

An aerial photograph of a town center, showing a dense cluster of buildings, streets, and green spaces. A semi-transparent dark horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The text is centered and reads: 'NOTA VAN UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN' on the top line, and 'CENTRUMPLAN GEMERT' on the bottom line. The background shows a mix of residential and commercial buildings, with some larger structures and parking lots visible. The overall tone is monochromatic, with the text providing a stark contrast against the dark overlay.

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

CENTRUMPLAN GEMERT

GEMERT - BAKEL

COLOFON

GEMERT

Centrumplan
Oosterhout, september 2020
IND01-00461617-02C



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 000

info.nl@anteagroup.com

OPGESTELD

Opsteller:
K. Reijnders

GOEDKEURING

Projectleider:
K. Reijnders



VRIJGAVE

Projectmanager:
M. Van der Poll



✕ INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5
HISTORISCHE ANALYSE	9
RUIMTELIJKE ANALYSE	13
FUNCTIONELE ANALYSE	25
HET BELEID	27
BESTEMMINGSPLAN	33
TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	35
INITIATIEVEN	39
STERKTE/ZWAKTE ANALYSE	41
UITGANGSPUNTEN	43



1

✕ INLEIDING

1.1 GEMERT VORSTENDOM

Het Centrumplan 2022-2032 bestaat uit een aantal onderdelen, waaronder: een nota van uitgangspunten en randvoorwaarden, een functietoewijzingsplan, een verkeersplan, een inrichtingsplan met globale kostencalculatie en een beeldkwaliteitsplan. Samen met de Stuurgroep Centrum Gemert is gekomen tot "Gemert Vorstendom". Een integrale aanpak waar marketing, cultuur en ruimtelijke ontwikkeling elkaar versterken.

De huidige visie op de ontwikkeling van het centrum 2011-2021 vormt een heldere en ambitieuze basis voor het centrum van Gemert. Het Centrumplan 2022-2032 is (in aanvulling daarop) een concrete uitwerking hiervan, waarbij het Centrumplan richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen en voorziet in een toetsingskader voor initiatieven uit de markt. Het wordt een document dat inspireert en enthousiasmeert op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid met oog voor verleden, heden en toekomst. Het Centrumplan 2022-2032 is dan ook onlosmakelijk verbonden met de voorgaande visie.

1.2 SCOPE

Het project is afgebakend op drie schaalniveaus bestaande uit een studiegebied, een plangebied en een uitwerkingsgebied. Het studiegebied omvat Gemert en omgeving zodat de doorwerking van het verkeersplan op grotere schaal inzichtelijk wordt. Het plangebied

omvat vooral de Komweg en omgeving, met een tiental ontwikkellocaties. Tot slot is er een uitwerkingsgebied waarvoor een inrichtingsplan zal worden opgesteld dat leidt tot een aantrekkelijk verblijfsvriendelijk centrum. Het uitwerkingsgebied wordt bepaald aan de hand van de resultaten van de fases voorafgaand aan het opstellen van het inrichtingsplan.

1.3 WAT VOORAF GING

In 2011 heeft de gemeente Gemert-Bakel de Centrumvisie 2011-2021 opgesteld "Het moet een centrum zijn dat herkenbaar en levendig is en dat in de toekomst het erfgoed zoals voormalig klooster Nazareth, het Ridderplein, het kasteel, de kerk en de Latijnse school met elkaar verbindt. De toekomstige invulling van het kasteel vormt een belangrijke spil in de centrumontwikkeling. Het Ridderplein is daarbij de centrale ontmoetingsplaats; het hart van de hele gemeente." Naast de Centrumvisie 2011-2021 is het Beeldkwaliteitsplan uit 2012 een belangrijk basisdocument.

1.4 LEESWIJZER

Deze nota van uitgangspunten en randvoorwaarden is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 gaat in op de historische context, in hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten geanalyseerd. Hoofdstuk 4 gaat in op de aanwezige functies, gevolgd door een uiteenzetting

An aerial photograph of Gemert Vorstendom, a large stone castle complex with multiple towers and a central courtyard, surrounded by lush green trees. In the background, a town with a prominent church spire is visible under a clear sky.

STUURGROEP GEMERT VORSTENDOM

WERKGROEP MARKETING EN PROMOTIE

Gijs Verhagen

WERKGROEP SFEER EN BEHEER

Remko Boesveld

WERKGROEP PUBLIEKE RUIMTE

Inge van Dijk

WERKGROEP EVENEMENTEN

Frank Vermunt

WERKGROEP VASTGOED, MONUMENTEN EN BEELDKWALITEIT

Bas van de Laar

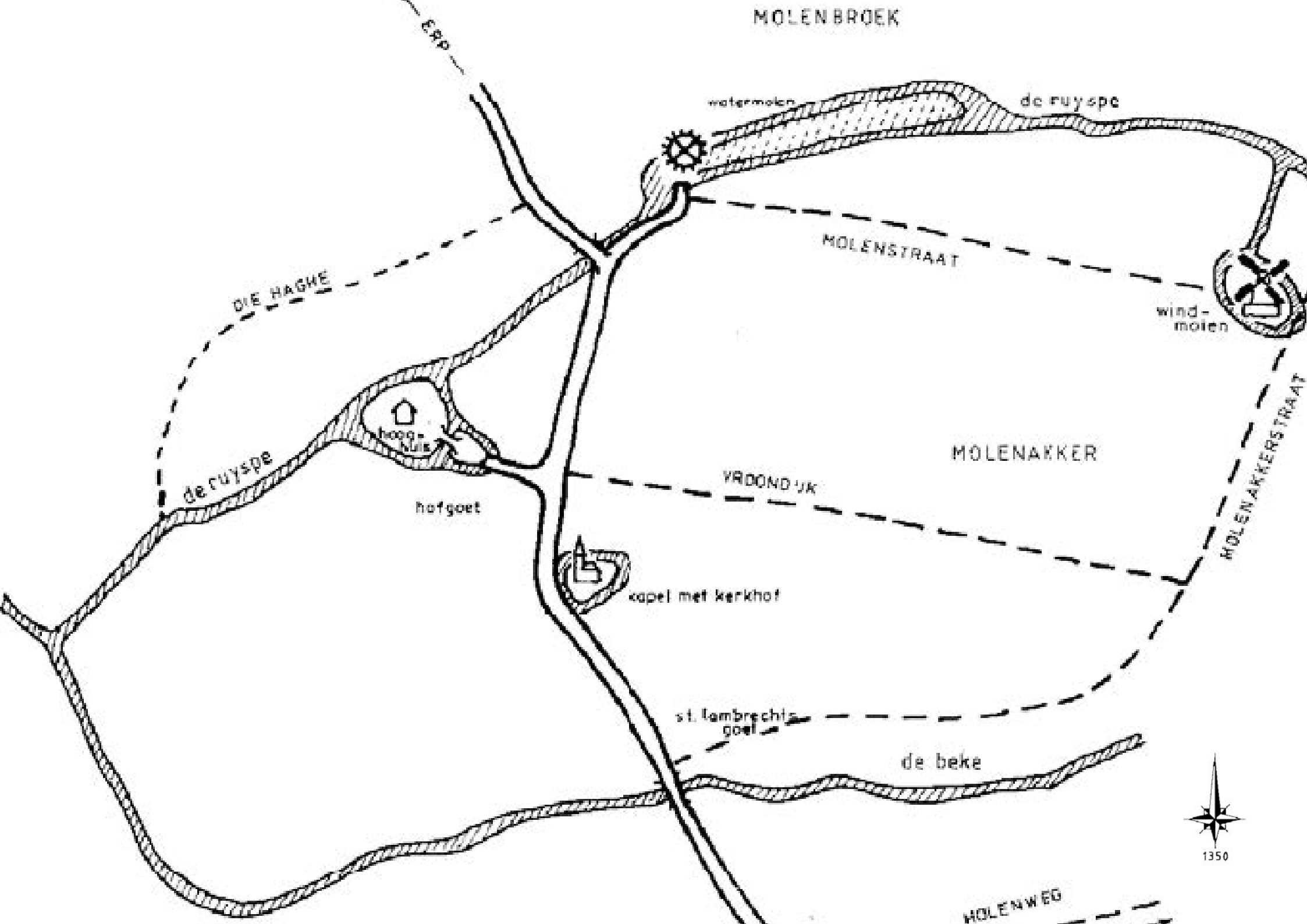
WERKGROEP INTERNATIONALE UITWISSELING EN ONDERZOEK

(?)



van de relevante beleidsmatige en planologische voorwaarden in de hoofdstukken 5 en 6. Hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de lopende ontwikkeling in en rondom het projectgebied. Hoofdstuk 8 betreft een stedenbouwkundige SWOT-analyse die voortkomt uit de analyse in eerdere hoofdstukken, waarna in hoofdstuk 9 de input vanuit de verschillende stakeholders in een SWOT zijn weergegeven. Tot slot worden in hoofdstuk 10 de randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven.

MOLENBROEK



DIE HAGHE

watermolen

de ruyspe

wind-
molen

MOLENSTRAAT

de ruyspe

hoop-
vuis

hofgoet

MOLENAKKER

VRDOND'JK

kapel met kerkhof

MOLENAKKERSTRAAT

st. Lambrechts
goet

de beke



1350

MOLENWEG



2

✕ HISTORISCHE ANALYSE

2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Het van oorsprong middeleeuwse patroon van de kern van Gemert is in de huidige opbouw van de straten in de dorpskern nog goed herkenbaar. Ook de architectuur van de uit vele verschillende perioden daterende bebouwing getuigt van het rijke cultuurhistorische verleden van de kern. Vanaf de randen van de bebouwde kom naar het centrum toe, wordt het profiel van de wegen steeds nauwer en krijgt de bebouwing een meer gesloten karakter. Het bochtige verloop, de veranderingen in het profiel en de verruiming ter plaatse van kruisingen hebben niet alleen een bijzondere cultuurhistorische waarde, maar vergroten tevens de belevingswaarde van het gebied. Het dorp kent een eigen sfeer en met een afleesbaar rijk verleden, wat het dorp karakteristiek en op onderdelen uniek maakt.

De ligging van Gemert is door de eeuwen heen van strategisch- en handelsbelang. De nederzetting Gemert ontstond in de 11e eeuw langs de oude prehistorische route tussen Erp en Bakel, de handelsroute tussen Keulen en 's Hertogenbosch. Halverwege de dertiende eeuw bouwden de adellijke Heren van Gemert (op een locatie waarop daarvoor al een gebouw aanwezig was uit de 11e eeuw) op een kunstmatig opgeworpen heuvel, de motte. Ofwel 'het hoghe huys op den berch'. Op deze locatie ligt nu het politiebureau, met de oorspronkelijke gracht van het Mottekasteel.

Het historische lint van het centrum is in eerste instantie langs deze hoofdhandelsroute (de hoofdstraat) gegroeid. Meer dan 6 eeuwen was Gemert een eigen staatje, onafhankelijk van welke heerser dan ook; een onafhankelijke heerlijkheid in bezit van de adellijke familie Van Gemert. Familielid Rutger van Gemert treedt in de periode van de kruistochten toe tot de Duitse Ridderorde. Na het overlijden van ridder Rutger (vóór 1220) erft de Orde diens bezit in Gemert (voornamelijk in de plaats Handel). Dat bezit breidt de Orde langzaam verder uit. In 1366 wordt de familie Van Gemert helemaal uitgekocht en buiten spel gezet, waarmee de machtige Duitse Orde het gezag over heel het Gemertse grondgebied verwerft. Dit bepaalt voor een belangrijk deel de verdere historische ontwikkeling van de dorpskern en het centrum.

Met het door de Duitse Orde gebouwde kasteel en kerk is het centrum enigszins naar het zuiden verschoven ten opzichte van het Mottekasteel van de Heren van Gemert. Het Ridderplein met door haar markante vorm en beeldbepalende bebouwing en groenstructuur werd het nieuwe centrum. In de jaren '30 van de vorige eeuw is het plein uitgebreid met een deel van de kasteeltuin. Stedenbouwkundig valt vooral het contrast op tussen de openheid en de grote maat van het plein en de relatief nauwe straten die aan het plein grenzen. Haaks op de oude relatief nauwe straten zijn karakteristieke stegen gelegen die heel herkenbaar zijn.



Het centrum van Gemert is meermaals verplaatst en één keer bijna:

- Van 1050 tot in de 14e eeuw: Het centrum bevond zich aan de Haageik. Het mottekasteel, de watermolen en de kerk, in combinatie met een woonkern vormden het centrum. De Nieuwstraat (Steenwechs goed) en de Kerkstraat zijn in die tijd nog nagenoeg onbebouwd. Pas circa 1330 is de Ruijsschenberghstraat en het Hofgoed aangelegd.
- Na 1400: Bouw Kasteel Gemert en kerk met de 'Plaetse' (marktplaatsje) op de hoek met het Binderseind (na 1400) met kasteelboerderij en landerijen (De Hoef).
- In de jaren '50 van de vorige eeuw is een serieuze poging gedaan om het centrum voor een vierde keer te verplaatsen naar het Frans Brugse en de Diederikstraat met de bouw van de Gerarduskerk, een politiebureau, supermarkt, winkels en horeca. De gewijzigde 'heerschappij' is de oorzaak van de verplaatsing van de kern. De twee kernen en de ontwikkelingen bij een drietal markante punten (hoek Deel-Pandelaar, kruising Ruijsschenberghstraat, hoek Oudestraat Stereind) heeft tot gevolg dat de dorpskern tot een langgerekt lint is uitgegroeid.

Verdere ontwikkelingen in en rond het centrum van Gemert in de 19de en 20ste eeuw hebben zich gericht op de ontsluiting, bedrijvigheid, modernisering, en woningbouw. Hierdoor is de historisch structuur nog zeker herkenbaar, maar kan deze op punten wel worden versterkt of ingezet als kwaliteit van regionale allure.

Afbeelding: 1855- De "Vrije Heerlijkheid Gemert" in de regio (Kaart Keijzer, 1739)



1850



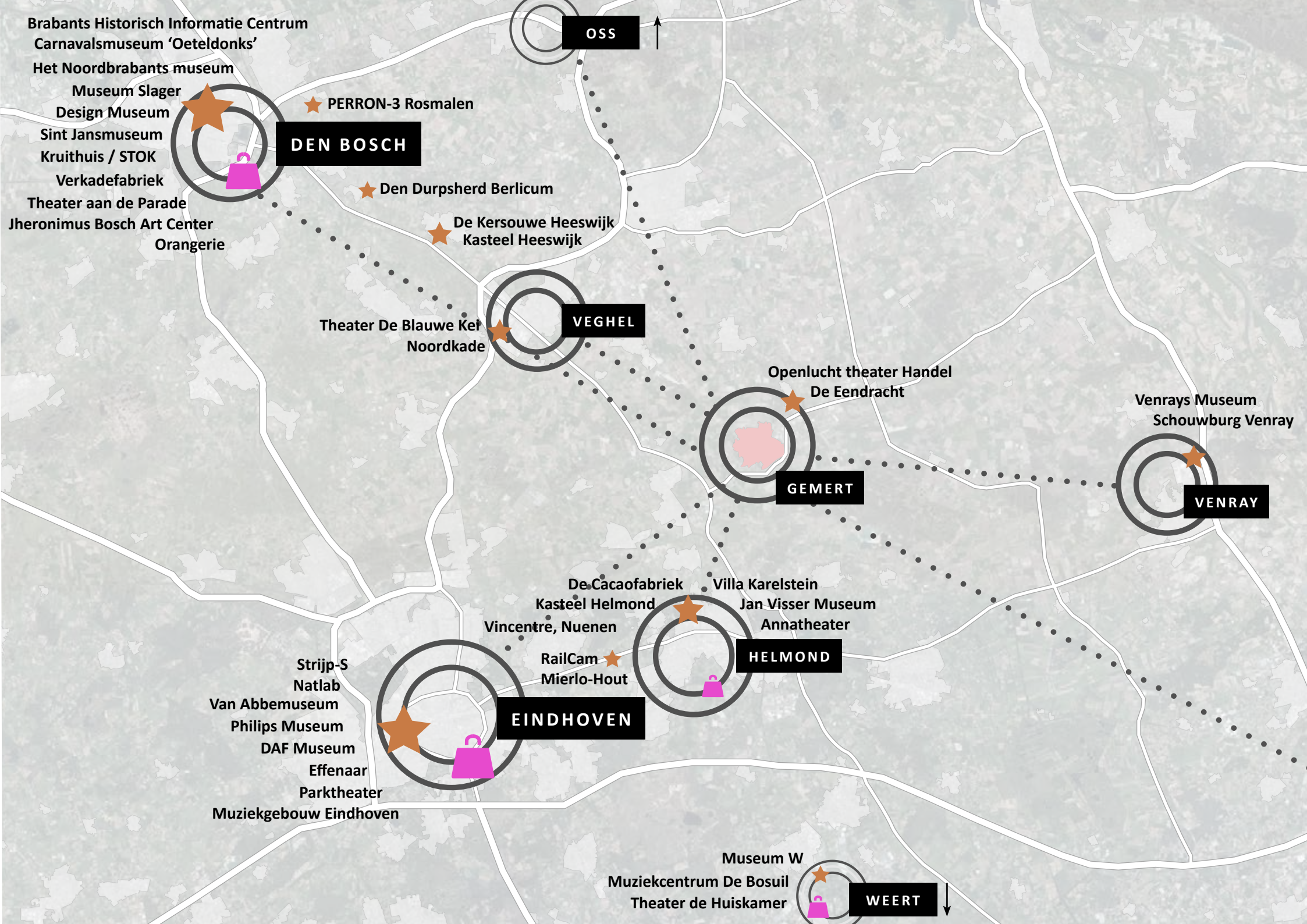
1960



2019

CONCLUSIE

- Gemert heeft een rijke cultuurhistorie die nog duidelijk in het dorp aanwezig is. De belevingswaarde is hoog.
- Door het verplaatsen van het centrum zijn historische structuren en verbindingen niet meer als logisch te herkennen. Deze dienen hersteld te worden voor meer belevingswaarde.



Brabants Historisch Informatie Centrum
 Carnavalsmuseum 'Oeteldonks'
 Het Noordbrabants museum
 Museum Slager
 Design Museum
 Sint Jansmuseum
 Kruihuis / STOK
 Verkadefabriek
 Theater aan de Parade
 Jheronimus Bosch Art Center
 Orangerie

DEN BOSCH

★ PERRON-3 Rosmalen
 ★ Den Durpsherd Berlicum

★ De Kersouwe Heeswijk
 Kasteel Heeswijk

OSS

Theater De Blauwe Ket
 Noordkade

VEGHEL

Openlucht theater Handel
 De Eendracht

GEMERT

Venrays Museum
 Schouwburg Venray

VENRAY

Striip-S
 Natlab
 Van Abbemuseum
 Philips Museum
 DAF Museum
 Effenaar
 Parktheater
 Muziekgebouw Eindhoven

EINDHOVEN

De Cacaofabriek
 Kasteel Helmond
 Vincente, Nuenen
 RailCam
 Mierlo-Hout

Villa Karelstein
 Jan Visser Museum
 Annatheater

HELMOND

Museum W
 Muziekcentrum De Bosuil
 Theater de Huiskamer

WEERT

3

✂️ RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 SITUERING IN DE REGIO

Gemert is een dorp in het noordoosten van de provincie Noord Brabant en maakt onderdeel uit van de gemeente Gemert-Bakel, die bestaat uit in ruim 30.000 inwoners (CBS, 2020) verdeeld over in totaal 7 kernen: Gemert, Bakel Milheeze, Handel, De Mortel, De Rips en Elsendorp. De kern Gemert, waarop gefocust wordt in dit project heeft bijna 17.000 inwoners.

Gemert ligt centraal tussen de grotere Brabantse steden Eindhoven, Helmond en Den Bosch, waardoor met name op het gebied van toerisme en recreatie een uitwisseling met deze steden interessant is. Het aanbod aan cultuur en winkels dat op relatief korte afstand van het centrum van Gemert ligt is groot. Anderzijds biedt Gemert, met haar centrum waarin het historisch erfgoed duidelijk beleefbaar is ook een aanvulling op het cultuurhistorisch aanbod dat de steden in de regio te bieden hebben.

Verder kenmerkt Gemert zich door een lommerrijk en landschappelijk karakter en een lage mate van verstedelijking.

Demografie

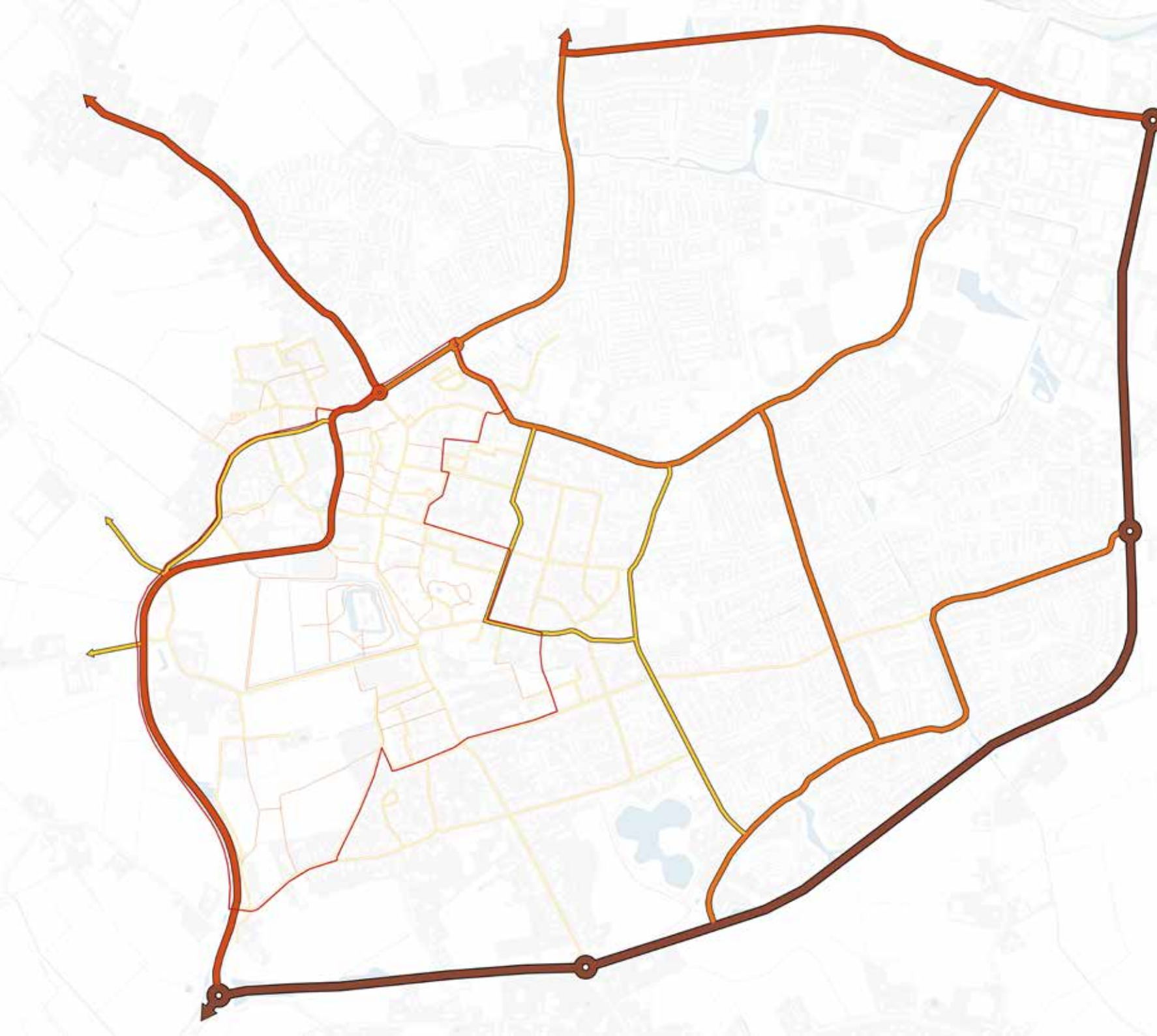
De verwachting is dat de gemeente in de komende 15 jaar met ca. 1.000 inwoners zal groeien. In de volgende 15 jaar is echter een afname met een zelfde aantal verwacht.

In de periode tot 2050 zal met name de categorie inwoners met een leeftijd van 65 jaar of ouder fors toenemen. Wat betekent dat de gemeente vergrijsd ten opzichte van nu. De gemiddelde vergrijzing in Gemert-Bakel hoger ligt dan in de rest van de provincie.

Met projecten als woningbouwontwikkeling Doonheide wordt hier reeds op voor gesorteerd. Daarnaast zal ook in de centrumvisie worden aangegeven op welke locaties ruimte is voor de toevoeging van woonprogramma.

Museum van Wasrol tot DVD
Museumloods Blerick
Museum van Bommel van Dam
Limburgs Museum

VENLO



- Regionale hoofdweg/randweg
- Hoofdontsluitingsweg
- Gebiedontsluitingsweg
- Wijkontsluitingsweg
- Straten
- Fiets- en voetpaden
- Grens plangebied



3.2 MOBILITEIT

Het dorp wordt omgeven door een wegennetwerk, dat op verschillende schaalniveaus de ontsluiting verzorgt. Qua schaalniveaus onderscheiden we de volgende type wegen, van groot naar klein:

Hoofdwegen (>80km/h)

- De N-wegen zijn hoofdwegen (niet-autosnelwegen) die ontsluiten richting de landelijke hoofdstructuur, bestaand uit Autosnelwegen (A-wegen). De dichtstbijzijnde autosnelwegen zijn de A50, A73 en de A67. De hoofdwegen rond gemert zijn de N279, N272 (Oost-om/Zuid-om), N616, N605 (Noord-om).

Gebiedsontsluitingswegen (50km/h)

- De gebiedsontsluitingswegen leiden naar de N-wegen. De West-om is in tegenstelling tot de andere 0-omwegen géén N-weg, omdat deze ter hoogte van het centrum over gaat in de Komweg. Voor de automobilist werkt dit verwarrend en daardoor wordt de Komweg op dit moment wel gebruikt als N-weg, met als gevolg dat veel verkeer dat niet de bestemming centrum heeft, toch door het centrum rijdt.
- De -omwegen vormen samen een randweg rond het centrum. De West-Om vormt ter hoogte van het plangebied een barrière tussen het dorp en het open gebied. Enerzijds door de fysieke aanwezigheid van deze weg, maar ook de hoge verkeersintensiteit in

combinatie met de maximum snelheid scheidt deze twee gebieden.

- Belangrijke gebiedsontsluitingswegen zijn op dit moment de Vondellaan, de Lodderdijk, Kruseind/Pandelaar en de Burgemeester de Bekkerlaan.

Straten (30km/h)

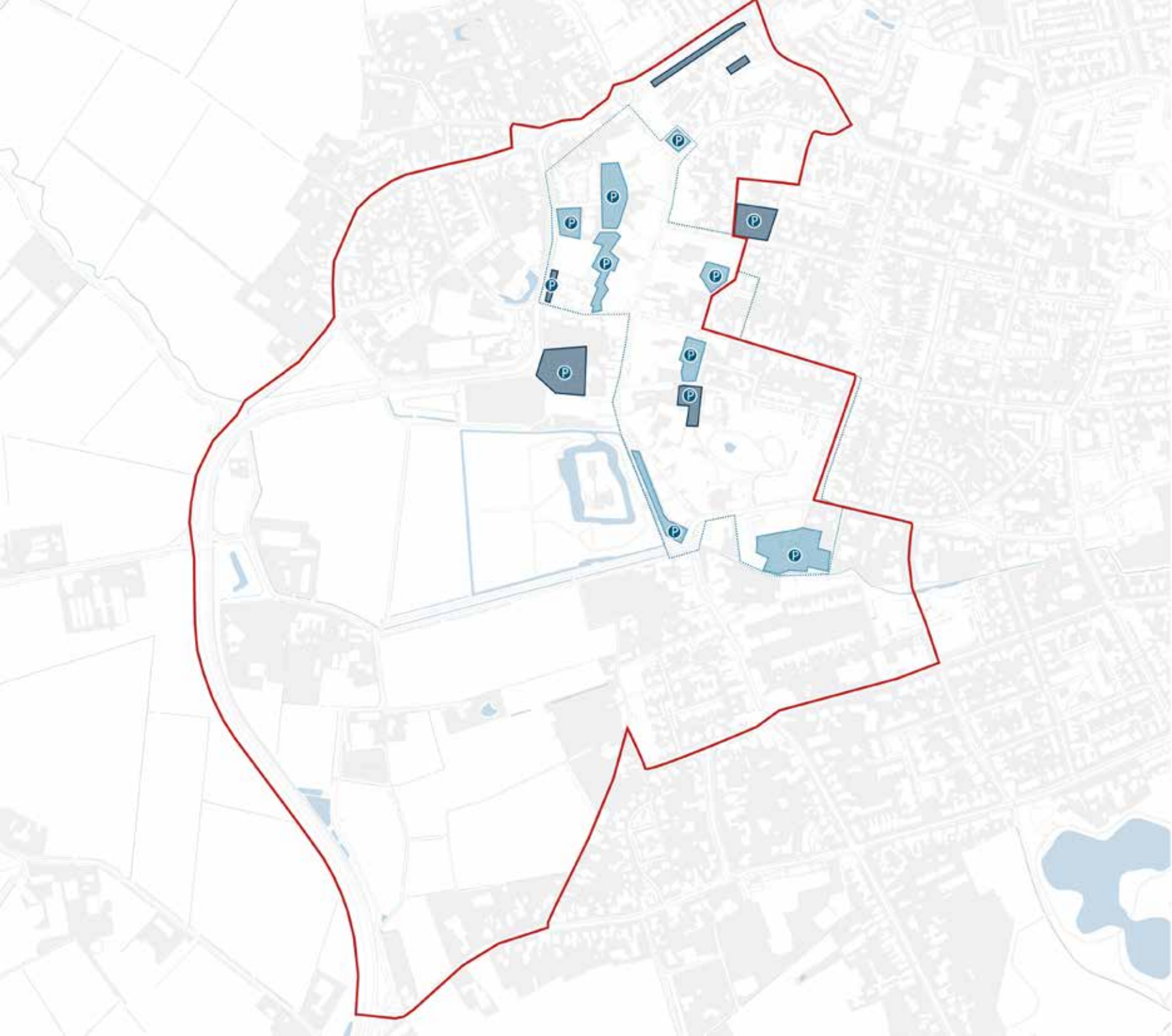
- Tussen de gebiedsontsluitingswegen ligt een fijnmaziger netwerk van straten waar een 30km/h regime geldt.

Stegen (langzaam verkeer)

- In het plangebied rondom de hoofdstraat aan de Haageijk, Nieuwstraat/Kerkstraat en Binderseind is het netwerk fijner door een groot aantal steegjes en gangen, die ondermeer de winkelstraat verbinden met parkeerterreintjes die achter de bebouwing liggen. Deze steegjes zijn alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers en zorgen ervoor dat met name externe bezoekers zich lastig kunnen oriënteren. Hierdoor ontstaat zoekverkeer, zowel te voet als met auto's.

CONCLUSIE

- De randwegen (West-Om, Zuid-Om, Oost-Om en Noord-Om) moeten voor een snelle doorvoer zorgen van wat geen bestemmingsverkeer is.
- Komweg moet worden afgewaardeerd tot gebiedsontsluitingsweg of lager niveau en ook als zodanig worden ingericht.
- Langzaam verkeersnetwerk draagt bij aan charme en beleving van het centrum, maar zorgt tevens voor verwarring en zoekverkeer. Het is nodig om hierin meer structuur aan te brengen.



-  Kort parkeren (max. 2 uur)
-  Lang parkeren
-  Blauwe zone



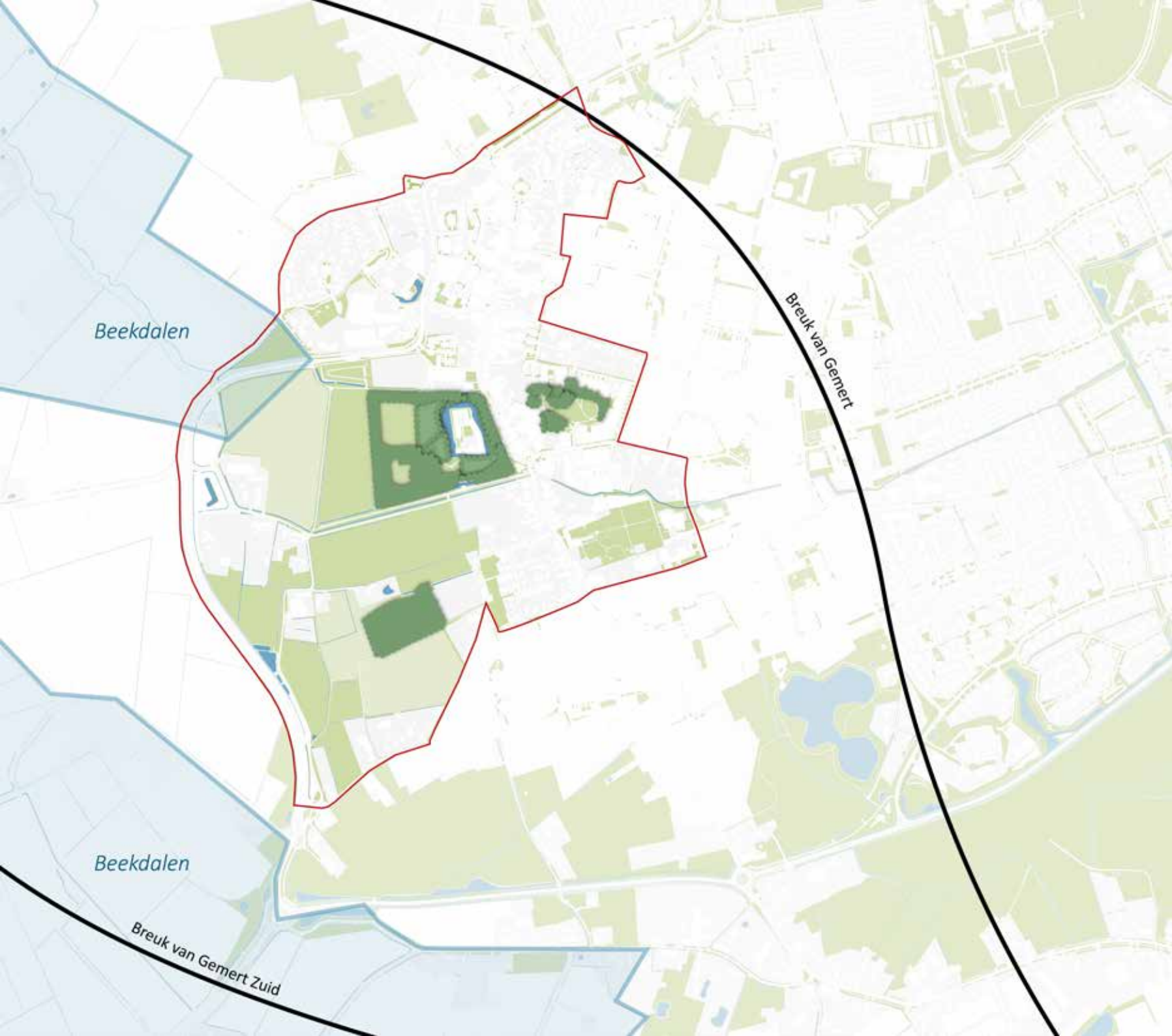
3.3 PARKEREN

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar een evenwichtige parkeerbalans. Parkeernormen zijn gedifferentieerd naar allerlei functies en gebaseerd op (landelijke) ervaringscijfers. De gemeente Gemert-Bakel hanteert de Nota Parkeernormen 2017 in het Paraplubestemmingsplan parkeren, gebaseerd op normen uit de CROW 182-publicatie.

Daarnaast heeft de gemeente in 2019 een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat parkeerplaatsen aan de zijde Gelind I -Vroonhof-Kanarieplaats-Molenstraat vaak erg vol staan. Op vrijdagmiddag is het het drukst. Dit naast de parkeerplaatsen waarbij lang geparkeerd mag worden zoals Hofgoed, Binderseind en Gelind II. Dit zijn de parkeerplekken waarvan externe bezoekers gebruik maken.

CONCLUSIE

- De functies in het plangebied zijn op dit moment voorzien van voldoende parkeerplaatsen om de totale parkeerdruk op te vangen. Echter, deze parkeerplaatsen liggen niet altijd op de goede plek. Zo zijn er parkeerplekken nodig voor kort parkeren, die gemak bieden bij het doen van de dagelijkse boodschappen. Vanuit deze plekken is de verbinding met de nabij gelegen detailhandel belangrijk en die met het winkelgebied in het centrum minder belangrijk.
- Het lang parkeren, waarvan dagrecreanten of mensen die voor hun plezier komen winkelen gebruik maken, is de verbinding met het winkelgebied juist wél heel belangrijk. Deze mensen leggen wat grotere afstanden af en maken tevens gebruik van de horeca. Voor deze groep mensen, die vaak niet bekend is in het dorp, is oriëntatie en vindbaarheid belangrijk. De herinrichting van openbare ruimte kan hier meer structuur in aanbrengen.
- Er is géén overmaat, wat betekent nieuwe functies moeten worden voorzien van parkeerruimte om tot een sluitende balans te blijven komen. Het is daarbij van belang de loopafstanden tussen het parkeren en de functie in de gaten te houden, om te voorkomen dat men gaat parkeren op plekken in het openbaar gebied.



-  Bebouwing
-  Privé-terrein
-  Wegen
-  Water
-  Groen
-  Bomen
-  Park
-  Peelrandbreuk



3.4 BODEM EN LANDSCHAP

Peelrandbreuk

Door de Brabantse bodem lopen breuken. Daarvan is de Peelrandbreuk de meest bekende. Die loopt vanuit Duitsland via Roermond in noordwestelijke richting door Nederland loopt. De breuk loopt ook door de bodem waarop het dorp Gemert is ontstaan.

De breuk is niet één lijn maar heeft ook uitlopers/ zijbreuken, zoals de Breuk van Gemert, de Breuk van Gemert-zuid, de Breuk van Handel en de Breuk van Milheeze. Met name de Breuk van Gemert loopt naast het projectgebied.

Reliëf

De verschillende delen van de aardkorst bewegen ten opzichte van elkaar, waardoor het oostelijk deel hoger is komen te liggen (horst) en het westelijk deel lager (slenk). De peelrandbreuk is dan ook verantwoordelijk voor het hoogteverschil dat binnen de gemeente Gemert – Bakel te vinden is, maar door deze breuk is er ook een laag in de bodem ontstaan met een wisselende doorlaatbaarheid, waardoor de afvoer van water stagneert. De hoofdstraat is ontstaan tussen de twee hoofdbreuken op een soort droger middenteras.

Dat reliëf heeft zich verder ontwikkeld als gevolg van de landbouw. De eerste mensen die zich vestigden in Gemert, vestigden zich daar waar het niet te nat en

niet te droog was, en waar voedselrijke grond was voor landbouwkundig gebruik. Al vroeg startte men met het beïnvloeden van de voedselrijkheid van de bodem, door gebruik te maken van het zogenaamde potstalsysteem, waarbij mest van vee werd opgevangen in strooisel (graszoden of heideplaggen) en later werd uitgespreid over het land. De akkers werden zo gedurende de jaren steeds verder opgehoogd tot plaatselijk wel één meter.

Het strooisel werd echter uitgestoken en daardoor werd de vegetatie ter plekke verwoest, waardoor stuifzand ontstond. Op deze plekken zijn later naaldbossen aangeplant om verstuiving te voorkomen.

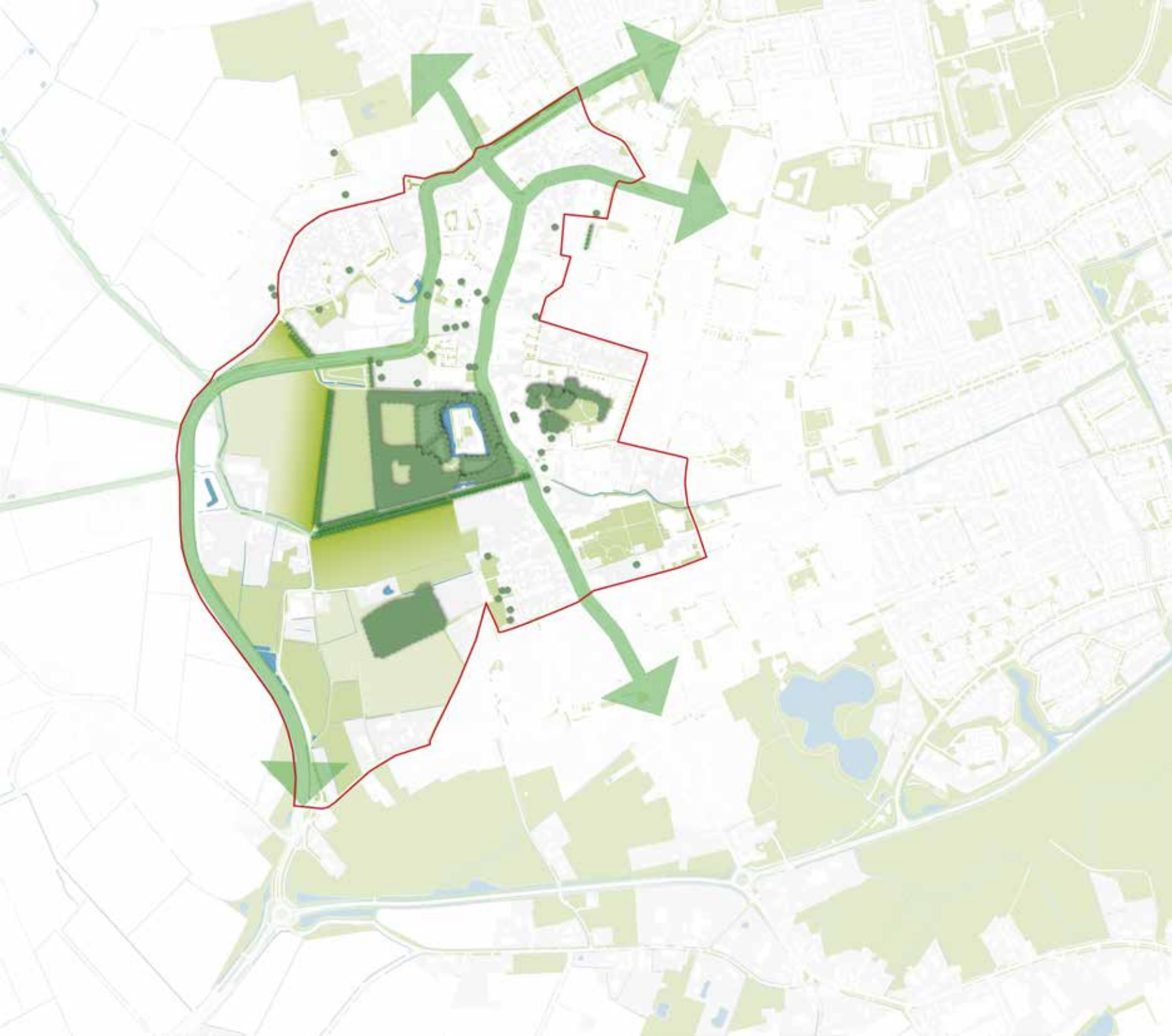
Landschapstypen



Het landschap van Gemert is dus ontstaan door hard werken. Schrale grond, natte akkers en zandstormen. Zo ontstond een kampenlandschap.

Aan de westkant van Gemert zijn de gronden liggen in het beekdal, deze zijn lager gelegen en natter, waardoor deze gronden niet geschikt waren voor bebouwing, maar wel voor begrazing door vee. Om die reden heeft Gemert zich met name richting de oostkant uitgebreid en is de dorpskern met één zijde aan het groen komen te liggen.

CONCLUSIE

- Door de peelrandbreuk kent het grondgebied van de gemeente wisselende grondwaterstanden op kleine afstand met ijzerrijke grondwaterstromen. Gedegen onderzoek naar de grondwaterstanden bij ruimtelijke ontwikkeling is dan ook noodzakelijk



-  Bebouwing
-  Privé-terrein
-  Wegen
-  Water
-  Groen
-  Bomen
-  Park
-  Openheid landschap*
-  Groenstructuur
-  Waardevolle lanen
-  Waardevolle bomen



3.5 GROEN

Naast cultuurhistorische gebouwen is het open groene landschap en beekloop de Rips karakteristiek voor het dorp Gemert. De aanwezigheid van zoveel buitengebied met een kasteel tegen het dorpscentrum is bijzonder en uniek.

Het plangebied kan gezien worden als een dorpscentrum aan de groene dorpsrand. Richting het westen opent het landschap zich en heeft de grond een agrarische of groen functie. Het park rond het kasteel van Gemert staat hier sterk mee in verbinding, onder andere via de historische instekende lanen (Kasteellaan en Heilige Geestlaan). De parkachtige omgeving met deze lanen en weiden vormt een overgang tussen de dorpsrand en het agrarische gebied verderop, waartussen nog de Westom ligt als barrière.

De Komweg en de Haageijk-Nieuwstraat-Kerkstraat zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur die is vastgelegd op de Groene Kaart van de gemeente. Deze groenstructuur is buiten echter niet duidelijk herkenbaar.

Wel zijn er parkjes zoals het Prinses Beatrixplantsoen en kloostertuin Nazareth waarin enkele waardevolle bomen staan. Het belangrijkste groengebied is echter te vinden rond het Kasteel van Gemert, maar deze is ook alleen vanaf de zuidzijde, via het Poortgebouw

toegankelijk. De kasteeltuin is een combinatie van verschillende tuinstijlen, waarvan de rechte lijnen het oudst zijn. Veel van de beplanting rondom het kasteel is echter niet ouder dan ongeveer 100 jaar. De functie van het kasteel veranderde door de eeuwen heen en daarmee ook de tuin.

Het groene karakter en het water aan het Ridderplein geven het plein kwaliteit. De dorpsbeek De Rips, de oorspronkelijk de grachten van water voorzag, heeft zowel een historische als ecologische functie en dient dan ook in stand te worden gehouden. Daarnaast zijn er meerdere sloten en vijvers aangelegd ten behoeve van de berging en afvoer van hemelwater.

Een andere dorpsbeek die in het verleden is gedempt, eveneens de Rips genoemd, voorzag de inmiddels verdwenen watermolen aan de Molenstraat van water. Juist in dat aanliggende gebied dreigt wateroverlast.



Groene hoofdstructuur Komweg

CONCLUSIE

- Waardevol groen in openbare ruimte behouden/versterken t.b.v. historisch besef, beeldkwaliteit en klimaatadaptie
- Versterken groene hoofdstructuur langs Komweg en Haageijk-Nieuwstraat-Kerkstraat
- Groenblauw aan het Ridderplein is kwaliteit die behouden/versterkt dient te worden.
- Beleefbaarheid van beekloop de Rips en vergroten
- Waterberging realiseren aan de noordkant van het plangebied ter compensatie van de gedempte beek



Waardevolle laan

3.6 MORFOLOGIE

Lintbebouwing

Gemert ontwikkelde zich vanuit de drie oude bewoningskernen, die langzaam aan elkaar groeiden tot een lintbebouwing tussen de Rips en de Beek.

Ook daarbuiten ontstond lintbebouwing die ervoor zorgde dat de oude gehuchten Heuvel, Haag en Kruseind aan het dorp vastgroeiden. In het dorp zelf nam de verdichting nog verder toe. In de Dorpsstraat nam de mate van ambachtelijke bedrijvigheid, horeca en het wonen toe, en verdween de agrarische activiteit meer en meer naar het gebied buiten de bebouwde kom. In en bij de Kerkstraat en de Nieuwstraat zijn inmiddels veel winkels geconcentreerd met veel historisch belangrijke panden. Van daaruit werden ook de eerste stukken van enkele zijwegen bebouwd (Ruysschenbergstraat, Kapelaanstraat, Molenstraat).

De ontstaanswijze van het lint is nog zichtbaar door de langgerekte structuur, de waarneembare hoogteverschillen ten opzichte van omliggende straten en de smalle doorgangen tussen de bebouwing door.



Grootschalige bebouwingsclusters

In het stedelijke weefsel van Gemert zijn enkele grootschalige bebouwingsclusters te herkennen, zoals het kasteel en de kerk die samen met de Latijnse school en de ouder pastorie één historisch ensemble vormen binnen het lint. Dit ensemble is een zichtbare overblijfsel van de Duitse Orde.

Tijdens de industriële revolutie zijn twee textiel fabrieken gerealiseerd. Dit was ook het moment waarop het dorp in de breedte uitbreidde. Ook werd in die tijd het klooster Nazareth aan het Binderseind) uitgebreid met scholen en het Sint Elisabethgasthuis in de Nieuwstraat.



Uitbreidingslocaties

Vanaf de jaren 20 van de vorige eeuw worden op projectmatige basis uitbreidingen gedaan. Waarvan de vele woonwijken die Gemert kent een resultaat zijn.



Bouwhoogte en dakvorm

Ook in bouwhoogte en dakvorm is een duidelijk verschil te herkennen tussen het lint en de tweedelijs bebouwing daarachter. Aan het lint zien we hoofdzakelijk één of twee bouwlagen mét kap (enkele hogere uitzonderingen daargelaten).

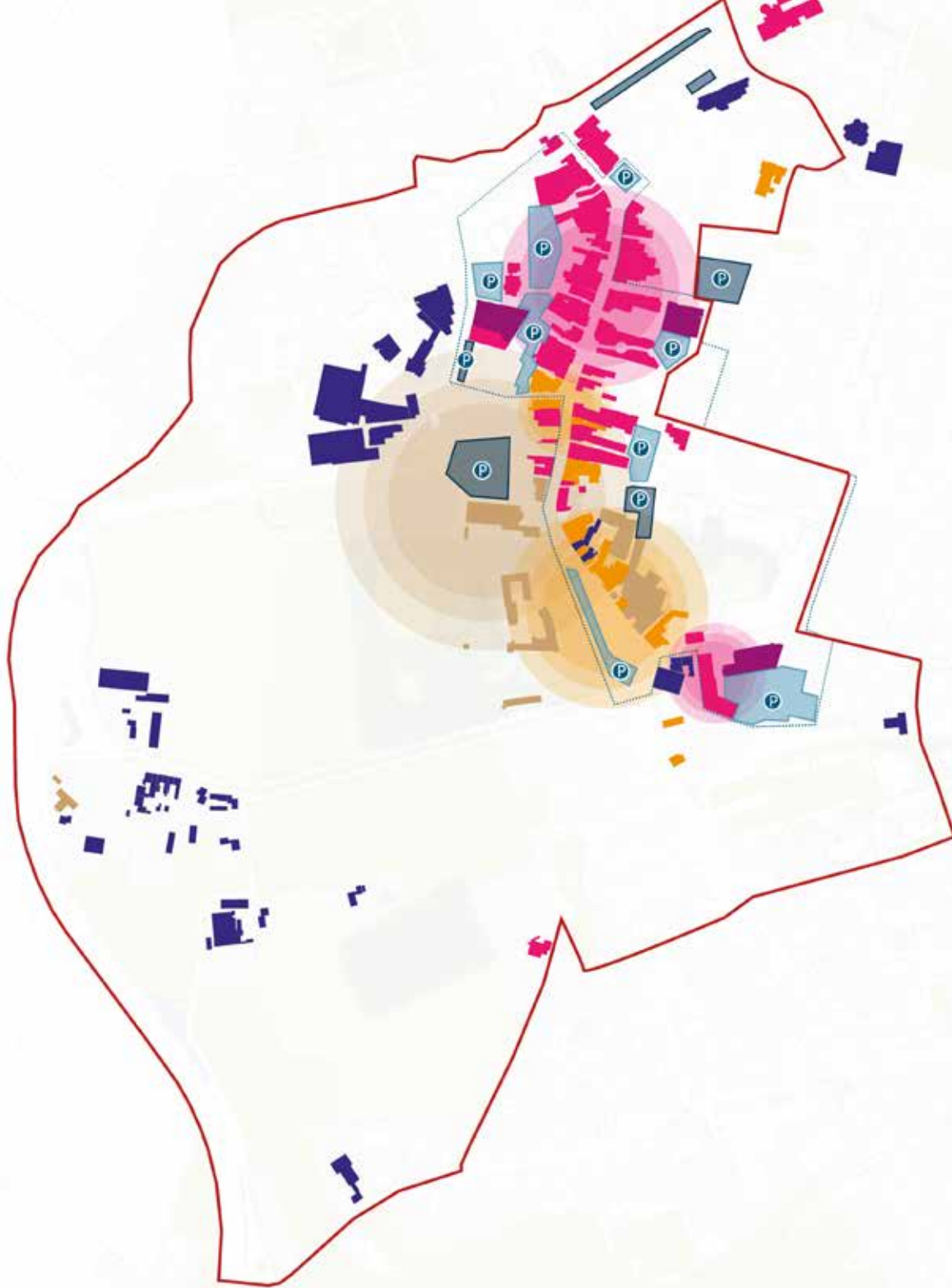
De bebouwing achter het hoofdlint is wat lager en bestaat vaak uit één of twee bouwlagen met een mix van platte daken en kappen.

De allernieuwste bebouwing achter de hoofdstraat in het centrum vanaf 2000, is over het algemeen juist weer veel hoger; tot 5 verdiepingen zonder kap.

CONCLUSIE

- Oude doorgaande lintstructuren zijn belangrijk om te behouden. Daarbij behorende bouwhoogtes en dakvormen zijn kenmerkend voor Gemert
- Grootschalige bebouwingsclusters vormen een groot deel van de cultuurhistorische identiteit van Gemert. Deze nemen een prominente plek in binnen het stedelijk weefsel en zorgen tevens voor herkenbaarheid en oriëntatiepunten.





- Wonen
- Horeca
- Retail
- Bedrijvigheid
- Cultureel/maatschappelijk
- Kort parkeren (max. 2 uur)
- Lang parkeren
- Blaauwe zone

4

✕ FUNCTIONELE ANALYSE

4.1 FUNCTIES EN VOORZIENINGEN

Bewoners van de gehele gemeente kunnen in het centrum terecht voor hun dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen. De winkels voor niet-dagelijkse boodschappen zijn geclusterd rond de Nieuwstraat en de Kerkstraat. Dit is het soort winkels dat naast lokale bewoners ook bezoekers van buitenaf trekt die voor hun plezier komen winkelen. Deze dagjesmensen hebben naast interesse in winkels ook interesse in cultuurhistorie en horeca gezien hun verblijf van langere duur is. Voor een verblijf van langere duur zijn belevingswaarde en verblijfklimaat belangrijk.

De horeca concentreert zich voornamelijk rond het Ridderplein, waar de belevingswaarde groot is. De beeldkwaliteit van het kasteel, de kerk en het gemeentehuis en de aanwezigheid van groen en water maken het Ridderplein tot een mooie plek om te verblijven.

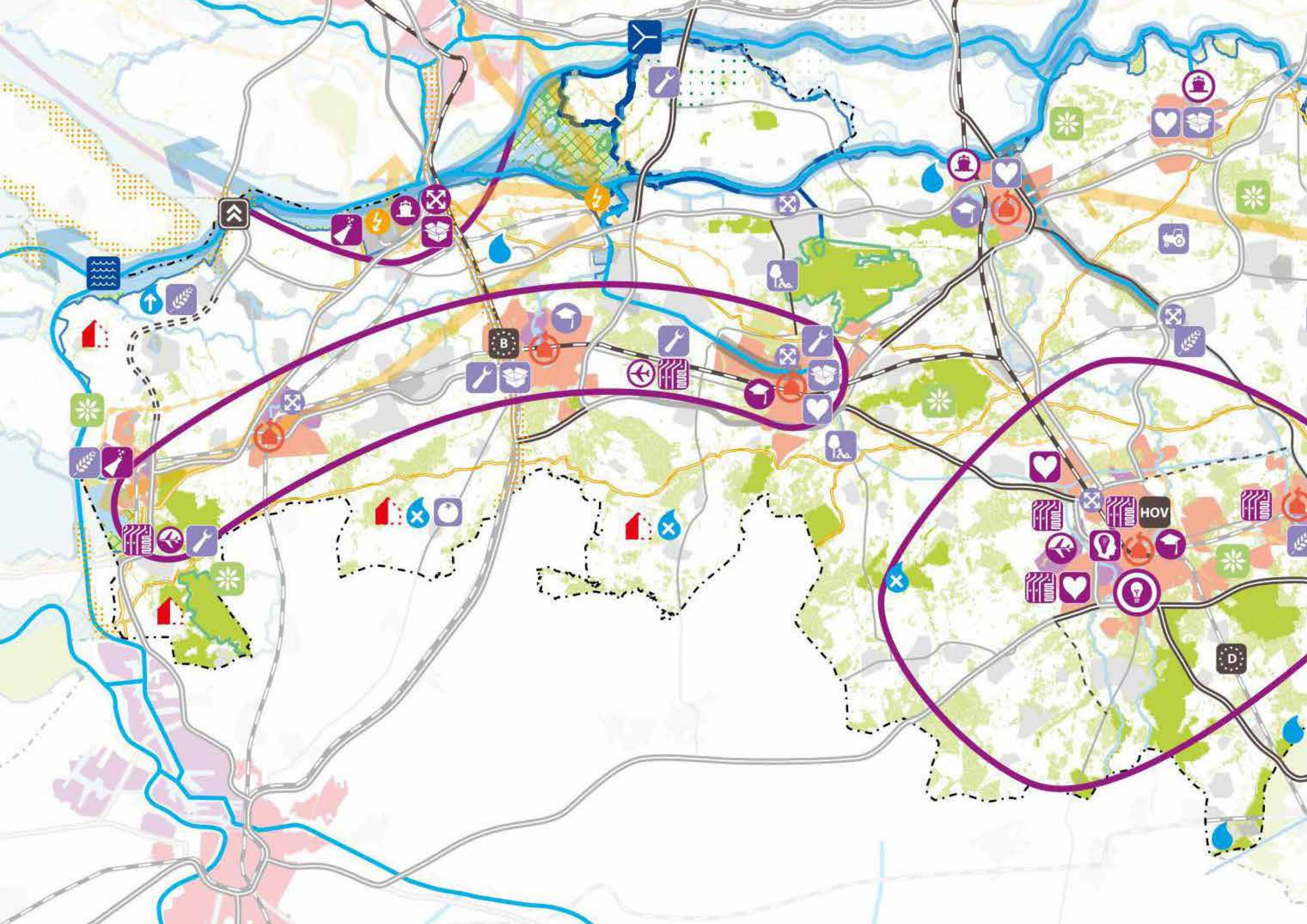
De supermarkten liggen aan de rand van het centrum, aan de Elisabethplaats, Vroonhof, de Kapellaanstraat en aan het Pastoor Poellplein. Het is belangrijk dat deze goed bereikbaar zijn per auto met voldoende parkeerplaatsen nabij, zodat men gemakkelijk met de winkelwagen tot bij de auto komt. Daarbij wensen supermarkten zelfs dat er geen doorgaande weg tussen de in- en uitgang van de winkel en de parkeerplaats ligt.

Ook de overige detaillisten dringen aan op parkeermogelijkheden dicht bij de winkels.

De cultuurhistorische gebouwen en plekken van Gemert Vorstendom zijn onder andere het kasteel, de kerk, het Ridderplein, de Latijnse school en het notarishuis. De historische verbindingen die de oostkant van de Komweg vroeger verbonden met de westkant zijn doorsneden door de Komweg. Hierdoor concentreert het centrum zich op dit moment aan de oostkant van de Komweg. Hierdoor zijn cultuurhistorisch waardevolle plekken zoals het voormalige Mottekasteel, en de Schoolstraat op dit moment niet aangehaakt bij het centrum.

CONCLUSIE

- Concentratiegebieden maken het mogelijk om in te spelen op de wensen van de doelgroep.
- Nabij dagelijkse boodschappen wenst men goede bereikbaarheid en toegankelijkheid per auto en bijbehorend parkeergemak
- Nabij retail en horeca zijn een prettig verblijfsklimaat en belevingswaarde van o.a. cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals gebouwen en groen belangrijk.
- Herstel historische verbindingen om ook cultuurhistorisch waardevolle elementen aan de westkant van de Komweg aan het centrum te verbinden.





5

✕ HET BELEID

5.1 PROVINCIALE VISIE EN VERORDENING

Provinciaal gezien is Gemert gelegen in deelgebied de Zuidoostvleugel en Oost-Brabant. Dit geeft richting geven aan de toekomst, bijvoorbeeld op het gebied van bereikbaarheid, recreatie en andere functies in regionale context. De relatie met de omliggende steden is hierbij belangrijk zoals de ontwikkeling van Eindhoven.

5.1.1 NOORDBRABANTSE OMGEVINGSVISIE

De Brabantse Omgevingsvisie van de provincie uit 2018 staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. Daarnaast heeft de provincie ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. In deze analyse vermelden we alleen de ambities die concrete gevolgen hebben voor centrum Gemert.

Klimaatproof Brabant

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Grondeigenaren zoals agrariërs en natuurterreinbeheerders spelen een belangrijke rol bij deze strategie, maar ook de gemeentes bij de herinrichting van openbaar gebied.

Slimme netwerkstad

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen aan de omvorming van het bestaand bebouwd gebied. Het gaat enerzijds om het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en deze het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

5.2 GEMEENTELIJK BELEID

5.2.1 STRUCTUURVISIE

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze structuurvisie. Door de aanleg en verbreding van provinciale wegen komt de stad dichtbij. Doel is ook het samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk. Dat is ook en financieel gunstig. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Landschap en natuur

Er wordt gestreefd naar het herstel van wijstgebieden en hydrologisch neutraal bouwen. Hiervoor dient het watersysteem te worden hersteld, door meer

water vast te houden in bovenlopen en beken. Deze watergangen kunnen tevens worden ingezet om natuurgebieden met elkaar te verbinden, waardoor ‘natte’ ecologische verbindingzones ontstaan. (zie gemeentelijk watertakenplan)

Cultuurhistorie

Naast de ambitie om de oude gehuchten te versterken, wil de gemeente de dorpsranden versterken met een eigentijdse dorpse uitstraling, passend bij een woon- en leeffunctie voor inwoners van de brainportregio. Zo wil de Gemert – Bakel een aantrekkelijke gemeente te worden om te wonen. Ook het woonprogramma is hierop afgestemd (zie ook Woonvisie)

Toerisme

Door de verschuiving in focus van landbouw naar toerisme wil Gemert – Bakel meer bezoekers aantrekken richting het centrum en het buitengebied.

Bereikbaarheid

Omdat Gemert – Bakel een aantrekkelijke woongemeente wil zijn voor werknemers in de brainport regio, is het van belang dat het dorp ook goed te bereiken is en blijft.

5.2.2 OMGEVINGSVISIE GEMEENTE

Gemeente Gemert-Bakel is sinds 2019 bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie is een strategische visie voor de fysieke leefomgeving op de lang termijn. In die visie wordt al het (bestaand) beleid gebundeld.

5.2.3 GEMEENTELIJKE WOONVISIE

Creatief op weg naar een nieuw evenwicht in onze woningmarkt! Dat is de doelstelling van de gemeentelijke woonvisie 2020. Op dit moment sluit het aanbod aan woningen niet voldoende aan op de behoefte. Er wordt gestreefd worden naar betaalbare woningen voor iedere doelgroep. In de periode tot 2040 is er behoefte aan nog circa 760 woningen die toegevoegd moeten worden aan de woningvoorraad. De doelgroepen die extra aandacht behoeven zijn:

- Starters/jongeren: zij hebben behoefte aan **middenhuur** en **betaalbare koop**. Daarnaast kan voor deze doelgroep geëxperimenteerd worden met **tijdelijke woonvormen** en/of **gemengde woonvormen**, waarbij starters en ouderen samen wonen.
- Gezinnen: Deze doelgroep heeft behoefte aan **middeldure grondgebonden woningen**.
- Ouderen: Ouderen willen graag wonen in een **grondgebonden koopwoningen** of in een **koopappartement** (betaalbaar en middelduur). Daarbij hebben zij de behoefte

aan een toegankelijke **nultredenwoning** of een **levensloopbestendige woning** die kan worden aangepast tot nultreden woonprogramma.

5.2.4 GEMEENTELIJKE GROEN BELEID

Gemeente Gemert- Bakel heeft waardevolle groenstructuren, waardevolle bomen en landschapselementen benoemd die behouden en versterkt dienen te worden. De Kasteeltuinen, en bijbehorende lanen zijn daar onderdeel van. De groenstructuur richt zich met name op de doorgaande wegen.

5.2.4 GEMEENTELIJKE MOBILITEITSVISIE

Het gemeentelijk beleid op het gebied van mobiliteit beschrijft dat verkeer een kaderstellend hoofdthema is. Daarbij wordt ingezet op de realisatie van een openbaar vervoer-terminal, die directe verbindingen heeft met Uden-Nijmegen en Veghel-Den Bosch, Helmond en Eindhoven. Vanuit deze terminal wordt ook het regiovervoer mogelijk dat de kernen met elkaar verbind.

Aandacht voor het vrij houden van “oude” routes is essentieel om de kern aantrekkelijk te houden voor bewoners en toeristen. Er wordt daarom ingezet op het zo veel als mogelijk afgewaarden, van hoofdwegen door deze verkeersluw en snelheidbeperkend te maken.

5.2.5 NOTA PARKEERNORMEN GEMERT-BAKEL 2017

Het parkeerbeleid heeft als doel het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. Daarnaast moet voorkomen worden dat verstening plaatsvindt als dit niet nodig is.

Er wordt op dit moment binnen de kern Gemert gewerkt met een blauwe zone, waarbinnen het op parkeerplekken wordt toegestaan om maximaal 2 uur te parkeren, tenzij anders aangegeven. Buiten de blauwe zone liggen ook parkeerplaatsen waar lang parkeren is toegestaan.

5.2.6 DUURZAME DETAILHANDEL

De gemeente zet in op het behoud van een goede, duurzame verzorgingsstructuur voor haar inwoners, gebaseerd op een vitale en toekomstbestendige detailhandelssector.

Dit doet zij door het zoveel mogelijk centraliseren en concentreren van winkelvoorzieningen in winkelconcentratiegebieden die elkaar aanvullen (complementariteit), en het daarmee tegengaan van ruimtelijke versnippering (beperken verspreide bewinkeling). In dit kader wordt ook ingezet op het beperken van de winkelleegstand.

Daarmee is het beleid geënt op het versterken van het ondernemersklimaat door binnen de gestelde kaders zo veel mogelijk ruimte te bieden om te kunnen inspelen op de dynamiek in de detailhandel.

5.3 VISIE CENTRUM GEMERT 2010-2020

Het centrum van Gemert ademt cultuurhistorie, Dit wordt ingezet als versterking van het toerisme en de recreatie (commercieel), wat stijgende bezoekersaantallen tot gevolg zal hebben. Daarnaast wordt de cultuurhistorie op sociaalvlak ingezet om bewoners bewust te maken van de identiteit van Gemert. In het centrum staan de functies winkelen, ontmoeten, toerisme en recreatie centraal. Waarbij de horeca zich concentreert op het Ridderplein en in Kerkstraat en de detailhandel in de Nieuwstraat, Haageijk, Elisabethplaats, Vroonhof, Virmundtstraat en Ruijschenberghstraat.

Het centrum moet een levendige en herkenbare plek worden, dat toekomstbestendig is, maar tevens de historie beleefbaar maakt. Het voormalig klooster Nazareth, het Ridderplein, het kasteel, de kerk en de Latijnse school zijn daarin belangrijke identiteitsdragers. Het Ridderplein is daarbij de centrale ontmoetingsplaats. Het veilig kunnen bereiken van deze ontmoetingsplaats, voor zowel voetgangers als fietsers is een belangrijk aandachtspunt voor de uitwerking van de visie.

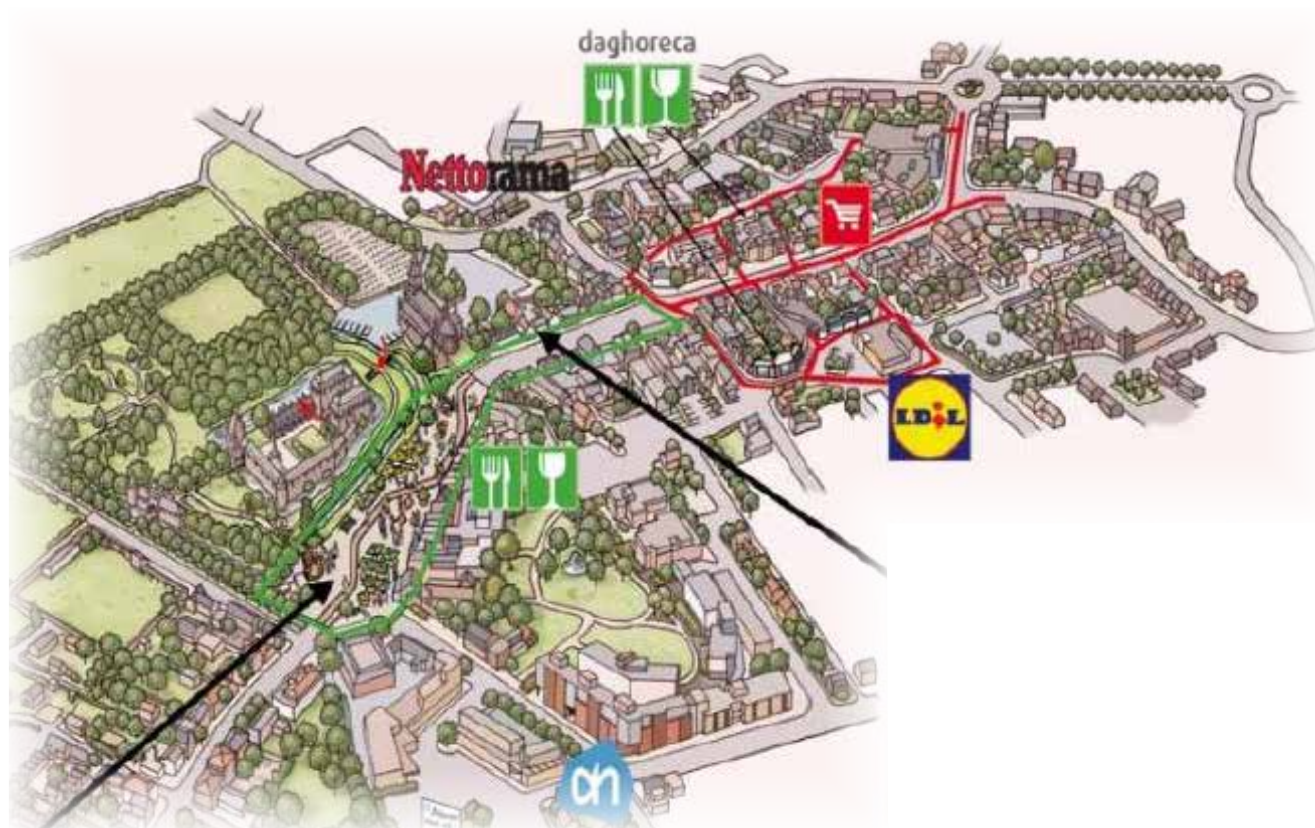
Er zijn tal van ontwikkellocaties te benoemen, waarbij nieuwbouw in het centrum moet gaan leiden tot een betere mix tussen jonge en oude bewoners.

Met de herinrichting van de openbare ruimte wordt het historische straatbeeld versterkt.

Een belangrijk aandachtspunt bij de verdere doorontwikkeling van centrum tot toeristische trekker

is het parkeren. Op dit moment zijn er voldoende parkeerplekken, maar bij de toevoeging van nieuw

programma en de herontwikkeling van het kasteel dient geanticipeerd te worden op hogere bezoekersaantallen.

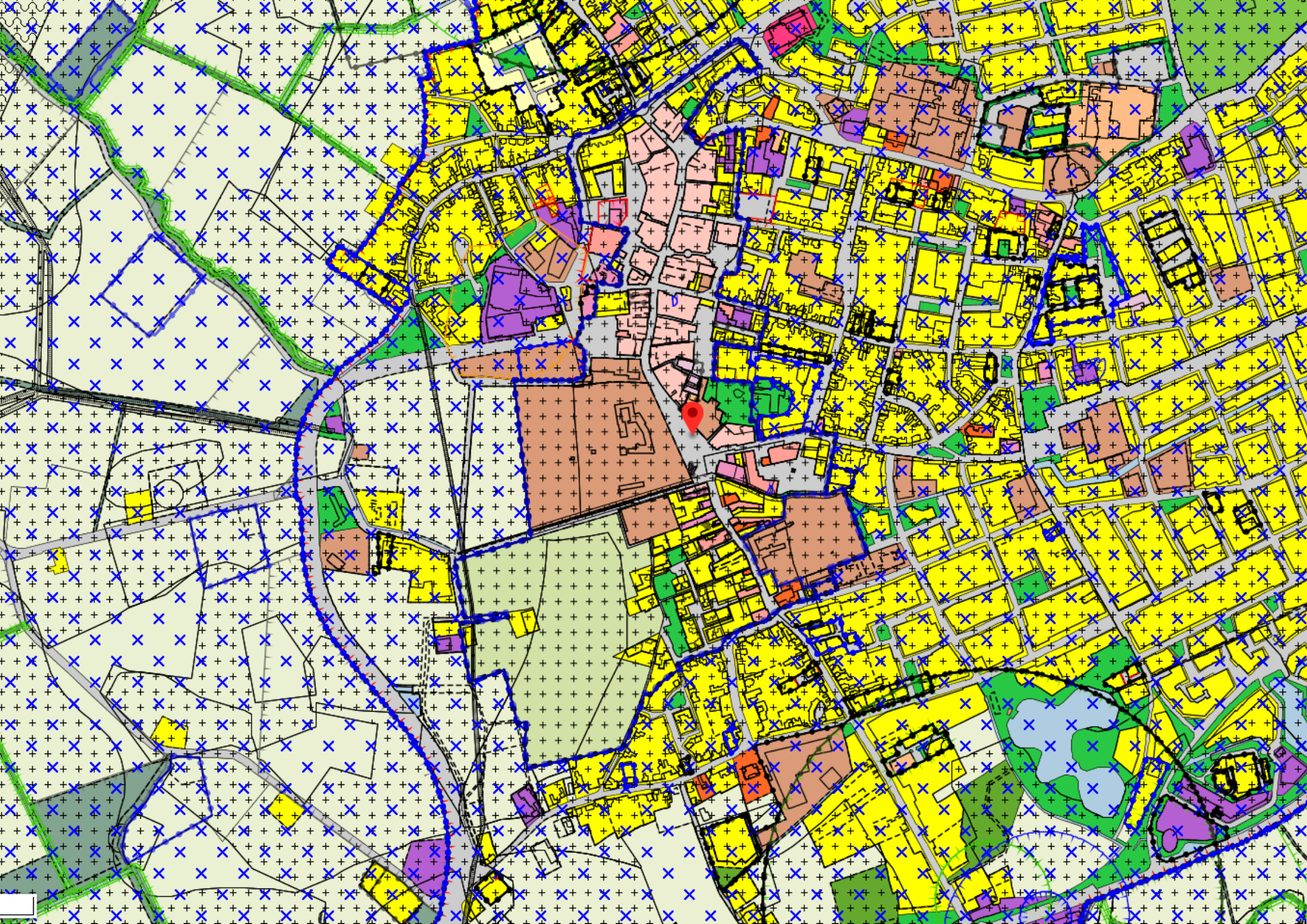


Centrumvisie 2011

CONCLUSIE

- Klimaat adaptief ontwerpen
- Aanhaken op het stedelijk netwerk voor een goede verbinding met de brainport regio, ook op het gebied van OV
- Herstel van het watersysteem door aandacht voor hydrologie i.v.m. breuklijnen
- Creëren van eigentijdse gebouwde dorpsranden die goed aansluiten op de historische ruimtelijke context van Gemert
- Economische focus op toerisme en recreatie
- In aansluiting op de gemeentelijke woonvisie wordt het woonprogramma voor starters, gezinnen en ouderen zo veel mogelijk levensloopbestendig ontwikkeld.
- Behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorie
- Levendig centrum met beleefbare historie en prettig verblijf
- Voldoende parkeren realiseren op de juiste plek bij nieuwe ontwikkelingen







✘ BESTEMMINGSPLAN

6.1 CENTRUMGEBIED GEMERT 2012

Het geldend bestemmingsplan Centrumgebied Gemert 2012 is gemaakt voor de periode 2011-2021. Het is gemaakt op basis van de destijds vastgestelde (voorgaande) Centrumvisie 2010-2022 en biedt handvatten voor de ruimtelijke, economische en sociale ontwikkeling.

Gemert heeft belang bij een herkenbaar cultuurhistorisch centrum met een regionale, of zelfs bovenregionale aantrekkingskracht. Dit is een versterking van het toerisme en de recreatie. In het centrum staan de functies winkelen, ontmoeten, toerisme en recreatie centraal. Deze ambitie was de aanleiding om de centrumvisie voor Gemert te maken. Het biedt een kader voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van het kasteel en omgeving en andere recreatieve ontwikkelingen in de gemeente.

De verwachting was dat dit op termijn dagelijks ruim 1.000 extra toeristen op de been bracht. De visie is als kader gebruikt om de discussie te voeren over hoeveel autoverkeer in de hoofdstraat acceptabel is en of voetgangers en fietsers in het horeca- en winkeldomein voorrang krijgen. In de centrumvisie is opgenomen de gewenste ontwikkeling op het gebied van economie, mensen en ruimte. Hierbij is rekening gehouden met de wensen uit de bevolking die vanaf 2007 tot 2010 kenbaar zijn gemaakt in het project Vitalisering Binnengebied.

Het plangebied voor het bestemmingsplan “Centrumgebied Gemert 2012” wordt gevormd door het Binderseind, Ridderplein, Kerkstraat, Nieuwstraat, Haageijk en Molenstraat. Dit is het gebied waar detailhandel, horeca en dienstverlening en wonen een primaire functie hebben. Het betreffen hier echte centrumfuncties. Andere functies komen uiteraard ook voor maar zijn ondergeschikt. Denk hierbij aan bedrijven of maatschappelijke functies.

Het overige deel van het plangebied valt binnen bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” en is vastgesteld in 2013.

WINKEL VAN DE TOEKOMST



ENERGIETRANSITIE

WONEN VAN DE TOEKOMST

OVERHEID VAN DE TOEKOMST



KLIMAAT EN GROEN



SMART CITY



HET NIEUWE WERKEN



7

✂ TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Een trend is een ontwikkeling in een bepaalde richting en zorgt voor veranderingen, innovatie en biedt nieuwe kansen voor de toekomst.

Een belangrijke trend van dit moment is de terugloop van detailhandel en dienstverlening als gevolg van vergrijzing, bevolkingskrimp en de opkomst van het online winkelen.

ONLINE WINKELN

Online winkelen biedt consumenten veel informatie die altijd en snel beschikbaar is, op een moment dat het de consument uitkomt. De consument weet precies waar wat tegen welke prijs te koop is en ze kiest zelf de retailer die de beste prijs-kwaliteit verhouding heeft.

Het is ook steeds gemakkelijker geworden om online gekochte producten vanuit huis weer te retourneren. Hierdoor is men minder afhankelijk van het lokale aanbod.

COMBINATIEWINKELS

De overlevingskansen van de huidige en toekomstige winkeleigenaren van met name de niet-dagelijkse boodschappen zit in het leveren van een toegevoegde waarde, zoals extra service of het vergroten van de beleving. De opkomst van zogenaamde combinatiewinkels wint aan populariteit. Dit vergroot niet alleen de beleving, maar creëert ook ruimte voor zelfstandige ondernemers. Zij gebruiken steeds vaker hippe koffiebars als werk- en ontmoetingsplek.



Usawa Gemert

DUURZAAMHEID

Klimaatadaptie

Een ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met een duurzaamheidsopgave, of het nu gaat om een gebouw of openbaar gebied, bestaand of nieuw te realiseren. Door klimaatverandering is er in toenemende mate sprake van heviger regenval en van periodes van droogte en hitte. Dit vraagt om extra aandacht voor het voorkomen van hittestress door onder andere behoud van bestaand (volwassen) groen en toevoegen van extra groen op bijvoorbeeld parkeerplaatsen en gebouwen.

Het vraagt ook om extra aandacht voor watermaatregelen. Er moet ruimte geboden worden voor wateropvang. Het levert naast waterberging ook frisse lucht en filtering van fijnstof op. Een combinatie van water en groen kan voorzien worden in wadi's, natuurlijke laagten, het vergroenen van pleinen en straten, open verharding in parkeervakken en door groene gevels en daken en dak- of binnentuinen.

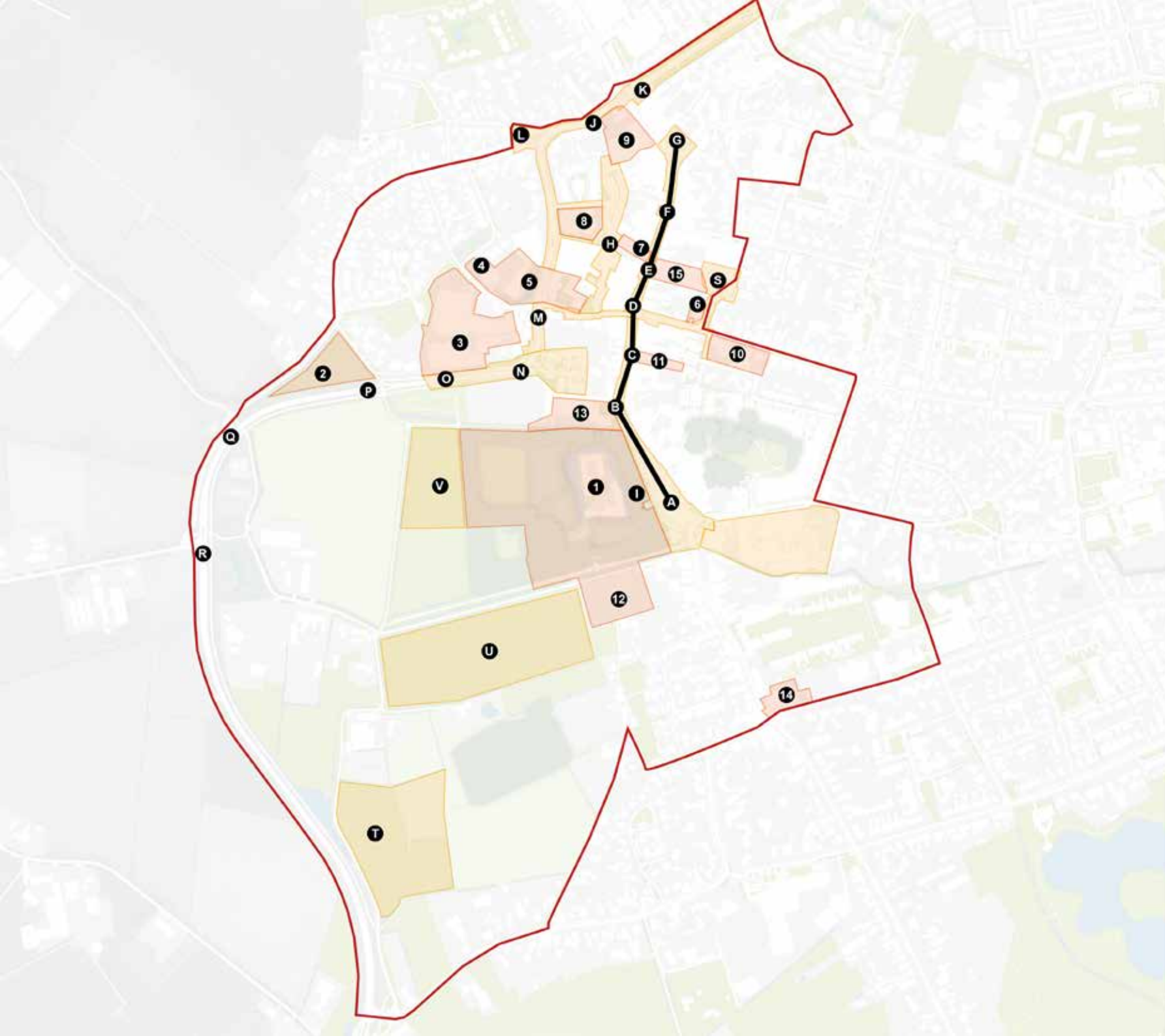
Energietransitie

De gemeente kan inzetten op het stimuleren van energiebesparing en het overstappen op duurzame energiebronnen. Met name schuine daken lenen zich goed voor zonnepanelen, terwijl de platte daken geschikter zijn voor daktuinen. Het opstellen van een goed plan voor zonnepanelen voorkomt een rommelig straatbeeld.

Met de opkomst van de elektrische auto en E-bike zal de gemeente moeten voorzien in voldoende oplaadpunten. In Gemert zijn op dit moment pas een aantal oplaadpunten voor elektrische auto's. Dat aantal zal in de toekomst gaan toenemen. Met een goed plan kan worden voorkomen dat er een rommelig straatbeeld ontstaat.







Ontwikkellocaties

- 1 Revitalisatie kasteel (BL-huisvesting)
- 2 BL-huisvesting
- 3 Van den Acker
- 4 Sinaloa B.V.
- 5 Moeskops B.V.
- 6 Cheops B.V.
- 7 Kosse
- 8 BL-Huisvesting / Van Helvoort Holding
- 9 Keizersberg Vastgoed B.V.
- 10 Gelind
- 11 Karbeel
- 12 Ommuurde kasteeltuin
- 13 Kerk
- 14 Axis- BL-huisvesting
- 15 De Commandeur

Openbaar gebied

- A Herinrichting Ridderplein
- B Herinrichting Kerk en omgeving
- C Herinrichting Prinsenhuis
- D Herinrichting Perron (hofje Lekker B|zonder)
- E Herinrichting Commandeurplaats
- F Herinrichting Vredesduif
- G Herinrichting Haageijk-Molenstraat (kruidenhof)
- H Herinrichting Elisabethplaats
- I Relatie Kasteel / Ridderplein
- J Entree Komweg noord
- K Herstel route Kruisend/Haageijk
- L Herstel route Komweg / De Haag
- M Herstel route Rulpschenberghstraat / Virmundtstraat
- N Herstel route Kerkenpad/Schoolstraat
- O Entree Komweg zuid
- P Herstel route Jezulteteelaan/Ridder- Rutgerlaan
- Q Herstel route De Kampen / De Hoef
- R Herstel route Wijnboomsaan
- S Herinrichting Vroonhof/Gelind
- T OV Hub en verbinding richting het centrum
- U Mogelijk evenemententerrein
- V Zoekgebied parkeren

8

✕ INITIATIEVEN

In het centrum zijn er veel initiatieven en herstructureerbare locaties die vragen om heldere kaders. Deze initiatieven vormen integraal onderdeel van het Centrumplan en in het vervolgstadium zullen randvoorwaarden in de vorm van een functieplan en stedenbouwkundig programma van eisen voor elke locatie worden opgesteld. De meeste van deze initiatieven bevinden zich aan de noord- en westzijde van het plangebied. Dit brengt een specifieke dynamiek met zich mee met inpassing, randvoorwaarden, en inrichting. Lopende initiatieven zullen met de inzichten van dat moment worden beoordeeld.

Specifieke toekomstbepalende opgaven zijn de plannen voor het Kasteel Gemert en de OV-hub. Een goede invulling van deze projectlocaties vergroten de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Gemert voor de gehele regio.



Sterktes en kansen



Zwaktes en bedreidingen

9

✂ STERKTE/ZWAKTE ANALYSE

STERKTES

- Compleet ensemble van historisch waardevolle gebouwen zoals kasteel, kerk en Latijnse school die het vorstendom van de Duitse Orde zichtbaar maken
- Een historisch centrum
- Gemert ontwikkelt zich regionaal als uitgaanscentrum en als winkeldorp
- Geringe leegstand van winkels
- Groen karakter van het centrum
- Recreatieve beleving Ridderplein
- Meestal voldoende parkeerplaatsen

ZWAKTES

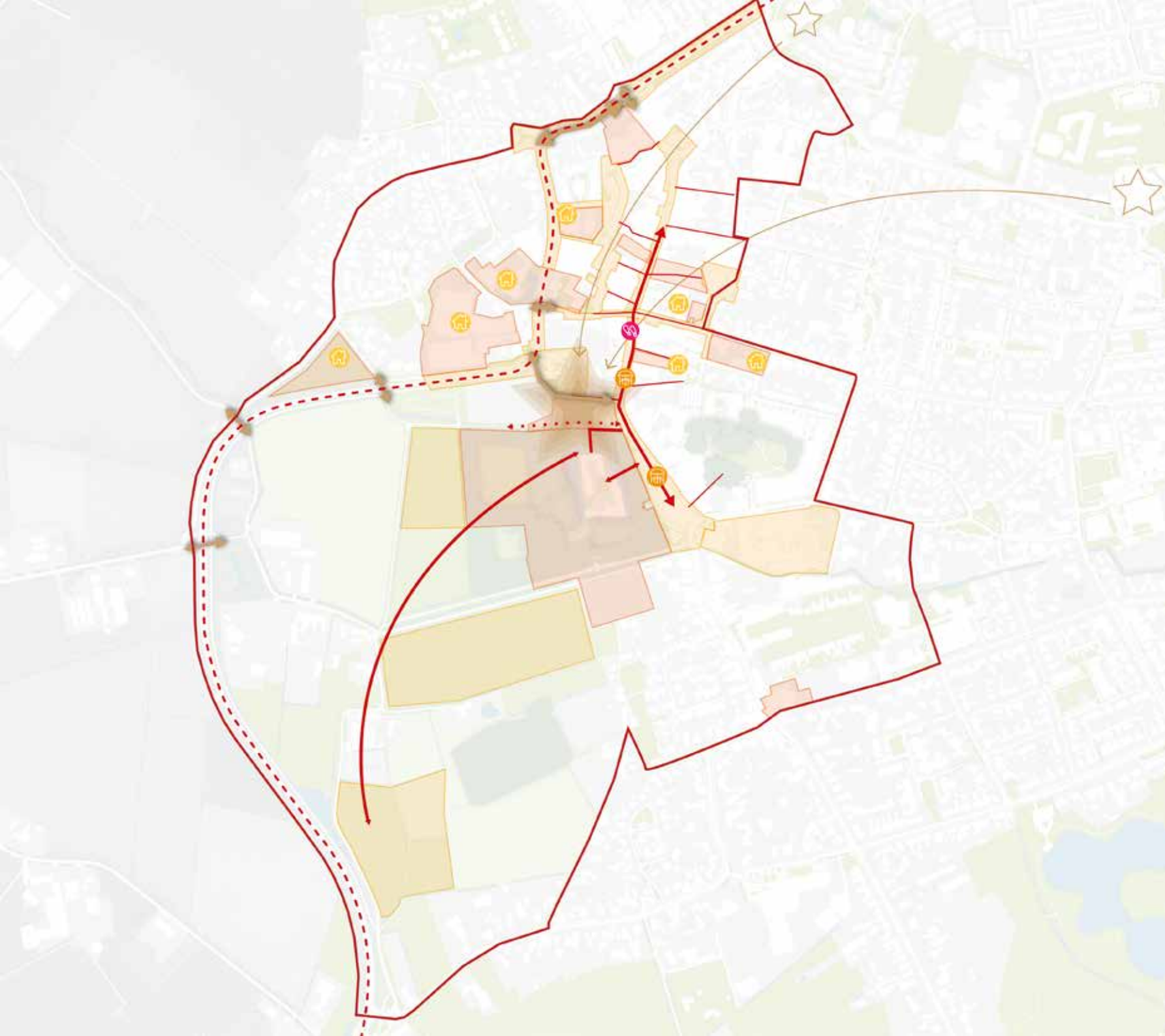
- Komweg doorsnijding van het historische centrum en vormt een barrière naar het recreatieve buitengebied
- Er rijdt veel verkeer, op de Komweg met hoge snelheid, door het centrum
- Weg inrichting en snelheidsregime passen niet overal bij elkaar
- Vindbaarheid van de parkeergelegenheid voor bezoekers van buiten het dorp
- Parkeergelegenheid is vaak omringt door achterkanten en daardoor onprettig.
- Groen tussen gracht en beek bij kasteel belemmert interactie tussen kasteel en Ridderplein
- Het historische Vrijthof tussen kasteel en kerk is niet beleefbaar
- Rommelig straatbeeld door reclame uitingen

KANSEN

- Afwaardering Komweg biedt potentie voor het herstel van historische verbindingen
- Vergroten historische herkenbaarheid
- OV Hub buiten het centrum zorgt voor betere bereikbaarheid van het centrum en minder verkeer door het centrum, goed te combineren met lang parkeren.
- Historische gebouwen kunnen worden ingezet om concentratie gebieden met elkaar te verbinden

BEDREIGINGEN

- Parkeren bij het kasteel mag de parkeerdruk op het openbaar gebied niet verhogen, daarvoor is niet voldoende ruimte in de parkeerbalans.
- Verlies van marktaandeel aan webwinkels gaat ten koste van de winkels in het centrum



Randvoorwaarden en uitgangspunten

-  Cultuurhistorisch herstel oude wegen
-  Verbeteren verbinding
-  Afwaarderen verbinding
-  Vergroten mogelijkheden horeca
-  Toegankelijkheid voetgangers vergroten
-  Huisvesting doelgroepen
-  Huisvesting cultuurhuizen
-  Specifieke aandacht beeldkwaliteit en inpassing

10

✕ UITGANGSPUNTEN

Uit de analyse volgen een aantal conclusies. Deze conclusies zijn verwerkt in de uitgangspunten en randvoorwaarden die de basis vormen voor de verdere uitwerking van de visie.



Herstel historische verbindingen

1. HERSTEL HISTORISCHE WEGEN

Gemert heeft een rijke historie, maar herkenbare structuren zijn in de geschiedenis aangetast en daardoor niet meer als logisch te herkennen. Met name de aanleg van de Komweg heeft vele historische routes afgesneden/onderbroken. Het herstel van historische verbindingen zorgt voor herkenbaarheid, logische looplijnen, recreatieve routes, beleefbaarheid en verkeersremming, wat bijdraagt aan het benutten van het historisch potentieel voor het aantrekken van toeristen en recreanten.



Afwaardering Komweg

2. AFWAARDERING KOMWEG/WEST-OM

De Komweg wordt op dit moment gebruikt als een doorgaande route en als onderdeel van de rondweg rond Gemert. Hierdoor passeert veel doorgaand verkeer het centrum. Door dit doorgaand verkeer te remmen en deze route minder aantrekkelijk te maken dan het rondwegstelsel, zal de weg worden afgewaardeerd en zal er een efficiëntere toeleiding van het bestemmingsverkeer gaan plaatsvinden. Een resultaat is het verminderen verkeersoverlast en het scheppen van een verkeersveiliger omgeving door de weginrichting af te stemmen op het snelheidsregime conform 'HOOR' en 'Duurzaam Veilig'.



Parkeerlocaties in nabijheid van concentratiegebieden

3. VOLDOENDE CENTRAAL PARKEREN

De parkeerbalans van Gemert heeft op dit moment geen ruimte om nieuwe ontwikkelingen op te vangen. Het is dan ook van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen kritisch wordt gekeken of er voldoende parkeren, op de juiste plek wordt toegevoegd. Daarnaast is de vindbaarheid van het parkeren voor met name externen een belangrijk aandachtspunt. Er moet worden gestreeft naar een optimale verdeling van de parkeerdruk, door te zorgen dat iedereen (intern en extern) op de juiste plek parkeren en zo overlast en zoekverkeer wordt voorkomen.



Verbinding OV-hub en centrum

4. VERHOOGDE INZET OPENBAAR VERVOER

Het aantrekken van toeristen en recreanten moet niet leiden tot een kern vol auto's. Om reizen met het OV aan te moedigen, zowel voor inwoners als voor gasten van het centrum wordt de OV-hub aan de Schabbert uitgewerkt, evenals te looplijnen naar het centrum en eventueel aanvullend vervoer. Eventuele stopplekken op de Komweg worden opnieuw ontworpen.



Toegankelijk centrum

5. GOED TOEGANKELIJK CENTUM

Het centrum moet een aantrekkelijke en verblijfsvriendelijke en veilige plek zijn. Daarom krijgen voetgangers en fietsers, en in het bijzonder mensen met een beperking hier voorrang op autoverkeer. Er worden aanvullende verkeersmaatregelen in het centrum voorgelegd t.b.v. langzaam verkeer en terrasuitbreiding in de hoofdstraat. Ook wordt daarbij gelet op de looproutes met een egale bestrating met zo min mogelijk drempels en hindernissen op de looproutes.



Locaties voor ruimtelijke herinrichting en doelgroepenhuisvesting

6. DE KADERS (TEVENS PROGRAMMATISCH) VOOR DE RUIMTELIJKE HERINRICHTING

Om te komen tot een nieuwe centrumomgeving, met belevingskwaliteit, worden voor met name de bouwlocaties Vd Acker, Sinaloa en politiebureau, Keizersberg BV en BL-Huisvesting kaders opgesteld voor de ruimtelijke herinrichting. Deze kaders zullen tevens programmatische uitgangspunten vastleggen, waarbij doelgroepenhuisvesting een plek zal krijgen.



Elisabethplaats

7. INRICHTING ELISABETHPLAATS

De Elisabethplaats is ontstaan als restruimte tussen de achterkanten van de panden aan de Nieuwstraat en de Komweg. Hierdoor een uitendelijke weinig representatieve ruimte waar functionaliteit boven beeldkwaliteit ging, met als resultaat dat men hier vooral komt voor kort parkeren.

Met de herinrichting van dit stukje centrum kan worden ingezet op het vergroten van de belevingskwaliteit voor de bezoekers, duurzaamheid, een betere toeleiding van het parkeren richting de detailhandel.



Speciale aandacht in inrichtingsplan voor "oud" centrum

8. SPECIAAL AANDACHT KRIJGT EEN INRICHTINGSPLAN

Overkoepelend doel van de uitwerking van de centrumvisie is het centrum om te vormen naar een prettige verblijfsruimte, waar o.a. cultuurhistorie beleefbaar is. Speciale aandacht hierbij krijgen het Mottekasteel, het voormalig politiebureau en Latijnse school in ruimtelijk plan 'Heeren van Gemert'. Daarnaast moet het centrum worden voorbereid op de gevolgen van de klimaatverandering en is duurzame inrichting een belangrijk aandachtspunt, denk aan mogelijk waterberging en groen eiland(en), tevens geschikt als verkeersremming.



Koppeling met omgeving kerk

9. INTEGRATIE OMGEVING KERK

Voor een betere doorstroming tussen horeca en detailhandel, meer belevingswaarde en het verbeteren van recreatieve routes, dient aandacht besteed te worden aan de koppeling tussen Ridderplein, Kerkstraat, kasteel, Kerkepad en de Ridder Rutgerlaan. Het studiegebied voor het verbeteren van deze koppeling omvat de Grachtkade, het Vrijthof en Vendelhof (voorplein kerk).



Beeldkwaliteitsplan

10. ALGEHEEL AANVULLEN BEELDKWALITEITPLAN

Naast het op een duidelijkere manier verbinden van het parkeren en het winkelgebied, is ook de beeldkwaliteit van deze looproutes, via met name de stegen een verbeterpunt.

Daarnaast vraagt de beeldkwaliteit van de herontwikkeling van het Van de Acker terrein speciale aandacht.



Concentratiegebieden

11. CONCENTRATIEGEBIEDEN AANWIJZEN

Er staan een aantal (programmatische) ontwikkelingen op de agenda die op de juiste locatie moeten worden gehuisvest om geen overlast te veroorzaken en meerwaarde te genereren voor de zittende ondernemers. Ook het parkeren dient daarop afgestemd te worden.

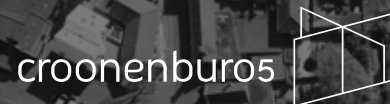
Het doel hiervan om de Nieuwstraat en omgeving te behouden en versterken als winkelgebied, ondanks de afname van fysieke winkels. Daar omheen moeten we cultuur een plek bieden en doelgroepen huisvesten.



Huisvesten cultuurhuizen in centrum

12. CULTUURHUIZEN DE EENDRACHT EN KUNSTLOKAAL HERVESTIGEN IN HET CENTRUM

Cultuurbeleving bevordert de toestroom van publiek naar het centrum, het verlevendigt en versterkt de identiteit. Daarnaast combineert dit goed met cultuurhistorie, horeca en detailhandel in de directe omgeving.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com