

Omgevingsdialoog ontwikkeling Aurora terrein, Lodderdijk 7-9-11 Gemert.

Introductie

Tijdens de omgevingsdialoog van het Aurora terrein geven [REDACTED] en [REDACTED] namens Aurora V.O.F. een presentatie over de plannen rondom de wasserij en de voorgenomen ontwikkeling van het terrein naar woningbouw. De bijeenkomst wordt geopend door [REDACTED]. Na een korte voorstel ronde wordt iedereen welkom geheten en wordt de agenda van de avond voorgesteld.

Achtergrond

In het kort wordt door [REDACTED] de geschiedenis van de wasserij en de oprichting door opa [REDACTED] geschetst.

Daarna geeft [REDACTED], al 25 jaar werkzaam bij de wasserij, manager bij CleanLease en tevens buurman van de wasserij een toelichting over CleanLease.

Deze wasserijgroep waarvan Gemert een onderdeel is bedient zo'n 40 ziekenhuizen, 150 stichtingen in de ouderenzorg, 80% van alle vakantieparken in de Benelux.

CleanLease heeft 25 wasserijen verspreid over Nederland en België met circa 3500 medewerkers, waarvan zo'n 60 werkzaam in Gemert.

In Gemert wordt naast de locatie Lodderdijk gewerkt op het logistieke centrum op het industrieterrein.

CleanLease groeit hard en groeit uit het pand aan de Lodderdijk en is op zoek naar een nieuwe locatie om idealiter de twee units samen te voegen.

De wasserij aan de Lodderdijk voelt als een warme jas, maar het jasje wordt te klein en begint ouderdomsgebreken te vertonen.

In Gemert is een prachtig smartpark gesitueerd, echter het park is niet smart genoeg om in voldoende stroom te voorzien voor een productiebedrijf als de wasserij. Er wordt op dit moment door CleanLease gezocht naar oplossing om op niet al te lange termijn te verhuizen vanaf de locatie Lodderdijk.

Aanleiding en plan van aanpak

De ontwikkelaars, bij monde van [REDACTED] schetsten in het kort de geschiedenis van het badhuis en wasserij opgericht in 1950 door opa [REDACTED] tot het bedrijf CleanLease zoals [REDACTED] heeft toegelicht na vele overnames en veranderingen.

De eerste onderzoeken naar bodemverontreiniging zijn uitgevoerd ergens midden jaren 90. Destijds is vastgesteld dat er verontreiniging vanuit het verleden onder het pand aan de Lodderdijk aanwezig is. Welke zich concentreert onder de vroegere stomerij. Het oudste deel van de wasserij op de hoek Lodderdijk/Bekkerlaan.

Ondanks dat CleanLease het pand nog in gebruik heeft zijn er procedures, onderzoeken en plannen opgestart zodat op het moment dat CleanLease vertrekt er direct begonnen kan worden met sloop en sanering. De familie voelt er niets voor om het pand lang leeg te laten staan gezien de grote kans op vernieling en brandstichting.

Op 14 april worden er opnieuw boringen gedaan en is de mate van verontreiniging onderzocht om te zien of de situatie van de bron van de verontreiniging is veranderd. De uitslagen van deze onderzoeken zijn op dit moment nog niet bekend.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een prioriteitenlijst met gebieden binnen de gemeente die op een voorkeurslijst staan om te ontwikkelen. De wasserij heeft een bedrijfsbestemming gelegen in een woonwijk. Gezien de landelijke maar ook lokale woningnood is er de wens naar het bouwen van woningen.

De gemeente stelt een aantal eisen aan de ontwikkeling van het plangebied. Zo moet 70% van de te bouwen woningen aan de norm “betaalbaar wonen” voldoen. Daarnaast dient 30% van de woningen huurwoningen te worden. Daarnaast zijn er eisen die gesteld worden aan parkeren, groenvoorziening, toegankelijkheid, omgeving etc.

De lijst met wensen en eisen van zowel ontwikkelaars en gemeente zijn neergelegd bij ‘De Denkkamer’. Zij hebben een stedenbouwkundig plan opgesteld welk na toetsing van alle disciplines binnen de gemeente Gemert-Bakel uiteindelijk heeft geleid tot het plan wat bewoners hebben ontvangen en wat vandaag met de nodige trots door de ontwikkelaars gepresenteerd wordt.

Presentatie stedenbouwkundigplan

In een foto presentatie wordt het stedenbouwkundigplan gepresenteerd van de 4 bouwblokken aan respectievelijk de Lodderdijk, Burg. De Bekkerlaan en Town Major Drakestraat. Met daarbinnen een groene ruimte voor algemeen gebruik.

In totaal 18 koopwoningen en 13 huurwoningen.

Verdeeld in:

A) 4 grondgebonden woningen aan de Lodderdijk

B) 12 appartementen verdeeld over 2 verdiepingen aan de Burg de Bekkerlaan.

C) 13 woningen welke bedoeld zijn voor de verhuur. Verdeeld over twee verdiepingen waarbij de onderste woningen een tuintje hebben aan de kant van de Town Major Drakestraat en de bovenste een inpandige loggia/balkon hebben. Er lopen gesprekken met Goed Wonen over de verhuur van deze woningen.

D) Een blok met op de beneden verdieping bergingen voor de andere woningen en op de bovenverdieping 2 appartementen.

Parkeerplaatsen voorzien aan de zijde Lodderdijk en Town Major Drakestraat

Met de auto is het gebied alleen bereikbaar via de Burg Bekkerlaan op de hoogte waar nu ook de inrit is naar het wasserij terrein en via de Town Major Drakestraat een klein stukje links van de huidige poort aan de achterkant van de wasserij.

Onder de parkeerplaatsen aan de Town Major Drakestraat wordt een waterbuffer voorzien waarin regenwater kan worden opgeslagen waarna het gereguleerd kan worden afgevoerd op het riool naar eis van de gemeente.

Het plan gebied is van alle kanten te voet en met de fiets bereikbaar naar het groene binnenterrein.

Al het openbare gebied zal worden overgenomen, zoals vereist door de gemeente, door de gemeente zodat beheer, verlichting etc. in handen komt van de gemeente.

In de presentatie worden een aantal mogelijke voorbeelden getoond om een indruk te geven van sfeer en beleving van het gebied.

De hoogtes van de bouwblokken variëren van 8,5 tot 10 meter hoog.

Op dit moment lopen de flora en fauna-, bodem-, archeologische- en luchtonderzoeken welke samen met dit stedenbouwkundige plan worden aangeleverd aan de gemeente.

Tijdslijnen

Afhankelijk van de verhuizing van CleanLease wordt de volgende tijdslijn geschat:

- * Sloop +/- 6 weken
- * Sanering +/- 5 maanden
- * Bouw 1,5 jaar

De Gemeente Gemert-Bakel heeft het voornemen om de gehele Burg. Bekkerlaan aan te pakken van Heijtsveld tot aan de rotonde aan de Lodderdijk. Er is vanuit beide partijen de wens om het stuk ter hoogte van de wasserij gelijktijdig aan te pakken. Zodat e.e.a. elkaar niet in de weg zit of te niet doet.

Op- en aanmerkingen

Vanuit de buurt komen er diverse vragen en opmerkingen:

Waarom wordt er in de hoogte gebouwd en niet de grond in met een kelder?

Een van de redenen waarom bijvoorbeeld is gekozen voor een blok met bergingen in plaats van kelder is het feit dat er dan ruimte wordt ingenomen voor de schans voor de toegang tot de kelder. Tevens is het lastig om daglicht in de kelder te laten vallen voor leefruimte. De grootste opgave is om het grootste deel van de woningen te bouwen voor de verkoopprijs van maximaal €275.000,-. De hoge bouwkosten van een kelder is niet rendabel te maken voor woningen in deze prijsklasse.

In hoeverre zijn deze plannen in kunnen en kruiken en wat zijn de procedures. Waar hebben bewoners nog inspraak?

Deze avond is bedoeld om input te krijgen vanuit de buurt en wij nemen alle op- en aanmerkingen mee. Wij gaan hiermee terug naar de stedenbouwkundige en gaan daar bekijken welke aanpassingen er gedaan kunnen worden.

We maken ons zorgen over de hoogte van blok B (aan de Bekkerlaan). Wij vinden 10 meter hoog en zijn bang dat we minder lichtinval hebben.

In diverse voorstadia is er ook gekeken naar bouwblokken met een 'vierkant' dak. We hebben juist gekozen voor zadeldaken waarin het dak schuin wegloopt. Als je voor zo'n woning staat dan heb je niet direct het idee dat de midden 10 meter hoog is. Het loopt geleidelijk naar achter en omhoog. Gezien de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen is er geen kans op minder lichtinval en de zonnestudie wijst uit dat de nieuwbouw geen enkele invloed heeft op meer schaduw. Bij 'De Denkkamer' is het hele plan in 3d uitgewerkt. We nodigen iedereen uit om een afspraak te maken en eens persoonlijk te komen kijken hoe het uitzicht vanuit bepaalde hoeken en jullie woning gaat zijn.

De tuinen van blok B aan de Bekkerlaan zijn dat voor of achtertuinen?

De tuinen aan de kant van de Bekkerlaan zijn de voortuinen. In eerdere plannen was de heg compleet doorgetrokken zodat mensen altijd vanuit de binnentuin naar hun woning moesten gaan. Op verzoek is dit aangepast zodat bijvoorbeeld post, bezorg- en hulpdiensten ook toegang hebben tot de voordeur via de Bekkerlaan.

De plannen voor 31 woningen lijken niet in verhouding te staan met de omgeving. De helft van de gehele Bekkerlaan bestaat niet eens uit zoveel woningen. Ook de hoogte is niet in verhouding met de rest van de omgeving.

De Bekkerlaan is gebouwd in een andere tijd met een hele andere behoefte op woongebied. Nederland en onze regio kenmerkt zich door grote behoefte naar kleinere betaalbare woningen. De landelijke en lokale politiek hebben beleid gemaakt die het als eis de ontwikkelaar oplegt om 70% betaalbaar en 30% huur te bouwen. Als we kijken naar de locatie en stedenbouwkundig plan is het in balans met parkeren en groen. De nadruk ligt vanuit de overheid ook op inbreiding en door de grote behoefte zie je een trend dat we hoger gaan bouwen. Ontwikkelaar is van mening dat de hoogte van 8.5 tot 10 meter passend is en niemand in de omgeving enige hinder van deze hoogte onder vindt qua inkijk en schaduw.

De tuinen aan de kant van de Town Major Drakestraat waarom zijn die gesitueerd aan de buitenkant en niet zoals de andere blokken aan de binnenruimte ? Zeker omdat het gaat om huurwoningen voorzien we daar een rommeltje.

Een goede opmerking waarop we geen direct antwoord kunnen geven of hier een bepaalde reden voor is. We nemen deze opmerking zeker mee terug naar de stedenbouwkundige.

Ik ben van mening dat de overheid jullie geen opdracht heeft gegeven voor het precieze aantal woningen? Waarom is er gekozen voor 31 woningen en niet zo'n 10 tot 12 en de rest tuin. Zie bijvoorbeeld de Doonheide

Met 10 of 12 woningen is het plan niet haalbaar en is het niet mogelijk om betaalbare woningen te ontwikkelen tot de maximale prijs die de Gemeente eist. Stedenbouwkundig is het plan getoetst op de hoogte en is parkeren en groen vanuit de geldende regelgeving opgelost op eigen terrein.

De bushalte blijft die op dezelfde plek?

Wij kennen de inhoudelijke plannen van de gemeente voor de herinrichting van de Burg Bekkerlaan niet. Niemand in de zaal is op de hoogte van de inhoudelijke plannen. We gaan die opvragen.

Hoe gaan de woningen er precies uit zien?

Dit is slechts een stedenbouwkundige verkenning. Hierin is alleen gekeken naar het type woningen, de verdeling over het gebied en de verkeersstromen. Een gedetailleerde invulling van gevels, daken en inrichting van het gebied is er nog niet.

Ik heb mijn twijfels over de parkeernormen. 31 woningen maal 1,5 auto is al 45 dan zijn er al parkeerplaatsen te kort.

Er is een uitgebreide parkeerstudie gedaan binnen dit plan. Per type woning zijn er verschillende normen. Het plan zoals er voor ligt is doorgerekend naar de laatste parkeernormen en ook bevestigd door gemeente. Het aantal vereiste parkeerplekken kan binnen het plangebied worden voorzien. Er is geen noodzaak tot het afkopen van ruimte in openbaar gebied.

De huidige situatie heeft een aantal parkeerplaatsen en voldoet ook voor de 60 medewerkers die op dit moment dagelijks in de wasserij aan het werk zijn.

Bij de herinrichting van de Lodderdijk zijn door gemeente een aantal parkeerplaatsen weggehaald. In de plannen van FITLAND wordt voorzien in veel parkeergelegenheid voor de sportschool en de Eendracht.

Wij hebben het gevoel dat alles in kannen en kruiken is en dat de buurt als laatste wordt geïnformeerd. Zonder dat we iets te zeggen hebben. “Jullie hebben een stukje grond en gooien er zoveel mogelijk huizen op” Wij zouden liever veel minder huizen zien.

Als ontwikkelaars denken wij oprecht dat we met dit plan bijdragen aan een goede ontwikkeling binnen onze gemeente waar gekampt wordt met een flinke woningopgave. We voldoen aan de verschillende nota die er binnen onze gemeente liggen denk aan groennota, de parkeernota, enz enz. Wij denken zelf een goede balans gevonden te hebben met dit aantal woningen. Het plan wordt gedragen door alle disciplines binnen de gemeente maar ook door potentiële kopers.

Waarom is de 3d versie vanavond hier niet beschikbaar?

Wij nodigen iedereen persoonlijk uit om te kijken naar de 3d versie van de plannen, zodat je zelf op je gemak ongestoord digitaal kunt “rondwandelen” door het gebied en de impact te ervaren vanuit je eigen voordeur.

Ik wil graag een opmerking maken over het 5 maanden saneren. Maak daar maar 5 jaar van. Vanuit persoonlijke ervaring denk ik dat het veel langer gaat duren. Dit hele gebied zijn gedempte beekjes en slootjes van vroeger. De vervuiling loopt in het water veel verder en dat ga je niet oplossen met afgraven alleen. Spoelen is de oplossing.

Zoals aangegeven in de introductie worden er nieuwe peilingen gedaan en wachten we de rapportage af. Ondertussen zijn we met 2 professionele partijen in gesprek welke gespecialiseerd zijn in dit soort vervuiling. We gaan af op hun expertise. Het is prioriteit 1 van de eigenaar/ontwikkelaar om de sanering goed en professioneel uit te voeren.

Waarom woningen, wij hebben veel liever dat de wasserij zou blijven. Overdag hebben we er geen last van dan zijn we werken en 's avonds is het rustig en stil?

Het gebouw is te klein voor de huidige wasserij en de ouderdom begint zijn tol te eisen aan het gebouw. CleanLease gaat vertrekken uit het gebouw en daarmee komt het leeg. De wens van de familie is om te slopen en de grond te saneren. De gemeente heeft de wens om het te ontwikkelen als woongebied en niet meer te gebruiken als categorie 4 industrie.

Waarom zijn we niet eerder betrokken bij het maken van plannen? Wij hadden eerder betrokken willen zijn bij het maken van plannen of tekeningen.

Dit is praktisch niet haalbaar, er zijn te veel belanghebbenden om een avond te organiseren waarbij alle bewoners om tafel zitten met een groot wit vel en dan te gaan tekenen. Dit is het juiste moment voor de omgevingsdialogoog en we gaan met alle op- en aanmerkingen aan de slag zodat het plan gedragen wordt in de buurt.

Sluiting en rondleiding wasserij

We willen iedereen bedanken voor hun aanwezigheid en input.

Formulieren 'zorgvuldige dialoog' van de gemeente Gemert-Bakel worden uitgedeeld met het verzoek deze te retourneren aan 

Voor degene die willen is er de mogelijkheid voor een rondleiding door de wasserij.

Toezegging wordt gedaan om de input mee te nemen naar de stedenbouwkundige en we komen er op terug.