

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder H. Coppens
Behandelend ambtenaar	:	M.T.P. Spierings
Zaaknummer		13066-2025
Bijlagen	:	Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan Lodderdijk 9, Gemert (Herontwikkeling Aurora)
Datum B&W vergadering	:	18 maart 2025

Onderwerp: Vastgesteld stedenbouwkundig plan Lodderdijk 9, Gemert (Herontwikkeling Aurora)

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

Het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwontwikkeling Lodderdijk 9, Gemert (Herontwikkeling Aurora), dat op 18 maart 2025 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Inleiding

De gemeente heeft de ambitie om in de komende 10 jaar 2.400 woningen te realiseren en heeft hiervoor de woningbouwprioritering in het leven geroepen. Medio 2023 is het project Lodderdijk 9, Gemert geprioriteerd. In oktober 2023 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar Aurora Vastgoed V.O.F. De afgelopen periode is er gewerkt aan het stedenbouwkundig plan voor deze woningbouwontwikkeling. Met deze RIN informeren wij uw raad over dit stedenbouwkundig plan.

Kernboodschap

Op deze locatie is nu nog een wasserij gevestigd, die naar verwachting, in 2026 verhuisd naar het bedrijventerrein. Herontwikkeling van deze prominente plek levert een kwaliteitswinst op voor het dorp. De herontwikkeling biedt de mogelijkheid om de sterke bodemverontreiniging te saneren. Daarnaast maakt het bedrijf plaats voor 31 woningen in een groene luwe omgeving, bestaande uit 13 sociale huurwoningen, 10 betaalbare en 8 dure koopwoningen in verschillende typologieën.

Groen

Het plan voldoet aan de groennorm 2.0. De karakteristieke treurwilg aan de Lodderdijk blijft behouden. Het binnenterrein wordt ingericht als een groene luwe gedeelde buitenruimte met fruitbomen, groenvakken en een nieuwe boom van grote omvang. De tuinen worden omzoomd door lage hagen. De haag rondom het plangebied wordt waar mogelijk behouden of versterkt. Aan de zijde van de Lodderdijk en de Burgemeester de Bekkerlaan wordt de haag verlaagd om meer openheid te creëren naar de omgeving.

Water

In het plan is voldoende ruimte aanwezig voor de waterbergingsopgave. Vanwege de restverontreiniging van het grondwater op de locatie is infiltratie in de bodem niet mogelijk. Er wordt een gesloten bergingssysteem aangelegd, waarbij er een vertraagde afvoer naar het hemelwaterriool plaatsvindt.

Verkeer en parkeren

Het plan wordt aan twee zijdes ontsloten voor het gemotoriseerde verkeer. De inritten hiervoor komen uit op twee parkeerkeffers. Het plangebied is verder openbaar toegankelijk voor het langzaam verkeer.

Het plan komt in aanmerking voor salderen. Het betreft hier sloop en nieuwbouw met de functiewijziging van bedrijf naar wonen. In de huidige situatie is er theoretisch een tekort van 17,2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit tekort mag in de nieuwe situatie gesaldeerd worden. Op basis van de parkeernormen zijn er voor de nieuwe functie 49,6 parkeerplaatsen nodig. Omdat er gerekend mag worden met 17,2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, komt dit uit op 32,4 parkeerplaatsen. Er worden in totaal 35 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plan. De theoretische belasting op de openbare ruimte komt daarmee uit op 14,6 en wordt met deze ontwikkeling verlaagd.

Stedenbouw

De woningen bestaan uit één of twee lagen en zijn afgedekt met een afgeknotte kap, waarbij de gevels aan de kopse kanten worden verlengd om aan te sluiten op de bebouwingsstructuur in de omgeving. Er wordt variatie aangebracht door het toepassen van ander materiaal in de gevels op de begane grond (met name blok D) om de massiviteit in het binnenterrein te verlichten. De bebouwing sluit qua korrelgrootte en bouwmassa aan op de omgeving.

Vervolgstappen

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de ruimtelijke procedure die nu opgestart gaat worden.

Financiën

De plankosten worden volledig verhaald op de ontwikkelaar. De afspraken hierover worden vastgelegd in de nog te sluiten anterieure overeenkomst.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.