

Raadsvergadering d.d.	:	02 juli 2026
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder B. Aarts
Onderwerp	:	Vaststellen wijziging omgevingsplan "TAM-omgevingsplan - Hoofdstuk 22L - Loonsebaan 4, Luyksgestel"
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

---

## Samenvatting / Inleiding

Op 28 januari 2025 heeft het college principemedewerking verleend aan een woningbouwplan van in totaal 10 woningen op het perceel Loonsebaan 4, ontsloten via de Ridder van Dinterstraat/Weegbree. Deze locatie is momenteel nog onderdeel van een bedrijventerrein. In het plan zitten 3 sociale huurwoningen en een betaalbare woning (koop/huur) in de vorm van boven-benedenwoningen, 2 tussenwoningen in de middeldure betaalbare sector, en 4 hoekwoningen in de vrije sector. Om het plan mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden gewijzigd.

Met ingang van donderdag 11 december 2025 heeft de ontwerpwijziging omgevingsplan gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Daarbij heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Wij hebben 3 zienswijzen ontvangen; deze hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan. Wel worden ambtelijke enkele kleine, tekstuele zaken aangepast. De wijziging van het omgevingsplan kan nu worden vastgesteld.

## Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van 10 woningen aan de Loonsebaan 4 te Luyksgestel, en daartoe de wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan - Hoofdstuk 22L - Loonsebaan 4, Luyksgestel", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.OPLoo22M-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen "TAM-omgevingsplan - Hoofdstuk 22L - Loonsebaan 4, Luyksgestel" vast te stellen.

## Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd invulling te geven aan de woningbouwopgave van de gemeente door 10 woningen te realiseren.



Luchtfoto plangebied

## Argumenten

### *1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het voorstel.*

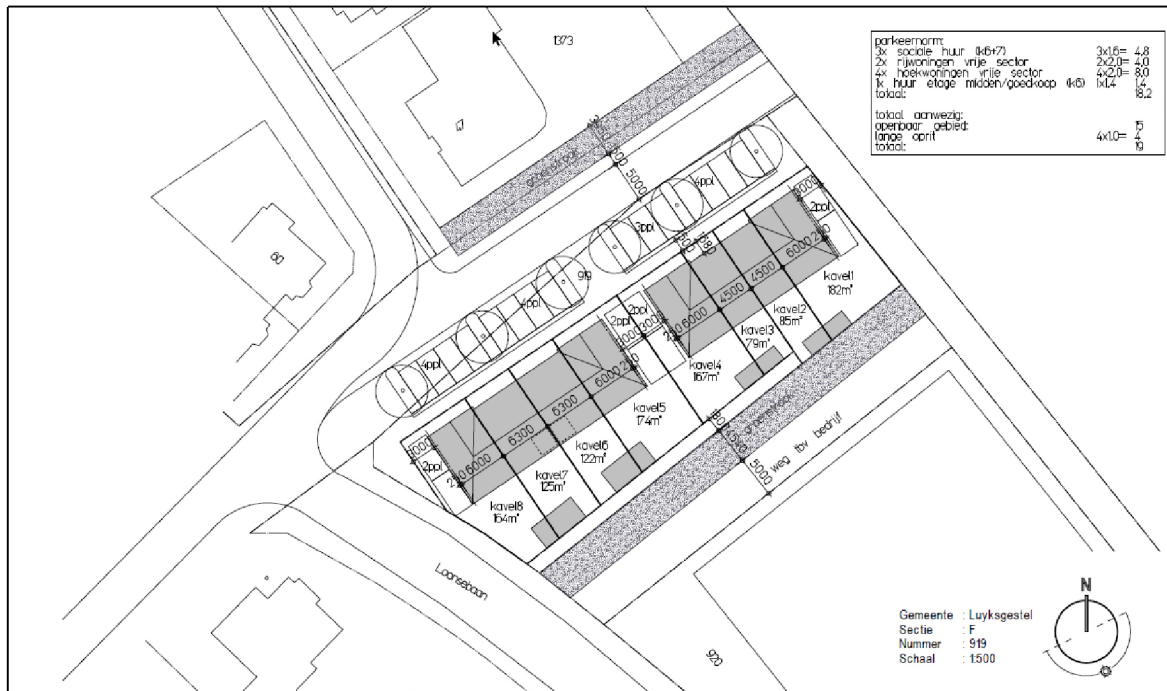
Hoewel de woningen op het bedrijventerrein liggen, zijn deze wel ontsloten via de naastgelegen woonwijk. Stedenbouwkundig gezien is het plan passend in de omgeving. Door de Ridder van Dinterstraat iets door te trekken richting het akkerland kan deze weg in de toekomst mogelijk nog gaan dienen als een ontsluitingsweg voor een woningbouwproject (op dit moment liggen er nog geen plannen om hier een woonwijk te realiseren).

Het bedrijventerrein waarbinnen het plangebied ligt is in de loop der tijd omsloten door woningbouw, en is daarom in de omgevingsvisie ook aangegeven als een plek die in de toekomst herbestemd zou kunnen worden naar een woningbouwlocatie. Daarmee past het plan binnen de kaders van de omgevingsvisie. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat er nu nog geen plannen liggen en dat de huidige bedrijven (met bijbehorende milieuzonering) voor een lange periode nog zullen blijven bestaan.

Het plan bevat voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeervraag van de nieuwe woningen te voldoen.

### *1.2 Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialog gevoerd.*

De meeste omwonenden konden zich vinden in het voorstel van initiatiefnemer. Enkele omwonenden hadden kanttekeningen bij het woningbouwprogramma, zij zien liever geen sociale huur. Ook vroegen ze zich af of er wel vraag is naar boven-benedenwoningen en werd aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid. Een van de omwonenden heeft in verband met privacy aangegeven een groene afscheiding te wensen waarbij ook de bestaande bomen behouden blijven. Ten slotte vroeg de eigenaar van het bedrijf aan de Loonsebaan 9 ook om aandacht voor de gevolgen van het plan op zijn bedrijfsbestemming. Het volledige verslag is terug te lezen in de bijlagen.



Woningbouwplan

Hoewel het niet in het verslag van de omgevingsdialog is opgenomen, heeft initiatiefnemer aangegeven ook met de eigenaar van de agrarische grond ten oosten van het plangebied te hebben gesproken. De agrariër heeft destijds aangegeven geen spuitzoning over het perceel te willen. Uiteindelijk is ook geen spuitzoning in het plan opgenomen, daarmee heeft de agrariër geen problemen met de ontwikkeling.

### 2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen.

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 11 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn 3 zienswijzen ingekomen. De indieners van de zienswijzen maken zich voornamelijk zorgen over inkijk in hun perceel en het behoud van groen.

Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen "TAM-omgevingsplan - Hoofdstuk 22L - Loonsebaan 4, Luyksgestel". De zienswijzen geven echter geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan.

### 2.2 Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Het gaat om kleine, tekstuele aanpassingen. Deze zijn te vinden in de nota van zienswijzen en wijzigingen.

## Kanttekeningen

### *1.1 Het plan wijkt licht af van de Kempische woonvisie.*

De Kempische woonvisie gaat uit van een grote woningbouwopgave. Nieuwe woningbouwplannen dienen 30% sociale huur te bevatten, en 37% koop of huur in de betaalbare sector. Het plan telt 10 woningen en zou daarmee 3 sociale huurwoningen, 4 betaalbare woningen en 3 vrije sectorwoningen moeten bevatten. Het plan bevat echter 3 betaalbare woningen (30%) en 4 vrije sectorwoningen. Omdat het om een lichte afwijking gaat, feitelijk een afronding naar beneden, is afwijken van dit percentage voorstelbaar. Het plan bevat 4 hoekwoningen, waarvoor het al nauwelijks mogelijk is deze in een betaalbare prijscategorie te realiseren. Het is stedenbouwkundig gezien bovendien niet wenselijk om een groot blok van 10 woningen te creëren, en bovendien zou dit de parkeeropgave bemoeilijken.

Bovenstaande eisen worden vastgelegd via een anterieure overeenkomst. Daarin is ook een verplichting opgenomen om de sociale huurwoningen te verkopen aan een woningbouwcorporatie (daarbij is geen termijn voor in stand houding opgenomen, een woningbouwcorporatie heeft tenslotte een wettelijke taak om woningen binnen bepaalde prijsklassen aan te bieden). Mocht dat niet lukken, bijvoorbeeld als de woningbouwcorporaties geen interesse hebben in deze woningen, worden nadere afspraken gemaakt met initiatiefnemer.

### *1.2 Er is juridische onzekerheid of het plan stand zou houden bij de raad van state vanwege de spuitzonering.*

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de gezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. Initiatiefnemer heeft gekozen voor een motivering waarbij geen spuitvrije zone wordt opgenomen, en een verplichting voor het realiseren van driftwerende beplanting in de planregels op te nemen. Dit is echter geen garantie dat dit plan stand zou houden bij de rechter, mocht er een beroep tegen de planwijziging worden ingediend.

Overigens vormen de andere milieuaspecten geen belemmering voor dit plan.

## Financiën

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van de wijziging omgevingsplan worden verhaald op initiatiefnemer.

## Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

## Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt de vastgestelde wijziging omgevingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de in werking treding van de wijziging van het omgevingsplan verhindert

## Uitvoering

De vastgestelde wijziging omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht

## Bijlagen

1. Ontwerpwijziging omgevingsplan "TAM-omgevingsplan - Hoofdstuk 22L - Loonsebaan 4, Luyksgestel", te raadplegen via deze link:  
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.1724.OPLoo22M-ONTW>
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen Wijziging omgevingsplan "TAM-omgevingsplan - Hoofdstuk 22L - Loonsebaan 4, Luyksgestel"
3. Omgevingsdialoog (vertrouwelijk)

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

Valid Signed door Dries Ewalds  
op 03-06-2026



A.J.M. Ewalds  
Gemeentesecretaris

Valid Signed door Wilma Delissen - van Tongerlo  
op 04-06-2026



W.J.G. Delissen – van Tongerlo  
Burgemeester