

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

Verslag fysieke omgevingsdialoog d.d. 12-10-2022 project Lubberstraat 4 , versie 30 oktober 2022

Op 22 februari 2022 heeft Roozen van Hoppe Bouw & Ontwikkeling namens Lubberstraat ontwikkeling B.V. bij alle direct omwonenden rond de locatie Lubberstraat 4 te Spoordonk/Oirschot, een informatiebrief over de ontwikkelingen aan de Lubberstraat 4, in de brievenbus bezorgd.

Naar aanleiding van de schriftelijke reacties op deze brief is in eerste instantie een verslag d.d. 7 maart 2022 opgesteld. Dit verslag is aan de gemeente en de omwonenden toegezonden maar bleek niet volledig. Daarom is een nieuw verslag van de schriftelijke dialoog d.d. 3 oktober 2022 opgesteld en verzonden aan de omwonenden. Samen met dit verslag hebben de omwonenden een uitnodiging gekregen voor een aanvullende fysieke bijeenkomst op 12 oktober 2022.

Uitgenodigd waren vertegenwoordigers/bewoners van de Lubberstraat 1, 1a, 2, 2a, 2b, 2d, 3, 3a, 5, 6, 7, 8a, Mousten 5, Meester Baxstraat 1, 29 en 30 en de Meester de Weertstraat 30 en 43. Vertegenwoordigers/bewoners van de Lubberstraat 1, 1a, 2, 2a, 2d, 3, 5, 6, 7, 8a, Mousten 5, Meester Baxstraat 29 en de Meester de Weertstraat 43 hebben zich aangemeld. Het lijkt erop dat iedereen die zich heeft aangemeld ook is geweest maar een presentielijst is niet bijgehouden.

Bij deze bijeenkomst waren namens de Gemeente Oirschot, de heer J. Niessen (planoloog), de heer J. Beens (verkeerskundige) en mevrouw Nathalie Zanen (projectleider) aanwezig.

Na welkom, een korte inleiding en presentatie van het plan door de initiatiefnemer is gediscussieerd over met name de volgende onderwerpen:

- Betrokkenheid van de omwonenden bij de planvorming
- Positionering van de woningen
- Verkeerssituatie, uitweg ter hoogte van de lubberstraat 5

Betrokkenheid van de omwonenden bij de planvorming

De omwonenden spreken hun teleurstelling uit in de late betrokkenheid bij het plan. Zij waren graag in de fase van het principeverzoek al betrokken geweest om reeds daar mede sturing te kunnen geven aan de invulling van het plan. Omwonenden voelen zich voor het blok gezet nu alles al beklonken lijkt te zijn, wat is de meerwaarde van een dialoog als alles al vastligt? Een aantal omwonende vindt dit een ondemocratische gang van zaken.

Initiatiefnemer legt het traject uit van bestaand bestemmingsplan naar gewijzigde gebiedsvisie, principeverzoek aan de gemeente, het sluiten van een anterieure overeenkomst, de uitwerking van het plan en het ontwerp bestemmingsplan. Daarbij wordt aangegeven dat de omgevingsdialoog de eerste raadpleging van de omwonenden is.

De dialoog is om omwonende te informeren en hun input mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan. Na terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan start de formele procedure en kan eenieder nog zienswijzen indienen. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan nog beroep aangetekend worden bij de Raad van State.

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

Omwonenden menen dat door de goedkeuring van het principeverzoek en het sluiten van de anterieure overeenkomst alles al beklonken is en zij buiten spel staan. Initiatiefnemer geeft gesteund door de heer Niessen aan dat het principeverzoek geen juridische status heeft en dat in de anterieure overeenkomst slechts de kaders voor verdere planvorming vastgelegd zijn. Belangrijke kaders zijn in deze casus:

- De taak- en kostenverdeling ten aanzien van het wijzigen van het bestemmingsplan;
- Het maximumaantal te realiseren aantal woningen (20);
- De door de initiatiefnemer aan de gemeente te betalen bijdrage;
- De stedenbouwkundige indeling van het plangebied inclusief de ontsluiting, landschappelijke inpassing en wadi/speelweide;
- De kaders voor de inrichting van het openbaar gebied (conform gemeentelijke gebiedsvisie en beeldkwaliteitsplan);
- De te hanteren parkeernormering en toekomstige verkeersstromen;
- De doelgroepen waarvoor wordt gebouwd (starters en senioren);
- Het percentage te realiseren sociale huur- of koopwoningen (40%);
- Nul op de meter bouwen;
- Woninguitgifte overeenkomstig het gemeentelijk uitgiftebeleid;
- Etc.

Details liggen nog niet vast en komen in de vergunningsfase (na vaststelling van het bestemmingsplan) aan de orde. Nu gaat het slechts om de voor de verdere ontwikkeling benodigde kaders die worden vastgelegd in het bestemmingsplan dat uiteindelijk door de gemeenteraad vastgesteld moet worden.

Desondanks hecht de initiatiefnemer aan concrete en verregaande betrokkenheid van de omwonenden en deelt deze daarom toch vast zo veel mogelijk de tot op heden gemaakte plannen en plaatjes. Daarbij geeft de initiatiefnemer aan dat deze plaatsjes nog niet vastliggen en er (ook op voorspraak van de omwonenden) nog wijzigingen in de uitvoering kunnen worden aangebracht.

Tot slot geeft de initiatiefnemer nog aan wat de verdere procedure is en wat de mogelijkheden zijn voor het indienen van zienswijzen na de terinzagelegging van het bestemmingsplan en de mogelijkheden om in beroep te gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de latere aanvraag van de benodigde omgevingsvergunningen zijn er ook nog mogelijkheden voor bezwaar en beroep. Omwonenden spreken uit dat zij hiermee onnodig op kosten worden gejaagd en graag van tevoren inspraak hadden gehad.

Initiatiefnemer geeft aan waar mogelijk binnen de gemeentelijke kaders van de anterieure overeenkomst en de gebiedsvisie, de input van de omwonende mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan. Op een aantal punten is dit ook al gebeurd en zichtbaar gemaakt in de meest actuele verbeeldingen die gepresenteerd zijn.

Positionering van de woningen

Omwonenden ageren tegen de positionering van de “lintbebouwing” aan de lubberstraat ten opzichte van de tweekappers op het “achtererf”. De tweekappers aan de lubberstraat met de lintbebouwing daarachter zou beter passen bij de in de Lubberstraat gewenste landelijke uitstraling. De gekozen positionering zou ingegeven zijn door commercieel belang en niet door wat het beste is voor de omgeving. Een paar omwonenden geven aan dat er sprake zou zijn van meerdere varianten van het plan en willen die graag zien.

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

Initiatiefnemer ontkent dit. Uiteraard heeft de architect binnen de kaders van de gebiedsvisie verschillende varianten afgewogen maar uiteindelijk is er maar 1 variant uitgewerkt en aan initiatiefnemer en de gemeente gepresenteerd. Een van de omwonenden blijft volharden en geeft aan de varianten elders op te kunnen vragen. Initiatiefnemer nodigt hem daartoe van harte uit op beloning van een kratje bier maar geeft anderzijds nogmaals aan vanaf het begin bij dit plan betrokken te zijn en zeker te weten dat er geen alternatieve plannen uitgewerkt zijn.

Gesteund door de planoloog van de gemeente geeft de initiatiefnemer aan geen commercieel belang te hebben bij de gekozen positionering. Deze is zuiver ingegeven door de gebiedsvisie en de anterieure overeenkomst die daarover zeggen:

- Aan de lubberstraat lintbebouwing in de “vorm” van langgevelboerderijen van verschillende architectuur maar met een landelijke uitstraling (forse kappen en een lage gootlijn);
- Samenhang zoeken met de twee woningen overzijde, zodat er een klein bebouwingscluster ontstaat;
- De woningen worden als een boerenerf gesitueerd, hoofdvolume georiënteerd op de Lubberstraat en met een stevige erfbeplanting;
- Het erf komt op enige afstand van de Meester de Weertstraat te liggen. Deze ruimte kan worden ingevuld als dierenweide, of boomweide, of vergelijkbaar;
- Zichten openhouden over het buitengebied.

Op basis van deze kaders is gekozen voor een groot hoofdvolume aan de lubberstraat te weten 6 rijwoningen in de “vorm/verbeelding” van een langgevelboerderij, een tweede groot volume aan de lubberstraat te weten 4 rijwoningen in de “vorm/verbeelding” van een schuur en landelijke rietgedekte tweekappers op het achtererf. Dit sluit het beste aan bij de door de stedenbouwkundigen van de gemeente bepaalde kaders zoals vastgelegd in de gebiedsvisie.

Vervolgens uiten de omwonenden hun zorg over de bewoning en het onderhoud van de sociale woningen aan de lubberstraat. Men is bang dat de tuinen niet netjes onderhouden zullen worden waardoor het gecreëerde beeld van de grote volumes in de toekomst verdwijnt. Initiatiefnemer geeft aan dat de voortuinen aan de lubberstraat uniform worden aangelegd waardoor deze de hoofdvorm als 1 geheel accentueren. 1 boerderijtuin met leibomen en onderbeplanting in plaats van 10 individuele tuintjes. Deze aanleg en ook de instandhouding ervan wordt in het bestemmingsplan geborgd.

Verder merkt de initiatiefnemer op dat in sociale woningen niet altijd per definitie asociale mensen komen te wonen. Deze woningen zijn allen bedoeld voor de doelgroep starters, gedefinieerd als “Een persoon van minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar die op zoek is naar een zelfstandige woning en die na verhuizing geen koopwoning achterlaat” of senioren gedefinieerd als “Huishoudens waarvan het oudste lid een leeftijd van 55+ heeft op de datum van sluiting van de inschrijftermijn, loting of, als op dat moment niet is ingeschreven op de woning, de datum van het passeren van de notariële akte”.

Alle woningen worden via het gemeentelijk uitgiftebeleid, middels inschrijving in principe uitgegeven als koopwoningen. Dit betekent voor de 8 sociale woningen dat hieraan een maximale koopprijs zit, niet meer en niet minder. Het feit dat ze sociaal zijn zegt enkel iets over de koopprijs niet over het toewijzingsbeleid of degene die er komt wonen.

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

Mochten er sociale woningen in de huursector terecht komen dan worden deze niet verkocht aan een woningbouwcoöperatie of andersoortige (semi)overheidsinstantie. In dat geval gaan deze woningen collectief naar een private belegger. Initiatiefnemer geeft aan dat als we er met z'n allen een mooi plan van kunnen maken, deze bereid is de omwonenden intensief te betrekken bij de toewijzing van de koop en of huurwoningen.

Verkeerssituatie

De omwonenden uiten nogmaals hun zorgen over de verkeerssituatie die door dit plan ontstaat. De lubberstraat is al een drukke weg en met de komst van deze 20 woningen zal die druk toenemen. Verder zijn de omwonenden niet blij met de locatie van de ontsluiting van het plan. Zij zouden deze liever dichter naar de Meester de Weertstraat of zelfs via de Meester de Weertstraat zien.

Zoals reeds in het verslag d.d. 3 oktober 2022 vermeld:

“De ligging van de uitrit is bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige opzet van het plan en de gebiedsvisie. De verkeerskundige indeling van het kruispunt, de Lubberstraat en de inrit wordt in een later stadium (uitwerkingsfase) nog beoordeeld en vastgesteld. De komgrens gaat nog verplaatst worden, hetgeen ook effect zal hebben op de verkeerssituatie.”

“Uit de voorlopige beoordelingen komen verkeerskundig geen bezwaren naar voren. Een nieuwe verkeerssituatie veroorzaakt in veel gevallen bovendien ander verkeersgedrag. Er worden hier door de verkeerskundigen geen onveilige verkeerssituaties verwacht.”

“In het bestemmingsplan zal een onderbouwing worden toegevoegd over de verwachte verkeersstromen. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de inrichting van de wegsituatie. Dit volgt in de uitwerking (vergunningfase) die volgt na de bestemmingsplanfase.”

Initiatiefnemer geeft aan hier te zijner tijd de omwonenden in een vroeg stadium bij te betrekken. Verder zal initiatiefnemer in contact treden met de eigenaren/bewoners van Lubberstraat 5 om te bezien of en hoe de bezwaren ten aanzien van het kruispunt op deze locatie zo veel mogelijk beperkt kunnen worden.

Tot slot zijn er ook positieve geluiden. Een aantal omwonenden vinden het een mooi plan en zijn blij dat er in Spoordonk en voor Spoordonk gebouwd wordt.

Eerdere verslagen

Naar aanleiding van de fysieke bijeenkomst op 12 oktober waarvan bovenstaand verslag is gedaan, is het verslag van de schriftelijke dialoog die eerder dit jaar heeft plaatsgevonden nog aangepast. Bijgaand treft u de definitieve versie (19 oktober 2022) hiervan aan.

Naar aanleiding van de aangeboden concept versie van dit verslag van de fysieke omgevingsdialoog met als bijlage bovengenoemd definitief verslag van de schriftelijke dialoog is nog 1 opmerking gekomen over dit definitieve verslag van de schriftelijke dialoog. Omdat dit verslag reeds definitief verklaard was, word deze opmerking onderstaand vastgelegd.

In het definitieve verslag van de schriftelijke dialoog versie 19 oktober 2022 staat onder het kopje verkeer:

“Overigens ligt die niet recht tegenover de woning zodat de hinder van koplampen waarschijnlijk beperkt zal zijn.”

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

Volgens een van de omwonenden (overigens niet de bewoners van de betreffende woning) klopt dit niet. Een en ander zou gebaseerd zijn op een oude situatietekening. In die tekening lag de uitrit inderdaad niet recht tegenover de woning maar net ernaast. Inmiddels is de woning aan de betreffende zijde uitgebouwd en ligt deze uitrit nu wel recht tegenover de woning. Latere uitmeting zal hier duidelijkheid over moeten verschaffen.

Mochten er naar aanleiding van bovenstaand verslag nog vragen of opmerkingen zijn, dan vernemen we dit graag. U kunt dan contact met ons opnemen per mail: Joris@Duijsters.nl of telefoon: 06-50502080.

Met vriendelijke groet,

Joris Duijsters
(Directeur Lubberstraat ontwikkeling B.V.)

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

Aangepast verslag schriftelijke omgevingsdialoog project Lubberstraat 4 , versie 19 oktober 2022

Op 22 februari 2022 heeft Roozen van Hoppe Bouw en ontwikkeling namens Lubberstraat ontwikkeling B.V. bij alle direct omwonenden rond de locatie Lubberstraat 4 te Spoordonk/Oirschot, een informatiebrief over de ontwikkelingen aan de Lubberstraat 4, in de brievenbus bezorgd. Bij de informatiebrief, welke bij dit verslag is toegevoegd, zaten foto's van het schetsontwerp en een reactieformulier.

In deze brief stond een fout ten aanzien van de aanleiding en procedure. Ten onrechte is opgemerkt dat het zou gaan om de procedure om een **omgevingsvergunning** te verkrijgen. Deze omgevingsdialoog vindt plaats in het kader van de procedure om het huidige bestemmingsplan te wijzigen.

In een later stadium van deze procedure wordt het ontwerp bestemmingsplan nog ter inzage gelegd en kunt u nog formeel uw zienswijzen indienen. Uiteindelijk beslist de gemeente(raad) of het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hiertegen staat nog beroep open bij de Raad van State. Pas daarna start de procedure voor de benodigde omgevingsvergunningen met alle daarbij behorende bezwaar en beroep mogelijkheden.

Naar aanleiding van de informatiebrief van 22 februari 2022 hebben wij 9 reacties ontvangen. Er werden met name vragen gesteld over het aantal woningen, toename verkeer en waarom de rijwoningen vooraan staan i.p.v. de tweekappers. Verder was er ook lof over het plan, een omwonende spreekt van "een prachtig plan en een aanwinst voor Spoordonk en onze wijk. Ruime opzet, veel groen en weer meer mensen in het dorp". Tot slot zijn wij verheugd met een aantal adviezen die wij zeker ter harte zullen nemen.

Veel gestelde vragen per categorie

1. Aantal woningen

Omwonenden gaven voornamelijk aan dat ze het vreemd vinden dat er plannen zijn om 20 woningen te bouwen terwijl het bestemmingsplan 3 landhuizen toelaat en willen daarom graag weten waarom dit plan zo is. Het zorgt naar hun oordeel zeker niet voor een ruimtelijke opzet en landelijk straatbeeld.

2. Verkeer

Bewoners vrezen dat de uitweg op de Lubberstraat tot gevaarlijke situaties zal leiden. Het is nu al druk in de Lubberstraat en wordt zo dus verergerd. Vooral bewoners van Lubberstraat 5, waartegenover de uitweg is gesitueerd zijn niet blij met de situatie omdat dit buiten de verhoogde verkeersintensiteit ook nog extra geluid meebrengt en lichtinval van koplampen.

3. Plaats rijwoningen/tweekappers

Omwonenden denken dat juist de tweekappers een landelijker beeld zullen geven aan de lubberstraat dan de rijwoningen welke nu aan de Lubberstraat staan getekend. Zo is het ook geschied in de bestaande nieuwe wijk.

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

Overzicht van en antwoord op alle vragen en opmerkingen

Procedure

- In de informatiebrief wordt ten onrechte gemeld dat deze omgevingsdialoog betrekking heeft op de procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning.

Dit is een terechte opmerking. Zoals bovenstaand reeds aangehaald vindt deze omgevingsdialoog plaats in het kader van het te wijzigen bestemmingsplan. Later kunnen hier nog zienswijzen op ingediend worden. Bovendien bestaat na de eventuele vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad nog de mogelijkheid hiertegen in beroep te gaan bij de Raad van State.

- Het bevreemdt ons dat er al plannen zijn om 20 woningen te bouwen terwijl het bestemmingsplan 3 landhuizen toe laat. Het lijkt alsof het al beklonken is dat er 20 woningen gebouwd mogen worden volgens ons zijn jullie al een stap te ver. Aan de datum te zien onder de foto's van april 2020 lijkt het ook al of er met de gemeente een soort van overeenkomst is bereikt. Onze vraag is wat is de status van de bestemmingsplanprocedurewijziging?

Op 27 januari 2020 heeft de gemeente een principebesluit genomen over de ontwikkeling van 20 in plaats van 3 woningen op deze locatie. Hiertoe is vervolgens eind 2020/begin 2021 een anterieure overeenkomst gesloten tussen Lubberstraat Ontwikkeling B.V. en de gemeente. Hierin zijn de taken van de ontwikkeling verdeeld en de randvoorwaarden vastgelegd. De volgende stap is het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. In dit ontwerpbestemmingsplan is te zien en te lezen wat er met het plan mogelijk wordt gemaakt. In deze fase vindt ook deze omgevingsdialoog plaats.

Op het moment van schrijven van dit verslag vindt de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente plaats. Zodra de beoordeling is afgerond, kan het plan in procedure worden gebracht. Als het college van Burgemeester en Wethouders instemt met het ontwerpbestemmingsplan, wordt het voor 6 weken ter inzage gelegd. Binnen de inzagetermijn kan eenieder (zoals omwonenden) zienswijzen indienen. Na de beantwoording van deze zienswijzen (en mogelijke aanpassingen aan het plan) wordt het plan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Beslist de gemeenteraad positief op het plan dan kan nog in beroep worden gegaan bij de Raad van State.

Het doel van deze (schriftelijke) omgevingsdialoog is om vooraf belanghebbenden te informeren en te horen zodat er transparantie ontstaat over ontwikkelingen in de omgeving. Wensen en aandachtspunten uit de dialoog leiden waar mogelijk tot aanpassingen in het plan. Dit vergroot het draagvlak voor ontwikkelingen en verkleint de kans op zienswijzen en beroep.

Aantal woningen

- Wij vinden dat het niet kan dat er nu 20 woningen gebouwd gaan worden, het originele plan was dat daar 3 ruimte voor ruimte woningen gebouwd zouden gaan worden. Waarom zijn het er nu ineens 20 ?
- Bij ons is alleen nog maar bekend dat het een bouwlocatie is voor 3 woningen dus met het plan om er 20 woningen te bouwen werden wij onaangenaam verrast.

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

- In het eerder bestemmingsplan was ook het plan om andere type woningen op deze locatie te ontwikkelen, meer vrijstaand van karakter. In 2018 kochten wij een bouwkaavel aan de Meester Bakxstraat in Spoordonk/Oirschot. Toentertijd met de veronderstelling dat te Lubberstraat 4 drie woningen zouden komen (zie toegevoegde bijlage). Deze mooie ruimtelijke opzet, tezamen met het dorps- en landelijke karakter spraken ons aan. Vanuit de welstand werden hoge eisen gesteld om het typische Brabantse karakter en de plattelandse langgevelboerderijen te behouden. Men sprak ervan om het karakter van de Lubberstraat te waarborgen en het groen te behouden. Daarbij noemden men de Lubberstraat “De tuinen van het dorp”. Het wijzigen van het plan van drie kavels, naar maar liefst twintig kavels zorgt zeker niet voor een ruimtelijke opzet. Daarnaast passen deze zeer moderne rijtjeswoningen onder geen beding bij een landelijk straatbeeld. Dit ontwikkelingsplan zorgt voor een ander karakter van de Lubberstraat. Dit alles gaat dus ten koste van het straatbeeld en de waarde van bestaande woningen.

Het huidige bestemmingsplan betreffende de drie ruimte voor ruimte woningen dateert van 1 maart 2011. Een bestemmingsplan kan op basis van actuele omstandigheden door de gemeenteraad herzien worden. Ondertussen staan we in Nederland met z'n allen voor een enorme woningopgave. Ook in Spoordonk is er een aanzienlijk tekort aan starters- en seniorenwoningen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zijn door de Gemeente Oirschot nog de nieuwe “woonvisie 2016”, de “omgevingsvisie Oirschot d.d. 26 september 2017” en de “gebiedsvisie Lubberstraat te Spoordonk” d.d. 23 juli 2019 vastgesteld. Op basis hiervan heeft de gemeente op 27 januari 2020 een positief principebesluit genomen over de ontwikkeling van 20 woningen voor senioren en/of starters in plaats van 3 vrijstaande ruimte voor ruimte woningen op deze locatie.

Er is geen sprake van zeer moderne rijtjeswoningen maar van een rij van zes in de jas van een langgevelboerderij en een rij van 4 in de jas van een boerenschuur. Deze passen dus prima in het landelijke straatbeeld van de Lubberstraat.

Situering van de woningen

- Als je naar het straatbeeld kijkt dan zou het mooier passen dat de twee-kappers met rieten daken aan de Lubberstraat gesitueerd worden. Dit komt de opbouw van de wijk te goede. Maak er een bouwplan van waar Spoordonk/Oirschot trots op kan zijn en niet zoals (met alle respect) de woningen aan de Spoordonkseweg (perceel Spoordonks Handelshuis) wat door veel inwoners met afschuw wordt bekeken.
- De 10 rijwoningen situeren direct aan de Lubbersstraat met als argument dat deze woningen te vergelijken zijn met langgevel boerderijen en daarom beter in de geprojecteerde situatie (buitengebied) passen is eveneens niet steekhoudend. Je moet over een behoorlijke dosis fantasie beschikken om rijwoningen als langgevel boerderijen aan te merken.
- Projecteer de rijwoningen in het midden van het plan en de twee onder een kap aan de randen van het gebied, zoals eveneens is geschied in de bestaande nieuwe wijk.
- Waarom worden de rijwoningen het dichtste bij/aan de Lubberstraat gesitueerd en de tweekappers achter in het plan? Dat klopt toch in het geheel niet met de lintbebouwing zoals die nu gedaan is en waar naar verwezen wordt. Nu staan de pas gebouwde vrijstaande woningen ook aan de Lubberstraat en de rijwoningen daar achter.
- De lintwoningen staan nu aan de straatkant. Naar onze mening past dit niet in het straatbeeld zoals dat nu is. Er is nu een aanblik van landelijke woningen, met name boerderijen. Lintwoningen

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

verstoren dit beeld dus de optie om de lintwoningen verder van de weg te plaatsen en de vrijstaande woningen langs de weg zou beter zijn.

- Wij zien de tweekappers liever aan de Lubberstraat.
- De realisatie van 10 rijwoningen en 10 tweekappers vind ik op deze locatie minder geschikt omdat deze type woningen minder passen in het landschap en omdat de woningen rondom allemaal vrijstaande woningen zijn.
- Voor de aanblik van deze vrijstaande woningen aan de Lubberstraat, Meester Bakxstraat en Meester de Weertstraat is zo'n blok van rijwoningen en tweekappers minder fraai.
- Mijn suggestie is dan ook om woningen te realiseren op deze locatie die beter passen in het beeld van de omliggende woningen en het landschap.

Bij het tot stand komen van het huidige ontwerp zijn diverse indelingen uitgetekend en afgewogen. Eisen met betrekking tot o.a. zichtlijnen, groen, verkeers- en speelveiligheid en parkeren, hebben tot het huidige ontwerp geleid.

Wij verwijzen in dit kader ook naar de "Gebiedsvisie Lubberstraat Spoordonk" van 23 juli 2019 waarin onder andere staat:

- *Plan Lubberstraat, een planmatige uitbreiding ten zuiden van de Spoordonkseweg, kenmerkt zich door dorpse hofjes, parallel aan de Lubberstraat.*
- *De Lubberstraat heeft door de lintbebouwing van langgevelboerderijen, bermen en grote tuinen en weiljes een landelijke uitstraling.*
- *De bebouwing staat op wisselende afstand aan de weg. En hoewel ze een duidelijke landelijke uitstraling bevatten (forse kappen, lage gootlijn) zijn ze verschillend van architectuur: kaprichtingen, materiaal kappen (pannen, stro).*
- *Woningbouw in het buitengebied in de vorm van geclusterde en landschappelijk ingepaste erven.*

Op basis hiervan is in overleg met en op advies van de stedenbouwkundige van de gemeente gekozen voor de rijwoningen in langevelboerderij stijl met een achtererf met rietgedekte tweekappers

Situering wadi/speelweide

- De speelweide is nu gepland in het noorden van dit gebied. Men zou de speelweide moeten situeren in zuiden van het gebied. De speelweide voldoet daar beter aan de bestemming van het daaraan grenzende buitengebied. De te bouwen woningen staan dan niet direct tegen het buitengebied aan.
- Zienswijze van de gemeente is dat al hetgeen wordt gebouwd tegen het buitengebied aan, moet passen in de agrarisch en natuurlijke bestemming van het buitengebied. Het argument dat gekozen is om de speelweide in het noord-gebied te situeren waardoor de jeugd die woont in de reeds bestaande nieuwe wijk daar beter gebruik van kan maken is niet steekhoudend. Zie de speelweide aan de westzijde van de nieuwe reeds bestaande wijk.
- Het plan om er een speelweide te maken vinden wij niet nodig. Er is in de Merodelaan een mooi speelveld met goaltjes en een crossbaantje dit ligt er niet ver vandaan.
- De speelweide wordt deze als speeltuin ingericht of is het de bedoeling zoals in de Meester Bakxstraat dat deze voor de berging van water wordt ingezet?
- Waar komt het opvangbekken van het regenwater, toch niet in de speeltuin nemen wij aan.

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

De gebiedsvisie Lubberstraat geeft hierover aan dat de dorpsrand eindigt bij de splitsing Lubberstraat/Meester de Weertstraat. Dan begint het landelijk gebied van Spoordonk. Dit heeft effect op de stedenbouwkundige uitwerking van het zuidelijk perceel. De ontwikkeling ter plaatse dient zicht aan te sluiten bij de twee erven aan de oostzijde van de weg (Lubberstraat 5), zodat daar een nieuw bebouwingscluster kan ontstaan. Tussen de dorpsrand en het bebouwingscluster blijft een open ruimte. Deze ruimte kan worden ingevuld als dierenweide, of boomweide, of vergelijkbaar.

Volgens de Gebiedsvisie Lubberstraat moet er dus een ruimtelijke scheiding zijn tussen de nieuwbouwwoningen en de woningen aan de Meester de Weertstraat. Door daar een wadi met natuurlijk spelen te realiseren wordt die scheiding gerealiseerd en wordt de tussenruimte nuttig aangewend voor zowel bewoners als natuur.

Verkeer

- In het gestuurde plan ligt een weg tegenover Lubberstraat 5, incl. parkeerplaatsen. Dit betekent forse verhoging van verkeersintensiteit precies voor het huis op Lubberstraat 5. Inclusief bijkomend geluid en koplampen die schijnen precies richting het huis op Lubberstraat 5 bij uitrijden
- Het aantal woningen en daarmee het aantal bewoners en hoeveelheid verkeer is fors hoger dan dat in het originele bestemmingsplan.
- Zoals nu gesitueerd uitwegen op de verschrikkelijk drukke Lubbersstraat is gevaarlijk. Niemand houdt zich aan de snelheid van 30km. Zware tractoren en vrachtverkeer maken teveel van deze weg gebruik. Beter uitwegen in het noord gebied.
- De verbindingsweg niet op de Lubberstraat uit laten komen ivm verkeersdrukke.
- Er rijden in de Lubberstraat veel tractoren en vrachtwagens.
- Is de geplande uitrit naar de Lubberstraat wel de beste plek om daar te maken. Naar onze mening niet.

Op basis van de gebiedsvisie dient deze nieuwbouw een cluster te vormen met de twee erven aan de oostzijde van de weg (Lubberstraat 5). Daarom ligt de uitrit ook daartegenover. Overigens ligt die niet recht tegenover de woning zodat de hinder van koplampen waarschijnlijk beperkt zal zijn. Bovendien zijn vele locaties binnen Nederland waar huizen nabij een kruispunt liggen. De ligging van het kruispunt ten opzichte van de woning aan de lubberstraat nummer 5 is dus niet onlogisch.

Bij de voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan worden verschillende (mogelijke) ruimtelijke en milieugerelateerde effecten onderzocht, beoordeeld en getoetst. Bij deze beoordeling zijn naast de verkeerskundige van de gemeente ook instanties als het waterschap, de veiligheidsregio en de provincie betrokken.

De ligging van de uitrit is bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige opzet van het plan en de gebiedsvisie. De verkeerskundige indeling van het kruispunt, de Lubberstraat en de inrit wordt in een later stadium (uitwerkingsfase) nog beoordeeld en vastgesteld.

De komgrens gaat nog verplaatst worden, hetgeen ook effect zal hebben op de verkeerssituatie. Uit de voorlopige beoordelingen komen geen bezwaren naar voren. Een nieuwe verkeerssituatie veroorzaakt in veel gevallen bovendien ander verkeersgedrag. Er worden hier door de verkeerskundigen geen onveilige verkeerssituaties verwacht.

- Zijn er afspraken met de gemeente over hoe de wegsituatie ingericht gaat worden?

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

Nee, dit is aan de gemeente zelf. Dit zal in de vergunningsfase verder uitgewerkt worden. Met de gemeente is wel gesproken over een verhoogd kruispunt om de snelheid te reduceren. De verkeerskundige indeling van het kruispunt, de Lubberstraat en de inrit wordt in een later stadium (uitwerkingsfase) nog beoordeeld en vastgesteld.

- Het aantal verkeersbewegingen zal aanzienlijk toenemen als er 20 woningen worden gebouwd. Binnenkort komt er een reconstructie van de Lubberstraat in plaats van asfalt wordt het een klinkerweg is hier rekening mee gehouden? Zijn er afspraken gemaakt met de gemeente hoe de wegsituatie ingericht gaat worden?

In het bestemmingsplan zal een onderbouwing worden toegevoegd over de verwachte verkeersstromen. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de inrichting van de wegsituatie. Dit volgt in de uitwerking (vergunningfase) die volgt na de bestemmingsplanfase.

- Hoe denken jullie het aan te pakken met het bouw en vrachtverkeer wat deze bouw met zich meebrengt. Dat kan de huidige Lubberstaat niet aan is onlangs gebleken met het aanpakken van het kruispunt. Alles is in de straat aan gort gereden en er hebben zich zeer gevaarlijke situaties voorgedaan.

In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunningen zal hiertoe een plan opgesteld worden

- Er loopt een voetpad langs de Meester de Weertstraat, langs zijstraat Meester Baxstraat dat stopt bij de wilgen langs uw plan Lubberstraat. Mijns inziens een mooi punt om het voetpad te laten oversteken en door te laten lopen door de geplande speelweide zodat je enerzijds niet langs de weg en de auto's hoeft te lopen als je op de MDW loopt en anderzijds dat er een goede aansluiting is van en naar de speelweide naar of vanuit de hele wijk of dorp.
- Volgens berichtgeving van de Gemeente Oirschot is het de bedoeling dat er een voetpad en een sloot komt naast de Meester de Weertstraat op de tekening zien wij dit niet.
- Het ontbreken van voortuinen, of in ieder geval een voetpad direct langs de voorgevels kan bezwaarlijk zijn voor potentiële kopers.

Dit is meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan en zal onderdeel zijn van de later aan te vragen omgevingsvergunningen.

Groen

- We vinden het geen landelijke uitstraling hebben, zoals bedoeld in het plan.
- We vinden de hoeveelheid 'groen' in het plan beperkt.
- de hoeveelheid 'groen' is beperkt in het plan, t.o.v. de groene aanblik van de huidige situatie.

In de digitale impressies bij de informatiebrief was het landschappelijk inpassingsplan nog niet meegenomen. Dit is inmiddels gereed en gebaseerd op de eerder genoemde gebiedsvisie. De verbeelding hiervan treft u als bijlage bij dit verslag.

Energie

- Veel te weinig zonnepanelen per woning.
- Overweeg om meer glas in de woningen te zetten waarmee de huizen in de winter extra opgewarmd worden door de zon.

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

- Is er nagedacht over een nette en energie-optimale locatie voor de buitenunits van de (lucht)warmtepompen?
- Hoeveel van de parkeerplaatsen, prive en openbaar, krijgen vanaf oplevering al een elektrisch laadpunt om de auto's aan op te laden, en wanneer is gepland dat de rest dat krijgt?

De ingetekende zonnepanelen zijn enkel nog voor het schetsbeeld. De uitwerking van zaken zoals duurzaamheid, warmtepompen en elektrische laadpunten worden eveneens pas beoordeeld in de vergunningenfase. In de anterieure overeenkomst is in ieder geval opgenomen dat de woningen nul op de meter moeten worden. Momenteel wordt gewerkt aan een alles omvattend plan hiervoor. We zullen de belanghebbende die deze vragen heeft gesteld, indien deze dit wenst, hierbij betrekken of in ieder geval op de hoogte houden.

Overig

- Maak er een plan van waar Spoordonk trots op kan zijn en niet zoals (met alle respect) de woningen aan de Spoordonkseweg wat door veel inwoners met afschuw wordt bekeken.

We zijn ons ervan bewust dat het plan een positieve uitstraling moet hebben zodat het meerwaarde oplevert voor Spoordonk.

- In het plan kunnen wij niet zien of het koopwoningen zijn of huurwoningen maar wij hebben bezwaar tegen huurwoningen.

Dit is nog niet bekend, in de anterieure overeenkomst is echter wel opgenomen dat het om 20 woningen gaat voor de doelgroep senioren en starters waarvan 8 woningen als sociale koop of sociale huurwoningen.

Mochten er naar aanleiding van bovenstaand verslag nog vragen of opmerkingen zijn, dan vernemen we dit graag. U kunt dan contact met ons opnemen per mail: Joris@Duijsters.nl of telefoon: 06-50502080.

Met vriendelijke groet,

Joris Duijsters
(Directeur Lubberstraat ontwikkeling B.V.)

Bijlage 1	Informatiebrief omwonenden
Bijlage 2	Adressenlijst omwonenden
Bijlage 3	Verbeelding landelijk inpassingsplan
Bijlage 4	Schets plattegrond planlocatie
Bijlage 5	Artist impressies
Bijlage 6	Het reactie-formulier

Lubberstraat Ontwikkeling B.V.

Definitief

Jan Frederik Vlekkeweg 10-13
5026 RJ Tilburg
Nederland

Telefoon: + 31 13 73 700 70
Mobiel: + 31 6 50 50 20 80
E-mail: Joris@Duijsters.nl

Rabobank Hart van Brabant
IBAN: NL 02 RABO 0354 0370 21
BTW nr.: NL 8611.92.308.B.01



**ROOZEN
VAN HOPPE**
BOUW & ONTWIKKELING

Betreft: Informatiebrief ontwikkelingen Lubberstraat

Haghorst, 22-02-2022

Beste omwonende(n),

Graag willen wij van Roozen Van Hoppe Bouw & Ontwikkeling B.V. u informeren over ons voornemen om aan de Lubberstraat in Spoordonk woningen te ontwikkelen. Het gaat om de ontwikkeling van 20 woningen op de percelen aan Lubberstraat 4. Er worden 10 rijwoningen (verdeeld over twee blokken; één van 6 woningen, één van 4 woningen) en 10 tweekappers gerealiseerd. Op de planlocatie worden 30 parkeerplaatsen in het openbaar gebied en 18 privéparkeerplaatsen gerealiseerd, het totale aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 48, wat voldoet aan de norm van de Gemeente. Het noordelijk deel van de planlocatie zal worden ingericht als speelweide. Een weergave van de planlocatie en impressies zijn in de bijlage van deze brief gevoegd.

Wij willen u al in een vroeg stadium informeren over onze plannen. Het is in ieders belang om een omgevingsdialoog op tijd aan te gaan, omdat omwonenden dan voor aanvang van de ontwikkeling weten wat er wordt gebouwd; zij kunnen vervolgens vragen stellen en aandachtspunten en wensen meegeven aan de ontwikkelaar.

Op dit moment is de locatie nog onbebouwd. Binnen de geldende regels van het bestemmingsplan wordt wonen hier toegestaan. Voor ons initiatief hebben we een principeverzoek bij de gemeente ingediend, waarop de gemeente Oirschot (onder voorwaarden) heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Ten aanzien van de procedure om de omgevingsvergunning te verkrijgen, willen wij u in de gelegenheid stellen om binnen 2 weken eventuele opmerkingen op het plan schriftelijk aan ons kenbaar te maken. Wij maken een verslag voor de gemeente waarin wij uw reacties opnemen en laten u weten wat wij met uw opmerkingen gaan doen. Dit verslag maakt onderdeel uit van de toelichting op het plan. In een later stadium wordt het ontwerpbesluit ter inzage gelegd en kunt u, indien u wenst, zienswijzen indienen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groeten,
Namens Roozen van Hoppe Bouw & Ontwikkeling B.V.

Claudi Roefs

Roozen van Hoppe Bouw & Ontwikkeling B.V.

Wilhelminadijk 7 | 5089 NT Haghorst | Postbus 165 | 5080 AD Hilvarenbeek | KvK 18022888 | BTW NL004997013B01
T. +31 (0)13 – 5046730 | F. +31 (0)13 – 5046739 | www.roozenvanhoppe.nl | E. info@roozenvanhoppe.nl



**ROOZEN
VAN HOPPE**
BOUW & ONTWIKKELING



Figuur 1: Projectlocatie (rood omkaderd) met in de inzet de ligging binnen Spoordonk.



Figuur 2: Artist impression van de planlocatie



Figuur 3: Impressie van de mogelijke indeling speeltuin.

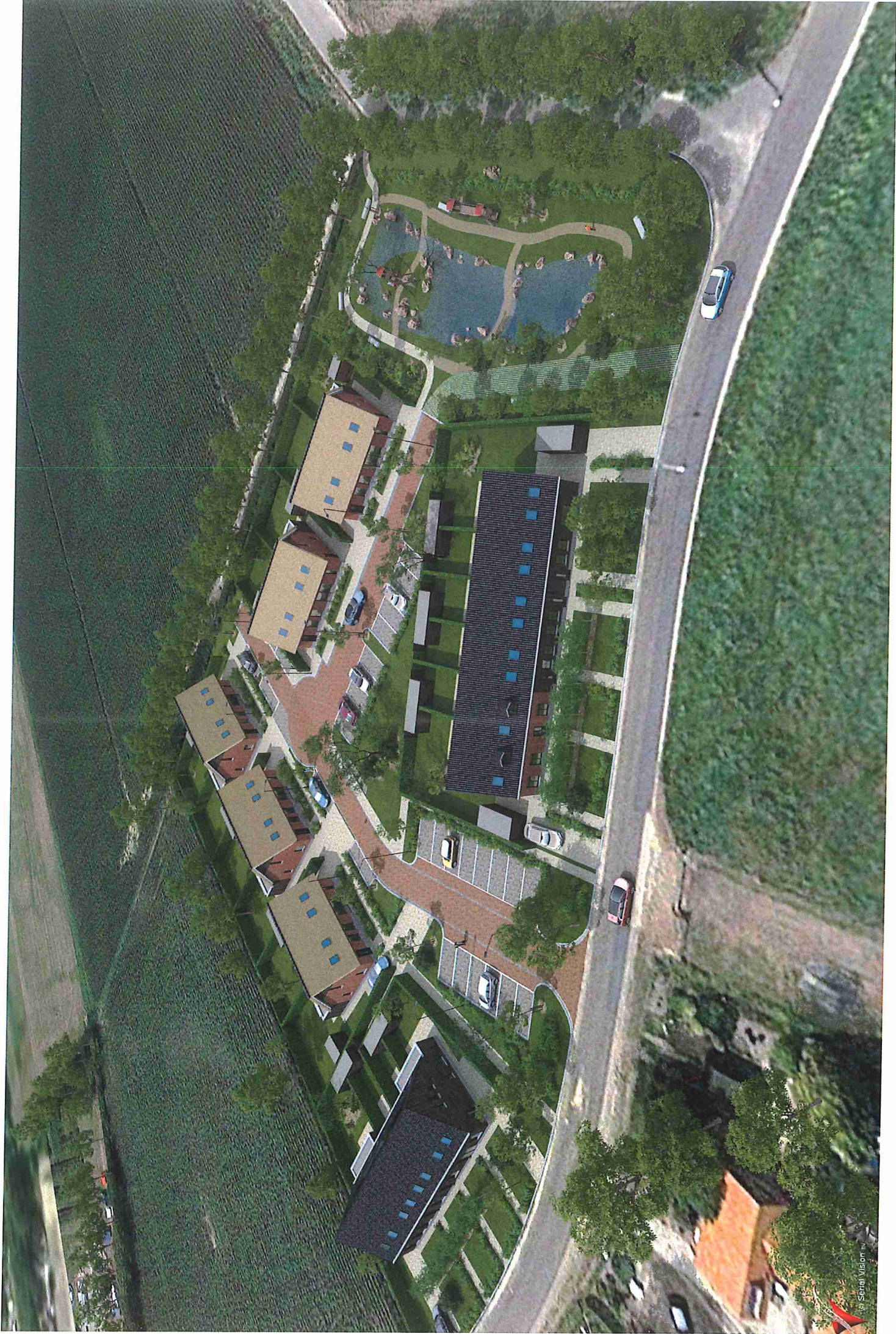
Roozen van Hoppe Bouw & Ontwikkeling B.V.

Wilhelminadijk 7 | 5089 NT Haghorst | Postbus 165 | 5080 AD Hilvarenbeek | KvK 18022888 | BTW NL004997013B01
T. +31 (0)13 – 5046730 | F. +31 (0)13 – 5046739 | www.roozenvanhoppe.nl | E. info@roozenvanhoppe.nl

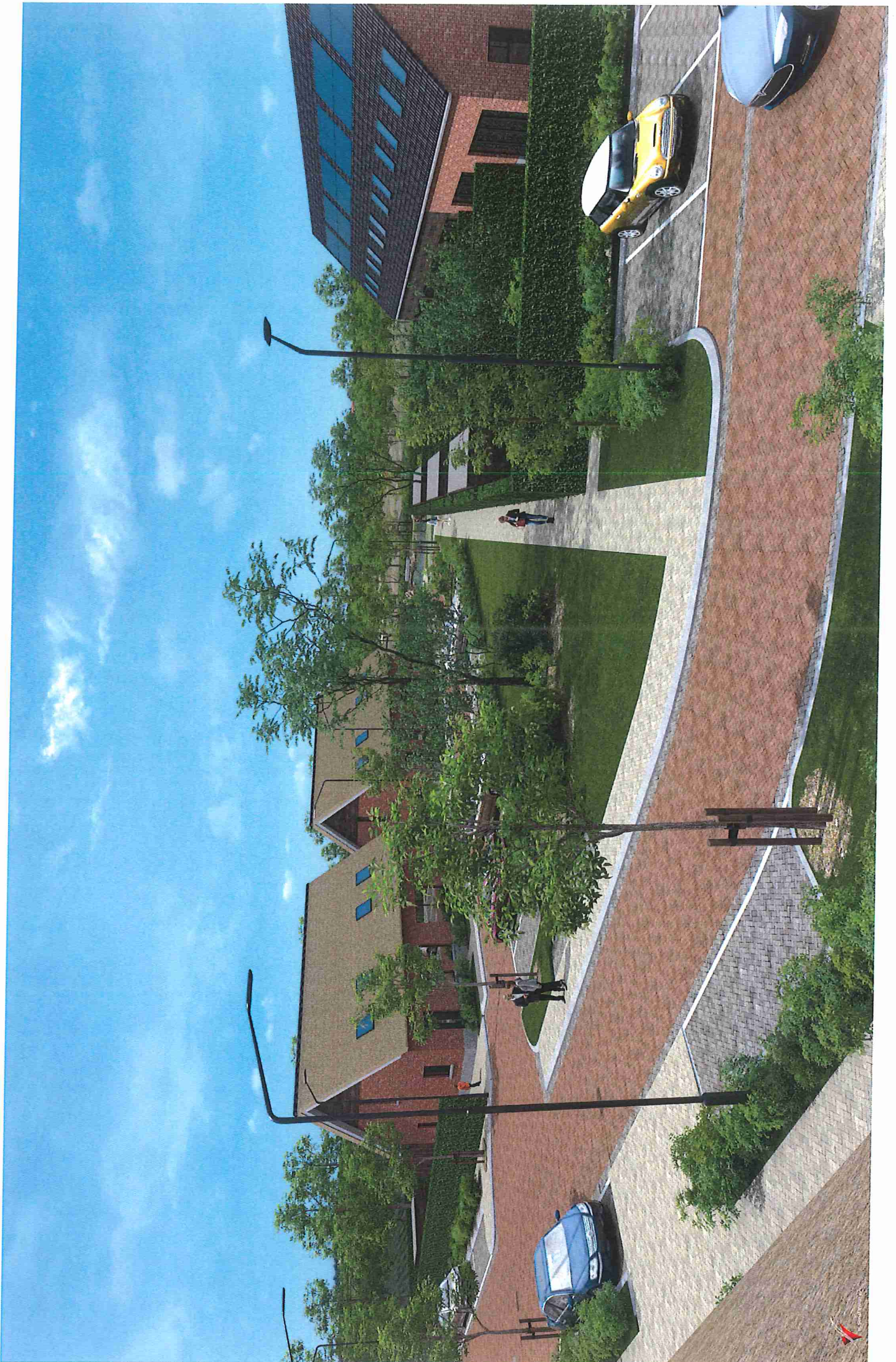
Brieven bezorgd Omgevingsdialoog Lubberstraat

1. Lubberstraat 1
2. Lubberstraat 2
3. Lubberstraat 2a
4. Lubberstraat 2b
5. Lubberstraat 2d
6. Lubberstraat 3
7. Lubberstraat 3a
8. Lubberstraat 5
9. Lubberstraat 6
10. Lubberstraat 7
11. Lubberstraat 8a
12. Mousten 5
13. Meester Bakxstraat 1
14. Meester Bakxstraat 30
15. Meester de Weertstraat 30
16. Meester de Weertstraat 43











**ROOZEN
VAN HOPPE**
BOUW & ONTWIKKELING

Reactieformulier in het kader van nieuwbouwwoningen Lubberstraat 4, Spoordonk.

U kunt tot 10-03-2022 een reactie achterlaten via dit formulier, of u kunt tot 10-03-2022 reageren per e-mail/post. Stuur in dat geval uw reactie naar:

claudi@roozenvanhoppe.nl

of

Roozen van Hoppe Bouw & Ontwikkeling B.V.

Wilhelminadijk 7

5089 NT HAGHORST

Naam:	
Straatnaam en huisnummer:	
Postcode en woonplaats:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Roozen van Hoppe Bouw & Ontwikkeling B.V.

Wilhelminadijk 7 | 5089 NT Haghorst | Postbus 165 | 5080 AD Hilvarenbeek | KvK 18022888 | BTW NL004997013B01
T. +31 (0)13 – 5046730 | F. +31 (0)13 – 5046739 | www.roozenvanhoppe.nl | E. info@roozenvanhoppe.nl