

UITGANGSPUNTENNOTITIE ONTWIKKELING FREDERIK HENDRIKSTRAAT

1. Inleiding

In 2007 heeft woningstichting 'thuis de boerderij Frederik Hendrikstraat 2 aangekocht met het oog op mogelijke herontwikkeling van het gebied. Naast de boerderij wordt daarbij ook gekeken naar aanliggende gronden van de gemeente.

In eerste instantie is de boerderij verhuurd geweest aan het Woon Initiatief Waalre (WiW), voor de huisvesting van 5 autistische jongeren (kamerbewoning). Nadat de nieuwbouw op het Brabantiaaterrein voor deze groep was opgeleverd is de boerderij leeg gekomen. Vanaf die tijd wordt het pand antikraak verhuurd.

In 2015 heeft Sint Anneklooster verzocht om het pand en gronden tijdelijk te mogen gebruiken voor huisvesting, begeleiding en werkbesteding voor ex-gedetineerden. Naast een benutting van de boerderij voor die doelgroep werden ook nog mogelijkheden gezien voor de plaatsing van 6 tot 10 (tijdelijke) woonunits voor huisvesting van (alleenstaande) statushouders. Dit plan heeft uiteindelijk, mede door tegenstand vanuit de buurt, geen doorgang gevonden.

Hierna is er voor gekozen om eerst de rust in de buurt te laten terugkeren. In 2017 heeft 'thuis formeel verzocht om medewerking om op de grond van de boerderij en omliggende gronden een plan te ontwikkelen en realiseren voor circa 25 sociale huurwoningen. Het college heeft in principe haar medewerking toegezegd.

Met het oog op de voorziene herontwikkeling van het gebied zijn verkenningen gedaan van de ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling.

In deze notitie worden mogelijkheden, kansen en randvoorwaarden voor herontwikkeling in beeld gebracht. De opzet is om te komen ruimtelijke uitgangspunten waarbinnen een ontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden.



2. De Locatie

De beoogde locatie bestaat uit de gronden direct ten zuiden van sporthal De Pracht. De locatie wordt vervolgens omsloten door de wegen Frederik Hendrikstraat, Karel V laan en een achterpad ter ontsluiting van garages van de woningen aan de Maria van Bourgondiestraat. De boerderij en omliggende paardenwei zijn in eigendom van 'thuis, de overige gronden, die vooral bestaan uit groenvoorziening, zijn in eigendom van de gemeente.

Direct ten noorden van de beoogde herontwikkellocatie ligt ontmoetingscentrum de Pracht, de sporthal, de Trinity kerk, Paramount Fitness en een grote parkeerplaats.

Het noordelijke deel van de locatie wordt begrensd door een hoge, blinde muur van de sporthal en de fitness. Aan de Frederik Hendrikstraat staan vrijstaande woningen op ruime percelen. De weg is vrij breed van opzet met de mogelijkheid van parkeren langs de weg. Aan de zuidkant ligt de Karel V laan met aan de andere zijde 4 blokken van rijwoningen (4 tot 6 woningen per blok). De woningen liggen verder naar achter op hun perceel waardoor er een zeer ruim straatprofiel ontstaat. Alle woningen hebben een voortuin aan deze zijde. Ten oosten ligt een pad met alleen garages en achteringang van woningen. Deze garages behoren bij de woningen, waarvan de voorzijde is gelegen aan de Maria van Bourgondiëstraat. Vanwege de ligging en gebruik is dit een weinig toegankelijk achteraf straatje.

Alle omliggende woningen zijn koopwoningen. In de wijk Ekenrooi zijn in het geheel weinig sociale huurwoningen en ook weinig betaalbare woningen (zie bijlage).

3. Uitgangspunten

'Thuis heeft formeel verzocht om op de grond van de boerderij en omliggende gronden een plan te ontwikkelen en realiseren voor circa 25 sociale huurwoningen. Hierbij is tevens aan de gemeente gevraagd om de omliggende gronden in te brengen ten behoeve van de ontwikkeling.

1. De locatie boerderij de Pracht leent zich erg goed voor woningbouw. De locatie ligt midden in het dorp en sluit dus goed aan op de bestaande dorpse structuur en wordt reeds bewoond (anti kraak, 4 onzelfstandige woonunits). Vanwege de beschikbare ruimte op de locatie en de plaatsing in het dorp is een intensivering van de woningaantallen hier goed inpasbaar. Er zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen in de directe nabijheid waardoor het gebruik van de boerderij als maatschappelijke voorziening niet voor de hand liggend is.

De locatie kan worden herontwikkeld naar woningbouw

2. Indien er geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling van deze locatie dienen er een aantal stappen te worden gezet en keuzes te worden gemaakt. De boerderij is in bezit van woonstichting 'thuis, de omliggende groenstroken zijn in eigendom van de gemeente. 'thuis mag vanuit haar taakstelling alleen nog maar sociale woningbouw realiseren. Het ligt dus voor de hand op deze locatie alleen maar sociale huisvesting te realiseren. Het realiseren van betaalbare woningen is passend binnen de Visie op Goed Wonen. Tevens is er een grote vraag naar betaalbare huurwoningen en is dit woningtype ondervertegenwoordigd in de wijk Ekenrooi. De voorkeur gaat hierbij uit naar grondgebonden en niet naar appartementen vanwege het dorpse karakter.

Op de locatie wordt grondgebonden sociale woningbouw gerealiseerd

3. De locatie zou ook kunnen worden gezien vanuit een bredere context. Wat te doen met de sporthal en de fitness? Op dit moment is er geen reden om aan te nemen dat gemeenschapshuis de Pracht en de kerk ophouden te bestaan, maar hoe zien we de

ontwikkeling daarvan in de toekomst? Wellicht kunnen deze functies in een ander gebouw worden gehuisvest. En tenslotte, hoe kijken we aan tegen de parkeerplaats, is deze toereikend of kan deze anders, beter en slimmer worden ingezet. In hoeverre zouden al deze gronden, op termijn, meegenomen moeten worden in de totaalontwikkeling van het gebied de Pracht? Het heeft de voorkeur om deze ontwikkeling in een breder perspectief te plaatsen en een visie op het gehele gebied rondom de Pracht te ontwikkelen.

Er wordt een stedenbouwkundige visie opgesteld voor het gehele gebied rondom de Pracht

4. Op de locatie staat een boerderij die wordt omzoomd door groen. De boerderij is eigendom van woonstichting 'thuis en heeft geen monumentale of andere bijzondere status al is de locatie zelf met het groen wel in zekere mate beeldbepalend voor de wijk. Het bouwwerk zelf stamt uit 1938 en is meermaals aangepast. De boerderij bestaat momenteel uit 4 onzelfstandige wooneenheden met gedeelde voorzieningen. Sinds verwerving van de boerderij door 'thuis is er, vanwege de nieuwbouwplannen enkel het hoognodige onderhoud verricht. De staat is daardoor onderkomen.

Recent onderzoek van Laride namens 'thuis (zie bijlage) heeft aangetoond dat het gebouw momenteel niet geschikt is voor zelfstandige bewoning zonder ingrijpende verbouwing. Zo dienen er extra gevelopeningen te worden gemaakt ten behoeve van de daglichttoetreding en dienen er in het dak meerdere dakkapellen te worden gemaakt om de ruimte op de verdieping te laten voldoen aan het bouwbesluit. Om het gebouw te laten voldoen aan de huidige bouwtechnische en duurzaamheidseisen dient in feite de boerderij geheel gestript te worden alvorens deze van de grond af opnieuw kan worden opgebouwd. Wel is het mogelijk om het gebouw als 1 woning te gebruiken of als kantoor. Tevens kan het worden gebruikt als kinderopvang of ten behoeve van groepsbewoning (zoals in het verleden). 'thuis heeft echter aangegeven dat deze alternatieven, naast dat het economisch niet haalbaar wordt geacht, niet tot haar kerntaken behoort en geeft hier nadrukkelijk niet de voorkeur aan.

De plaatsing van de boerderij op het kavel bemoeilijkt verder de ontwikkeling van de locatie. Het splitsen van de boerderij in verschillende zelfstandige units is mogelijk maar naast dat dit zeer kostbaar is, heeft dit ook grote invloed op de mogelijke verkaveling van de omliggende gronden. Zo zal er waarschijnlijk meer groen moeten verdwijnen om ruimte te maken voor het programma en wordt de aansluiting van het zuidelijk deel (boerderij) op het noordelijk deel (Pracht, sporthal, kerk, fitness, parkeerplaats) van de stedenbouwkundige visie verder bemoeilijkt.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie zal er aandacht worden besteed aan het mogelijk inpassen van de boerderij op de locatie, echter lijkt dit op voorhand geen haalbare kaart.

De boerderij zal hoogstwaarschijnlijk gesloopt moeten worden

5. De gronden rondom boerderij de Pracht kent op dit moment een groene inrichting met gras en bomen. De groenvoorziening wordt niet intensief gebruikt, maar is wel mede bepalend voor het beeld van de buurt. De kwaliteit van het groen is niet hoog, het is slecht onderhouden en er is sprake van veel struiken en jonge scheuten. Het geeft een rommelig beeld. Het meeste groen is gesitueerd ten oosten en zuiden van de boerderij. Er staan verschillende volgroeide bomen in de groenstrook tussen de boerderij en de Maria van Bourgondiëstraat en langs de randen de Karel V laan en de Frederik Hendrikstraat. Tevens staan er enkele volgroeide bomen op de hoek Frederik Hendrikstraat en de Sophialaan en ten noorden van de parkeerplaats.

Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de exacte kwaliteit van het groen is. Vast staat echter wel dat een deel van het groen verloren zal gaan ten behoeve van de woningbouw. Welke groene elementen kunnen worden behouden en ingepast kunnen worden in de nieuwe stedenbouwkundige structuur zal nader worden uitgewerkt in de stedenbouwkundige visie. Uitgangspunt is dat een woningbouwontwikkeling een kwaliteitsverbetering aan het groen dient te leveren. Tevens dient de groenstructuur, van bomen langs de doorgaande wegen, zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en waar mogelijk versterkt.

Ondanks dat een deel van het de groen rond de boerderij verloren zal gaan ten behoeve van de woningbouwontwikkeling, dient er gestreefd te worden naar een kwaliteitsimpuls van het groen op de locatie. Tevens dient de groenstructuur zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en waar mogelijk worden versterkt.

6. De inrichting van de ruimte gaat ons allemaal aan. Het is niet meer zo dat de gemeente van hogerhand beslist wat waar wel en niet kan. Uiteindelijk heeft de gemeente wel het laatste woord maar gestreefd dient te worden naar het optimaal inzetten van burgerparticipatie in herstructureringsprocessen. Om te komen tot een gedragen stedenbouwkundige visie op het gehele gebied de Pracht wordt de buurt en andere belanghebbenden in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Hoe het proces precies vorm zal worden gegeven zal in een later stadium worden ingevuld.

Uitgangspunten is dat er 2 stadia zijn van burgerparticipatie.

1. Het eerste stadium betreft het ophalen van informatie. Uitgaande van het gegeven dat er iets zal gaan veranderen; welke mogelijkheden zien zij voor de locatie, hoe wordt deze nu gebruikt? Wat zou er beter kunnen?
2. Het tweede stadium bestaat uit het daadwerkelijk ontwerpen van de stedenbouwkundige visie. Hierbij worden verschillende interactieve sessies met de buurt georganiseerd waarbij samen wordt getekend aan de visie. Dit zal nader worden uitgewerkt.

Burgerparticipatie wordt actief ingezet om tot een gedragen visie op de ontwikkeling van het gebied rond de Pracht te komen

4. Aanvullende, algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Mede als gevolg van verschillende verkennende gesprekken met Woningstichting 'thuis worden, naast de uitgangspunten, ook de volgende randvoorwaarden voor stedenbouw en architectuur aangegeven. De samenhang met de omgeving wat betreft plaatsing en hoofdvorm van de bouwmassa's moet passend zijn. Ook in de architectuur moet op vergelijkbare wijze een aansluiting worden gevonden zonder eigenheid uit het oog te verliezen. Basis is een zorgvuldige en verzorgde architectuur. Door in de materialen en kleuren af te stemmen op de bestaande bebouwing kan in de architectuur vrijheid worden genomen zonder de samenhang te verliezen. Deze randvoorwaarden vormen samen met de uit de buurt opgehaalde input de basis voor de ontwerpessies van de stedenbouwkundige visie.

Stedenbouw

- de invulling heeft een dorps karakter en bestaat uit (voornamenlijk) aaneengebouwde, grondgebonden woningen;
- de verkaveling neemt de richting van de omringende bebouwing over;
- aansluiten bij de maat en schaal van de bebouwing in de omgeving;
- de maximale goot- en bouwhoogte van woningen in de directe omgeving aanhouden;
- de woningen zijn voorzien van een zadeldak;

- voor de woningen is ruimte voor een groenzone, die mede dient voor het behoud van bestaande bomen en het versterken van de laanstructuur;
- het parkeren vindt, bij voorkeur, plaats op een binnenterrein met aanvullend parkeren langs de bestaande wegen.

Architectuur

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn dorps en verzorgd, waarbij er sprake is van één hoofdbeeld voor de nieuwbouw;
- de woningen hebben een zadeldak;
- gevelementen zoals ramen en deuren in een logische verhouding tot elkaar en tot de gevel als geheel plaatsen;
- materialen en kleuren zijn met zorg gekozen en detoneren niet met de bebouwing aan de Frederik Hendrikstraat, de Karel V Laan de Sophiastreet en de achterkant van de Maria van Bourgondiëlaan;
- materialen zijn duurzaam en hebben een textuur zoals baksteen, houten delen en pannen.
- er wordt voor de nieuwbouw gekozen voor één kleur baksteen (een lichte aardkleur zoals een warme zandkleur met nuanceringen) voor de gevels en één kleur pannen voor de daken (zoals een roodbruine tint).

Duurzaamheid

De ambitie van Waalre op het punt duurzaamheid bij woningbouw is vastgelegd in de Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020. Het beleid richt zich op innovatieve energiezuinige concepten als uitgangspunt. Om de effecten van deze duurzame ingrepen in de gebouwde omgeving zichtbaar te maken wordt de GPR-methode gehanteerd. Kort gezegd wordt in de GPR op vijf aspecten getoetst: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het thema energie staat centraal in het duurzaamheidsbeleid en hiervoor wordt de maximale score geëist. Een laag energiegebruik door isolatie en het gebruik van zonnepanelen moeten deze ambitie mogelijk maken. Deze ambitie op gespannen voet staan met het uitgangspunt om deze locatie betaalbare huurwoningen te realiseren. Indien op enig punt concessies gedaan moeten worden, zal dit in overleg plaatsvinden. In de modellen is met een (relatief) gunstige zon georiënteerde verkaveling rekening gehouden met de mogelijk tot het plaatsen van zonnepanelen. Door de toepassing van overwegend donkerkleurige keramische dakpannen zullen de zonnepanelen (zeker bij een in-dak oplossing) vrijwel niet opvallen.