

Programma

Woningbouwontwikkeling Deelse Kampen, Gemert





Gemeente Gemert-Bakel

Ridderplein 1

5421 CV Gemert

Tel.: 0492-378 500



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Inhoudsopgave

01. Inleiding / 05

02. Hoofdpogaven / 13

03. Visie / 27

04. Programma in uitvoering / 55

Bijlagen

1. Analyse Deelse Kampen (lagenbenadering)
2. Eerste verkenning Verkeer
3. Geohydrologisch bureauonderzoek
4. Uitgangspuntennotitie waterhuishouding
5. Planologische quickscan
6. Cultuurhistorisch onderzoek
7. Quickscan Natuur +
8. Mer-beoordeling
9. Zienswijzennota

01. Inleiding

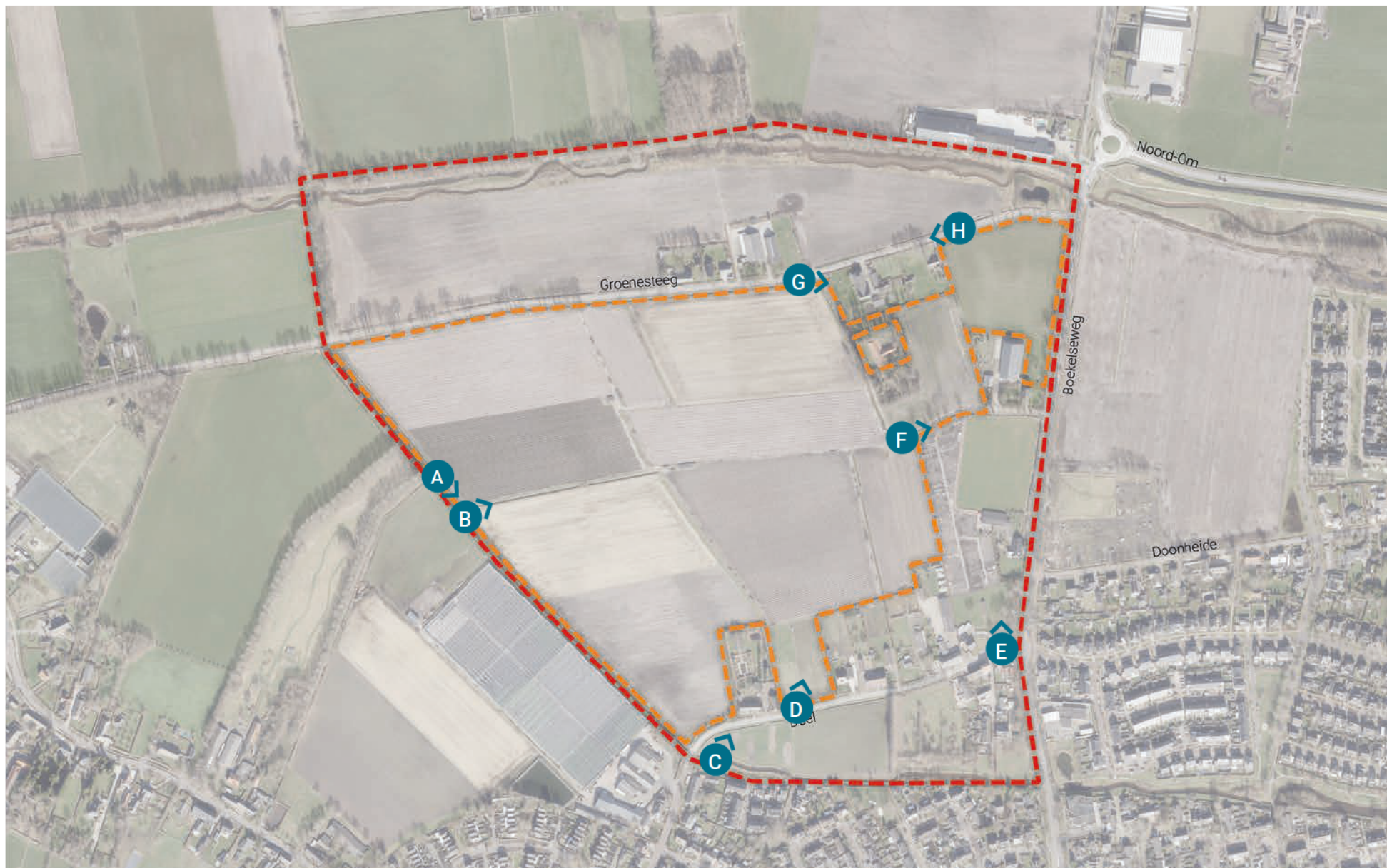
01. Inleiding

Als gemeente Gemert-Bakel hebben we de ambitie om de komende tien jaar 2.400 woningen te bouwen met een focus op betaalbare woningen. Eén van de locaties die we op het oog hebben om een uitbreiding van Gemert te realiseren ligt aan de noordzijde van Gemert. Daartoe heeft de gemeenteraad eind 2021 Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd op een achttal percelen (oranje omlind gebied). Het gebied is in de huidige situatie in gebruik als akkerland en staat bekend onder de naam 'Deelse Kampen'. Om te kijken of en hoe er op deze plek een duurzame, aantrekkelijke woonomgeving gerealiseerd kan worden, is een ruimtelijke visie nodig.

In lijn met de mogelijkheden van de Omgevingswet is de ruimtelijke visie opgesteld als een programma. Het programma is één van de kerninstrumenten van de Omgevingswet. Met het programma wordt aan de hand van maatregelen het uit te voeren beleid uitgewerkt, om zo doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken. Dit kan voor één of meerdere onderdelen van de fysieke leefomgeving zijn. In voorliggend programma laten we zien op welke manier we onze doelstellingen op het gebied van onder meer wonen, mobiliteit, landschap, cultuurhistorie, groen, water en klimaatadaptatie in het gebied van de Deelse Kampen op een zorgvuldige manier vorm kunnen geven. In dit programma onderzoeken we dan ook of en hoe een woningbouwontwikkeling haalbaar is op deze plek, doen we uitspraken over de gewenste landschappelijke, groen-, water- en verkeersstructuur

en de beoogde woonmilieus, voorzieningen en woningaantal. Ook zal het programma inzicht geven in de ontwikkelstrategie om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Uiteindelijk zorgen we er met de vaststelling van het programma voor dat het voorkeursrecht in het gebied met drie jaar wordt verlengd.

In het programma betrekken we een gebied dat groter is dan het Wvg-gebied. Zo kunnen we namelijk ook goede verbindingen maken met de omgeving en benutten we eventuele meekoppelkansen. Het besluitgebied kent heldere ruimtelijke begrenzingen. De Peelsche Loop aan de noordzijde heeft een natuurlijk meanderend verloop en is onderdeel van de ecologische verbindingszone. De Molenbroekseloop is een smalle watergang, die de west- en zuidzijde van het besluitgebied begrenst. De Boekelseweg vormt de oostelijke grens van het besluitgebied. Bestaande ontwikkelingen ten zuiden van de Deel en aan de Boekelseweg worden vanzelfsprekend meegenomen in het programma. Datzelfde geldt voor bestaande boerderijen en woningen die onderdeel zijn van de gehuchten Deel en Deelse Kampen. Een deel van deze bebouwing heeft een historisch karakter, dat goed terug te zien is bij onder andere de langgevelboerderijen.



Ligging van het visiegebied (rood) en Wvg-gebied (oranje)

Uitbreiding in nu nog landelijk gebied

De locatie ligt aan de rand van het dorp, en kan daarmee een logische uitbreiding van Gemert vormen. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet was de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant hét document met daarin de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. In de Interim omgevingsverordening werd in de provincie gewerkt met de status ‘verstedelijking afweegbaar’. Rond vele Brabantse dorpen waren vaak landelijke gebieden als zodanig aangewezen, zo ook in Gemert. Voor een flink deel van de gronden van dit programma gold deze status. Dit betekende voor de provincie dat de gronden als eerste in beeld komen voor een mogelijke uitbreiding.

Sinds op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, geldt in Noord-Brabant de TAM-omgevingsverordening waarbinnen de status ‘verstedelijking afweegbaar’ niet langer voorkomt in de hele provincie. Het principe dat in het landelijk gebied in eerste instantie geen stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan is blijven gelden. Voor eventuele stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gelden nu universele regels (artikel 5.56, lid 1):

- Er is binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar;
- Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden;



De Molenbroekseloop met links het plangebied



Het plangebied met op de achtergrond Deelse Kampen



Bebouwing aan de Deel



Kapel op kruising Deel - Boekelseweg



Zicht op het plangebied vanaf Deel



Deelse Kampen, met rechts het volkstuintencomplex

- De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12 van de omgevingsverordening. In artikel 5.12 wordt gesteld dat in ieder geval met de provincie een 'ontwikkelingsrichting' moet worden opgesteld;
- De ontwikkeling past binnen regionale afspraken, zoals bedoeld in afdeling 7.2 van de omgevingsverordening;
- De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met de provinciale omgevingsverordening te beschermen en te ontwikkelen waarden en de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Voorliggend programma is opgesteld op basis van het gedachtegoed van deze provinciale regels en kan dan ook worden gezien als een 'ontwikkelingsrichting'. Het programma wordt opgesteld op basis van de identiteit en waarden van het gebied, mede met behulp van de 'lagenbenadering' van de provincie Noord-Brabant. Op deze manier geven we de ontwikkeling van het gebied vorm aan de hand van de kwaliteiten en waarden van het gebied.

Een breed gedragen programma

Gedurende het opstellen van het programma Deelse Kampen zijn belanghebbenden betrokken tijdens een drietal omgevingsdialogen.



Bebouwing Deelse Kampen



Groenesteeg, met knotberken

Tijdens de eerste omgevingsdialoog hebben belanghebbenden hun wensen en ideeën voor het gebied kenbaar gemaakt tijdens een fysieke bijeenkomst en via een invulformulier op de website. Deze inbreng is meegenomen bij het opstellen van een concept visie op hoofdlijnen. Tijdens een tweede omgevingsdialoog is de concept visie gepresenteerd en hebben belanghebbenden hierop gereageerd via een fysieke bijeenkomst en de website. De reacties zijn meegenomen bij het opstellen van het ontwerp-programma. De derde omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden gedurende de periode dat het ontwerp-programma ter inzage lag.

Daarnaast hebben er onder meer een startbijeenkomst met grondeigenaren en direct betrokkenen, een beeldvormende avond met de raad en diverse overleggen met bestuurlijke overlegpartners (provincie, waterschap) plaatsgevonden. Zo zijn de verschillende belangen en perspectieven meegenomen in de tot stand koming van het programma. Bij de verdere uitwerking van de plannen na vaststelling van het programma zetten we deze gesprekken voort.

Leeswijzer

Dit programma is opgebouwd uit 4 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk staan we in hoofdstuk 2 stil bij de hoofdpogaven voor het gebied. Dit doen we onder meer aan de hand van de lagenbenadering. Vervolgens presenteren we in het derde hoofdstuk de visie voor het gebied. Het vierde en laatste hoofdstuk laat zien hoe het programma en de ontwikkeling verder tot uitvoering worden gebracht.



Impressie 1^e Omgevingsdialoog 15 mei 2023

02. Hoofdopgaven

02. Hoofdopgaven

Context van de locatie Deelse Kampen

Met onze ambitie om 2.400 woningen te realiseren de komende tien jaar is het evident dat dat niet past binnen het bestaand stedelijk gebied. Een aanzienlijk deel van deze opgave zal bij Gemert gerealiseerd moeten worden. In Gemert is Doonheide II (288 woningen) in ontwikkeling en is de planvorming voor Doonheide III (circa 230 woningen) in voorbereiding.

We vinden het wenselijk om verder uit te breiden binnen de rondwegen. Zo liggen woningen dichtbij de voorzieningen in de kern en vormen auto-ontsluitingen zo min mogelijk barrières in het dorp. Aan de zuid- en oostzijde zijn er vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden meer binnen de rondwegen. Daarbij speelt ook mee dat we De Mortel als zelfstandige kern ruimtelijk ervaarbaar willen houden.

Als we wat uitzoomen naar de ruimere context rondom Gemert, dan zien we dat Gemert aan de west- en zuidzijde volledig ingeklemd ligt tussen beschermde oude akkers. Dit zijn de hogere gronden waar van origine occupatie (bebouwing) is ontstaan. Vanuit cultuurhistorisch perspectief zijn deze hoger gelegen oude akkers (met bijbehorende bebouwing en beplanting) zeer waardevol en is behoud van de gehuchten en open akkers behoudenswaardig. Dit is in tegenspraak met het principe van bodem- en watersturend ontwikkelen. Vanuit dit principe is het namelijk wenselijk om te bouwen op de hogere en

drogere gebieden in plaats van lagere en nattere gebieden.

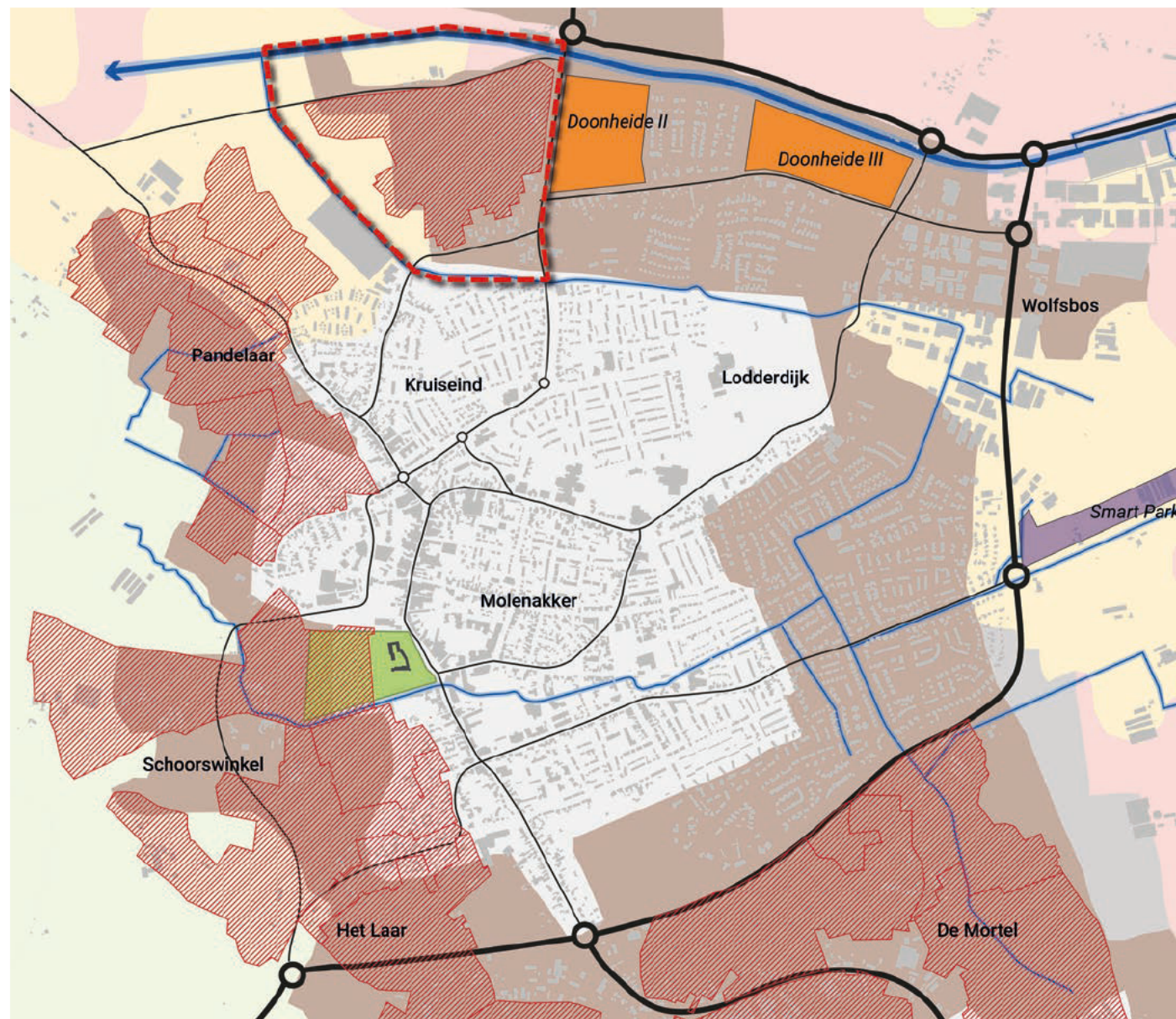
Uitbreidingen aan de westelijke rand zijn moeilijk voorstelbaar vanwege de karakteristieke ligging van het kasteel (en het centrum) aan de westelijke rand.

Dat maakt dat de voorziene stedelijke ontwikkeling ter plaatse van de Deelse Kampen een kansrijk gebied is om een aantrekkelijk woongebied te realiseren. Voor een groot deel op de hoger gelegen zandgronden, dichtbij de rondweg (Noord-Om) en op acceptabele afstand van de voorzieningen. Daarbij is het capaciteitsvraagstuk ten aanzien van verkeer een belangrijk aandachtspunt.

Gezien de grote behoefte aan woningen, het feit dat Gemert omgeven is door oude akkers en vanuit het principe bodem-water gestuurd ontwikkelen, vinden we dat Deelse Kampen een goede locatie voor woningbouwontwikkeling is. Daarbij is het wel van belang om zorgvuldig om te gaan met de belangrijkste cultuurhistorische waarden en andere kenmerken die de identiteit en kwaliteiten van de plek vormgeven.

Legenda

-  Visiegebied
-  Oude akkers - beschermd
-  Hoge zwarte enkeerdgronden
-  Gooreerdgronden
-  Beekeerdgronden
-  Veldpodzolgronden
-  Infrastructuur
-  Waterstructuur
-  Kasteel(terrein)
-  Bestaande woningbouwplannen
-  Beoogde uitbreiding bedrijventerrein Smart Park



Ligging plangebied in Gemert (schaal 1:20.000)

Hoofdopgaven voortkomend uit laag 1 - ondergrond

Bodem & water

Vanuit het oogpunt van bodem- en water sturend ontwikkelen leent met name het noord-oostelijke deel van het visiegebied zich voor een woningbouwontwikkeling, aangezien hier hoge (en drogere) zandgronden aanwezig zijn. Het is daar wel van belang om de sponswerking van de bodem te versterken.

De zone rond de Molenbroekseloop is minder geschikt om woningbouw te ontwikkelen, gezien de lagere ligging, de hier aanwezige grondwaterstand en de potentie om hier water te bergen en af te voeren. Wél kan deze zone deel uitmaken van een integrale visie waarin waterberging en woningbouw samen gaan en dit lager gelegen gebied een landschappelijke en recreatieve meerwaarde vormt.

Vanuit de signaleringskaart van de provincie Noord-Brabant voor het bodem- en watersysteem bij uitleglocaties is het visiegebied 'oranje'. Dit houdt in dat de locatie vanuit het watersysteem beperkt geschikt is voor stedelijke ontwikkeling. Brede regionale afstemming is vereist. Overigens zijn vrijwel alle gronden rondom Gemert als 'oranje' aangewezen.

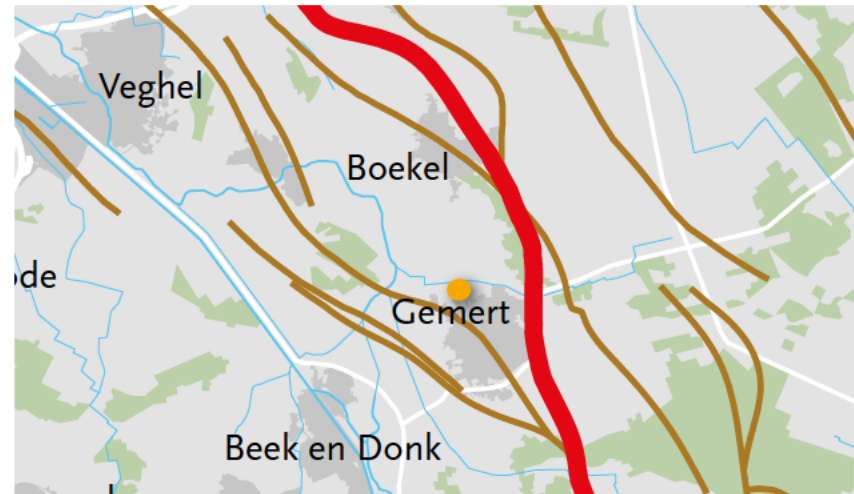
Breuklijnen vanuit de Peelrandbreuk lijken niet direct in het gebied aanwezig te zijn en vormen dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat deze ervoor zorgt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het gebied onmogelijk is. Tegelijkertijd zijn er vanuit de samenstelling van de geohydrologie, bodem en ondergrond wel aanwijzingen van invloeden uit het breukenstelsel. Uit een geohydrologisch bureauonderzoek is namelijk onder meer gebleken in sommige delen sprake kan zijn van kwel. Het is dan ook aan te bevelen om het grondwater langdurig te monitoren en meer inzicht in de heterogeniteit van de ondergrond en de eventuele invloed van de breuklijn te krijgen. Dit biedt ook kansen om de groenblauwe waarden in het gebied verder te versterken. Grote delen van het plangebied lenen zich voor infiltratie.

Archeologie

Vanuit archeologie is de Landweer van belang. De Landweer is een historische verdedigingslinie en loopt naar alle waarschijnlijkheid door het gebied. Op dit moment is archeologisch onderzoek niet mogelijk. Echter is de Landweer én de samenhang met de Peelsche Loop wel een element dat de historie van het gebied vertelt. De historische verdedigingslinie vormt een aanleiding om identiteit te geven aan het gebied, doch is er wel meer duidelijkheid over de ligging voor noodzakelijk om dit volwaardig mee te nemen in de ruimtelijke visie.



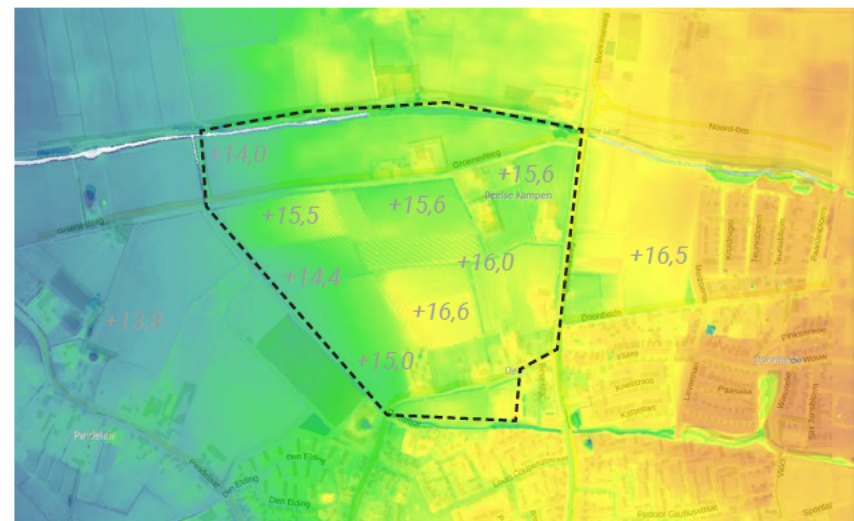
Nieuwe verwijzing naar de Landweer (greppel en wal), ter hoogte van Doonheide II



De tectonische breuklijnen in de gemeente Gemert-Bakel, met als oranje stip het visiegebied. (Bron: gemeente Gemert-Bakel). Rode lijn = Peelrandbreuk, bruine lijn = overige breuklijnen.



Mogelijke ligging van landweer (gestippeld), aangeduid op een historische kaart van anno 1837 (bron: Heemkundekring Gemert)



Hoogteligging (bron: AHN)

Hoofdoggaven voortkomend uit laag 2 - netwerken

Verkeer

Een goede verkeersafwikkeling is essentieel. De bereikbaarheid van Gemert staat onder druk. Toevoegen van circa 600 - 800 woningen zal dit verder versterken. Verkennend verkeersonderzoek laat zien dat verkeer uit het visiegebied via de Groenesteeg hoofdzakelijk kan aansluiten op de Boekelseweg – Noord-Om. Daarvoor is het noodzakelijk om de Groenesteeg op te waarderen. Een tweede ontsluiting is gewenst, bijvoorbeeld via de Groenesteeg - Pandelaar - Koksedijk. Extra autoverkeer op de recent heringerichte Vondellaan moet worden ontmoedigd, vanwege de al aanwezige verkeersintensiteiten. Mede daarom en om duurzame mobiliteit te bevorderen zijn een goed fiets- en wandelnetwerk en aansluiting op openbaar vervoer van belang.

Water

Langs de randen van het visiegebied lopen twee A-watergangen. De Peelsche Loop heeft een meanderend en natuurlijk karakter. De Molenbroeksloop kende oorspronkelijk een meanderend verloop, maar is nu gekanaliseerd met steile oevers. Vanuit het gemeentelijk Hemelwaterstructuurplan ligt er een opgave om 6.573 m³ waterberging voor Gemert-Noord te realiseren. Met name het gebied rondom de Molenbroeksloop is in beeld om extra waterberging te realiseren. Er ligt een kans om dit op een goede manier samen te laten gaan met de woningbouwontwikkeling.

Natuur

Het visiegebied biedt diverse waardevolle landschapselementen voor de natuur, hoofdzakelijk langs de randen. Dit betreft onder meer hoofdgroenstructuur langs belangrijke structuurlijnen, maar ook enkele bosjes en zandwegen. Er zijn kansen om met de beoogde ontwikkeling de natuur te versterken, bijvoorbeeld door (kwel)poelen te realiseren, meer verbindingen tussen groene elementen en een natuurvriendelijke inrichting.



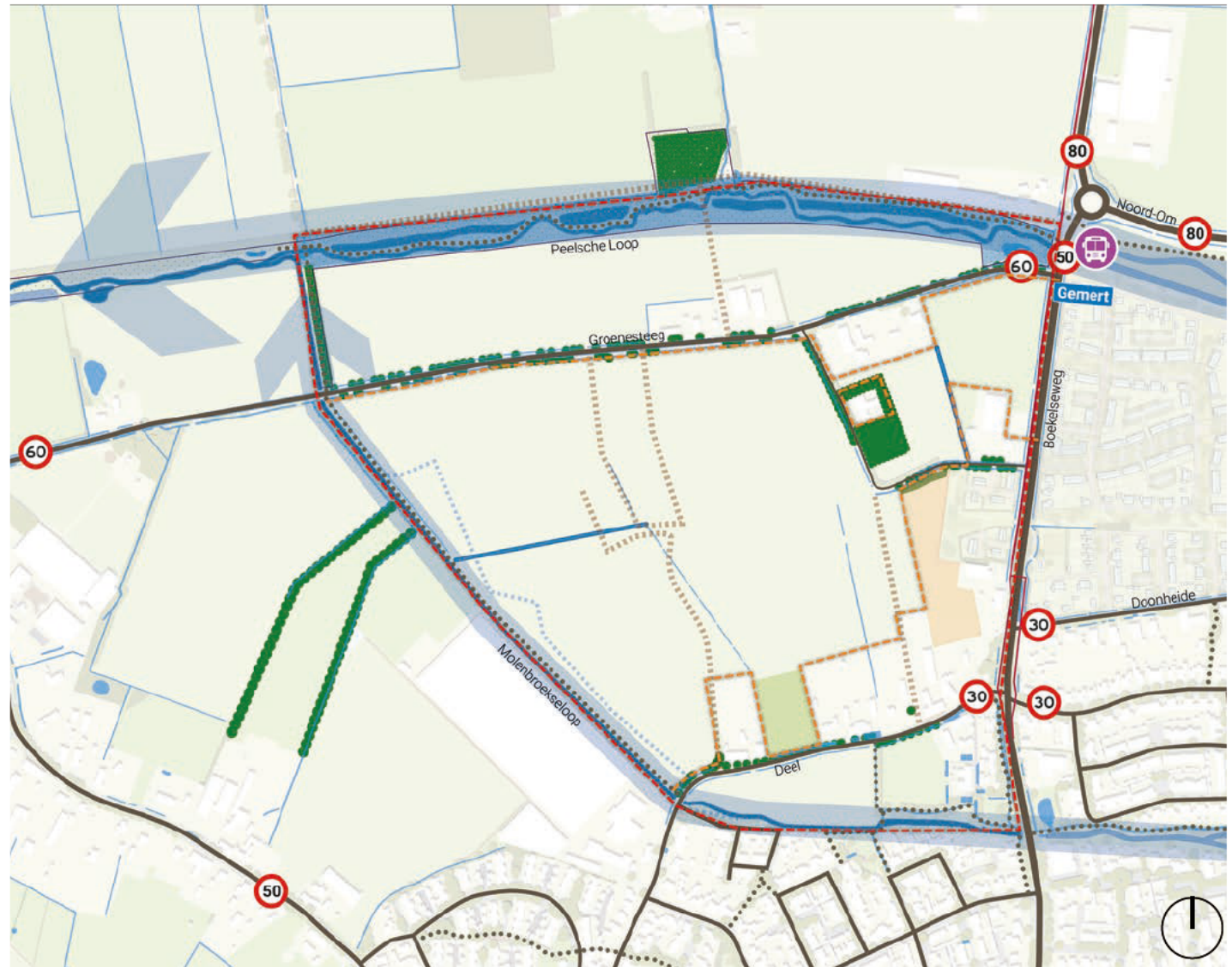
Huidig profiel van de Groenesteeg

Legenda

-  Visiegebied
-  Wvg-gebied
-  Autoverkeer
-  Vrijliggende fietspaden
-  Wandelpaden
-  Verdwenen paden
-  **Gemert** Bebouwde kom
-   Snelheidslimiet
-   bushalte
-  Primaire watergang met beschermingszone
-  Secundaire watergang
-  Oorspronkelijke loop
-  Volkstuinencomplex

Waardevolle groenelementen (ecologie)

-  Natuur Netwerk Brabant
-  Bossingel
-  Bosje
-  Houtsingel langs volkstuinencomplex
-  Bomen(rijen) / bosjes
-  Peelsche en Molenbroekseloop
-  Sloten
-  Weide met mogelijk natuurwaarden



Analysekaart van de netwerklaag

Hoofdpogaven voortkomend uit laag 3 - occupatie

Cultuurhistorie

Als we kijken naar de occupatie van het visiegebied, dan zien we dat het gebied een lange historie kent en dat de cultuurhistorische waarde van grote delen van het gebied hoog zijn. Met name de gehuchten Deelse kampen en Deel zijn zeer karakteristiek. Het gaat daarbij om de ensemblewaarde van historische erven met waardevolle bebouwing en de verweving met de omliggende agrarische percelen. Dit gegeven is een uitdaging voor de visie. Want hoewel een verdere verstedelijking op de hogere gronden past bij het oorspronkelijke occupatiepatroon, kan met name de verwevenheid van de oorspronkelijke gehuchten met het agrarisch gebied minder herkenbaar worden. Het is dan ook van belang om respectvol om te gaan met de bestaande cultuurhistorische waarden en deze zoveel mogelijk als identiteitsdrager van het gebied te benutten.

Ruimtelijke structuur

Landschappelijk gezien zijn er veel waardevolle groenelementen verdwenen met de ruilverkaveling in de jaren '70. De huidige waardevolle landschappelijke elementen in het gebied bevinden zich met name langs de randen van en structuurlijnen: Peelsche Loop, Molenbroekseloop, Groenesteeg, Deelse Kampen. Er zijn echter wel kansen om landschapselementen en oude padenstructuren terug te brengen bij de ontwikkeling van het visiegebied. Tevens is het van belang de zichtlijn vanuit de Lebber een vervolg te geven in het gebied.

Wanneer we naar de huidige functies in en om het visiegebied kijken dan verhouden de meeste zich goed tot een ontwikkeling van een woongebied. Voor enkele functies geldt dat er rekening met een mogelijke (milieu)contour gehouden dient te worden bij ontwikkeling van het gebied (o.a. molenbiotoop van Molen de Bijenkorf). Op voorhand zijn er geen 'no go' s voor de ontwikkeling van het gebied.

Ten zuiden van de Deel zijn reeds enkele woningbouwontwikkelingen in gang gezet en gepland. Deze zijn ingepast in voorliggende visie.

Wonen als opgave

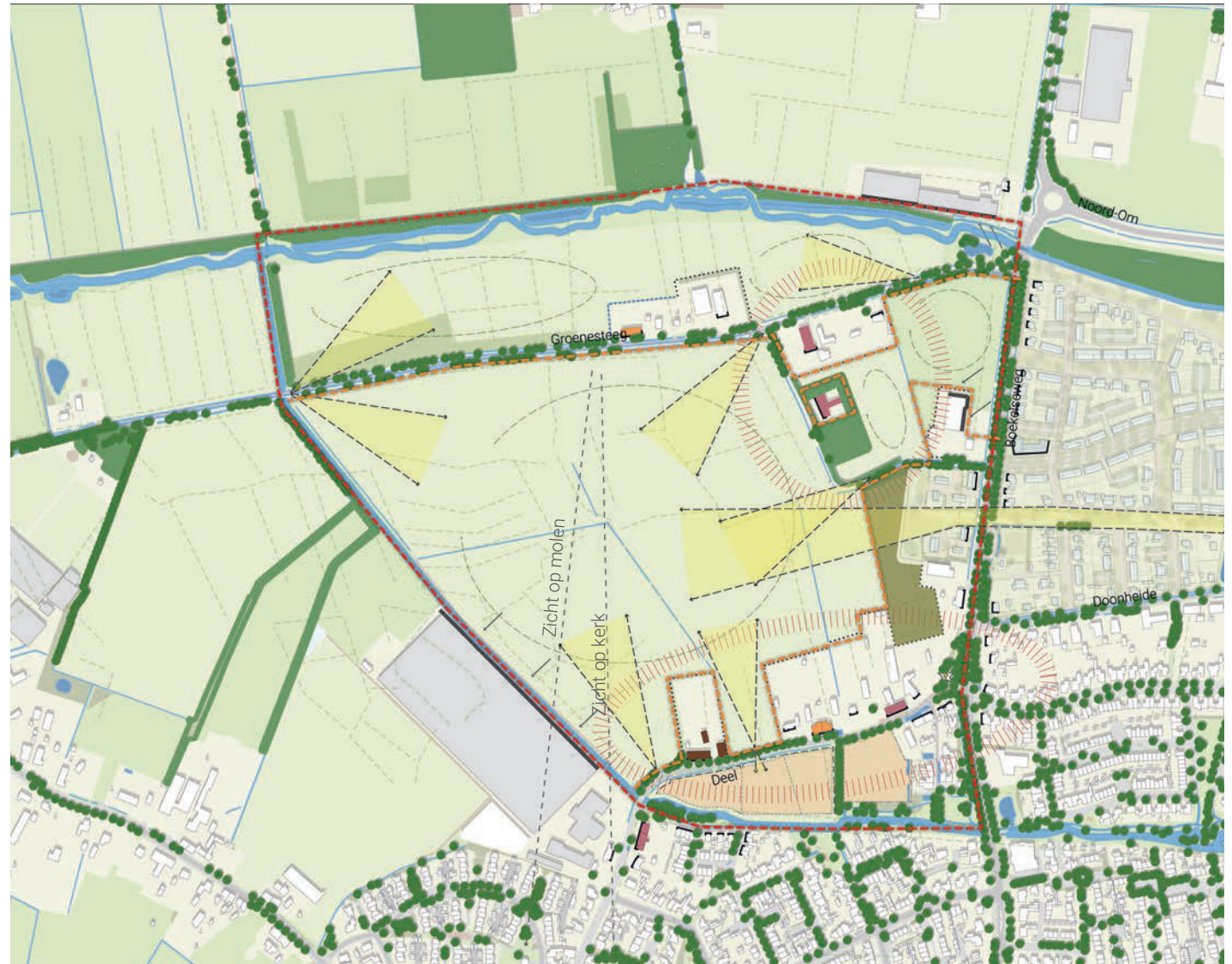
De woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel is groot. De gemeente Gemert-Bakel heeft op provinciaal, regionaal en lokaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. De intentie is om snel zoveel mogelijk woningen te bouwen, waarbij het streven is om de komende tien jaar 2.400 woningen te realiseren, waarvan ca. 600 - 800 woningen in het Wvg-gebied. Er is vooral behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, senioren en kleine huishoudens. Dit is vertaald in de woonvisie: 30% in de sociale huur, 45% betaalbare huur- en koopwoningen en 25% dure woningen. Deze verdeling moet in nieuwe ontwikkelingen worden aangehouden.

Aandacht voor voorzieningen

Het voorzieningenaanbod is een aandachtspunt om een vitale, toekomstbestendige woonomgeving te realiseren. Het visiegebied ligt relatief ver van het centrum. Voor scholen, winkels en andere voorzieningen zijn de afstanden relatief groot. Een bushalte ligt echter wel op korte afstand van het plangebied.

Legenda

-  Visiegebied
-  Wvg-gebied
-  Bomen (lanen)
-  Bossingel / bosje
-  Peelsche en Molenbroekseloop
-  Zichtlijnen
-  Besloten ruimtes
-  Volkstuinencomplex
-  Bouwland met oude kavelstructuren
-  Bebouwing bestaand
-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument
-  Beeldbepalend
-  Pand met cultuurhistorische betekenis
-  Bedrijfspand
-  Rooilijn/voorkant woning
-  Achterkant kavel
-  Geplande woningbouwontwikkelingen
-  Ontwikkeling Doonheide II
-  Zichtlijn
-  Oorspronkelijk gehucht



Analysekaart van de occupatielaag

Een breed gedragen programma

We vinden het belangrijk om de woningbouwontwikkeling Deelse Kampen samen met betrokkenen (eigenaren, omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden) vorm te geven. Daarom heeft er gedurende de totstandkoming van het programma een aantal omgevingsdialogen plaatsgevonden.

1^e omgevingsdialoog

Daartoe hebben we in het voorjaar van 2023 inbreng opgehaald op een aantal verschillende manieren:

- Een bijeenkomst op 18 april 2023 met de eigenaren in het gebied en directe omgeving. In deze bijeenkomst lag de focus op een toelichting op het proces, maar is er ook gelegenheid geweest om van gedachten te wisselen over kansen en uitdagingen in het gebied.
- Een bijeenkomst op 15 mei 2023 voor alle geïnteresseerden. Hierbij waren er circa 35 aanwezigen en hebben we wensen, ideeën, kansen en zorgen opgehaald (via de mentimeter).
- Tussen 15 mei en 31 mei 2023 is via de gemeentelijke website de mogelijkheid geweest om dezelfde vragenlijst (mentimeter) als op 15 mei in te vullen. Hiervan hebben 29 mensen gebruik gemaakt.
- Op 7 juni is de ruimtelijke visie Deel-Groenesteeg besproken op een beeldvormende avond van de gemeenteraad. Hierin is met name gesproken over de verkeersafwikkeling en de gewenste woonmilieus/woningdichtheid.

De belangrijkste uitgangspunten die bij de start van het proces meegegeven zijn:

- Een ruime en groene opzet van de woonbuurt
- Een landelijke, dorpse en gezellige sfeer sluit aan bij Gemert
- Aandacht voor bereikbaarheid en voorkomen van verkeershinder
- Aandacht voor voorzieningen en ontmoetingsplekken in de buurt
- Een gemengde buurt met een mix van doelgroepen
- Betaalbare woningen, betaalbare bouwgrond
- Kleinere en/of duurzame woningen (hofjes/appartementen)
vormen een aanvulling op het bestaande



Antwoorden van 21 deelnemers tijdens 1^o omgevingsdialoog op 15 mei 2023

2^e omgevingsdialoog

Op 21 november 2023 is de concept visie op hoofdlijnen toegelicht aan circa 35 belangstellenden. In de twee weken daarna is er gelegenheid geweest om via de website van de gemeente kennis te nemen van de concept visie en hierop te reageren. De aanwezigen waren overwegend positief over de concept visie. Met name de ruime opzet met veel ruimte voor groen en water spraken aan evenals woningtypes waarbij mensen naar elkaar kunnen omkijken, zoals hofjes als ook bebouwing met een herkenbare landelijke sfeer (erf wonen). Een aantal aandachtspunten is aan de orde gekomen:

- Verzoek om te onderzoeken of er ook een verkeersaansluiting ter hoogte van de Deelse Kampen op de Boekelse weg mogelijk is. Tevens is er aandacht gevraagd voor landbouwverkeer dat gebruik maakt van het gebied en ook in de toekomst gefaciliteerd moet worden.
- De referentiebeelden bij deelgebied de Kampen Noord zijn overwegend als te stedelijk gezien qua sfeer. Zo is ook het verzoek gedaan om geen 'hoogbouw' aan de Groenesteeg te situeren, maar een meer dorpse schaal te realiseren.
- Er is aandacht gevraagd voor het terugbrengen van het 'pedje'.
- Er zijn zorgen geuit over verlies van uitzicht voor de percelen aan de Deel

Deze punten zijn meegenomen en zorgvuldig afgewogen bij het opstellen van het ontwerp-programma.

3^e omgevingsdialoog

Op donderdag 20 juni 2024 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. De bijeenkomst is bezocht door circa 40 belangstellenden, waarvan het merendeel ook bij eerdere dialogen aanwezig was. Aan de hand van verschillende (thematische) panelen is de visie toegelicht aan de belangstellenden. De aanwezigen waren overwegend positief over de opwaardering van de Groenesteeg. Ook was men overwegend positief over het verschuiven van het zwaartepunt van de meer intensieve bebouwing; het programma voorziet nu in een lossere opzet langs de Groenesteeg en meer intensieve bebouwing centraal in het plangebied. Daarnaast vonden enkele belangstellenden het jammer dat - hoewel dit past bij het karakter van een visie - veel zaken nog weinig concreet zijn en nader uitgewerkt moeten worden. Verder waren de reacties op de referentiebeelden voor de intensievere bebouwing aan de Kampen Noord en de Beekzone wisselend. Sommigen vonden de beelden met bebouwing van meer dan drie woonlagen te hoog. Tot slot zijn er zorgen geuit over gevolgen van deze ontwikkeling voor de directe omgeving. Zo leven er bij enkele omliggende bedrijven zorgen of zij hun bedrijfsactiviteiten ongehinderd kunnen voortzetten.

Uiteindelijk is een aantal zienswijzen ingediend, die in de bijgevoegde zienswijzennota zijn samengevat en zijn voorzien van een reactie. In de nota is ook een overzicht van doorgevoerde wijzigingen terug te vinden.

03. Visie

03. Visie

Visie op hoofdlijnen

Aansluiten bij de Gemertse identiteit

Het dorpse, landelijke karakter met gezelligheid en goede voorzieningen zijn kenmerken van Gemert die de inwoners hoog waarderen. Datzelfde geldt voor de historie en natuur van de kern en haar omgeving.

Bij de ontwikkeling van woongebied Deelse Kampen geven bestaande kwaliteiten en structuren identiteit aan de nieuwe buurt. De Molenbroekseloop, Groenesteeg, Boekelseweg en Deel zijn de structuurlijnen, die allen een rol spelen in de ontwikkeling van het gebied. De Molenbroekseloop krijgt meer ruimte en een natuurlijke uitstraling. Dit is straks, samen met de Peelsche Loop een fantastisch gebied om te recreëren en heeft ook veel potentie voor het versterken van de biodiversiteit.

De Groenesteeg waarderen we op zodat autoverkeer uit het nieuwe woongebied via de Boekelseweg en de Pandelaar/Koksedijk aansluit op het autonetwerk. Daarmee stimuleren we autoverkeer zoveel mogelijk om de kern heen te rijden (via de Noord-Om). Vlakbij de rotonde Boekelseweg-Noord-Om situeren we een mobiliteitshub, waar diverse vormen van vervoer samenkomen, waaronder in elk geval bushaltes en fietsparkeerplekken.



De Peelsche Loop vormt een fantastisch gebied om te recreëren, en heeft potentie voor het versterken van de biodiversiteit



Goede infrastructuur voor langzaam verkeer van en naar de kern

Legenda

-  Wonen op de Kampen
-  Landschappelijk wonen in lagere beekzone
-  Wonen op het erf
-  Accenten
-  Woningbouwontwikkelingen Deel Zuid
-  Voorzieningen in het hart van de buurt
-  Kenmerkende bebouwing Deelse Kampen
-  Kenmerkende bebouwing Deel
-  Opwaarderen Groenesteeg als toegangsweg in twee richtingen (Boekelseweg / Koksedijk)
-  Hoofdontsluitingslus
-  Secundaire ontsluiting woonvelden
-  Goede fietroutes van en naar centrum
-  Informele (wandel)paden
-  Mobiliteitshub: bus, fiets en deelmobiliteit
-  Volkstuinencomplex
-  Groen / parkzones
-  Verterking van het kampenlandschap, d.m.v. groenstructuren
-  Lager gelegen retentiezone
-  Meanderende Molenbroekseloop + wandelroute
-  Landweer zichtbaar maken
-  Bestaande hoogteverschil benutten
-  Zichtlijnen

0 10 20 30 40 50m



Voor fietsers voorzien we in goede aansluitingen richting de kern van Gemert via de Deel en het vrijliggende fietspad langs de Boekelseweg.

Ook binnen het woongebied geven bestaande én historische kwaliteiten identiteit aan het gebied. We passen de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Deel en Deelse Kampen zorgvuldig in. De historische landweer maken we zichtbaar en vormt de noordelijke rand van de nieuwe woonbuurt. Daarmee komt de zone tussen de Peelsche Loop en Groenesteeg daarbuiten te liggen. Hier zijn in elk geval de mobiliteitshub en een verbinding (via Molenbroekseloop) naar de Peelsche Loop voorzien. Het is een ambitie om meer verbindingen voor wandelaars richting de Peelsche Loop te maken en waar mogelijk begeleidend groenstructuren, zodat ook dieren hun weg kunnen vinden. Ook in het gebied hebben we aandacht voor goede wandelverbindingen en ommetjes, die verwijzen naar de oorspronkelijk aanwezige 'pedjes'.

Klimaatadaptief en natuurinclusief

Het natuurlijk bodem- & watersysteem is leidend voor de inrichting van het gebied. Zo versterken we de sponswerking van de hoger gelegen zandgronden en maken we ruimte voor het oplossen van de waterbergingsopgave van Gemert-Noord in een lager gelegen retentiegebied langs de Molenbroekseloop. We maken de overgang van de hoger gelegen essen naar de westelijk gelegen lagere gooreerdgronden



Waardevolle bebouwing wordt ingepast en draagt bij aan de identiteit



Ruimte voor waterberging in combinatie met spelen

zichtbaar in de hoofdstructuur. De belangrijkste ontsluitingsweg ligt op deze overgang en tevens op de locatie waar vroeger een 'pedje' lag. Dit pedje vormt straks een belangrijke looproute door het gebied. Hiermee realiseren we enerzijds een wat wijds, open gebied aan de westzijde, terwijl we aan de oostzijde de meer fijnmazige kampen realiseren waarbinnen de woonbuurten ontwikkeld worden. Daarmee bieden we ook goede kansen om de biodiversiteit in het gebied te bevorderen, via de robuuste groenzones, meer ruimte voor een natuurinclusieve inrichting van de Molenbroeksloop en het verbinden van bestaande groenstructuren.

Voor iedereen een thuis

Prettig en passend wonen draagt bij aan de kwaliteit van leven, van huishoudens en de leefbaarheid van buurten. Een zorgzame buurt, waar mensen wonen, naar elkaar omkijken, voor elkaar zorgen en elkaar ontmoeten is het uitgangspunt. Daar hoort bij dat de openbare ruimte uitnodigt om te bewegen en er een balans is tussen wonen, voorzieningen en recreëren. Zo is er voldoende ruimte voor groen, ruimte om te spelen, (laagdrempelig) te ontmoeten en te bewegen. Met de opzet van het gebied stimuleren we wandelen en fietsen. In woongebied Deelse Kampen kiezen we voor een mix van woningtypes in elke buurt, zodat iedereen van de groene woonomgeving profiteert en er gemengde woonbuurten ontstaan. Bewoners leven samen in een gedeelde groene ruimte, waarin ontmoeten, spelen en recreëren voorop staan.



Voor iedereen een passend woningaanbod



Voor iedereen een passend woningaanbod

Bodem en water

Natuurlijk bodem- en watersysteem zijn leidend

Het woongebied bevindt zich op de overgang van hogere zandgronden naar lager gelegen gebied. We benutten deze ligging. In de oostelijke zone realiseren we landschappelijke, glooiende wadi's in de robuuste groenzones waar hemelwater wordt opgevangen en in de bodem kan infiltreren. Daarmee versterken we de sponswerking van de bodem. Tevens maken we de hoogteverschillen in het gebied beleefbaar door de hoofdontsluiting en het historische pedje op de overgang van hoog naar laag te situeren.

Het westelijke deel, nabij de Molenbroekseloop is lager gelegen. Specifiek voor het noordwestelijk deel geldt dat er sprake is van kwel. We realiseren in deze zone een retentiegebied dat ruimte biedt aan zowel de waterberging voor de ontwikkeling zelf als ook de waterberging voor Gemert-Noord.

Wateropgave Gemert-Noord

Vanuit diverse ontwikkelingen is er in Gemert-Noord een bergingsopgave van 6.570 m³. Dit water zal via een watergang parallel aan de Molenbroekseloop het plangebied binnenkomen in het zuidwesten. Bij een gemiddelde peilstijging van 0,3 meter is er voor deze opgave een oppervlakte benodigd van ruim 2 hectare. Met de realisatie van het retentiegebied voorzien we in deze opgave. Dit heeft tevens als



Themakaart bodem en water

Legenda

-  Waterlopen
-  Stroomrichting
-  Water langer vasthouden (bv. groene daken) en vertraagd afvoeren
-  Lokaal infiltreren in wadi's
-  Overloop wadi's op retentiegebieden
-  Retentiegebieden

voordeel dat in het zuidelijke deel van dit retentiegebied water kan infiltreren waardoor het grondwater wordt aangevuld.

Peelrandbreuk

Een bijzondere karakteristiek van Gemert is de ligging in de Peelrandbreuk. De breuken in de grond veroorzaken een verschil in grondwaterstanden, het wijstverschijnsel. Voor de nadere uitwerking van het programma is het van belang om het grondwater te monitoren en de invloed van de breuken zo in kaart te brengen. Meer inzicht kan mogelijk ook kansen bieden om de groenblauwe waarden in het gebied te versterken.

Molenbroekseloop

We zien kansen om de Molenbroekseloop meer ruimte te geven en hier een natuurvriendelijke meanderende beek te realiseren met een hoge natuurwaarde. Dit sluit mooi aan op de aanwezige Ecologische Verbindingszone rondom de Peelsche Loop. De mogelijkheden om de Molenbroekseloop en het retentiegebied geven we in samenspraak met het Waterschap Aa en Maas vorm bij de nadere uitwerking van het programma.



We versterken de natuur- en recreatieve waarde van de bestaande structuurdragers Molenbroekseloop & Peelsche Loop



We benutten natuurlijke hoogteverschillen door deze te accentueren



Meer ruimte voor meanderende Molenbroekseloop

Klimaatadaptatie

Met de voorgestelde waterstructuur voorzien we in een stevige basis voor een klimaatadaptief plan. De ambitie is: groen waar het kan, verhard waar het moet. Hierbij zijn diverse maatregelen mogelijk, variërend van dubbel ruimtegebruik, parkeren op grasbetonsteen of het toepassen van groene daken. Dit dient bij nadere uitwerking verder uitgewerkt te worden. Ook is het uitgangspunt om zoveel mogelijk water te laten infiltreren nabij de woonbuurten. Specifiek voor de beekzone geldt dat groene daken en/of (gemeenschappelijk) groen voor vertraagde afvoer van water kunnen zorgen.



In het lager gelegen gebied kiezen we voor langer vasthouden (o.a. vegetatiedaken) en vertraagd afvoeren naar retentiegebied



We versterken de sponswerking van het hoger gelegen zandgebied (centrale wadi's)



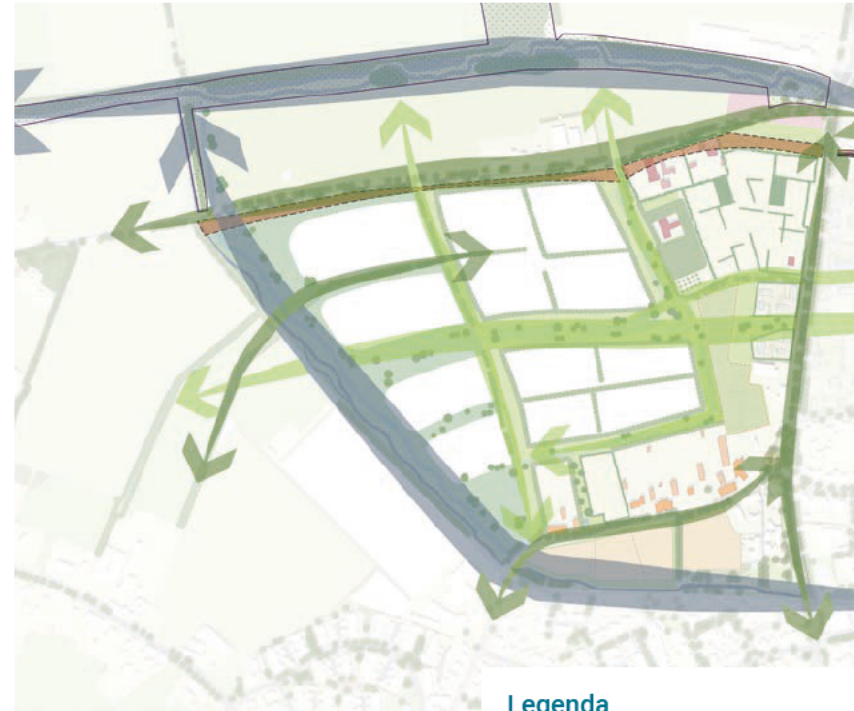
We benutten het lagergelegen nat gebied als retentie/overloop Gemert-Noord

Landschap en natuur

Een robuust Landschappelijk raamwerk

Met de bestaande landschappelijke structuren Peelsche Loop, Molenbroekseloop, Groenesteeg, Deelse Kampen en Boekelseweg realiseren we samen met de nieuwe groenzones een robuust landschappelijk raamwerk waarbinnen de woonbuurten een plek krijgen.

De beekzone krijgt een open en waterrijk karakter als retentiegebied. Het centrale en oostelijke deel krijgt een fijnmaziger karakter. Binnen de woongebieden is de intentie om middels lanen, hagen en andere groenelementen een fijnmazige invulling te realiseren die refereert aan het kleinschalige landschap van voor de ruilverkaveling. Deze deelgebieden noemen wij dan ook de Kampen. Heggen, houtsingels en bijvoorbeeld ook takkenrillen (van bijv. de geknotte berken) bieden daar een meerwaarde voor de biodiversiteit. Bosjes en struweel in de groenzones versterken het afwisselende landschap. Dit landschap is zeer geliefd bij onder meer kleine marterachtigen.



Themakaart landschap en natuur

Legenda

-  Groen raamwerk
-  Groenstructuren doorzetten
-  Groenblauwe structuren versterken
-  Mogelijk tracé landweer
-  Natuurnetwerk Brabant

Groen en ruimte als dragers voor een vitale woonbuurt

Groen en ruimte staan met stip op één als het gaat om elementen die van belang zijn voor een prettige, leefbare en gezonde woonbuurt. We houden in deze ontwikkeling vast aan de gemeentelijke groennorm van 75 m² per woning, waarmee we tevens rekening houden met te behouden en ontwikkelen natuurwaarden en ruimte om te spelen, ontmoeten en recreëren.



We passen bestaande hoofdgroenstructuur zoveel mogelijk in.



We zetten in op herstel van het fijnmazig landschap in een robuust raamwerk



We variëren met doorzichten naar het open landschap (Beekzone) en meer besloten 'kampen'

Natuurinclusiviteit

Door in te zetten op de 5 V's (voedsel, vocht, veiligheid, voortplanting, verbinding) voor een aantal nader te bepalen doelsoorten versterken we de biodiversiteit. Op voorhand zien we kansen voor:

- vleermuizen (netwerk van hoofgroenstructuren)
- bever (natuurvriendelijke inrichting Molenbroekseloop)
- amfibie & libelle (poelen)
- zandbij (zandwegen)

Omdat er in het plangebied op sommige plekken aanwijzingen zijn voor kwel (wijnstverschijnsel) is de ambitie om op enkele plekken poelen te realiseren. Deze zijn zeer kansrijk voor amfibieën, wanneer er een vrije route van poel (voortplantingswater) naar het omliggende groen (landhabitat) is. Er zijn kansen om zandwegen in het gebied terug te brengen die een habitat bieden aan bijvoorbeeld zandbijen.

Bij de verdere uitwerking is er aandacht voor een natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte (inheemse beplanting & ecologisch beheer) én bebouwing (bijv. nestgelegenheden).



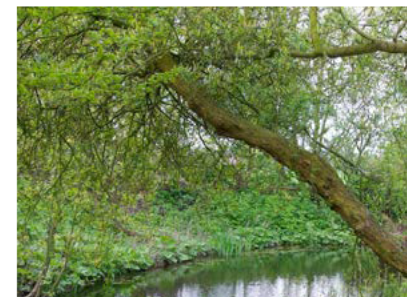
We sluiten bestaande verbindingen aan op het landschappelijk en natuurlijk raamwerk



We zetten in op de 5 V's (voedsel, vocht, veiligheid, voortplanting, verbinding) van doelsoorten, zoals vleermuis/bever/libelle/amfibie



Toepassen van inheemse beplanting & ecologisch beheer



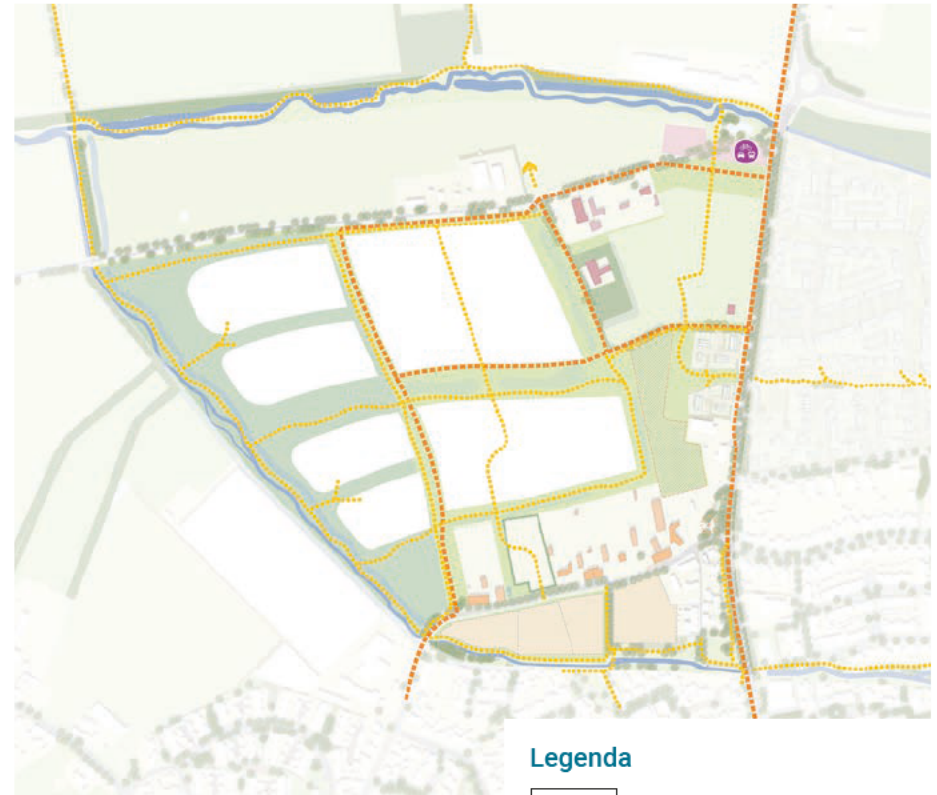
We leggen poelen aan (onderzoek benutten aanwezige kwel)

Duurzame mobiliteit

Focus op wandelen en fietsen

Een goed wandel- en fietsnetwerk waarbij fiets- en wandelpaden goed aansluiten op de omgeving is belangrijk. Zo stimuleren we beweging, ontmoeting en dus gezond gedrag en zijn voorzieningen goed bereikbaar. Schaduw en rustpunten langs de routes zijn van belang voor een toekomstbestendige en klimaatadaptieve leefomgeving.

We zetten in op goede fietsroutes richting het centrum van Gemert via de Deel en de Boekelseweg en andere voorzieningen in Gemert-Noord via de Deelse Kampen. Het 'pedje' en de centrale groenzone zijn belangrijke verbindende structuren voor de fietsers in het nieuwe woongebied Deelse Kampen. Daarnaast voorzien we in een fijnmazig netwerk van informele (wandel)paden om een ommetje te maken in de buurt of naar de Molenbroeksloop of Peelsche Loop.



Themakaart langzaam verkeer

Legenda

-  (Hoofd)fietsroutes
-  Informele (wandel)paden
-  Mobiliteitshub



Met goede verbindingen naar het centrum stimuleren we fietsverkeer



We gebruiken 'natuurlijke' (verdwenen) structuurlijnen voor ontsluitingsroutes

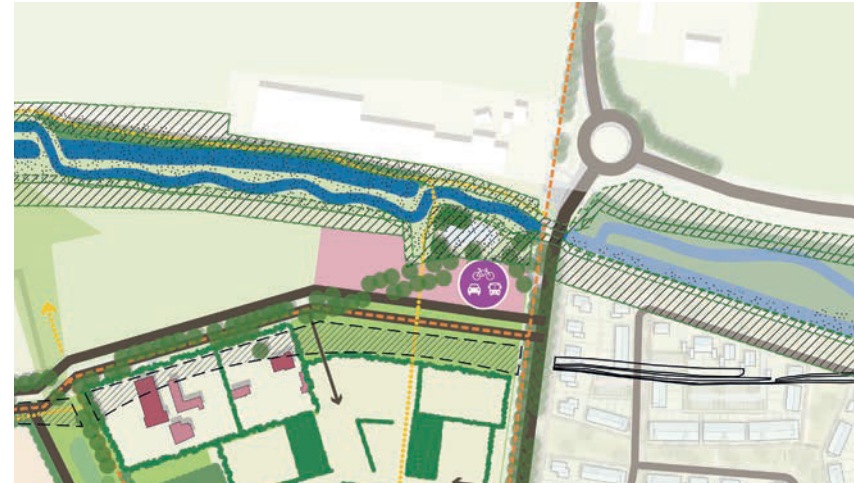


We zetten in op bewegen, ontmoeten en stimuleren wandelen en fietsen

Mobiliteitshub

We bevorderen het gebruik van openbaar vervoer en deelmobiliteit door een mobiliteitshub in te richten bij de entree naar het woongebied aan de Boekelseweg. Hier voorzien we in een overstap van fiets op bus en mogelijk ook in aanbod in deelmobiliteit en oplaadplekken. Deze mobiliteitshub heeft een functie voor heel Gemert-Noord. Welke voorzieningen hier een plek krijgen is nader uit te werken.

De mobiliteitshub is in een gebied voorzien waar veel elementen samen komen: de Landweer, Natuur Netwerk Brabant en de verkeerskundige aansluiting van de Groenesteeg op de Boekelseweg. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking.



Ligging van de mobiliteitshub (paars)



We bevorderen gebruik van OV en deelmobiliteit door een hub in te richten bij de entree naar de wijk



Oplaadplekken bij de mobiliteitshub



Fietsvoorzieningen bij de mobiliteits-hub

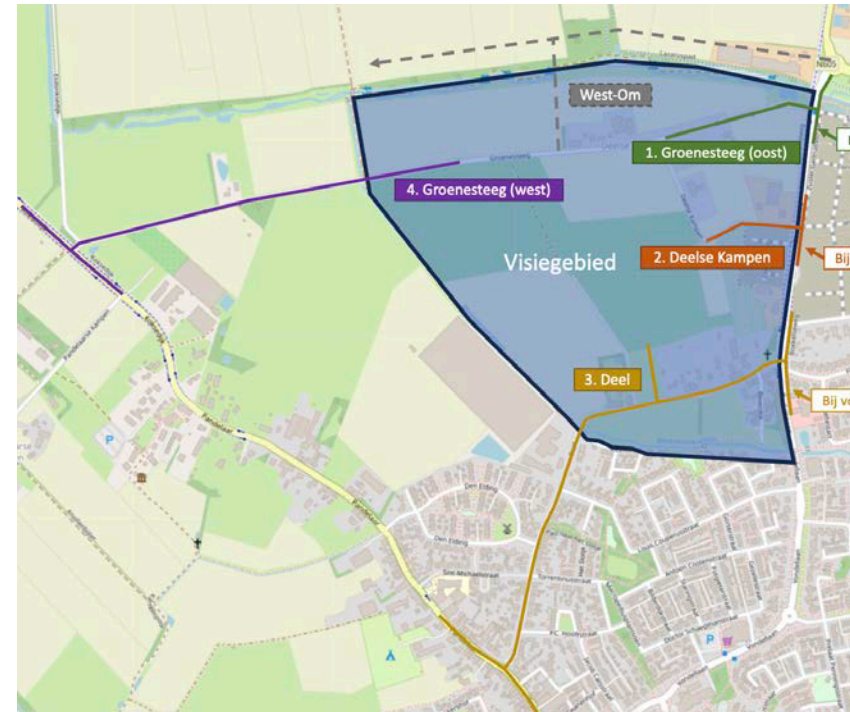
Bereikbaarheid per auto

In 2024-2025 stellen we als gemeente een mobiliteitsvisie op. Hierin nemen we ook een eventuele westelijke Randweg aansluitend op de Noord-Om mee (tracé nader te onderzoeken). Mocht deze Randweg er ooit komen, dan zou deze via een aansluiting op de Groenesteeg eventueel een alternatieve ontsluiting voor woongebied Deelse Kampen kunnen vormen, waarmee de rotonde op de Noord-Om wordt ontlast.

Vooralsnog is er echter vanuit gegaan dat het verkeer dat het nieuwe woongebied Deelse Kampen genereert afgewikkeld wordt op het bestaande wegennetwerk. Daartoe zijn in een verkennend verkeersonderzoek verschillende opties onderzocht. Omdat we fietsen van en naar het centrum willen stimuleren en bovendien de huidige ruimtelijke karakteristiek van de Deel en Deelse Kampen koesteren, kiezen we ervoor om deze assen niet met extra autoverkeer te belasten.

Groenesteeg als hoofdontsluiting voor de auto

Dat betekent ook dat we de Groenesteeg als voornaamste verkeersontsluiting voor de auto zien. Een opwaardering van de Groenesteeg is dan ook noodzakelijk als ontsluiting van het nieuwe woongebied. We zien daarbij zowel een aansluiting op de Boekelseweg - Noord-Om als op de Koksedijk - Pandelaar. Zo kunnen we ook extra autoverkeer op de Vondellaan ontmoedigen. Het verkennend verkeersonderzoek laat namelijk zien dat deze al een hoge verkeersintensiteit heeft. Daarbij zijn de effecten van de recente herinrichting van de Vondellaan nog niet duidelijk. Dit heeft bij de nadere uitwerking van de visie aandacht. Dat geldt ook het vinden van goede routes voor landbouwverkeer.



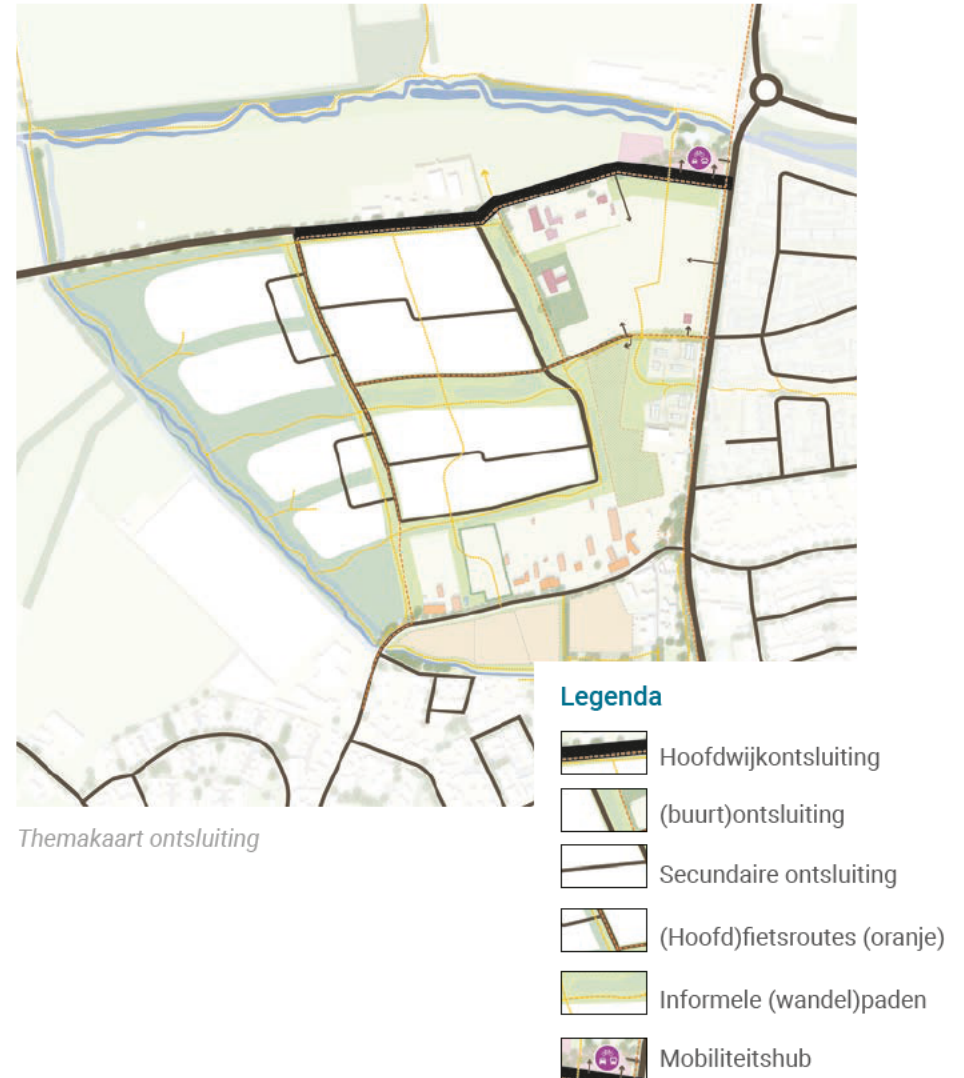
Onderzochte ontsluitingsopties in het verkennend verkeersonderzoek

Buurtontsluiting

Vanaf de Groenesteeg zijn er twee wegen het gebied in, die samen een lus vormen rondom deelgebied de Kampen en waarvandaan ook de eilanden aan de Beekzone worden ontsloten. Woonstraten zorgen voor een fijnmazigere ontsluiting binnen de deelgebieden en toegang tot parkeervoorzieningen.



We waarderen de Groenesteeg op als hoofdontsluitingsroute voor het gebied in samenhang met Landweer én hoofdgroenstructuur. De Groenesteeg sluit aan op de Boekelseweg - Noord-Om en op de Koksedijk. Deze referentie geeft de samenhang van een wegontwerp met groenstructuur en taluds (Landweer) weer (ruimte voor fietsers ontbreekt in deze referentie).



Parkeren en deelmobiliteit

Hoewel inwoners van Gemert voor een groot deel op de auto zijn aangewezen en er voldoende autoparkeerplekken dienen te worden gerealiseerd is het bij de uitwerking van de visie ook van belang om mogelijkheden te verkennen om het autobezit te ontmoedigen. Daarbij bieden de mobiliteitshub, de goede fietsvoorzieningen en mogelijk ook aanbod van deelauto's kansen. De goede fietsvoorzieningen richting het centrum vragen daarbij ook om goed toegankelijke stallingsmogelijkheden en oplaadpunten in de buurten.

Wat betreft het parkeren gaan we uit van verschillende parkeeroplossingen per buurt. Op sommige plekken parkeren op straat, op eigen erf of nabij de woning. Op andere plekken met meer intensieve bebouwing uit het zicht van de openbare ruimte (parkeren onder de bebouwing) en op andere plekken geclusterd parkeren aan de rand van de buurt.



Verschillende parkeeroplossingen per deelgebied, aan de rand van de buurt (boven) nabij woning / op straat (midden), en uit het zicht van de openbare ruimte (onder)

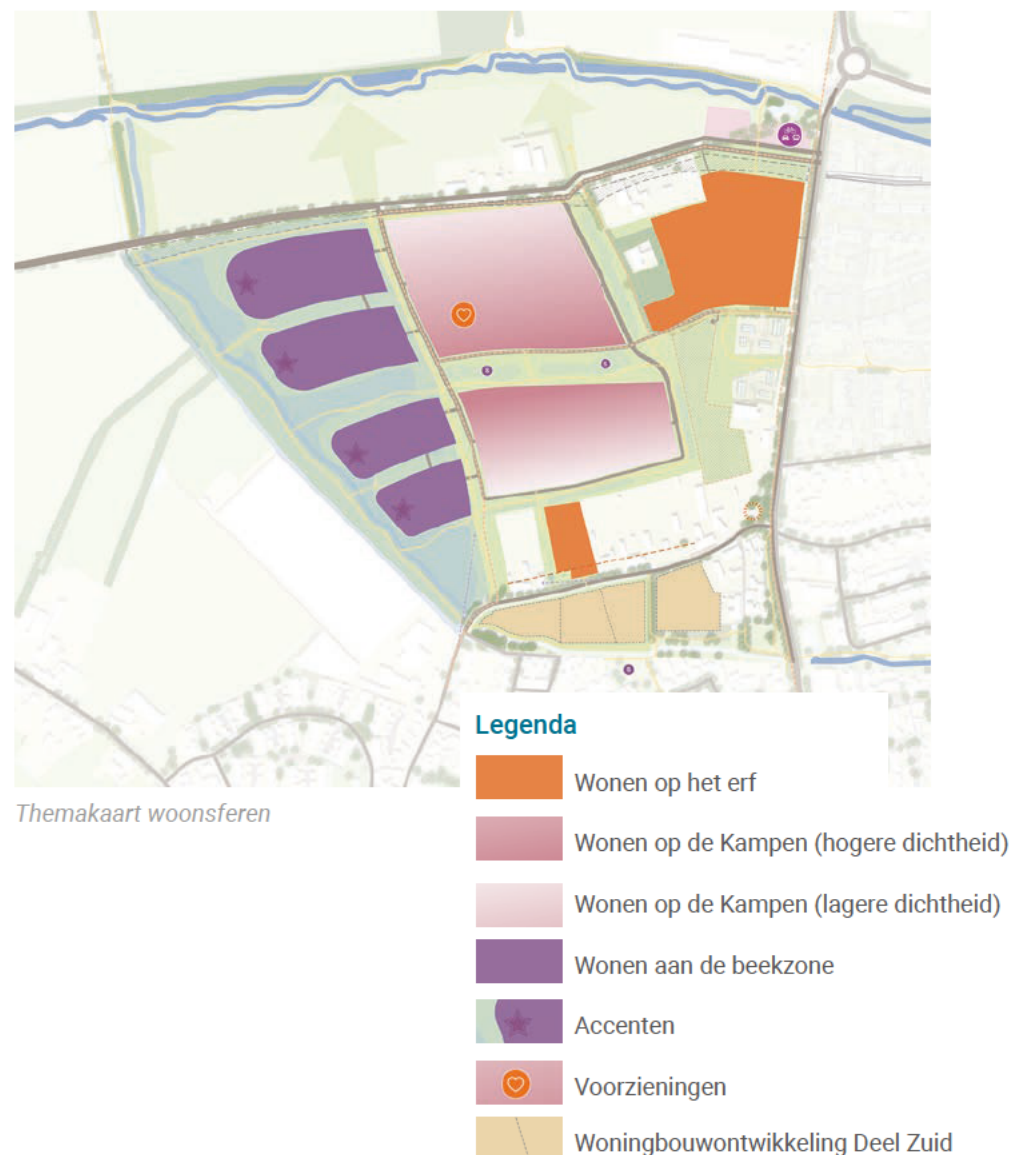
Wonen voor iedereen

In het nieuwe woongebied Deelse Kampen is straks ruimte voor een aantal onderscheidende woonsferen. We schatten in dat er circa 600 - 800 woningen in dit nieuwe woongebied kunnen komen. Het precieze aantal woningen wordt bepaald bij de verdere uitwerking en is afhankelijk van de benodigde ruimte voor aspecten als water, parkeren en groen. Een gevarieerd én betaalbaar aanbod voor Gemertse inwoners, en het voorzien in de regionale behoefte, is het uitgangspunt. Daarbij biedt woongebied Deelse Kampen straks ruimte aan alle doelgroepen; van starters tot senioren en van kleine één of twee persoonshuishoudens tot gezinnen.

De woningbouwprogrammering omvat 30% sociale huurwoningen, 45% betaalbare huur- en koopwoningen en 25% dure woningen. Onderdeel van het programma zijn in elk geval twintig ruimte-voor-ruimte-kavels vanuit eerdere afspraken die we als gemeente hebben gemaakt met de provincie.

Het is nadrukkelijk de ambitie om in elke buurt een mix van deze woningen te realiseren, waarbij er in elke buurt sociale huur-, betaalbare en dure woningen komen. Ook is het van belang om daarbij voldoende levensloopbestendige woningen te realiseren. Dat kan zowel in de vorm van appartementen (met lift) als ook grondgebonden woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond.

Door de verschillende woonsferen met een meer dorpse, landelijke en landschappelijke uitstraling en verschillende woningtypologieën is er straks een gedifferentieerd woningaanbod waarbij mensen prettig samen wonen en we ontmoeting stimuleren.



Themakaart woonsferen



Wonen op het erf



Wonen op de Kampen Noord



Wonen op de Kampen Zuid



Wonen aan de beekzone

1. Wonen op het erf

Deelgebied 'wonen op het erf' krijgt een landelijk dorpse uitstraling. De bebouwing verwijst nadrukkelijk naar het landelijke en agrarische verleden van het gebied. Binnen dit deelgebied is ruimte voor een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en rug-aan-rugwoningen. Ook de ruimte-voor-ruimte-woningen die vanuit andere projecten in Gemert een plek moeten krijgen passen we hier in.

Parkeren gebeurt informeel op het erf of op eigen terrein. Het erf vormt tevens een informele ontmoetingsruimte, waarbij de bewoners rond het erf samen leven. De erven kunnen via informele wandelpaden met elkaar verbonden zijn.

Voor het noordoostelijke deelgebied geldt dat er aan de noordzijde ruimte is om de landweer in te passen. De landelijk dorpse sfeer sluit daarnaast goed aan bij de bestaande bebouwing aan de Deelse Kampen en de Boekelseweg.

Voor het zuidelijke deelgebied dat ligt in het bestaande lint aan de Deel geldt dat de bebouwing zich in de tweede lijn bevindt, zodat de historische bebouwing aan de Deel herkenbaar blijft. Bovendien is er aan de westzijde een open ruimte om het ensemble van gemeentelijk monument Deel 80 herkenbaar te houden.



Deelgebieden 'wonen op het erf'



Referentiebeelden 'wonen op het erf'

2. Wonen op de Kampen Noord

De Kampen Noord is straks een prettige woonbuurt met een eigentijds dorpse uitstraling. Langs de Groenesteeg (en de landweer) sluit deze buurt met een wat lossere structuur (vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en korte rijtjes) aan op de omgeving (Groenesteeg en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Deelse Kampen).

Richting de centrale groenzone is ruimte voor een wat intensievere bebouwing met een mix van grondgebonden en gestapelde woningen. Ook bij deze compactere bebouwing is het van belang om een dorpse uitstraling te realiseren die past bij Gemert. Parkeren is voorzien onder de bebouwing, in parkeerhoven aan de binnenzijde van de bouwblokken en aanvullend parkeren op straat.

In deze buurt hebben we oog voor het stimuleren van ontmoetingen. Daarbij is het belangrijk dat er voordeuren aan de straat zijn, collectieve tuinen (op een dek) of bijvoorbeeld een dorpspleintje. Ook zien we in deze buurt nadrukkelijk een kans voor maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingsruimtes voor de buurt (in de plint van de bebouwing). Welke voorzieningen een plek kunnen krijgen is nader te bepalen bij de uitwerking van de visie.



Deelgebied 'wonen op de Kampen Noord'



Referentiebeelden 'wonen op de Kampen Noord'

3. Wonen op de Kampen Zuid

Ook de Kampen Zuid krijgt een eigentijdse dorpse uitstraling. Deze prettige woonbuurt krijgt aan de noordelijke rand een intensievere bebouwing in een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Deze woningen profiteren straks optimaal van de ligging aan de centrale groenzone. Aan de zuidzijde krijgt deze buurt een wat lossere structuur (twee-onder-één kapwoningen en korte rijtjes, hofjes). Samen met een groenzone zorgt dit voor een goede overgang naar de achterzijde van de percelen aan de Deel. Parkeren voorzien we onder de bebouwing, in parkeerclusters tussen of aan de binnenzijde van de bebouwing en aanvullend op straat.

Ook in deze buurt vinden we het belangrijk dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Daarvoor is een goede overgang naar de omliggende groene ruimtes met voordeuren en buitenruimtes aan het groen van belang. Ook zien we hier kansen voor hofjes met levensloopbestendige woningen/appartementen, waar bewoners naar elkaar om kijken en een gemeenschappelijke tuin en wellicht ook een 'huiskamer voor de buurt' delen.



Deelgebied 'wonen op de Kampen Zuid'



Referentiebeelden 'wonen op de Kampen Zuid'

4. Wonen aan de beekzone

In Wonen aan de beekzone staat landschappelijk wonen centraal. Elk 'eiland' krijgt een eigen herkenbare en onderscheidende landschappelijke sfeer. De bewoners genieten straks van het samen buitenleven op het eiland en de ligging aan de (meanderende) Molenbroekseloop.

Deze buurt krijgt een uitgesproken natuurinclusief en klimaat-adaptief karakter. Het vasthouden en vertraagd afvoeren van water is hier van groot belang. Groene daken en (gemeenschappelijk) groen op de eilanden draagt hieraan bij.

De bewoners van een eiland delen samen de groene ruimte op het eiland. Daarbinnen is ruimte voor een combinatie van diverse woningtypologieën in een mix van gestapelde en grondgebonden woningen. Elk eiland krijgt een herkenbaar accent aan de Molenbroekseloop, dat het karakter van het eiland weerspiegelt. Parkeren bevindt zich geclusterd op het eiland, waar mogelijk uit het zicht.



Deelgebied 'wonen aan de beekzone'



Referentiebeelden 'wonen aan de Beekzone'

04.

Programma in
uitvoering

04. Programma in uitvoering

Dit programma geeft de visie van de gemeente Gemert-Bakel weer op de ontwikkeling van woongebied de Deelse Kampen tot een aantrekkelijke, duurzame en sociale woonbuurt. Zodra dit programma is vastgesteld, beschikken we over een ruimtelijke visie en een kader voor de verdere planuitwerking. Op basis van het programma wordt het huidige voorkeursrecht bestendigd.

Voordat we woningen kunnen bouwen, moeten we nog een aantal belangrijke stappen nemen in de ontwikkeling. De komende drie jaar werken we toe naar een stedenbouwkundig plan en wijziging van het omgevingsplan. Daarbij houden we graag regie op het behalen van de ambities en randvoorwaarden uit dit programma.

Het stedenbouwkundig plan vormt een uitwerking van de visie en geeft meer inzicht in de ruimtelijke opzet, het type woningen, bouwhoogtes, en de verkeers-, water- en groenstructuren binnen een deelgebied. Verder brengen we de noodzaak en wenselijkheid van (maatschappelijke) voorzieningen in beeld en bekijken we hoe we deze in kunnen passen.

Een stedenbouwkundig plan is nodig om het programma te kunnen vertalen in een ruimtelijk-juridisch kader, als wijziging van het omgevingsplan. Bij de vaststelling van het omgevingsplan dient te haalbaarheid te worden aangetoond. Hiervoor worden nadere onderzoeken op het gebied van onder meer archeologie, verkeer, waterhuishouding, milieu

en natuur uitgevoerd. De ambities en opgaves zoals beschreven in dit programma zijn daarbij het vertrekpunt.

In het voorliggende programma is een aantal aanbevelingen gedaan voor de nadere uitwerking welke van belang zijn voor het vervolg:

- De in 2024-2025 op te stellen Mobiliteitsvisie kan gevolgen hebben voor de verkeersstructuur binnen Deelse Kampen. Het is van belang om deze Mobiliteitsvisie en de nadere uitwerking goed op elkaar af te stemmen.
- Het is aan te bevelen om te starten met grondwatermonitoring, zodat er over langere tijd gegevens zijn over de grondwaterstanden en de eventuele invloed van de Peelrandbreuk. Dit is belangrijke input voor een waterhuishoudkundig plan.
- Het is aan te bevelen om voor dat het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt archeologisch onderzoek naar de landweer te verrichten om duidelijkheid te krijgen over het tracé en de mogelijkheden om de landweer zichtbaar te maken.
- Door tijdig ecologisch onderzoek op te starten, is er tijdig inzicht in eventueel benodigde mitigerende maatregelen en vergunning.
- Voor een natuurvriendelijke inrichting van de Molenbroekseloop en de wateropgave voor Gemert-Noord is het van belang om de waterhuishouding in nauwe samenwerking met waterschap Aa en Maas uit te werken.

Als gemeente vinden we het belangrijk om belanghebbenden, zoals eigenaren, omwonenden en mogelijk ook toekomstige bewoners te betrekken bij de planvorming. Daarom zijn gedurende het traject van het programma meerdere omgevingsdialogen gehouden. Deze betrokkenheid wordt voortgezet bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Ook blijven bestuurlijke partners, zoals de provincie en het waterschap betrokken. Bij het vaststellen van het omgevingsplan legt de gemeente eerst het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage. Iedereen kan dan een zienswijze indienen. Vervolgens stelt de gemeenteraad het omgevingsplan vast.

Gedurende dit traject blijven we de financiële haalbaarheid van het plan continu monitoren. Ook werken we een ontwikkelstrategie uit, waarin onder meer de fasering, grondverwerving en rol van de gemeente aan bod komen.

Gemeente Gemert-Bakel

Ridderplein 1

5421 CV Gemert

Tel.: 0492-378 500



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn. De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.