

Memo omgevingsdialoog locatie Fitland, Vicaris van der Asdonckstraat in Gemert

Datum : 28 oktober 2020

Opdrachtgever en
initiatiefnemer : Molenbroek B.V. uit Erp

Ter attentie van : Gemeente Gemert-Bakel, de heer [REDACTED]

Kenmerk : Fitland Memo Omgevingsdialoog

Opgesteld door : [REDACTED]
Molenbroek B.V. te Erp

1. Inleiding

De initiatiefnemer/opdrachtgever is voornemens om een gedeelte van het gebouw, het gemeentelijk zwembad en het achtergelegen braakliggende terrein, gelegen aan de Vicaris van de Asdonckstraat in Gemert, te her ontwikkelen en gedeeltelijk te renoveren. Op dit moment zijn er zwem- en fitnessactiviteiten en aanverwant gehuisvest in een gedeelte van het gebouw.

De locatie leent zich qua ligging en grootte uitermate goed om 'ingevuld' te worden met woningbouw, verdeeld in rij- en hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en een kleinschalige appartementencomplex zonder daarbij afbreuk te doen aan de omgeving en de huidige bestemming van het gebouw als gemeentelijk zwembad en diverse fitnessactiviteiten.

De locatie is gelegen tussen de straten Lodderdijk en Vicaris van der Asdonckstraat voornamelijk grenzend aan woningbouw. Daarnaast grenst de locatie aan de oostzijde aan het sportpark en aan de zuidzijde aan het gebouw/cultuurhuis De Eendracht.

Het aldaar vigerende bestemmingplan is "Fitland, Gemert" (vastgesteld 23-6-2010). In dit huidige geldende bestemmingsplan hebben het gebouw en de direct achtergelegen gronden een gemengde bestemming.

Door de realisatie van bovengenoemde woningbouw krijgt de locatie een actuelere invulling die goed past in de omgeving en uitermate geschikt is in het huidige woningbouwprogramma van de gemeente.

Een van de eisen uit de gemeentelijke omgevingsvisie is dat de motivering van een ruimtelijk besluit een verantwoording dient te bevatten dat er een zorgvuldige dialoog, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden, bij de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Op deze manier wordt getoetst of bewoners in de directe omgeving van de gewenste ontwikkeling de betreffende ontwikkeling zien zitten. Om die reden is er conform de spelregels een omgevingsdialoog gehouden.

2. Omgevingsdialoog

2.1 Omgeving en informatie-avond

Het omgevingskaartje hieronder geeft inzichtelijk aan hoe de omgeving met omwonenden is bepaald en wie zijn uitgenodigd voor de informatieavond. De informatieavond heeft plaatsgevonden op woensdag 21 oktober 2020 om 19.00 uur in locatie Fitland, Vicaris van der Asdonckstraat 55 in Gemert, gelegen in de directe omgeving van de omwonenden en ontwikkelingslocatie. Dit om de bereikbaarheid en de bereidbaarheid om te komen voor de omgeving makkelijk te maken. Er zijn in totaal circa 64 uitnodigingen afgegeven, in de brievenbussen gestopt en verstuurd op 14 oktober 2020. Onderstaande omgevingskaartje geeft aan hoe de omgeving is bepaald en welke adressen zijn aangeschreven.



Figuur 1. Omgevingskaartje met genodigden (geel gearceerd)

In bijlage 2 is de brief weergegeven die de omwonenden hebben ontvangen met de uitnodiging voor de informatie-bijeenkomst. In bijlage 3 is het situatiekaartje weergegeven welke bij de uitnodigingsbrief aan omwonenden was bijgevoegd.

Tijdens de informatie-bijeenkomst was namens de opdrachtgever aanwezig:

- De heer [REDACTED] (architect en stedenbouwkundige) van Omni Architecten uit Schijndel;
- Mevrouw [REDACTED] van Versteegden Vastgoed uit Erp;

Alle situatie-/bouwtekeningen in grootformaat (in A1-formaat), welke op dat moment voorhanden waren, lagen ter inzage voor de aanwezigen. De gepresenteerde tekeningen waren onder andere: situatietekeningen en diverse stedenbouwkundige tekeningen. Omdat het weergeven van deze grootformaat tekeningen niet mogelijk is in deze memo is alleen de kleine situatietekening in de bijlage weergegeven.

2.2 Contact met omwonenden voorafgaand aan informatie-avond

AFMELDINGEN.

Naar aanleiding van de uitnodigingsbrief aan de omwonenden hebben 4 personen zich afgemeld. Te weten:

- A) Mevrouw [REDACTED], wonende op de Vicaris van der Asdonckstraat 29. Zij heeft zich op 15 oktober 2020 via email afgemeld.
- B) Mevrouw [REDACTED], wonende op de Hove Vogelsanck 26. Zij heeft zich op 17 oktober via email afgemeld.
- C) Mevrouw [REDACTED], wonende op de Hove Vogelsanck 84. Zij heeft zich op 19 oktober 2020 via email afgemeld.
- D) Bedrijf CleanLease, vertegenwoordigt door de heer [REDACTED], gevestigd aan de Lodderdijk 9. Heeft zich na de informatie-avond afgemeld via email op 22 oktober 2020.

Opmerkingen van bovenstaande omwonenden via email/telefonisch voorafgaand aan de informatie-avond en/of tijdens afmelding:

- A) In de mail geeft zij aan graag een verslagje te ontvangen van de avond wat er besproken is. Telefonisch op 19 oktober is met haar gesproken en aangegeven dat zij opdrachtgever/initiatiefnemer altijd kan benaderen indien vragen of opmerkingen. Plannen zijn telefonisch met haar doorgesproken. Een verslagje van de info-avond hoeft niet meer. Prettig gesprek en mevrouw is akkoord.
- B) Heeft geen bezwaar gemeld en wil graag op de hoogte gehouden worden voor het vervolg.
- C) Heeft geen bezwaar gemeld en wil graag op de hoogte gehouden worden voor het vervolg.
- D) Heeft geen bezwaar gemeld en wil graag op de hoogte gehouden worden voor het vervolg. Is voornamelijk geïnteresseerd in de invulling van het grasveld gelegen aan de voorzijde van het bestaande Fitland-gebouw aan de rotonde. Dit valt buiten het huidige voorliggende plan, dat is hem bekend.

AANMELDINGEN.

Naar aanleiding van de uitnodigingsbrief aan de omwonenden hebben 6 personen zich aangemeld. Te weten:

- 1) Mevrouw [REDACTED], wonende op de Vic. van der Asdonckstraat 23. Zij heeft zich op 15 oktober telefonisch aangemeld. Aantal personen: 1.
- 2) De heer [REDACTED], wonende op de Vic. van der Asdonckstraat 49. Hij heeft zich op 14 oktober via email aangemeld. Aantal personen: 1.
- 3) Mevrouw [REDACTED], wonende op de Vic. van der Asdonckstraat 19. Zij heeft zich op 14 oktober via email aangemeld. Aantal personen: 1.
- 4) De heer [REDACTED], wonende op de Mgr. Den Dubbeldenstraat 3. Hij heeft zich op 14 oktober via email aangemeld. Aantal personen: 1.
- 5) Mevrouw [REDACTED], wonende op de Mgr. Den Dubbeldenstraat 1. Zij heeft zich via haar dochter [REDACTED] via email op 17 oktober aangemeld. Aantal personen: 1.
- 6) De heer [REDACTED], wonende op Lodderdijk 3. Hij heeft zich op 21 oktober 2020 via email aangemeld. Aantal personen: 1.

Opmerkingen van bovenstaande omwonenden via email/telefonisch voorafgaand aan de informatie-avond en/of tijdens aanmelding:

- 1) Mevrouw [REDACTED] heeft tijdens het uitvoerige telefoongesprek van 15 oktober enkele opmerkingen gemaakt. Te weten:
Haar hoekappartement grenst direct aan de ontwikkelingslocatie. Zij heeft vooral last van het stof en onkruid. Tevens heeft ze nu last van de verlichting van de auto's die op de bouwlocatie rijden. Met haar is in het telefoongesprek afgesproken dat er een doek op het bouwhek komt die zoveel mogelijk licht tegenhoudt waarna zij verder akkoord is. Ook onkruid regelmatig verwijderen. Tevens rekening houden met het zo min mogelijk produceren van bouwstof. Aangegeven dat de bouwstof voornamelijk ontstond tijdens de afbraak van bestaande bebouwing, dit is inmiddels gebeurd. Als bovenstaande zaken zo veel mogelijk in acht genomen worden is zij verder akkoord.
- 2) Heeft zelf interesse in het project en wil graag op de wachtlijst komen te zijner tijd.
- 3) Vooraf geen bezwaar gemeld.
- 4) Vooraf geen bezwaar gemeld.
- 5) Vooraf geen bezwaar gemeld.
- 6) Vooraf geen bezwaar gemeld.

2.3 Contact tijdens de informatie-avond

Op de informatieavond zijn 5 omwonenden gekomen, zie presentielijst in bijlage 1.

Aanwezigen:

- 1) Mevrouw [REDACTED] heeft een uitvoerige uitleg gekregen van de architect en initiatiefnemer van het project. Zij heeft de gepresenteerde tekeningen uitvoerig bekeken en vragen kunnen stellen aan de architect en initiatiefnemer. Voor haar is het van belang dat de lichten van de voertuigen op de bouwplaats 'geblokt' worden en de bouwoverlast te beperken. Met haar is afgesproken om op het bouwhek grenzend aan haar appartement een doek te hangen die het licht zoveel mogelijk tegenhoudt. Overlast van de bouw zal, daar waar mogelijk,

beperkt worden. Over de gepresenteerde plannen is zij positief en heeft er geen enkel bezwaar tegen.

Conclusie: positief en geen bezwaar.

- 2) De heer [REDACTED] heeft een uitvoerige uitleg gekregen van de architect en initiatiefnemer van het project. Hij heeft de gepresenteerde tekeningen uitvoerig bekeken en vragen kunnen stellen aan de architect en initiatiefnemer. Graag wil hij op een lijst komen voor koop-geïnteresseerden. Dit gaat gebeuren, hij komt op de lijst. Over de gepresenteerde plannen is hij positief en heeft er geen enkel bezwaar tegen.

Conclusie: positief en geen bezwaar.

- 3) Mevrouw [REDACTED] is niet verschenen op de informatie-avond ondanks haar aanmelding.

- 4) De heer [REDACTED] heeft een uitvoerige uitleg gekregen van de architect en initiatiefnemer van het project. Hij heeft de gepresenteerde tekeningen uitvoerig bekeken en vragen kunnen stellen aan de architect en initiatiefnemer. Hij was benieuwd naar de prijzen van de woningen omdat hij wellicht interesse heeft in een woning. Verder heeft hij geen last van de bouwactiviteiten.

Conclusie: positief en geen bezwaar.

- 5) Mevrouw [REDACTED] heeft een uitvoerige uitleg gekregen van de architect en initiatiefnemer van het project. Zij heeft de gepresenteerde tekeningen uitvoerig bekeken en vragen kunnen stellen aan de architect en initiatiefnemer. Zij heeft geen enkel bezwaar 'op tafel gelegd' tegen de plannen.

Conclusie: positief en geen bezwaar.

- 6) Mevrouw [REDACTED] (partner van [REDACTED]) heeft een uitvoerige uitleg gekregen van de architect en initiatiefnemer van het project. Zij heeft de gepresenteerde tekeningen uitvoerig bekeken en vragen kunnen stellen aan de architect en initiatiefnemer. Omdat zij een jong gezin heeft zou het voor haar fijn zijn als er een (klein) speeltuintje komt die toegankelijk is vanuit haar zijde (Lodderdijk) van het project. Over de gepresenteerde plannen is zij positief en heeft er geen enkel bezwaar tegen.

Conclusie: positief en geen bezwaar.

Alle aanwezigen is op het eind van de presentatie nogmaals gevraagd of zij nog vragen/opmerkingen en/of bezwaren hebben die voor hun van belang zijn. Deze vragen/ opmerkingen en/of bezwaren zijn in bovenstaande verwerkt. Aan aanwezigen is aangegeven dat zij altijd nog contact kunnen opnemen voor eventuele vragen en/of opmerkingen.

Conclusie: Initiatiefnemer en architect hebben de plannen ruimschoots toegelicht aan omwonenden. Omwonenden hebben op voorhand geen opmerkingen of bezwaren met betrekking tot het voorliggende plan.

2.4 Contact na de informatie-avond

Na de informatie-avond en tot de datum van dit schrijven heeft:

- bedrijf CleanLease (zie 2.2 D) zich gemeld van de omwonenden. Het betrof een afmelding voor de informatie-avond.

- op 26 oktober 2020 heeft zich gemeld mevrouw [REDACTED]:
zij heeft telefonisch contact opgenomen op maandag 26 oktober 2020 en wilde graag enige informatie over de info-avond van 22 oktober ontvangen. Mevrouw heeft zich per email afgemeld voor de informatie-avond, zie 2.2.C. Telefonisch is aan haar aangegeven dat de bij de uitnodigingsbrief bijgevoegde tekening hetgeen is wat besproken is met de architect erbij. Zij is voornamelijk geïnteresseerd om op een lijst te komen van gegadigden voor de woningen omdat zij nu gehuurd zit en wil kopen in de buurt. Aan haar is tevens aangegeven dat ze een mail kan sturen met het verzoek om op een lijst van gegadigden/geïnteresseerden te komen. Dit gaat ze doen. Vriendelijk gesprek.

- op 25 oktober 2020 heeft de heer [REDACTED] een email gestuurd: hij vroeg of er meer digitaal materiaal beschikbaar is. Hem is direct per email geantwoord dat er tijdens de informatie-avond een toelichting is geweest door de architect op de situatie-tekening, die ook bij de uitnodigingsbrief zat. Verder is aan hem gemeld in de email om contact met ons op te nemen zodat we telefonisch het een en ander ook nog kunnen toelichten. Hij belde direct na de verstuurde email op. Hij heeft voornamelijk vragen over de eventuele toekomstige afsluiting van de weg Lodderdijk en St. Annastraat. Vriendelijke gesprek en hij heeft geen bezwaren gemeld over het project. Aan hem gevraagd of hij zijn adres en telefoonnummer aan ons wil emailen. Dit heeft hij ook direct gedaan, zijn adres is Lodderdijk 1 en bereikbaar via 0655-830632.

Op het moment van schrijven van deze Memo Omgevingsdialoog (28 oktober 2020) is er met geen van de omwonenden nog een dialoog gaande, alle gemelde omwonenden zijn te woord gestaan. Ook blijven de mogelijkheden hiertoe open. Alle omwonenden die 'in beeld en voor de dag zijn gekomen' zijn naar tevredenheid beantwoord op hun vragen en/of opmerkingen.

3 Conclusie

De gepresenteerde plannen aan de omgeving hebben niet geleid tot één enkele noemenswaardige negatieve reactie. De omwonenden hebben tijdens de informatie-bijeenkomst aangegeven het een mooi plan te vinden met een goede toekomstige invulling van het terrein. Zodoende is initiatiefnemer dan ook voornemens voor dit huidige plan een bestemmingsplan in procedure te brengen en een omgevingsvergunning aan te vragen en de beoogde woningbouw te realiseren.

Bijlagen

Bijlage 1 Presentielijst (aanwezigen)

Bijlage 2 Uitnodigingsbrief

Bijlage 3 Situatiekaartje bij uitnodigingsbrief omwonenden,
getoonde A-1 tekening op informatie-avond

Bijlage 1

Presentielijst (aanwezigen)



**PRESENTIELIJST BIJEENKOMST
OMGEVINGSDIALOOG
Fitland Gemert
(Vicaris van der Asdonckstraat)**

Datum	: 21 oktober 2020
Locatie	: Fitland Vic. van der Asdonckstraat 55 Gemert
Aanvang	: 19.00 uur

AANWEZIGE(N):

VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	[REDACTED]	UW HANDTEKENING:
UW ADRES:	Vicaris van der Asdonckstraat 23 Gemert	[REDACTED]
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	[REDACTED]	UW HANDTEKENING:
UW ADRES:	Vicaris van der Asdonckstraat 49 Gemert	[REDACTED]
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	[REDACTED]	UW HANDTEKENING:
UW ADRES:	Vicaris van der Asdonckstraat 19 Gemert	...
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	[REDACTED]	UW HANDTEKENING:
UW ADRES:	<i>Mgr. Den Dubbeldenstraat 3</i>	[REDACTED]
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	[REDACTED]	UW HANDTEKENING:
UW ADRES:	Mgr. Den Dubbeldenstraat 1 Gemert	[REDACTED]
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	[REDACTED]	UW HANDTEKENING:
UW ADRES:	<i>Lodde-dijk 3 Gemert</i>	[REDACTED]

Bijlage 2

Uitnodigingsbrief omwonenden

Aan de bewoners van
Vicariss van der Asdonckstraat, Lodderdijk,
Monseigneur Den Dubbeldenstraat en Hove Vogelsanck
in Gemert

Datum : 14 oktober 2020
Onderwerp : Locatie Fitland gelegen aan Vicariss van der Asdonckstraat in Gemert

Beste omwonende(n),

Graag nodigen wij u als direct omwonende(n) van de locatie Fitland gelegen aan de Vicariss van der Asdonckstraat in Gemert, uit voor een informatieve bijeenkomst over de toekomstige ontwikkelingen van deze locatie. Zoals wellicht bij u bekend zijn er plannen om deze locatie met achtergelegen terrein te ontwikkelen naar voornamelijk woningbouw.

De ontwikkelingen die gaan plaatsvinden worden door ons gecoördineerd en binnenkort ingediend bij de gemeente. In de bijlage zit een overzicht van het project.

Voorafgaand aan het indienen brengen wij u graag op de hoogte van deze ontwikkelingen tijdens de bijeenkomst op 21 oktober 2020 aanstaande van 19.00 tot 20.00 uur in locatie Fitland, Vicariss van der Asdonckstraat 55 in Gemert. In verband met de huidige ontwikkelingen van het Corona-virus verplichten wij eenieder die aanwezig wil zijn zich via email aan te melden vóór 19 oktober aanstaande. U kunt dit doen op emailadres: [REDACTED]

Mocht u vooraf vragen en/of opmerkingen omtrent het project hebben dan kunt u deze ook aan bovenstaand emailadres richten.

Wij vertrouwen erop u geïnformeerd te hebben en zien u graag op bovengenoemde datum.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Versteegden Vastgoed
p/a Bussele 26
5469 DT Erp
0413 – 21 21 13

---EINDE---