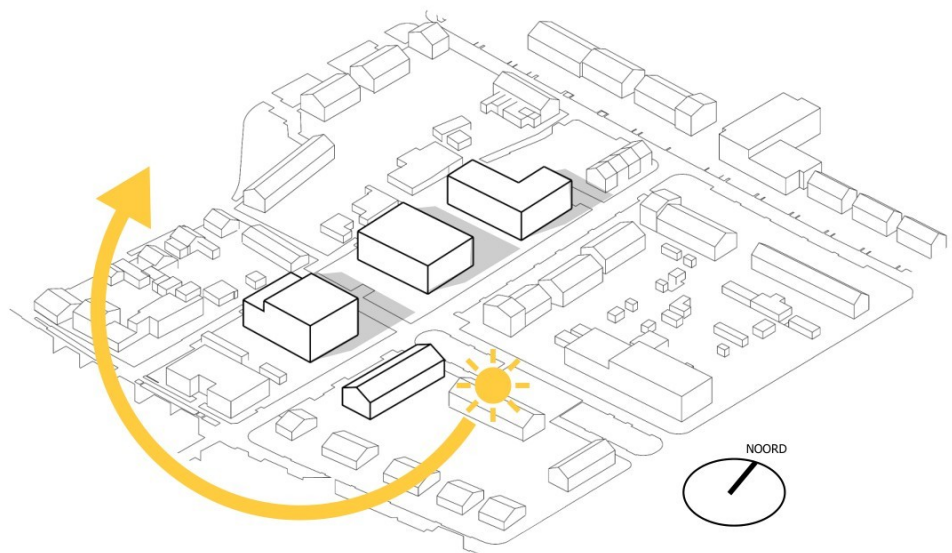
GROEN

NIEUWBOUW INSluiten TUSSEN TWEE RIJEN BOMEN
TUSSENRUIMTES VERGROENEN MET RUIMTE VOOR WATERBERGING
EN ONTMOETING



WATER

WATERBERGING WORDT OPGELOST OP EIGEN TERREIN
DOORMIDDEL VAN EEN WADIE, INFILTRATIESTROKEN EN EEN GROEN DAK



BEZONNING

SCHADUW VOORNAMELIJK IN TUSSENRUIMTES

Stedebouwkundige inpassing



Aantallen	
Gebouw A	19 appartementen
Gebouw B	15 appartementen
Gebouw C	13 appartementen
Gebouw D	06 grondgebonden woningen
Totaal	53 woningen

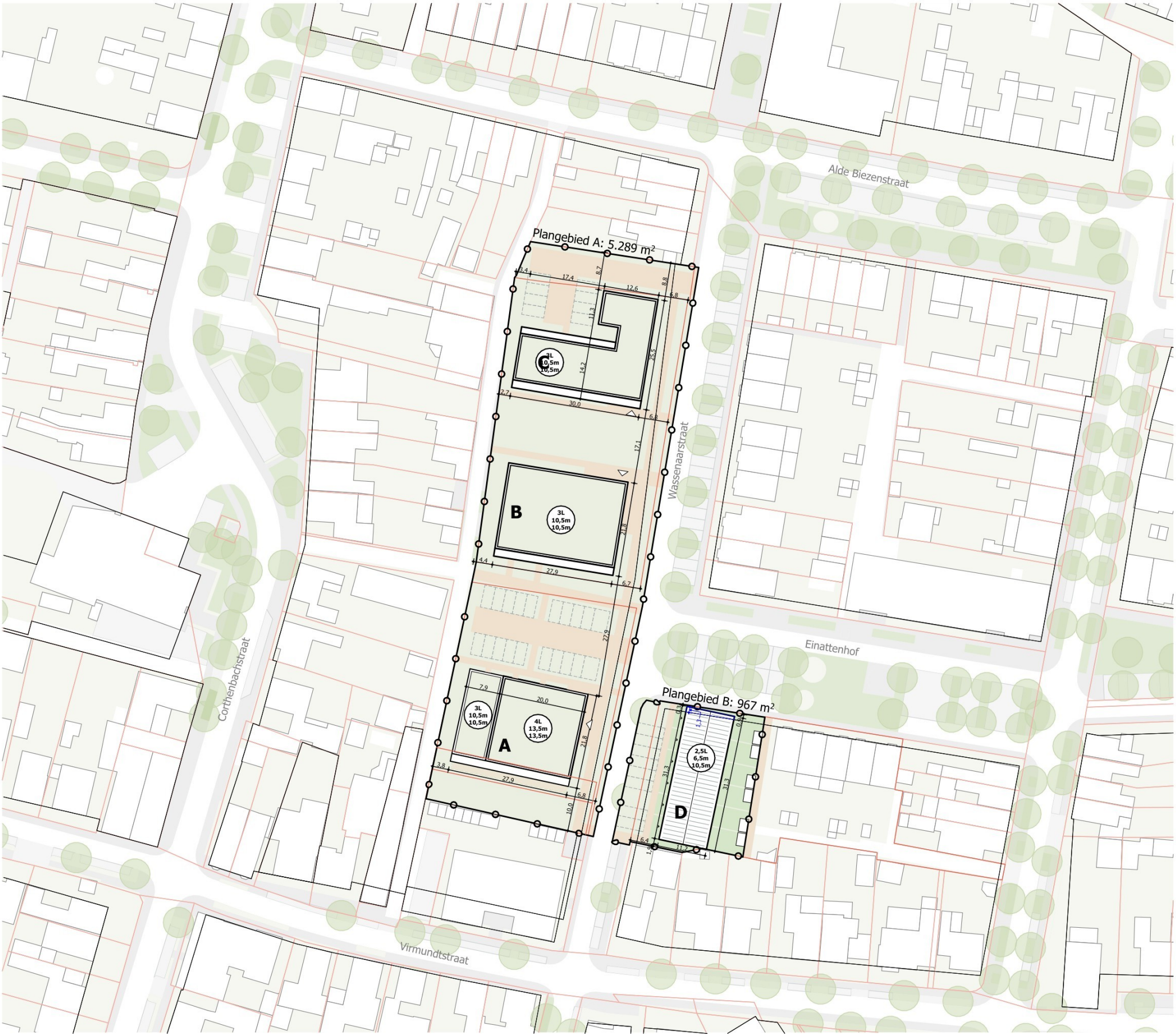
- Pad moet bereikbaar blijven, maar wordt vergroend. Uitwerking in samenspraak met gemeente
- Groene daken; draagt bij aan de waterberging, de ecologische structuur en het beperken van oververhitting, reservering voor installatie op daken nog te bepalen
- Wonen aan het groen, ecologisch groen ingericht met ruimte voor ontmoeting; reservering voor waterberging door middel van wadi [uitwerking p.16]
- Laanstructuur aan de Wassenaarstraat [specificatie orde bomen op p.11]
- (laan)structuur van bomen voor privacy & natuurlijke zonwering voor de westgevel
- Halfverhard parkeren, omkleed met groen
- Bestaande bomen handhaven [specificatie p.11]
- Infiltratiekratten over bergingen [uitwerking p.16]
- Wonen aan het water; ecologische inrichting met waterbergingscapaciteit [uitwerking p.16]

Legenda

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



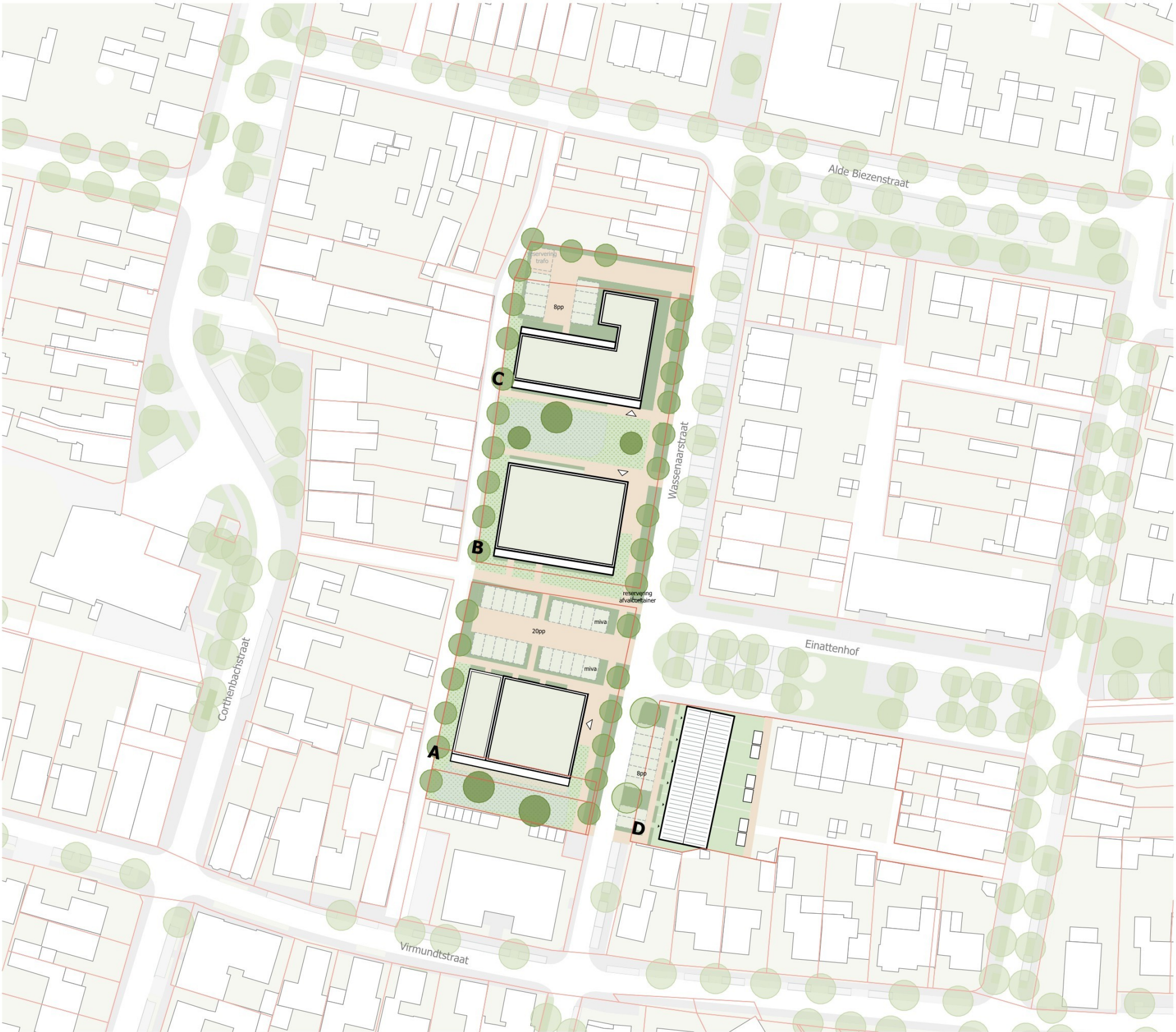
Hoofdmaatvoering



Maatvoering in meters	
Gebouw A	19 appartementen
Gebouw B	15 appartementen
Gebouw C	13 appartementen
Gebouw D	06 grondgebonden woningen
Totaal	53 woningen

- Legenda**
- 4L Aantal bouwlagen
 - 6,5m Goothoogte
 - 10,5m Bouwhoogte
 - Kadastrale grenzen
 - Bouwvlak omgevingsplan
 - Overschrijding bouwvlak
 - Nieuwe Bebouwing
 - Hoofdentree gebouw
 - Woningentree

Parkeren



Aantallen	
Gebouw A	19 appartementen
Gebouw B	15 appartementen
Gebouw C	13 appartementen
Gebouw D	06 grondgebonden
Totaal	53 woningen [+24]

Parkeren (in aantal p.p.)	
<u>Nieuwe functie</u>	
app. (tot 100m2 BVO)	47 * 1,4 = 65,8
huur sociale sector	06 * 1,6 = 09,6
Behoefte	75,4

<u>Bestaande functie</u>	
huur sociale sector	29 * 1,6 = 46,4

<u>Onttrekken</u>	
openbaar terrein:	04
eigen terrein (rekenkundig)	2,8

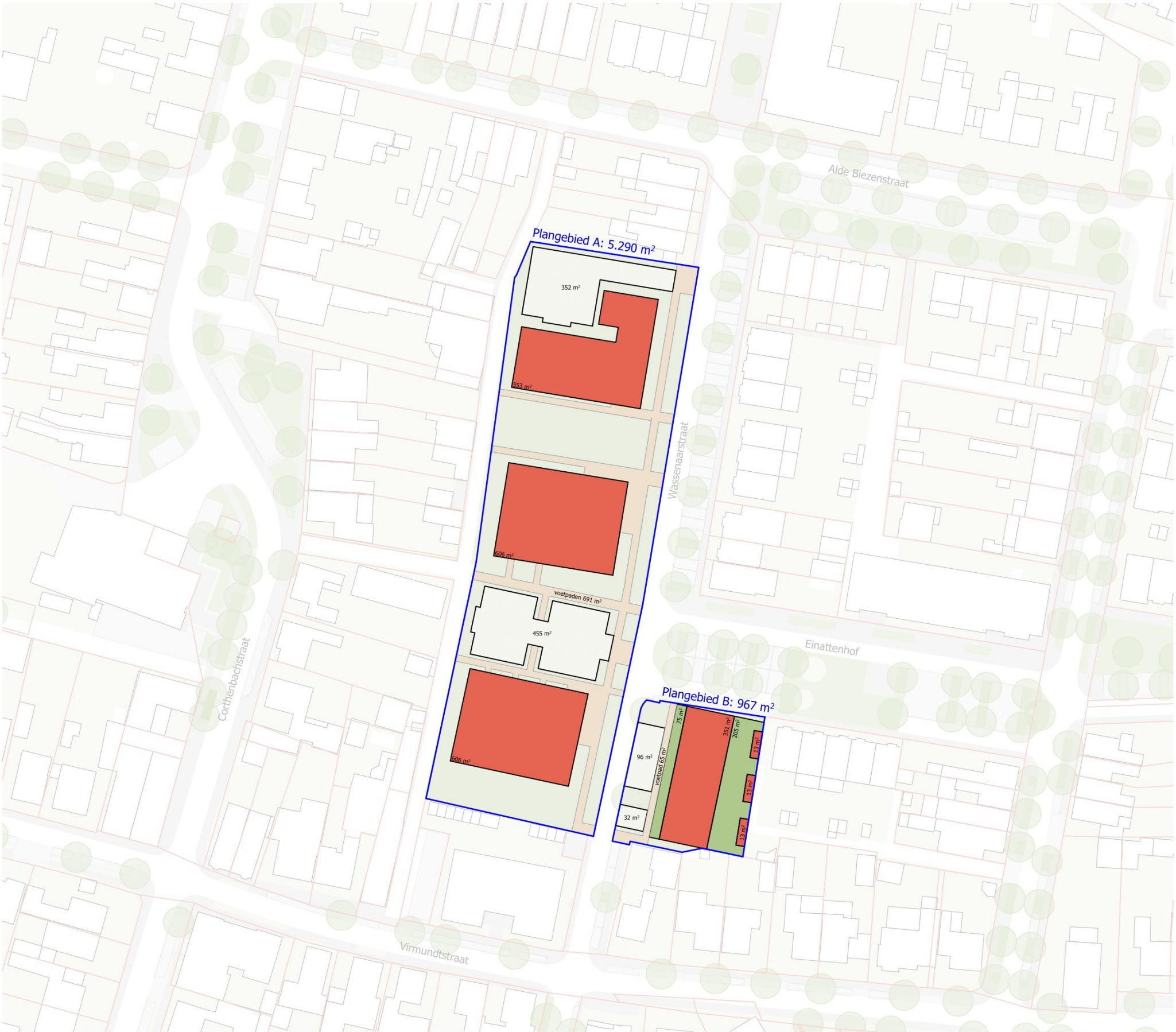
Salderen	39,6
----------	------

Norm	35,8
------	------

gerealiseerd	36
---------------------	-----------

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

Oppervlaktes verhard



Plangebied A 5290 m2

Daken	1765 m2
Parkeren	807 m2
Voetpad	691 m2

Oppervlakte verhard 3263 m2

Plangebied B 967 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*	390 m2
Parkeren	128 m2
Voetpad	65 m2
Totaal private tuinen	280 m2
Waarvan verhard*	196 m2

Oppervlakte verhard 779 m2

Verhard oppervlak tbv waterberging* 586 m2

som daken en 70% private tuinen

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 3263 m2
(zie berekening vorige pagina)
bergingsbehoefte: 3263m2 * 0,06m **195,8 m3**

wadi 1
Wadi diepte: 81m2 * 0,7m 56,7 m3
Wadi talud: 90m2 * 0,7m * 0,5 31,5 m3
Capaciteit wadi 1 88,2 m3

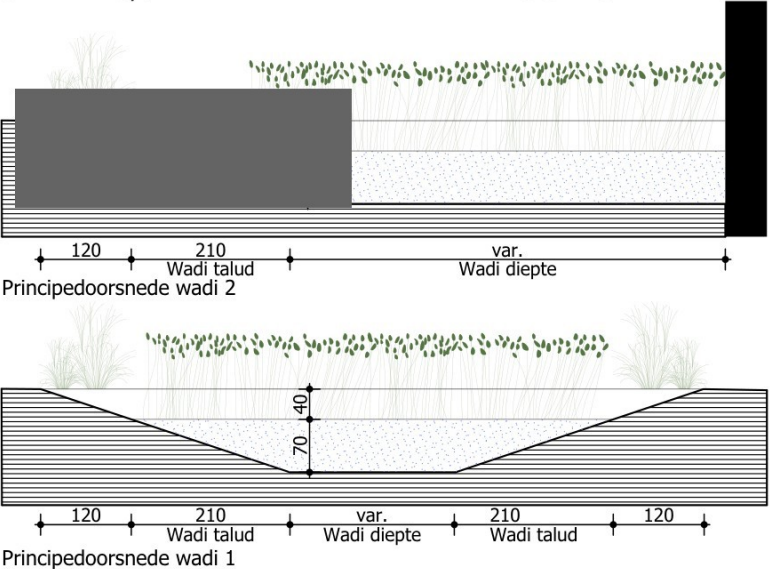
Wadi 2
Wadi diepte: 134m2 * 0,7m 93,8 m3
Wadi talud: 86m2 * 0,7m * 0,5 30,1 m3
Capaciteit wadi 2 123,9 m3

totale bergingscapaciteit **212,1 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 586 m2
(som grijze daken en 70% private tuinen, zie berekening vorige pagina)
bergingsbehoefte: 586m2 * 0,06m **35 m3**

Infiltratievoorziening in tuin
64m2 * 0,6m **38 m3**



Specificatie groeninpassing

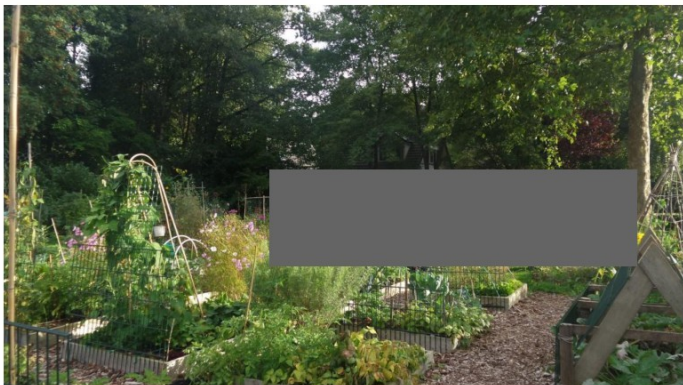


De appartementengebouwen worden voorzien van een groendak. Dit kan niet op het gehele dakoppervlak, vanwege toegankelijkheid, installaties etc. Als uitgangspunt is gehanteerd dat 50% van het dakoppervlak wordt voorzien van groendak.

Aantallen	
Grasland	0 m2
Kruiden/bloemrijk grasland	608 m2
Vaste planten	0 m2
Heesters	573 m2
Hagen	288 m
Groendak	882 m2
Bomen 1e orde	0
Bomen 2e orde	15
Bomen 3e orde	23
Wadi	520 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

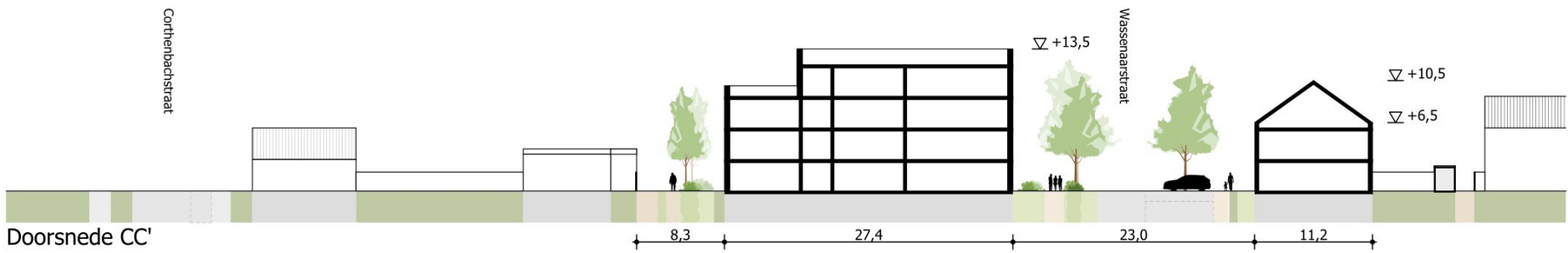
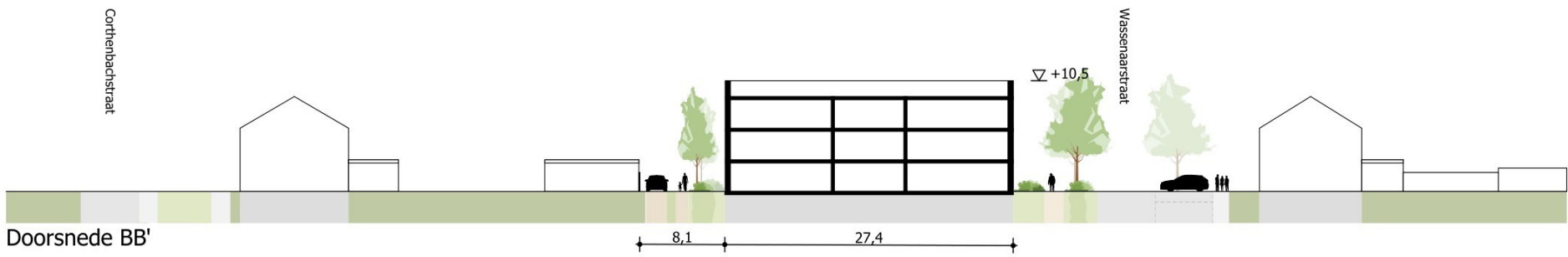
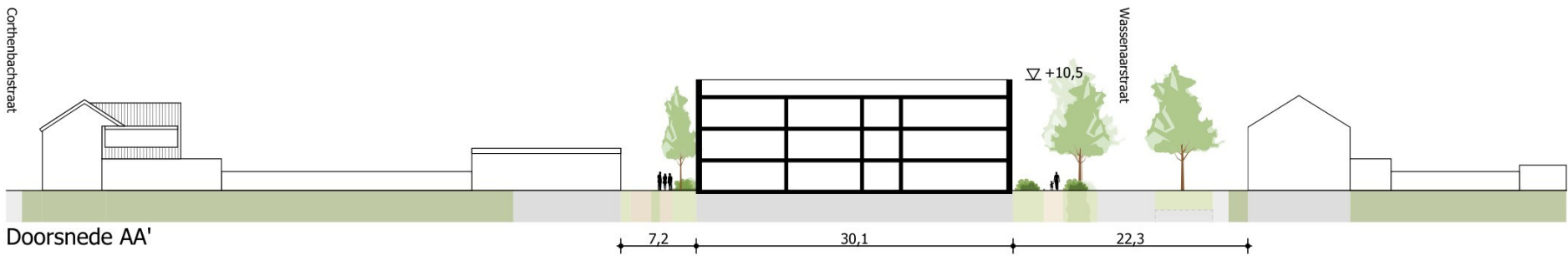
Groen & blauw

Actief groen

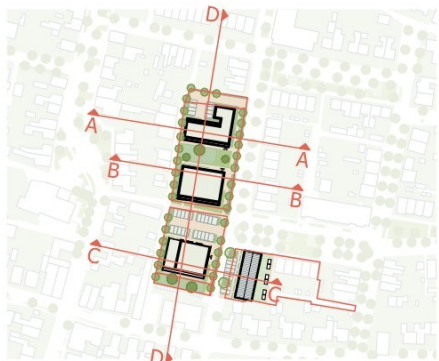
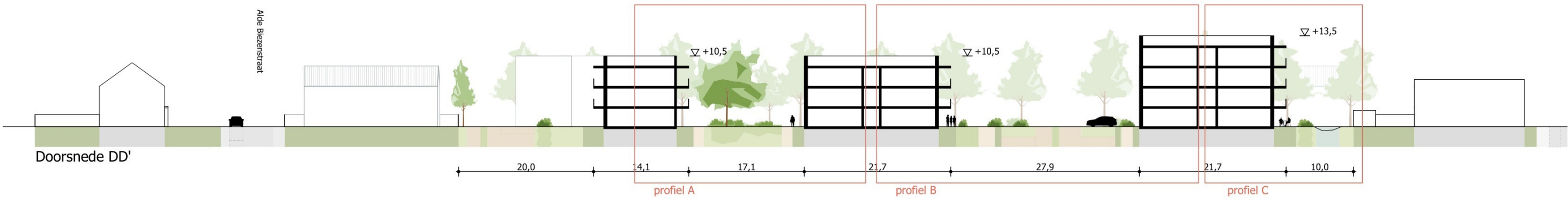
Functioneel groen



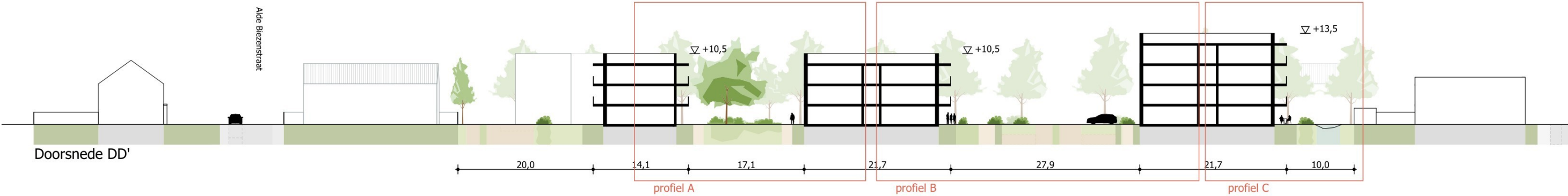
Profieldoorsnedes



- Stedenbouwkundige uitgangspunten vierde bouwlaag**
- Setback om hoogte te verzachten richting de Cortenbachstraat
 - Uitgevoerd in andere materialisatie als hoofdmassa's om straatbeeld te verzachten
 - Gepositioneerd in het zuidelijke blok tegenover nieuwbouw grondgebonden woningen



Profieldoorsneden tussengebieden



profiel A

Zachte tussengebied doorlopend op private buitenruimte en publiek groen (ingezet op biodiversiteit en verblijfskwaliteit).



profiel B

Tussengebied met parkeercoffers, verzacht met halfverharde parkeervakken en boom- en struikgewas.

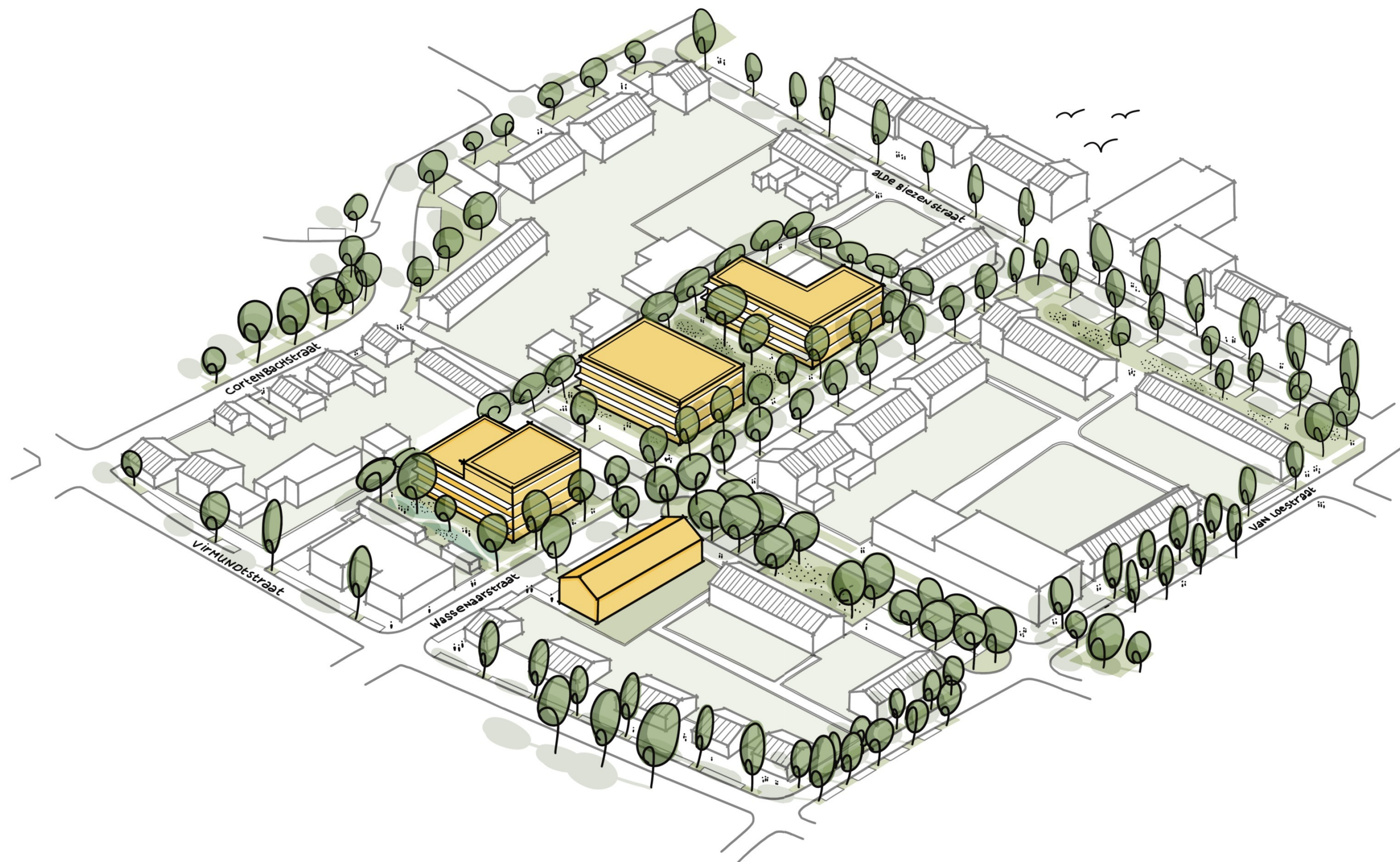


profiel C

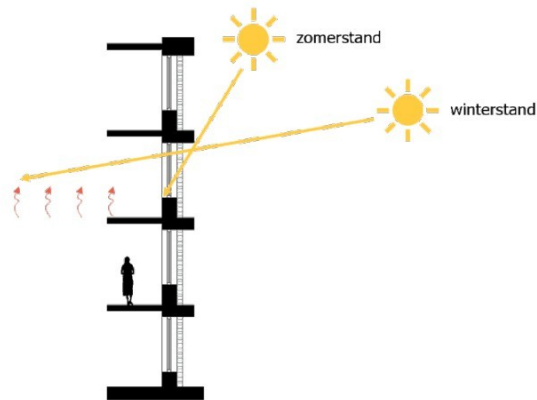
Tussengebied ingezet op waterberging met speelkwaliteit.



Vogelvlucht

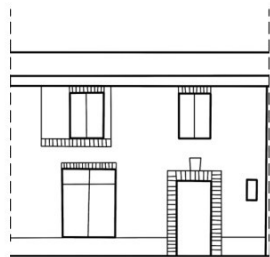


uitgangspunten



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.

TUSSENZONES

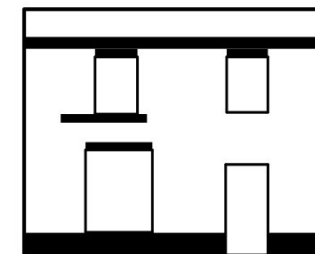
De Wassenaarstraat zet in op een drietal tussenruimtes. Deze worden gekaderd met bouwvolumes. In deze stedenbouwkundige opzet is de overgang tussen de publieke tussenruimtes en de private woningen essentieel. Hierin de leesbaarheid en de toegankelijkheid van de plint dé ontwerpopgave.

ontwerpprincipes



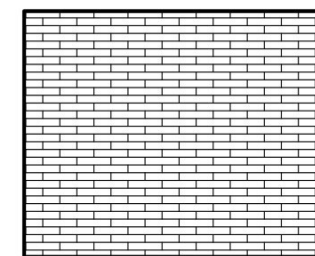
PLINT

Begane grond andere materialisatie ten opzichte van hoofdmassa. Entrees aanduiden en verfraaien in zelfde materialisatie plint.



HORIZONTALE LIJN DOMINANT

Niet enkel in de plint en in de dakafwerking, maar ook ter ondersteuning van de verdeling van gevelopeningen. Deze denkrichting is mede geziende de architectuurtaal van de naastliggende bebouwing, als vanuit het energieconcept, gunstig.



BAKSTEEN

Hoofdmassa uitgevoerd in bakstenen uitstraling.

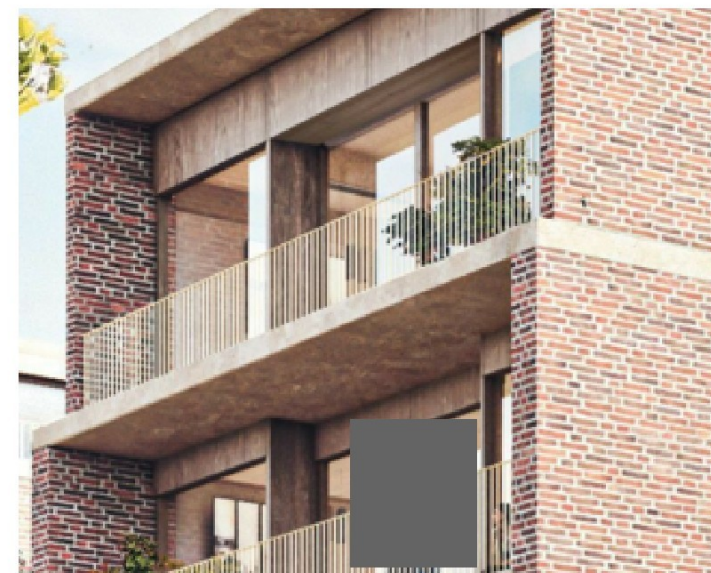
Beeldkwaliteit referenties



Materialisatie en overgangen dimensioneren in de plint.

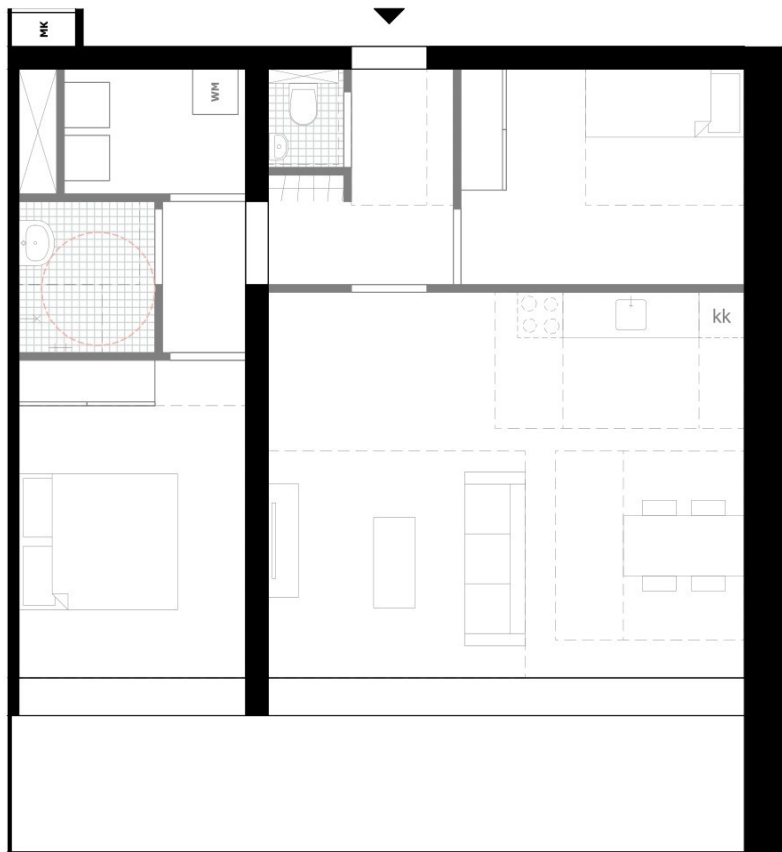


Overstekken meeontwerpen aan de zuidzijdes.

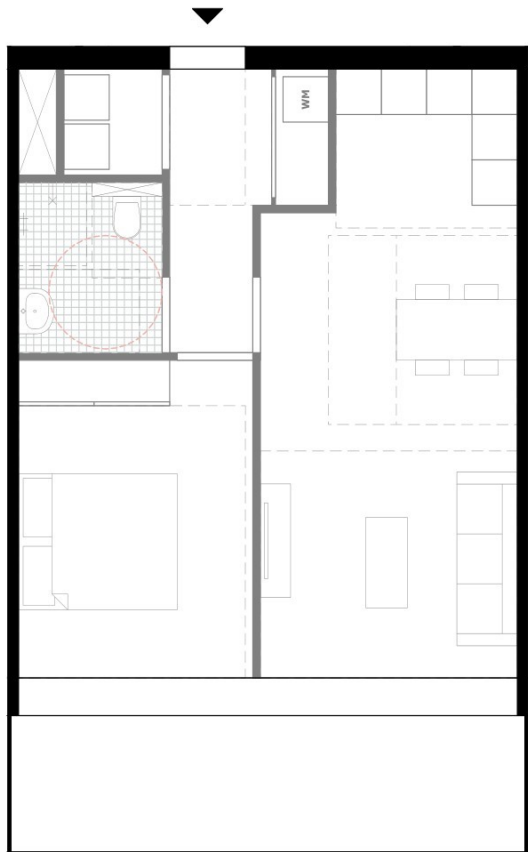


Loggia's aan de noordzijdes.

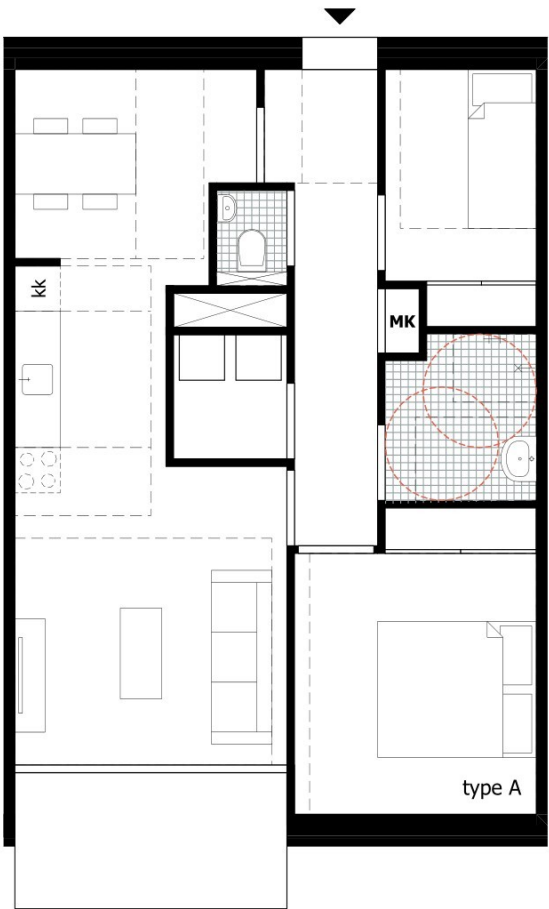
Bouwstenen



Hoekappartement corridor
77,3 m2



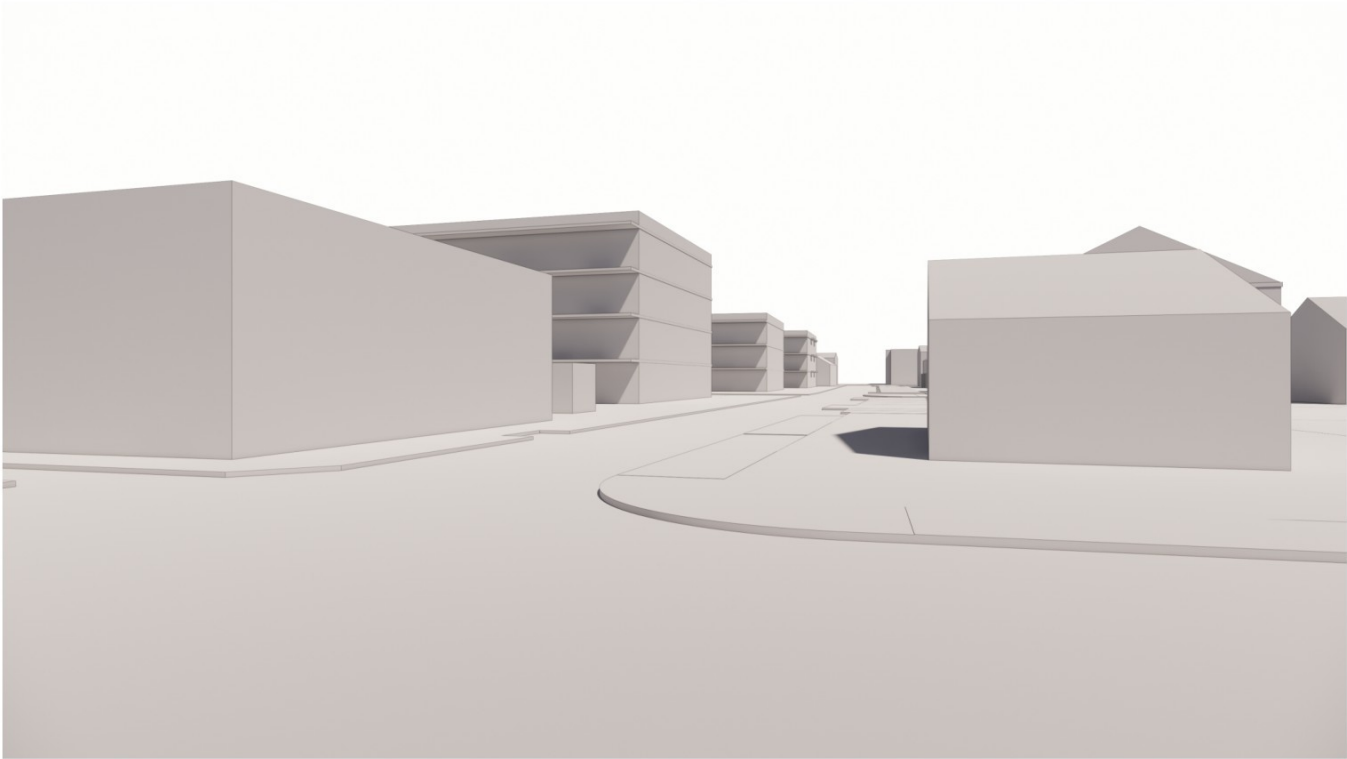
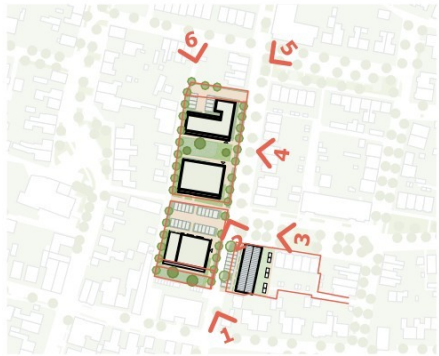
Middenbeuk corridor
53,1 m2



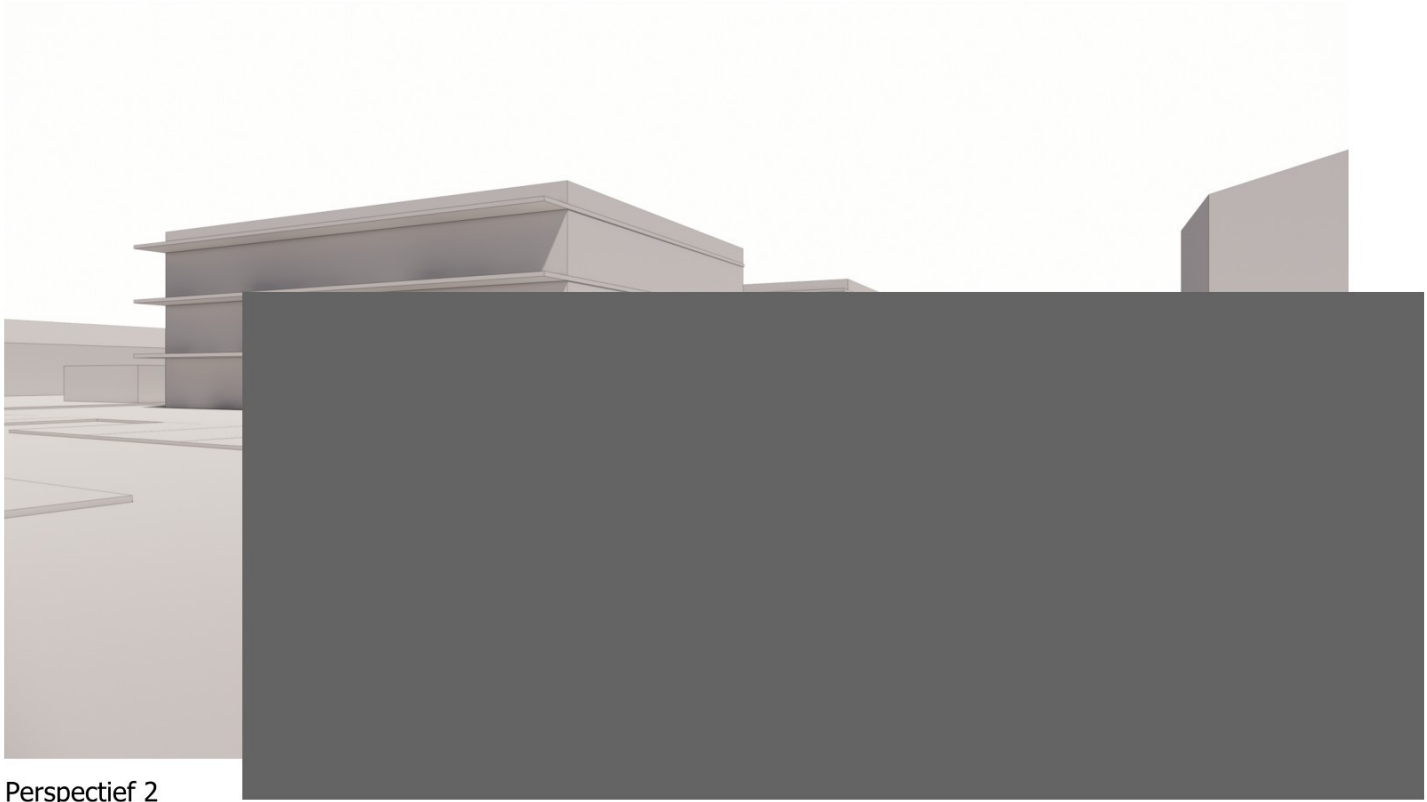
Galerijbeuk
65 m2



3D beelden



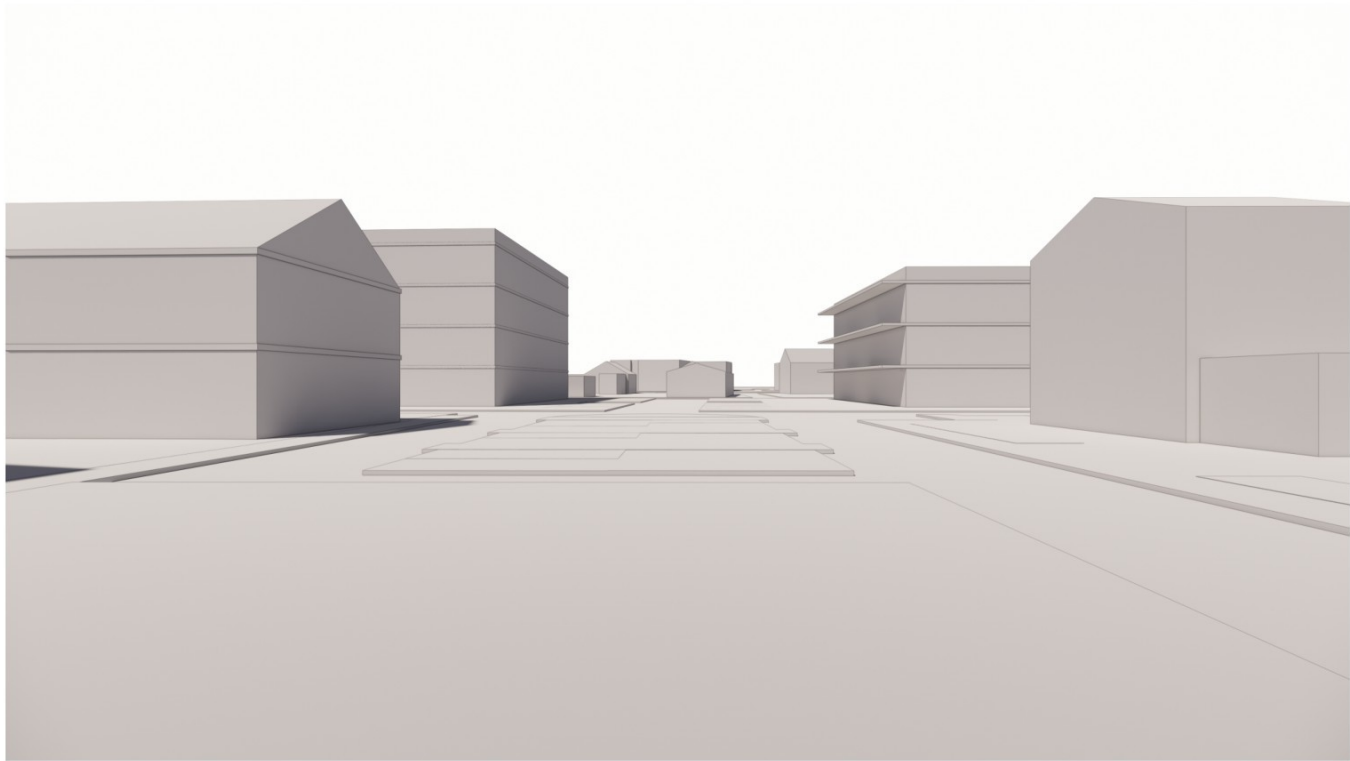
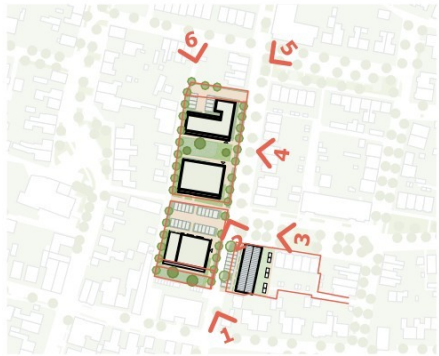
Perspectief 1



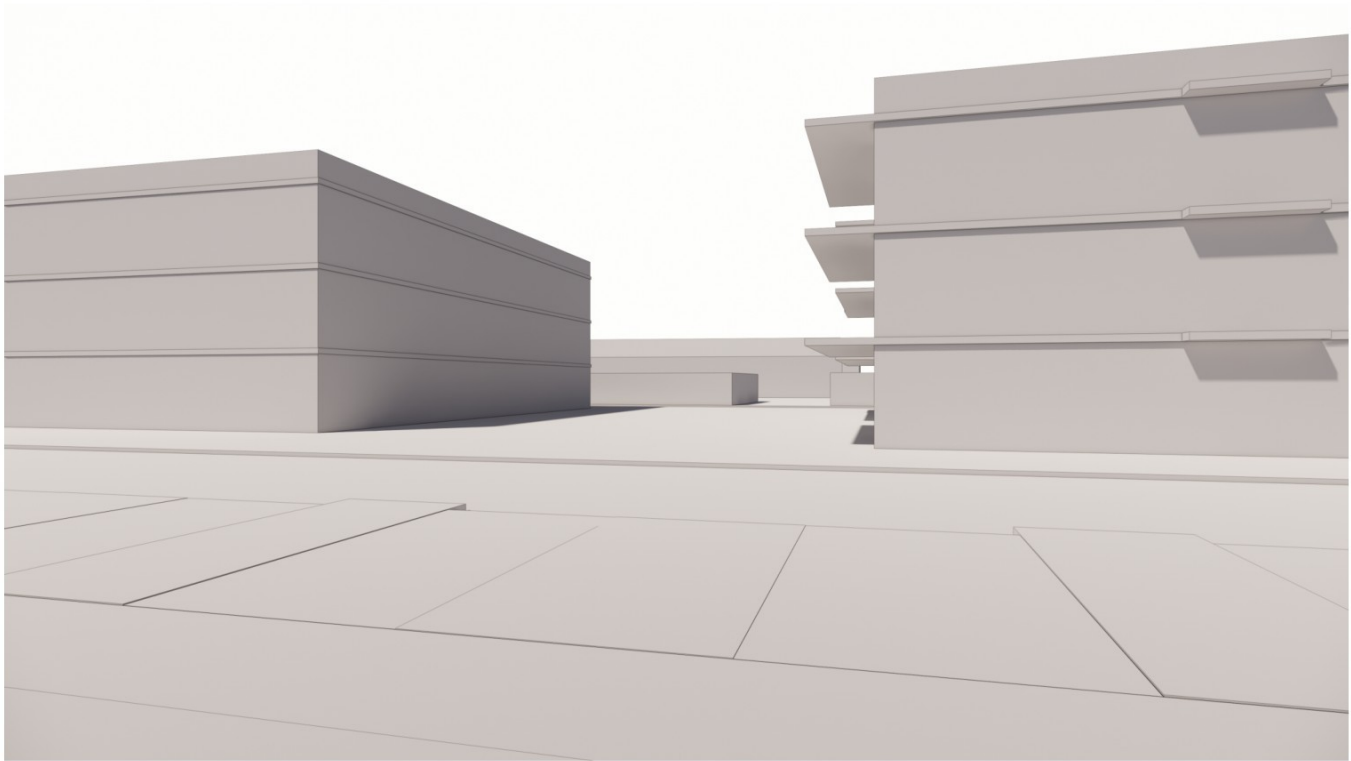
Perspectief 2



3D beelden



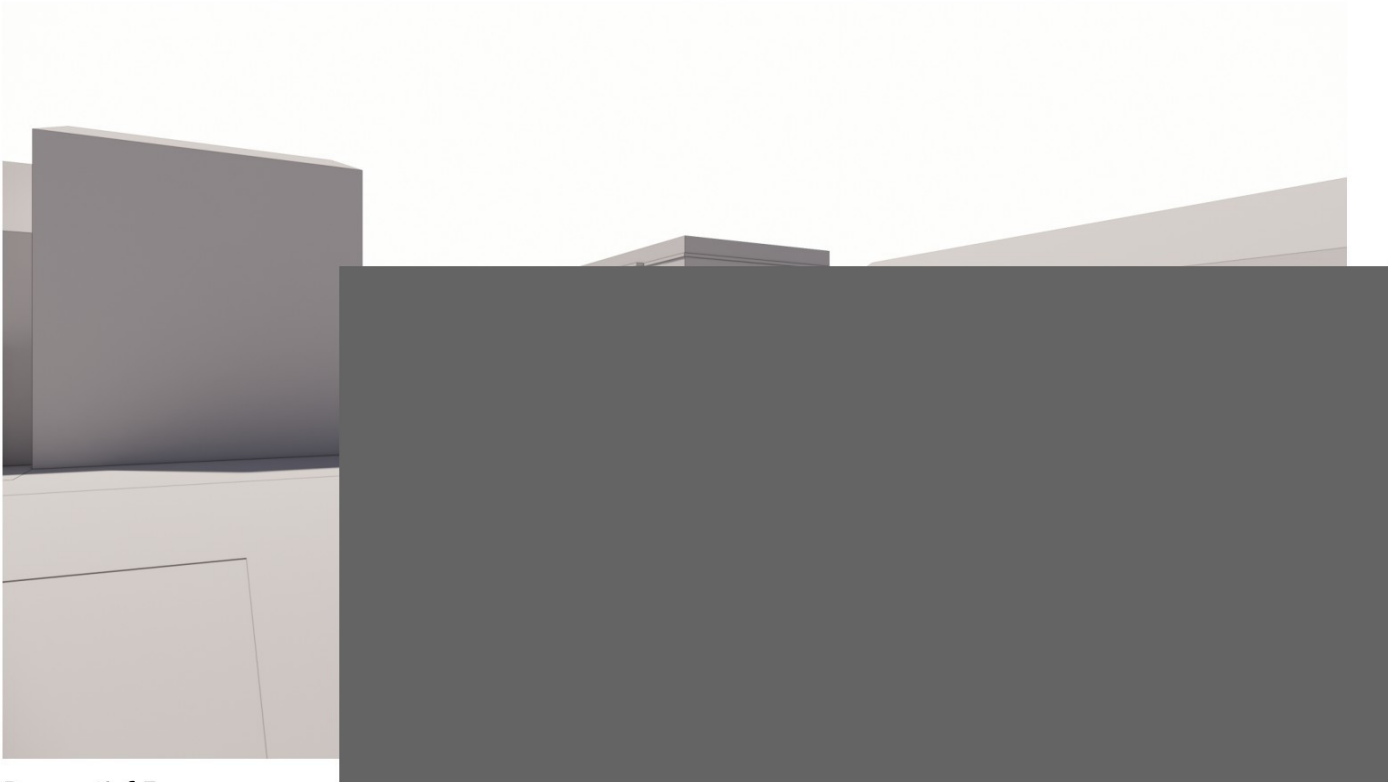
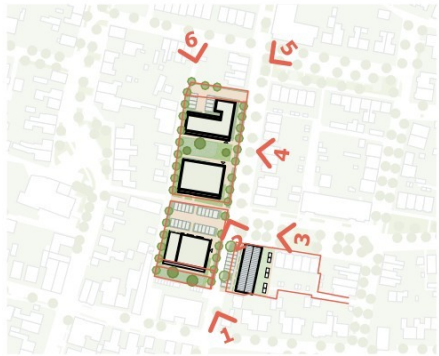
Perspectief 3



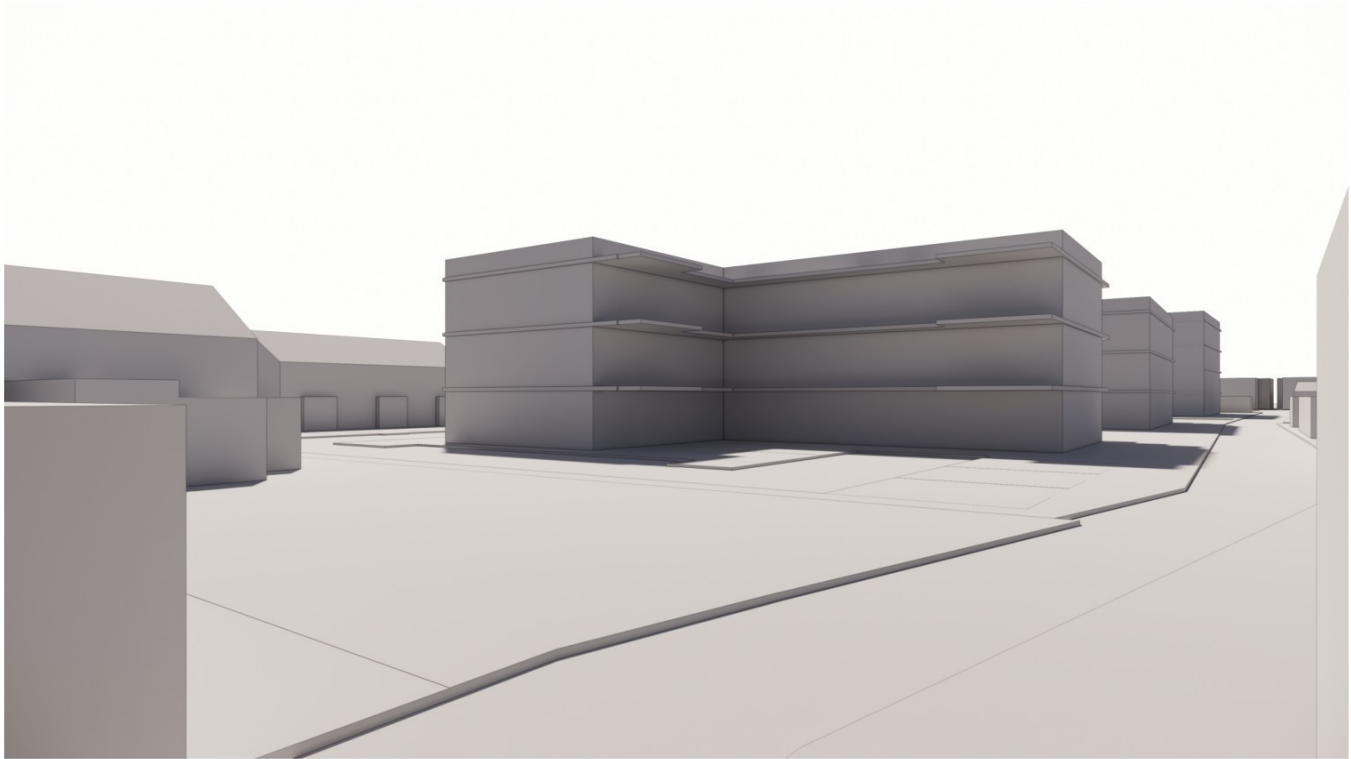
Perspectief 4



3D beelden



Perspectief 5



Perspectief 6

