

MEMO:

STEDENBOUW- en VERKEERSPLAN CENTRUM GEMERT

Gemert Vorstendom

Verkeersplan en stedenbouwkundig zijn bedoeld om de verblijfskwaliteit, beleefbaarheid en de verkeersveiligheid te verbeteren. De 'Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden' is het vertrekpunt. Dit wordt nog aangevuld met het marketingplan Gemert Vorstendom.

Initiatiefnemers die willen bouwen in het centrum van zijn in september 2020 geïnterviewd. In de bijlage een overzicht van de ruimtelijke gevolgen per initiatief. Van een paar initiatieven is een principeverzoek goedgekeurd maar moet de vergunningverlening nog plaatsvinden.

De verdeling van de functies zoals verkeer, wonen, horeca en detailhandel vormt later de basis voor het juridische kader: het omgevingsplan.

Komende maanden worden de plannen uitgewerkt met de hulp van de bureau Croonen5, stuurgroep Gemert Vorstendom en inwoners.

Doelgroepen voor de woningen

Tot 2040 zijn er nog circa 760 woningen nodig. Volgens de huidige initiatieven zouden er 470 woningen in het centrum bij kunnen komen, waaronder een flink aantal appartementen.

De behoefte is woningen voor (jonge) starters. Zij wonen graag in het centrum vanwege de levendigheid en nabijheid van winkels en horeca. Daarnaast hebben gezinnen behoefte aan middel dure grondgebonden woningen en ouderen aan grondgebonden koopwoningen of koopappartementen, dicht bij de dagelijkse voorzieningen.

Parkeren

Er zijn 800 parkkeerplaatsen opgenomen in de plannen op eigen terrein en in de bestaande openbare ruimte. Er is zijn nog 170 plaatsen extra nodig om voor alle initiatieven van voldoende parkeerplaatsen te voorzien. Veel initiatiefnemers hebben nog geen oplossing voor het parkeren op eigen terrein. Die ruimte is wel elders aanwezig op een te herinrichten Komweg en Vondellaan

met ca. 300 parkeerplaatsen of met garages onder de nieuwe bebouwing. Daarbij kan met een uitbreiding van de blauwe zone aan de westzijde van de hoofdstraat de nodige ruimte ontstaan voor kortparkeren van het winkelend publiek. De langparkeerders kan een plek worden geboden aan de te herinrichten Vondellaan en Komweg. Die zone is ook geschikt als centrale parkeerplaats voor bezoekers van buiten het dorp. Verschillende typen winkels hebben elk een ander soort publiek met een andere parkeerbehoefte. Bv: een supermarkt heeft behoefte aan kort parkeren, de horeca aan lang parkeren.

Groen

De Vondellaan tussen de Haasstraat en Haageijk en de Komweg bieden ruimte voor een groene ruimte, gecombineerd met parkeren, voor het herstel van historische routes, waterberging en langzaam verkeer. Dat sluit goed aan op de Kasteeltuin en De Hoef. Dit kan een uitwijkmogelijkheid zijn voor initiatiefnemers die het groen niet op eigen terrein kunnen realiseren. Aan de gemeentelijke groennorm wordt in de huidige plannen meestal niet voldaan.

Detailhandel

De gemeentevisie is detailhandel zo veel mogelijk te centraliseren en concentreren. Daardoor vullen winkels elkaar in dat gebied mooi aan en dat gaat versnippering tegen. Het vermindert de kans op winkelleegstand. Een aantal initiatiefnemers wil winkels of supermarkten toevoegen. Dat strookt niet met de vastgestelde visie detailhandel en wordt in het plan niet gehonoreerd.

Cultuurhuis

Voor het nieuwe cultuurhuis is nog geen locatie gekozen. Het hergebruik van de oude kerk wordt onderzocht. Uitgangspunt daarbij zijn de benodigde vierkante meters van Kunstlokaal en Eendracht samen met dezelfde functies als nu. Dat zorgt voor een forse ruimtevraag.

Hoofdpijnen inrichting centrum

1. Het doorgaand verkeer dat niet in het centrum hoeft te zijn wordt ontmoedigd om de Komweg te gebruiken. Daarom wordt het gebruik van de Noord-om gestimuleerd met bewegwijzering en het vertragen van het verkeer op de Komweg met versamling, vergroening en een extra bypass rond het Van den Ackerterrein.
2. Om het oude centrum dat door de Komweg is afgesneden beleefbaar en functioneel te maken wordt een de verbinding tussen Kasteel, Kerk, Van den Ackerterrein en omgeving van het 'Motte kasteel' (o.a. voormalig politiebureau) stedenbouwkundig versterkt door de scheiding door de Komweg te verkleinen en historische verbindingen weer beleefbaar te maken.
3. Voor het centraal parkeren is ruimte langs de heringerichte Komweg, nabij het kasteel en op het evenemententerrein aan de Schabbert, vooral bedoeld voor lang parkeren en bezoekers van buitenaf. Alles tezamen biedt dat ruimte voor meer kort parkeren (blauwe zone) aan de oostkant van het centrum.
4. De achterkanten van de Kerk- en Nieuwstraat (Elisabethplaats en Gelind) zijn verrommeld. Deze gebieden worden ingericht als verblijfsgebied met ruimte voor parkeren en laden- en lossen. Parkeerplaatsen die geofferd worden, worden gecompenseerd langs de Komweg.
5. De groennorm van 75 m² per woning wordt vaak niet gehaald, terwijl dit de plekken zijn waar de meeste behoefte is aan vergroening. Een Kompark maakt de groennorm haalbaar.
6. Supermarkten zijn grote trekkers voor lokale bezoekers. Dat is voorstelbaar aan de Haageijk-Komweg in de winkelzone mits er geen winkeloppervlak wordt toegevoegd. Een supermarkt op het Van den Ackerterrein is niet logisch omdat het geen relatie heeft met het winkelgebied.
7. Het nieuwe cultureelhuis in de omgeving van de Komweg is logisch vanwege de nabijheid van het centraal parkeren. De ruimtevraag is fors en kan niet alleen in de kerk worden opgelost. Andere locaties zijn het voormalig politiebureau en mortuarium en het v.d. Ackerterrein.

CONCEPT



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

Concept Visie Functies en Voorzieningen Centrum Gemert

Gemeente Gemert

Project: 0048337
Datum: 16-06-2009
Schaal: 1:5000
Formaat: A3

croonenburos



Verifying Ouderhout
Eendrachtweg 126
4901 SL Ouderhout
T: +31 (0)35 487969
www.croonenburos.com info@croonenburos.com

Verifying Maasrecht
Wijk Zuideindegraven 121
6223 SE Maasrecht
T: +31 (0)33 324222
www.croonenburos.com info@croonenburos.com