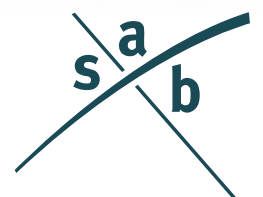




## “Deelgroen” - visie op hoofdlijnen

Gemert, Wvg-gebied Deel-Groenesteg 2<sup>e</sup> omgevingsdialogoog

21 november 2023



*Dit betreft een concept visie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.*

# Opgave

## Ambitie

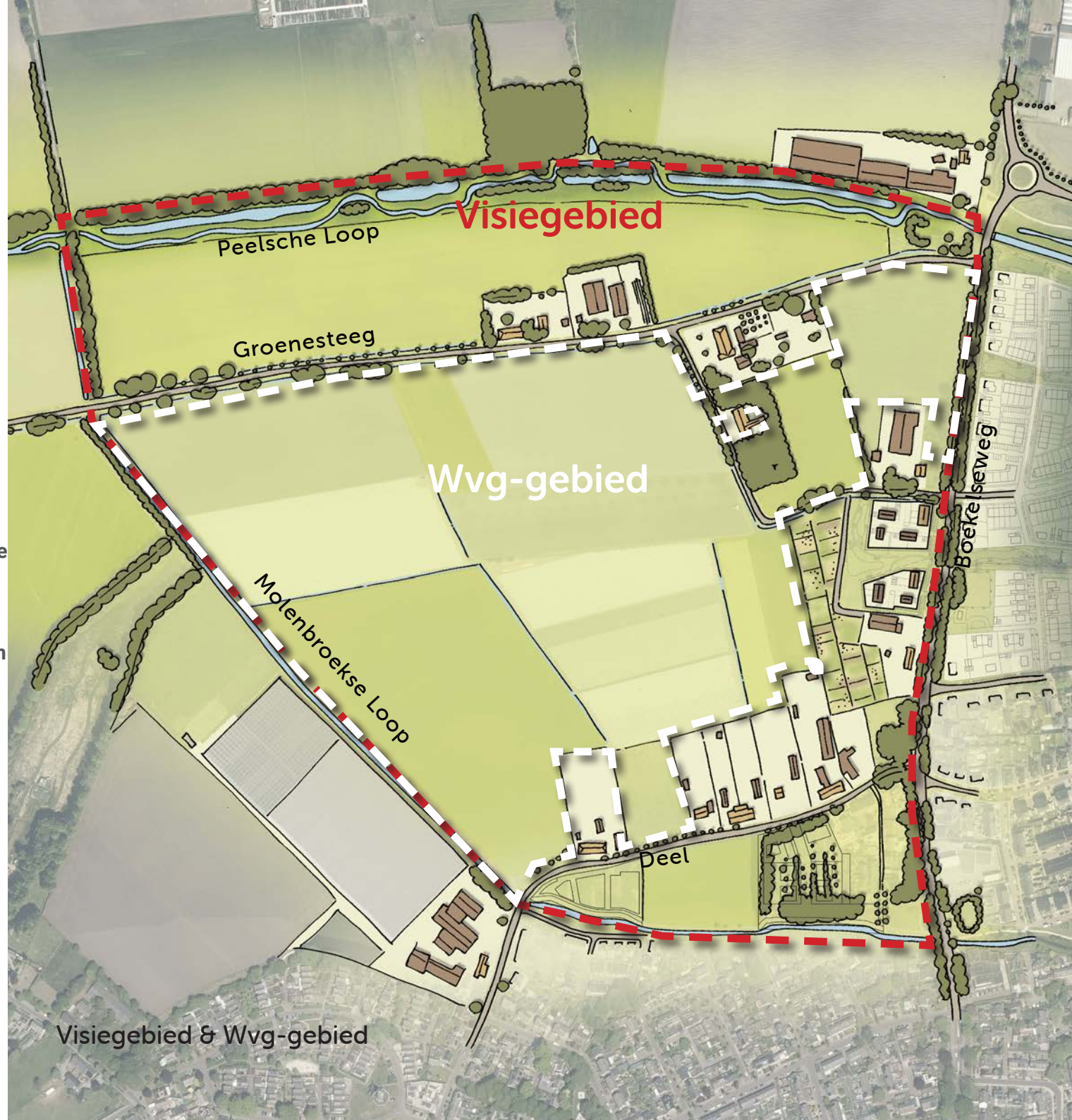
- Duurzame, sociale en aantrekkelijke wijk, prachtige woonomgeving met hoge woonkwaliteit
- Forse impuls woningopgave Gemert (indicatie 500-800 woningen)
- Passend bij Gemert en (toekomstige) inwoners

## Visiegebied

- Gebied tussen Peelsche Loop, Molenbroekse Loop & Boekelseweg
- integrale ruimtelijke visie, waarin bestaande initiatieven en plannen worden meegenomen

## Wvg-gebied

- Wet voorkeursrecht gemeenten is gevestigd op gebied van ca. 27 hectare
- Eind 2024 moeten de ambities vertaald zijn in een ruimtelijk plan i.v.m. Wvg.



# Proces ruimtelijke visie Deel - Groenesteeg

## Stap 1 inventarisatie

- ophalen wensen en ideeën
- uitvoeren kaderstellende onderzoeken
- uitgangspunten bepalen

februari - mei 2023

Globale planning

## Stap 2 concept visie

- globale ruimtelijke visie op basis van input stap 1

mei - oktober 2023

## Stap 3 uitwerken visie

- verwerken inbreng
- programma / exploitatie

november - februari 2024

## Stap 4 vaststellen visie

- formele besluitvorming

februari- april 2024

## Hoe betrekken we u?

18 april  
startbijeenkomst direct betrokkenen

15 mei  
1<sup>e</sup> omgevingsdialoog

07 juni  
beeldvormende avond raad

24 oktober  
projectcollege

21 november 2023  
2<sup>e</sup> omgevingsdialoog

medio februari / maart  
informatiebijeenkomst

na vrijgeven ontwerp-visie:  
inspraak (zienswijzen)

# Doorkijk naar het proces na vaststelling visie

- Verwerven van de gronden
- Uitwerken stedenbouwkundige (deel)plannen
- Opstellen omgevingsplan(nen) + haalbaarheidsonderzoeken
- start bouwrijp maken
- start woningbouw

# 1<sup>e</sup> Omgevingdialoog

- Startbijeenkomst direct betrokkenen op 18 april.
- Via mentimeter wensen en ideeën opgehaald van geïnteresseerden op 15 mei.
- Ook via de website ([www.gemert-bakel.nl/wvg-gebied-deel-groenesteeg](http://www.gemert-bakel.nl/wvg-gebied-deel-groenesteeg)) is de mentimeter tussen 15 -29 mei ingevuld.
- Gesprek met de raad op beeldvormende avond 07 juni
- Deze wensen en ideeën nemen hebben we meegenomen bij het opstellen van de concept visie.

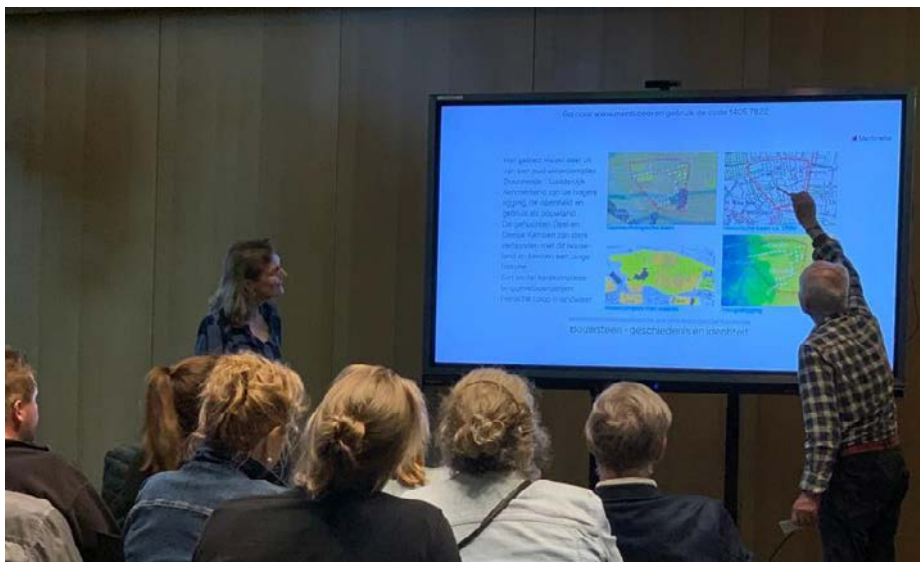
Wat vindt u belangrijk voor een leefbare, vitale en gezonde woonbuurt?



21 deelnemers op 15 mei



15 deelnemers via website



# Uitgangspunten vanuit 1<sup>e</sup> Omgevingdialoog

- 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 & ontmoetingsplekken in de buurt
- Een gemengde buurt met een mix in doelgroepen
- Betaalbare woningen, betaalbare bouwgrond
- Kleinere en/of duurzame woningen (hofjes/appartementen) vormen een aanvulling op het bestaande



## Denkrichting 1

- meer waterberging
- open robuuste structuur
- ruimtelijkheid



## Denkrichting 2

- meanderende Molenbroekse Loop
- terugbrengen paden, houtsingels & heggen
- historischer uiterlijk
- minder groot/gezelliger
- natuurlijker

*Denkrichtingen voor het landschappelijk raamwerk, die in de 1e omgevingsdialoog getoond zijn*

# Concept Visie “Deelgroen”

- Verwijzing naar de identiteit van het gebied: Deel, Deelse Kampen en Groenesteeg.
- Bewoners leven samen in een gedeelde groene ruimte. Ontmoeten, spelen, recreëren staan voorop.
- Ook de mens en dier delen de groene ruimte: natuurinclusief en klimaatadaptief.
- Elke buurt is groen en met een mix van woningtypes, zodat iedereen van de groene woonomgeving profiteert.
- Bestaande kwaliteiten geven identiteit aan het gebied: het natuurlijk water & bodem systeem is leidend, de Landweer is zichtbaar, behoud van hoofdgroenstructuur en cultuurhistorisch waardevolle gehuchten.
- We stimuleren wandelen en fietsen en zetten in op deelmobiliteit, maar er is ook ruimte voor de auto.



Afbeeldingen zijn indicatief en geven een indruk van de beoogde sfeer

# Concept Visie "Deelgroen"

Afwikkeling autoverkeer via Noordom

Aansluiten recreatief netwerk op de Peelsche Loop

Mobiliteitshub: bus, fiets en deelmobiliteit

Opwaarderen Groenesteeg als hoofdontsluiting

Landweer zichtbaar maken

Gehucht Deelse Kampen; groene bufferzone (wadi)

Zone met erven

Kleinschalig landschap 'Kampen'

Hoofdontsluiting over voormalige pedde

Voorzieningen in het hart van de buurt

Volkstuinencomplex met enkele doorsteekjes

Meanderende Molenbroekse Loop + wandelroute

Landschappelijk wonen lagergelegen 'Beekzone'

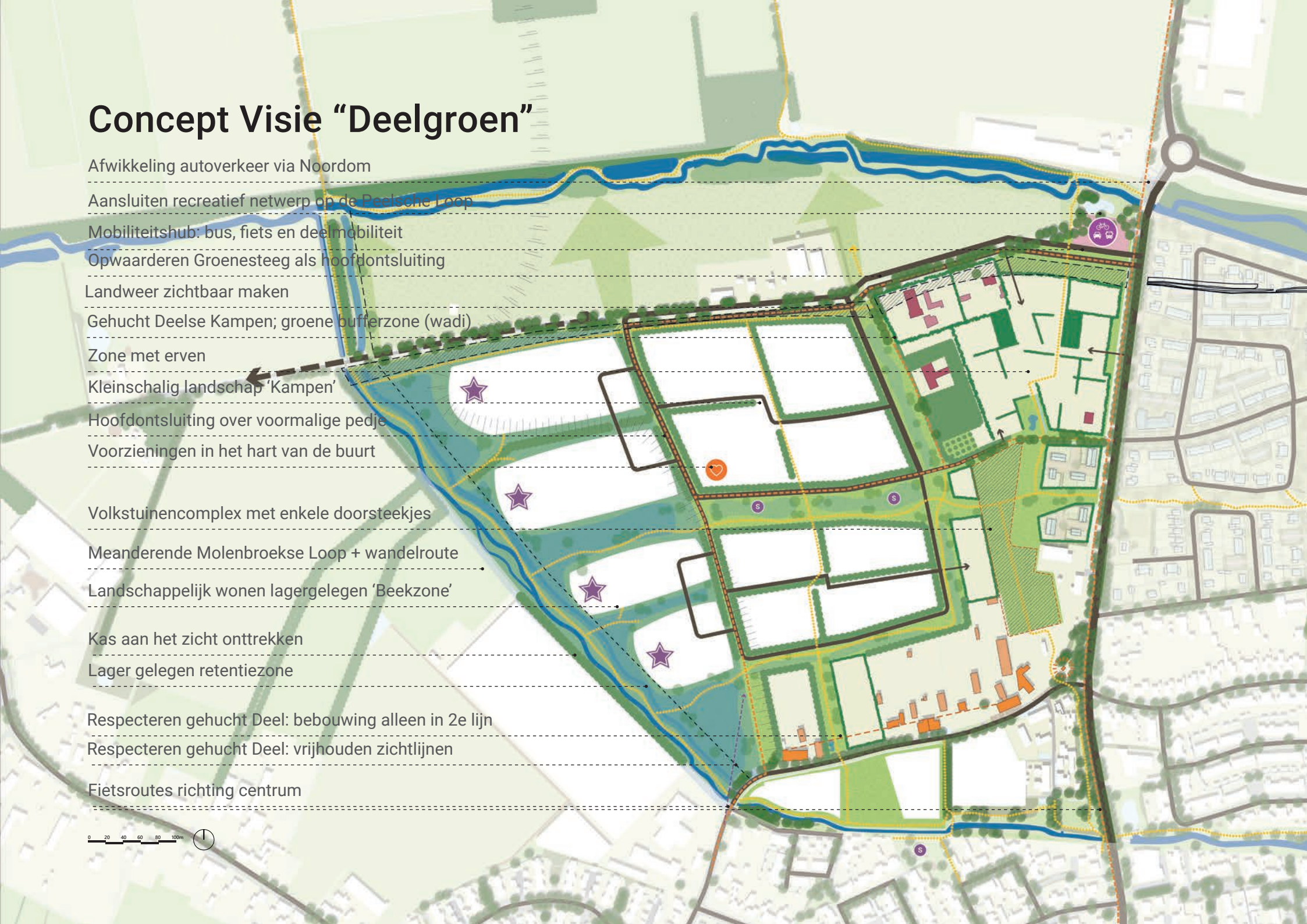
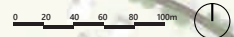
Kas aan het zicht onttrekken

Lager gelegen retentiezone

Respecteren gehucht Deel: bebouwing alleen in 2e lijn

Respecteren gehucht Deel: vrijhouden zichtlijnen

Fietsroutes richting centrum





# Bouwstenen voor de visie

## 1. Natuurlijk bodem & water systeem zijn leidend



**A**  
We versterken de natuur- en recreatieve waarde van de bestaande structuurdragers Molenbroekse Loop & Peelsche Loop



**B**  
We benutten natuurlijke hoogteverschillen door deze te accentueren



**C**  
Meer ruimte voor meanderende Molenbroekse Loop

*Afbeeldingen zijn indicatief en geven een indruk van de beoogde sfeer*

## 1. Natuurlijk bodem & water systeem zijn leidend



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



**E**  
We benutten het lageregelegen nat gebied als retentie/overloop Gemert - Noord



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

*Afbeeldingen zijn indicatief en geven een indruk van de beoogde sfeer*

## 2. Netwerk: landschappelijk raamwerk



**A**  
Bestaande Hoofdgroenstructuur  
passen we in



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



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



**E**  
We maken de Landweert zichtbaar (ligging indicatief) en maken  
deze onderdeel van landschappelijke drager 'Groenesteeg'

## 2. Netwerk: natuur & ecologie



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

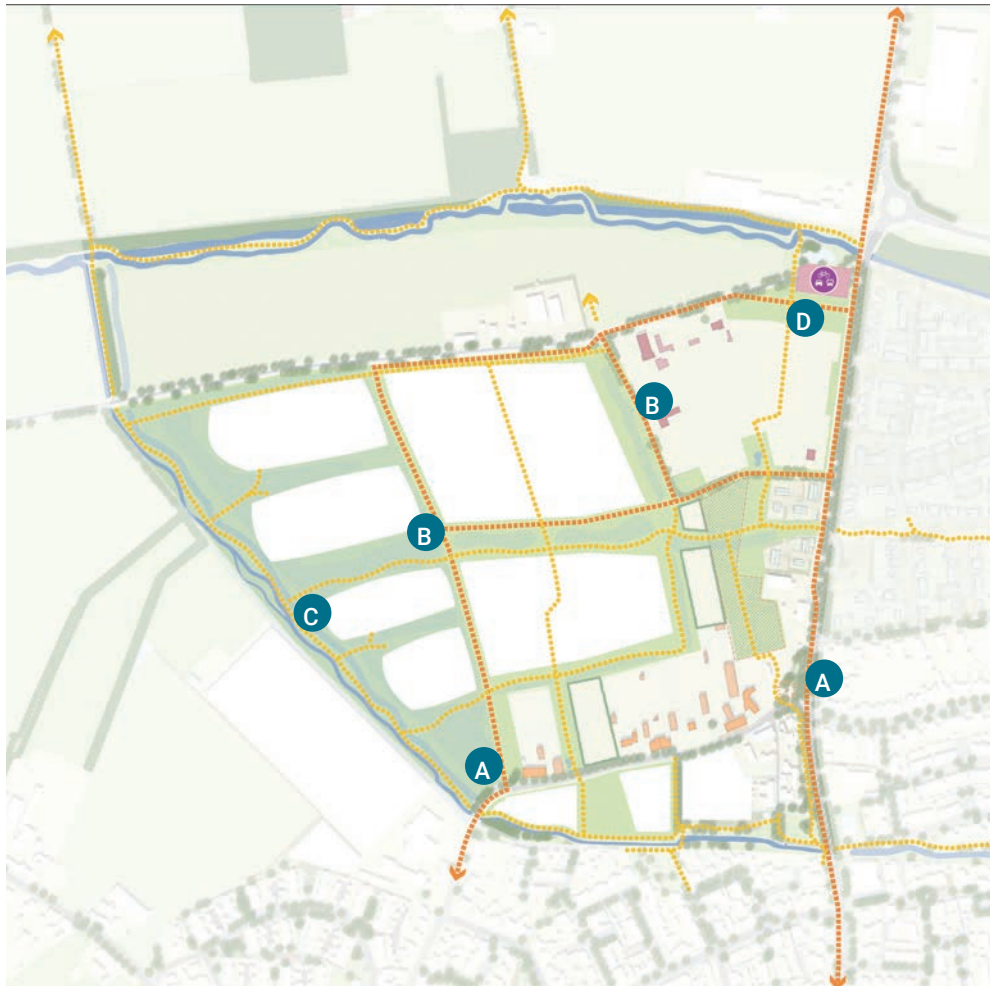


Toepassen van inheemse beplanting & ecologisch beheer



We leggen poelen aan (onderzoek benutten aanwezige kwel)

## 2. Netwerk: ontsluiting / duurzame mobiliteit



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



We bevorderen gebruik van OV en deelmobiliteit door een hub in te richten bij de entree naar de wijk 13

## 2. Netwerk: ontsluiting / duurzame mobiliteit



We waarderen de Groenesteeg op als hoofdontsluitingsroute naar het gebied in samenhang met Landweer én hoofdgroenstructuur



Verschillende parkeeroplossingen per deelgebied:

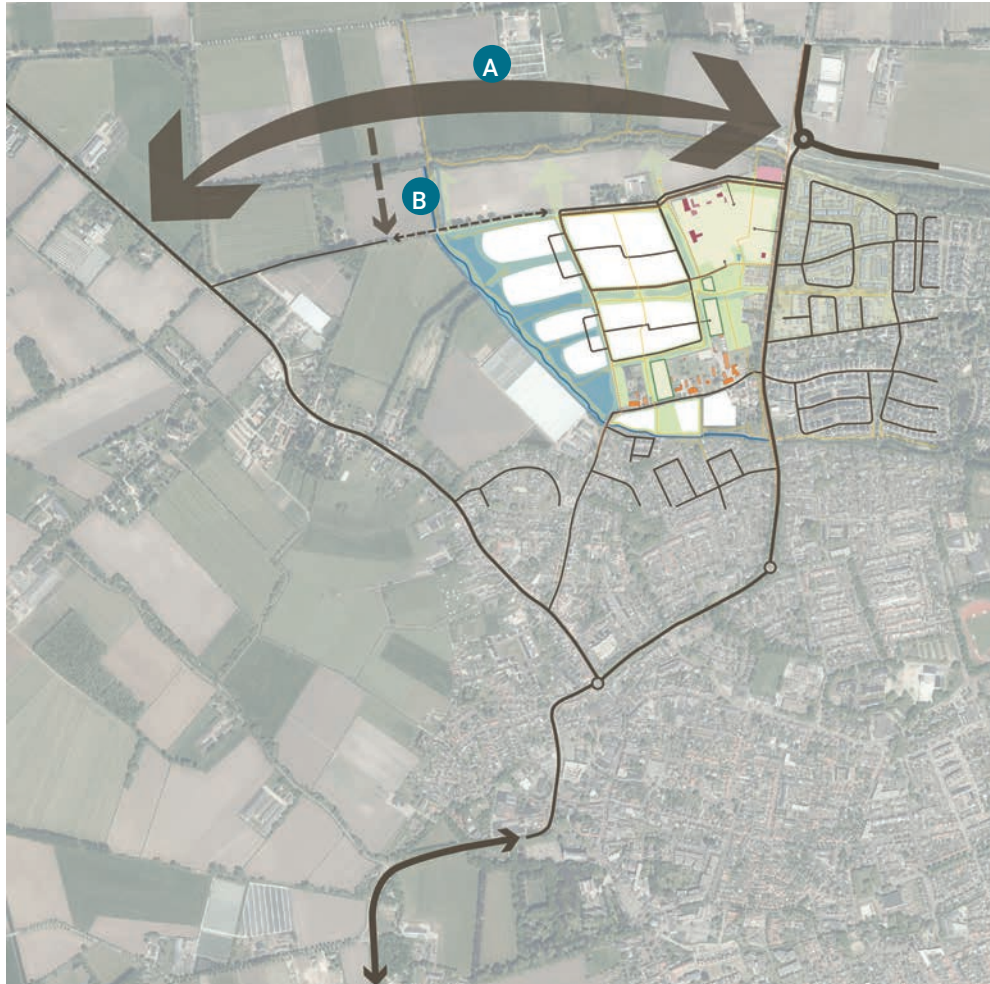
B aan de rand van de buurt

C nabij woning / op straat

D uit het zicht van de openbare ruimte



## 2. Netwerk: ontsluiting / duurzame mobiliteit



**A**

In 2024 stelt de gemeente Gemert-Bakel een mobiliteitsvisie op. Hierin neemt de gemeente Gemert-Bakel ook een eventuele westelijke Randweg mee (tracé nader te onderzoeken), die aansluit op Noord-om.

**B**

Als deze er komt dan zou via de Groenesteeg een tweede aansluiting op het visiegebied mogelijk zijn, die de rotonde op de Noord-om ontlast (tracé aansluiting nader te onderzoeken) en die voorkomt dat verkeer onnodig door de kern gaat rijden.

# Woonsferen

## Vier onderscheidende woonsferen

1. Wonen op het erf
2. Wonen op de Kampen Noord
3. Wonen op de Kampen Zuid
4. Wonen aan de beekzone

## Uitgangspunten programma

- ca. 500-800 woningen
- ca. 75% grondgebonden
- ca. 25% appartementen

- 30% sociaal (huur)
- 45% betaalbaar (huur & koop)
- 25% duur (vanaf NHG-grens)

## Doelgroepen

- starters
- gezinnen
- senioren



Afbeeldingen zijn indicatief en geven een indruk van de beoogde sfeer



## 1. Wonen op het erf

- Samen wonen rond het erf (landelijk dorps)
- 100% grondgebonden woningen;
- vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, rug-aan-rug woningen
- ruimte-voor-ruimte-woningen
- parkeren op het erf / op eigen terrein



Deelgebied 'wonen op het erf'



Sfeerbeelden

Afbeeldingen zijn indicatief en geven een indruk van de beoogde sfeer

## 2. Wonen op de Kampen Noord

- Samen wonen rond een collectieve tuin (groen stedelijk)
- 60% grondgebonden, 40% appartementen
- rijwoningen, appartementen, benedenbovenwoningen
- parkeren onder de bebouwing
- groen raamwerk
- voorzieningen in plint zuid-west



Deelgebied 'wonen op de Kampen Noord'



Sfeerbeelden

Afbeeldingen zijn indicatief en geven een indruk van de beoogde sfeer

### 3. Wonen op de Kampen Zuid

- Samen wonen in hofjes of eigen tuin (groen dorps)
- 100% grondgebonden woningen
- levensloopbestendige hofwoningen, rijwoningen, twee-onder-één-kap-woningen
- parkeren op straat of geclusterd in de buurt



Deelgebied 'wonen op de Kampen Zuid'

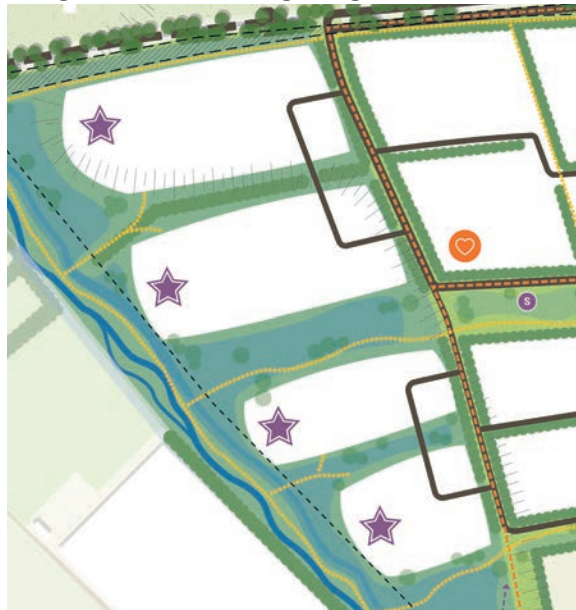


Sfeerbeelden

Abbeeldingen zijn indicatief en geven een indruk van de beoogde sfeer

## 4. Wonen aan de beekzone

- Landschappelijk wonen
- 30% appartementen, 70% grondgebonden
- autoluw (parkeren aan de rand van de buurt)
- kleine privé buitenruimtes
- natuurinclusief & klimaatadaptief: groene daken en gevelgroen



Deelgebied 'wonen aan de beekzone'



Sfeerbeelden

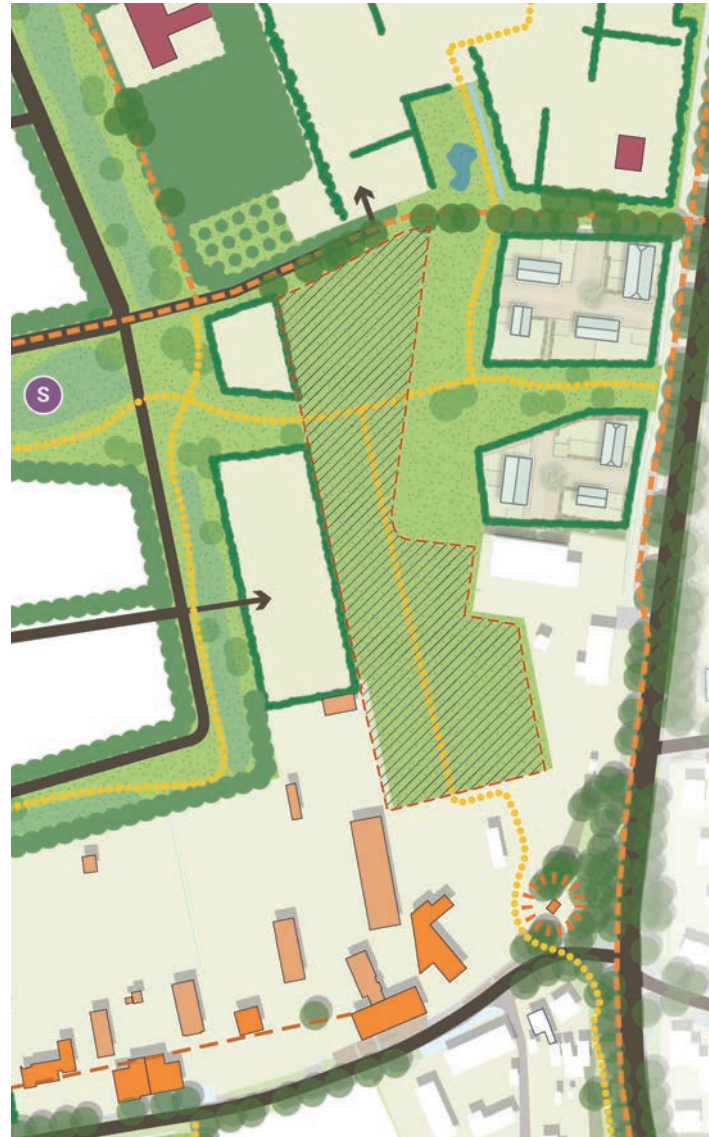
Abbeeldingen zijn indicatief en geven een indruk van de beoogde sfeer

## Optie

**Uitgangspunt is het inpassen van de volkstuinen**

Overweging is om de volkstuinen op termijn te verplaatsen naar een andere plek in Gemert.

- Meer mogelijkheden om het wvg-gebied voor langzaam verkeer te verbinden met Boekelseweg & Doonheide II
- Deelgebied wonen op het erf wordt een meer samenhangende zone aan de oostzijde



**Concept Visie (met behoud volkstuinen)**



**Overweging (verplaatsen volkstuinen)**

# Concept Visie "Deelgroen"

Afwikkeling autoverkeer via Noordom

Aansluiten recreatief netwerk op de Peelsche Loop

Mobiliteitshub: bus, fiets en deelmobiliteit

Opwaarderen Groenesteeg als hoofdontsluiting

Landweer zichtbaar maken

Gehucht Deelse Kampen; groene bufferzone (wadi)

Zone met erven

Kleinschalig landschap 'Kampen'

Hoofdontsluiting over voormalige pedde

Voorzieningen in het hart van de buurt

Volkstuinencomplex met enkele doorsteekjes

Meanderende Molenbroekse Loop + wandelroute

Landschappelijk wonen lagergelegen 'Beekzone'

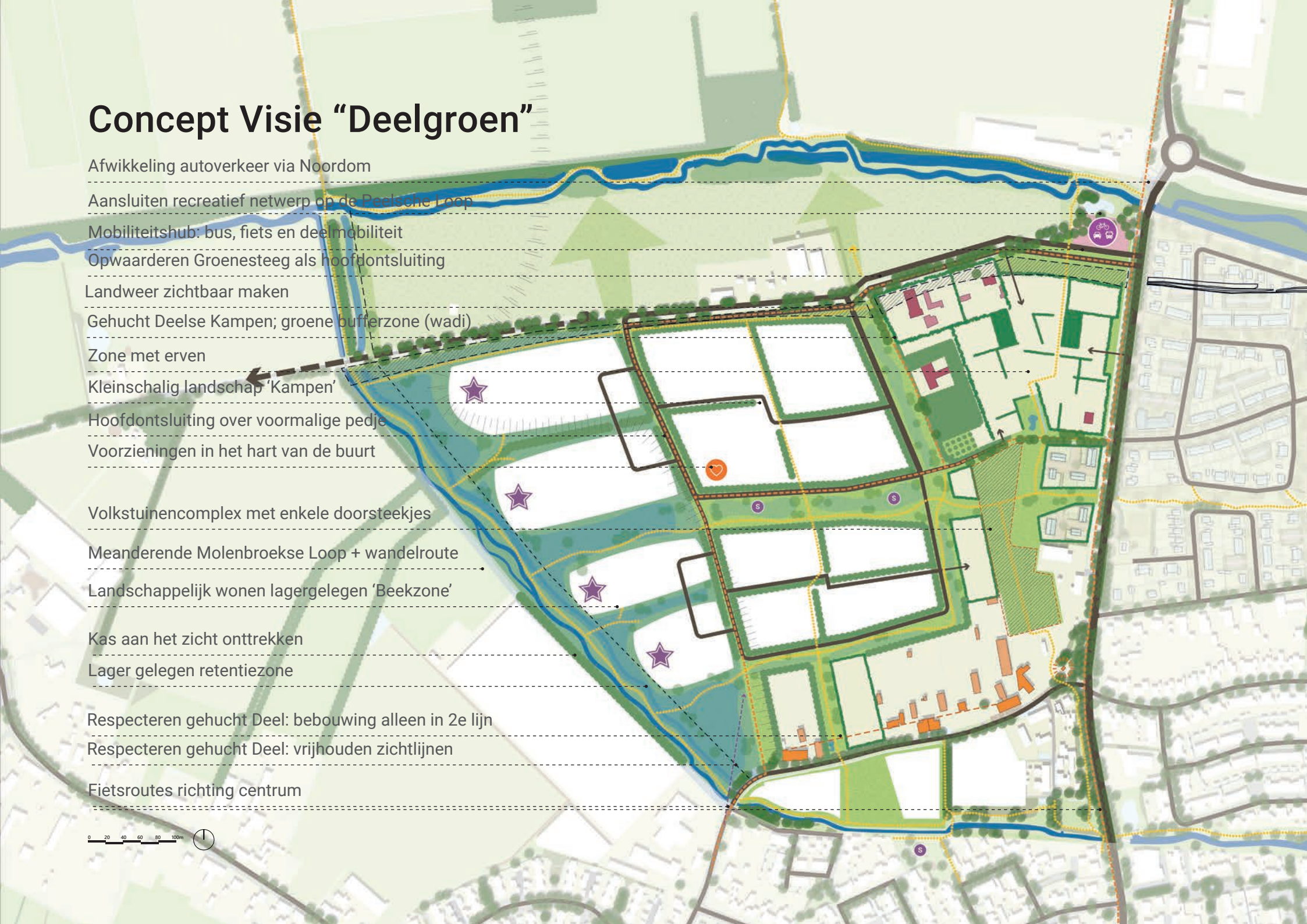
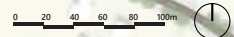
Kas aan het zicht onttrekken

Lager gelegen retentiezone

Respecteren gehucht Deel: bebouwing alleen in 2e lijn

Respecteren gehucht Deel: vrijhouden zichtlijnen

Fietsroutes richting centrum



Bedankt voor uw aandacht!

We zijn benieuwd naar uw reactie:

[www.gemert-bakel.nl/wvg-gebied-deel-groenesteeg](http://www.gemert-bakel.nl/wvg-gebied-deel-groenesteeg)

