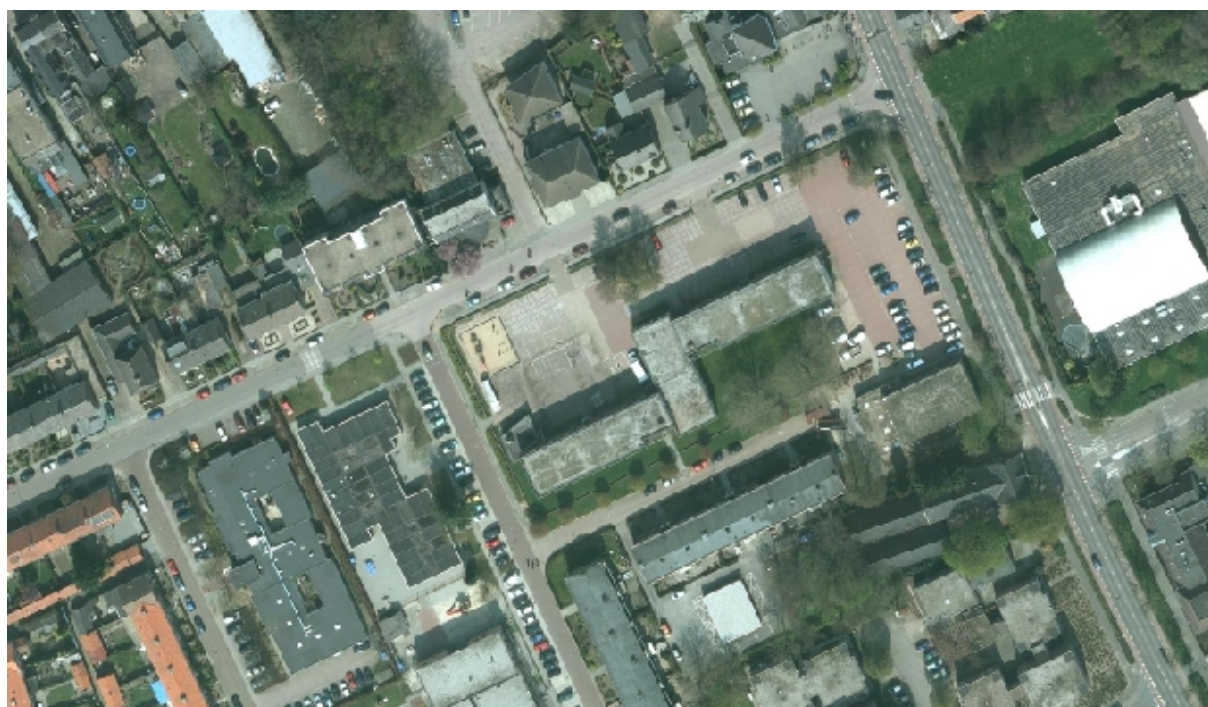


Toelichting gebiedsontwikkeling Bakelgeert e.o.(4) (voormalige school)



Bestaande situatie

Tot enige jaren geleden was het gebied grotendeels bebouwd met een basisschool en een gymzaal en lagen er grote verharde speelterreinen bij. Het schoolgebouw heeft een tijdelijke functie gehad als gemeentehuis en daarbij is toen een gedeelte van het terrein als tijdelijke parkeerplaats ingericht.



De locatie van de voormalige Bakelgeertschool is al jaren in beeld voor herontwikkeling. In het verleden zijn meerdere woningbouwplannen voor deze locatie uitgewerkt, maar die zijn niet tot uitvoering gebracht.



In de directe omgeving van de locatie van de voormalige school, zijn diverse zaken aan de orde of recent aan de orde geweest. Dit betreft, naast de eerder genoemde reconstructie van de Burgemeester Verkuijlstraat, onder andere de verhuizing van Spring, een onderzoek van Mooiland naar de kwaliteit van de naastgelegen appartementen en diverse rioolvervangingswerkzaamheden gekoppeld aan de herinrichting van de bovenliggende straat. Met de vaststelling van het gemeentelijke Masterplan Water is deze locatie bovendien een belangrijke waterbergingslocatie geworden. Een en ander maakt dat in de uitwerking een ruimer gebied is beschouwd dan alleen het voormalig schoolterrein.

De wijkraad Boxmeer West is, naast Mooiland een belangrijke partner bij de planvorming. Aan de voorkant zijn wensen en ideeën geïnventariseerd en gezamenlijk wordt de externe communicatie voorbereid.

Uitgangspunten

Ingezet wordt op de realisatie van een duurzame levensloopbestendige woonwijk met bergingsvoorzieningen voor de opvang van regenwater.

Op het gebied van wonen wordt ingezet op de sloop van de aanwezige 24 sociale huurappartementen van woningcorporatie Mooiland en de realisatie van nieuwe sociale duurzame huurappartementen. De huidige bewoners zijn hier al over geïnformeerd en Mooiland is in overleg met hen gekomen tot een sociaal plan.

Voor het plan Bakelgeert gelden de volgende uitgangspunten:

- Woonprogramma
 - levensloopbestendige woningen realiseren
 - accent op doelgroep senioren
 - mix koop en huur en mix woningtypen
 - woningen Mooiland betrekken bij ontwikkeling
 - geen eengezinsrijtjeswoningen
 - Tiny-houses.
- Stedenbouw
 - bebouwingsaccenten langs Burg. Verkuijlstraat / bij rotonde
 - eigentijds ontwerp (niet historiserend)
 - referentie naar voormalige school in architectuur
 - wijk met allure / uitstraling
 - mooie, ruime en groen opgezette wijk
- Onderzoek door Mooiland:
 - Onderzoek verricht naar technische staat, isolatie en de voorzieningen in de woningen
 - Onderzoek verricht naar toekomstige mogelijkheden van de woningen
 - Wensen die bekend zijn in woningmarkt (woningbehoefte in Boxmeer)
 - Overige ontwikkelingen in de buurt/wijk: gebiedsontwikkeling Bakelgeert e.o.
 - Technisch staat van de woningen:
 - Balkons met vochtdoorslag
 - Geen lift
 - Niet energiezuinig: niet toekomstbestendig
 - Gedateerde uitstraling
 - Badkamer, keuken en toiletten nu of binnen 5 jaar verouderd
 - Buitenbergingen klein en moeilijk bruikbaar
 - Levensloopgeschiktheid:
 - Steile trappen naar appartementen en bergingen niet levensloopgeschikt
 - In Boxmeer zijn gelijkvloerse woningen met lift nodig
- Water:
 - externe waterbergingsopgave: ca. 1.200m³
 - interne waterbergingsopgave nieuwe verharding invullen.
 - interne waterbergingsopgave nieuwe bebouwing invullen.
 - waterberging grotendeels zichtbaar maken.
 - aanvullend gebruik van IT-riool onder de infra.
- Groen:
 - behoud platanen.
 - robuust zichtbaar groen realiseren, recreatief medegebruik mogelijk maken.
 - ruimte voor laanbeplanting langs Burg. Verkuijlstraat realiseren.
 - groenbeleving toekomst bewoners.
- Bereikbaarheid en parkeren
 - reconstructie Burg. Verkuijlstraat, incl. aanleg rotonde.
 - betere ontsluiting fiets en auto gehele gebied, vergroting verkeersveiligheid.
 - verbetering (parkeersituatie) Irenestraat, Bakelgeertstraat en Bernhardstraat.
 - P-strook onderbreken met groen.
 - parkeernormen conform gemeentelijk beleid hanteren.
- M.b.t. de aanleg fietsstraat Bernhardstraat(5) gelde de volgende uitgangspunten:
 - Beter benutten rotonde Koorstraat als veilige kruispuntoplossing
 - Veiligere fietsontsluiting/fietsroute schoolgaande jeugd
- Klimaatadaptatie en duurzaamheid
 - duurzaam en slim inrichten
 - aandacht hebben voor klimaatverandering en hittestress
 - groene sfeer
 - duurzaam bouwen (gasloos, verdere mogelijkheden nader te verkennen /te besluiten)
 - werken met GPR-gebouw (of vergelijkbaar)

- rekening houden met geluidzones
- warmtevisie op te stellen.
- Vervanging riolering en herinrichting Irenestraat (7), Beatrixstraat (8) en Bakelgeertstraat Voor deze 3 straten worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - Vervangen van het vuil water riool
 - Afkoppelen van hemelwater en infiltreren in de ondergrond (permeo systeem)
 - Verbeteren parkeersituatie
 - Meer klimaatadaptieve inrichting
 - Vernieuwen van verharding en groenvoorziening.
- Sloop van de sociale huurappartementen (en nieuwbouw) kan alleen doorgaan als:
 - 70% van de bewoners akkoord gaan met het plan;
 - de gemeente akkoord is;
 - dat Mooiland de noodzakelijke vergunningen verkrijgt;
 - De directie van Mooiland akkoord is met het ontwerpplan en de investering.
 - Gekeken wordt naar de optie faseren: eerst nieuwbouw en daarna slopen
- Participatie
 - Vroegtijdige betrokkenheid Wijkraad Boxmeer West
 - "blanco" gesprek juni 2017: inventarisatie ideeën.
 - toelichting concept planuitwerking in Platform Centrum
 - gezamenlijke organisatie bijeenkomsten omgeving
 - Inspraakmogelijkheden omgeving op conceptplanuitwerking
 - Informatiepunt op locatie
 - Meedenken met bv. groeninrichting (Inrichtingsplan)
 - Mooiland heeft huidige huurders reeds geïnformeerd en is gestart met de klantreis

Plantoelichting

Burg. Verkuijlstraat: 2 sociale huurappartementen blokken

Vanuit de hoofdstructuur van de kern Boxmeer bekeken heeft het plan Bakelgeert een hoofdmoment aan de Burg. Verkuijlstraat en de rotonde bij de Koorstraat. Vanaf deze rotonde wordt het woongebied ontsloten. Bij dit hoofdmoment past een hoofdbebouwing bestaande uit 2 bouwblokken van ieder 5 bouwlagen hoog met sociale huurappartementen.

Beide woonblokken staan in een omgeving met veel groen. De 3 bestaande platanen achter de woonblokken worden gerespecteerd met een voldoende grote groeiplaats en een zo veel mogelijk onverharde bodem onder de boomkronen. Dit wordt tevens een ontmoetingsplek voor jong en oud met de mogelijkheid voor enkele speelvoorzieningen. Daarnaast worden de parkeervoorzieningen zo veel mogelijk in groene kamers aangelegd.

In deze eerste lijn ligt ook de eerste en grootste wadi op de hoek van de Bakelgeertstraat die hemelwater vanaf de Rochusrotonde en de Burg. Verkuijlstraat opvangt.

Fietsstraat

Met de sloop van de sociale huurappartementen aan de Marijkestraat ontstaat de ruimte om de rotonde een 4^e poot te geven die het plangebied Bakelgeert ontsluit. Deze 4^e poot ligt in de fietsroute van een groot aantal scholieren. Daarom wordt deze 4^e poot uitgevoerd als een fietsstraat: de straat wordt op de eerste plaats ingericht voor fietsers en de auto is te gast in deze straat. De fietsstraat zal daarnaast ook de route voor de bus worden.

De fietsstraat gaat door over de Bernhardstraat in zuidelijke richting, richting de scholen.

Ten noorden van de fietsstraat bestaan op dit moment nog 2 bebouwingsvarianten:

1. Een cluster met 12 patiowoningen bestaande uit 1 bouwlaag met eventueel een kleine opbouw en met 1 parkeerplaats op eigen terrein bij elke woning. Eén rij patio's staat

aan de fietsstraat, de andere 8 patio's staan aan een kort woonstraatje met haakse parkeerplaatsen en bomen.

2. 2 blokken koopappartementen in 3 bouwlagen met een terugliggende 4^e bouwlaag met een parkeerkelder en elk 11 appartementen en een ontsluitingsstraat aan de achterkant met de aanvullend benodigde parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan zijn de blokken van de Hoge Veste hiervoor als referentie gebruikt maar wanneer deze variant verder uitgewerkt wordt, kunnen beide blokken eventueel ook tot één bouwblok samensmelten. Zowel voor als achter de appartementenblokken liggen wadi's die voor een nog grotere waterberging kunnen zorgen.

Op dit moment is gekozen voor de variant met koopappartementen. De definitieve keuze wordt mede afhankelijk gesteld van de ten tijde van de realisatie geldende behoefte.

Ten zuiden van de fietsstraat zijn 4 tiny houses beoogd naast bestaande appartementen van Mooiland. Deze tiny houses zijn een stedelijke variant van dit type woningen.

In een fietsstraat passen geen haakse parkeerplaatsen. Deze zijn te onveilig omdat de fietsers onvoldoende gezien kunnen worden. Daarom worden de haakse parkeerplaatsen aan dit deel van de Bernhardstraat vervangen door langsparkeerplaatsen aan beide zijden van de straat. Hiermee gaat echter een vrij groot aantal parkeerplaatsen verloren. Deze parkeerplaatsen worden daarom op het "pleintje" tussen de Bernhardstraat, Prinses Margrietstraat en Bilderbeekstraat gelegd. Met hagen en bomen wordt de huidige groene sfeer toch behouden.

Bernhardstraat-noord, omgelegde Bernhardstraat

Het noordelijke deel van de Bernhardstraat wordt voorbij het huidige hoofdkantoor van Spring omgelegd in westelijke richting naar de Irenestraat. De Bernhardstraat verliest hierdoor de directe verbinding met de Bakelgeertstraat. Met deze omlegging krijgt het stedenbouwkundig plan als geheel een rustiger beeld doordat woningen in dezelfde oostwest richting staan en ook de openbare ruimte en de achtertuinen achter de woningen een goede samenhang hebben.

Ook voor de bebouwing aan de omgelegde Bernhardstraat bestaan nog 2 varianten. De keuze voor één van deze is (mede) afhankelijk van de keuze bij de bebouwingsvarianten aan de fietsstraat:

1. 9 rijenwoningen in 2 korte blokjes. Tussen en naast de woningrijtjes liggen wadi's die het straatbeeld vergroenen.
2. 6 patiowoningen in 1 bouwlaag met eventueel een kleine opbouw waarvan 2 woningen georiënteerd zijn op de Irenestraat. De patio's hebben elk 1 parkeerplaats op eigen terrein. Tussen en achter de patioblokken liggen wadi's.

De definitieve keuze wordt ook hier afhankelijk gesteld van de ten tijde van de realisatie geldende behoefte. Daarbij heeft het vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur om, wanneer er koopappartementen gerealiseerd worden aan de fietsstraat, aan de omgelegde Bernhardstraat patiowoningen te bouwen om zo de woningdiversiteit in deze buurt te vergroten. Tevens wordt er dan met allemaal platte daken de fraaiste overgang in de bebouwingsstrook verkregen. Wanneer aan de fietsstraat voor patiowoningen wordt gekozen, dan zorgen rijenwoningen in 2 bouwlagen met kap voor de fraaiste overgang van de plat afgedekte bebouwing naar de bestaande bebouwing met kap.

Irenestraat

Naast de variant met 2 woningen die op de Irenestraat georiënteerd worden, vindt er direct aan de Irenestraat geen bebouwing plaats. Wel is in het plan een herinrichting van deze straat meegenomen. Er was tot de verplaatsing van het Spring hoofdkantoor van de Irenestraat naar de Bernhardstraat een te grote parkeerdruk in de Irenestraat. Met de aanleg van een nieuw en groter parkeerterrein bij het hoofdkantoor van Spring is deze

druk flink afgenomen. Het is nu van belang dat bij de ontwikkeling van het voorliggende plan voldoende parkeerplaatsen voor de bestaande woningen aangelegd worden. Deels wordt daarin voorzien in langsparkeerplaatsen aan de kant van de woningen. Deels wordt de strook met haakse parkeerplaatsen aan de overkant van de straat heringericht met haakse parkeerplaatsen en enkele bomen die zowel ten behoeve van het kantoorgebouw aan de overkant als de bestaande bewoners gebruikt kunnen worden.

Bakelgeertstraat

Aan de Bakelgeertstraat staan korte blokken van verschillende lengte met aaneengebouwde levensloopbestendige woningen in maximaal 2 bouwlagen met kap.

In de lange Bakelgeertstraat is een korte wegversmalling in de weg gelegd om de snelheid in de lange rechte straat te verminderen. Indien mogelijk worden er meer parkeerplaatsen aangelegd dan tot nu in de straat aanwezig waren om zo ook voor de bestaande woningen de huidige parkeernormen te kunnen halen. Met dubbelgebruik van parkeerplaatsen gaat dat grotendeels ook lukken wat de mogelijkheid geeft om bomen aan beide zijden van de stenige Bakelgeertstraat toe te voegen en zo een laan te creëren en zo de straat te vergroenen.

Tussen en naast de woningrijen liggen 2 wadi's die onder andere het hemelwater opvangen dat van hoger gelegen gebieden vanaf het station richting de Burg. Verkuijlstraat stroomt. Met de opsplitsing van de daarvoor benodigde opvang in 2 wadi's wordt de bebouwingswand onderbroken en het straatbeeld van de Bakelgeertstraat verder vergroend.

Voetpad/achterpad

Het plangebied loopt van west in oostelijke richting af. Het verschil in straatniveau tussen de Irenestraat en de Burg. Verkuijlstraat bedraagt wel 1,5 m. Het achterpad van de aaneengebouwde woningen is ruim opgezet waardoor het achterpad een tweeledige functie krijgt. Het zorgt enerzijds voor de achterontsluiting van de percelen en anderzijds versterkt het het recreatief gebruik van de verschillende wadi's. De wadi's zullen deels namelijk ook een aantrekkelijke diversiteit aan beplanting krijgen die de woningen een groene leefomgeving geeft.

Klimaatadaptieve inrichting openbare ruimte

Door integrale planuitwerking Bakelgeert e.o. zoveel mogelijk samen te laten vallen met maatregelen vanuit het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte, wordt duurzaamheid integraal meegenomen bij de werkzaamheden. Thema's als tegengaan van wateroverlast en hittestress hebben daarbij een prominente plek.

Bij de integrale planuitwerking is veel aandacht voor afkoppelen van bestaande verhard oppervlak en wordt door middel van planten van meer bomen ingespeeld op het bestrijden van hittestress.