

1. VISIE

1.1 ACHTERGROND EN HISTORIE

INLEIDING

„EERDER WAS DE BONSKAZERNE ONDERWERP VAN BESLUITVORMING VOOR ONDER MEER DE AANKOOP (2014) EN MEER RECENT DE REALISATIE VAN DE BIOMASSA-INSTALLATIE. OOK ZIJN TOT TWEE KEER TOE FORSE RESTAURATIESUBSIDIES ONTVANGEN EN IS BESLOTEN TOT RESTAURATIE.

VORIG JAAR IS NAAR AANLEIDING VAN DISCUSSIE IN DE IC EEN VISIE TOEGEZEGD DIE DE ONTWIKKELING VAN DIT GEBIED RICHTING GEEFT. HIERMEE WERKT BOEI EN PASSANT HAAR ROL VAN ERFGOEDGEBIEDSONTWIKKELAAR NADER UIT. DE VRAAG AAN DE IC EN RVC IS OM DEZE VISIE VAST TE STELLEN.

DE KAZERNE

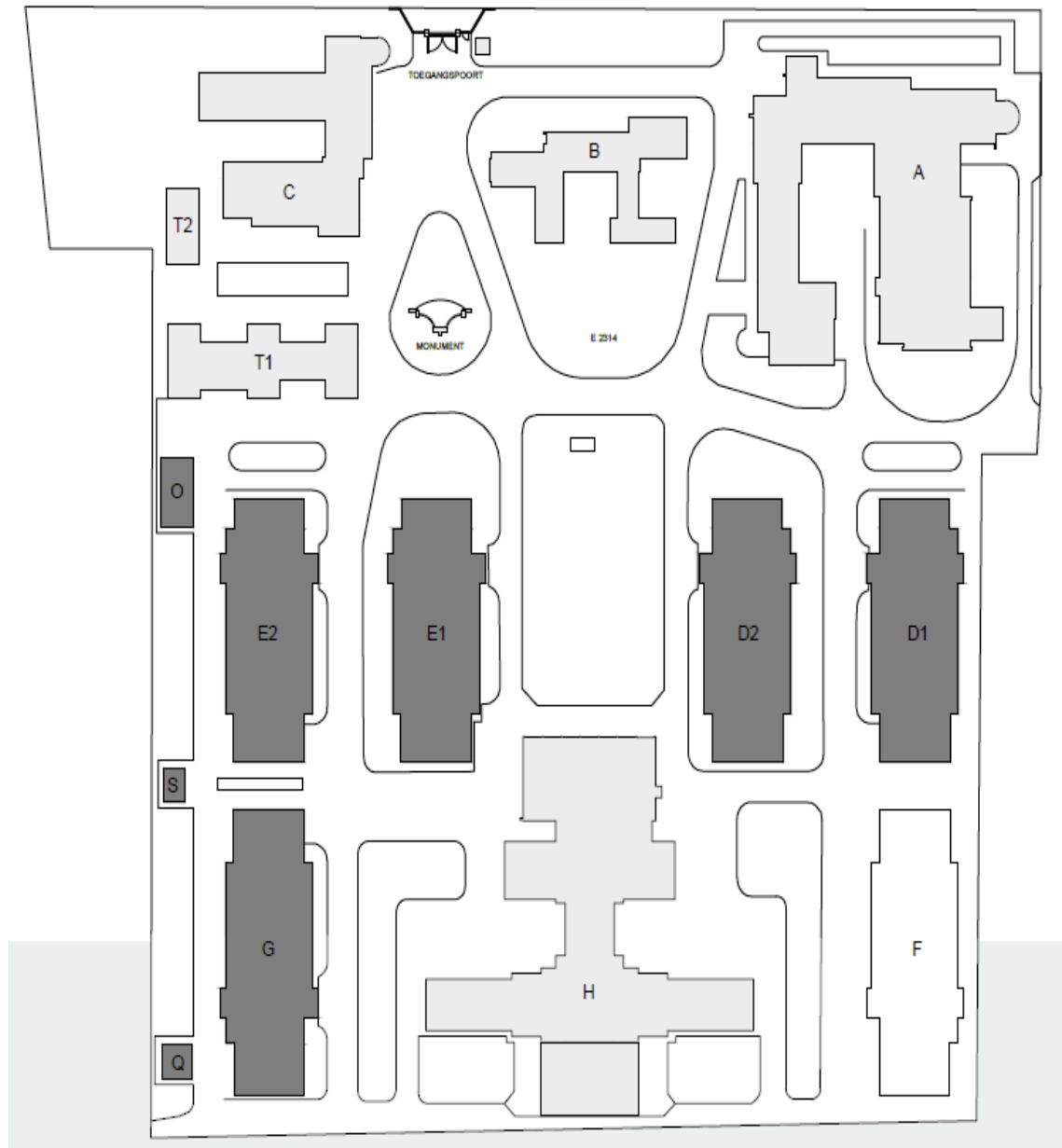
De Generaal de Bonskazerne (1938-1939) ligt in de vestingstad Grave. Het is een complex van militaire gebouwen in expressionistische stijl. Hier waren twee bataljons gelegerd, elk bestond uit drie compagnieën. Er waren daarom zes legeringsgebouwen (gebouw D1, D2, E1, E2, F en G). Het complex kent daarnaast 3 bureelgebouwen (A, B en C), enkele werkplaatsen (T1, T2) en opslagruimten (O, S en Q) en een groot kantinegebouw (H) waar de manschappen, tevens in de zuidvleugel, konden douchen. Zie daarvoor de afbeelding op de volgende pagina.

Van oudsher werd dus op de kazerne (tijdelijk) gewoond. Eerst door ca. 1200 militairen, later bood de kazerne woonruimte aan maximaal 600 asielzoekers.

KERNKWALITEITEN

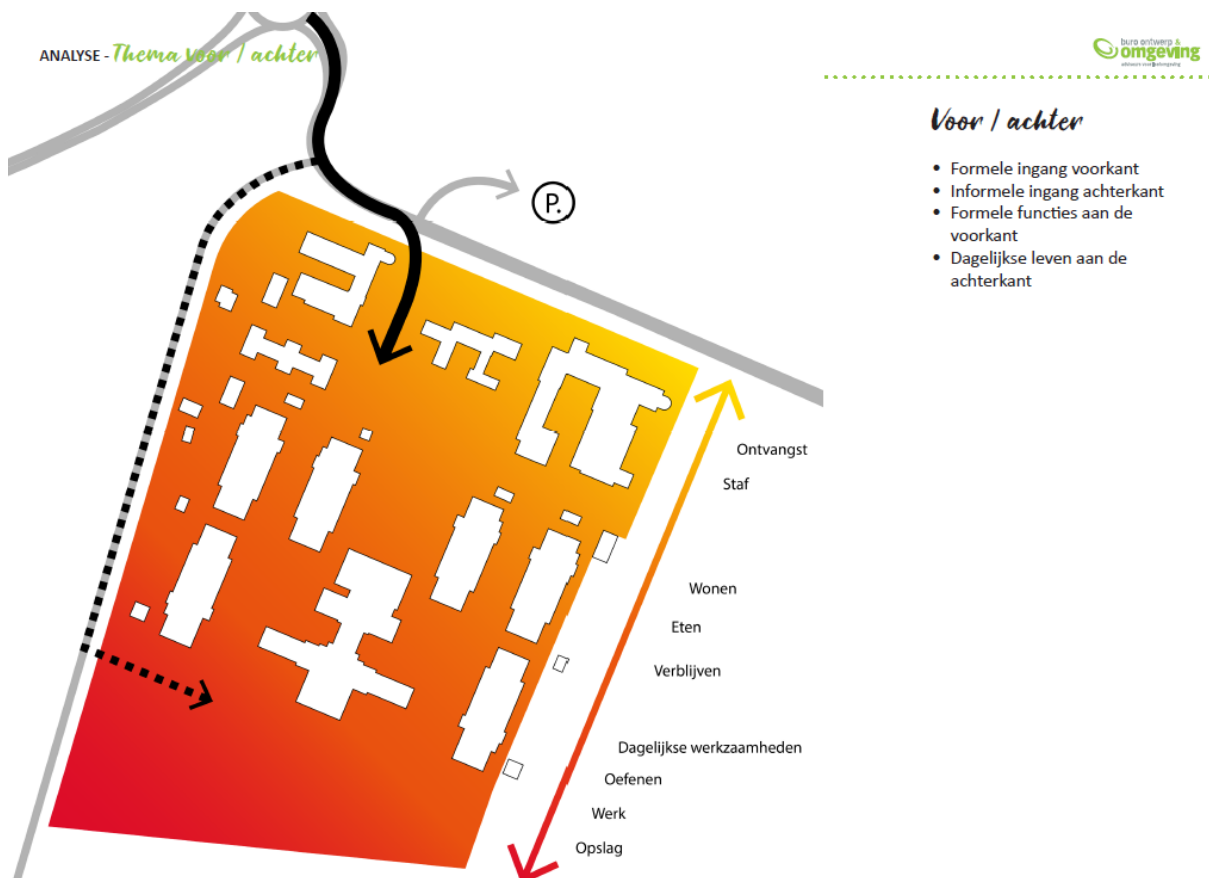
BOEI heeft na een grondige analyse de kernkwaliteiten voor de Generaal de Bonskazerne als volgt benoemd:

- **Mini-samenleving in een exclave:** De manschappen vormden een minisamenleving op de kazerne. De kazerne lag buiten de stadsmuren als een exclave in het landschap.
- **Hiërarchisch en operationeel:** Deze minisamenleving was hiërarchisch ingericht, dit is ook te herkennen aan de stedenbouwkundige opzet en de architectonische representativiteit van de gebouwen. ‘Operationeel’ omdat hier militairen werden gehuisvest die de landsverdediging op zich namen. Na WOII lag de nadruk op huisvesting voor opleiding op locatie.
- **Tijdelijke thuisbasis:** De Generaal de Bonskazerne is een tijdelijke thuisbasis voor mensen die van huis zijn. Iedereen die samenwoont op de kazerne, vormt een soort familie.



Uit de symmetrie en de hiërarchie van de gebouwen komt een driedeling in functies naar voren waarop we deze ontwikkelingsvisie baseren:

- Werken in de Bureelgebouwen;
- Wonen in de Legeringsgebouwen (ongeveer 20 appartementen per gebouw);
- Ontmoeting in het Kantinegebouw.



ONTWIKKELING 2016-2020

Nadat het COA de kazerne in 2016 verliet, zocht BOEi huurders die de kazerne als grootschalige congres- en evenementenlocatie wilden exploiteren. Ook werd onderzocht of een militair museum en samenwerkingsverbanden met Defensie hier een plek konden vinden. Dit spoor heeft geen resultaat opgeleverd en is verlaten.

Vervolgens is de markt opnieuw in kaart gebracht, en is mede op basis van de kernkwaliteiten van het ensemble gezocht naar andere mogelijke herbestemmingen. Daarbij kwam wonen, gecombineerd met ontmoeten en werken, naar voren als kansrijk en passend.

Eind 2019 is daarom een principeverzoek bij de gemeente Grave ingediend om een woonbestemming aan de ruime gemengde bestemming te mogen toevoegen. Het verzoek betreft een toevoeging van in totaal circa 125 appartementen of studio's. Het college van B&W van Grave heeft daarop een positief principebesluit genomen (kenmerk 2019337 d.d. 18 november 2020).

Bij de beoogde herbestemming naar wonen ligt de nadruk op de kernkwaliteiten 'minisamenleving' en 'thuisbasis'. Het collectief wonen op de kazerne is als een enclave en staat in dit geval voor de saamhorigheid en het noaberschap.



Vijf legeringsgebouwen uitgelicht (het zesde is reeds langdurig in gebruik door het COA), op de achtergrond de Bureelgebouwen, op de voorgrond het Kantinegebouw.

1.2 MARKT

ALGEMENE TRENDS

De provincie Brabant onderschrijft in haar Woonagenda de landelijke trends die van invloed zijn op de kwalitatieve vraag naar woningen, namelijk:

- Het toenemend aantal alleenstaanden;
- De wens van een grote variëteit aan 'woonconsumenten' om minder individueel en meer samen te wonen en te leven, vaak vormgegeven via collectieve zelfbouw (CPO);
- De sterke vergrijzing die zich uit in een toenemend aantal (alleenstaande) ouderen, die met het vorderen van de leeftijd een grotere behoefte hebben aan aandacht, hulp, begeleiding en/of zorg (veelal ook in deze volgorde), en gebaat zijn bij wonen in een meer collectieve setting; hofjes!;
- De voortgaande vestiging van buitenlandse (arbeids)migranten.

Hiervoor moeten nieuwe locaties beschikbaar komen en moet de bestaande vastgoedvoorraad beter worden benut.

HET GAT TUSSEN SOCIALE HUUR EN DE VRIJE MARKT

Veel starters en middeninkomens vallen nu in het gat tussen sociale huur (aanbod neemt af) en de vrije marktsector (te duur). Er is te weinig passend aanbod. Er zijn te lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en er is een gebrek aan betaalbare vrijesectorwoningen (middenhuur) en betaalbare koopwoningen.

COÖPERATIEVE WOONVORMEN

Wooncoöperaties kunnen deze leemte invullen. De Volkskrant kopt 10 april 2021 "Er is een derde weg tussen koop en huur", in het interview wordt een lans gebroken voor collectieve woonvormen. Cooplink (het landelijk kennisnetwerk van, voor en over wooncoöperaties) onderscheidt een toenemend aantal burgerinitiatieven die een wooncoöperatie willen vormen. Bij Cooplink melden zich gemiddeld 7 nieuwe initiatieven per maand.

De toename van deze woon-initiatieven heeft naast praktische en financiële motieven ook een inhoudelijke component: behoefte aan betrokkenheid en verbondenheid speelt daarbij een rol. In een wooncoöperatie kun je samen met anderen zelf je woonomgeving inrichten, besturen en beheren.

OUDEREN

Rond 2040 is ruim 27% van de bevolking 65 jaar of ouder. Het aantal 80-plussers verdubbelt bijna tussen nu en 2040. Er zijn onvoldoende mantelzorgers om de zorg van al deze ouderen op zich te nemen. Eenzaamheid ligt op de loer. Echter; sociale contacten maken het ouder worden makkelijker.

Er is behoefte aan een levensloopbestendig woongebouw waar men zelfstandig een appartement bewoont en waar bewoners indien nodig een oogje in het zeil kan houden bij een buur en waar zorgverleners voldoende werkruimte hebben.

Collectieve woonvormen bieden een antwoord op een veranderende behoefte in de maatschappij.

1.3 VISIE 'BETROKKEN' WONEN

In de Bonskazerne zijn mensen met verschillende achtergronden en met verschillende mogelijkheden welkom en bewoners zien naar elkaar om. Er zullen indicatief 125 a 150 personen komen te wonen. Kenmerkend voor wonen op de Bonskazerne is een gezonde betrokkenheid voor medebewoners met respect voor elkaars privacy en dat in een omgeving waar accent ligt op duurzaamheid en leefbaarheid. Een aantal trefwoorden:

Betrokken

- Huisvesting voor verschillende groepen uit onze samenleving met een verschillende woonvraag: denk aan wonen voor ouderen, woongroepen, woonwerkgemeenschappen, kluswoningen, statushouders, zorgbehoevenden en atelierwoningen;
- Geïnteresseerden voelen zich aangesproken door het begrip 'Omzien naar elkaar' (naoberschap);
- Ontmoeting verkleint het risico op vereenzaming.

Leefbaarheid

- Rustige sfeer. Autoluwe buitenruimte;
- Betaalbare woningen;
- Gezamenlijke tuinen;
- In het Kantinegebouw (H) kunnen kazernebewoners elkaar ontmoeten onder het genot van een kop koffie of een lunch;
- Paramedische zorg op locatie (waardoor het mogelijk wordt lang thuis te wonen).

Duurzaamheid

- Transformatie bestaand vastgoed;
- Levensloopbestendige woningen maken het mogelijk lang van de woning te genieten. Zo wordt elk woongebouw opgeleverd met een lift en wordt rekening gehouden met deurbreedten, drempelhoogte, afmeting doucheruimte, zodat zorg geleverd kan worden;
- Energielabel A, de kazerne is gasloos door een centraal duurzaam warmtenet;
- Toekomstige bewoners kunnen verder verduurzamen met zonnepanelen;
- Mobiliteitsplan met o.a. elektrische deelauto's;
- Stallingen voor (elektrische) fietsen.