An aerial photograph of a town, showing a dense residential area with streets, buildings, and trees. A large, dark, semi-transparent diagonal graphic is overlaid on the image, running from the top-left to the bottom-right. The text is placed on this graphic.

CENTRUMPLAN 2022-2032 GEMERT

**STEDENBOUWKUNDIG
PROGRAMMA
VAN EISEN EN
WENSEN**

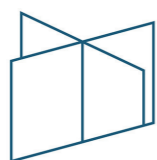
CONCEPT
GEMERT - BAKEL

COLOFON

CENTRUM GEMERT

Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Wensen
Oosterhout, 15 september 2020
CONCEPT

croonenburo5



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

Stuurgroep Gemert Vorstendom

VRIJGAVE

Opsteller(s):

...

GOEDKEURING

Projectleider:

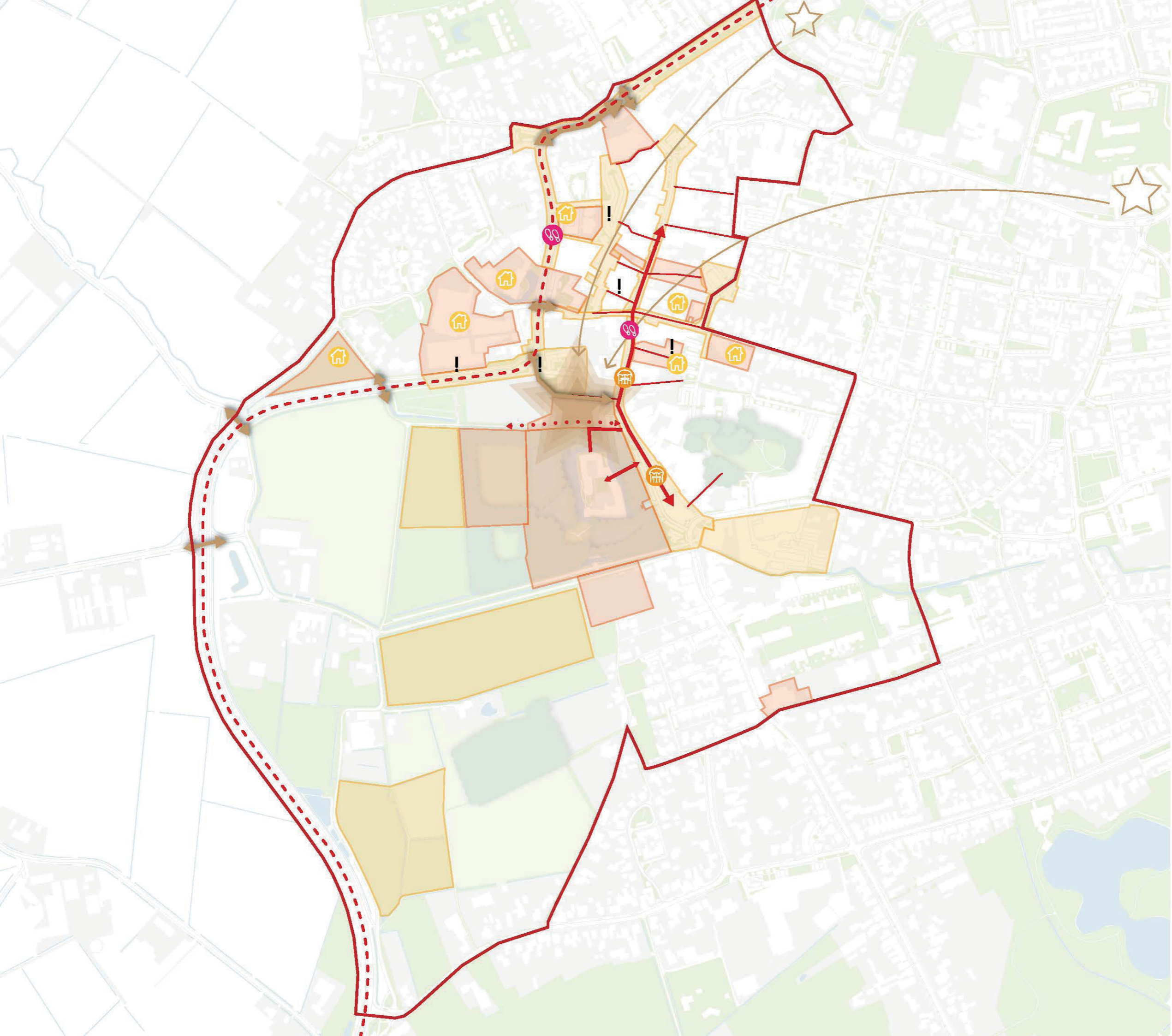
...

Datum vrijgave:

...

INHOUDSOPGAVE

1	STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN EN WENSEN	5	4	INITIATIEVEN IN BEELD	27
1.1	DOEL	5	4.1	GEWENSTE FUNCTIES EN VOORZIENINGEN	27
1.2	SPVEW ALS BASIS VOOR FUNCTIEPLAN	5	4.2	GEADVISEERDE FUNCTIES EN VOORZIENINGEN	29
1.3	LEESWIJZER	5	4.3	OVERZICHTSTABEL INIATIEVEN & BELEID	31
2	FUNCTIES EN PROGRAMMA	7			
2.1	HUIDIGE FUNCTIES	7			
2.2	WOONVISIE	7			
2.3	PARKEERNORM	7			
2.4	GROENNORM	7			
2.5	VISIE RETAIL	7			
3	ONTWIKKELLOCATIES	9			
3.1	UITGANGSPUNTEN	9			
3.2	INITIATIEVEN	9			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 1 - KASTEEL HOOFDBURCHT/VOORBURCHT/ POORTGEBOUW	10			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 2 - DRIEHOEK DE HAAG/JEZUÏETENLAAN/KOMWEG	11			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 3 - VAN DEN ACKERTERREIN	12			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 4 - 'T HOOGH HUYS	13			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 5 - VOORMALIG POLITIEBUREAU	14			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 6 - HOEK VIRMUNDTSTRAAT/VROONHOF	15			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 7 - HOEK NIEUWSTRAAT/ELISABETHPLAATS (GASTHUISHOF)	16			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 8 - GASTHUIS	17			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 9 - HOEK HAAGEIJK/KOMWEG	18			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 10 - GELIND	19			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 11 - PRINZENHUIS/KARBEEL	20			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 12 - KASTEEL OMMUURDE KASTEELTUIN	21			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 13 - KERK	22			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 14 - AXIS	23			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 15 - DE COMMANDEUR	24			
	SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 16 - KASTEEL BOMENCARRÉ	25			



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

Randvoorwaarden en uitgangspunten
Centrum Gemert
Overzichtskaat
 Gemeente Gemert

Project: 00461617
 Datum: 16-06-2020
 Schaal: 1:5000
 Formaat: A3

1

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN EN WENSEN

1.1 DOEL DOCUMENT 'STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN EN WENSEN'

Doel van het document is om een evenwichtig overzicht te bieden van alle toekomstige initiatieven die er zijn in het centrum van Gemert. Dit document is tot stand gekomen door een interviewronde op locatie met de stakeholders van de verschillende ontwikkellocaties. Per ontwikkellocatie wordt een overzicht weergegeven over het door de initiatiefnemer gewenst programma, ruimtelijke impact, parkeren en groen. Dit document zal als bijlage gestuurd worden aan de Raad ten behoeve van het Centrumplan Gemert (2022-2032). Het is voor de Raad mogelijk om wensen en bedenkingen mee te geven voor de verdere uitwerking van het Centrumplan. Naast de wensen en bedenkingen van de Raad heeft CroonenBuro5 als bureau op onderdelen al een advies uitgebracht hoe we met bepaalde ruimtelijke aspecten om zouden willen gaan. Een aantal ontwikkelingen zijn reeds door de gemeente beoordeeld en hebben daarmee al een bepaalde status. Deze plannen worden één op één over genomen in het Centrumplan en daarmee beschouwd als een autonome ontwikkeling. (zie aanduiding ▼ bovenaan pagina's).

1.2 SPVEW ALS BASIS VOOR FUNCTIEPLAN

Door middel van het functieplan wordt per deelgebied in kaart gebracht welke functies het beste passen, om te komen tot het overall doel van Gemert als aantrekkelijk centrum; echter wel rekening houdend met de huidige functies en gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten. Het functieplan geeft aan welke functie het beste kan landen op welke plek, om zo te komen tot een aantrekkelijk centrum voor Gemert. Daarbij wordt rekening gehouden met de Randvoorwaarden en Uitgangspunten (CB5- Juli 2020) en relevant beleid. Er wordt een duidelijke demarcatie gemaakt en een programma geformuleerd per plek. Het programma kan daarbij verschillen tussen verkeer, wonen, detailhandel, retail, bedrijvigheid, cultuur en maatschappelijk.

Daarbij komen de volumes voor o.a. detailhandel, retil, woningbouw e.d. die we over het gebied kunnen verdelen voort uit de visie op retail, woonvisie en andere relevanten vastgestelde beleidsstukken.

Het functieplan vormt uiteindelijk ook de basis voor het latere juridische kader; het omgevingsplan, dat wordt opgesteld in het kader van de invoering van de Omgevingswet.

1.3 LEESWIJZER

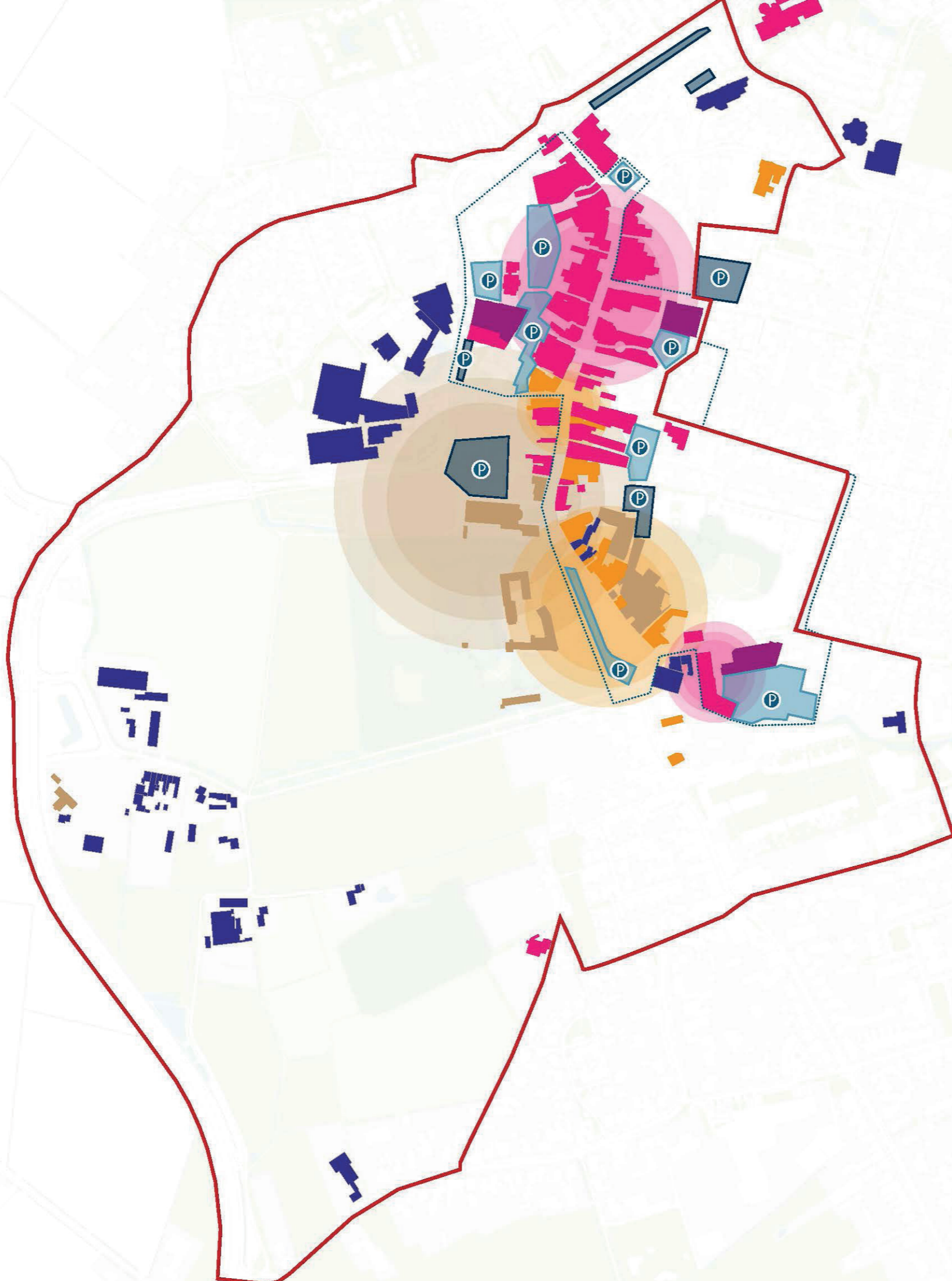
Dit document is al volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 komt de analyse van de functies in het centrumgebied aan bod.

Hoofdstuk 3 omschrijft de ontwikkellocaties waarvoor initiatieven bekend zijn. Per locatie is in kaart gebracht welke functies men in de toekomst wenst te ontwikkelen, het bijbehorend programma en ruimtelijke gevolgen die gekoppeld zijn.

Hoofdstuk 4 omschrijft de locaties waar projecten in het openbaar gebied van invloed zijn en omschrijft de ruimtelijke eisen en wensen die daaraan gesteld worden.

Tot slot komt in hoofdstuk 5 een overzichtstabel van alle ontwikkelingen aan bod. Per ontwikkeling wordt het programma en de kwantitatieve ruimtebehoefte gespiegeld aan de behoefte aan wonen, retail, groen etc.



- Wonen
- Cultureel/maatschappelijk
- Horeca
- Niet- dagelijkse boodschappen
- Dagelijkse Boodschappen
- Bedrijvigheid

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

Analyse Functies en voorzieningen
Centrum Gemert

Gemeente Gemert

Project: 00461617
 Datum: 16-06-2020
 Schaal: 1:5000
 Formaat: A3

2

PROGRAMMA EN FUNCTIES

2.1 HUIDIGE FUNCTIES

Op de naastgelegen pagina is in kaartgebracht welke functies er op dit moment in de plint van de panden binnen het plangebied gevestigd zijn. In de analyse is onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen winkels, omdat elk type een ander soort publiek, met een andere parkeerbehoefte aantrekt.

Supermarkten, vallen onder de categorie **dagelijkse boodschappen**. De klanten hebben behoefte aan een winkel die makkelijk bereikbaar is per auto en aan voldoende parkeergelegenheid op dicht bij de winkel. De klanten van de supermarkt hebben aan maximaal twee uur parkeren vaak ruim voldoende. Rond de supermarkten zien we dan ook een concentratie aan kort parkeren.

Horeca, cultuur en de **niet-dagelijkse boodschappen** trekken een ander type publiek, namelijk mensen van buitenaf die een middag of hele dag willen blijven. Vaak wordt winkelen en horeca of cultuur snuiven en horeca gecombineerd. De horecaconcentratieplek is op dit moment rond het Ridderplein, maar qua lang parkeren is het aanbod rond de horeca en cultuurhistorie beperkt en lastig vindbaar.

Op dit moment zien we **duidelijke clusters met retail, horeca en cultuurhistorie**. Wil Gemert echter in de toekomst haar bezoekers veleiden om langer in het centrum te blijven dan dient te worden ingezet op het **verbeteren van de belevingswaarde en verblijfskwaliteit**. Dat is een opgave voor zowel winkeliers als voor de gemeente die aan zet is voor ingrepen in het openbaar gebied.

Daarnaast kan een **mix van retail, horeca, cultuurhistorie** en wonen zorgen voor een interessanter en meer levendige hoofdstraat. Daarbij zorgt de cultuurhistorie voor belevingswaarde en zorgt de mix van retail en horeca voor levendigheid, ook na sluitingstijd van de winkels.

2.2 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 moet daarom gestreefd worden naar een nieuw evenwicht en **betaalbare en adequate woningen voor iedere doelgroep**. In de periode tot 2040 is er behoefte aan nog circa **760 woningen** die toegevoegd moeten worden aan de woningvoorraad.

Doelgroepen die in de Woonvisie benoemd zijn, die graag wonen in het centrum en waarvan de gewenste woonvorm ook past bij het centrum zijn:

- **Starters/jongeren:** Zij hebben behoefte aan **middenhuur-** en **betaalbare koopwoningen**. Daarnaast kan voor deze doelgroep gexperimenteerd worden met **tijdelijke woonvormen** en/of **gemengde woonvormen**, waarbij starters en ouderen samen wonen. Deze doelgroep woont graag nabij het de levendigheid en dynamiek die het centrum biedt.
- **Gezinnen:** De behoefte van deze doelgroep ligt in **middeldure grondgebonden woningen**.

- **Ouderen:** De doelgroep ouderen heeft behoefte aan **grondgebonden koopwoningen** of **koopappartementen** (betaalbaar en middelduur) nabij de dagelijkse voorzieningen. Daarbij hebben zij de behoefte aan een toegankelijke **nultredenwoning** of een **levensloopbestendige woning** die kan worden aangepast tot nultreden woonprogramma. Flexibiliteit in de bouw is dan ook evident.

2.3 PARKEERNORM

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; vergroening van de openbare ruimte is hierbij een vereiste.

De parkeernorm die Gemeente Gemert-Bakel handhaaft is vastgelegd in de **Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017**

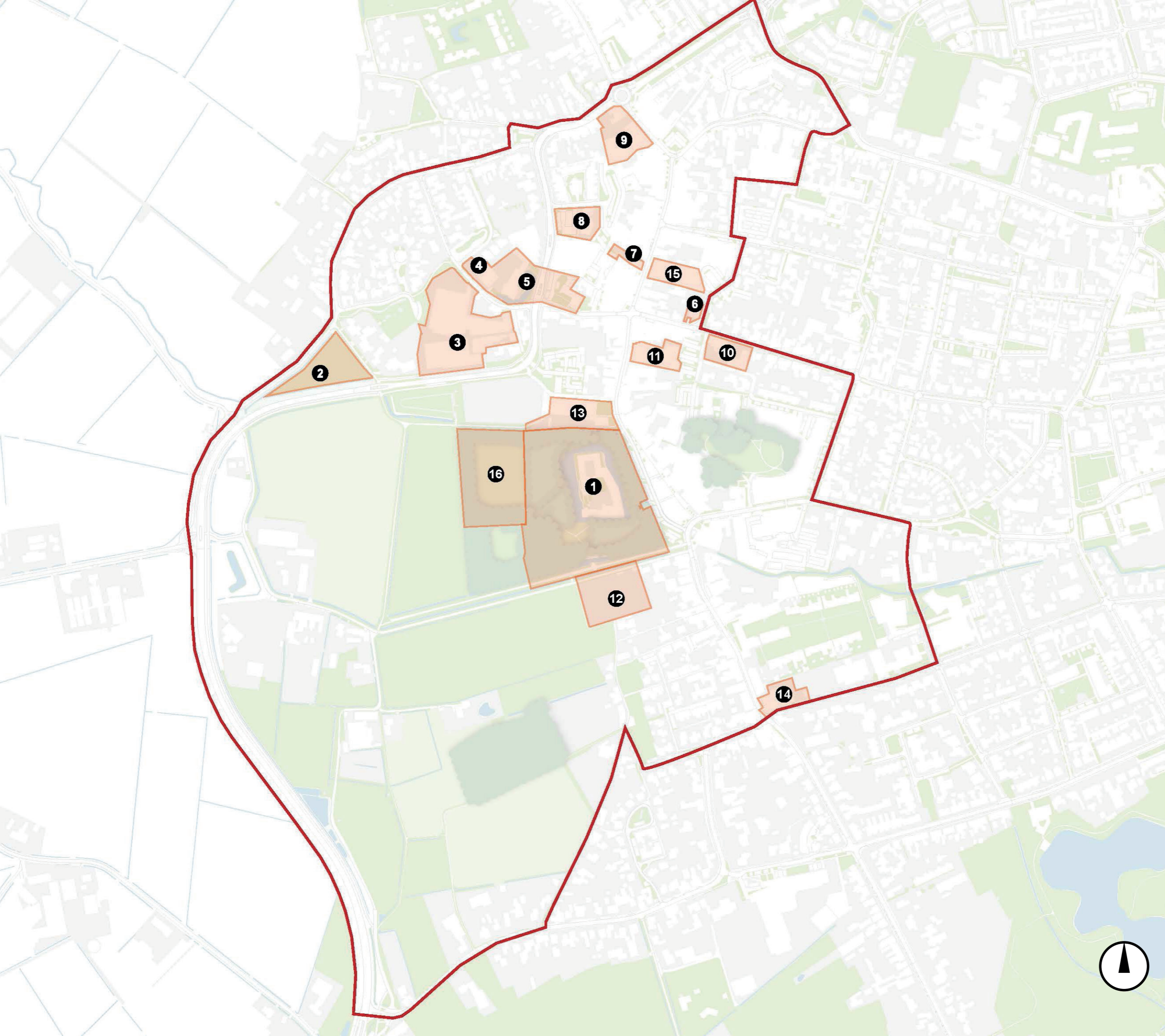
2.4 GROENNORM

Gemeente Gemert-Bakel heeft waardevolle groenstructuren, waardevolle bomen en landschapselementen benoemd die behouden en versterkt dienen te worden. De Kasteeltuin en bijbehorende karakteristieke lanen zijn daar onderdeel van. De groenstructuur richt zich met name op de doorgaande wegen. Daarnaast heeft gemert een groennorm die voorschrijft dat per nieuw te ontwikkelen woning 100m² groen moet worden toegevoegd.

2.5 VISIE RETAIL

De gemeente zet in op het behoud van een goede, duurzame verzorgingsstructuur voor haar inwoners, gebaseerd op een vitale en toekomstbestendige detailhandelsector. Dit doet zij door de detailhandel zo veel mogelijk te centraliseren en concentreren, waardoor de winkelvoorzieningen in de hiermee ontstane winkelconcentratiegebieden elkaar aanvullen (complementariteit). Tevens wordt hiermee ruimtelijke versnippering (het beperken van bewinkeling) ook tegengegaan. In dit kader wordt ook ingezet op het beperken van winkelleegstand.

Het retail beleid is 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.



Ontwikkellocaties

- 1** Kasteel | Hoofdburcht / Voorburcht / Poortgebouw
- 2** Driehoek De Haag / Jezuïetenlaan / Komweg
- 3** Van den Ackerterrein
- 4** 't Hoogh Huys
- 5** Voormalig Politiebureau
- 6** Hoek Virmundtstraat / Vroonhof
- 7** Hoek Nieuwstraat / Elisabethplaats (Gasthuishof)
- 8** Gasthuis
- 9** Hoek Haageijk / Komweg
- 10** Gelind
- 11** Prinzenhuis / Karbeel
- 12** Kasteel | Ommuurde Kasteeltuin
- 13** Kerk
- 14** Axis
- 15** De Commandeur
- 16** Kasteel | Bomencarré



Centrum Gemert

Gemeente Gemert

Project: 00461617
 Datum: 16-06-2020
 Schaal: 1:5000
 Formaat: A3



croonenburos



Vestiging Oosterhout
 Beneluxweg 125
 4901 SJ Oosterhout
 T: +31 (0)162 487500
 www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht
 Wim Duisenbergplaatsen 121
 6221 SE Maastricht
 T: +31 (0)433 253223
 info@croonenburos.com

3

ONTWIKKELLOCATIES

3.1 UITGANGSPUNTEN

Alle ingrepen in het centrum zijn gericht op het creëren van een prettiger, mooier en toekomstbestendig centrum van Gemert. Daarbij staan de bestuurlijke doelen verbeteren verblijfskwaliteit, verbeteren van de verkeersveiligheid en aantrekkelijker maken van het centrum centraal. In dit hoofdstuk worden de kaders en toetsingscriteria (spelregels) per ontwikkellocatie opgesomd, waarmee het functieplan als leidraad voor de verder ontwikkeling van deze locaties gaat fungeren. Daarnaast wordt per locatie een programmatisch kader afgegeven.

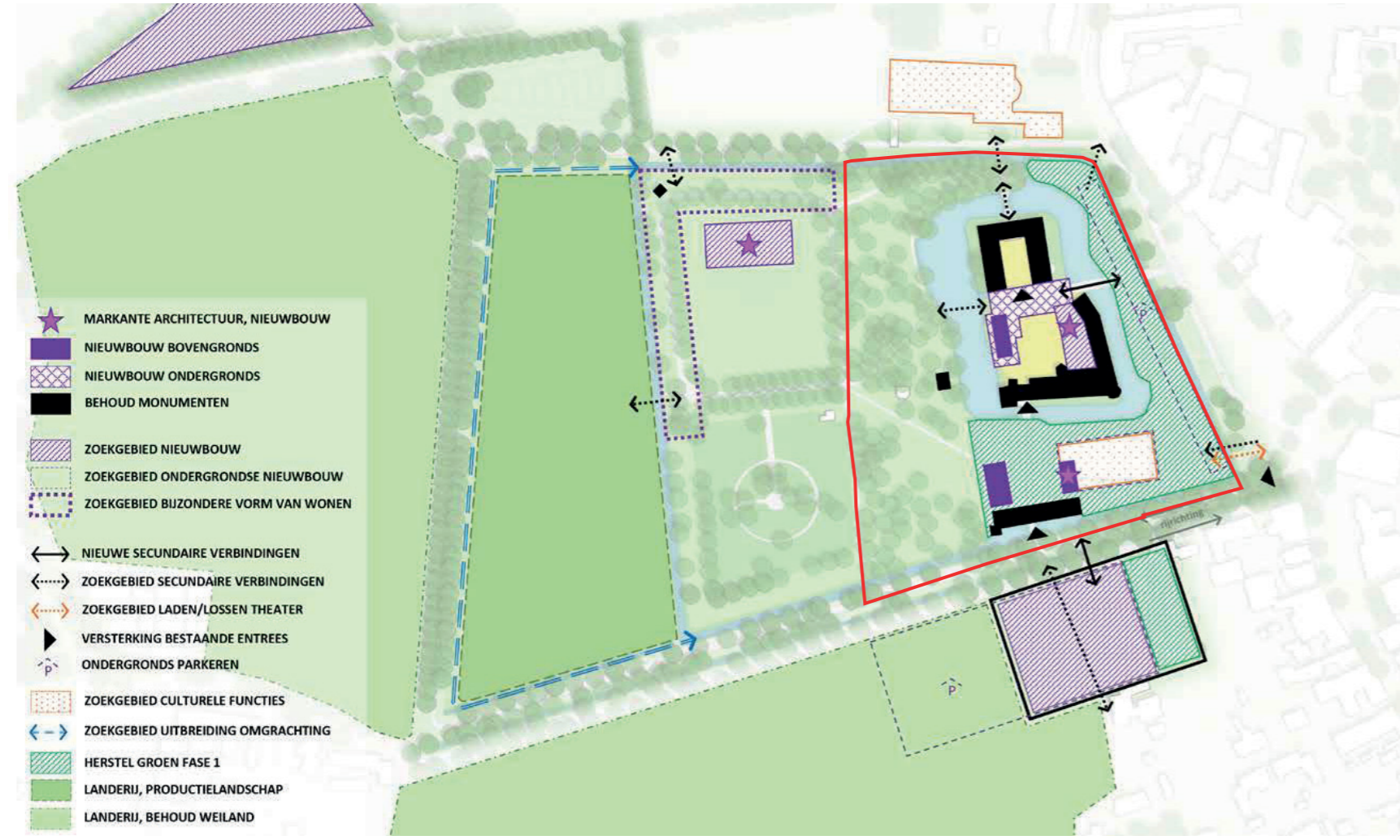
Het document 'Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden' dient als basis voor het opstellen van de kaders en toetsingscriteria per ontwikkellocatie die in dit hoofdstuk centraal staan.

3.2 ONTWIKKELLOCATIES

Er zijn op dit moment 9 ontwikkellocaties bekend waarvoor reeds initiatieven zijn ingediend. Daarbij is het ene initiatief reeds verder gevorderd dan het andere. De initiatieven die al een concrete status hebben vergaard zijn aangeduid d.m.v. een driehoek symbool ▼ bovenaan de volgende pagina's.

SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 1 - KASTEEL | HOOFDBURCHT/VOORBURCHT/POORTGEBOUW

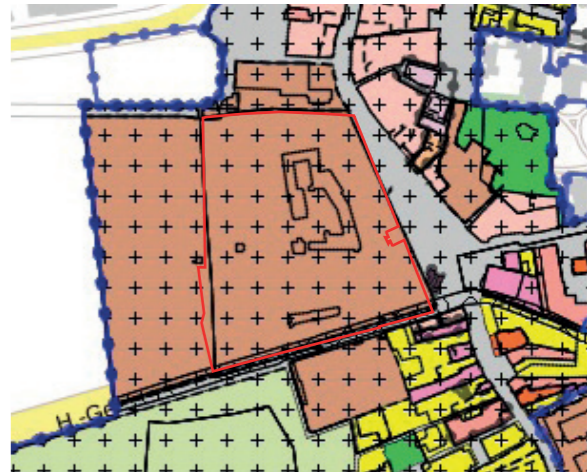
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> 8 appartementen op verdieping (huur) in 'Voorburcht' (945 m²+141 m² bergingen); 9 appartementen (koop) in 'Hoofdburcht' kasteel (1.878m²) Hotel (64 hotelkamers totaal; 32 kamers in bestaande bouw 'Jezuïtenvleugel', kasteel; 32 kamers in uitbreidingsvolume 'Kasteelplein' (3.166 m²)) B&B (9 kamers + 1 bruidssuite; 300 m²) en Restaurant (281 m²) in 'Poortgebouw' Restaurant (148 m²) in 'Voorburcht'; + ontvangst (122 m²), terras op 'Kasteelplein' (122 m²) en 81 toiletten Wijn/Koffie-bar in nieuw te ontwikkelen Refter, Kasteelplein (148 m²) Evenementenruimte/congres nieuw toe te voegen volume nabij 'Poortgebouw' (1.495 m²) + Theater (1.200 m²) / Vergaderen (494 m²) in kasteel inpassen Wellness als ondergrondse ontwikkeling tussen 'Hoofdburcht' en 'Jezuïtenvleugel' (420 m²) Museum in 'Donjon' (234 m²), 'Voorburcht' (42m²) en 'Hoofdburcht' (83m²) Oplossen parkeerbalans bewoners + bezoekers (50 + 254 parkeerplaatsen) 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> Relatie tussen Ridderplein en Kasteel versterken (cultuur-historische waarde) > nader onderzoek in doorsnede benodigd + landschapsarchitectuur Overgang tussen het kasteel en de kerk dient nader te worden vormgegeven Functionele relatie tussen ontwikkeling kasteel, kerk en openbaar gebied locatie V stimuleren Aantrekkelijkheid kasteel verhogen voor passant/lokale bewoners d.m.v. brasserie / kleinschalige koffiebar Parkeren op eigen terrein oplossen; herkenbaar voor bezoekers en bewoners Archeologisch bodemonderzoek en verkennend booronderzoek op verschillende zones Langzame en autoverkeer routes mogen elkaar niet hinderlijk kruisen Evenementenruimte/congressruimte verdient nadere uitwerking
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> Ontwikkeling multifunctioneel programma: wonen, verblijven (hotel), cultuur (museum), horeca, congres, vergaderen/kantoor, wellness, en toerisme Verbeteren relatie Kasteel - Ridderplein o.a. door middel van een fysieke brug (cultuur-historisch) Verbeteren relatie Kasteel - Kerk (cultuur-historisch) Behoud van het cultureel erfgoed door de ontwikkeling Verbeteren entree tot kasteel Verbeteren doordringbaarheid/doorwaadbaarheid kasteel en kasteelpark/-tuin > ruimtelijke opbouw open > gesloten: kasteelpark (publiek), kasteeliland (semi-publiek), kasteelplein (privaat) Behoud karakteristieken kasteel (architectuur en verschijningsvorm); historische opbouw van het kasteelensemble als uitgangspunt Bebouwingsvrije kasteeltuin: behouden van (monumentale) waarde kasteelpark, -tuin en -boomgaard 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> Nader te bepalen <p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppervlakte bouwvlak 40.000 m² Cultuur-historisch erfgoed als ruimtelijke basis; nieuwbouw respecteert bestaande bouw Kasteel <p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> Passende maatregelen middels water en riolering; aandachtspunt ten behoeve van grondwater volgens voorschriften Ontwikkeling dient op een duurzame wijze te worden ingezet Natuurwaarden bestaand gebied handhaven volgens voorschriften



Afbeelding xx: Structuurkaart ontwikkeling



Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Impressie Kasteel



Afbeelding xx: Impressie Kasteelgracht

SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 2 - DRIEHOEK DE HAAG/JEZUÏETENLAAN/KOMWEG

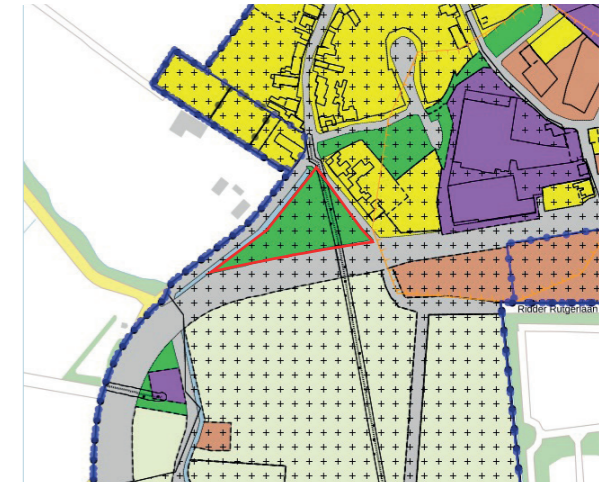
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 grondgebonden woningen + 1 appartement (<i>m² nader te bepalen</i>) • Alzijdige oriëntatie van het bouwblok • Parkeren op binnenterrein; parkeren op eigen terrein (<i>12 parkeerplaatsen</i>) 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud laanstructuur Komweg; behoud landschappelijke karakteristiek • Oversteek Komweg versterken ten behoeve van de veiligheid • Verharding binnengebied beperken; mogelijkheid tot collectieve tuin in binnengebied (naast parkeerfunctie) • Ontsluiting planlocatie via Jezuitenlaan • Planologische procedure doorlopen; veranderen naar 'wonen' 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 4.920 m² • Bebouwing omgeving: max. 2 lagen met kap • Dorpse bouwstijl 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren oplossen op eigen perceel; dient te voldoen aan parkeernorm Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kaders ontwikkeling



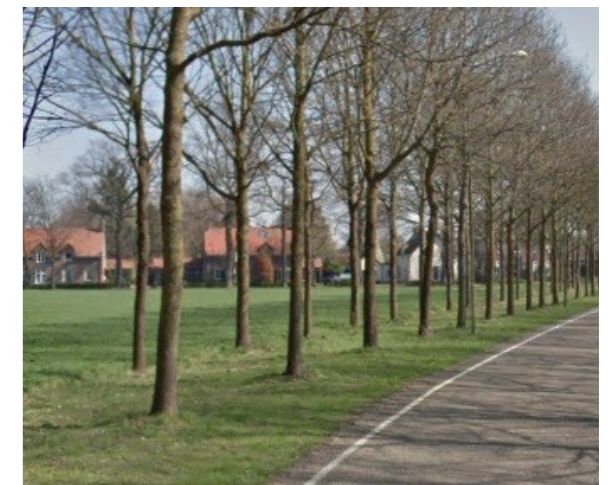
Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



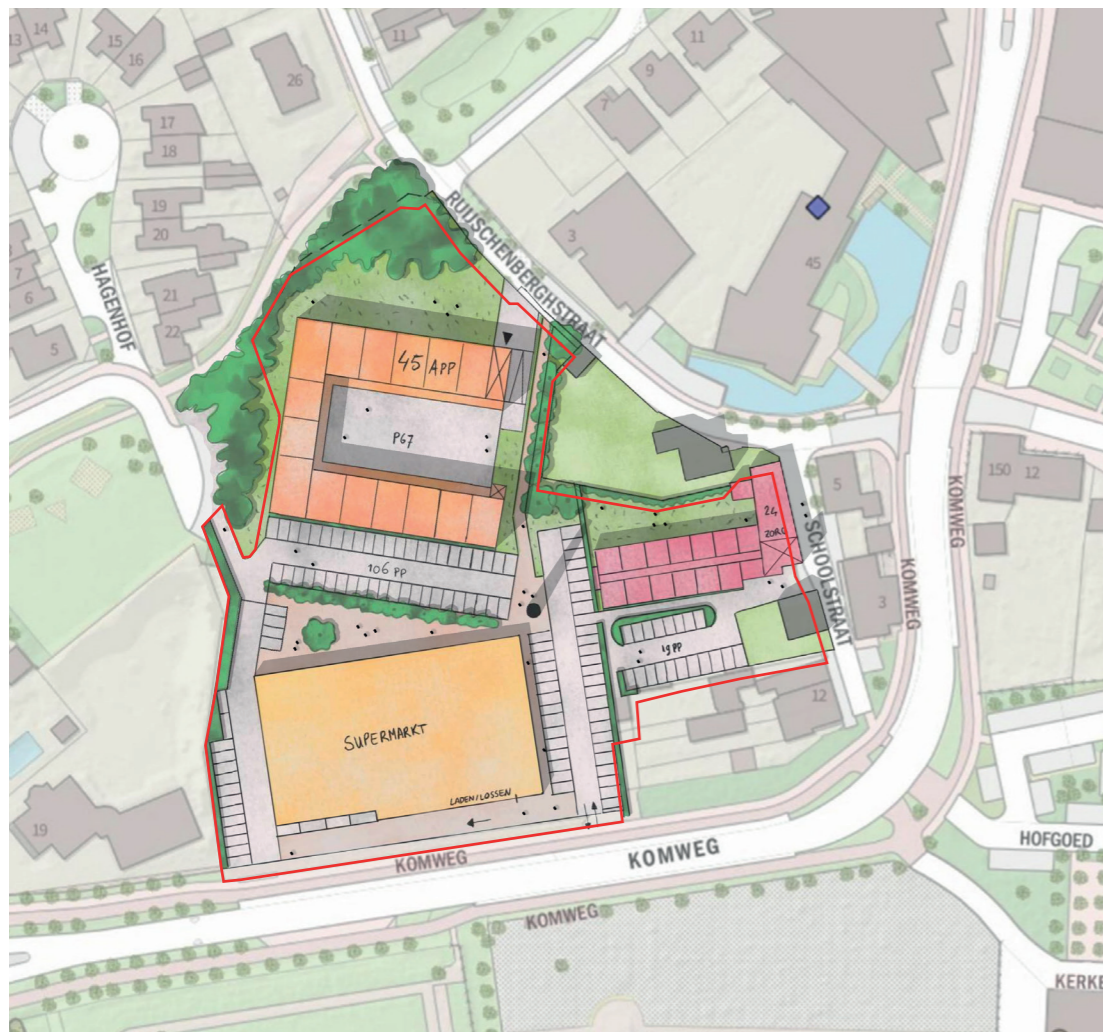
Afbeelding xx: Foto locatie, vogelvluchtperspectief



Afbeelding xx: Foto West-om, ooghoogteperspectief

SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 3 - VAN DEN ACKERTERREIN

<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 45 appartementen; ontsluiting bouwblok via Ruijschenberghstraat (3 bouwlagen + souterrain, bouwhoogte 11 meter, woningen BVO 4.055 m² inschatting) • 24 zorgwoningen; ontsluiting gebouw via de Schoolstraat (2 bouwlagen met op de hoek een derde laag als accent; BVO 1.620 m² naar inschatting) • Supermarkt in voormalige fabriekshal (BVO 2.000-2.500 m²) <ul style="list-style-type: none"> - Advies: supermarkt vervangen door cultuurfunctie (in aansluiting op het Kasteel, de Kerk en het voormalig politiebureau) > functie moet relatie aangaan met Kerk/Kasteel/Latijnseschool - Laden en lossen supermarkt via voorzijde pand aan de Komweg • Invulling met tijdelijke functies • Parkeren oplossen op eigen terrein (106 parkeerplaatsen supermarkt; 67 parkeerplaatsen woningen (half-verdiept); 19 parkeerplaatsen zorgwoningen (maaiveld, via parkeerpleintje)) 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeken omleiding Komweg over Van Den Ackerterrein • Stimuleren cultuur-historische verbinding tussen Kasteel, Kerk, Latijnse school en ontwikkeling Van Den Acker • Behoud en versterken industrieel karakter > Schoorsteen, plakaten en logo's voormalige textielabriek, en fabriekswoningen als beeldbepalend elementen • Ruijschenberghstraat profiel als aandachtspunt in aansluiting op Sinaloa (ontwikkellocatie 4) • Omliggende groengebieden en parkconcept openbare ruimte verbinden • Inpassen van parkeren + kruisen van auto's en langzaam verkeer verbeteren t.b.v. de veiligheid • Planologische procedure + bodemonderzoek doorlopen • Onderzoek haalbaarheid supermarkt in de plint; i.v.m. concurrentie omliggende supermarkten (Nettorama, Aldi); incl. rekening houden met aan- en afvoer vracht (supermarkt); via de Komweg naar planlocatie; mogelijkheden onderzoeken voor cultuur
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebied gedeeltelijk inzetten voor woningbouw én zorgwoningen • Gebied verder ontwikkelen als cultuur-historische gebied met industrieel karakter 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen
	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren oplossen op eigen perceel; dient te voldoen aan hoge parkeernorm Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 • Beeldbepalende panden + schoorsteen zijn beschermd binnen het bestemmingsplan
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 12.868 m² • Schoolstraat: kantoorgebouw (nr. 18), woning (nr. 16 + 12-14), gebouwen (nr. 3 + 5) & Ruijschenberghstraat: fabriekswoning (nr. 14) als beeldbepalende architectuur; bouw- en goothoogte hierop aansluiten



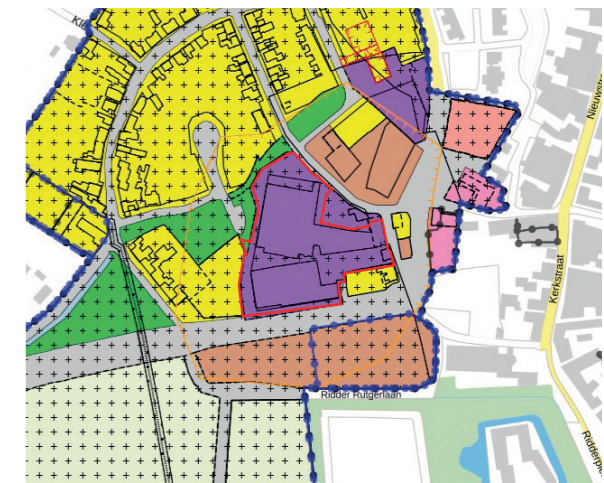
Afbeelding xx: Planvoorstel Van Den Ackerterrein



Afbeelding xx: Foto locatie, Schoolstraat



Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Foto locatie, Komweg



Afbeelding xx: Foto locatie, binnenterrein

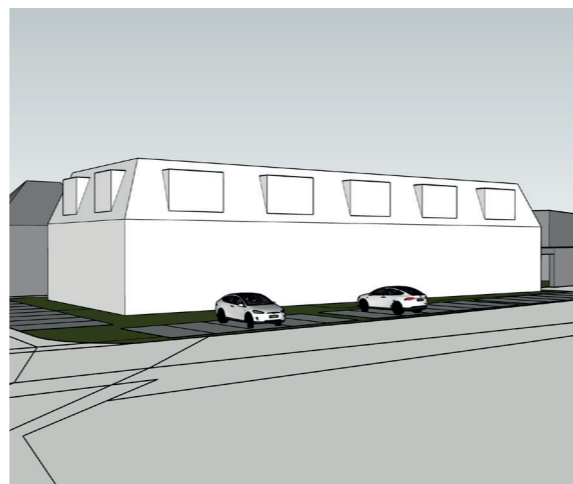


Afbeelding xx: Foto locatie, binnenterrein

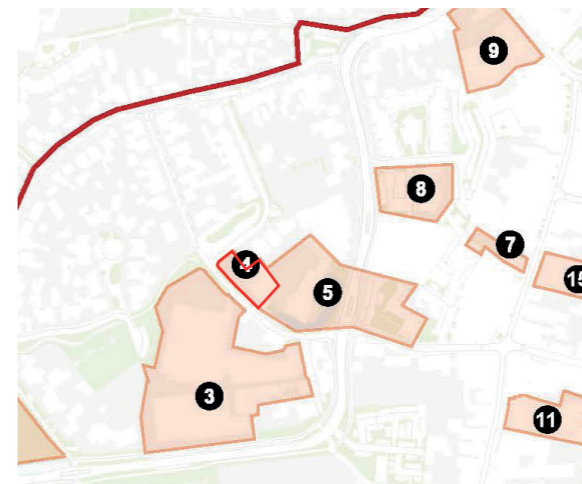
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. 20 appartementen (BVO 1400 m² > 70-90 m²/woning) • 3 lagen met kap • Woningbouw of functie gekoppeld aan ontwikkeling politiebureau en Van den Ackerterrein (ontwikkellocaties 3 en 5) • Parkeren op eigen terrein t.b.v. betere beleefbaarheid historisch lint (aantal parkeerplaatsen nader te bepalen; dient te voldoen aan parkeernorm) 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling in samenhang met voormalig politiebureau en Van den Ackerterrein (ontwikkellocatie 3 en 5) • Creëren overgang tussen grondgebonden woningen naar grootschaligheid van voormalig politiebureau • Oriëntatie bebouwing op Ruijschenberghstraat, i.v.m. historische route • Architectuur in aansluiting op verschijningsvorm pand Ruijschenberghstraat 14 • Rooilijn gelijk aan naastgelegen woningen; de exacte rooilijn behoeft nog een nadere studie/onderbouwing • 3 meter afstand t.o.v. zijdelingse perceelsgrens met wonen • Geen blinde zijgevels • Doorzetten smal, vergroend straatprofiel + aandacht voor bestaande bomen en toepassing van blokhagen • Oplossing inpassing parkeernorm; variantenonderzoek naar parkeren verdiept/achter het gebouw (half-verdiept parkeren niet toegestaan) 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling woningbouw • Verbeteren cultuur-historische verbinding Kasteel, Kerk, Latijnse school en de Ruijschenberghstraat 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	<p>ONDERZOEKEN TE VOLDOEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren: inpassing parkeernorm; te onderzoeken via varianten • Akoestisch onderzoek • Historisch en verkennend bodemonderzoek • Archeologisch onderzoek
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 1.440 m² • Huidig pand (uitvaartcentrum): 504 m² • Fabriekswoning Ruijschenberghstraat (nr. 14) als beeldbepalende architectuur; bouw- en goothoogte hierop aansluiten 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planologische procedure doorlopen > wijziging naar 'wonen' • Initiatief moet voldoen aan welstandsnota + waterbergingsnota • Parkeernorm volgens Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 • Groennorm 75 m² per woning



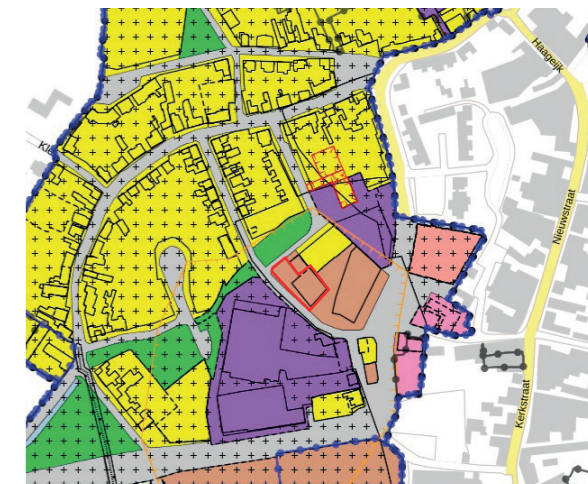
Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kadern ontwikkeling



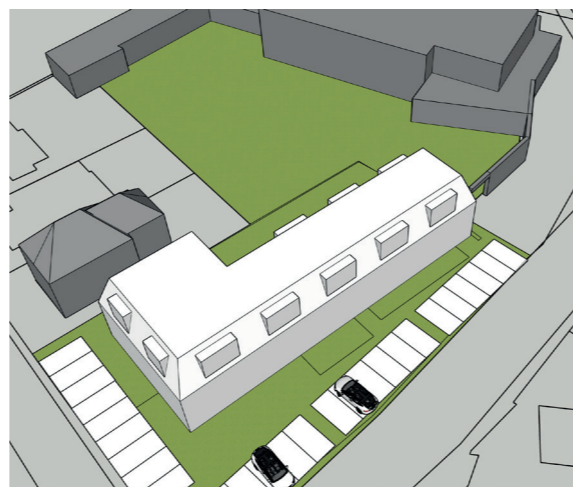
Afbeelding xx: Impressie Ontwikkeling, ooghoogte perspectief



Afbeelding xx: Locatie en kadern ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Impressie Ontwikkeling, vogelvluchtperspectief



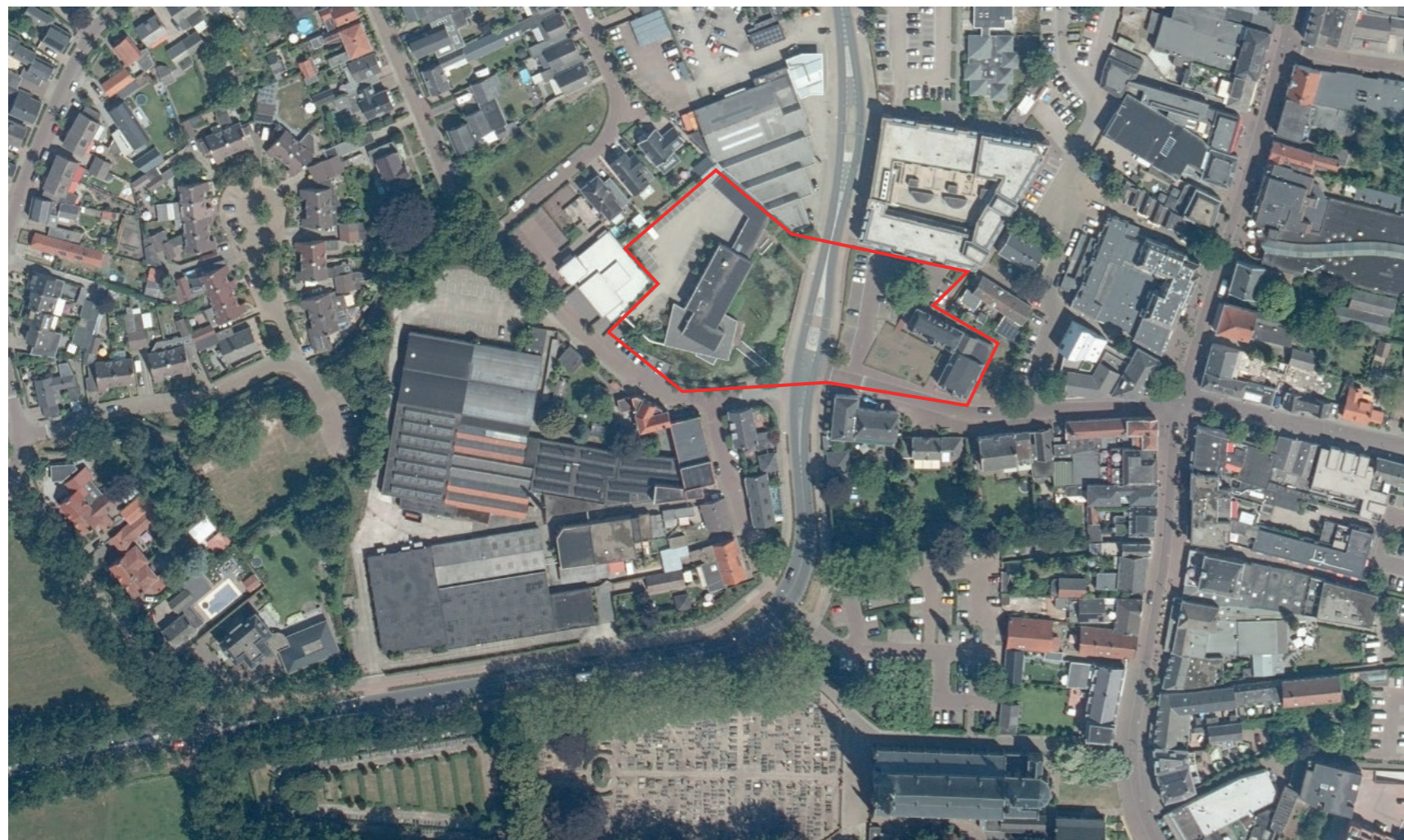
Afbeelding xx: Foto locatie, ooghoogteperspectief



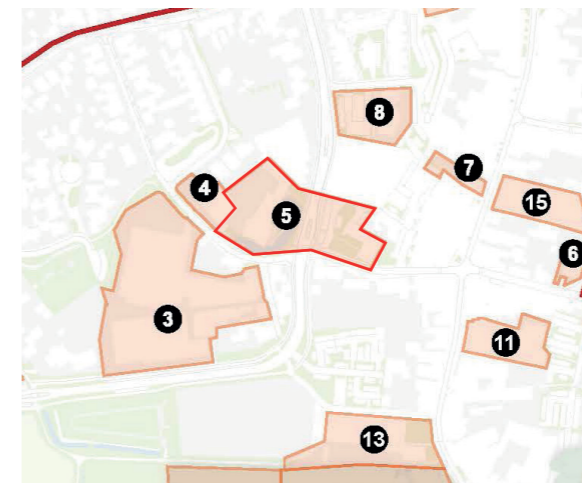
Afbeelding xx: Foto locatie, ooghoogteperspectief

SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 5 - VOORMALIG POLITIEBUREAU

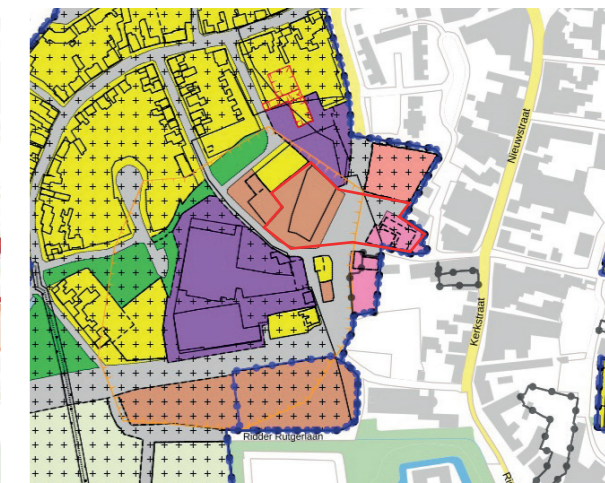
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen / zorg gestapeld (BVO 1169 m² indien behoud bestaand pand) • Cultuur functie (in aansluiting met ontwikkeling 3, 4 en 13) 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behouden van cultuur-historische gracht rondom het plangebied; gracht eigendom van Gemeente Gemert • Versterken historische beleving voormalig Mottekasteel • Morfologische aansluiting met Nettorama-blok in bouwhoogte • Oriëntatie tweezijdig: aan historische route Ruijschenberghstraat (primair) en Komweg (secundair) > versterken lijn Ruijschenberghstraat door hoekaccent • Aanbrengen van meer verticaliteit in initiatief • Naastgelegen perceel (perceel BP tankstation en autobedrijf Vogels) erbij betrekken; mogelijke kans voor waterbuffering • Watercirculatie mogelijk maken in gracht > Kansen verkennen om Rips te verbinden met gracht • Entrée gebouw/bouwblok sluit aan op brug over gracht • Parkeren op eigen terrein t.b.v. betere beleefbaarheid historisch lint; parkeren dient te voldoen aan de parkeernorm 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rekening houden met twee mogelijke varianten bij de ontwikkeling van het gewenst programma <ol style="list-style-type: none"> 1. Behouden van huidige gebouw (dit kan ook als tijdelijke oplossing) (BVO 1169 m²) 2. Nieuwbouw (BVO nader te bepalen) • Ontwikkeling van een multifunctioneel programma; integratie tussen verschillende functies > collectief doeleinde • Verbeteren verbinding tussen Ridderplein, Kasteel, Kerk, Latijnse school en de ontwikkeling (in samenspraak met de ontwikkelingen 3, 4 en 13) 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 68.000 m² • Bouw- en goothoogte aansluiten op omliggende bebouwing • Oppervlakte huidig pand (politiebureau): 1169 m² 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren oplossen op eigen perceel; dient te voldoen aan hoge parkeernorm Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kadern ontwikkeling



Afbeelding xx: Locatie en kadern ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Foto locatie, Ruijschenberghstraat



Afbeelding xx: Foto locatie, Komweg

SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 6 - HOEK VIRMUNDTSTRAAT/VROONHOF

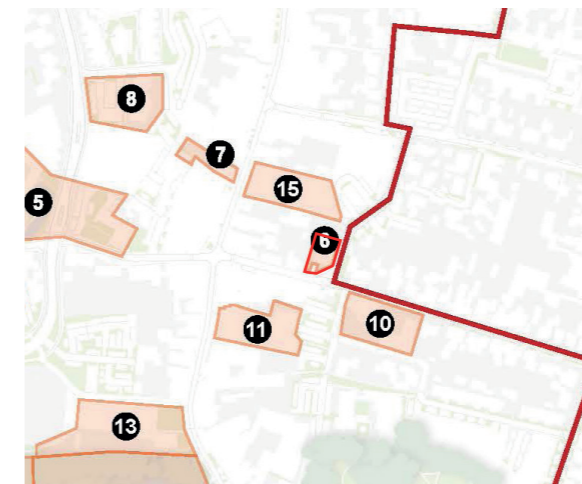
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 appartementen (verschillende type woningen) (BVO 586 m²) • Ateliers/atelierwoningen plint (BVO 355 m²); ongeveer 2 woningen/ateliers; plint maximaal 3,5 m • Oriëntatie tweezijdig op Vroonhof en Virmundtsraat; accent/hoekverbijzondering toegestaan • Gevel verticaal geleed en gesegmenteerd • Maximale bouwhoogte in afstemming met hoogte bebouwing Gelind (ontwikkellocatie 10) • Maximaal 2 bouwlagen met kap (Vroonhof) en maximaal 3 lagen met kap (Virmundtstaat) • Per pand aan de Vroonhof is er een afwisseling in de nokrichting en kapvormen • Parkeren op eigen terrein oplossen; dient te voldoen aan parkeernorm (13,5 parkeerplaatsen benodigd bij 6 appartementen + commerciële plint) <ul style="list-style-type: none"> - Dubbelgebruik parkeerplaatsen voor woningen + kantoor/atelier mogelijk 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • As Vroonhof verleggen; verplaatsing van haaks parkeren naar andere kant van de weg i.v.m. veiligheid • Beeldkwaliteit in aansluiting op het historische-traditioneel karakter van de Virmundtstraat en Vroonhof (dorpse schaal en ruimtelijke vormgeving) • Industrieel karakter KPN-locatie versterken: 'loodsachtig karakter' bebouwing • Type woningbouw nader te bepalen; incl. bouwhoogte afstemmen op max. hoogte bebouwing Gelind (ontwikkellocatie 10) • Stimuleren doorgaande route/verbinding tussen Virmundtsraat en parkeerplaats Vroonhof-Passage Commandeur • Toevoeging kwalitatief groen in straatprofiel, incl. parkeren in het groen • Openbreken plangebied d.m.v. afbraak gemetselde muur + hekwerk; directe relatie tussen openbare ruimte, plint en gebouw 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling woningbouw (nader te bepalen) <ul style="list-style-type: none"> - Optie 1: Transformeren bestaand pand + optoppen met één extra laag > 2 grondgebonden woningen / max. 5 appartementen - Optie 2: Afbraak/sloop bestaand pand; nieuwbouw max. 4 stadswoningen binnen hetzelfde bouwvlak - Optie 3: Afbraak/sloop bestaand pand; nieuwbouw compact appartementencomplex > max. 6-7 appartementen • Plint: niet commercieel; optie tot ateliers/atelierwoningen met daarboven woningen voor kleinschalige huishoudens (referentie Jumbo, Strijp - Eindhoven) • Fysieke aanleg van groen op eigen terrein en/of vergroening d.m.v. dak en/of gevel; dient te voldoen aan de groennorm 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 546 m² • Bouwhoogte max. 11,5 m / goothoogte max. 7,5 m • Max. 60% bebouwing bouwvlak (hoofd- en bijbehorende gebouwen) • Huidig pand: 241 m² 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren dient te voldoen aan Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 • Planologische procedure doorlopen; wijzigen BP naar 'wonen' • Plannen dienen te voldoen aan beeldkwaliteitplan • Groennorm: 75 m²/woning



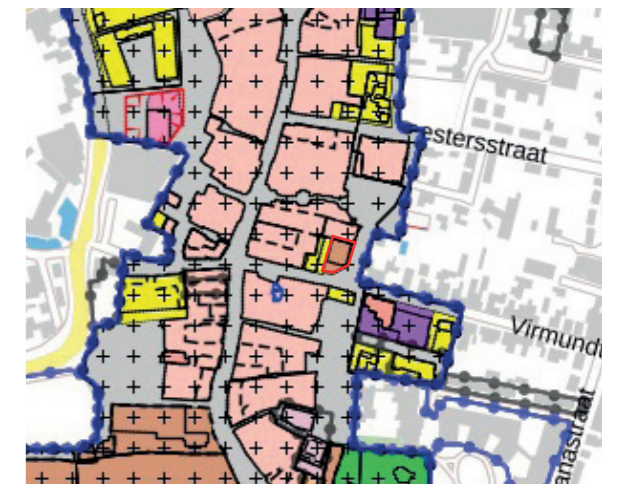
Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kadern ontwikkeling



Afbeelding xx: Voorgevel, zijgevel en plattegrond 1e verdieping initiatief



Afbeelding xx: Locatie en kadern ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Foto locatie, Virmundtstraat-Vroonhof



Afbeelding xx: Foto locatie, Virmundtstraat

SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 7 - NIEUWSTRAAT/ELISABETHPLAATS (GASTHUISHOF)

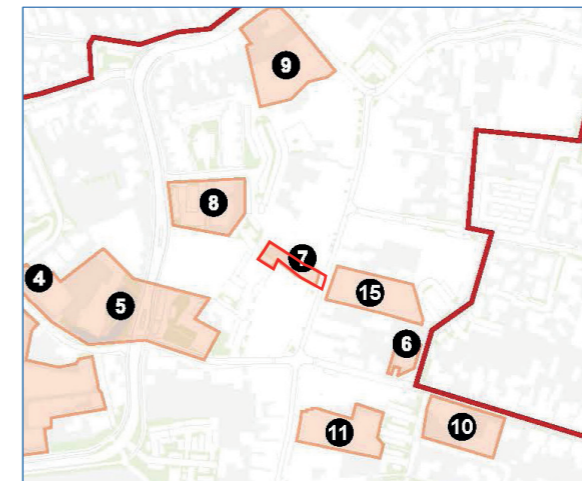
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 woningen gestapeld (permanent + tijdelijk; totaal BVO 865 m²) • Commerciële functie in plint (BVO 235 m² > Nieuwstraat 105 m² / Elisabethplaats 130 m²) • Groen voorzien in plan; dient te voldoen aan groennorm (BVO totaal 825 m²) <ul style="list-style-type: none"> - 80 m² groen dak + 75 m² noordzijde Rochushuis > 3 bomen 2e orde in tusenruimte / 4 bomen 1e orde voor Nettorama / 3 bomen 1e orde op Elisabethplein • Parkeren oplossen op eigen perceel (in dek/verhoogd plein), dient te voldoen aan parkeernorm > parkeerdruk 14,4 p.p. / parkeerdruk O.R. 7,4 p.p. • Breedte voorgevel Nieuwstraat zoekt aansluiting bij naastgelegen panden; aansluiten in lint • 3 lagen met kap (in aansluiting met bouwhoogtes omgeving) • Oriëntatie tweezijdig op Nieuwstraat en Elisabethplaats • Rooilijn Nieuwstraat in aansluiting met bestaande bebouwing 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke structuur aanbrengen rondom Elisabethplaats d.m.v. gebouw en inrichting openbare ruimte • Ontwikkeling Elisabethplein; als uitbreiding van het winkelgebied > verbinding tussen Elisabethplaats, Nieuwstraat en passage 'De Commandeur' • Hoger schaalniveau: stimuleren van verbinding tussen Van Den Ackerterrein + nieuwe Aldi + Centrum Gemert • Inrichting plein en gebouw moeten een dialoog met elkaar aangaan en kan worden ingezet als structurerend element op de Elisabethplaats; tussen verblijven, logistiek en parkeren • Gebouw en openbare ruimte dienen integraal te worden ontworpen • Ruimtelijke vormgeving installatie op dak in acht nemen; zichtbaarheid vanaf de plint beperken • Groene omranding buitenruimte tweede verdieping (80 m²) • Doorlopen planologische procedure (wijziging bestemmingsplan naar 'wonen + commercieel');
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling gestapelde woningbouw, retail en publiek domein te midden van retail concentratiegebied • Commerciële plint aan Nieuwstraat hard, commerciële plint aan Elisabethplein zacht • Hoogte commerciële plint in aansluiting op naastgelegen panden • Ontwikkeling aantrekkelijk publiek domein aan Elisabethplaats > Elisabethplein (kleinschaliger dan Ridderplein) • Versterken verbinding tussen Elisabethplaats, Nieuwstraat en Passage 'De Commandeur' (ontwikkeling 15) 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen <p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 825 m² • Bouw- en goothoogte Nieuwstraat in relatie met omliggende bebouwing • Bouw- en goothoogte Elisabethplaats in relatie met blok Nettorama <p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan het keurmerk Duurzaam Veilig + relevante politiekeurmerken • Dient te voldoen aan groennorm 75 m² / woning • Dient te voldoen aan Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 • Bijdrage in parkeerfonds t.b.v. oplossen bezoekersparkeren in O.R.



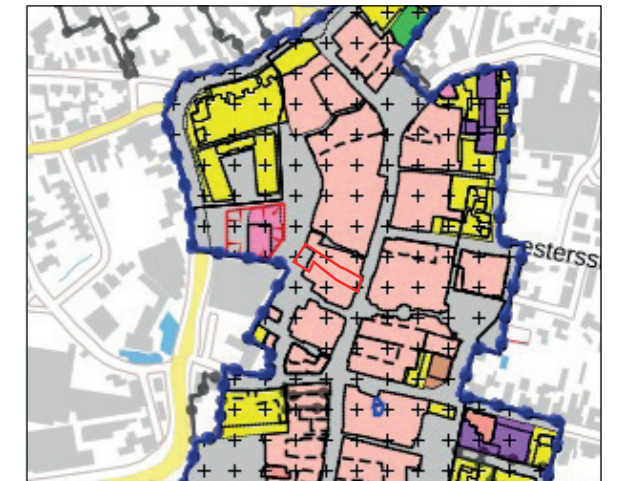
Afbeelding xx: Planvoorstel ontwikkeling Kosse



Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kader initiatief



Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Foto locatie, Nieuwstraat



Afbeelding xx: Foto locatie, Nieuwstraat



Afbeelding xx: Voorkeursmodel ontwikkeling Elisabethplaats

<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Min. 40-50 betaalbare (middeldure) koop appartementen (BVO totaal 3.159 m² (1e/2e verdieping 1.184 m²; 3e verdieping 791,61m²) > 21 bergingen in kelder • Detailhandel (ALDI) + horeca in plint (netto vloeroppervlak 1.340 m² + 300 m² laden/lossen) • Blurring functies gedeeltelijk toegestaan mits passend bij hoofdfunctie • 3 lagen kap + souterrain • Kwalitatieve inpassing parkeren in koffer/kelder 122 parkeerplaatsen parkeerkelder; bewoners & 25 parkeerplaatsen op maaiveld; bezoekers • Rooilijn aan Komweg gelijk met Nettorama en blok aan de Gasthuisgang; rooilijn aan Elisabethplaats gelijk met pand Aldenbergh • Tweezijdige oriëntatie; op zowel Elisabethplaats als Komweg; nieuw blok als schakelfunctie • Verspringende gootlijn • Binnentuin op verdieping; gelegen op 1e verdieping boven commerciële plint 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader onderzoeken logistieke knoop aan Komweg, incl. parkeren, uitrit Nettorama en kruising met fietspad > nieuwe profilering Komweg • Beeldkwaliteit blinde gevel tussen Nettorama en nieuw bouwblok > zichtlijn tussen Nettorama en Bouwblok onderzoeken op beeldkwaliteit • Gevel ter plaatse van het magazijn Nettorama en Aldi moet voldoen aan beeldkwaliteit (incl. voldoende breed > minimaal 9 m) • Valbeveiliging van de Tapis roulant in acht nemen • Afwaarderen Komweg; toegankelijkheid vracht Nettorama wel in stand houden • Kwaliteitsimpuls straatprofiel Gasthuisgang • Functies aan Elisabethplaats in relatie met nieuw te ontwerpen Elisabethplein; doorlopend publiek domein als verblijfsruimte • Aantrekkelijk-kwalitatieve vormgeving plint (transparantie, ontsluitingen); met name aan Elisabethplaats • Overgang in schaal van Aldenbergh naar Gasthuisgang > Afzomen bouwblok aan Gasthuisgang
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling gestapelde woningbouw voor specifieke doelgroepen • Kop van het gebouw aan de Komweg is gefragmenteerd; dit is een positief waarde-oordeel • Massief blok is opgedeeld in twee kleiner ogende volumes • Beeldkwaliteit, parcellering, geleding en plasticiteit gevels aansluitend bij bebouwing omgeving (Aldenbergh + Elisabethplaats) • Ontwikkeling van een binnentuin op verdieping; collectief doeleinde 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen <p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 2.600 m² • Bouw- en goothoogte in aansluiting op blok Nettorama <p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planologische procedure doorlopen: wijziging naar 'wonen' • Dient te voldoen aan het keurmerk Duurzaam Veilig en relevante politiekeurmerken



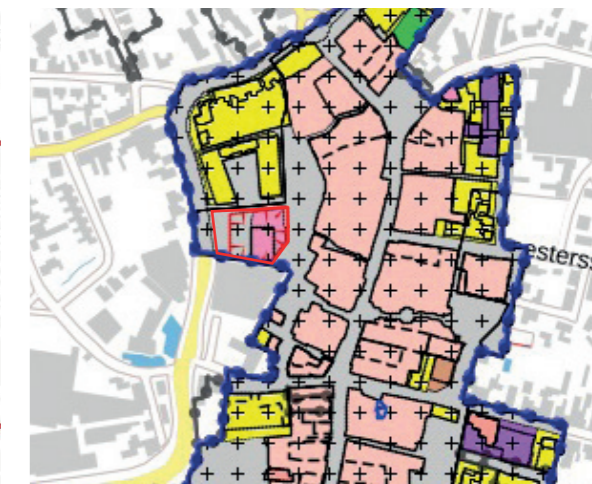
Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kaders ontwikkeling



Afbeelding xx: Foto locatie, vogelvluchtperspectief



Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Foto locatie, Komweg



Afbeelding xx: Foto locatie, Elisabethplaats



Afbeelding xx: Foto locatie, Elisabethplaats

SPVE ONTWIKKELLOCATIE 9 - HOEK HAAGEIJK/KOMWEG

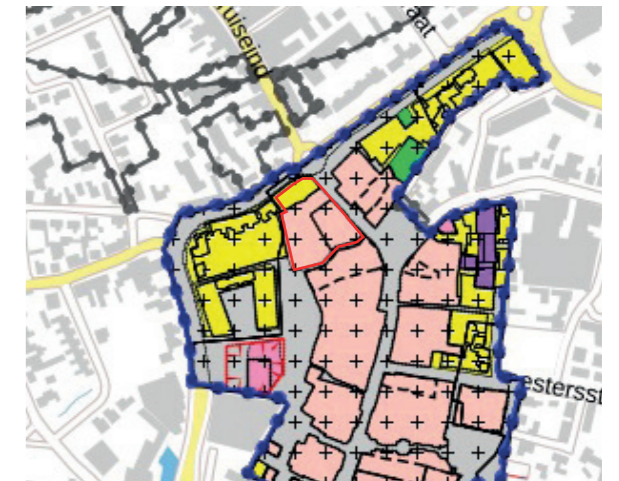
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detailhandel (supermarkt) in de plint (BVO nader te bepalen) • Parkeren op eigen terrein; dient te voldoen aan parkeernorm 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relatie met einde Nieuwstraat en begin Komweg stimuleren/aanzetten • Ontwikkeling/initiatief functionerend als entreefunctie: (herkenbaar) startpunt van het Centrum Gemert • Onderzoeken mogelijkheden doorsteek van Elisabethplaats naar Komweg middels doorgaand verkeer > mogelijkheden tot opheffing 'Gasthuisgang' ten zuiden van het plangebied 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling supermarkt op geschikte locatie 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 975 m² 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dient te voldoen aan Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kaders ontwikkeling



Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Foto locatie, vogelvluchtperspectief



Afbeelding xx: Foto locatie

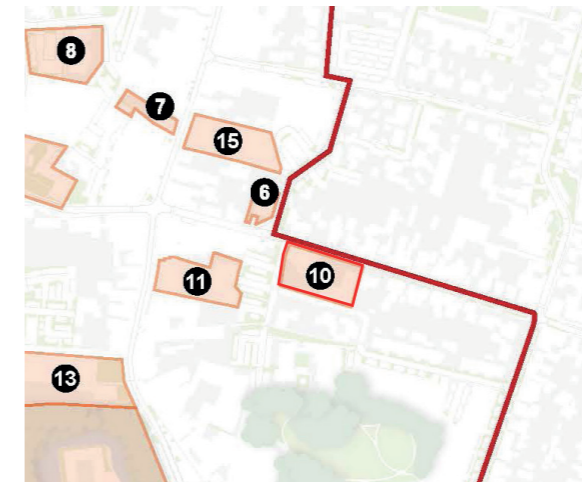
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 woningen; 16 appartementen en 4 grondgebonden woningen (BVO nader te bepalen) • De 16 appartementen zijn geïntegreerd op het Gelind; gepositioneerd in één volume; in 3 afzonderlijk te onderscheiden volumes met Archetype huis • De 4 grondgebonden woningen sluiten aan bij behouding in de Virmundstraat; vormgegeven met een mansardekap • Rooilijn gelijk met naastgelegen woningen • Parkeren oplossen op achterterrein; bereikbaar via een 'gat' in de haag aan de Prinses Irenestraat (18 parkeerplaatsen); parkeren dient te voldoen aan parkeernorm • Buitenruimte op de begane grond vormgegeven als tuinen aan de Gelind-zijde • Buitenruimte op verdieping; vormgeving nader te onderzoeken • Één centraal stijgpunt ter ontsluiting 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architectonische vormgeving afstemmen op industriële loodsen rondom Gelind > industrieel karakter behouden/aanscherpen • Parkeren aan de Virmundstraat verwijderen; ten behoeve van de buitenruimte appartementen op de begane grond • Inpandige buitenruimte op verdieping nader uit te werken (variantenonderzoek) 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling van een gelaagd én grondgebonden woonprogramma • Met de grondgebonden woningen wordt aansluiting gezocht met de woningen aan de Virmundstraat • De oriëntatie van de kappen haaks op het Gelind 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 191 m² • Bouw- en goothoogte in aansluiting met omliggende bebouwing + in relatie met ontwikkellocatie 6 (bouwhoogte max. 11,5 m; goothoogte max. 7,5 m) 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren dient te voldoen aan Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



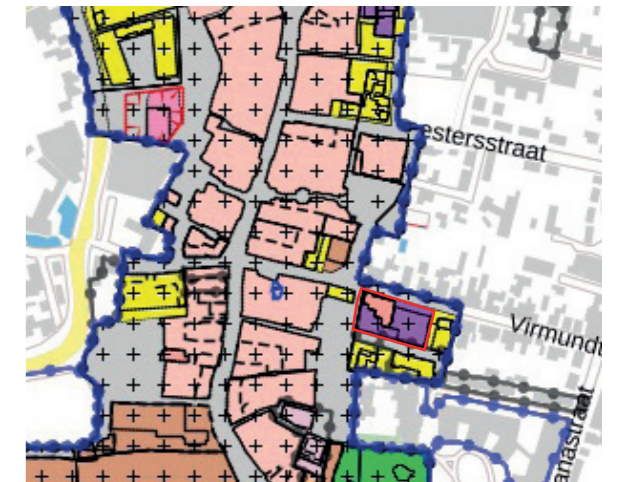
Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kadern ontwikkeling



Afbeelding xx: Foto locatie, Virmundstraat



Afbeelding xx: Locatie en kadern ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Foto locatie, Gelind



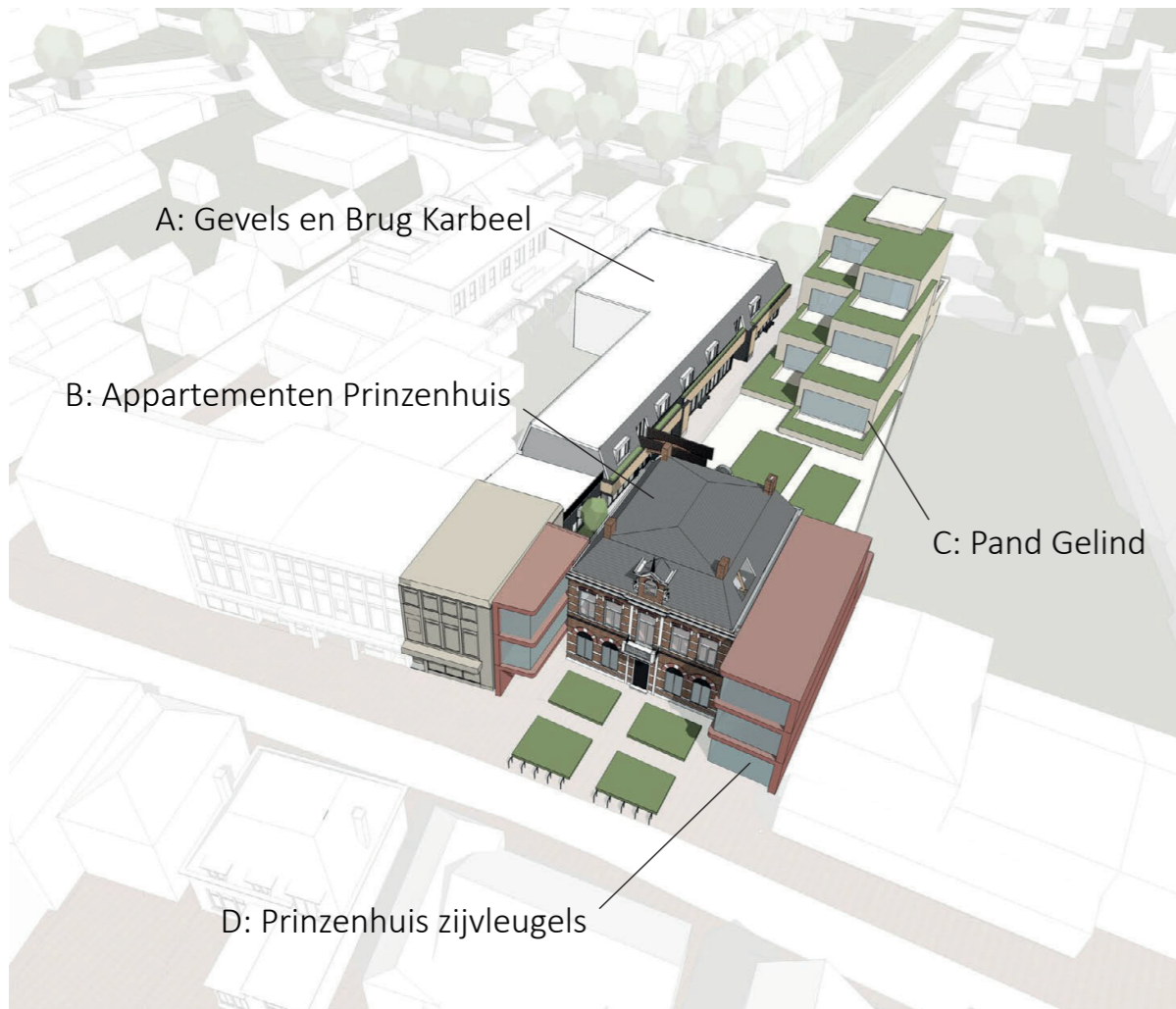
Afbeelding xx: Foto locatie, Gelind



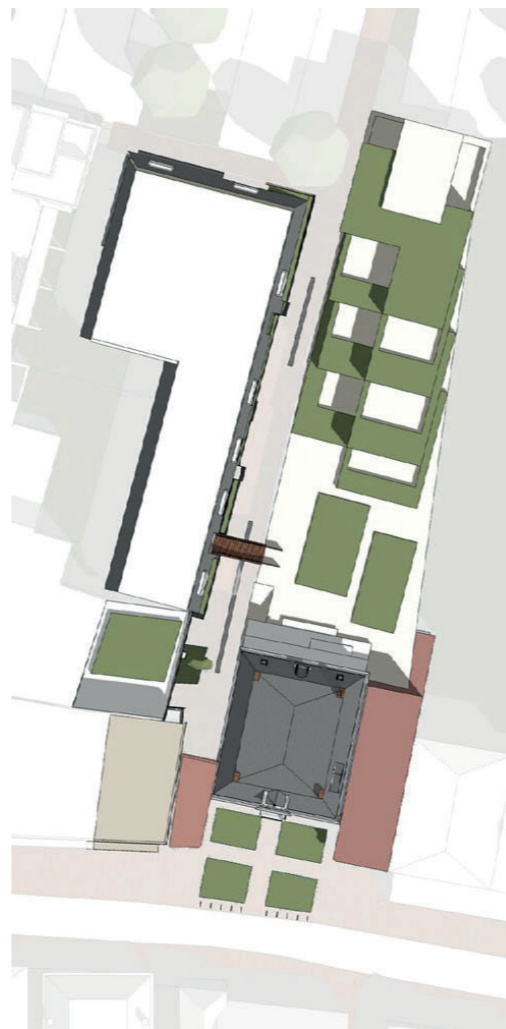
Afbeelding xx: Foto locatie, vogelvluchtperspectief

SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 11 - PRINZENHUIS/KARBEEL

<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 appartementen (verschillende typen B-C-D) (BVO 1312 m²) > gestapelde woningbouw (BVO buitenruimte appartementen 106 m²) • Commerciële ruimte/retail in plint Prinzenhuis, nieuwbouw zijvleugels Prinzenhuis en pand Gelind (BVO totaal 896 m²; 180 m² + 196 m² + 520 m²) • Bergingen (BVO 80 m²) • Collectieve tuin op verdieping; verbinding met brug richting bedrijfsverzamelgebouw • Opgenomen groen in plan 486,8 m² (A. bg + 1e verd. 23 m² + boom 2e categ. 22,8 m² / C. 1e verd. groendak 334 m² / D. bg. 65 m² + 1e verd. 42 m²) • Parkeren oplossen op eigen terrein; dient te voldoen aan parkeernorm > 50,9 nieuwe parkeerplaatsen (45 bestaande parkeerplaatsen; dus 5,9 parkeerplaatsen te kort) • De maximale bouwhoogte is max. de vergunde al dan niet bestaande bouwhoogte (hoofdgebouwen) / max. 5,5 m (bijbehorend bouwwerk) • De maximale goothoogte max. de vergunde al dan niet bestaande goothoogte (hoofdgebouwen) / max. 3,5 m (bijbehorend bouwwerk) • De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn is tenminste 1 m 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herstellen van oorspronkelijke gevel Prinzenhuis • Plein maken voor het Prinzenhuis; publieke ruimte in (cultuur-historische) waarde herstellen • Gevels pand Karbeel (A) opknappen/herwaarderen; opwaardering gezicht Steeg 't Karbeel' • Integraal ontwerpen van pand en openbaar gebied • Deel D: Plandeel herzien; vrije ligging en historische waarde Prinzenhuis komt hiermee in het geding 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling van een gefaseerde aanpak (A, B, C en D) <ul style="list-style-type: none"> - A: Gevels en Brug Karbeel / B: Appartementen Prinzenhuis / C: Pand Gelind / D: Prinzenhuis zijvleugels / Tuin midden + plein Prinzenhuis • Ontwikkeling van woonfunctie met getrapte opbouw richting binnentuin; hoogste zijde aan het Gelind • Ontwikkeling van commerciële plint voor kleinschalige bedrijvigheid • Ontwikkeling van collectieve tuin op verdieping, incl. brug ter verbinding pand Karbeel - tuin - Prinzenhuis • Uitbouw aan de voorzijde Prinzenhuis afbreken; inrichten als openbaar gebied 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 2.148 m² • Bouw- en goothoogte volgens vastgestelde normen • 60 % bebouwing bouwvlak voor hoofd- en bijgebouwen 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dient te voldoen aan Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



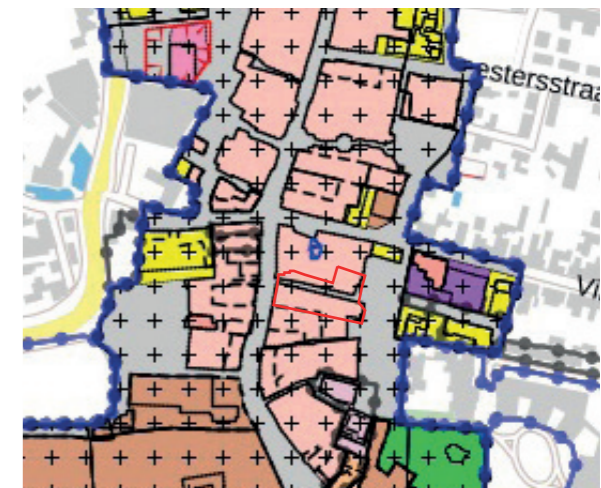
Afbeelding xx: Planvorming Karbeel inclusief aanduiding onderdelen initiatief, vogelvluchtperspectief



Afbeelding xx: Plattegrond planvorming Karbeel



Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



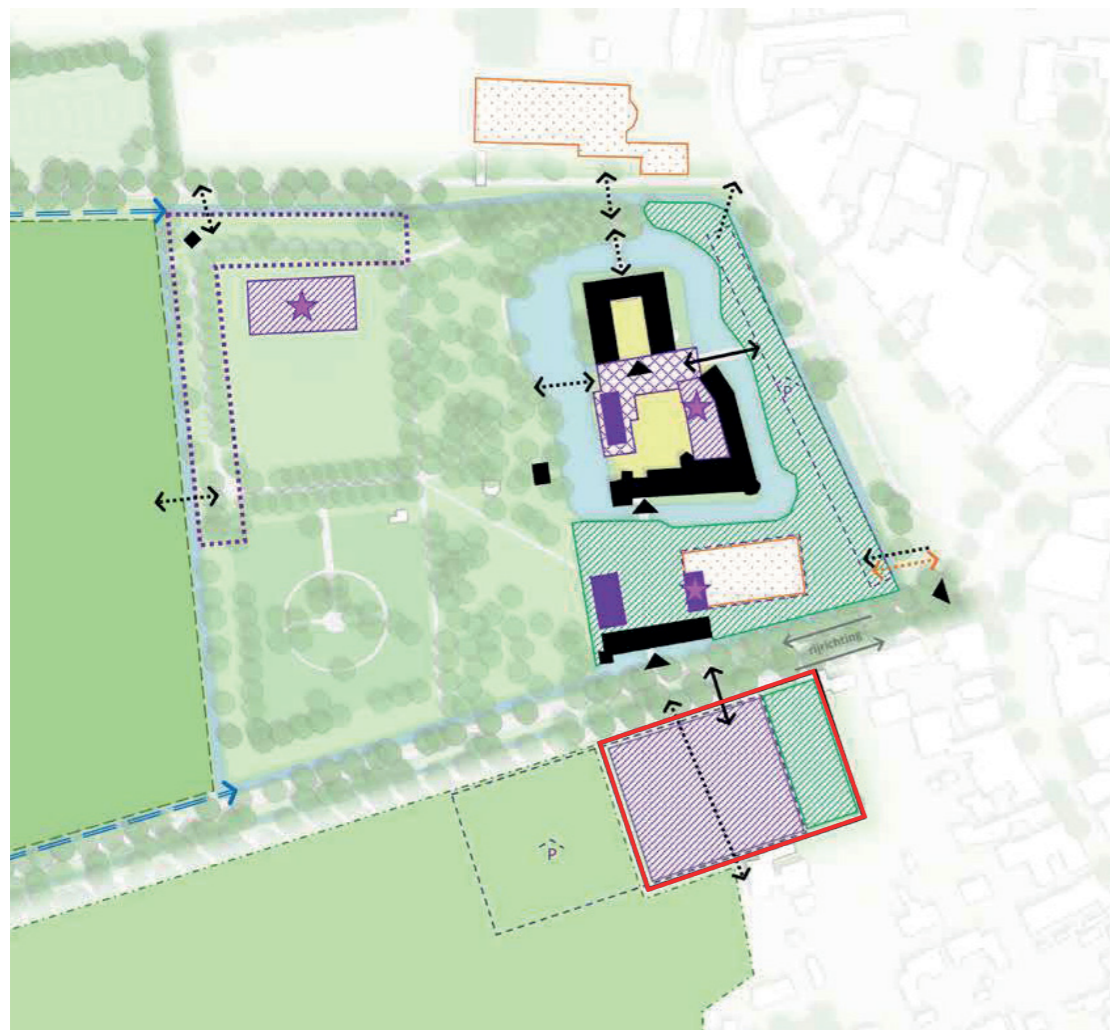
Afbeelding xx: Foto locatie, Kerkstraat - Prinzenhuis



Afbeelding xx: Foto locatie, Karbeel

SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 12 - KASTEEL | OMMUURDE KASTEELTUIN

<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 grondgebonden patiowoningen (BVO nader te bepalen) • Moestuin (collectief doeleinde) (BVO nader te bepalen) • Parkeren wordt integraal opgelost met het kasteel. Parkeren dient te voldoen aan de parkeernorm (260 parkeerplaatsen ten zuiden van het kasteel) 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Karakteristiek-historische ruimtelijke kwaliteiten ommuurde tuin behouden • In ontwikkeling hoogte historische tuinmuur als leidraad • Ontwikkeling moet ondergeschikt zijn aan het kasteel; respect voor het het cultuur-historisch efgoed 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling van 15 patiowoningen binnen de contour en hoogte van de tuinmuur van historisch ommuurde tuin • Ontwikkeling van een moestuin met collectief doeleinde • Ontsluiting plangebied via Helige-Geestlaan + Hopveld (bestaande lanen/paden) 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 5.817 m² • Hoogte historische muur: < 1 bouwlaag, ca. 2,5 meter 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren dient te voldoen aan Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



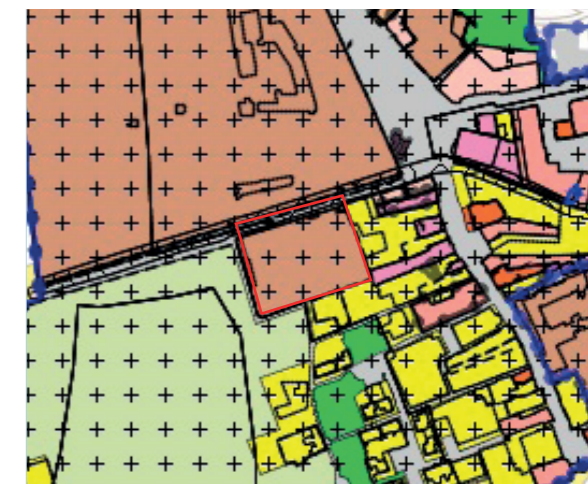
Afbeelding xx: Structuurkaart ontwikkeling Ommuurde tuin



Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, inclusief kaders ontwikkeling



Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Foto locatie



Afbeelding xx: Foto locatie



Afbeelding xx: Foto locatie

SPVE ONTWIKKELLOCATIE 13 - KERK

<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 Cultuurhuizen (De Eendracht / Kunstlokaal) (BVO nader te bepalen) • Bibliotheek (BVO nader te bepalen) • Kerk (BVO nader te bepalen) • Theater (BVO nader te bepalen) • Horeca (BVO nader te bepalen) • Foyer; interactie tussen verschillende functies (BVO nader te bepalen) • Parkeren oplossen via parkeerplaats Hofgoed; dient te voldoen aan parkeernorm 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud en herstel historisch Kerkepad als aandachtspunt • Relatie tussen Kerk en Hofgoed behouden (versterken met ruimtelijke vormgeving publiek domein) • Onderzoeken mogelijkheid voor koppeling Ridder Rutgerlaan - Vrijthof en Ridderplein • Akoestisch onderzoek randvoorwaarden kerk • Dubbelgebruik ruimtes nader onderzoeken > collectief gebruik • Onderzoeken mogelijkheden losknippen van Pastorie en Kerk t.b.v. de verbetering van de relatie tussen de toekomstige ontwikkeling en de Kerkstraat • Ontwikkeling met respect voor cultuur-historisch erfgoed; volumes nieuwbouw dienen ondergeschikt te zijn aan de grandeur van de kerk • Relatiezoeken met functionele mogelijkheden Van Den Ackerterrein 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek herontwikkelingsmogelijkheden van de Kerk; waarbij het mogelijk moet blijven om de Kerk te blijven gebruiken voor ere-diensten • Ontwikkeling van een multifunctioneel en cultureel programma met collectieve doeleinden • Programma's die naar ruimte staat voor de Eendracht en het Kunstlokaal • Hofje voor de Kerk 'Vendelhof' moet worden ingezet voor verbeteren verbinding Ridderplein - Kerkstraat - Nieuwstraat • Stimuleren en ontwikkelen van de verbinding tussen Ridderplein, Kasteel, Kerk en Van Den Ackerterrein 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 3.141 m² 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dient te voldoen aan Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



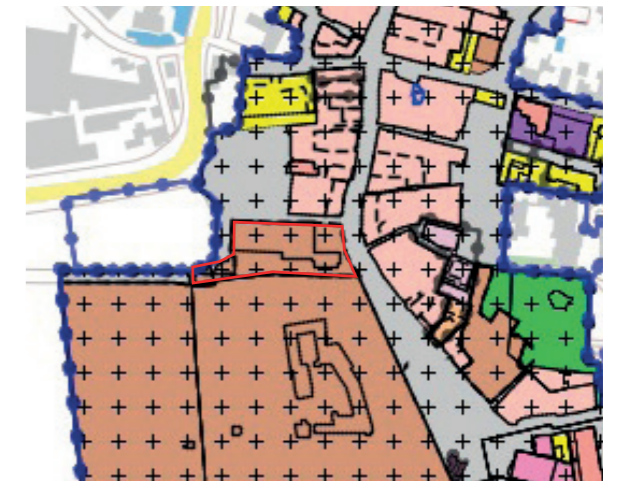
Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kaders ontwikkeling



Afbeelding xx: Foto locatie Kerk



Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Foto locatie, Ridderplein



Afbeelding xx: Foto locatie, Kerkepad

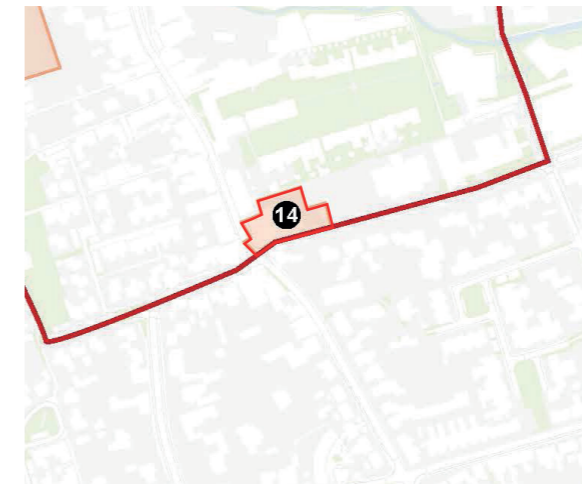
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 grond gebonden rijwoningen, gezinswoningen - koop (BVO 480 m², per woning ca. 120 m² BVO) • Gestapelde woningen > 20 starters/senioren appartementen - koop (BVO 1.500 m², per appartement ca. 75 m² BVO) • 2 lagen met kap • Dorpse architectuur; in aansluiting met bouwstijl panden Binderseind en Churchillaan • Parkeren op eigen terrein; dient te voldoen aan parkeernorm (36 parkeerplaatsen; 36,2 parkeerplaatsen nodig; incl. bezoekers) 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binderseind als primaire oriëntatie bebouwing; Churchillaan secundaire oriëntatie/richting (voldoende afstand onderling) • Onderscheid architectonische vormgeving primair/secundair georiënteerde gebouwen (accenten, hoogteverschillen, verschijningsvorm) • Voorgevels woningen dienen aan de Binderseind/Churchillaan geïoriënteerd te zijn • Het binnengebied alleen als parkeerterrein ontwikkelen; met groene-kwalitatief ruimtelijke invulling • Voortzetting van de beeldkwaliteit van de straatprofielen Stereind-Binderseind (dorpse bouwstijl; karakteristiek Gemert) • Markante hoek tussen Binderseind en Churchillaan behouden • Bebouwing aan Binderseind als hoofdvolume met klokgevel; Churchillaan ondergeschikt hieraan (in hoogte en verschijningsvorm) • Huidige rooilijnsprong van 6 m Binderseind aanhouden • Toepassing van collectief groen/voortuinen woningen Binderseind 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling grondgebonden en gestapelde woningbouw • Geen retail in plint, ondanks planologische mogelijkheden op dit moment 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 2.039 m² • Diepte perceel: 67 m (lengte) / 36 m (breedte) • Bouw- en goothoogte in aansluiting met Churchillaan/Binderseind 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren op eigen terrein of langsparkeren (Binderseind/Churchillaan); dient te voldoen aan de parkeernorm volgens Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



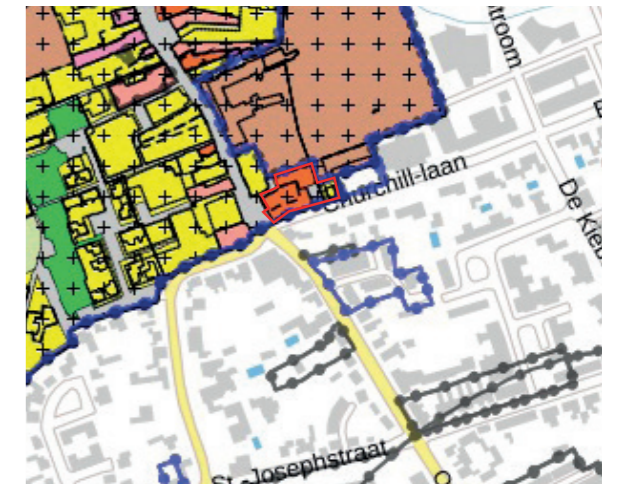
Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kaders ontwikkeling



Afbeelding xx: Planvormgeving initiatief, vogelvluchtperspectief



Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Impressie architecturale vormgeving initiatief



Afbeelding xx: Foto locatie, Binderseind



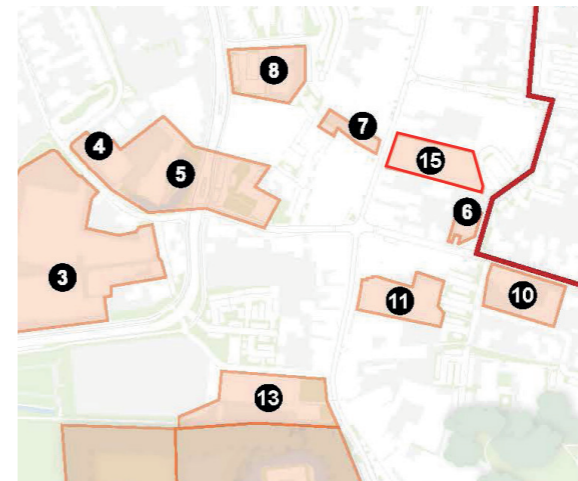
Afbeelding xx: Foto locatie, Churchillaan

SPVEW ONTWIKKELLOCATIE 15 - DE COMMANDEUR

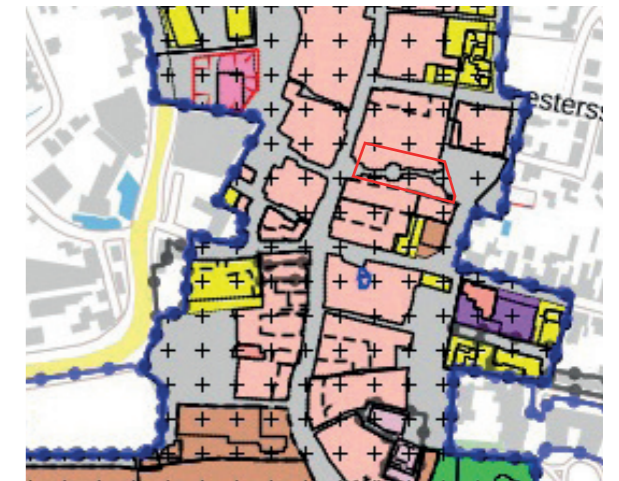
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonprogramma (nader te bepalen) 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doel van de ontwikkeling is om de verbinding tussen het Elisabethplein en de Passage te verbeteren • Onderzoek mogelijkheden publieke toegankelijkheid passage na sluiting van winkels • Onderzoeken combinatie met wonen; t.b.v. levendigheid • Creëren haltermodel met twee commerciële trekkers aan uiteindes 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling van een woonprogramma ter plaatse van de huidige supermarkt > verhuizing van de detailhandel (LIDL) naar elders • Ontwikkeling aantrekkelijke openbare ruimte /plein aan voet nieuw woonprogramma én nieuwe ontwikkeling De Commandeur 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak ... m² • Bouw- en goothoogte ... m • % bebouwing bouwvlak 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Normen > Wonen / Groen / Commerciële / Retail / Parkeren • Toetsing



Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, incl. aanduiding kaders ontwikkeling



Afbeelding xx: Locatie en kaders ontwikkeling / initiatief



Afbeelding xx: Uitsnede BP

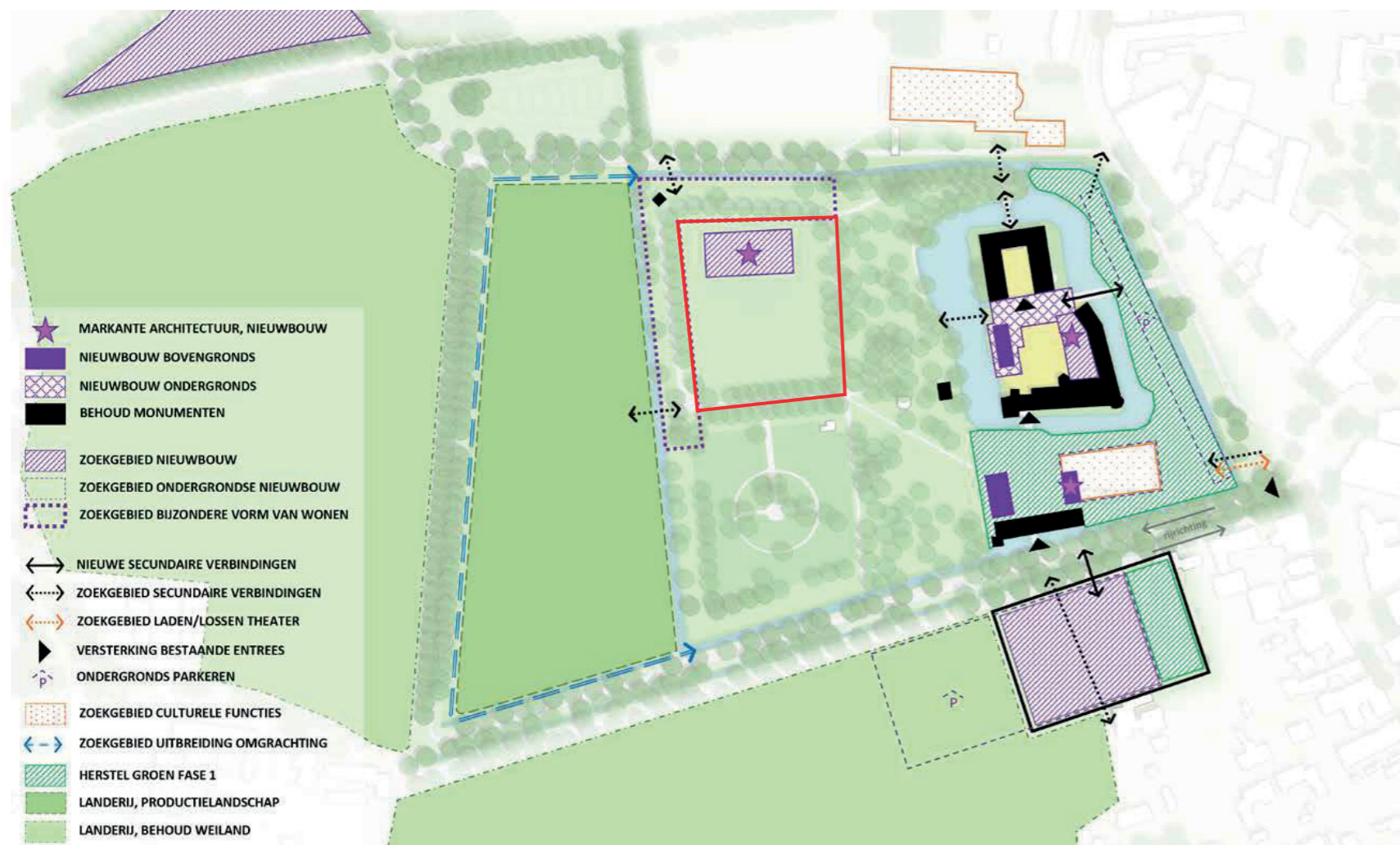


Afbeelding xx: Foto locatie De Commandeur, Vroonhof



Afbeelding xx: Foto locatie De Commandeur, Nieuwstraat

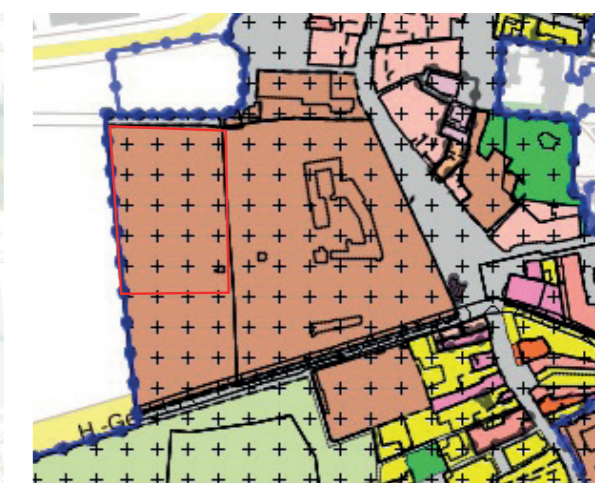
<p>PROGRAMMA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25 appartementen in kasteeltuin; bomencarré (BVO nader te bepalen) • 2 lagen als maximale bouwhoogte • Parkeren op zoeklocatie V 	<p>STEDENBOUWKUNDIG ADVIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling met respect voor bomencarré en lineaire lanenstructuur; inbedding in bestaand landschap • Bebouwing moet ondergeschikt zijn aan het kasteel • Opzoeken relatie met kasteel • Gezien de ligging in de kasteeltuin is de architectonische relatie tussen binnen-buiten van belang (transparantie, doorzichten) • Organische vormgeving; passend binnen het landschap • Gebruik van natuurlijke materialen, passend binnen de groene karakteristieken van de tuin/het park • Bouwhoogte ontwikkeling lager dan bomen carré (maximaal tot onderzijde kruin bomen), maar hoger dan wortels bomen • Ontsluiting via Heilige-Geestlaan (bestaande laan) • Parkeren op locatie V 	
<p>OMSCHRIJVING INITIATIEF ONTWIKKELLOCATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling van 25 appartementen voor verschillende doelgroepen • Inpassing van woningbouw in het lineaire bomencarré • Ontwikkeling woningbouw ondergeschikt aan cultureel-landschappelijk bomencarré • Parkeren op zoeklocatie V nader onderzoeken 	<p>WENSEN EN BEDENKINGEN RAAD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nader te bepalen 	
	<p>HUIDIGE SITUATIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte bouwvlak 11.697 m² • Bouwhoogte lager dan bomencarré 	<p>BELEIDSNORMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren dient te voldoen aan parkeernorm Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



Afbeelding xx: Structuurkaart ontwikkeling Bomencarré, inclusief aanduiding kadernormvorming



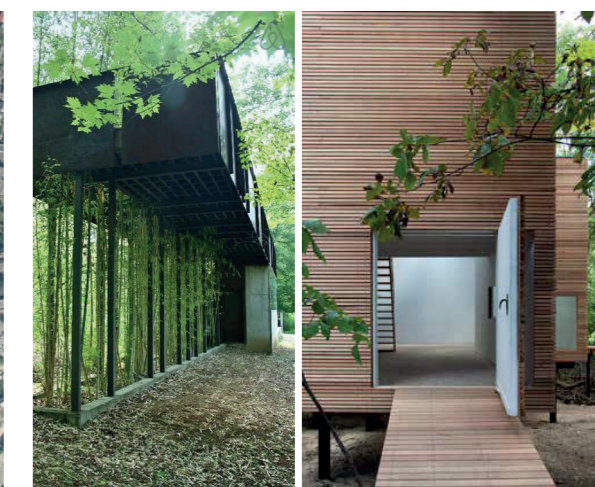
Afbeelding xx: Locatie en kadernormontwikkeling / initiatief



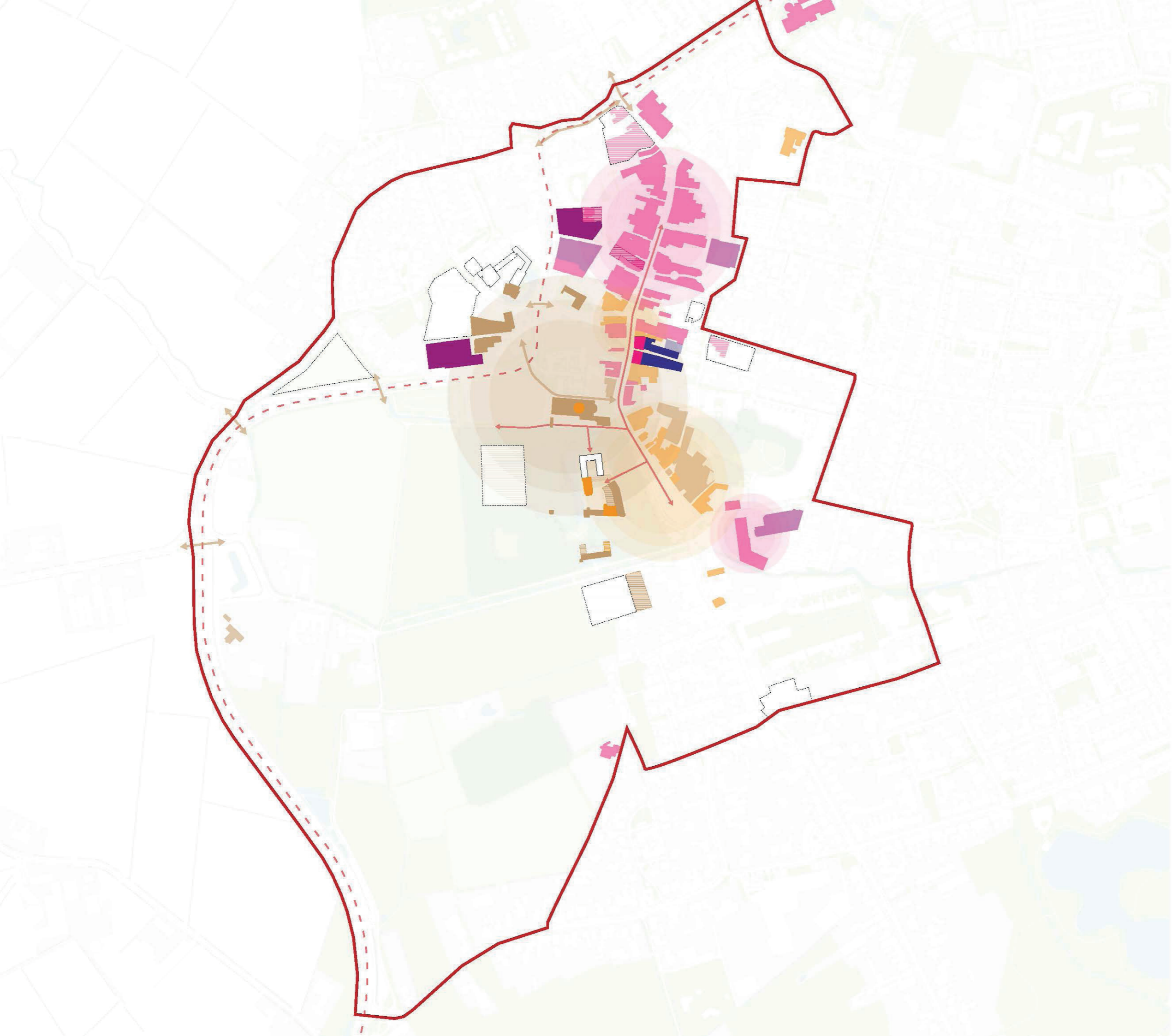
Afbeelding xx: Uitsnede BP



Afbeelding xx: Luchtfoto locatie, inclusief kadernormontwikkeling



Afbeelding xx: Referenties natuurlijk-landschappelijk bouwen



- Wonen + uitbreiding
- Cultureel/maatschappelijk + uitbreiding
- Horeca + uitbreiding
- Niet- dagelijkse boodschappen + uitbreiding
- Dagelijkse Boodschappen + uitbreiding
- Bedrijvigheid + kleinschalige detailhandel
- Verbeteren cultuur-historische verbinding
- Verbeteren verbinding
- Afwaarderen verbinding

**Initiatieven Functies en Voorzieningen
Centrum Gemert**

Gemeente Gemert

Project: 00461617
 Datum: 16-06-2020
 Schaal: 1:5000
 Formaat: A3

4

INITIATIEVEN IN BEELD

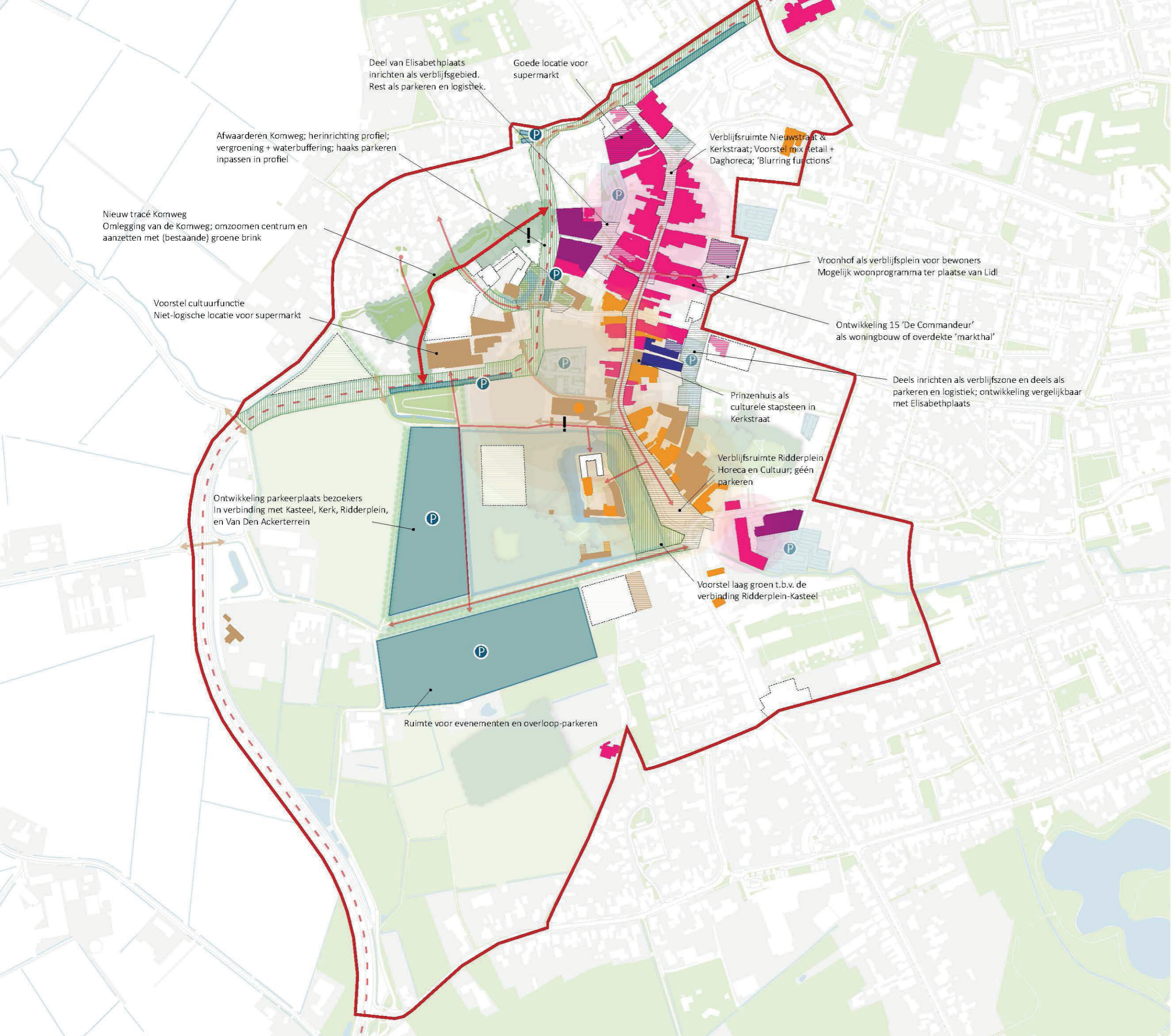
4.1 GEWENSTE FUNCTIES EN VOORZIENINGEN

Op de hier naast afgebeelde kaart zijn de plannen van de diverse initiatiefnemers afgebeeld. Daarbij is gekeken naar de functies op plintniveau, die direct grenzen aan het openbaar gebied.

ZAKEN DIE OPVIELEN BIJ HET INVENTARISEREN VAN DE PLANNEN:

- De Komweg in zijn huidige verschijning zorgt voor een scheiding tussen het centrum en het Van den Ackerterrein, voormalig Politiebureau en 't Hoogh Huys. Dit blijkt ook uit de planvorming. Aan deze kant van het centrum zijn de plannen het minst concreet.
- Commerciële m²'s zijn bij vele initiatiefnemers gewenst, terwijl de opgave is om het retail oppervlak te beperken
- Met name 'de cultuurtempel' die in het centrum moet gaan landen is nog onduidelijk, qua locatie, m²'s en qua relaties met andere functies.
- Het parkeren is in een groot deel van de plannen een struikelblok
- De groennorm wordt zelden gehaald

CONCEPT



Deel van Elisabethplaats inrichten als verblijfsgebied. Rest als parkeren en logistiek.

Goede locatie voor supermarkt

Afwaarderen Kornweg; herinrichting profiel; vergroening + waterbuffering; haaks parkeren inpassen in profiel

Nieuw tracé Kornweg
Omliegging van de Kornweg; omzoomen centrum en aanzetten met (bestaande) groene brink

Voorstel cultuurfunctie
Niet-logische locatie voor supermarkt

Ontwikkeling parkeerplaats bezoekers
In verbinding met Kasteel, Kerk, Ridderplein, en Van Den Ackerterein

Ruimte voor evenementen en overloop-parkeren

Verblijfsruimte Nieuwstraat & Kerkstraat; Voorstel mix retail + Daghoreca; 'Blurring functions'

Vroonhof als verblijfsplein voor bewoners
Mogelijk woonprogramma ter plaatse van Lidl

Ontwikkeling 15 'De Commandeur' als woningbouw of overdekte 'markthal'

Deels inrichten als verblijfszone en deels als parkeren en logistiek; ontwikkeling vergelijkbaar met Elisabethplaats

Prinzenhuis als culturele stapsteen in Kerkstraat

Verblijfsruimte Ridderplein
Horeca en Cultuur; géén parkeren

Voorstel laag groen t.b.v. de verbinding Ridderplein-Kasteel

- Wonen + uitbreiding
- Cultureel/maatschappelijk + uitbreiding
- Horeca + uitbreiding
- Niet- dagelijkse boodschappen + uitbreiding
- Dagelijkse Boodschappen + uitbreiding
- Bedrijvigheid + kleinschalige detailhandel
- Verbeteren cultuur-historische verbinding
- Verbeteren verbinding
- Afwaarderen verbinding
- Verblijfsruimte publiek domein
- Groene parkzone
- Speciale aandacht voor ontwikkeling locatie
- Parkeren bestaand
- Parkeren nieuw

Concept Visie Functies en Voorzieningen Centrum Gemert

Project: 00461617
Datum: 16-06-2020
Schaal: 1:5000
Formaat: A3

Gemeente Gemert

4.2 GEADVISEERDE FUNCTIES EN VOORZIENINGEN

Doorgaand verkeer

Op dit moment rijdt er nog veel doorgaand verkeer over de Komweg (exacte aantallen worden onderzocht). Dat aantal moet omlaag zodat het centrum kan worden omgevormd naar een prettige verblijfsplaats. Daarvoor moet het doorgaand verkeer (dat niet in het centrum hoeft te zijn) worden ontmoedigd om de Komweg te gebruiken. De oplossing daarvoor is deels op te lossen door mensen automatisch de Noord-om op te laten rijden. Het andere deel zit in het vertragen van het verkeer op de Komweg, door deze te versmallen, opnieuw in te richten en mogelijk het tracé van de Komweg te verleggen rond het Van den Ackerterrein. Zo gaat dit gebied ook meer bij het centrum horen en kunnen historische verbindingen hersteld worden.

De Komweg geheel opheffen is niet mogelijk gezien bestaande bebouwing bereikbaar moet blijven!

Parkeren

Parkeren en groen zijn grote ruimteclaims die vaak lastig in te passen zijn in stedelijke herontwikkelingen, vanwege gebrek aan ruimte rondom. Het parkeren in Gemert zien we graag centraal voor externen, denk aan Komweg, nabij kasteel en op het evenemententerrein als overloopgebied. Voor lokale mensen organiseren we het parkeren nabij de trekkers; De supermarkten, die als een tweedelijns gebied achter de hoofdwinkelstraat liggen.

Deze gebieden (elisabethplaats en het gelind) hebben op dit moment gebrek aan structuur vanwege de verrommelde achterkant-situaties. We zien kansen om hier structuur in aan te brengen door een deel van deze gebieden opnieuw in te richten als verblijfsgebied. Voor het andere deel is het belangrijk dat geaccepteerd wordt dat er ook ruimte voor parkeren en logistiek nodig is.

Het aantal parkeerplaatsen dat hierdoor opgeofferd wordt, wordt gecompenseerd langs de Komweg.

Groen

De groennorm van 75m² per woning die wordt voorgeschreven wordt veelal bij de binnenstedelijke plannen niet gehaald, terwijl dit de plekken zijn waar juist de meeste behoefte is aan vergroening. Vele kleine postzegels aan groen voegen echter niet dezelfde kwaliteit toe als een centraal park en daarom stellen we voor de groennorm op te lossen in één centraal Kompark.

Supermarkten

Supermarkten zijn grote trekkers voor lokale bezoekers. De winkels en horeca tussen twee supermarkten profiteren het publiek dat tussen de supermarkten heen en weer loopt. (Haltermodel)

Op basis van deze theorie adviseren we om zowel aan het begin als aan het eind van het 'verblijfsgebied' een supermarkt te plaatsen. Een supermarkt aan de Haageik/Komweg is daarom een logische keuze als tegenhanger van de AH, met Nettorama en de (reeds in principe goedgekeurde) Aldi als stapstenen.

Een supermarkt op het Van den Ackerterrein is een minder logische keuze omdat deze weinig relatie heeft met het winkelgebied en de andere supermarkten.

Cultuur

Het ontwikkelen van een cultuurtempel/cluster rond het kasteel, de kerk, de oude motteburcht lijkt een heel logische keuze, vanwege de nabijheid van het centraal parkeren. Ook het Van den Ackerterrein zien we op een logische manier bij dit cluster horen, vanwege het industriële karakter en de schaal en maat van de bebouwing.

Met name de verplaatsing van het Kunstlokaal en De Eendracht zal een forse ruimtevraag met zich mee brengen, wat nooit allemaal in of rond de kerk kan worden opgelost. Om die reden adviseren we om de relatie tussen Kasteel, Kerk en Van den Ackerterrein te versterken.

Initiatief / Ontwikkellocatie	Wonen		Commercieel/retail		Horeca & Hotel		Cultureel/maatschappelijk		Parkeren		Groen							
	Aantal	BVO (m²)	Appartement/ Grondgebonden	BVO (m²)	Dagelijkse / Niet-dagelijkse boodschappen	BVO (m²)	Hotel/Restaurant/Café	BVO (m²)	Extra	Aantal	BVO (m²)	Cultureel/maatschappelijk/Zo	Aantal	Privé/Openbaar	Aantal	BVO (m²)	Type	
1	Kasteel - Hoofdburcht, Voorburcht en Poortgebouw	8 9	945 1878	A huur A koop			281 RE (Poortgebouw) 148 RE (Voorburcht)	122 122	Ontvangst Terras			1495 Evenementenruimte/congres 1200 Theater	50 P 254 O					
2	Driehoek De Haag/Jezuïetenlaan/Komweg	18 1	? ?	G A									12 P					
3	Van Den Ackerterrein	45	4055	A	2000	D				24	1620	Z ? Cultuurfunctie	106 O 67 P 19 O					
4	t Hoogh Huys	20	1400	A									? P					
5	Voormalig Politiebureau	14	1169	A								? Cultuurfunctie ? Z	? P					
6	Hoek Virmundtstraat/Vroonhof	6 2	586 355	A A									13,5 P					
7	Hoek Nieuwstraat/Elisabethplaats	12	865	A	235	ND							14,4 P 7,4 O	x	825	Groen (groen dak 80 m²)		
8	Gasthuis (Elisabethplaats-Komweg)	50	3159	A koop	1340	D (ALDI)	278	RE/CA?					122 P			327	Binnentuin op verdieping	
9	Hoek Haageijk/Komweg	? ?	? ?	A/G	300	Laden/lossen							25 O P					
10	Gelind	16 4	A G										18 P					
11	Prinzenhuis - Karbeel	18	1312	A	896	ND							50,9 P	x	486,8	Groen (incl. collectieve tuin op verdieping)		
12	Kasteel - Ommuurde tuin	15	? ?	G								? Moestuyn; collectief doel	x P					
13	Kerk						? RE/CA					? Cultuurhuizen (De Eendracht / Kunstlokaal) 0 Bibliotheek 0 Kerk (xxx zitplaatsen) 0 Theater ? Foyer (collectief doel)	? O					
14	Axis	4 20	480 1500	G A									36 P					
15	De Commandeur				? ND/D								? O					
16	Kasteel - Bomencarré	25	? ?	A									? P					
Totaal aantal uit initiatieven		287	17704		4771	3340 D totaal 1131 ND totaal	4741				5168	1200 Theater totaal	795 opgenomen in plannen			1638,8		
Totaal onderdeel van planvorming hard							429 R totaal					Zitplaatsen kerk	0					
Totaal nodig cf. beleid		760			1100	D totaal		Voor Horeca & Hotel is er geen beleid opgesteld; hierdoor is er dus geen toetsing mogelijk					964	Nodig cf. Parkeernormen			28700	Groennorm Gemert-Bakel: 75 m²/wooneenheid (woning of appartement)
						Huidig zijn er 106 winkels met 30.508 m² wvo aanwezig in de kern Gemert; binnen deze kern is het winkelaanbod in het hoofdwinkelcentrum van Gemert geconcentreerd tot 72 winkels met een totale omvang van 17.380 m²												
						(Gemert-Bakel, visie op de detailhandelsstructuur, 2018)												
Aantal mogelijk toe te voegen programma		473											169	Te kort aan parkeren in de planvorming op dit moment. Er is geen overmaat in de openbare ruimte, dus initiatieven dienen te voldoen aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017			27061	Te kort aan groen in de planvorming op dit moment.
LET OP: Harde plancapaciteit moet hier nog vanaf.																		

NORMEN PARKEERNORMEN PER FUNCTIE

Parkeernorm voor woningen Gemert-Bakel
Voor woningen geldt de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning.

Daarvan dient er minimaal 0,7 parkeerplaats in de (semi-) openbare ruimte te worden gerealiseerd; en dus maximaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein

(Centrumvisie Gemert-Centrum 2011-2021, p. 40; Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017)

Parkeernorm voor detailhandel en bedrijven in centrum Gemert

VEREISTE PARKEERPLAATSEN VOOR DETAILHANDEL EN BEDRIJVEN IN HET CENTRUM

Soort commerciële ruimte	Parkeerplaatsen/100 m2 bruto vloeroppervlak
Winkel in het centrum	4,0
Grootschalige detailhandel buiten centrum	5,5
Showroom	1,8
Markt per 1m² marktkraam	0,2
Commerciële dienstverlening	3,0
Kantoor zonder haliefunctie	1,7
Arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven	0,9
Arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven (garage, laboratorium)	2,8
Bedrijfsverzamelgebouwen	1,7

(Centrumvisie Gemert-Centrum 2011-2021, p.39; Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017)

Parkeernorm voor horeca & hotel in centrum Gemert

Weinig stedelijk	Parkeernorm Centrum	
	Eenheid	Min Max
Hotel 1*	10 kamers	0,3 0,5
Hotel 2*	10 kamers	1,2 1,7
Hotel 3*	10 kamers	1,7 2,7
Hotel 4*	10 kamers	3 4
Hotel 5*	10 kamers	4,7 6,3
B&B (onbekend)	1 kamer	1
		* Advies voor 1 per kamer
	/BVO (m²)	Min Max
Restaurant	100	10 12
Bar	100	5 7

@ Jacob Tiellemans, Antea-Group

Parkeernorm voor culturele functies

Weinig stedelijk	Parkeernorm Centrum	
/BVO (m²)	Min	Max
Wellness	100	n.v.t. n.v.t.
Sauna, hamman	100	2
Museum	100	0,5 0,7
Theater	100	2,4 3,4
Evenementenruimte	100	4 7
Congresruimte	100	4 7
Kantoorfunctie	100	2,2 2,7
Cultuurhuis (onbekend)		
Filmtheater/filmhuis	100	1,6 3,6
Bibliotheek	100	0,2 0,7
Kerk (Religiegebouw)	Per zitplaats	0,1 0,2

@ Jacob Tiellemans, Antea-Group

Uitgangspunt: Parkeren voor alle nieuwe ontwikkelingen dient te worden opgelost op eigen terrein > is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

langrijkste uitgangspunt is dat er op eigen terrein plaatsvindt. Onder eigen terrein wordt verstaan de roeringsregels van paragraaf 2.5. Parkeren op eigen terrein moet openbaar toegankelijk zijn en worden toegevoegd; ter ontwikkeling van een overmaat.

De dragen voor de compensatie mobiliteitsfonds zijn te lezen in paragraaf 3,2.

Opmerking
De AH heeft extra terrein aangekocht waarmee de parkeerdruk iets kan worden verlicht, echter blijft bovenstaand uitgangspunt middels parkeren oplossen op eigen terrein van kracht

Opmerking
De parkeerberekeningen worden gecontroleerd door de Gemeente

GROENNORM

Groennorm Gemert-Bakel
De algemene groennorm in de gemeente Gemert-Bakel is 75 m² groen per wooneenheid;

In de groennorm wordt voor de toepassing geen onderscheid gemaakt tussen woningen en appartementen. Dit is gedaan omdat appartementen meestal in meer verstedelijkt gebied gerealiseerd worden, waar juist vaak een grotere behoefte is aan groen. Met 'wooneenheid' wordt dus zowel een woning als een appartement bedoeld. Het naar de groennorm vertaalde gemeentelijk uitgangspunt is dat per toe te voegen wooneenheid '75 m² volwaardig groen' gerealiseerd dient te worden.

Bij het vaststellen van de groennorm voor een wijk zal rekening worden gehouden met aanwezige of te realiseren compenserende omstandigheden.

Afkoop is als volgt De initiatiefnemer van een solitair initiatief mag kiezen: (1) 'fysiek' 75 m² permanent openbaar toegankelijk groen op het betreffende perceel realiseren of (2) in plaats daarvan kan de initiatiefnemer een storting doen in het Groenfonds. Hierbij is het te storten bedrag van €14.000,- gelijk aan de vastgestelde tegenwaarde van 75 m² openbaar groen (of naar ratio-vaerhouding

Opmerking
Groen moet toegevoegd worden in de ontwikkelingen/ initiatieven. Daarbij kan de groennorm ook afgekocht worden door de ontwikkeling van het Komppark; de vergoende zone rondom de huidige Komweg die zal worden afgewaardeerd > bovenwijkse groenvoorziening d.m.v. de ontwikkeling van het Komppark

VISIE DETAILHANDEL

De omvang in de gemeente Gemert-Bakel is relatief beperkt, echter beschikt het centrum van Gemert over een relatief aanbod. Het centrum heeft een functie voor de inwoners van de gehele gemeente en tevens voor de inwoners van enkele andere omringende plaatsen. Het winkelaanbod in de overige kernen heeft overwegend meer een lokaal-verzorgende functie. Als uitgangspunten geldt:

(1) De leegstand in de gemeente en vooral het centrum van Gemert is verhoudingsgewijs gering van omvang / (2) Er is tamelijk weinig winkelaanbod op perifere locaties aanwezig en dat aanbod is sterk verspreid. / (3) Het in de gemeente aanwezige winkelaanbod in de dagelijkse sector (supermarkten, levensmiddelen-specialaalzaken, persoonlijke verzorging) functioneert iets beneden-gemiddeld en in de niet-dagelijkse sector op een laag niveau, ook als rekening gehouden wordt met de branchering. / (4) Met name omdat het aantal inwoners van de gemeente en de kern Gemert de komende jaren nog zal groeien is er tot 2027 enige distributieve ruimte voor een **uitbreiding van het aanbod aan dagelijkse artikelen in Gemert-kern** aan te geven > **maximaal ca. 1.100 m² wvo.** / (5) De ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in Gemert worden beperkt door de nabijheid van enkele grotere plaatsen met een uitgebreider winkelaanbod en soms bijzondere (grootschalige) winkels. Daarnaast wordt een verdere toename van het webwinkelen verwacht, evenals een verdere schaalvergroting bij winkels in diverse branches, waaronder supermarkten. Deze laatste trend betekent tevens een concentratie van winkelaanbod in grotere kernen en een verminderd perspectief voor het winkelaanbod in kleine winkelcentra of kernen.

In het licht van de uitgangssituatie en de verwachte trends en ontwikkelingen zet de gemeente Gemert-Bakel in op het behoud van een goede, duurzame verzorgingsstructuur voor haar inwoners, gebaseerd op een vitale en toekomstbestendige detailhandelssector. Daarnaast is het beleid gericht op het **versterken van het ondernemersklimaat**: aan ondernemers wordt binnen de gestelde kaders zo veel mogelijk ruimte wordt geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel. Het beleid is tevens gericht op **het zoveel mogelijk centraliseren en concentreren van winkelveorzieningen in winkelgebieden die elkaar aanvullen (complementariteit), en het tegengaan van ruimtelijke versnippering (beperken verspreide bewikeling)**. In dit kader wordt ook ingezet op het beperken van de winkelleegstand.

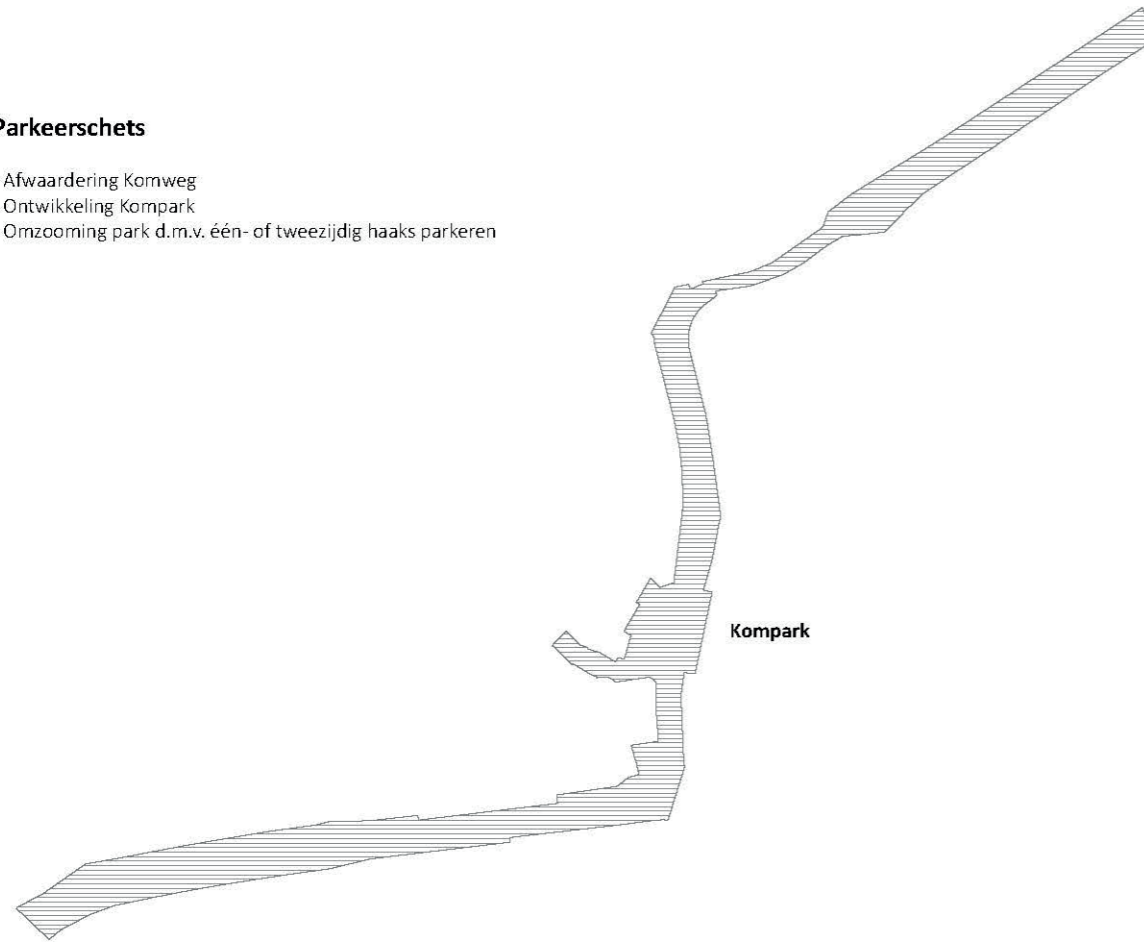
Plannen en initiatieven Gemeente-Bakel:

Woonplaats	Plan/initiatief	Aantal m² programma		Planstatus
		m² bvo	m² wvo	
Gemert	In Gemert-Bakel bestaat het initiatief om een ten noordoosten van de kern Gemert het themapark Agri Green Boulevard te ontwikkelen op het bedrijventerrein Smartpark ten noordoosten van de kern. Binnen het plan is ruimte voor een groothandelsgebouw waar de agrarische business zelf centraal staat. Naast agrotechnologische bedrijven is er ook 7.000 tot 9.000 m² bvo agro-food conceptores met ruimtes voor showroom en presentatie, service en (online) verkoop door fabrikanten en merken met eigen formules en shop in shop, voornamelijk gericht op business to business ⁵ .	7.000-9.000 m²	Ca. 5.000-7.200	Zacht
Gemert	Initiatief voor de vestiging van twee supermarkten op de locatie Groeskuilen 91, waarvan 1 nieuw en 1 een verplaatsing van een supermarkt uit het centrum is.	3.150	2.500	Hard/Zacht
Gemert	Initiatief voor de vestiging van een Aldi-supermarkt aan de Elisabethplaats. Er is een lortwerp/bestemmingsplan inclusief distributie-planologische onderbouwing voorgelegd aan de gemeente.	1.250	1.050	Hard/zacht
Gemert	Plan voor uitbreiding AH-supermarkt op huidige locatie	-	Ca.200	Zacht
Gemert	Plan voor uitbreiding Jumbo-supermarkt op huidige locatie	-	Ca.200	Zacht
Gemert	Er is een niet concreet initiatief voor een mogelijke vestiging van een supermarkt op de locatie van meubelzaak Roogackers e.o. aan de noordelijke entree van het centrum.	-	-	Zacht

EERSTE AANZET PARKEERSTUDIE - KOMPARK

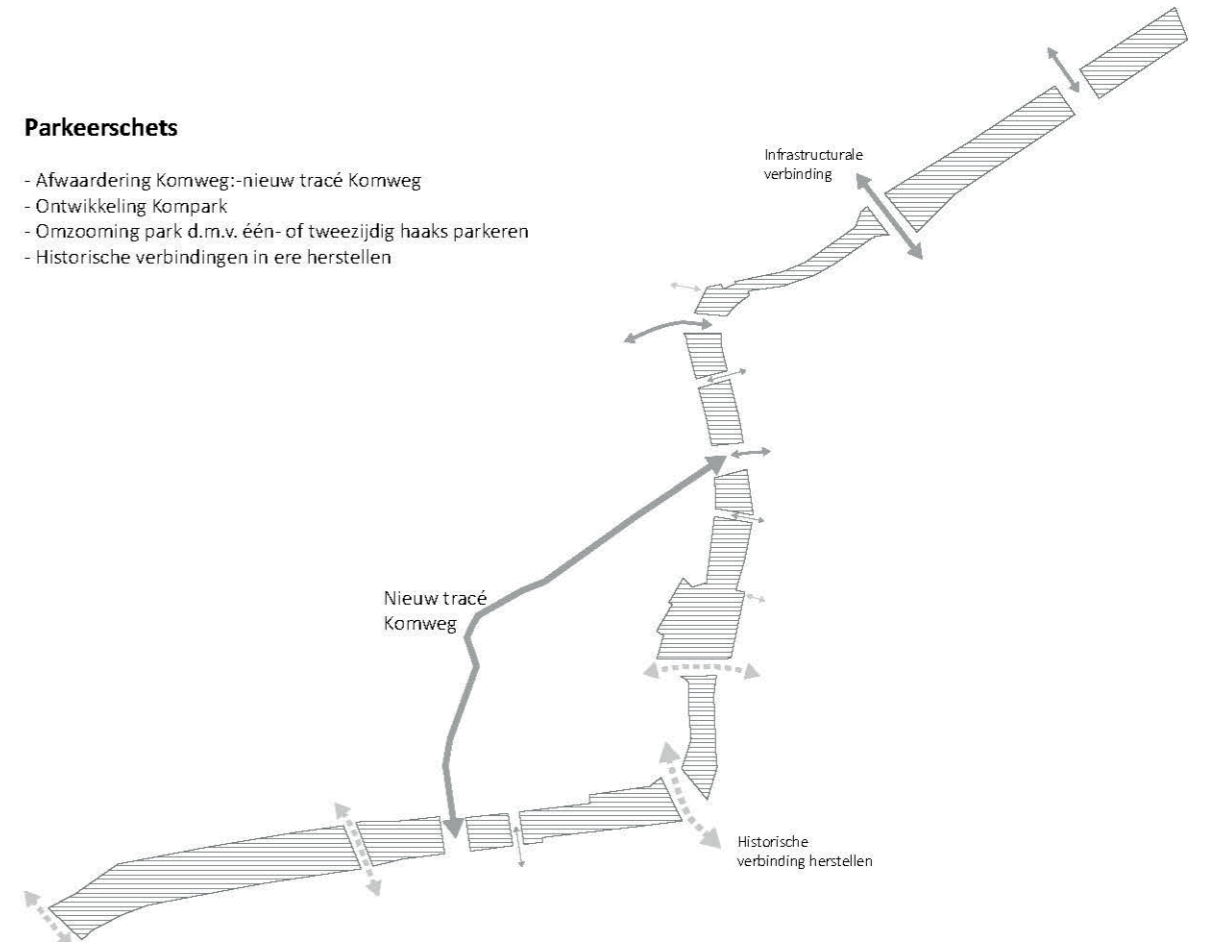
Parkeerschets

- Afwaardering Kornweg
- Ontwikkeling Kompark
- Omzooming park d.m.v. één- of tweezijdig haaks parkeren



Parkeerschets

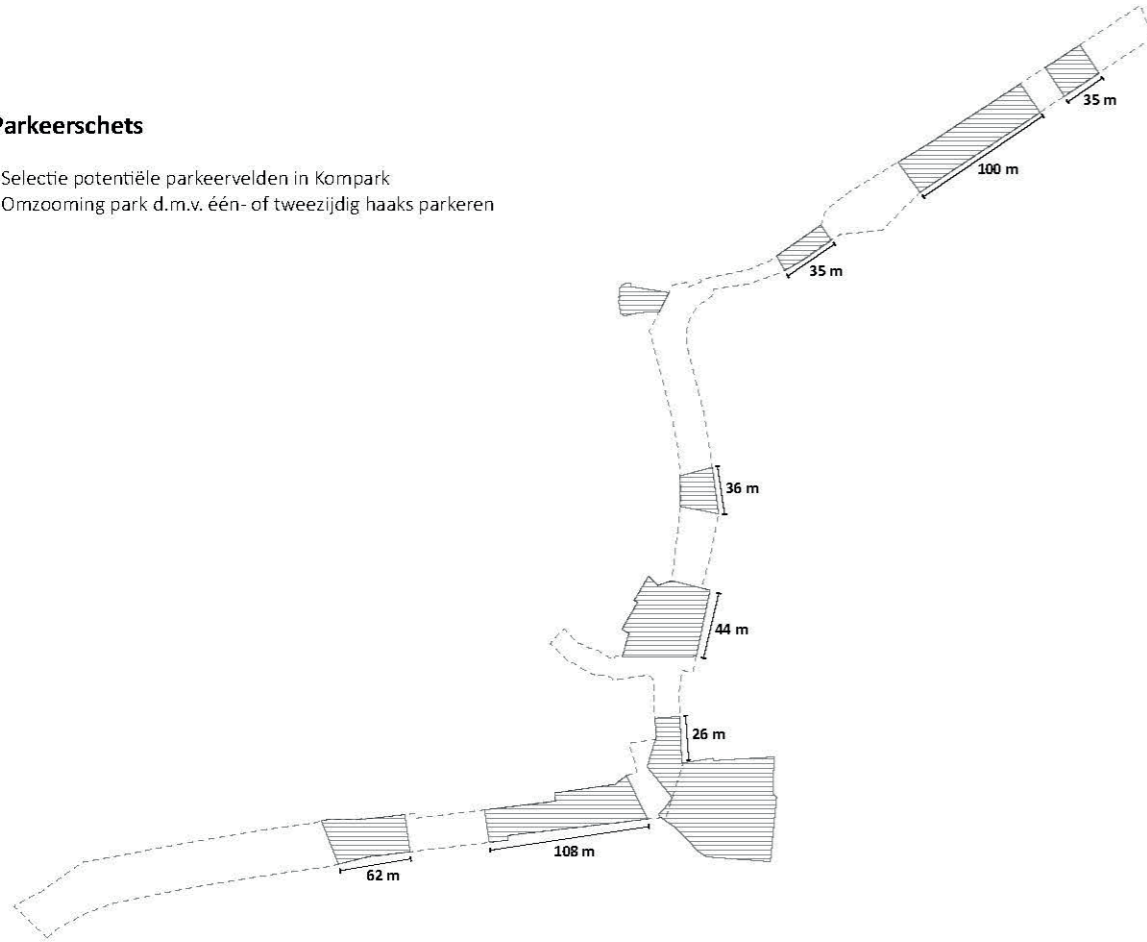
- Afwaardering Kornweg:-nieuw tracé Kornweg
- Ontwikkeling Kompark
- Omzooming park d.m.v. één- of tweezijdig haaks parkeren
- Historische verbindingen in ere herstellen



EERSTE AANZET PARKEERSTUDIE - KOMPARK

Parkeerschets

- Selectie potentiële parkeervelden in Kompark
- Omzooming park d.m.v. één- of tweezijdig haaks parkeren



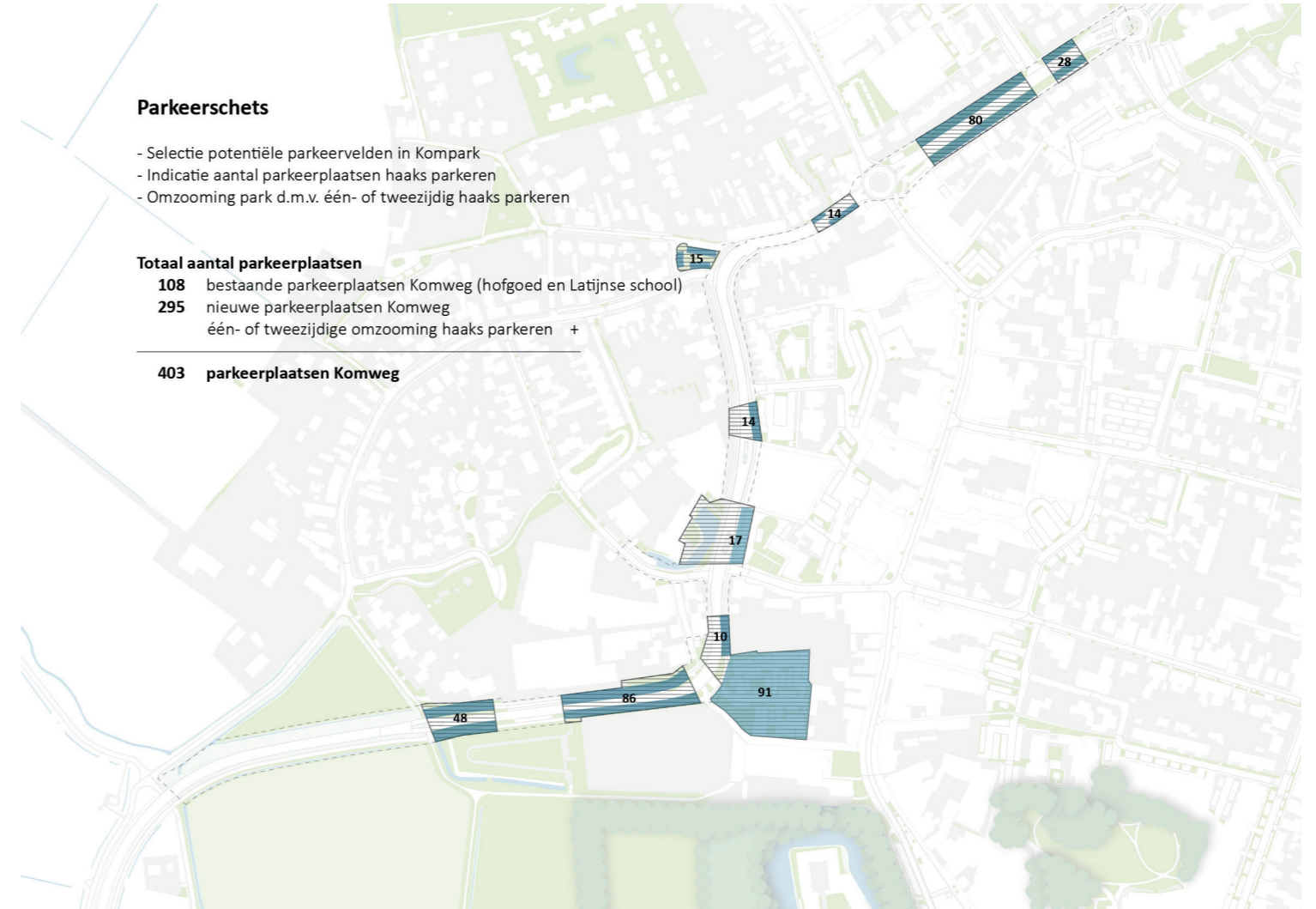
Parkeerschets

- Selectie potentiële parkeervelden in Kompark
- Indicatie aantal parkeerplaatsen haaks parkeren
- Omzooming park d.m.v. één- of tweezijdig haaks parkeren

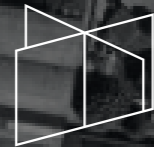
Totaal aantal parkeerplaatsen

108 bestaande parkeerplaatsen Komweg (hofgoed en Latijnse school)
 295 nieuwe parkeerplaatsen Komweg
 één- of tweezijdige omzooming haaks parkeren +

403 parkeerplaatsen Komweg



croonenburo5



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