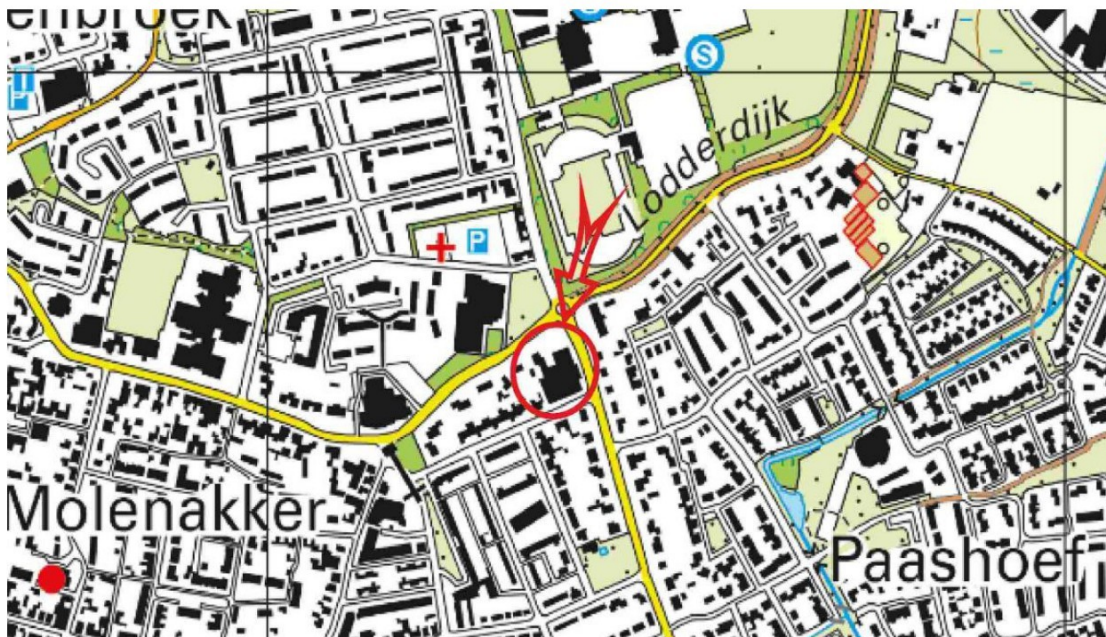


M.e.r.-notitie

aan: Gemeente Gemert-Bakel
van: M&A Omgeving BV
kenmerk: 225-Glo9-mer2
datum: 10 december 2025
betreft: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Lodderdijk 9 in Gemert
initiatiefnemer: V.O.F. Aurora, [REDACTED]

INLEIDING

Aan de Lodderdijk 9 in Gemert bestaat het plan om 31 woningen / appartementen te realiseren. In dit kader wordt een wijziging van het omgevingsplan opgesteld die deze ontwikkeling moet mogelijk maken. De start van het project zal plaatsvinden medio 2028 en de verwachte oplevering is 2030.



Ligging van het plangebied op de topografische kaart

Het plan kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Op basis van het Besluit m.e.r. en de Omgevingswet dient in dat geval een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college) voorafgaand aan het ontwerpbesluit inzake het voornoemde bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders neemt de beslissing of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. In het kader van deze besluitvorming is voorliggende aanmeldingsnotitie opgesteld. Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het bevoegde gezag de gevolgen beoordelen van het plan en de beslissing nemen of er een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is in het kader van dit plan.

M.E.R.

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in de Omgevingswet en het Besluit m.e.r.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingsactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

Een ontwikkeling zoals het planvoornemen komt niet voor op de lijst met genoemde projecten in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het onderdeel Milieueffectrapportage is ten aanzien van het planvoornemen niet van toepassing.

Onderhavig plan betreft zoals gesteld de realisatie van maximaal 31 extra wooneenheden. Het plangebied is daarnaast ca. 4.336 m² groot. De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de indicatieve drempelwaarden voor categorie J11 (stedelijke ontwikkelingsprojecten).

Dit wordt nader onderbouwd door in te gaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Beoordeling

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i> Het plan betreft de realisatie van woningen / appartementen aan de Lodderdijk 9 in Gemert en het saneren van een bedrijfslocatie op het perceel. Op de locatie worden zowel grondgeboden woningen als appartementen in 2 lagen gerealiseerd. Hieronder is een impressie weergegeven. 
<i>Omvang van het project</i>
Het plan omvat maximaal 31 wooneenheden en het plangebied is ca. 4.336 m² groot.
<i>Beschrijving bestemmingsplan</i>
De omgevingsplan zal zijn gericht op het mogelijk maken van de voornoemde ontwikkeling. De bestemmingsregels zijn overgenomen uit het vigerende plan, met uitzondering van een aantal kleine aanpassingen die vanwege nieuwe wet- en regelgeving of om te voldoen aan de voorwaarden bij de bestemmingsplan noodzakelijk zijn.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de bouwfase op het perceel is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe wooneenheden hebben een verkeersaantrekkende werking. Dit heeft onder meer ook consequenties voor de aspecten verkeer, lucht en geluid. De effecten hiervan zijn echter niet relevant gezien de beperkte omvang.

Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
Het plangebied ligt in het oosten van de bebouwde kom van Gemert. De Lodderdijk geldt als ontsluitingsweg voor het plangebied. Vanaf hier kan het centrum van Gemert worden bereikt of richting Handel. De omgeving bestaat overwegend uit woonpercelen.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korter analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen. Hieruit ontstaat het volgende beeld: • <i>Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):</i> In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden die op grond van de Omgevingswet beschermd zijn. • <i>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:</i> Het plangebied is niet gelegen in een bestaand stedelijk gebied met hogere dichtheden (dichtheden hoger dan 100 personen per 100 m²). • <i>Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):</i> In het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. • <i>Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening):</i> Het plangebied ligt niet dicht bij een gebied dat is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of andere door de provincie beschermde natuur. • <i>Gebied geschikt voor beschermde soorten (vml. Wet natuurbescherming):</i> Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kan de aanwezigheid van beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied. Er zijn ook geen percelen van Het Natuurnetwerk Brabant aanwezig in de omgeving van de locatie. • <i>Gebied volgens Provinciale verordening, aardkundige gebieden, bestemmingsplan, recreatie-gebieden, grondwaterbeschermingsgebieden / boringsvrije zone::</i> Het plangebied is niet in of nabij gebieden gesitueerd die bescherming genieten van voornoemde waarden.

Kenmerken van het potentiële effect
<u>Algemeen</u> Het project betreft de realisatie van 31 woningen / 7 appartementen binnen het plangebied aan de Lodderdijk 9 in Gemert. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld: • <i>verkeer:</i> het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.). • <i>geluid:</i> er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project; • <i>lucht:</i> er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project; • <i>water:</i> bij onderhavig plan neemt de totale verharding toe, wat een negatief effect zal hebben op de waterhuishouding. Het plangebied ligt evenwel niet in een grondwater- beschermingsgebied of waterwingebied. Ook kent het plangebied geen andere provinciaal beschermde waterbelangen

en zijn er geen waterlichamen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn Water gelegen binnen het plangebied.

- *archeologie*: er is geen sprake van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied.
- *cultuurhistorie*: er is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden in het projectgebied.

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- *natuur*: Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kan de aanwezigheid van beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied. Wat betreft gebiedsbescherming worden ook geen belemmeringen voorzien. Het plangebied ligt buiten het NNN en binnen een afstand van 5 kilometer zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.
- *externe veiligheid*: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- *bodem*: bij onderhavig plan zal nieuwbouw van woningen / appartementengebouw plaatsvinden. Voorafgaande aan de nieuwbouw zal een bodemsanering plaatsvinden op het perceel. Dit is geborgd in de regels van het plan. Voor de locatie is een bodemonderzoek in het verleden uitgevoerd en hiervoor is geen verder nader onderzoek noodzakelijk.

Verkeer

Op basis van de verkeersgeneratie van het plan kan worden gesteld dat de locatie wordt ontsloten op de bestaande wegen Lodderdijk en Burgemeester Beekerlaan. Vanaf hier zal het verkeer verder worden afgewikkeld. Het extra verkeer zal hier in het heersende verkeersbeeld kunnen worden opgenomen. Hiermee hoeven geen negatieve verkeerskundige effecten verwacht te worden (bijvoorbeeld doorstroming, ontsluiting of veiligheid) voor een dergelijke relatieve lage toename.

Binnen het plangebied zal daarnaast worden voorzien in onvoldoende parkeerplaatsen.

Als conclusie geldt hiermee dat er op het gebied van verkeer geen sprake is van negatieve milieueffecten.

Geluid

Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied. Het plangebied heeft een beperkte omvang. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door M&A Omgeving BV (rapportnr. 225-Glo9-wl-v2, d.d. 30 oktober 2025). Hierin zijn de geluidsbelastingen bepaald op de nieuwe woonfuncties.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ten gevolge het verkeer op de wegen de hoogste geluidsbelasting 57 dB bedraagt. Dit betekent dat de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden. De minimale gevelwering zal hiervoor 24 dB moeten bedragen, wat met de huidige bouwtechnieken geen problemen zal opleveren. Er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de wooneenheden.

Lucht / stikstofdepositie

Onderhavig plan kan leiden tot meer luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van het wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 31 nieuwe wooneenheden. Het plan draagt conform de ministeriële regeling 'NIBM' niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft verder aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen in het plangebied en de directe omgeving. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Voorgaande constatering is belangrijke aanwijzingen dat geen sprake is van een betekenisvol negatief milieueffect op het gebied van de luchtkwaliteit. Overigens neemt de luchtkwaliteit in algemene zin de komende jaren toe, blijkt uit algemene gegevens en prognoses voor heel Nederland. Ook gezien dit feit, zal geen sprake zijn van een negatief milieueffect.

Verder is voor het plangebied een bepaling van de stikstofdepositie uitgevoerd door M&A Omgeving (nr.225-GLO9-sd-v3, d.d. 30-10-2025). Uit de resultaten blijkt dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden, zowel voor de bouw- als realisatiefase.

Water

Onderhavig plan heeft een negatief effect op de waterhuishouding aangezien onderhavig plan leidt tot een toename van het verhard oppervlak. In het plangebied zullen niettemin maatregelen genomen worden voor de berging en afvoer van regenwater. Hiervoor is binnen het plangebied voldoende ruimte. De nieuwe functies zijn verder niet van dien aard, dat deze mogelijk gevolgen hebben voor de waterhuishouding of de kwaliteit van het oppervlakte- of grondwater. Ook is geen negatieve invloed op de veiligheid van de waterkeringen in de omgeving te verwachten. De gevolgen op de waterhuishouding zijn dus op voorhand als positief te beschouwen ten opzichte van de bestaande situatie.

Archeologie

Binnen het plangebied geldt door de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing een lage trefkans op archeologische waarden. Door de grondwerkzaamheden die moeten worden uitgevoerd voor de bouw van de woningen / appartementen, is er dus geen gevaar op aantasting van archeologische waarden.

Er is voor onderhavig plan geen archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek nodig.

Bij de graafwerkzaamheden zal niettemin goed worden opgelet of er sprake is van archeologische resten in de bodem. In het voorkomend geval zal het werk worden stopgelegd en wordt de gemeente hierover ingelicht.

De ontwikkeling kan hierdoor niet leiden tot een aantasting van archeologische waarden. Er is dus geen sprake van een negatief milieueffect.

Conclusie

In deze aanmeldingsnotitie is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.