

Concept-Verslag van de presentatie van het plan aan de Loonsebaan 4 te Luyksgestel aan de direct aanwonenden dd 8 juli 2023 in de kantine van sengers Metaal aan de Looonsebaan 5

De uitgenodigde omwonenden zijn allen aanwezig en tevens de heer Henk Sengers en zijn partner Joyce van Beek namens de initiatiefnemers en de heer Herman Sengers Architect-stedenbouwkundige.

Henk Sengers heet de aanwezige welkom en geeft daarna het woord aan Herman Sengers, die een korte presentatie geeft over het ontwerpplan, zoals dat aan de omwonenden per brief is verstrekt.

Naar aanleiding van de presentatie (zie bijlage) en de verstrekte plannen worden aan aantal operkingen gemaakt en kanttekeningen geplaatst.

-Het woningprogramma; - Men begrijpt dat er woningen komen, maar men vraagt zich af of het in het woningprogramma opgenomen aantal sociale huurwoningen wel een verplichting is. Hierbij dient aangetekend te worden dat dit begrip niet bij allen aanwezig is. Toegelicht wordt dat in het vooroverleg met de gemeente, door de gemeente is aangegeven dat 30% sociale huurwoningen, 30% woningen voor doelgroepen (starterswoningen en seniorenwoningen) en 40% vrije sectorwoningen in het plan dienen te worden opgenomen..

Men vraagt zich af of afgeweken mag worden van deze eis. Toegelicht wordt dat onder zeer bijzondere omstandigheden afgeweken kan worden van deze eis. Indien aangetoond kan worden dat niet aan de eis van 30% sociale huurwoningen kan worden voldaan, dan kan een beroep gedaan worden op het vereveningsfonds. Dat betekent dat dan een vergoeding aan de gemeente betaald dient te worden, zodat men dat bedrag kan inzetten om elders extra sociale huur te realiseren.

Men vraagt zich af of deze eis geldt voor dit plan, of dat dit pas geldt voor plannen van meer dan 10 wooningen. Toegelicht wordt dat in het vooroverleg met de gemeente, deze eis door haar is neergelegd. Niet besproken is of deze eis dat bij dit plan kan vervallen. Tevens wordt aangegeven dat het programma zoals dat in de brief stond in elk geval zal worden aangepast en dat in het aantal sociale huurwoningen teruggebracht zal worden naar 3.

Een aantal omwonenden heeft grote moeite met het gegeven dat er sociale huurwoningen in het programma zijn opgenomen. Aangegeven wordt dat er in de nabije omgeving reeds meerdere sociale huurwoningen aanwezig zijn en dat er in recente verleden sprake is geweest van overlast van enkele bewoners van deze woningen. Daarom wil men geen toename van het aantal sociale huurwoningen in de directe omgeving. De ontwikkelaar geeft aan dat hij dit wil bespreken met de gemeente.

Aangegeven wordt dat het type onder- en bovenwoning, zoals er 2 in het plan zijn opgenomen, niet passend zou zijn voor Luyksgestel. Aangegeven wordt dat er voor dit type woningen ook in Luyksgestel

belangstelling is. Elders in het dorp is dit type woningen reeds gerealiseerd.

Men vraagt of dit plan het enige plan is, dat besproken is met de gemeente. Daarop wordt aangegeven dat er een plan is geweest voor 1 rij van 10 woningen. Dit plan is na overleg met de gemeenteraad aangepast naar het huidige plan.

Gevraagd wordt of ook overwogen is om enkele vrijstaande woningen te bouwen. De ontwikkelaar licht toe, dat dit niet is overwogen, mede omdat hij van mening is, dat er met name behoefte is aan huisvesting voor jonge mensen die in Luykgestel willen blijven wonen. Met de ontwikkeling van dit plan wil hij betaalbare woningen realiseren, zodat jonge gezinnen, die dat wensen in Luykgestel kunnen blijven wonen. Dit is van belang voor de leefbaarheid van Luykgestel.

Privacy;

Opgemerkt wordt, dat door de aanwezigheid van een balkon aan de zijkant van de bovenwoning van kavel 8, de privacy van de woning hiertegenover ernstig aangetast wordt. Gevraagd wordt om te bezien of dit opgelost kan worden. Toegezegd wordt dat hiernaar gekeken zal worden.

Tevens wordt aandacht gevraagd voor de privacy van Weegbree 47. Er is weliswaar een groenstrook voorzien, maar indien deze te hoog zou worden, dan heeft dat wellicht invloed op de daglichttoetreding. Toegezegd wordt, dat dit nader bezien zal worden en dat naar de zichtlijnen en de bezonning gekeken zal worden.

Parkeren/Verkeer;

Er wordt aangegeven dat er parkeeroverlast kan ontstaan vanwege het plan, doordat er meer geparkeerd zal gaan worden aan de Loonsebaan. Ook vraagt men zich af of er wel voldoende ruimte overblijft voor het vrachtverkeer van en naar het bedrijfspand aan de Loonsebaan 4. Aangegeven wordt dat er sprake is van zeer weinig vrachtverkeer bij dit pand en dat daarvoor voldoende ruimte overblijft. De containers van de wielerved, die op het terrein geplaatst werden, zullen in elk geval in de toekomst elders worden ondergebracht.

Wat het aantal parkeerplaatsen betreft, wordt aangegeven dat deze overeenstemmen met de parkeereisen, die de gemeente Bergeijk stelt. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen volgens de normen. Er zijn 18 ppl opgenomen voor 10 woningen.

Bedrijvigheid;

Er wordt gevraagd wat de invloed van het plan op de bedrijvigheid is. Aangegeven wordt dat in deze gemengde omgeving de hindercirkels van de bedrijvigheid van woningen voor de bedrijfsklassen 2, 3.1 en 3.2 respectievelijk 10, 30 en 50 meter is. Zie tevens de tekening, die is opgenomen in de brief.

Stikstof:

Gevraagd wordt of al stikstofberekeningen gemaakt zijn voor het plan. Meegedeeld wordt, dat de stikstofberekeningen nog niet gemaakt zijn en dat deze in een later stadium gemaakt worden.

Procedure;

De procedure voor de totstandkoming van het plan is, dat na de omgevingsdialoog een principeverzoek wordt ingediend, waarna de gemeente een ontwerpbestemmingsplan vaststelt. Dit ontwerpplan ligt 6 weken ter inzage, waar bij de mogelijkheid geboden wordt om zienswijzen in te dienen. De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beoordeeld en deze kunnen al of niet leiden tot planaanpassingen. Daarna wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en dit raadsbesluit ligt opnieuw 6 weken ter inzage. Tijdens deze 6 weken kunnen zienswijzen bij de raad van state worden ingediend.

Het streven van de ontwikkelaar is voor eind van dit jaar een ontwerpplan te laten vaststellen.

Gevraagd wordt of men een kopie van het principeverzoek kan ontvangen. Dit wordt door de ontwikkelaar toegezegd.

Algemeen; Afgesproken wordt dat een verslag gemaakt wordt van de bijeenkomst en dat door Herman Sengers een concept van het verslag naar de aanwezigen gestuurd zal worden. Indien men van mening is dat er zaken niet correct zijn weergegeven, dan kan men dat in een reactie aangeven, waarna een definitief verslag zal worden rondgestuurd. Dit verslag zal samen met de reacties op de verstrekte brief aan de gemeente worden verstrekt.

Verslag dd 24-7-2023 door Herman Sengers