

DE LOODS



HERONTWIKKELING DE GROESSE BRINK GROESKUILEN

Structuur ontwerp

DATUM 21 januari 2025

WIJZIGING 7 oktober 2025

PROJECT 2488

OPDRACHT BAM wonen

BETEKENISVOLLE

HUISVESTING

INLEIDING

BAM Wonen is voornemens om de locatie aan de Groeskuilen 101 in Gemert te herontwikkelen naar 33 grondgebonden woningen bestaande uit 22 koopwoningen en 11 sociale huurwoningen voor Goed Wonen evenals 4 zelfbouwkavels voor grondeigenaar. Een gevarieerde mix van levensloopbestendige woningen en betaalbare rijwoningen in het koopsegment. Daarnaast worden, in opdracht van Goed Wonen, 11 rijwoningen gerealiseerd. Met dit gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen in zowel koop- als huursegment sluiten we meer dan aan bij de woningbouwprogrammering uit de geldende woonvisie 2020-2024 en dragen we zorg voor evenwicht in de huidige woningmarkt.

De woningen in De Groesse Brink worden in hout gebouwd met oog voor duurzaamheid. Een groot voordeel hiervan is de lage energielasten voor de bewoners. De bouw zal plaatsvinden in de fabriek, waardoor de bouwtijd aanzienlijk korter is dan bij traditionele

bouw (zie ook www.bam.flow.nl).

De totale locatie, groot 10.331m², is in eigendom van familie [redacted]. Er is geen bedrijfsopvolging voor hun tuindersbedrijf in rotsplanten en willen overgaan tot gedeeltelijke verkoop van hun percelen en realisatie van 4 zelfbouwkavels. Familie [redacted] en adviseur hebben BAM Wonen en haar partner de Loods architecten geselecteerd om op basis van gerealiseerde referentieprojecten een mooie wijkuitbreiding in hun 'achtertuin' te realiseren welke past bij Gemert en haar bewoners.

Om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken dient een bestemmingswijziging van detailhandel naar wonen plaats te vinden. BAM Wonen heeft de kennis en capaciteit in huis om samen met haar adviseurs op korte termijn het omgevingsplan wijziging inclusief benodigde onderzoeken uit te voeren. RHO adviseurs is een vaste samenwerkingspartner van BAM Wonen en bekend met het stelsel

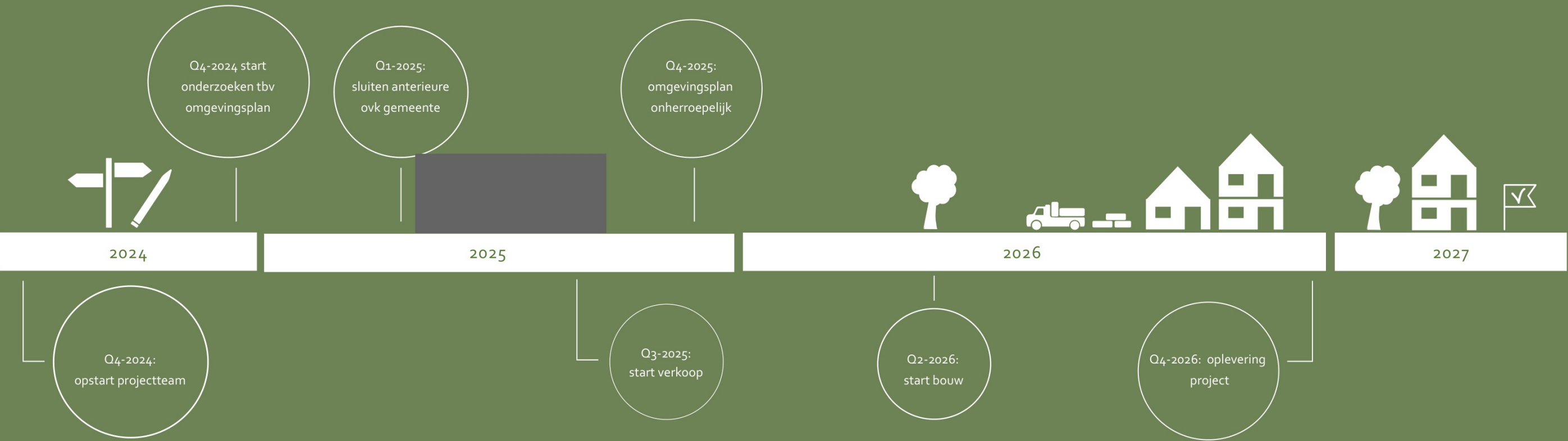
van de Omgevingswet binnen de gemeente Gemert-Bakel.

In de navolgende pagina's lichten we het stedenbouw-kundige plan met woningbouwsegmentering, invulling groen, water en parkeren toe. Om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zo goed mogelijk te optimaliseren en een bijdrage te leveren aan de ambities van de Gemeente Gemert-Bakel gaan we graag zo snel mogelijk integraal in gesprek met de diverse disciplines binnen de gemeente.

Wij hebben de kennis, teamspirit en het enthousiasme om de plannen samen haalbaar en tot een succes te maken.

Wij staan in de startblokken!

BAM Wonen | De Loods



BESTAANDE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE

FOTO'S LOCATIEBEZOEK



Beeld vanaf Kouter noord oost richting



Imhof noord richting



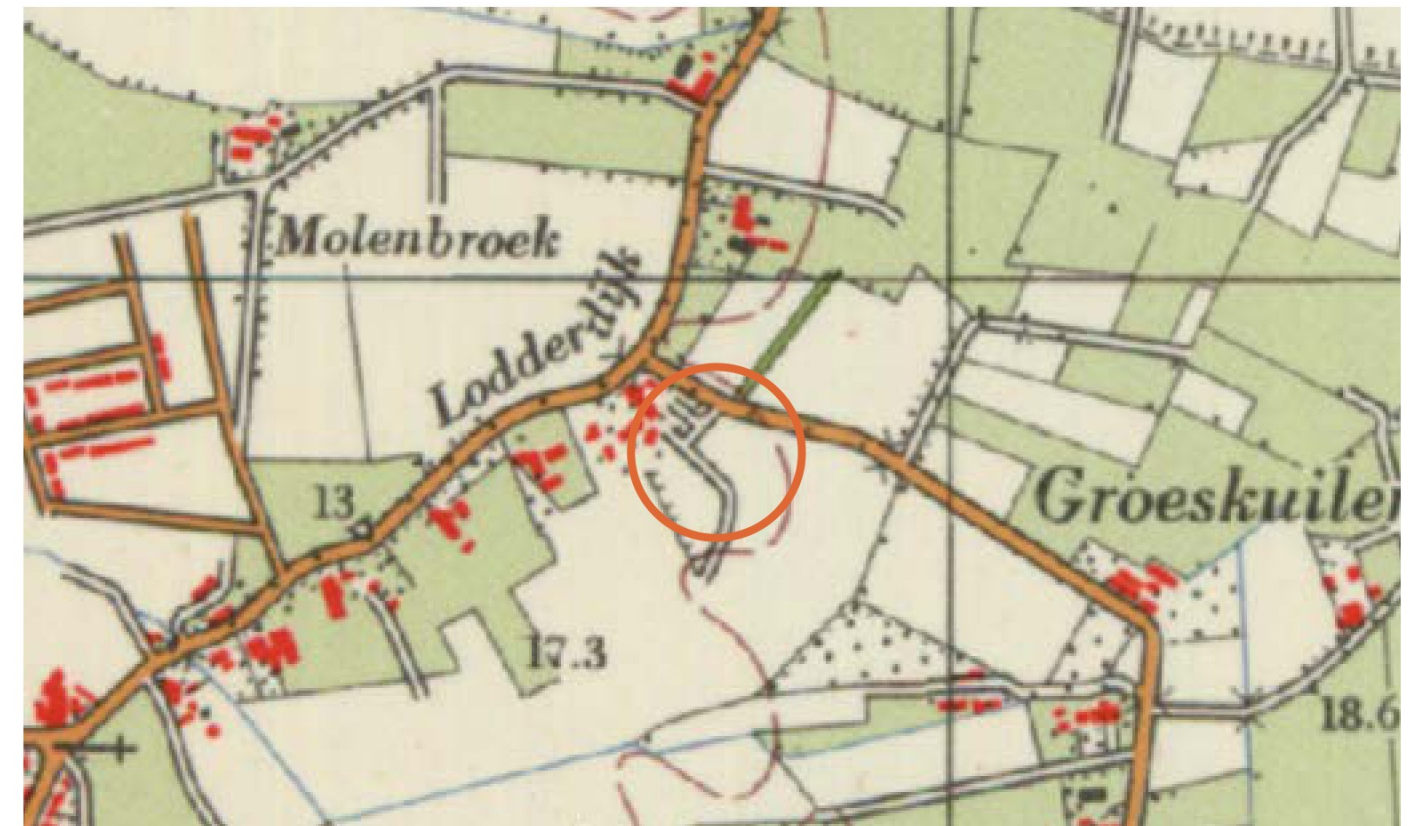
Imhof west richting



Doorkijk naar Imhof vanaf Kouter met waardevolle bomen



1900



1960



1980



1995

GEBIEDSANALYSE

GEURKAART GEMEENTE GEMERT-BAKEL | achtergrond belasting | juni 2014



ONTWERPVISIE GROESKUILEN

Gemert kent een rijke geschiedenis met het middeleeuwse kasteel als meest tastbare bewijs. Maar naast alle monumentale boerderijen en panden is er ook een ander stedenbouwkundig instrument - op het eerste gezicht veel minder opvallend - dat zo kenmerkend is voor Gemert: de steegjes, paden, *gengskes* waar je je al *krengelend* doorheen begeeft.

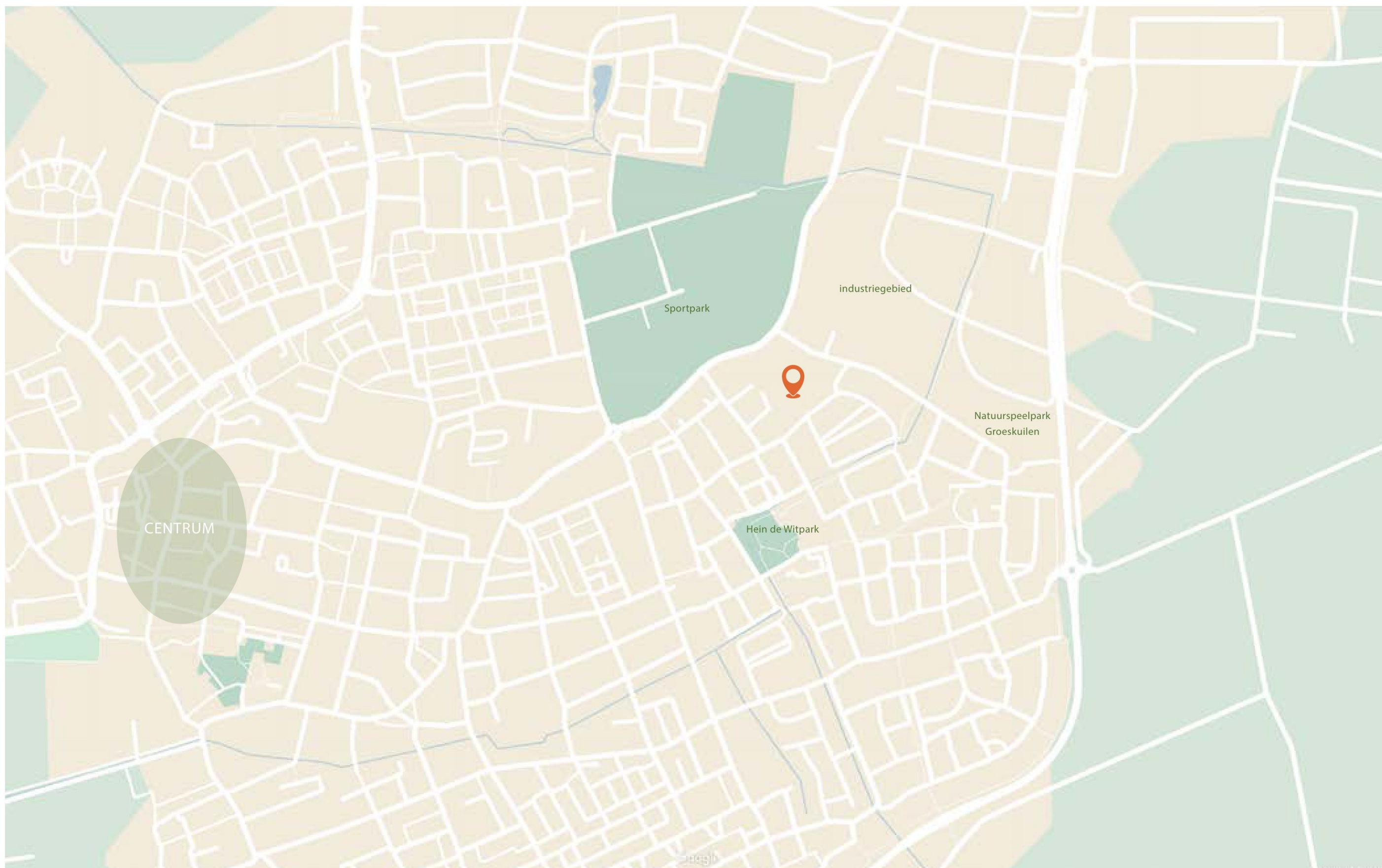
De planlocatie aan de Groeskuilen - aan de oostzijde van Gemert - is volledig gesloten naar haar omgeving, de Kouter en het Imhof. Herontwikkeling maakt het mogelijk dit gebied te openen en te verbinden met de omliggende woonwijk. Een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Kouter doet dit voor gemotoriseerd verkeer maar een *gengkse* verbindt straks het Imhof met een nieuw groen driehoekig plein centraal in het plangebied: de *brink*.

Van oudsher ontstond de brink aan de rand van het dorp (het Engelse brink betekent nog steeds 'rand') en was voor gemeenschappelijk gebruik van de aangrenzende woningen/boerderijen. Deze collectiviteit krijgt hier op eigentijdse wijze vorm doordat het groene plein ontmoeting van bewoners en passanten faciliteert, ruimte biedt voor natuurlijke spelaanleiding, bezoekersparkeren en een waterbergende functie. Ook de platte daken van de woningen dragen bij aan de klimaatbestendige waterketen door ze mogelijk als kruidendak uit te voeren. In combinatie met de aanplant van nieuwe bomen, andere inheemse vegetatie en in te metselen nestkasten wordt de biodiversiteit van de locatie fors verbeterd.

Rondom de brink verrijzen rijwoningen voor gezinnen en levensloop-bestendige tweekappers geschikt voor senioren. Deze woningen liggen met hun rug naar de nieuw te realiseren woningen die aansluiten op respectievelijk de Groeskuilen en de Kouter.

Aan de Kouter en Groeskuilen verrijzen woningen die in maat en schaal aansluiten bij de bestaande bebouwing. De verkaveling en de introductie van de brink zorgen ervoor dat zicht op achterkanten van woningen tot een minimum beperkt blijft wat de sociale veiligheid versterkt. Het woningaanbod bestaat uit een divers aanbod aan woningtypen geschikt voor senioren, gezinnen en 1- en 2-persoonhuishoudens, met een mix van (sociale) huur en koop. Het resultaat is een groene woonomgeving die voorziet in een behoefte aan betaalbaar wonen en die aansluiting zoekt bij de bestaande woonomgeving.









A Bungalow	10x
B Rijwoning (beukmaat 5100)	12x
C Sociale huurwoning (beukmaat 4800)	11x
D Vrije Kavels	4x
Totaal woningen	37x
Parkeren eigen terrein vrije kavels	>9 pp
Parkeren eigen terrein bungalows	10 pp
Parkeerkoffers	37 pp
Parkeerplaatsen Kouter	26 pp
Totaal nieuwe parkeerplaatsen	73 pp

* afstand voorgevel woning tot riolering is >4m



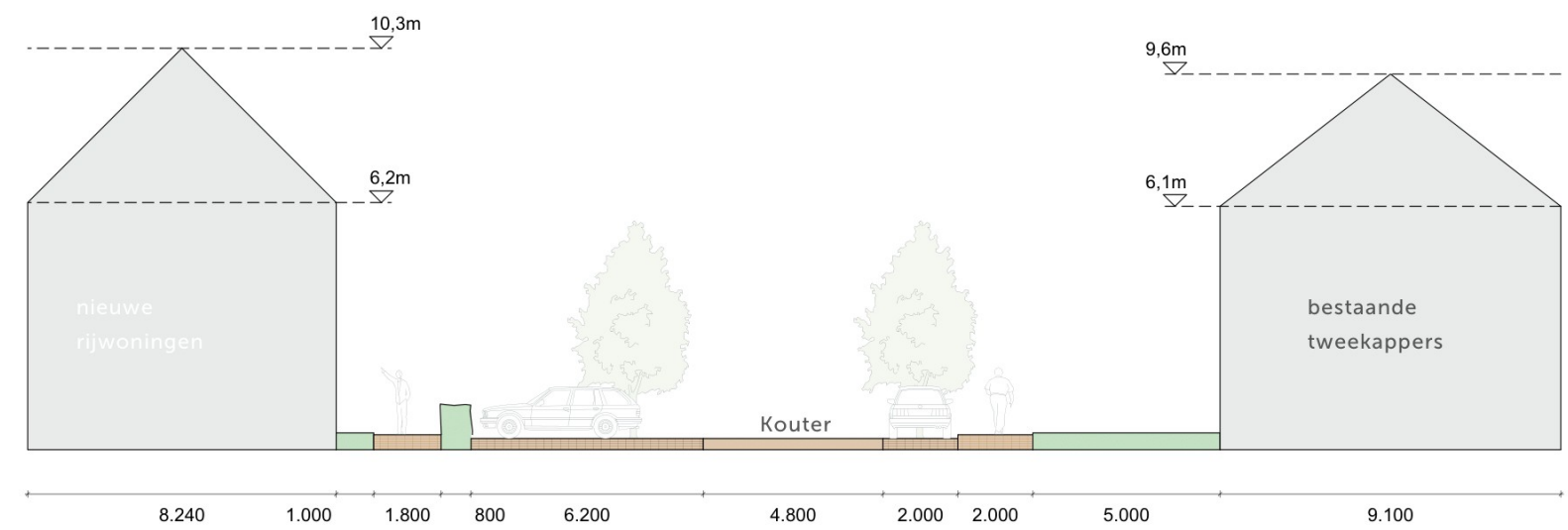
Bron: Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

	aantal woningen	parkeernorm	normatieve parkeerbehoefte
koop, vrijstaand	2	2,3	4,6
koop, twee-onder-een-kap	12	2,2	26,4
koop, tussen/hoek	12	1,8	21,6
koop vrijstaand	11	1,6	17,6
totaal norm			70,2 = 70 pp
compensatie bestaande parkeerplaatsen Kouter			12 pp
gerealiseerd			85

- Door efficiënt gebruik te maken van bestaande en nieuwe parkeerruimte en het gebruik van de fiets te stimuleren, blijft er meer ruimte op eigen terrein over voor de groen- en wateropgave.



SCHAAL 1:200





Wilgenpoort, Bam wonen



Alde Biezen, Gemert, De Loods



Boekel, De Loods

HERONTWIKKELING GROESKUILEN INDICATIE PLANGEBIED | SCHAAL 1:600

Exacte perceelsgrenzen nader te bepalen door kadasterinmeting na vaststelling definitief stedenbouwkundig plan met gemeente.





Groen		oppervlak
	bestaande bomen	15 st
	bestaande haag	200 m
	grasland bestaand	648,02
	groen prive	1.232,66
	groen, prive bestaand	2.038,27
	verharding / bebouwd bestaand	7.594,14
		11.513,22 m²





Verharding perceel 2		oppervlak
■ bebouwing		465,46
■ verharding prive		1.792,20
verhard, terras (75%)		1344
onverhard, tuin (25%)		448
■ half verhard, oprit		149,96
		2.407,62 m²
Verharding perceel 1 & 3		oppervlak
■ bebouwing		2.064,18
■ groen dak nieuw		138,30
■ groen prive, voortuin		229,54
■ verharding prive achtertuin		1.243,92
verhard, terras (75%)		933
onverhard, tuin (25%)		311
■ half verhard prive, oprit		124,96
■ half verhard, parkeren		162,62
■ openbaar groen		1.297,81
■ verharding, bestrating		1.242,41
■ verharding, parkeren		691,13
■ verharding, stoep		455,41
		7.650,29 m²

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, perceel 1 + 3 en perceel 2. De vrije bouwkavels die aan de Groeskuilen liggen (perceel 2) moeten het hemelwater op eigen terrein verwerken. De waterbergingsopgave is afhankelijk van de toekomstige verhardingssituatie en zal nader bepaald worden op basis van de aangegeven eis van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

Voor de ontwikkeling van woningbouw binnen perceel 1 en 3 is een hemelwaterberging van ca 345 m³ benodigd. Hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater ingezameld en verwerkt volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Lediging gebeurt bij voorkeur door infiltratie in de bodem. Voor de verwerking van hemelwater voorziet het plan in de mogelijkheid tot de aanleg van een wadi in combinatie met ondergrondse hemelwatervoorziening onder de parkeervoorzieningen of weg.

Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid zal bij de ondergrondse bergingsvoorziening rekening worden gehouden met

de GHG en de benodigde gronddekking zodat een voorziening zonder verlies van berging wordt aangelegd. Voor de afvoer van het afvalwater van de woningen wordt een verzamelriool aangelegd met aansluitpunt op gemeentelijk riool.

Uit vooronderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied waarin de bodemkwaliteit naar verwachting voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. Plangebied is gelegen in bodemfunctiekwaliteitsklasse wonen. Uit een aanvullend bodem- en infiltratieonderzoek blijkt dat de waterdoorlatendheid in de onverzadigde zone lokaal sterk kan verschillen en in de verschillende bodemlagen sterk uiteen kunnen lopen. In de onverzadigde zone zijn k-waarden aangetoond die geclassificeerd zijn als slecht tot goed doorlatend. Wanneer meer bekend is over het toekomstige hemelwatersysteem, ligging en systeem keuze, zal de locatie specifieke waterdoorlatendheid nader worden onderzocht en kan het infiltratieplan verder worden uitgewerkt.



Maatregelen en mogelijkheden

Binnen het plangebied wordt aan de volledige waterbergingsopgave voldaan door het toepassen van verschillende maatregelen.

- Aanplant nieuwe bomen, circa 19 stuks;
- Het realiseren van een wadi binnen enkele groene delen van het plangebied;
- Aanleg ondergrondse waterbergingsvoorzieningen onder de bestrating en binnen de parkeerkoffers (Rockflow, Aquaparker of toepassing van lava/ drainagezand/schelpenmix onder de bestrating);
- Plat dakoppervlak uitvoeren in kruiden/sedumdak en eventueel toepassing groene gevels.

Perceel 1 + 3		Oppervlakte (m²)	Bergingseis (m³)*
Uitgeefbare percelen	Bebouwing dak gesloten + groendak	2.202	132
	Erfverhardingen	933	56
	Halfverhard oprit	125	8
Openbare ruimte	Verharding bestrating	1.242	75
	Verharding stoep	455	27
	Verharding parkeren	691	41
	Halfverhard parkeren	163	10
Totaal		5811	349 m³

* Waterbergingsnorm per m2 = 60mm

Perceel 2		Oppervlakte (m²)	Bergingseis (m³)*
Uitgeefbare percelen	Bebouwing dak gesloten + groendak	465	28
	Erfverhardingen	1344	81
	Halfverhard oprit/ parkeren	150	9
Totaal		1959	118 m³

* Waterbergingsnorm per m2 = 60mm

Bron: Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023

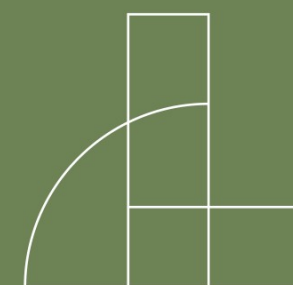


Landschappelijk parkeren









DE LOODS

Bij BAM creëren we duurzame leefomgevingen die het leven van mensen beter maken. Daarbij hebben we oog voor opdrachtgevers, medewerkers én onze omgeving. We stellen onszelf dan ook duidelijke doelen als het gaat om onze impact op het milieu. Wat en hoe we bouwen heeft effect op het klimaat en het welzijn van de mensen.

Een organisatie is zo sterk als haar mensen. Vanuit die overtuiging kiest De Loods voor een bijzondere bedrijfsvorm, waarin die mensen centraal staan: de coöperatieve vereniging. Ons vak gaat niet over stenen, niet over gebouwen. Architectuur gaat over mensen die in de gebouwen wonen, werken, leren, herstellen, ontspannen, verlangen, liefhebben, groeien, dromen. Voor die mensen is er De Loods. Niet als bureau, maar als Want wij geloven in de kracht van het individu. Daarom kiezen we voor coöperatief beheer. Die geeft ons de ruimte en de stimulans om ons allerbesten zelf te zijn.

BETEKENISVOLLE

HUISVESTING

BAM Wonen bv

Looyenbeemd 14
5652 BH Eindhoven

DE LOODS BV

Bosscheweg 16
5735 GV Aarle-Rixtel