

BOUWKRANT

Het Klavier is voorlopig laatste grote inbreidingslocatie Aarle-Rixtel

Voor gelukszoekers

Voor Aarle-Rixtel vormt het geen dagelijkse kost, een inbreidingslocatie die 64 woningen behelst. In deze kern kennen ze de plek als 'de gronden Smulders', voorheen een wei met daarop een woonhuis. De gemeente Laarbeek begon al in 2006 met het opstellen van een bestemmingsplan, maar uiteindelijk zou Adriaans Projectontwikkeling uit Helmond het perceel aankopen en zich samen met Woningbouwvereniging Bergopwaarts uit Deurne over de invulling van het gebied buigen. Dat resulteerde in Het Klavier, een typisch voorbeeld van consumentgericht ontwikkelen. Onlangs werd hiervoor de omgevingsvergunning verleend.

De naam van het plan, bedacht door de twee samenwerkende partijen en de gemeente, is historisch verantwoord. Vroeger bevond zich op deze locatie aan de Molenstraat in Aarle-Rixtel (achter de kerk) een klokkengieterij en wie een beetje kijkt op dit ambacht heeft, weet dat een carillon met een klavier wordt uitgerust, om het te bedienen. Daarnaast betreft het hier een samenstelling van 'klavertje vier', het symbool van geluk en in dit geval het beoogde woongenot. Aarle-Rixtel moest lang wachten op een inbreidingslocatie van enige omvang, met een variatie aan woningen. De gemeente Laarbeek kwam in 2007 naar buiten met een bestemmingsplan en genoot het voorkeursrecht op de gronden Smulders, maar uiteindelijk zorgde een boedelverdeling via de notaris ervoor dat het perceel het jaar daarna in de vrije verkoop ging, waarbij Adriaans Projectontwikkeling zich als de hoogste bieder ontpopte. Men zocht een partner om samen het project te ontwikkelen en binnen het geheel een aantal sociale koopwoningen te realiseren. Die werd gevonden in Bergopwaarts.

Woonwensen

Gezamenlijk deden de partijen via een advertentie een oproep aan de lokale bevolking om een digitale enquête in te vullen, die de ontwikkelaars een inzicht zou verschaffen in de favoriete samenstelling van de wijk qua woningtypen. Dit was de eerste stap in het traject van 'consumentgericht ontwikkelen', een typisch fenomeen van



de laatste jaren, dat aansluit bij de huidige kopersmarkt. Voor Adriaans Projectontwikkeling en Bergopwaarts stond het als een paal boven water dat zij zich niet moesten beperken tot appartementen, want het nabijgelegen Woonpark Zonnetij voorziet hierin immers al op grote schaal. De enquête leverde ongeveer 120 reacties op, waaruit een diversiteit aan woonwensen voortvloeide. Begin 2009 schakelden de partners het bureau Croonen Adviseurs uit Rosmalen in, om als team een stedenbouwkundig plan uit te werken. Halverwege het jaar werd dit vastgesteld en openbaar gemaakt en kwam er een voorontwerp van een bestemmingsplan tot stand. Vervolgens vonden op de locatie de benodigde onderzoeken plaats naar de aanwezige flora en fauna, de bodemgesteldheid, de archeologische waarde en de

geohydrologie, dit laatste om in kaart te krijgen hoe het hemelwater het beste zou kunnen worden afgevoerd. Met dit alles ontstond in grote lijnen een beeld van de toekomstige situatie, met de verdeling van woningen en de infrastructuur.

Informatieavond

Nadat Adriaans Projectontwikkeling en Bergopwaarts de inwoners van Aarle-Rixtel al via de media en een speciaal opgezette website hadden bijgepraat over de vorderingen hield men in april 2010 voor twee groepen van 55 mensen een informatieavond, naar aanleiding van een uitnodiging. Eerder reeds konden geïnteresseerden zich inschrijven om op de hoogte gehouden te worden. Tijdens de bijeenkomst hielden Vincent van

den Langenberg en Lars van Stiphout namens LSL Architecten uit Veldhoven een 3D-presentatie en kregen de mensen het voorlopig ontwerp gedetailleerd voorgeschoteld, waarna hen werd gevraagd keuzes te maken ten aanzien van de samenstelling van de verschillende woningtypen, bijvoorbeeld het al dan niet vrijstaand geschakeld uitvoeren van de patio's en de positie van de keuken en trap bij twee- of drie-onder-een-kapwoningen. Dit geschiedde geheel op vrijblijvende basis, zonder dat de aanwezigen vastzaten aan deelname aan het plan. Ze functioneerden met elkaar als klankbordgroep, die Adriaans Projectontwikkeling en Woningbouwvereniging Bergopwaarts een actueel en realistisch inzicht kon geven in de markt.

Lees verder op pagina 6



Vervolg van de voorpagina

Het Klavier

Nog een sessie

De uitkomst van de informatieavond bevestigde de partners dat zij zich grotendeels op de goede weg bevonden. Met een tiental senioren organiseerden zij twee maanden later nog een sessie, omdat geen van de aanvankelijk geschetste plattegronden deze doelgroep echt aansprak. Tijdens deze nieuwe bijeenkomst kwam men uiteindelijk wel tot een unaniem geschikt bevonden uitwerking van de op deze mensen georiënteerde woningen. De verzamelde gegevens van beide avonden leidden tot het creëren van een definitief ontwerp, dat in oktober 2010 zijn voltooiing bereikte. Nog voor de jaarwisseling vroegen Adriaans Projectontwikkeling en Bergopwaarts een omgevingsvergunning voor de bouw aan, welke op 3 maart jongstleden werd verleend en inmiddels onherroepelijk is. Daarmee staat niets de realisatie van Het Klavier nog in de weg. Momenteel treft men de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de gronden en de werkzaamheden starten medio mei. Nog voor de zomervakantie zijn alle rioleringen en leidingen aangebracht en ligt het terrein gereed voor bebouwing.

Relatief lage kosten

Op 2 april gingen de woningen in de verkoop, 64 in totaal. Zoals gebruikelijk neemt de bouw pas een aanvang als 70% verkocht is. Overigens geldt het genoemde percentage mogelijk niet als een onoverwinnelijke eis, want er bestaat ook zo iets als een stukje vertrouwen in de markt. De aardigheid van Het Klavier schuilt in het feit dat de koper zelf nog allerlei keuzes kan maken, die Adriaans Bouwgroep tegen relatief lage kosten in de woning kan verwerken, zoals een dakkapel, een aanbouw of een als kantoor in te richten garage. Wie volledig gebruik wil maken van het consumentgericht ontwikkelen, zorgt er dus voor dat zijn wensen bekend zijn voordat de bouw start. Ook duurzame oplossingen behoren optioneel tot de mogelijkheden. Initieel trekken Adriaans Projectontwikkeling en Bergopwaarts dit niet tot in het extreme, want zij streven ernaar de woningen betaalbaar te houden, terwijl deze natuurlijk wel allemaal binnen de energieprestatienorm vallen.

Starters

Het Klavier kunnen we verdelen in 22 twee- dan wel driekamerappartementen (55/75 m²), zeven tussenwoningen (ca. 395 m²), zes hoekwoningen (ca. 490 m²), negen levensloopbestendige patio's met een verdieping (ca. 520 m²), twaalf tweekap-

pers (ca. 600 m²) en acht vrijstaand geschakelde huizen (tot 700 m²). Op de eerste twee categorieën na beschikken ze allemaal over een eigen oprit met één of twee parkeerplaatsen. De appartementen en de tussenwoningen zijn elk sociale koopwoningen - de prijzen liggen onder de grens van 194.000 euro - en daarmee onder de verantwoordelijkheid van Bergopwaarts. Ze richten zich in eerste instantie op starters (voor wie de loting op 28 april jongstleden plaatsvond) en in tweede instantie op senioren. Bij elkaar opgeteld zijn het er 29, wat het door de gemeente gestelde minimum van 25 ruimschoots overschrijft. De Deurnese woningbouwvereniging hanteert de Koopgarantregeling. Dat betekent dat Bergopwaarts een forse korting op de vrij-op-naamprijs verstrekt en het huis of appartement bij een latere verkoop altijd tegen een realistisch bedrag overneemt van de bewoners; een verplichting die voor beide partijen geldt en zekerheid geeft. Zo zal de woning zijn starterskarakter behouden, want er kan niet gespeculeerd worden. Bij alle typen geldt dat de verkoop via Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs in Helmond en Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs in Aarle-Rixtel verloopt.

Complimenten

Tot besluit staan we nog even stil bij de architectuur. LSL Architecten hoefde vanuit het beeldkwaliteitsplan geen rekening te houden met een uitgebreid pakket van harde eisen, maar het ontwerp mocht geen derde stijl laten zien, naast de aanblik van de bestaande bebouwing in de omgeving en de uitstraling van Woonpark Zonnetij. Het resultaat is een naadloze overgang, waarbij elementen van dit laatste project in zekere zin terugkeren in vooral het appartementencomplex, zoals de witte accenten. De woningen in Het Klavier ogen klassiek, hoogwaardig en sluiten goed op elkaar aan. Bij de gemeente en de welstandscommissie mocht het ontwerp veel complimenten in ontvangst nemen. Nu voor de periode aan waarin potentiële kopers - voor wie het consumentgericht ontwikkelen uiteindelijk bedoeld is - hun belangstelling kenbaar kunnen maken bij de genoemde makelaars, welke hen vanzelfsprekend graag alle mogelijke informatie verschaffen. Een bezoek aan de website www.woneninhetklavier.nl levert wat dat laatste betreft ook al veel op.

