Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Loonsebaan 4 Luyksgestel

Inleiding

Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22M Loonsebaan 4,Luyksgestel (wijziging omgevingsplan) heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026. Gedurende deze termijn kon door eenieder zienswijzen worden ingediend aangaande het ontwerpwijzigingsplan. Tijdens deze termijn zijn er 3 reacties met zienswijzen ingediend.

Hieronder worden eerst kort ambtshalve wijzigingen besproken ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan, waarna de ingekomen zienswijzen samengevat worden weergegeven en worden voorzien van een reactie.

Ambtshalve wijzigingen

Waterschap
Het waterschap geeft aan dat de locatie van dit plan geen grote waterhuishoudkundige problemen of risico's kent. Er wordt voor het nieuwe verhard oppervlak HNO berging gerealiseerd in een zaksloot in de groenstrook. De berekende benodigde inhoud hiervan is voldoende. De realisatie en instandhouding van deze berging wordt geborgd in artikel 6.4.4. van de planregels. Het waterschap stemt in met de voorliggende plannen. Het waterschap vraagt wel aandacht voor het feit dat voorafgaand aan de terinzagelegging van het plan geen vooroverleg is gevoerd met het waterschap.

Het waterschap geeft tenslotte nog een aandachtspunt mee voor de vaststelling van het plan:
Uit de AHN kaart blijkt dat de locatienet wat lager ligt dan de omringende bebouwde percelen. Dit zou kunnen zorgen voor toestroom van regenwater tijdens hevige buien. Ga bij de eigenaren na of er ooit water op het perceel staat, en houdt hiermee rekening. Mogelijk moet er ook voor dit toestromende water bergingsruimte worden voorzien om overbelasting van de nieuwe berging te voorkomen. Zorg ook voor een voldoende hoog bouwpeil, minimaal zo hoog als de naastgelegen woningen.

Aangezien de opmerkingen op het ontwerpplan geen gevolgen hebben voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling geeft het waterschap aan dat het niet nodig is om deze reactie als zienswijze in behandeling te nemen. Men verzoekt om eventuele wijzigingen ambtshalve in het vast te stellen plan te verwerken.

Beantwoording
Het standpunt van het Waterschap is voor kennisgeving aangenomen. Naar aanleiding van het genoemde aandachtspunt is contact opgenomen met de initiatiefnemer. Op de vraag of er (met name na regenbuien) sprake is van het blijven staan van water of wateroverlast in het algemeen geeft de initiatiefnemer aan: “Hier is in het verleden nooit sprake geweest van enige wateroverlast, ook niet tijdens de extreem natte periode van enkele jaren geleden”. De opmerkingen van het waterschap leiden niet tot aanpassingen in het plan.

Algemene ambtshalve wijzigingen
De volgende zaken worden zijn ambtelijk gewijzigd ten opzichte van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan:

Motivering: pagina 4 en 7- tekst aangepast
In de beschrijving werd foutief verwezen naar het industrieterrein Zoeferbeemd, dit is gewijzigd naar het industrieterrein Loonsebaan.

Bijlage 2 motivering wegverkeerslawaai - correctie tekstuele fout
In de conclusie van het onderzoek stond een tekstuele fout, namelijk dat de berekende geluidbelasting vanwege gemeentewegen voldoet aan de standaardwaarde. Niet is niet juist, want de standaardwaarde wordt met 1 dB overschreden. Dit is in de conclusie aangepast. De uitkomst van het onderzoek is hetzelfde gebleven.

Zienswijzen

Zienswijze 1

1.1 - Algemene context en betrokkenheid
De indiener geeft aan inmiddels al meerdere jaren betrokken te zijn bij de ontwikkelingen rondom het betreffende gebied. In deze periode hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de projectontwikkelaar, de gemeente en andere betrokken partijen. Onderling zijn hierbij ook afspraken gemaakt. Deze zienswijze dient voornamelijk ter bevestiging en borging van de afspraken die onderling zijn gemaakt. Daarbij ligt voor de indiener de voornaamste prioriteit bij het realiseren en borgen van een groenbuffer, als essentieel onderdeel voor het behoud van privacy en woongenot.

1.2 - Creëren groenbuffer en overname groenstrook
Indiener geeft aan dat de voorliggende plannen leiden tot een waardevermindering van zijn woning en een ernstige aantasting van de privacy. Tevens is indiener bezorgd over mogelijke geluidhinder. Indiener van de zienswijze is hierover in gesprek gegaan met de initiatiefnemer. Er is een oplossing gevonden door de aanleg van een groensingel tussen beide percelen. Deze groenstrook is ook als zodanig weergegeven in het plan. Ten aanzien van eventuele geluidsoverlast wordt aangegeven dat de bestaande woning niet is meegenomen in de akoestische onderzoeken voor de nieuwbouw.

1.3 - Geen balkons aan de voorzijde
In het bouwplan zijn door de initiatiefnemer bewust geen balkons aan de voorzijde van de nieuw te realiseren woningen geprojecteerd. Hierdoor wordt directe inkijk richting ons perceel beperkt. Het ontbreken van balkons aan deze zijde draagt bij aan het waarborgen van de privacy en het woongenot van de bestaande bewoners en voorkomt structurele verblijfsfuncties die kunnen leiden tot verhoogde hinder en overlast. Deze ontwerpkeuze sluit aan bij een zorgvuldige belangen afweging tussen de nieuwbouwontwikkeling en de bestaande woonomgeving.

1.4. - Sociale huur gesitueerd op kavels 6 & 7
Indien binnen het plan sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd, acht indiener het wenselijk dat deze worden gesitueerd op de begane grond van kavels 6 en 7 en op de verdieping van kavel 7.

1.5 - Beplanting groen
De initiatiefnemer draagt er zorg voor dat over de gehele gesitueerde woningblokken, met name op de hoek (kavel 7&8), bomen geplant worden. Indiener spreekt de voorkeur uit voor de plaatsing van leilinden, zoals weergegeven op het initiële ontwerp.

1.6 - Realisatie inrit
In het voortraject heeft indiener aangegeven een verharde inrit te willen realiseren om het achterliggende agrarisch perceel, waar hij paarden willen laten grazen, te ontsluiten. Deze inrit creëert tevens ook een directe en logische aansluiting op het woonperceel van indiener en de aan te leggen weg gesitueerd in dit ontwerp.

1.7. - Specifieke perceelsituatie en groenstrook
Indiener heeft recent beschikking een agrarisch perceel in eigendom gekregen (D 1037), gelegen aan de achterzijde van zijn perceel. Tussen het woonperceel Weegbree 47 en het achterliggende agrarische perceel bevindt zich een stuk groenstrook die in eigendom is van de gemeente Bergeijk. Indiener geeft in de zienswijze opnieuw aan deze gronden graag van de gemeente over te nemen.

Beantwoording

1.1 Gemeente ziet het als positief dat er uitvoerig overleg heeft plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze. Dit punt is voor kennisgeving aangenomen, het betreft algemene informatie, dit leidt niet tot aanpassingen in het plan.

1.2 Gemeente neemt kennis van het feit dat voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan een oplossing is gevonden en de zorgen van de indiener van de zienswijze zijn weggenomen.

De akoestische onderzoeken zijn inderdaad alleen op de nieuw te bouwen woningen gericht aangezien voor de bestaande woningen al een akoestische afweging heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de bouw van die bestaande woningen. Ten aanzien van de geluidbelasting als gevolg van

verkeersbewegingen geldt dat de nieuw aan te leggen weg reeds is bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze weg past dus binnen het huidige omgevingsplan. Voor de aanleg van deze weg en parkeervoorzieningen geldt dan ook geen onderzoeksplicht ten opzichte van omliggende woningen. Op dit moment is het daarom slechts van belang om te beoordelen of de verkeers- en geluidssituatie binnen het plan aanvaardbaar zal zijn voor de nieuwe woningen.

1.3 Voor kennisgeving aangenomen; het standpunt van indiener is reeds opgenomen in het ontwerpplan en leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.4 Voor kennisgeving aangenomen; het standpunt van indiener is reeds opgenomen in het ontwerpplan en leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.5 Voor kennisgeving aangenomen; het standpunt van indiener is reeds opgenomen in het ontwerpplan en leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.6 Eerder is aan indiener aangegeven dat gemeente Bergeijk niet voornemens is (een deel van) de achterliggende groenstrook (die tussen het perceel Weegbree 47 en het betreffende agrarische perceel erachter loopt) te verkopen of in gebruik te geven, ook niet een beperkt deel ten behoeve van een oprit. Bovendien betreft het hier separate procedures, en kan dit punt (en daarmee ook punt 7) inhoudelijk niet aangemerkt worden als zienswijze op het omgevingsplan "Loonsebaan 4, Luyksgestel". Ten aanzien van de wens om een inrit te realiseren zal de indiener zich tot de gemeente moeten wenden. Dit leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.

1.7 Zie beantwoording van 1.6 hierboven.

Conclusie
Deze zienswijze is ongegrond c.q. leidt niet tot aanpassingen van het plan.

Zienswijze 2

2.1 – Woongenot
De voorgenomen bouwlocatie is een veldje nog niet eens ter grootte van een half voetbalveld. Volgens het bouwplan zouden hier 10 woningen van verschillende categorieën kunnen worden gerealiseerd. Vanwege het overduidelijke gebrek aan ruimte zouden er dan enkele woningen over twee woonlagen op elkaar moeten worden gestapeld. Dit heeft behoorlijke gevolgen voor de privacy, het woongenot en waarschijnlijk ook de waarde van de panden Weegbree 47, 60 en 62. Daar komen namelijk ineens 10 woningen naast de achtertuin resp. aan de overkant te staan. De bedoeling is namelijk dat de woningen aan de voorzijde moeten gaan uitkijken op de Weegbree.

2.2 – Sociale woningen
Aanvullend op het punt uit 2.1 geeft appellant aan dat er van die 10 woningen in eerste versie van het bouwplan 50% is voorzien voor de sociale sector. Dit is 20% meer dan de vereiste 30%. Naar verluidt is dit later aangepast, maar zelfs dan worden in de nieuwe situatie de panden Weegbree 60 en 62 langs twee kanten "ingesloten" door sociale woningen. Aan de achterzijde staan immers al 3 van zulke woningen (Weegbree 54,56,58).

2.3 – Groen en verkeer
Ten behoeve van het bouwplan dient er een nieuwe (doodlopende) weg te worden aangelegd. Hiervoor moet de groenstrook tegenover Weegbree 60 en naast Weegbree 47 wijken, inclusief enkele volwassen eikenbomen. En dan komt er vervolgens een doodlopend straatje, waar alle bewoners door een en dezelfde doorgang in en uit moeten. De Weegbree/Loonsebaan is nu al een belangrijke doorgang voor een groot deel van de achterliggende wijk. Indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over deze verkeerskundige situatie. De indiener wijst erop dat ook elders in Luyksgestel woningbouw plaatsvindt waar ogenschijnlijk de verkeersveiligheid niet op waarde is geschat.

Ten aanzien van het voorliggende plan geeft de indiener van de zienswijze een alternatieve invulling voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. Het voorstel is om de woningen om te draaien met het front in de richting van het naastgelegen bedrijfspand. Daar ligt immers al een ingang. Deze aanpassing zou ook betekenen dat er geen nieuwe weg moet worden aangelegd, geen groenstrook moet wijken, de verkeerssituatie niet onnodig belast wordt, en de privacy van de panden Weegbree 60 en 62 in mindere mate wordt aangetast.

Beantwoording

2.1 De ontwikkeling ziet inderdaad toe op het toevoegen van 10 woningen op een onbebouwd (deel van het) perceel aan de Loonsebaan/Weegbree/Ridder van Dinterstraat. Op het perceel rust thans de bestemming 'Bedrijf'. Aangezien er een bouwvlak aanwezig is, kan op het perceel reeds bebouwing van een vergelijkbare omvang worden opgericht ten dienste van bedrijfsfuncties. De nieuwe woningen worden ontsloten aan het verlengde van de Ridder van Dinterstraat, waar de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht. Hierbij is voldoende ruimte voor groen en parkeren. Met deze invulling van de openbare ruimte wordt de aantasting van het woongenot en privacy van omwonenden beperkt. Zeker wanneer dit wordt vergeleken met de huidige bouwmogelijkheden die op het perceel aanwezig zijn ten dienste van bedrijfsfuncties.

In deze reactie wordt verder niet ingegaan op de eventuele waardedaling van de woningen aan Weegbree. Indien daadwerkelijk sprake is van een onevenredige waardedaling kan men aanspraak maken op nadeelcompensatie. Dit is een separate procedure die losstaat van de vaststelling van dit omgevingsplan.

Dit standpunt leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.2 Het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid ziet toe op een evenwichtige verdeling van woningtypen in alle nieuwe woningbouwplannen. Dit beleid geldt ook voor dit plan. Het plan dient zodoende 30% sociale huur te bevatten. Van de tien woningen worden in het definitieve plan 3 woningen gerealiseerd als sociale huur (30%).Het plan voldoet daarmee aan de minimale eis uit het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Gezien het gemeentelijk beleid is een juiste verdeling gemaakt. Dit standpunt leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3 In de beoogde situatie worden de woningen inderdaad ontsloten door een nieuwe doodlopende weg in het verlengde van de Ridder van Dinterstraat. Door het doortrekken van de Ridder van Dinterstraat ontstaat een nieuwe gelijkwaardige kruising met de Weegbree. Deze kruising wordt aangelegd volgens de normen die gelden voor een dergelijk kruispunt. De verkeersveiligheid is derhalve niet in het geding. Daarbij moet ook worden opgemerkt dat de grond waarop de nieuwe weg wordt gerealiseerd reeds is voorzien van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Het aanleggen van een weg op deze locatie is derhalve rechtstreeks toegestaan. Voor de aanleg van de nieuwe weg moet de bestaande groenstrook inderdaad worden verwijderd. In de plaats hiervan wordt aan de voorzijde van de nieuwe woningen een nieuwe groenstrook met parkeerplaatsen gerealiseerd. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten waarbij een inspanningsplicht geldt voor, waar mogelijk, het behoud van de bestaande bomen. Indien er toch bomen gekapt dienen te worden of sterven, geldt een herplantplicht.

Het alternatief zoals voorgesteld door de indiener van de zienswijze, het omkeren van de woningen en dubbelgebruik van de bestaande inrit van het naastgelegen bedrijf, is niet wenselijk aangezien dit stuit op onder meer stedenbouwkundige en milieukundige bezwaren.

Ten aanzien van de verkeersaspecten moet tenslotte worden opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie is voorzien van de bestemming 'Bedrijf' waarbij het gehele bouwvlak mag worden bebouwd. Aangezien het bouwvlak nog niet geheel is bebouwd kan op basis van het huidige bestemmingsplan uitbreiding van het bedrijf plaatsvinden. Hierop is de openbare ruimte in de omgeving ook ontworpen. Op basis van de CROW-kengetallen zal de verkeersgeneratie in het geval van bedrijfsuitbreiding hoger zijn dan in het huidige plan. Wanneer de maximale planologische mogelijkheden in acht worden genomen kan dan ook worden gesteld dat sprake is van een afname van de verkeersgeneratie.

Dit standpunt leidt niet tot aanpassing van het plan.

Conclusie
Deze zienswijze is ongegrond c.q. leidt niet tot aanpassingen van het plan.

Zienswijze 3

3.1 – Goot- en nokhoogte
In het ontwerp-omgevingsplan mag de goothoogte maar liefst 6 meter bedragen. Voor de woningen aan de oostzijde van Weegbree is echter een goothoogte van slechts maximaal 4,5 meter toegestaan. Indiener verwijst hierbij dat deze lagere goothoogte het gevolg is van de ligging aan de rand van het dorp. Het toestaan van een goothoogte van 6 meter in het voorliggende plan staat volgens indiener haaks op het toenmalige besluit ten aanzien van de bestaande woningen aan de oostzijde van Weegbree en past niet in het bestaande straatbeeld. Indiener wijst ook op het feit dat een hogere goothoogte kan leiden tot nadelige gevolgen voor de privacy van de bestaande bewoners of afnemend zonlicht.

3.2 – Sociale huurwoningen
Indiener geeft aan de zorgen die zijn geuit met betrekking tot de eis van sociale huurwoningen te delen.

3.3 – Vraag over omliggende gronden
Indiener is benieuwd of er plannen zijn voor de naastgelegen agrarische gronden (specifiek percelen D1036 en D1037).

Beantwoording

3.1 De beoogde (maximale) goothoogte van 6 meter is op dit perceel ook de huidige maximaal toegestane goothoogte. Anders gezegd: ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen is momenteel een bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' aanwezig. Op basis van het reeds geldende omgevingsplan zou ook nu al tot deze goothoogte gebouwd kunnen worden.

Het plangebied vormt daarbij de overgang van een woongebied naar een kleinschalig bedrijventerrein. De woningen aan de oostzijde van de Weegbree hebben een goothoogte van ca. 5,5 meter. Aan de westzijde komen goothoogten van maximaal 6,0 meter voor. In zuidelijke richting is meer bedrijfsbebouwing aanwezig met vergelijkbare goothoogten. Het handhaven van een maximale goothoogte van 6,0 meter sluit zodoende aan bij de goothoogten in de omgeving. Aangezien wordt aangesloten op de goothoogten in de omgeving en er voldoende afstand wordt aangehouden tot omliggende woningen, kan tevens worden gesteld dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar verlies van privacy en/of bezonning ten opzichte van de omliggende woningen. Dit standpunt leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.2 Zie beantwoording punt 2.2.

3.3 De percelen maken geen deel uit van de huidige planontwikkeling. Ook zijn er op dit moment geen plannen bij de gemeente in voorbereiding met betrekking tot deze percelen. Aangezien het een vraag betreft die niet direct is verbonden met het plan wordt het plan niet gewijzigd.

Conclusie
Deze zienswijze is ongegrond c.q. leidt niet tot aanpassingen van het plan.