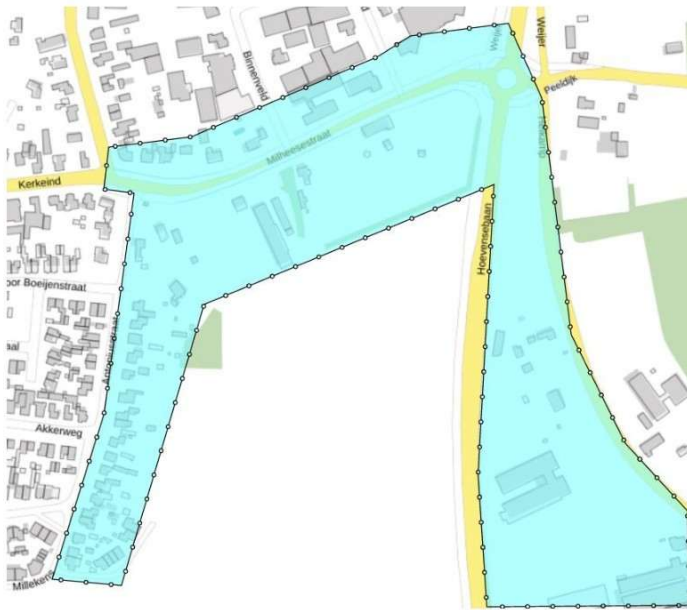




Bijlage 29 Verslag omgevingsdialoog

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer informatieavonden georganiseerd. Omdat het gaat om een uitbreidingslocatie is er voor gekozen om twee avonden te organiseren. Tijdens de eerste informatieavond op 3 juli 2025 in locatie Café Zaal De Molen (Milheeze), is het initiatief om woningbouw te realiseren op de beoogde locatie voorgelegd aan omwonenden. In onderstaande figuur is weergegeven welke omwonenden zijn uitgenodigd voor de avond.



Tijdens deze avond zijn door initiatiefnemer en stedenbouwkundig bureau SAB Adviseurs, in het bijzijn van de projectleider van de Gemeente Gemert-Bakel, de resultaten van de stedenbouwkundige analyse en de lagenbenadering gepresenteerd. Ook is een stedenbouwkundig raamwerk gepresenteerd. Initiatiefnemer heeft het zoekgebied van de supermarkt getoond en de beoogde bouwvelden die zijn ontstaan uit de eerdere analyses. Er kan worden teruggekeken op een informatie avond waarbij ontwikkelaar een aantal zorgen en opmerkingen heeft meegenomen die omwonenden hebben geuit. Er zijn vragen gesteld over de verkeer aantrekkende werking van de nieuwbouwwijk. Zorgen van bewoners aan Milheezestraat dat de huidige bewoners van Milheeze (Millekens) in de toekomst gebruik gaan maken van de nieuwe verbindingsweg in plaats van de Antoniusstraat. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze omgevingsdialoog in samenspraak met de verkeerskundige van de Gemeente Gemert-Bakel en de expert van Goudappel (adviesbureau verkeer) het uitgangspuntendocument aangescherpt voor het verkeersonderzoek. Ook hebben bewoners zorgen geuit over veiligheid in de toekomst. Door de komst van de nieuwe wijk (en nieuwe weg) is het makkelijker dat onbevoegde toegang kunnen krijgen tot de achtergrenzen van de bestaande woningen aan de Antoniusstraat. Mede daarom is er voor gekozen om het gangpad achter de woningen die met achterzijde grenzen aan de bestaande woningen afsluitbaar te maken.

Tegelijkertijd was de informatieavond ook een goed moment om nader kennis te maken met een aantal omwonende waarmee vervolgens diverse vervolggesprekken zijn gevoerd. Reden hiervoor waren vragen over (1) afwijkingen tussen bestaande erfafscheidingen t.o.v. eigendomsgrenzen, (2) zorgen over bestaande bomen die over de projectlocatie hangen met de kruin en (3) vragen over de komst van de supermarkt in de nabijheid van bestaande woningen. Ook is initiatiefnemer benaderd door omwonenden die zich zorgen maken over eventuele (toekomstige) zichtlijnen vanuit nieuwe woningen. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt.

Op dinsdag 18 november 2025 heeft initiatiefnemer een tweede informatieavond georganiseerd. Ook hier was een grote opkomst in locatie Gemeenschapshuis De Schans (Milheeze). Door initiatiefnemer en door stedenbouwkundige SAB Adviseurs is het uitgewerkte stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan gepresenteerd. Ondanks de uitleg over de toekomstige verkeerssituatie, hebben diverse omwonenden nog zorgen over de toename van verkeer. Deze zorgen heeft initiatiefnemer met de verkeerskundige van de gemeente gedeeld. Alhoewel veel omwonenden snappen dat ook in Milheeze woningen gebouwd moeten worden zijn er ook verschillende omwonenden die het jammer vinden dat een gedeelte van het uitzicht over de akker verdwijnt. Daarnaast zijn er vragen gesteld over de beoogde goot- en nokhoogte. De voorgestelde beeldkwaliteit sluit aan bij de dorpse architectuur zoals dat vaker binnen Gemeente Gemert-Bakel wordt toegepast, maar is in sommige gevallen hoger dan de bestaande woningen aan de Antoniusstraat.

Met een aantal bewoners is afgesproken dat voor start werkzaamheden via de projectlocatie een boom wordt verwijderd. Ook is verzoek gekomen voor een hondenuitlaatplaats. Initiatiefnemer zal dit verzoek voorleggen aan de gemeente en onderzocht wordt of hierover beleid van toepassing is. Ook heeft een omwonende vragen gesteld of het mogelijk is om een levensloopbestendige woning te realiseren in de bestaande achtertuin. Initiatiefnemer kan hierover geen uitspraak doen en heeft omwonende in contact gebracht met de Gemeente Gemert-Bakel.

Bewoners aan de Milheesestraat uitten zorgen over koplampen van auto's die parkeren nabij de supermarkt. Om die reden is maakt de hele groenzone rondom de parkeerplaats van de supermarkt onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan. Hiermee kan verzekerd worden dat de juiste beplanting (al dan niet in combinatie met verduisterende doeken) wordt gerealiseerd om overlast van koplampen tegen te gaan.

Een aantal omwonenden vraagt of zij mandelig eigendom kunnen verkrijgen van de toekomstige brandgang zodat zij de bestaande achtertuin ook in de toekomst aan de achterzijde kunnen ontsluiten voor voetgangers.

Tot slot zijn er vragen gesteld (en beantwoord) over het hoogteverschil van de projectlocatie, de daarmee samenhangende toekomstige waterhuishouding en een varkenshouderij heeft vragen gesteld of de ontwikkeling mogelijk is binnen de

geurcontouren die gekoppeld zijn aan de betreffende onderneming. De onderbouwing en toelichting op het aspect (agrarische) geur is terug te vinden in de motivering van het omgevingsplan.

Met de tweede informatieavond is de omgevingsdialoog nog niet ten einde. Initiatiefnemer blijft met een aantal omwonende in gesprek om nadere afspraken te maken over bijvoorbeeld toekomstige erfafscheidingen etc.