



Klaar voor de toekomst

Berglaren en Molenakker, Gemert

Ingrid Oosterheerd





Historisch lint Gemert,
negentiende eeuw

KAW architecten en
adviseurs, stedenbouw-
kundig plan Gemert, 2005



Hoek Wachtendonkerstraat/Van Loëstraat, Molenakker, Gemert.
**Door gerichte sloop en doorbre-
king straatwand is een pleintje
ontstaan**

**Gemert voor de transformatie:
slechte achterpaden, smalle en
diepe achtertuinen met veel
eigen bouwswels en een wijkwan-
deling met buurtbewoners onder
leiding van de gemeente**

Berglaren-Molenakker, Gemert

Opdracht: renovatie, sloop wonin-
gen (Berglaren: 82, Molenakker:
58) en nieuwbouw 171 huur- en
koopwoningen (Berglaren: 50
eengezinswoningen en 3 apparte-
mentenblokken, Molenakker:
41 eengezinswoningen en 2
appartementenblokken)
Opdrachtgevers: Goed Wonen
(projectleider Joris Wismans),
Gemert en Gemeente Gemert-
Bakel (projectleider Mathieu
Schellen)
Stedenbouwkundig plan: KAW
architecten en adviseurs (Reimar
von Meding (projectleider),

Henk Boldewijn (volkshuisvestelijk
adviseur), Anke Ciszkowski,
Huib Burger, Lotte van Veldhuizen,
Ana Carpinteiro)
Architect woningen en apparte-
menten: Inbo Eindhoven (Bert van
Breugel (projectarchitect), Aron
Bogers, Rodi van der Horst, Danny
Klaassen, Pieter Keijzer, Andrea
Valkonet)
Renovaties: Goed Wonen, Gemert
Ontwerp woningen: 2005-2006
Oplevering woningen: eerste fase
medio 2007, tweede fase juli 2008
Oplevering openbare ruimte:
voorjaar 2009



Binnen acht jaar is de wijkvernieuwing van de Gemertse wijken Berglaren en Molenakker klaar. Met trots kijkt Goed Wonen te Gemert (GW) naar het resultaat, valt te lezen in het boekje *Berglaren en Molenakker. Klaar voor de toekomst* (2009). Na een ongelukkige start zijn door gerichte stedenbouwkundige ingrepen in korte tijd de twee wijken met voornamelijk kleine eengezinshuurwoningen getransformeerd. Kern van de aanpak is strategische sloop geweest. Door het weghalen van woningen is ruimte ontstaan voor nieuwe invullingen. In nauw overleg met gemeente en bewoners is een gevarieerd programma met gerenoveerde woningen, nieuwe, ruime grondgebonden woningen, (senioren)appartementen en starterswoningen gerealiseerd. De aanpak was integraal, gelijktijdig zijn de infrastructuur en de openbare ruimte aangepakt.

De wijken Molenakker en Berglaren zijn begin jaren 1950 gebouwd en liggen ten oosten van de oorspronkelijke lintbebouwing van Gemert. Latere uitbreidingswijken omsluiten deze wijken en hebben elk een eigen karakter.

De opzet van de wijken is eenvoudig en bestaat uit een halfopen verkaveling. De woningen zijn klein en hebben een sober tuindorpkarakter. Opgetrokken in baksteen, is er aandacht voor kleine architectonische details. Wat de wijken onderscheidt zijn de ruime kavels. De woningen van circa 70 m² hebben in verhouding zeer diepe tuinen die worden ontsloten door brede, openbare achterpaden. Eind jaren 1990 zijn de wijken toe aan een opknappbeurt. De woningen zijn ondanks onderhoud en een renovatieronde in de jaren 1970 technisch in slechte staat. Ook is er steeds meer leegstand. Oudere, vaak nog eerste bewoners verlaten de wijken vanwege veranderende woonbehoeften.



In 2001 krijgt KAW van GW en de gemeente Gemert-Bakel de opdracht om de stedenbouwkundige structuur van de wijk op te toekomst voor te bereiden. In de nieuwe wijken moet een zo gedifferentieerd mogelijk woningaanbod van koop- en huurwoningen komen met behoud van bestaande woningen en een maximale toevoeging van nieuwe woningen.

Anleiding was een afgewezen herstructureringsplan van GW uit 2000. De woningcoöperatie had sloop van alle eengezinshuurwoningen voorgesteld. Het plan stuitte op grote tegenstand. Veel bewoners waren gehecht aan huis en wijk en hadden met aan- en uitbouwjes in hun achtertuinen heuse 'eigen paleisjes' gecreëerd. GW haalde het plan van tafel en zocht voor de herstart van de vernieuwingsplannen nu de samenwerking op. Met de gemeente en de bewoners werd in 2001 het drie-partijen-overleg (3PO) geformeerd om een plan uit te werken waarin iedereen zich kon vinden. Gaandeweg werden ook de omwonenden aan het overleg toegevoegd (4PO), aangezien zij letterlijk met de achtertuinen in de wijk lagen.



Eind april 2002 presenteert KAW een ruimtelijke visie op de wijken. Geen abstract opgelegd plan, maar op basis van onderzoek en ruimtelijke analyse worden de kansen in de wijken benoemd. Door strategische sloop en herstructurering op twee plekken kunnen veel woningen worden behouden en wordt toch plaatsgemaakt voor nieuwbouw, betere verbindingen en meer openbare ruimte. In gezamenlijk overleg worden uitgangspunten voor een integrale aanpak geformuleerd en ontwerpt KAW het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. Dit wordt in 2004 vastgesteld. Het resultaat is een opgeschoond en helder raamwerk, waar vervangende en toekomstige nieuwbouw moeiteloos wordt ingepast.



KAW respecteert een groot deel van de hoofdstructuur. De ruggengraat van het plan is een langzaamverkeersroute die beide wijken verbindt met de recreatiegebieden ten noorden en ten zuiden van de wijken. De route bestond in feite al, deze diende alleen te worden aangescherpt. Een mooie laan, met aan weerszijden



KAW architecten en adviseurs, stedenbouwkundige kaart voor en na de herstructurering in de wijk Molenakker, Gemert

KAW architecten en adviseurs, stedenbouwkundige kaart voor en na de herstructurering in de wijk Berglaren, Gemert

Indiëplantsoen, Berglaren, Gemert. Door sloop van tweede rang gelegen woningen Berglarenplein en deel straatwand Predikherenstraat is een pleintje ontstaan

hagen en bomen, loopt als een 'rode loper' door het plangebied. Letterlijk, want de route bestaat uit nieuwe rode bakstenen voor het wegdek en hergebruikte oude voor de parkeerhavens.

Binnen de wijken zijn langs de route twee plekken geherstructureerd. In Molenakker zijn delen van de Wassenaarstraat, Alde Biezenstraat, Van Loëstraat en de Wachtendonkstraat gesloopt. De op de tweede rang gelegen woningen in de Wachtendonkstraat maken plaats voor nieuwbouw rond een nieuw pleintje. In Berglaren verdwijnen verscholen bejaardenwoningen aan het Berglarenplein ten gunste van het ruimer Indië-plantsoen. Door het gericht slopen zijn twee groene openbare ruimten aan de laan gekoppeld met een gemixt programma van ruimer en gevarieerd wonen en spelen voor kinderen. In de nieuwe openbare ruimte is meer ruimte voor parkeren opgenomen: of op gereserveerde plaatsen in de straat of achter de woningen toegevoegd aan de brede achtergang. Ook hier rode baksteen voor het wegdek en een afbakening van trottoir en wegdek met behulp van groenstroken en natuurstenen banden.

Het plan is in twee fasen uitgevoerd. De sloop van de eerste fase start in september 2005 en twee jaar later volgt de tweede fase. Alle plannen zijn in nauw overleg met de bewoners besproken. In eerste instantie konden de bewoners deze strategische sloop ten gunste

van de stedenbouwkundige structuur en het nieuwe programma niet waarderen. Met name de bewoners van slooppanden waar de woning in betere staat was dan waar niet gesloopt werd waren vol onbegrip. Aparte keukentafelgesprekken (GW) en meerdere wijk-wandelingen (gemeente) lieten de bewoners inzien dat de zeer gerichte sloop behoud van veel bestaande woningen opleverde en nieuwe kwaliteiten toevoegde aan de wijken. Na de presentatie van eerste aanbouwwelike plannen verdwijnt de heersende argwaan definitief.

In de twee wijken zijn 171 nieuwe woningen gerealiseerd. De vervangende nieuwbouw bestaat uit eengezinswoningen en appartementengebouwen met acht, tien of twaalf woningen. De woningen zijn ruim van opzet. De eengezinswoningen zijn 20% groter en met een oppervlakte van 90-100 m² zijn de appartementen circa 30% groter dan het gemiddelde in de sociale huur- of goedkope koopsector.

De oudere bewoners uit de wijk zijn gestimuleerd om naar de appartementen te verhuizen. Een deel van de leeggekomen huurwoningen is aan starters doorverkocht. Met een starterslening kregen ze de kans om de woning te kopen en desgewenst aan te passen. Hiermee ging een wens van de gemeente in vervulling. De gemeente wilde vanuit haar volkshuisvestingsbeleid liever starterswoningen initiëren in de bestaande





Indiëplantsoen, Berglaren, Gemert. Buurtbewoners hebben in nauw overleg met gemeente en GW de invulling van alle speelplekken voor kinderen in de wijken mogen bepalen

Kruising Einattenhof/Van Loëstraat, Molenakker. Door gerichte sloop in beide straten is de Einattenhof verbreed en vernieuwd



woningvoorraad dan uitsluitend nieuwe aan de rand van het dorp bouwen.

Inbo Eindhoven is verantwoordelijk voor de architectuur. Oud en nieuw worden op een knappe manier verenigd en aangevuld. De woningen zijn in navolging van de bestaande architectuur in meerdere tinten baksteen gebouwd. Met meer variatie in gevels en daken, maar steeds met nadruk op eenheid en samenhang, wordt de stedenbouwkundige structuur versterkt. Zo steken de hoekwoningen iets uit, hebben ze een aparte kap en markeren de appartementengebouwen de kruispunten van straten.

Waar niet gesloopt is, zijn bestaande woningen opgeknapt en gerenoveerd. Huurwoningen worden als kluswoning verhuurd. Hierdoor blijft de huurprijs laag en blijven deze woningen voor de primaire doelgroep van GW beschikbaar.

Op initiatief van GW zijn de brede achterpaden tot een apart project gemaakt. Het werd een netwerk voor langzaam verkeer. Waar nodig zijn subtiële aanpassingen en ingrepen gedaan: paden zijn weggehaald, toegevoegd of verbreed en waar nodig is een huis gesloopt voor een betere ontsluiting. Een deel van de paden is breed genoeg voor auto's, waardoor parkeren in de straten wordt ontlast. Samen met Inbo en in overleg met nieuwe bewoners zijn nieuwe, groene erfafscheidingen ontworpen. Aan bestaande bewoners is met behulp van een kleine financiële bijdrage gevraagd om deze ontwikkelingen te volgen. Nieuwe bestrating en openbare verlichting geven een achterontsluiting die fraaier, functioneler en vooral ook sociaal veiliger is.

De vernieuwde wijken zijn de verbeterde versie van vroeger. De stedenbouwkundige kon als een regisseur op basis van de inventarisatie van problemen sturen. Met een geslaagde mix van oud en nieuw en opschoning in de structuur is de prettige woonsfeer van weleer behouden gebleven. Tevens is de nieuwe stedenbouwkundige structuur zodanig dat toekomstige ontwikkelingen geruisloos kunnen worden opgenomen. Plan was om over vijftien jaar nog meer gericht te slopen, maar daar stapt Goed Wonen vanaf. Door de verwachte krimp zijn opgeknapte en gerenoveerde woningen interessanter voor Gemerts woningvoorraad. De vraag hiernaar zal blijven, zeker over 20, 25 jaar. Voor toekomstig Molenakker en Berglaren geen verdere sloop meer, maar renovatie en transformatie.

