

DEN KKKA MER

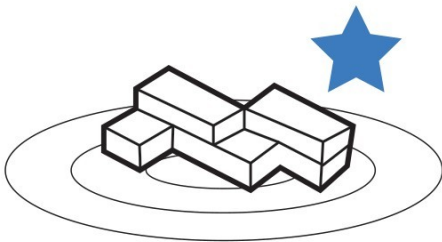
Herontwikkeling Aurora

Lodderdijk 9, Gemert

Structuur ontwerp, 14 april 2026



1. Planlocatie

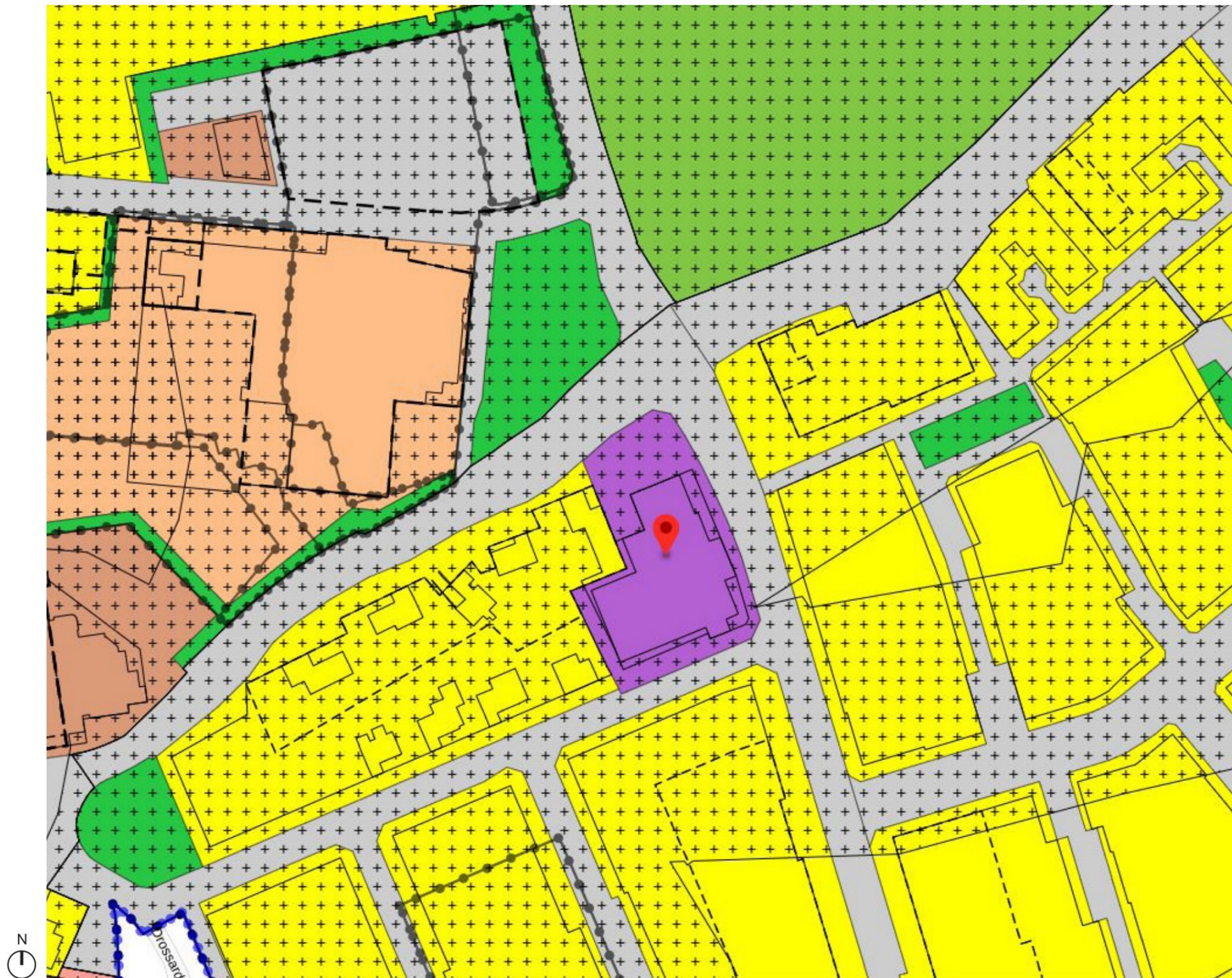


Een prominente plek om iets nieuws te doen en daarmee breed positief effect op de omgeving (en dorp).

Kadastrale gegevens:

Gemeente:	Gemert
Sectie:	M
Nummer:	5825 + 2886
Oppervlakte:	1.076 m ² + 3.260 m ²
Totaal oppervlakte:	4.336 m ²





Bestemmingsplan woongebied Gemert 2011:

Enkelbestemming: Bedrijf
Dubbelbestemming: Waarde- Archeologie 5
Bouwvlak

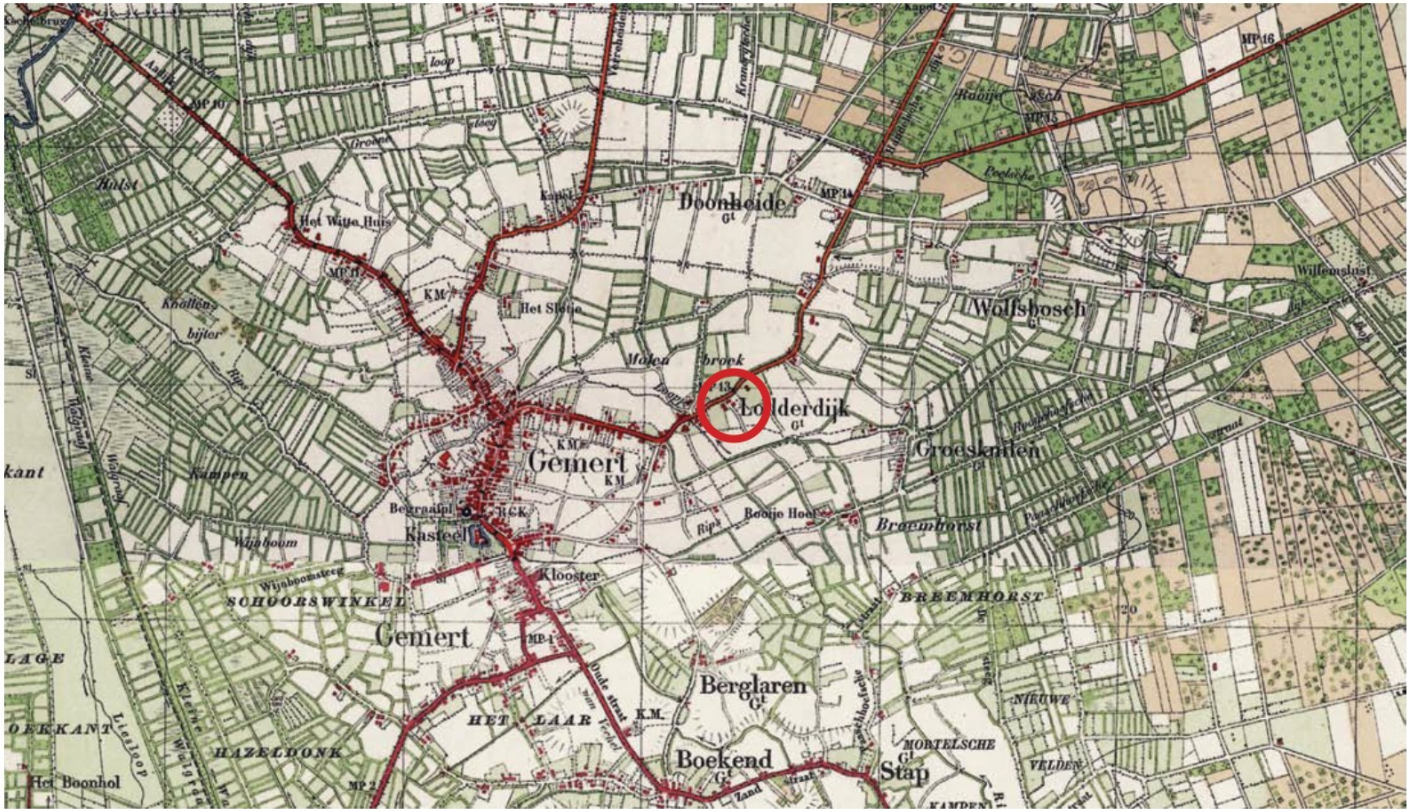
2. Analyse

Historische routes, gehuchten en velden

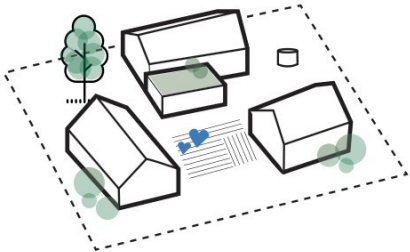
Akker-complexen.



Gehuchten met gelijknamige velden/kampen en akkers.



Lintvormig bebouwingspatroon.



Cluster van verschillende bouwblokken, gegroepeerd op een erf.



Steilrand van voormalige bolle akkers nog beleefbaar rondom Lodderdijk, incl. historische hoeves.

Observatie perceel

Veel 'blik' en zicht op auto's aan de kant van de Lodderdijk.



Markante boom (treurwilg) aan noordzijde van perceel, kan onderdeel zijn van de compositie.



Veel verharding tbv laden en lossen, parkeren en toegangen.

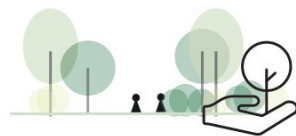


Minder verharding, meer groen tbv waterberging, klimaatbestendigheid, wooncomfort en beleving.

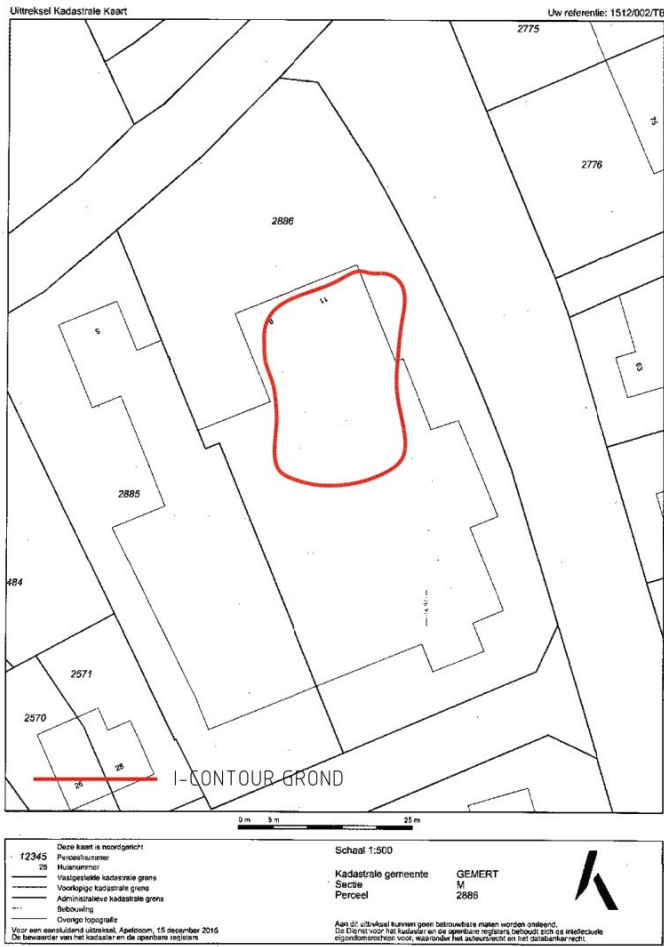
Verrommelde aanblik: reclameborden, bankjes, parkeren.



Groen en geborgen omheining: door 't gebruik van groen als grens wordt de aanwezigheid van bedrijvigheid in deze woonwijk niet als heel storend ervaren.



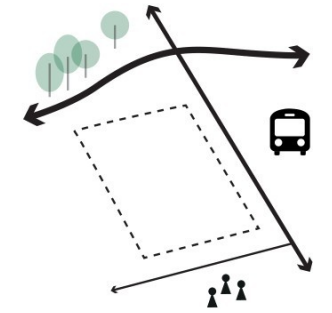
Thematiek van duurzaamheid (natuur) en gezondheid.



Grond onder wasserij Gemert ernstig vervuild

GEMERT – Grond onder wasserij Synergy Health aan de Lodderdijk in Gemert is ernstig verontreinigd met chloorstoffen. Onder zowel het bedrijfsterrein als omliggende woonpercelen is het bodemwater vervuild. Dat heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant op basis van bodemonderzoek vastgesteld. De vervuilde grond moet binnen vier jaar gesaneerd zijn. Een deel van de omwonenden heeft hierover een brief ontvangen.

Vervuiling van de grond door chemicalen.



Herinrichting sluit aan op diverse karakters van omliggende wegen.



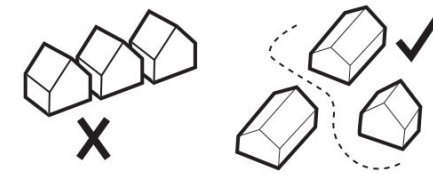
Burgemeester de Bekkerlaan laat zich zien als een voorname straat met breed profiel. Voorzien van bushaltes.



Stoep in Town Major Drakestraat wordt onderbroken, tbv de toegang terrein en langsparkeren.



Lodderdijk een organisch gegroeid historisch lint. Ondanks verdichting zijn de karakteristieken van het lint nog steeds goed zichtbaar: groen, langevelboerderijen, openheid, laanbeplanting. Vanwege zijn routing en aangrenzend functies een hoge verkeersintensiteit.



Variatie in bebouwing: wisseling van open en groen en dicht en dorps, in hoogte en breedte.



Wonen in een groene, luwe omgeving.



Burg. de Bekkerlaan vrijstaande woningen veelal 1 laag met kap. Woningen met grote afstand tot de weg, royale voortuinen.



Oude langgevelboerderij duidelijk zichtbaar in de omgeving door ligging hoeksituatie Lodderdijk - Burg. de Bekkerlaan.

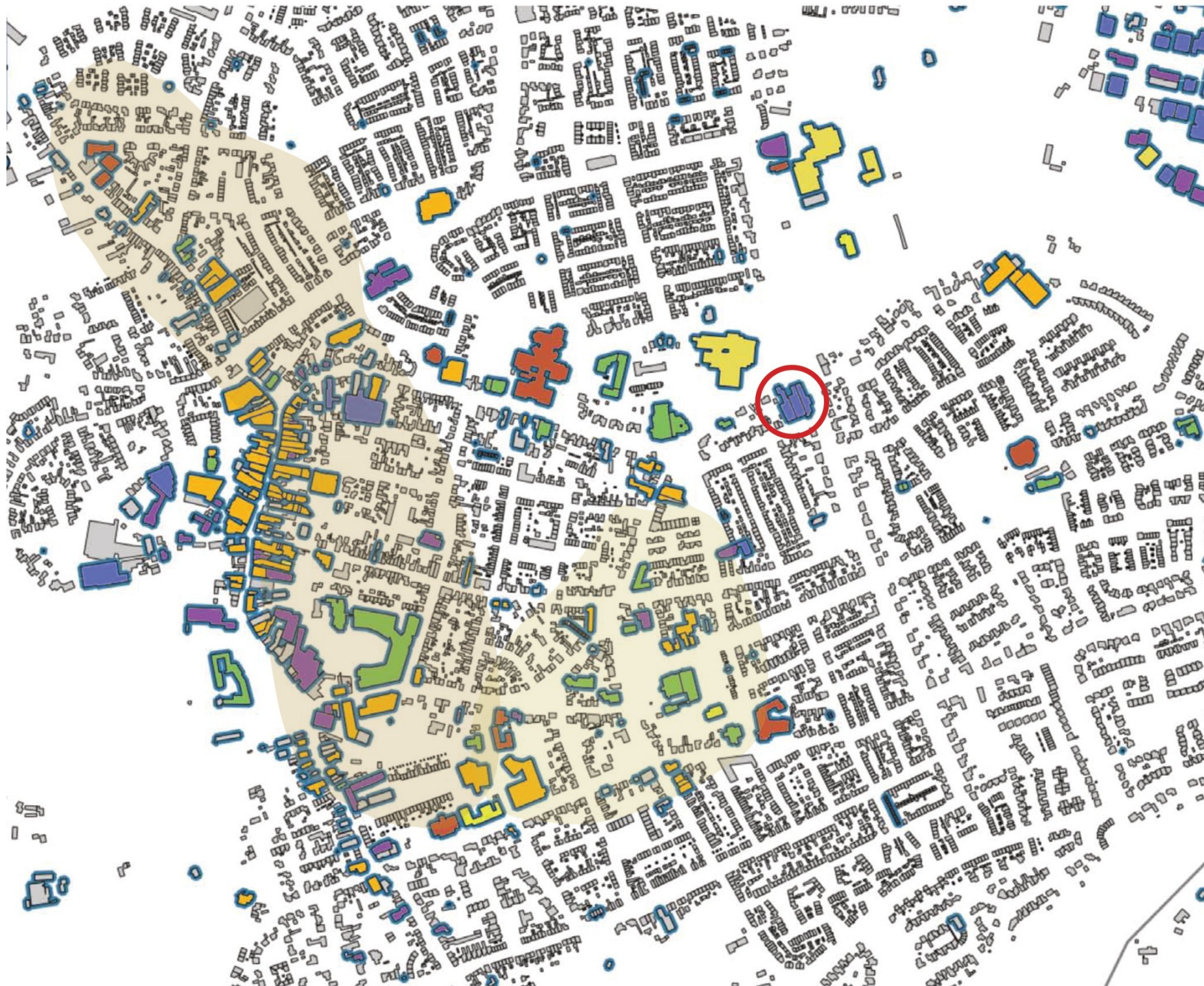


Town Major Drakestraat bestaat uit een combinatie van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen.

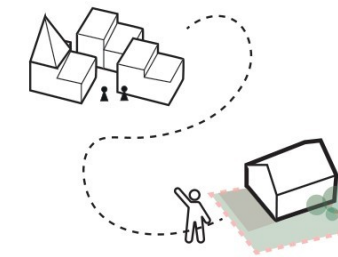


Vrijstaande woningen, organisch langs de Lodderdijk. Voormalige woning maakt géén onderdeel uit van de ontwikkeling.

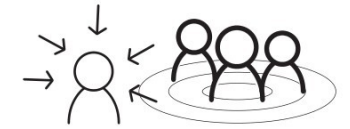
Functionies directe omgeving



- Kantoor
- Winkels
- Gezondheid & gemeenschap
- Industrie
- Onderwijs
- Sport



Afstand tot voorzieningen
vraagt om een mobiele
doelgroep.

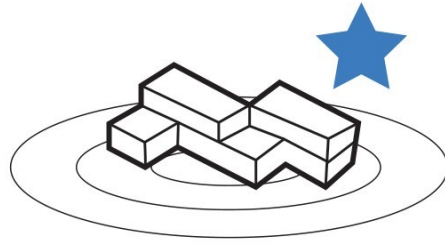


Passend bij doelgroepen
gericht op ontspanning,
samenkomen en actieve
leefstijl.

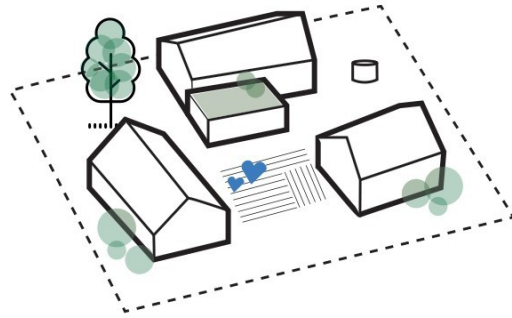
3. Herontwikkeling

Benadering van de opgave

Vertaling van aanknopingsputen en thema's uit de inventarisatie



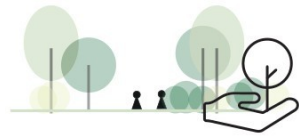
Een prominente plek om iets nieuws te doen en daarmee breed positief effect op de omgeving (en dorp).



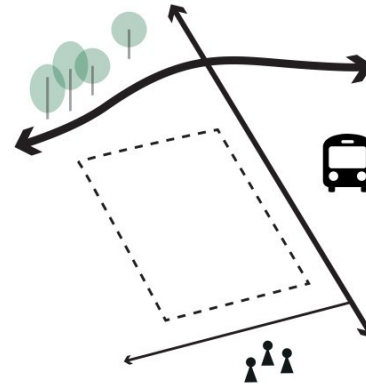
Cluster van verschillende bouwblokken, gegroepeerd op een erf.



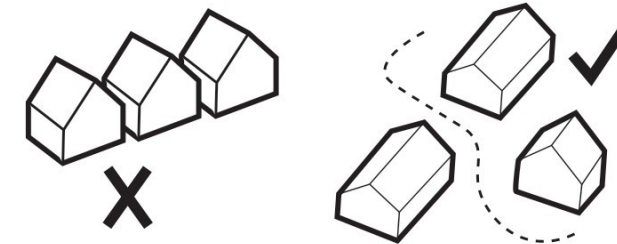
Minder verharding, meer groen tbv waterberging, klimaatbestendigheid, wooncomfort en beleving.



Thematiek van duurzaamheid (natuur) en gezondheid.



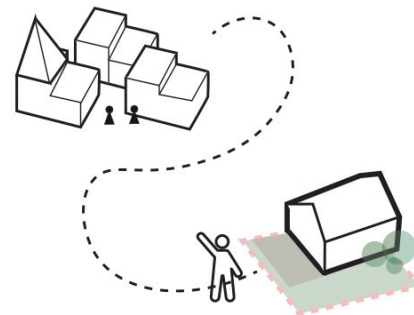
Herinrichting sluit aan op diverse karakters van omliggende wegen.



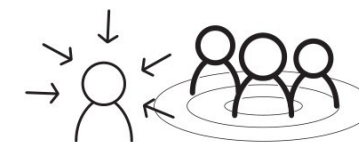
Variatie in bebouwing: wisseling van open en groen en dicht en dorps, in hoogte en breedte.



Wonen in een groene, luwe omgeving.



Afstand tot voorzieningen vraagt om een mobiele doelgroep.



Passend bij doelgroepen gericht op ontspanning, samenkomen en actieve leefstijl.

Bestaande situatie

Schaal 1:500

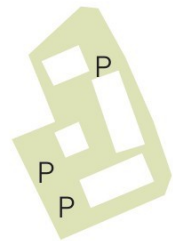


- 1. Huidige bebouwing
- 2. Parkeergelegenheid
- 3. Inrit
- 4. Laden en lossen
- 5. Hoge haag
- 6. Lage haag
- 7. Treurwilg
- 8. Nutsvoorziening

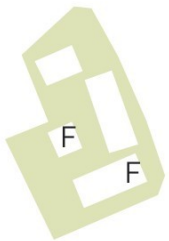
1.



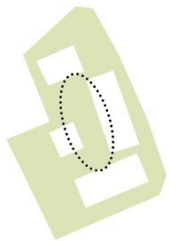
Het Aurora terrein presenteert zich als een afgesloten ensemble. Rondom het voormalige Aurora terrein bevinden zich naast vele vrijstaande woningen ook een drietal grotere volumes. Het gaat om de beelbepalende langgevelboerderij (A) aan Lodderdijk en de twee stroken met sociale woningbouw aan Town Major Drakestraat (B). Gezien de gewenste typologie voor de nieuwbouw zijn deze lange volumes een vanzelfsprekende vorm voor de nieuwbouw op locatie Aurora.



auto parkeren
aan de randen



fietsparkeren
centraal en
nabij



gezamenlijk
binnengebied



doorzichten
en trage
routes



eenduidige
materialisatie

2.



Traditionele kopgevel met wolfseind krijgt een nieuwe vorm interpretatie. In de nieuwbouw volumes wordt gekozen voor een afgeknotte kap die verwijst naar dit gevelprofiel, maar dan zonder toepassing van het wolfseind.

Nieuwe situatie: woonerf

Schaal 1:500



Bebouwing

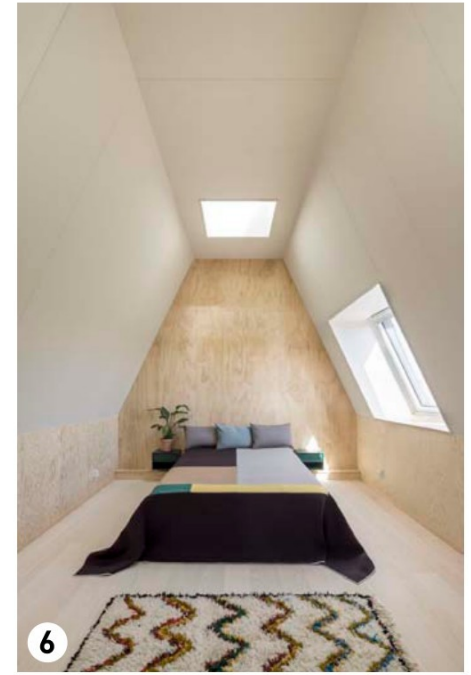
- A. Rijwoningen (4x)
- B. Beneden woningen en
maisonnette woningen (12x)
- C. Beneden woningen,
appartementen en bergingen
(13x)
- D. Boven woningen (2x) en
bergingen (18x)

Omgeving

- 1. Inrit conform inritten Town
Major Drakestraat
- 2. Huidige inrit vervangen voor
één parkeerplaats en groen
- 3. Ondergrondse afvalcontainer

Architectuur

Ambities voor vormgeving van nieuwe bebouwing



[1-2] eigentijdse dorpse architectuur met afgeknotte kap [3-4] detail in metselwerk kopgevels [5] bovenwonen in dorpse vorm; buitenruimtes als inpanidige loggia's in kapvorm
[6] meer effectieve ruimte in kap [7] ruimte voor ontmoeting vormgegeven in architectuur [8] materialen als hout en baksteen met aardse tonen [9-10] privacy vormgegeven middels architectuur

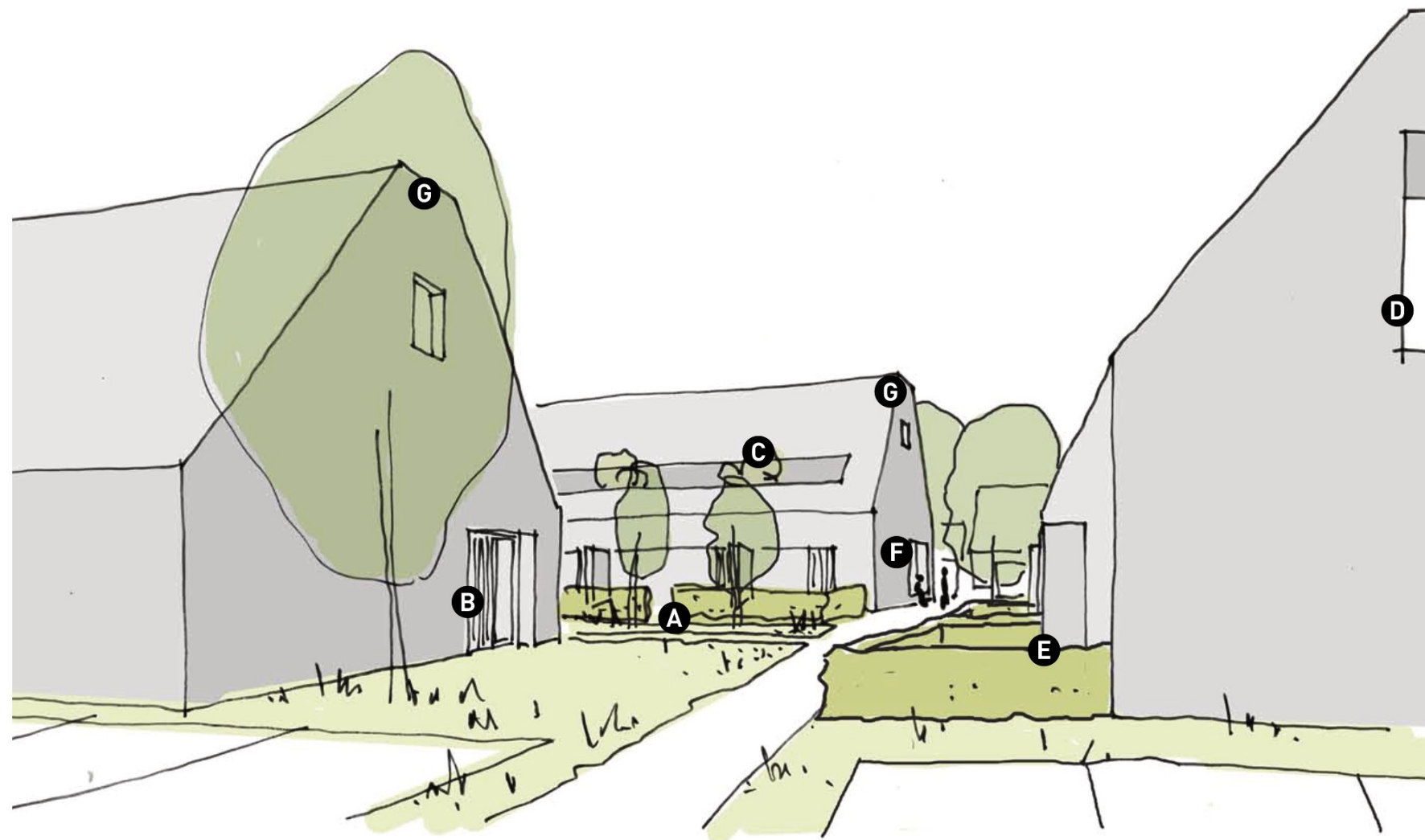
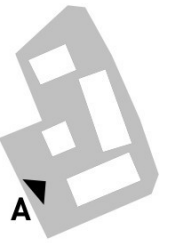
Landschap

Ambities voor inrichting van de gezamenlijke erf

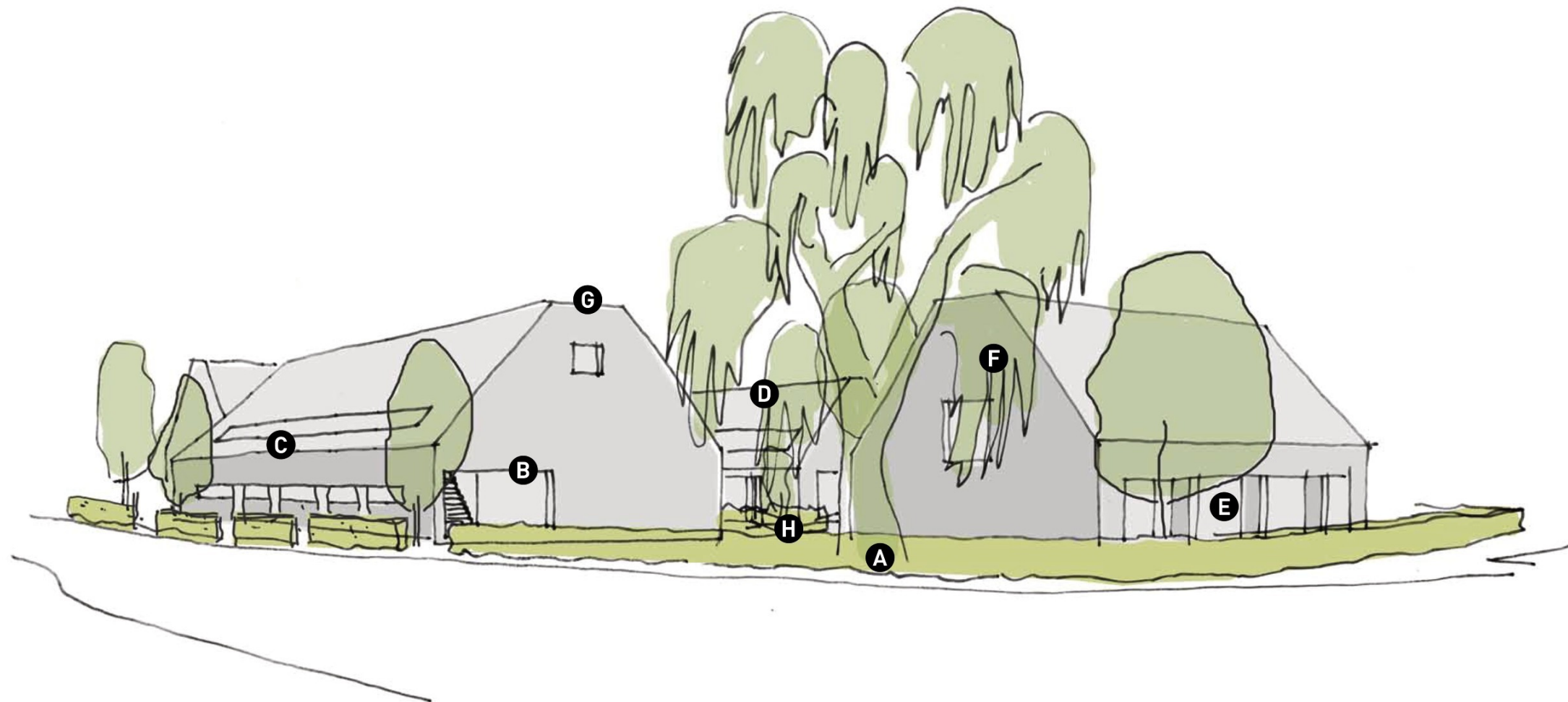


(1) paden en doorzichten tussen de verschillende bebouwingblokken (2) combinatie van paden, groenvakken en bomen (3) groenvakken in combinatie met speelelementen
(4-6) uitnodigende woningen met compacte tuin met gedeelde extra buitenruimte in binnengebied

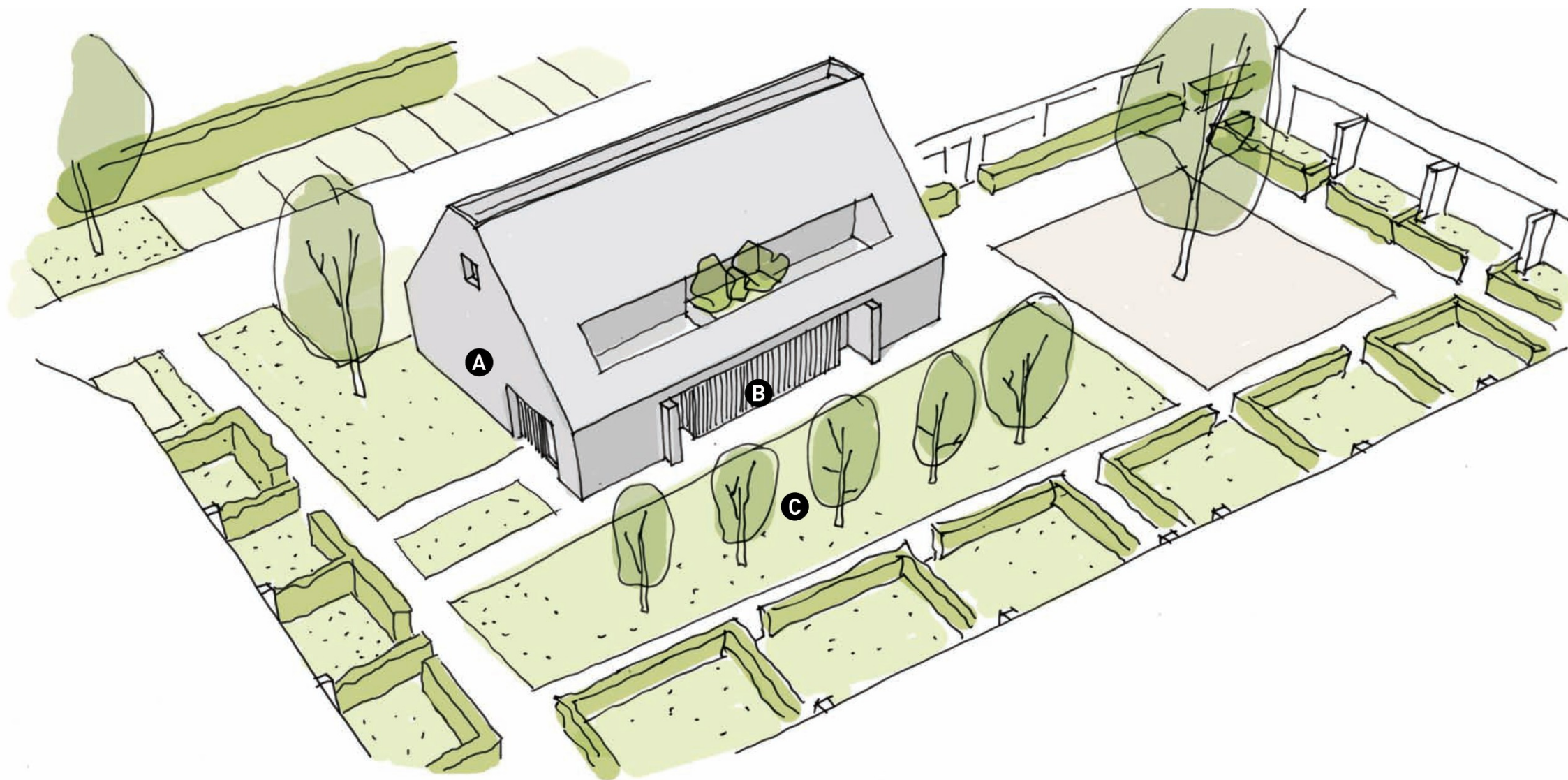
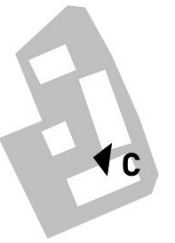




- A. Tuinpoortjes mee te ontwerpen. Vormgeving n.t.b.
- B. Zijgevel activeren middels ontsluiting van de bovenwoningen.
- C. Elegante doorgaand loggia element met privacy onderbreking middels groenelementen.
- D. Dubbele loggia in kopgevel t.b.v. dakappartementen.
- E. Thema van tuinmuurtjes is in het plan opgenomen bij de tuinen als privacy wand maar ook in een subtiële (ondiepere) versie bij de entree's van de woningen.
- F. Krachtige uitsnede in kopgevel met trap en zitgedeelte direct aan de open ruimte in het plan.
- G. Kopgevels aan westzijde geschikt voor geïntegreerde vleermuis kasten eventueel geen raam in kopgevel voor optimale werking.



- A. Bebouwing gesitueerd rondom de karakteristieke treurwilg.
- B. Krachtige uitsnede in kopgevel met trap en zitgedeelte direct aan de open ruimte in het plan.
- C. Elegante doorgaand gevellijnen benadrukken de eenvoud van de basisvormen waarmee het plan is opgebouwd.
- D. Doorzicht naar het binnengebied en de kleinere blok centraal in het erf.
- E. Voordeuren ingetogen in een snede in de gevel. Hiermee presenteert het gebouw zich als één gebaar i.p.v. individuele woningen.
- F. Kopgevels rondom treurwilg eventueel geschikt maken voor huismuskasten.
- G. Afknotting kopgevels evt. voorzien van doorgestoken element
- H. Parkeerkoffer camoufleren middels groen / haag

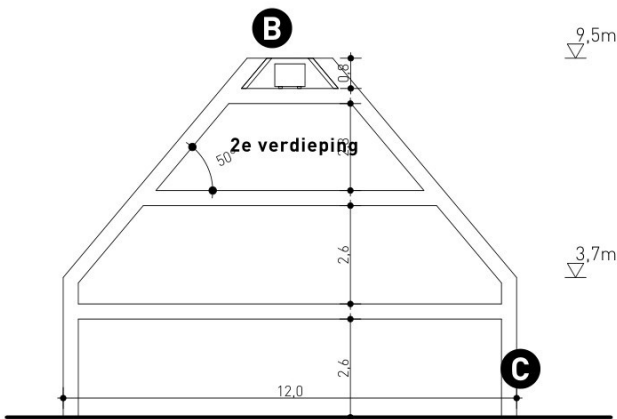
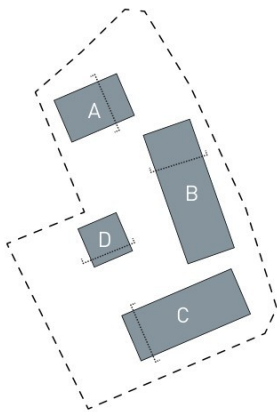


- A. Begane grond van 'blok D' bestaat op de kopszijden uit een vriendelijk (individueel) woningaanzicht met voordeur, trapopgang en raam op de verdieping. De kopgevels worden hierdoor op een actieve manier bij de openbare ruimte betrokken.
- B. Langszijde van 'blok D' krijgt plasticiteit door het benadrukken middels een metselwerkschijfje van de entree's naar de gezamenlijke bergingen. Tussen deze entree's wordt gekozen voor een zachtere materialisatie middels een houten gevelbekleding.
- C. Gezamenlijk erf met mogelijkheid voor fruitbomen en/of zit- en speelvoorzieningen. De ingetogen gevel van 'blok D' is hiermee een rustig element in de nabijheid van de voor- en achtertuinen van de woningen in blokken A t/m C.

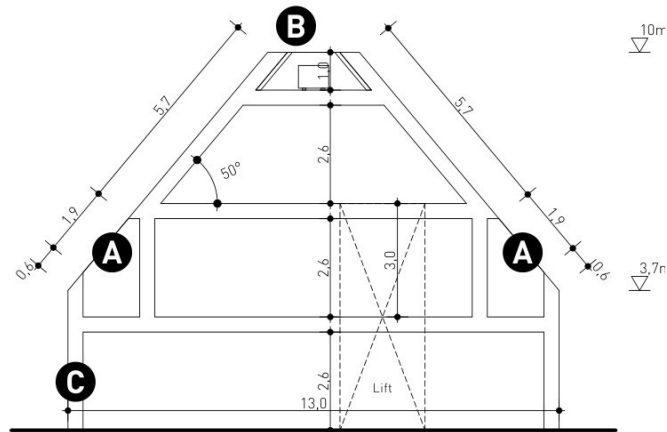
Woningtypes

Principe doorsneden

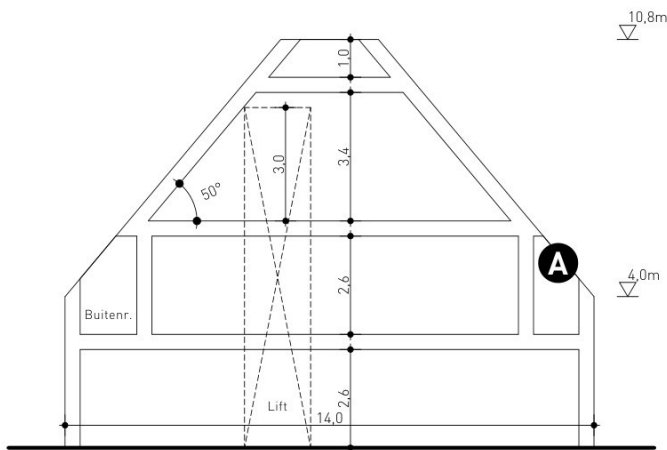
Compacte (sociale) woningen voor starters en senioren met diverse typologieën van grondgebonden woningen, appartementen, maisonnettes en studio's. De woningen bestaan uit één of twee lagen. Volumes zijn afgedekt met een afgeknotte kap in de dorpse omgeving en oude lintstructuur. Diverse goot- en nokhoogtes sluiten aan bij omliggende bebouwing in de omgeving.



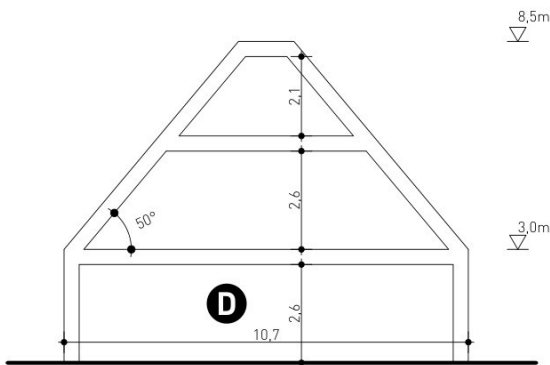
Blok A
Rijwoningen
Lodderdijk
Woning 1 t/m 4



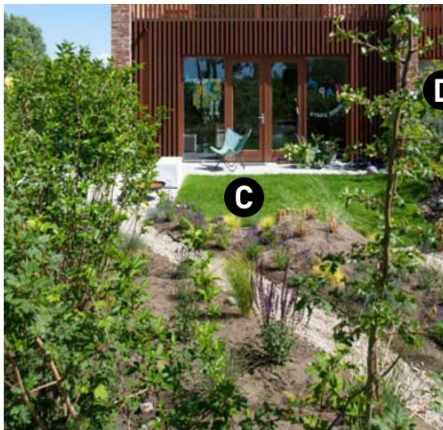
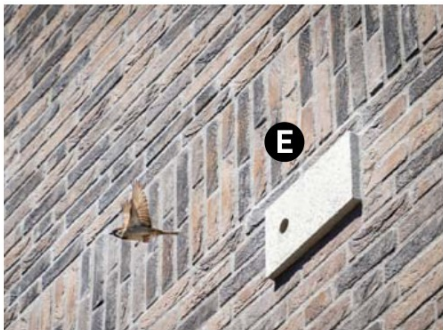
Blok B
Duplex woningen: beneden- en bovenwoningen
Burgemeester de Bekkerlaan
Woning 5 t/m 16



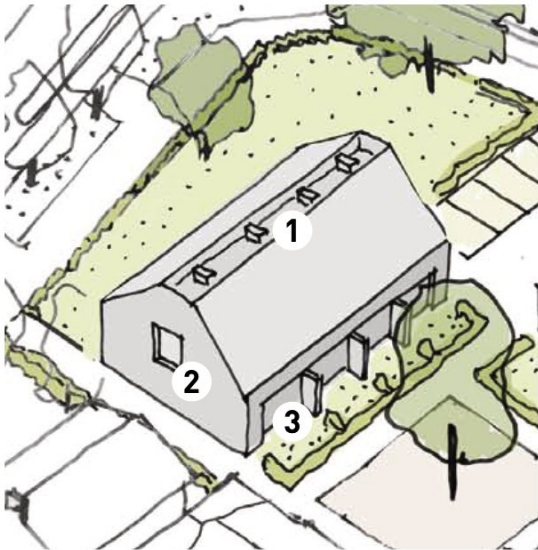
Blok C
Benedenwoningen, appartementen en bergingen
Town Major Drakestraat
Woning 17 t/m 30



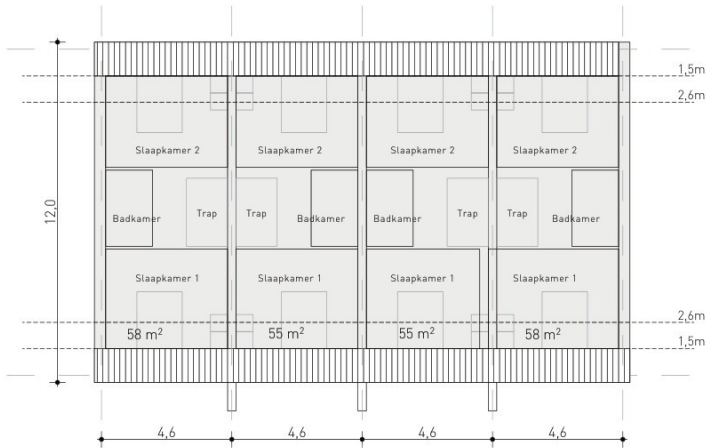
Blok D
Maisonnette studio's en bergingen (bg)
Binnengebied
Woning 31 / 32



- A. Bovenwoningen in een dorpse vorm; wonen op verdieping is ingetogen zichtbaar (buitenruimtes en verkeersruimtes geïntegreerd in volumes).
- B. Ruimte voor verdeckt opstellen van installaties (zoals warmtepompen en zonnepanelen).
- C. Wonen op maaiveld heeft sterke wisselwerking met de gezamenlijke binnenruimte.
- D. Geïntegreerde bergingen in volume's C en D
- E. Vleermuis- en huismuskasten opnemen in kopgevels. Overwegen om kopgevels op hoogte aqls blinde gevels uit te voeren.



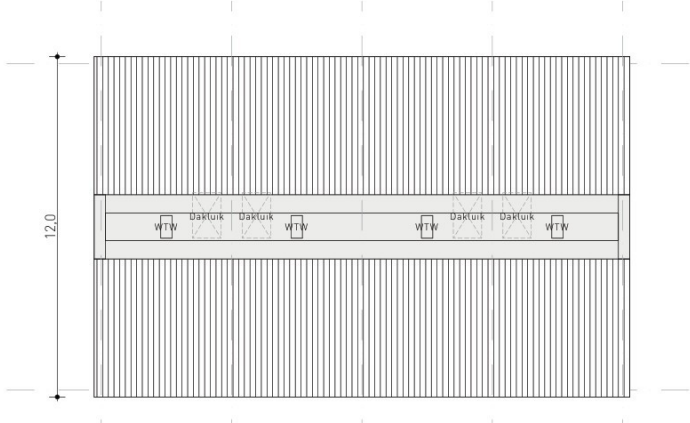
- 1. Ruimte voor verdekt opstellen van installaties. Toegankelijkheid middels daklichten/luiken.
- 2. Gevelopeningen in kopgevel als heldere vormen (koppelde ramen tot één opening).
- 3. Schansmuren tussen woningen als architectonisch element, onderdeel van de architectuur.



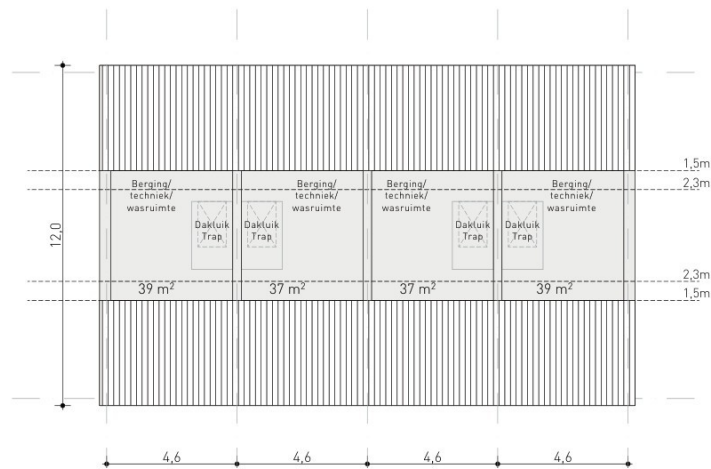
1e verdieping



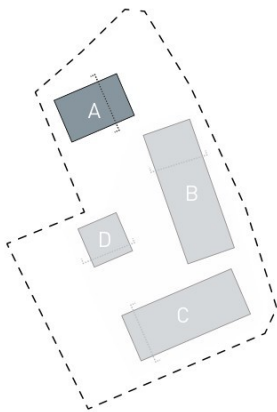
Begane grond

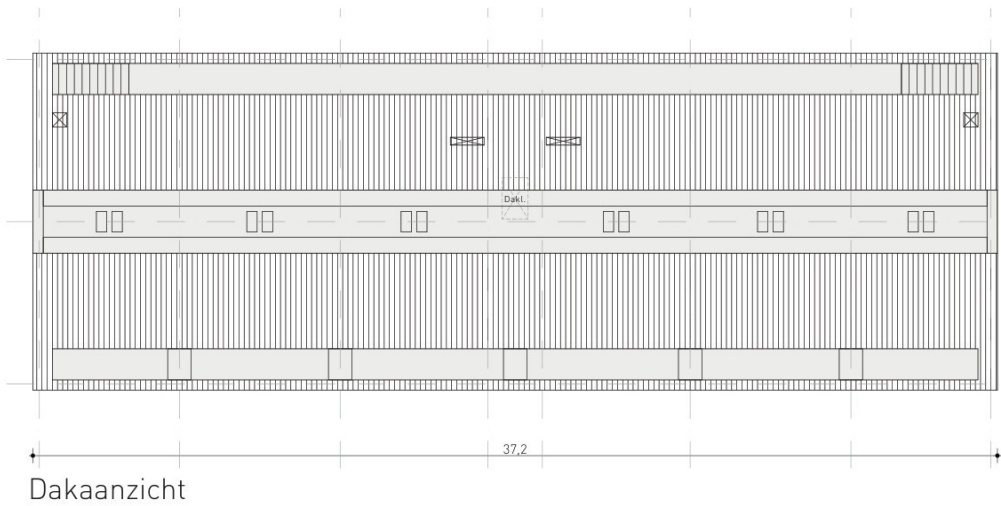
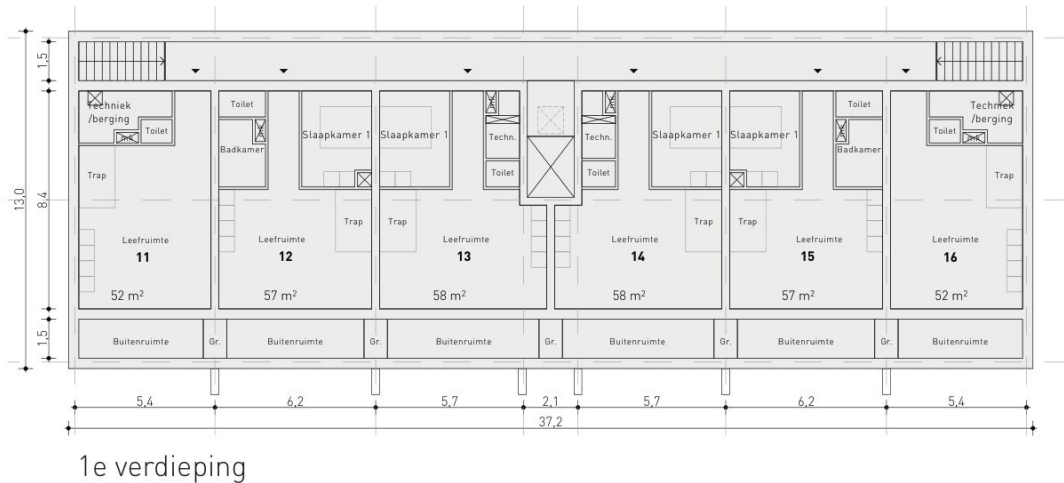
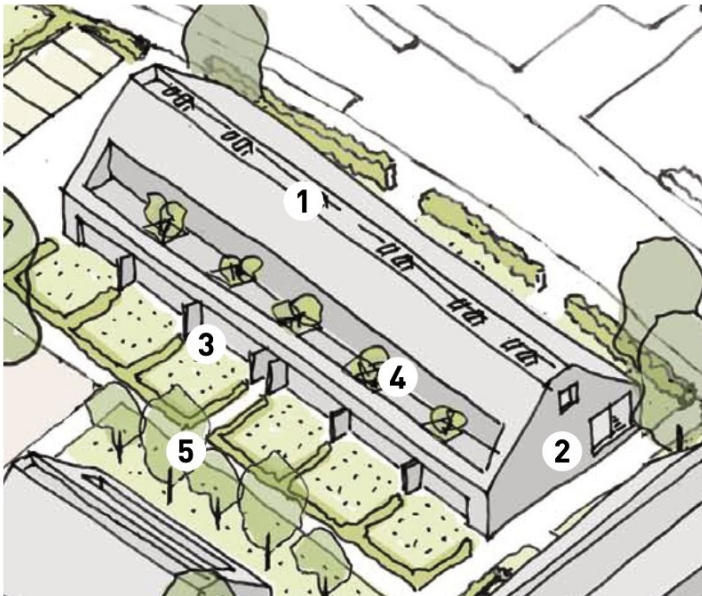


Dakaanzicht

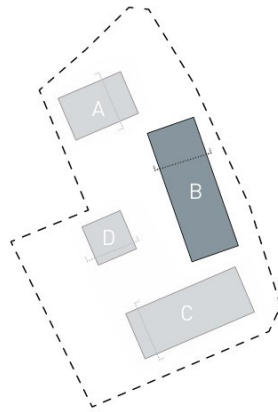
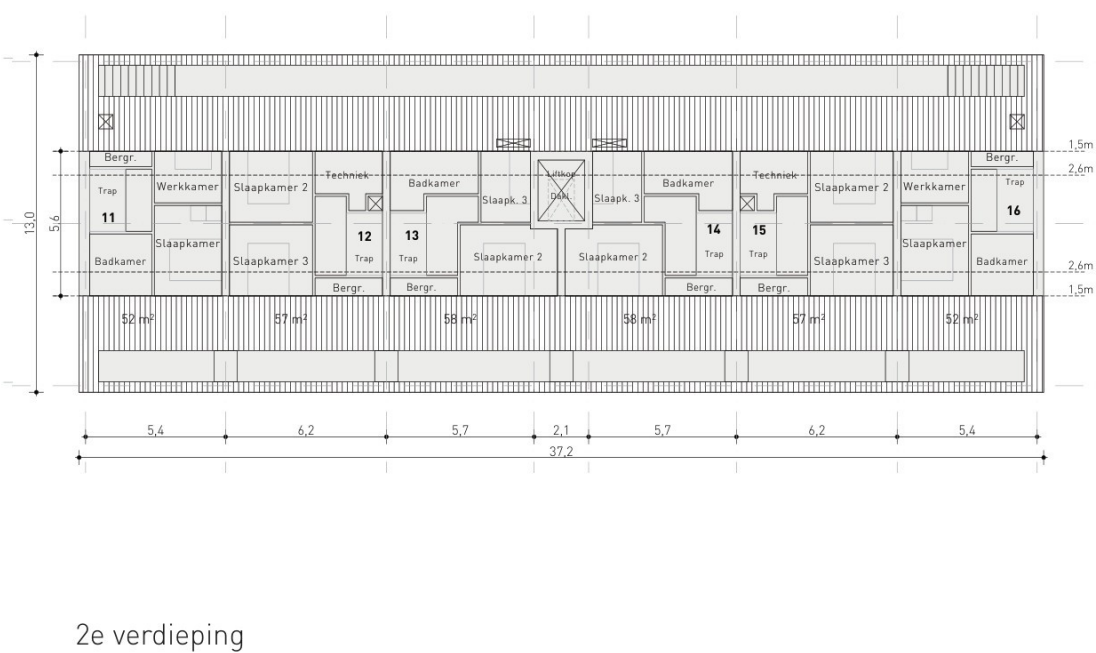
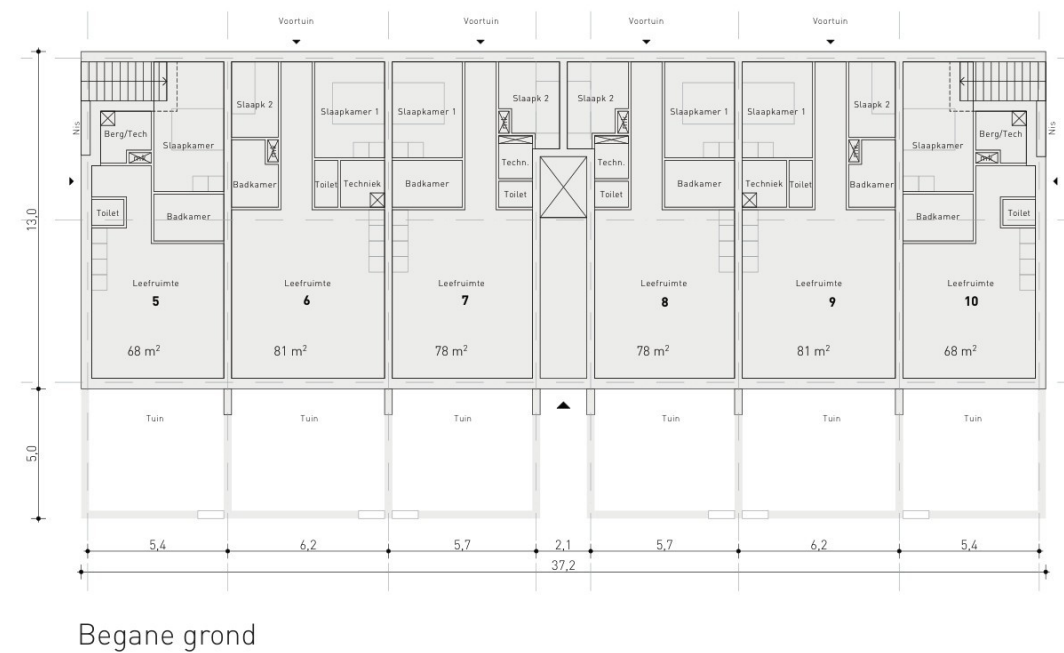


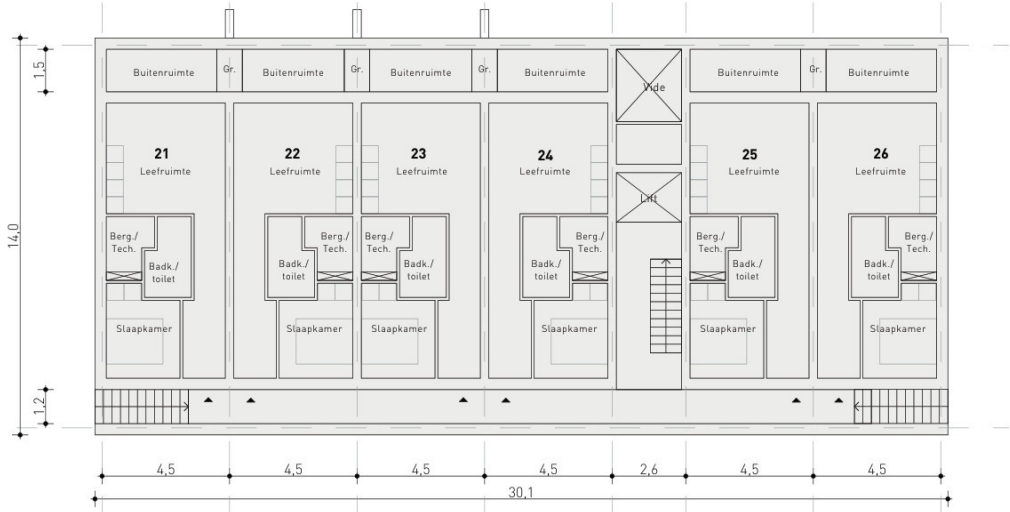
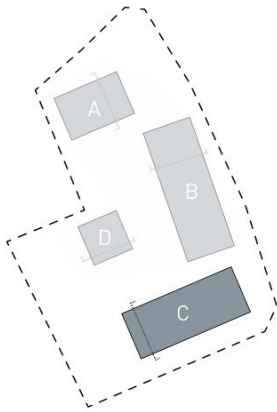
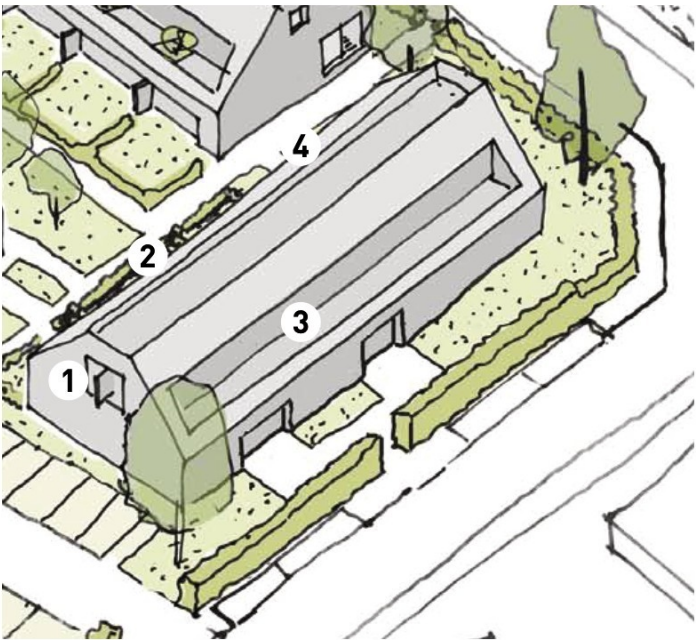
2e verdieping



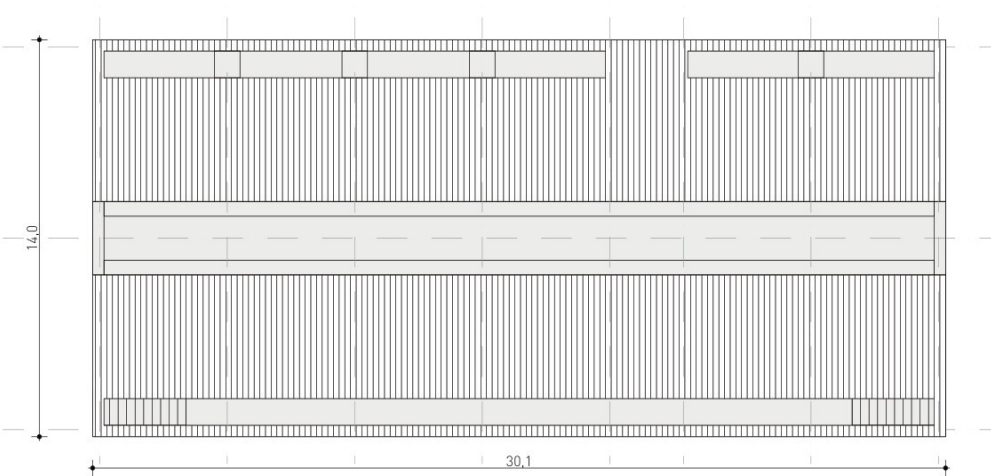


1. Ruimte voor verdekt opstellen van installaties. Toegankelijkheid middels daklichten/luiken.
2. Gevelopeningen in kopgevel als heldere vormen (koppelde ramen tot één opening). Opgaande buitentrap gecombineerd met zitelement aan de open ruimte.
3. Schansmuren tussen woningen als architectonisch elemen, onderdeel van de architectuur.
4. Buitenruimtes en verkeersruimte als loggia in de massa. Met groenelementen als terrasscheidingen.
5. Hoofdentree aan erf zijde met fietsenbergingen in directe nabijheid.



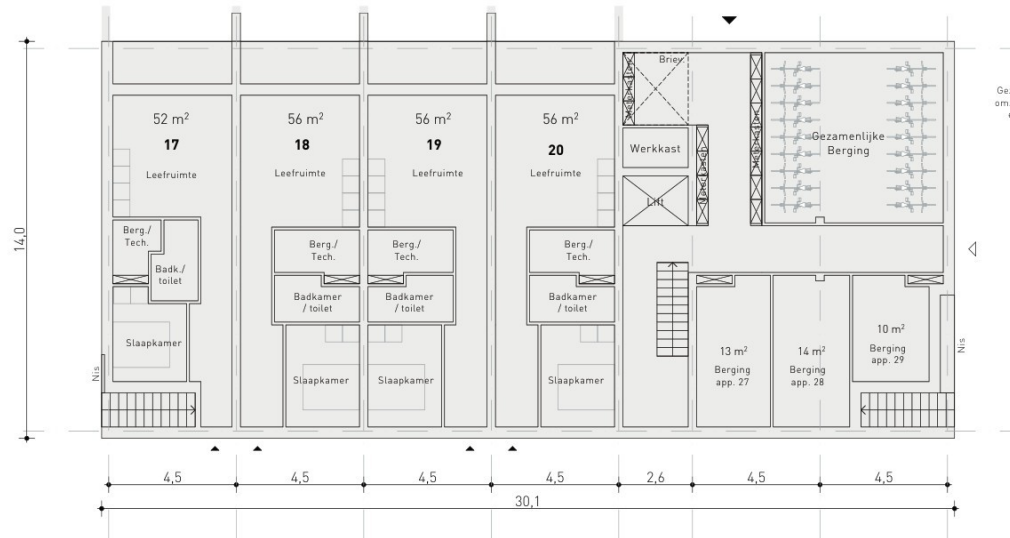


1e verdieping

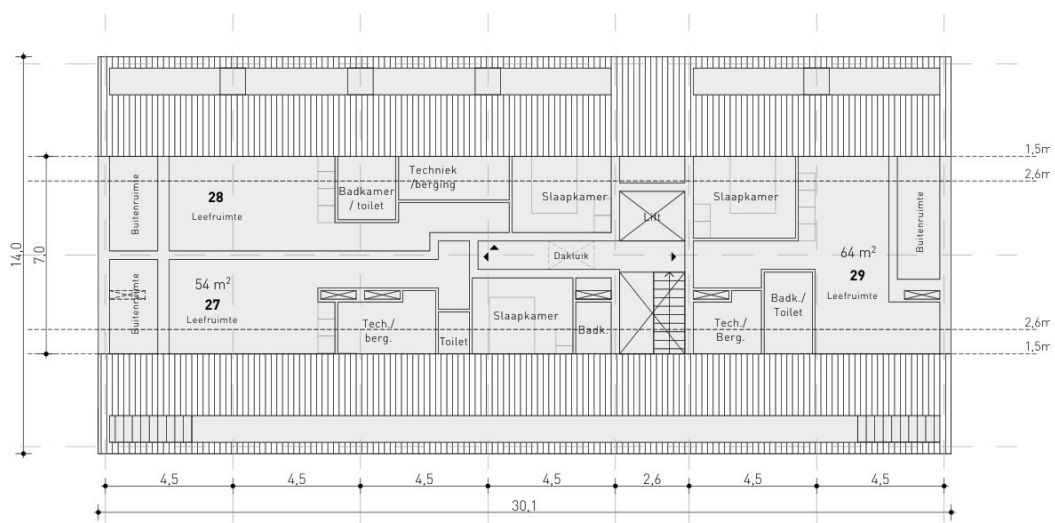


Dakaanzicht

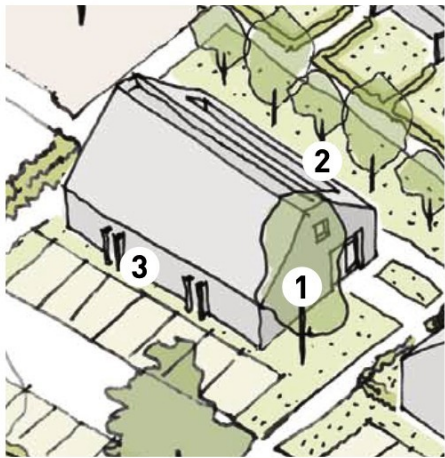
1. Gevelopeningen in kopgevel als heldere vormen (koppelde ramen tot één opening). Dubbelterras op de tweede verdieping gecombineerd tot één opening.
2. Schansmuren tussen woningen als architectonisch elemen, onderdeel van de architectuur.
3. Buitenruimtes en verkeersruimte als loggia in de massa. Met groenelementen als terrasscheidingen.
4. Hoofdentree aan erf zijde met fietsenbergingen in directe nabijheid en aan twee zijden toegankelijk.



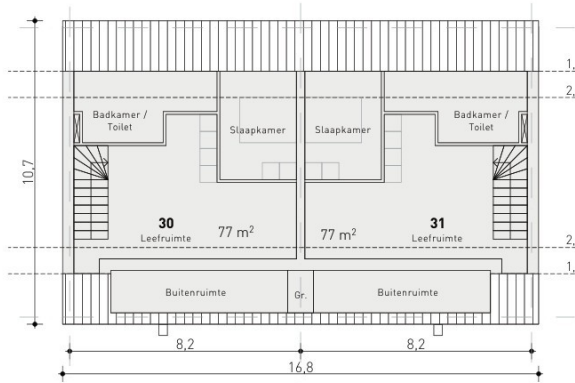
Begane grond



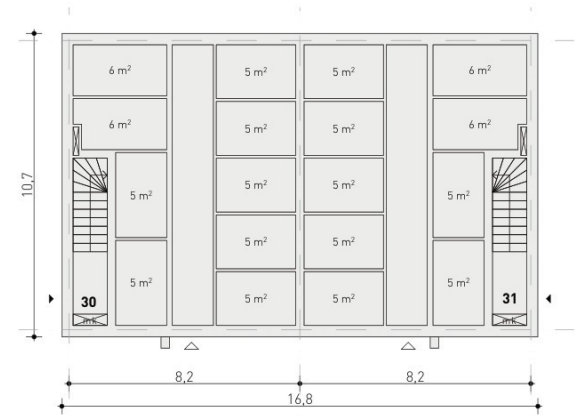
2e verdieping



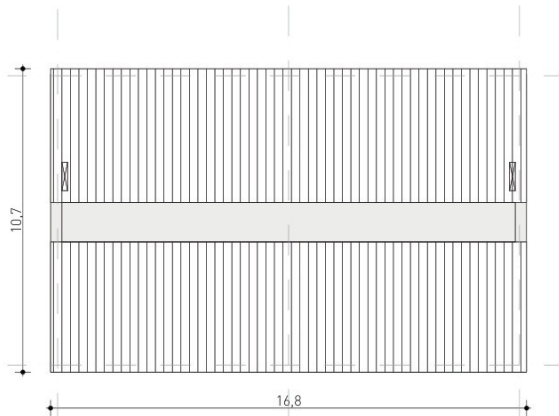
- 1. Gevelopeningen (raam + entree) in kopgevels als heldere vormen (koppelde ramen tot één opening).
- 2. Buitenruimtes als loggia in de massa. Met groenelement als terrasscheiding.
- 3. Begane grond, op individuele entree's van de woningen na, compleet ingericht met bergingen. Begane grond van blok D is hiermee een centraal ontmoetingspunt voor het pakken van de fiets.



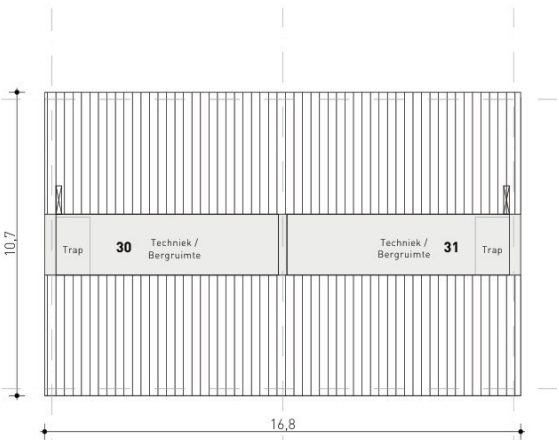
1e verdieping



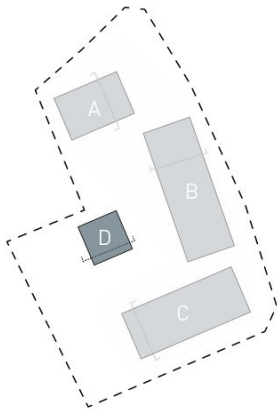
Begane grond



Dakaanzicht



2e verdieping





Woontype	Prijs	Woningen	Plangebied		Gemeentelijk
			Aantal eenheden	Percentage	Streefpercentage
Huur					
Sociale huur	<€900,07	17, 21 t/m 29	10	32,3%	30,0% minimaal
Middeldure huur	€900,07 tot €1.184,82	18, 19, 20	3	9,7%	0,0%
	>€1.184,82			0,0%	0,0%
Koop					
Betaalbaar (lage middeldure koop)	<€285.000,-	5, 10	2	6,5%	20,0%
Laag middelsegment (midden/hoge middeldure koop)	€285.000,- tot €405.000,-	6,7,8,9,11,16,30,31	8	25,8%	25,0%
Duur	>€405.000	1,2,3,4,12,13,14,15	8	25,8%	25,0% maximaal
			31		

* Er vanuitgaande dat de prijsgrenzen overgenomen zijn/worden uit de Regionale Begrippenlijst Wonen 2025.

Parkeerbalans huidige situatie



Benodigd aantal parkeerplaatsen*:		
Werken	Oppervlakte	Aantal pp
Kantoor	200	4,6
Bedrijfsruimte (arbeidsintensief) werkplaats	2150	36,6 +
Totaal benodigd	2350	41,2
Aantal parkeerplaatsen aanwezig:		
Locatie		Aantal pp
Parkeerterrein		24 +
Totaal aanwezig		24

Parkeerdruk OR, salderen		17,2
*Parkeernorm		
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,3	per 100m2 bvo
Bedrijf arbeidsintensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,7	per 100m2 bvo
Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,6	per 100m2 bvo



Benodigd aantal parkeerplaatsen*:			
Woontype	Aantal eenheden	Aantal pp	
Koop, tussen/hoek	4	7,2	
Koop, appartement klein	8	12,8	
Koop, appartement groot	6	11,4	
Huur, appartement klein	13	18,2	+
Totaal benodigd norm	31	49,6	
Saldering		17,2	-
		Totaal benodigd	32,5

Aantal parkeerplaatsen in plan opgenomen:			
Locatie	Aantal	Aantal pp	
Parkeerplaatsen Burgemeester de Bekkerlaan	5	5	
Parkeerplaatsen Town Major Drakestraat	29	29	
Parkeerplaats langsparkeren Town Major Drakestraat	1	1	+
		Totaal gerealiseerd	35

Theoretische restcapaciteit	2,6
Theoretische belasting op de openbare ruimte	14,6

*Parkeernorm	
Koop, tussen/hoek	1,8
Koop, appartement klein (< 100m2 bvo)	1,6
Koop, appartement groot (> 100m2 bvo)	1,9
Huur, appartement klein (< 100m2 bvo)	1,4

** Aanvullend parkeeronderzoek uitgevoerd door de gemeente:
Definitieve rapportage parkeeronderzoek Lodderdijk 9 2025 april
RD01

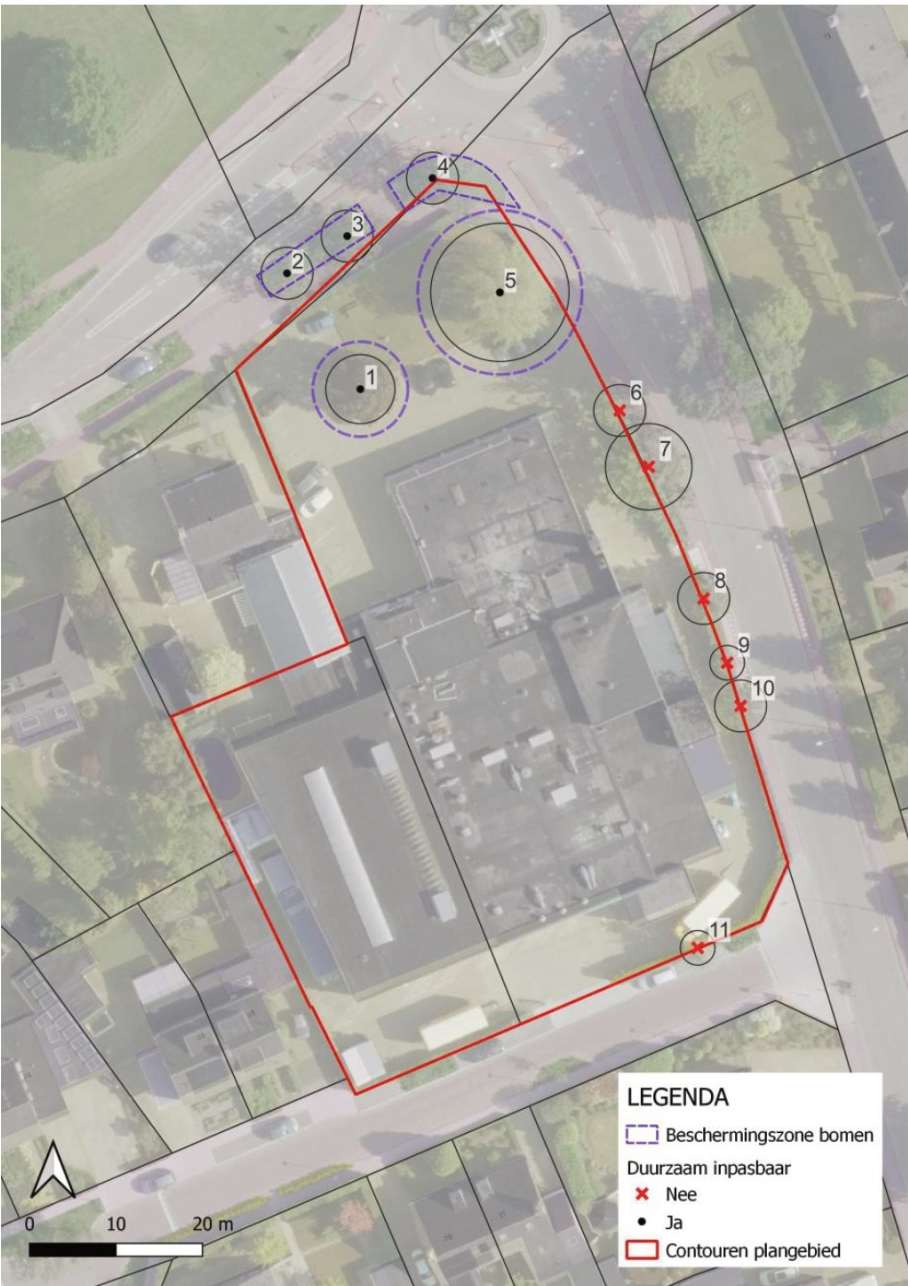


- A. Geclusterd parkeren op gesloten verharding
- B. Huidige inrit handhaven iets zuidelijker (verder van rotonde leggen)
- C. Inrit conform inritten Town Major Drakestraat
- D. Huidige inrit vervangen voor parkeerplaats en (eventueel) groen conform inrichting Town Major Drakestraat
- E. Parkeercoffer in Noordoost hoek plangebied camoufleren (haag parallel aan de Burgemeester De Bekkerlaan 60cm hoog i.v.m. verkeersveiligheid)

Groen huidige situatie



- A. Bestaande hagen geven omsloten karakter
- B. Karakteristieke treurwilg
- C. Overige bomen (zie beoordeling in BEA)



Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd door Van Helvoirt Groenprojecten d.d. 12 september 2024

Alleen gele vlakken invoeren

Projectgebied		
Totaal oppervlakte	4396	m ²
Wooneenheden	31	aantal
Gesloopte verharding & bebouwing	4195	m ²
Groennorm per wooneenheid	75	m ²

Correctie naar 25-50% bij sloop		
75 m ² minus sloop	-1870	m ²
≤25% van projectgebied?	Ja	
25-50% van projectgebied?	Nee	
≥50% van projectgebied?	Nee	
Gecorrigeerde groennorm	1099	m ²

Toetsing laagste		
75 m ² per wooneenheid	2325	m ²
75 m ² per wooneenheid minus sloop met correctie naar 25-50% van projectgebied	1099	m ²
Geldende groennorm	1099	m ²

Groen in projectgebied			
Type groen	Behouden	Aangelegd	
Grondgebonden groen			
Grasland		186	m ²
Kruiden/bloemrijk grasland		506	m ²
Vaste planten en gevelgroen		188	m ²
Heesters			m ²
Hagen		323,2	m
Aangrenzende hagen*			m
Bomen 1e orde (min. maat 20-25 cm)	1	1	aantal
Bomen 2e orde (min. maat 18-20 cm)		2	aantal
Bomen 3e orde (min. maat 14-16 cm)		12	aantal
Niet-grondgebonden groen			
Dakgroen			m ²
Gevelgroen			m ²
Groenblauwe structuren			
Wadi met min. kruiden/bloemrijk grasland			m ²

Storting Groenfonds		
Waarde	€ 14.000	per 75 m ²
Afkoop		m ²
Storting Groenfonds	€ 0,00	

Eindtoetsing		
Totale groenscore	1891,4	m ²
Voltaan aan groennorm?	Ja	

Hagen om privé tuinen bouwblokken A, B en C niet opgenomen in berekening



- A. Lager herplanten bestaande hagen voor omsloten karakter, groene aansluiting omgeving.
- B. Tuinen omzoomen met lage hagen
- C. Fruitbomen voor beleving woonerf
- D. Diverse nieuwe bomen op strategische punten voor optimale groenbeleving
- E. Nieuwe boom van grote omvang (>1e orde) passend bij erf
- F. Behouden bestaande Treurwilg

- (GR) Grasland
- (KG) Kruiden/bloemenrijk grasland
- (VP) Vaste planten
- Haag hoogte: 60-80cm
- Haag hoogte: 100-120cm
- Haag hoogte: 180-200cm
- Bomen *

* 1e orde boom: kroon Ø12-15m / hoogte > 15m
2e orde boom: kroon Ø8-10m / hoogte 8-15m
3e orde boom: kroon Ø4-7m / hoogte < 8m



Rekenwaardes:		
Percelen	Oppervlakte	% verharding
Bebouwing	1313 m ²	100%
Rijlopers / paden	841 m ²	100%
Parkeerplaatsen	443 m ²	100%
Privé tuinen	324 m ²	75%
Voortuinen	129 m ²	25%

Eis gemeente:	
per m ² verharding	60 mm
rekenwaarde	0,06 m

Waterbergingsopgave:	
Waterbergingsopgave	172 m ³ 172335 liter

Eisen ondergrondse hemelwaterbuffer

- A. Voldoen aan Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (HOOR)
- B. Voorzien van een leegloop voorziening: geheel leeg in maximaal 5 dagen met een maximum van 2l/s/ha. Daarmee is de buffer in 1,85 dagen te ledigen.
- C. De leegloop voorziening dient ook zonder pompemaal te functioneren.
- D. Uitvoeren als gesloten systeem uitgevoerd zonder infiltratie.
- E. Inspecteerbaar, te reinigen en bereikbaar voor een rioolreinigingswagen (combi).

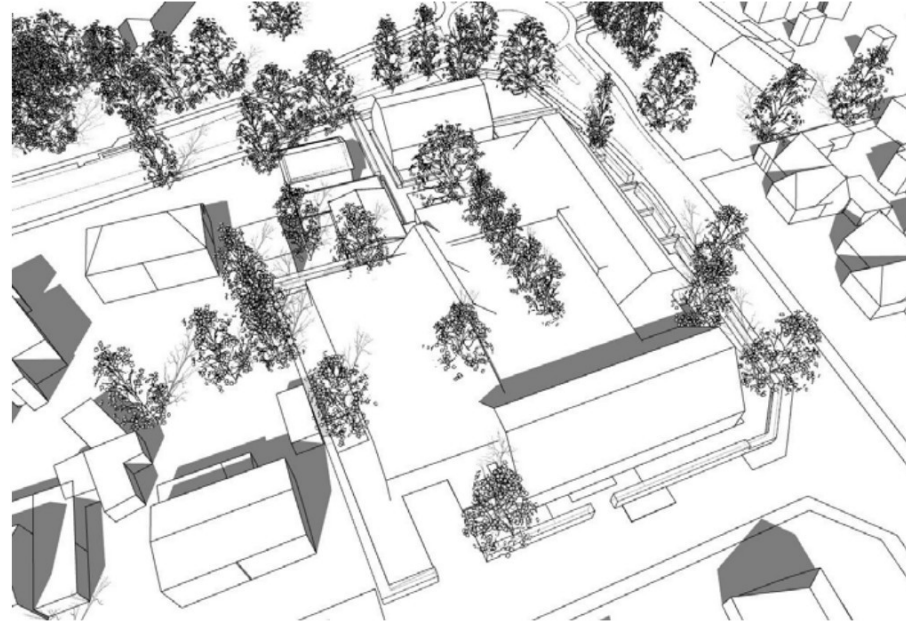
De omvang van de hemelwaterbergingsopgave betreft 170m³. Dit volume kan op verschillende manieren opgevangen, gebufferd en vertraagt afgevoerd worden. Het basis principe daarbij is dat het systeem in de vorm van gesloten te inspecteren en reinigen buffers uitgevoerd wordt. De definitieve positionering en technische uitwerking vindt in overleg met de gemeente plaats.

Onderstaand enkele mogelijke systemen welke voldoen aan Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (HOOR):

- Watershell (Waterblock bv)
- Water Table (Trewatin bv)
- Bufferbock (Bufferblock bv)



21 maart/september - 9.00 uur



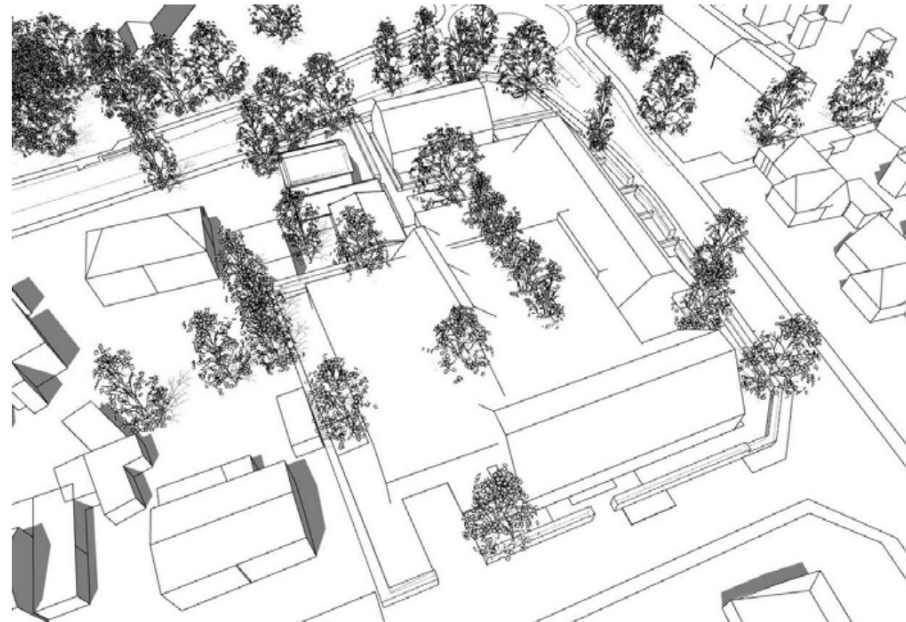
21 maart/september - 13.00 uur



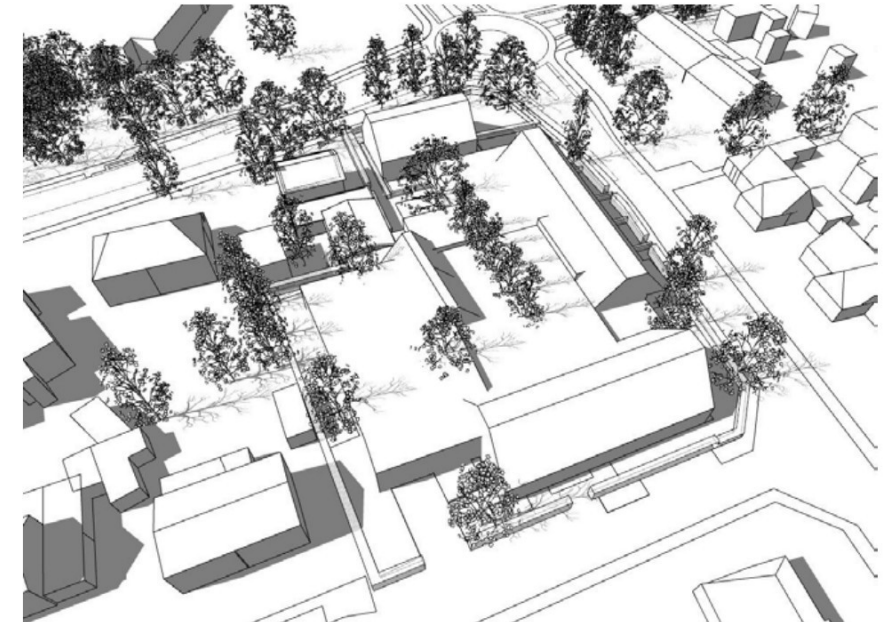
21 maart/september - 16.00 uur



21 juni - 9.00 uur



21 juni - 13.00 uur



21 juni - 16.00 uur

DEN KKA MER

Project

Herontwikkeling Aurora
Lodderdijk 9
5421 XB Gemert
Projectnr. 1963

Kadastraal

Kadastrale gemeente: Gemert
Sectie: M
Nummer: 5825, 2886

Opdrachtgever

Aurora vof



Ontwerp

Denkkamer
Kerkstraat 2a
5421 KX Gemert
Tel: 0492 780 112

In samenwerking met:

 Stedenbouw



Ontwerpteam

