



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG PLAN LOCHTERWEG

Datum : Donderdag 30 maart 2023, 19:00-21:00
Locatie : Café 't Anker, Sint Antoniusstraat 55, 5425 VE de Mortel
Aanwezig : Bewoners van Lochterweg 20 t/m 36
Bewoners van Pastoor van de Eindestraat 2 t/m 10
Bewoners van Abtshof 1, 2, 4 en 5
Bewoners van Sprenksteeg 14
Dhr. Stefan Rijkers, projectleider Gemeente Gemert-Bakel
Bestuursleden Stuurgroep de Mortel

Op donderdag 30 maart 2023 heeft Keizersberg Vastgoed (KBV) een eerste informatieavond georganiseerd voor de ontwikkeling van het nieuwbouwplan aan de Lochterweg. Keizersberg Vastgoed heeft er voor gekozen om eerst de meest zwaarwegende ambtelijke adviezen te verwerken in haar concept stedenbouwkundig plan, alvorens de buurt te benaderen. Reden hiervoor is om ideeën en of plannen te presenteren die in beginsel levensvatbaar zijn en niet later, na een omgevingsdialoog, alsnog sneuvelen in het gemeentehuis.

Keizersberg Vastgoed heeft op 24 maart 2023 een uitnodiging per post rondgebracht bij de omwonenden die direct uitzicht hebben op de locatie. Ongeveer 28 omwonenden waren bij de informatieavond aanwezig

De omgevingsdialoog omvatte een presentatie van het concept stedenbouwkundig plan, met daarbij de denkrichtingen voor beeldkwaliteit en een doorkijk naar een eventuele planning. De presentatie omvatte ongeveer 30 tot 40 minuten die daarna werd opgevolgd door een dialoog tussen Keizersberg Vastgoed, Gemeente Gemert-Bakel en omwonenden. Na de dialoog was er mogelijkheid om nader met elkaar in gesprek te gaan aan de hand van de vier informatieborden die Keizersberg Vastgoed verspreid over de ruimte had gepositioneerd. Daaruit zijn veel suggesties en ideeën door omwonenden opgeworpen.

Hierna volgen per thema de discussiepunten die op deze eerste informatieavond zijn besproken.

Plangebied en opbouw plan

Waarom moet er überhaupt woningbouw op deze locatie komen?

Keizersberg is eigenaar van de gronden en wil hier ontwikkelen. Ook de gemeente wil graag extra woningen in De Mortel mogelijk maken en vindt deze locatie voorstelbaar. De gronden zijn op basis van provinciaal beleid ook aangeduid als gronden waar woningbouw kan komen.

Zijn er nog inspraakmogelijkheden of is dit plan al definitief?

Bewoners geven aan het gevoel te hebben dat het plan al in beton is gegoten en is vastgesteld door de gemeente. KBV geeft herhaaldelijk aan dat het plan een concept is en dat nog helemaal niets definitief is. Wel heeft KBV er voor gekozen om eerst de randvoorwaarden voor woningbouw op deze locatie te bespreken met de gemeente. Hieruit volgt de gepresenteerde verkaveling. Dat wekt bij



bewoners de indruk dat dit het eindplaatje gaat zijn en inspraak niet mogelijk is, maar dat is niet correct. KBV kiest voor deze volgorde omdat anders een niet realistische concept stedenbouwkundig plan zal sneuvelen in het gemeentehuis.

KBV geeft het verdere verloop van het project weer waarbij zij, op basis van alle opmerkingen die voort zijn gekomen uit deze omgevingsdialoog, kijkt waar het stedenbouwkundig plan aangepast kan en moet worden. Dit wel in samenspraak met de gemeente. Zodra het plan is aangepast volgt een tweede omgevingsdialoog en zal het plan uiteindelijk worden voorgelegd aan het college van B&W. Tegen het uiteindelijke (ontwerp)bestemmingsplan kan elke omwonende nog een zienswijze indienen en tegen het uiteindelijke vastgestelde bestemmingsplan kan nog beroep worden ingediend.

Is het niet mogelijk om het aantal woningen te verminderen naar bijvoorbeeld 24 woningen?

Financieel is het plan dan niet haalbaar en er is ook behoefte aan meer woningen in De Mortel. Daarnaast omvat het plan in de huidige omzet ook nog veel groen (meer dan 75 m² per woning, wat de gemeentelijke norm is).

Het appartementencomplex is niet passend in De Mortel en al helemaal niet op deze plek.

Gestapeld bouwen past niet in De Mortel. Het is een te grote bouwmassa en te hoog. Zo mochten de woningen aan de Abtshof tegen de waterloop De Rips aan slecht een goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 8 meter hebben. Terwijl voor het appartementencomplex nu wel 7,5 m. goot en 12 m. nok wordt toegestaan.

Er wordt opgemerkt dat er wel maar maximaal twee bouwlagen en een kap zijn toegestaan en dat ook de uitvoering (o.a. beeldkwaliteit, materiaalgebruik) van het gebouw cruciaal is voor de uitstraling. Het appartementencomplex is nodig omdat anders de sociale huurwoningen voor Keizersberg financieel niet uitkunnen. Verder zou er anders ook beperkt ruimte overblijven voor groen in het plan. De reacties van diverse omwonenden omtrent het appartementencomplex worden in overweging genomen.

Ruimere kavels passen beter in de huidige bebouwingsstructuur (in aansluiting op de bestaande wijken).

Er is een woningbehoefteonderzoek gedaan waaruit blijkt dat er ook met name vraag is naar betaalbare woningen. Daarnaast worden vanuit (rijk, provincie en) gemeente verplichtingen gesteld aan de woningbouwsegmenten. Zo moet er bijvoorbeeld 30% sociale huur komen.

Is het niet mogelijk om flexibiliteit in het plan in te bouwen, zodat kavelgrenzen eventueel nog verlegd kunnen worden en andere typen woningen mogelijk gemaakt kunnen worden?

Dit gaat Keizersberg samen met de gemeente nog nader uitzoeken.

Geopperd wordt om het appartementencomplex om te draaien met de 2-kapper en 2 vrijstaande woningen.

Dit nemen we in overweging.

Geopperd wordt om de parkeerkoffer aan de Sprenksteeg te verplaatsen naar het midden van het plangebied of aan de zuidwestzijde van het appartementencomplex.

Dit nemen we in overweging.

Gevolgen voor omwonenden

De bewoners aan de Pastoor van de Eindestraat geven aan dat zij nu uitzicht op het landelijk gebied hebben en dat hun woningen minder waard worden.

Er is een grote woningbehoefte in De Mortel, dus het is noodzakelijk dat er gebouwd wordt. Daarnaast is het al sinds 2010 bekend dat er woningbouw was voorzien op een groot deel van deze locatie. Het staat omwonenden vrij te onderzoeken of er sprake is van planschade. Planschade ontstaat als een



huis minder waard wordt door een bestemmingsplan, maar is wel afhankelijk of de ontwikkeling voorzienbaar was toen de woning werd gekocht.

Aangrenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Pastoor van de Eindestraat komt een brandgang. Een bewoner merkt op dat hij hier liever een groenstrook ziet.
Dit nemen we in overweging.

De nieuwe ontsluiting op de Lochterweg zal ook tot inschijnend licht op Lochterweg 26 leiden. Kan eventueel de plek van de ontsluiting nog gewijzigd worden?

Er zal hier nog kritisch naar worden gekeken i.v.m. de opbouw van het plan, verkeersveiligheid en het behoud van bomen aan de Lochterweg.

Doelgroepen en type woningen

Waarom zo veel sociale huur in De Mortel? Daar is toch geen behoefte aan.

Dit is een verplichting vanuit de overheid. Het plan moet minimaal 30% sociale huur omvatten.

Krijgen mensen uit De Mortel voorrang op de sociale huurwoningen?

Keizersberg geeft aan dat ze in gesprek is met Goed Wonen (GW) over een mogelijke overname van de sociale huurwoningen. KBV geeft aan dat zij zelf wel woningen met voorrang kan toewijzen aan inwoners van de Mortel, maar weet niet of GW hier op kan sturen. KBV doet nog navraag bij Goed Wonen wat hun toewijzingsbeleid hierin is.

Mogelijk kun je voor sociale huur tiny houses neerzetten i.p.v. een appartementencomplex.

Dit nemen we in overweging.

Er moeten geschikte woningen voor de jeugd komen.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan betaalbare (starters)woningen. Dit is ook de reden dat er veel betaalbare woningen in het plan komen.

Waarom komen er niet meer zelfbouwkavels?

Volgens het behoefteonderzoek is er slechts beperkt behoefte aan zelfbouwkavels (dure koop).

Is het geen optie om kleinere zelfbouwkavels uit te geven?

Dit wordt nog onderzocht door Keizersberg. Mogelijk is het ook een optie om kleinere kavels voor vrijstaande woningen of tweekappers uit te geven.

Komen er statushouders/asielzoekers?

Het plan wordt niet speciaal ontwikkeld voor statushouders of asielzoekers. Dat wil overigens niet zeggen dat er uiteindelijk geen woning toegewezen kan worden aan statushouders.

Verkeer en parkeren

Er zijn nu al veel klachten vanuit de buurt op de verkeerssituatie op de Lochterweg. Er wordt veel te hard gereden, zelfs door vrachtverkeer. Er zouden ook verkeersremmende maatregelen moeten komen in de huidige situatie (bij voorkeur geen drempel).

Dit nemen we in overweging

Gemeente is voornemens om de bebouwde komgrens te verleggen in verband met deze ontwikkeling. De buurt vraagt zich af waarom dit niet eerder al is gebeurd?

De uitbreiding van het stedelijk gebied zoals nu voorzien is vormt een logisch moment om de bebouwde kom grens te verleggen ten noordoosten bij de waterloop De Peel.



Een extra ontsluiting op de Lochterweg zou nog tot extra verkeersonveilige situaties gaan leiden (door verkeer dat afremt om af te slaan).

De verkeerskundige van de gemeente heeft al naar deze situatie gekeken en komt tot de conclusie dat een extra ontsluiting de beste optie is. Indien er geen extra ontsluitingsweg komt neemt de druk op bestaande wegen alleen maar toe. Ook leidt een extra ontsluitingsweg en bijbehorende verkeersmaatregelen tot het afremmen van verkeer. KBV zal een verdere onderbouwing van bereikbaarheid en ontsluitingen delen met bewoners. Ook worden alternatieven onderzocht.

Geuronderzoek

Hoe verhoudt de ontwikkeling zich tot de varkenshouderij op Lochterweg 38?

Er is geuronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de ontwikkeling mogelijk is en dat de varkenshouderij niet is zijn rechten wordt aangetast (aangezien er al bestaande woningen dichterbij liggen). Keizersberg is in overleg met de eigenaren van de varkenshouderij.

Waarom zou er uit eerder onderzoek volgen dat de ontwikkeling niet haalbaar zou zijn?

Dit onderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren is achterhaald. Zo blijkt uit nader onderzoek (second opinion) dat de ontwikkeling haalbaar is, hetgeen dat ook al beoordeeld is en akkoord bevonden door gemeente en Omgevingsdienst Zuidooost Brabant.

Omwonenden vragen of zij het geuronderzoek mogen ontvangen.

Keizersberg en de gemeente gaan dit nog bespreken. Het onderzoek maakt in het vervolgproces overigens sowieso deel uit van de bestemmingsplanstukken die ter inzage zullen worden gelegd.

Vervolg

- De notulen van de informatieavond worden met de omwonenden gedeeld.
- De planning is, gezien de reacties op de eerste informatieavond, vermoedelijk te ambitieus en wordt bijgesteld.
- Keizersberg gaat bij alle omwonenden een enquête uitzetten om nog meer input op het stedenbouwkundig plan op te halen.
- Keizersberg gaat, in samenspraak met de gemeente, de opmerkingen van de omwonenden afwegen en waar nodig/mogelijk het stedenbouwkundig plan hierop aanpassen.
- Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan aan de gemeente voorgelegd en indien zij akkoord zijn wordt er een tweede informatieavond georganiseerd waarin de uitkomst van de enquêtes en het aangepaste stedenbouwkundig plan worden besproken.