

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpuitwerkingsplan Luchen, deelgebied 3a

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een leeswijzer voor de zienswijzenbeoordeling
- een beoordeling van alle ingekomen zienswijzen, gerubriceerd per thema (de zienswijzen zijn per thema samengevat en beoordeeld)
- ons besluit over alle zienswijzen binnen ieder thema
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit over de zienswijzen (binnen ieder thema) voor de inhoud van het uitwerkingsplan
- een overzicht van de belangrijkste wijzigingen c.q. aanvullingen die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen) in het uitwerkingsplan.

Deze nota behoort bij:

- het besluit van burgemeester en wethouders over de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Wij noemen echter geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat en dit van meerwaarde is voor de lezer van deze Nota.

II. PROCEDURE

Op 30 oktober 2018 hebben burgemeester en wethouders besloten om een ontwerp-uitwerkingsplan ter inzage te leggen.

Iedereen kon het ontwerpuitwerkingsplan met bijbehorende stukken van 3 mei 2019 tot en met 13 juni 2019 in het gemeentehuis bekijken. Ook stonden alle stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Middenstandsbelangen en de Staatscourant van 2 mei 2019 en op www.geldrop-mierlo.nl.

Van 3 mei tot en met 13 juni 2019 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpuitwerkingsplan en de bijlagen reageren. De gemeente heeft 9 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Twee zienswijzen komen nagenoeg 100% overeen en zijn afkomstig van dezelfde indiener, namens dezelfde cliënt. Deze twee zienswijzen beschouwen we als één zienswijze. In totaal gaan we dus uit van 8 zienswijzen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Wij vinden 7 zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Eén zienswijze is niet ontvankelijk, omdat deze geen duidelijke afzender c.q. adresgegevens bevat. Wij hebben de ontbrekende gegevens echter achterhaald en de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

Bij het bestuurssecretariaat ligt een lijst ter inzage waarop de NAW-gegevens zijn gekoppeld aan de genummerde zienswijzen.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

Als wij vinden dat de indiener van een zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

III LEESWIJZER VOOR BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Wij behandelen alle zienswijzen in deze Nota per thema. Per thema vatten we de ingekomen zienswijzen samen. Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

We beoordelen alle zienswijzen binnen ieder thema en geven bij iedere beoordeling een toelichting. Voor alle zienswijzen binnen ieder thema geven we vervolgens aan welke zienswijzen we gegrond, ongegrond of deels gegrond en deels ongegrond achten. En wat de eventuele gevolgen zijn voor het uitwerkingsplan.

Wij sturen de volledige zienswijzennota aan alle indieners van zienswijzen. In de individuele beantwoordingsbrieven aan indieners vermelden wij dat wij:

- de zienswijzen per thema behandelen
- welk nummer aan hun zienswijze is toegekend
- dat zij in onderstaande tabel met hun zienswijze-nummer kunnen zien onder welke thema's de beantwoording van hun zienswijze is te vinden.

Zienswijzen (genummerd)	Beantwoording te vinden onder de volgende thema's
Zienswijze 1	A, C, D, E, F
Zienswijze 2	A, C, D, E, F
Zienswijze 3	A, C, D, E, F
Zienswijze 4	A, C, D, E, F
Zienswijze 5	A, B, C, F
Zienswijze 6	D
Zienswijze 7	F
Zienswijze 8	A, E, F, G

Op deze manier is de beantwoording beter leesbaar voor iedereen, terwijl het voor indieners zelf ook duidelijk is waar we in de Nota concreet ingaan op de door henzelf ingebrachte zienswijzen. Bovendien is het voordeel voor de indieners van zienswijzen dat zij ook inzicht krijgen in het totaalpakket van ingebrachte zienswijzen en een compleet overzicht ontvangen van de beoordeling van alle zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo

IV. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN PER THEMA

A. Algemeen

1. *Indiener wordt al jaren geconfronteerd met planvorming op en rondom zijn eigendommen. Indiener heeft de gemeente meermaals verzocht zijn grond aan te kopen. Reeds begin deze eeuw heeft de gemeente een voorkeursrecht op de gronden van indiener gevestigd. Overleggen met de gemeente leiden tot niets. Indiener wordt geconfronteerd met diverse plannen van de gemeente. De gemeente bekent geen kleur. Dit zorgt voor onzekerheid en frustratie.*

Het eerder gevestigde voorkeursrecht en de planvorming rond de eigendommen van indiener staan los van het onderhavige uitwerkingsplan. Deze zienswijze valt buiten het bereik van de onderhavige procedure.

2. *De vraag moet worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging is noodzakelijk. De raad heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 3:46 en 3:47 Awb.*

Deze zienswijze is deels gegrond. Wij onderschrijven dat een goede belangenafweging noodzakelijk en dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp-uitwerkingsplan voldeed nog niet op alle onderdelen aan deze criteria. We hebben het ontwerpplan op diverse punten aangepast en nader onderbouwd. Bij het nu vast te stellen plan is volgens ons sprake van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging. Dit blijkt naar onze mening onder meer uit de navolgende zienswijzebeantwoording in deze Nota.

3. *Indieners verwijzen naar het zorgvuldigheidsbeginsel en zijn van mening dat het college in het uitwerkingsplan onvoldoende blijkt heeft gegeven van een deugdelijke belangenafweging. De belangen van indieners zijn onvoldoende meegewogen. Indieners vrezen voor overlast, in het bijzonder voor wateroverlast wegens de ligging van hun eigendommen ten opzichte van het plangebied.*

Deze zienswijze is deels gegrond. Bij de beantwoording van de zienswijzen onder F gaan wij uitgebreid in op het thema water(overlast). Kern van de beantwoording onder F is dat het (uitwerkings)plangebied 'hydrologisch neutraal' ontwikkeld wordt en dat de planregels dit ook gaan waarborgen. De nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Het vast te stellen uitwerkingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor indieners voor wat betreft water. Wij hebben hiervoor extra waarborgen opgenomen in het plan (voorwaardelijke verplichtingen).

4. *De benaming deelgebied 3a is onjuist. Dit moet deelgebied 4a zijn. De gemeente valt hiermee in herhaling, want Luchen Weteringpark (fase 4) werd destijds in de Staatscourant aangekondigd als fase 2. Deelgebied 3a wordt in het bestemmingsplan Luchen 2006 en andere stukken aangeduid met Luchen fase 4.*

Deze zienswijze is ongegrond. Er is geen sprake van een 'onjuiste' benaming. Wij zijn vrij om een benaming te kiezen voor het uitwerkingsplan. Gelet op de volgorde, waarin de concrete uitwerking en realisatie van deelgebieden nu aan de orde is, is voor deze uitwerking nu de benaming 'deelgebied 3a' aangehouden.

Wij begrijpen dat de benaming wat verwarring kan geven. In de toelichting van bestemmingsplan Groot-Luchen (moederplan) wordt een onderscheid gemaakt in 5 gebieden. Gebied 4 wordt benoemd als 'globaal bestemd gebied'. Binnen dit gebied 4 valt onder andere het onderhavige (uitwerkingsplan)gebied.

Bestemmingsplan Luchen 2006, waarnaar indiener ook verwijst, geldt al geruime tijd niet meer.)

5. *Meerdere indieners verzoeken om een nadere termijn van aanvulling van de zienswijzen en om spreekrecht bij de raad*

Bij brieven d.d. 5 december 2019 is aan indieners een termijn gegeven om de zienswijze aan te vullen. Spreekrecht bij de gemeenteraad is niet aan de orde omdat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het uitwerkingsplan vast te stellen.

6. *De zienswijzen van indieners naar aanleiding van het beeldkwaliteitsplan Luchen fase 3a zijn tot op heden niet behandeld.*

Deze zienswijze hebben wij binnen het kader van dit uitwerkingsplan voor kennisgeving aangenomen. De behandeling van de reacties op het beeldkwaliteitsplan heeft langer geduurd dan wij wenselijk vonden. Inmiddels heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vastgesteld (27 januari 2020) en is er schriftelijk gereageerd op de ingekomen reacties op het beeldkwaliteitsplan.

7. *Er wordt gegoocheld met de benaming, de ene keer wordt fase 3a gebruikt en de andere keer deelgebied 3a dit werkt verwarrend, zowel in de bekendmakingen als in de rapporten. Wat is de juiste eenduidig te gebruiken benaming? Op pagina 40 van de toelichting van BRO heet het deelgebied 1, 2 en 3. En om de verwarring helemaal compleet te maken in het waterhuishoudingsplan "Plan Luchen, te Mierlo" referentienummer "GM-0127794" dd. 14 maart 2014 is alle grond gelegen in fase 4.*

Wij achten deze zienswijze deels gegrond. Wij zijn het met indiener eens dat een consequenter gebruik van de benaming 'deelgebied 3a' (in plaats van fase 3a) van het uitwerkingsplan de begrijpelijkheid en leesbaarheid vergroot. Dat we in de paragraaf 'Water' in de plantoelichting apart onderscheid maken in (sub)deelgebieden van het uitwerkingsplan, omdat in deze drie deelgebieden verschillend met waterafvoer wordt omgegaan, is naar onze mening echter wel goed uitgelegd. Dat in een ouder rapport uit 2014, nog van 'fase 4' wordt gesproken, vinden wij niet onduidelijk. Dit oudere rapport staat los van dit uitwerkingsplan.

8. *Toelichting uitwerkingsplan: Perceel 1080 (toelichting, pag 4) is niet te vinden op de kadastralekaart.com en bij de gemeente kunnen ze het ook niet vertellen. Op basis van fig 1.1 (pag 5 onderaan) is het vermoedelijk het perceel tegen het kamp en het rioolgemaal waar een waterberging komt.*

Deze zienswijze is gegrond, in de aangepaste toelichting vermelden wij de juiste kadastrale nummers van de percelen, die geheel of gedeeltelijk onderdeel uitmaken van het plangebied.

9. *Waarom zijn de 2 bouwblokken van de familie Coolen niet in het plan meegenomen. Ze liggen rondom en er is geen bestaande bebouwing (1584 en 1585)?*

Voor deze percelen bestaat al een rechtstreekse woningbouwmogelijkheid. Hiervoor is geen uitwerkingsplan nodig.

Besluit over zienswijzen binnen thema A

- Zienswijze nr. 8 is gegrond.
- De zienswijze nrs. 2, 3, 5 en 7 zijn deels gegrond en deels ongegrond.
- De zienswijzen nrs. 1, 4, 6 en 9 zijn ongegrond of hebben wij voor kennis aangenomen.

Wijzigingen in uitwerkingsplan n.a.v. zienswijzen binnen thema A

- Het vast te stellen uitwerkingsplan is op diverse onderdelen aangepast naar aanleiding van de hierna te behandelen zienswijzen. Ook zijn de in hoofdstuk V beschreven ambtshalve wijzigingen doorgevoerd om het plan te verbeteren.
- Wij hebben een gewijzigd waterhuishoudingsplan opgenomen bij de toelichting van het uitwerkingsplan dat uitgaat van tenminste 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.
- Wij hebben de waterparagraaf in de plantoelichting hierop aangepast.

- Wij hebben met extra planregels geborgd dat de benodigde waterberging wordt gerealiseerd vóórdat het plangebied volgens de nieuwe doeleinden in gebruik wordt genomen en dat deze ook in stand gehouden wordt (zie hiervoor artikel 9.2, maar ook artikel 6.2.6 waarin het maximaal te verhard percentage bij de bestemming 'Wonen' is geregeld)
- Wij spreken consequenter van deelgebied 3a in de toelichting en de bijbehorende rapporten.
- Wij vermelden in de plantoelichting de juiste kadastrale nummers van de percelen, die geheel of gedeeltelijk onderdeel uitmaken van het plangebied.

B. Financiële aspecten

1. *Fase 4 uit Luchen 2006 is opgesplitst in twee afzonderlijke gebieden: bestemmingsplan Weteringpark Luchen (particuliere gronden) en Luchen deelgebied 3a (gemeentelijke gronden en gronden waarvoor een overeenkomst met particulieren is gesloten). Door het opsplitsen wordt de opbrengst van fase 3a flink hoger en is de waarde van de gronden in Luchen Weteringpark fors gedaald.*

Deze zienswijze over dalende opbrengsten voor Luchen Weteringpark valt buiten het bereik van deze procedure. Reeds bij het vaststellen van bestemmingsplan Weteringpark Luchen in 2014 en bij het daarna in 2015 vastgestelde bestemmingsplan Groot Luchen (met een uitwerkingsplicht voor deelgebied 3a) is uitgegaan van afzonderlijke deelgebieden. De begrenzingen van deze twee bestemmingsplannen en de daarbij gemaakte keuzes (opstellen exploitatieplan Luchen Weteringpark) staan bij het nu vast te stellen uitwerkingsplan niet meer ter discussie. In het kader van de onderhavige procedure voor het uitwerkingsplan beoordelen wij enkel of het uitwerkingsplan voldoet aan de geldende uitwerkingsregels van het op 14 december 2015 vastgestelde bestemmingsplan Groot Luchen (moederplan).

2. *In Luchen 2006 zouden 750 woningen gerealiseerd worden, verdeeld over 4 planfasen. Op de percelen van indieners is in 2006 de bestemming Woondoeleinden - Nader uit te werken gelegd. In het Waterhuishoudkundig plan Luchen, Grontmij 2014 wordt gerekend met 45% verhard. Voor Fase 3a wordt gerekend met 100% verhard. De inbrengwaarde van de in 2006 juridisch bouwrijp gemaakte grond van indieners, met een woonbestemming, met een percentage uitgeefbaar van 45% is getaxeerd op € 22,50 per m2. Het perceel weidegrond dat grenst aan het perceel van indieners en exact dezelfde bestemming heeft, is door de gemeente in 2005 aangekocht voor € 80,- per m2 (waarde in het vrije economische verkeer). De waarde van onze grond is dus gedaald van € 80,- per m2 (prijsspeil 2005) naar € 22,50 per m2 doordat Fase 3a (voorheen Fase 4) is losgeknipt van Bestemmingsplan Luchen Weteringpark (Fase 4). Van een evenwichtige afweging van belangen is geen sprake.*

Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze B.1.. Deze zienswijze valt buiten het bereik van de onderhavige procedure over het uitwerkingsplan.

3. *Bestemmingsplan Luchen Weteringpark is door de afsplitsing van Fase 3a economisch niet meer uitvoerbaar. Het exploitatieresultaat van Bestemmingsplan Luchen Weteringpark is negatief. En de inbrengwaarde van de in 2006 juridisch bouwrijp gemaakte grond van indieners met een woningbouwbestemming en 45% uitgeefbaar is veel te laag getaxeerd. De inbrengwaarde van de gronden in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark is € 55,- lager dan de waarde in het vrije economische verkeer.*

Deze zienswijze gaat over de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplan Weteringpark Luchen en inbrengwaarde van gronden, gelegen binnen dit bestemmingsplan. Deze zienswijze valt buiten het bereik van de onderhavige procedure over het vast te stellen uitwerkingsplan. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze B.1.

4. *Indieners wachten, 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Weteringpark Luchen, nog steeds op de terinzagelegging van het nieuwe (derde) exploitatieplan Luchen Weteringpark.*

Dit zou eind 2016 ter inzage worden gelegd. Het eerste exploitatieplan is vernietigd door de Raad van State. Het tweede exploitatieplan '1^e herziening Luchen Weteringpark' is na het indienen van zienswijzen nooit vastgesteld. Daarmee is indieners de mogelijkheid ontnomen om in beroep te gaan tegen het exploitatieplan Luchen Weteringpark. De economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplan Weteringpark Luchen is tot op heden niet aangetoond.

Deze zienswijze gaat enkel over het uitblijven van een aangepast exploitatieplan voor Luchen Weteringpark en valt dan ook buiten het bereik van de onderhavige procedure.

5. *Eén van indieners kreeg te horen dat zij eerst € 100.000,- aan kostenverhaal moest betalen voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor de bouw van een woning op bouwrijpe eigen grond in het gebied Weteringpark Luchen (naast haar ouderlijk huis). De gemeente wil kosten verhalen op basis van een vernietigd en niet vastgesteld exploitatieplan. Dit bleek een te dure optie en indiener heeft toen elders een kavel gekocht in Luchen fase 2.*

Deze zienswijze gaat enkel over kostenverhaal voor een bouwplan binnen bestemmingsplan Weteringpark Luchen en valt dan ook buiten het bereik van de onderhavige procedure.

6. *Er is geen exploitatieplan vastgesteld voor het bestemmingsplan Groot Luchen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd zou zijn. Hier hebben indieners bezwaar en beroep tegen aangetekend, omdat zij zeker wisten dat de gemeente niet met alle grondeigenaren in Groot-Luchen een anterieure overeenkomst heeft gesloten en de gemeente nog diverse percelen moet verwerven. In de uitspraak van de Raad van State inzake bestemmingsplan Groot Luchen staat dat de gemeente ter zitting heeft aangegeven dat het kostenverhaal anderszins verzekerd was, terwijl men al bezig was met de voorbereiding van de onteigening van één van de grondeigenaren in Groot Luchen. Circa één maand na de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente een onteigeningsprocedure opgestart in het plangebied Groot Luchen. Waarom is de gemeente een onteigeningsprocedure gestart tegen één van de grondeigenaren waarmee de gemeente volgens eigen zeggen een anterieure overeenkomst heeft gesloten? En als de gemeente tot onteigening wil overgaan binnen het bestemmingsplangebied Groot Luchen, wat is dan de juridische grondslag voor onteigening? Vormt het exploitatieplan niet de juridische grondslag voor onteigening? En had de gemeente dan geen exploitatieplan op moeten stellen voor Groot Luchen? Handelt de gemeente hiermee niet in strijd met het betrouwbaarheidsbeginsel van de Algemene wet bestuursrecht?*

Deze zienswijze valt buiten het bereik van de onderhavige procedure. Deze zienswijze gaat enkel over het feit dat er geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Groot Luchen is vastgesteld (moederplan voor het onderhavige uitwerkingsplan) en over het starten van een onteigeningsprocedure voor een perceel buiten het plangebied van het nu vast te stellen uitwerkingsplan.

7. *Het exploitatieplan dat bij de Raadsstukken voor de vaststelling van Bestemmingsplan Groot Luchen zat, is volledig gebaseerd op het exploitatieplan Luchen 2006. Waarom stuurt de gemeente een verouderd exploitatieplan naar de gemeenteraad, als de gemeente besluit om geen exploitatieplan vast te stellen? Of was het ontbreken van een geactualiseerd exploitatieplan de reden om het Exploitatieplan Groot-Luchen niet vast te stellen?*

Deze zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan Luchen deelgebied 3a en heeft hier ook geen directe relatie mee. Deze zienswijze valt daarom buiten het bereik van deze procedure.

8. *Alle bijlagen bij het bestemmingsplan Groot Luchen waren sterk verouderd, zoals de bodemonderzoeken.*

Deze zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan Luchen deelgebied 3a en heeft hier ook geen directe relatie mee. Deze zienswijze valt daarom buiten het bereik van deze procedure.

Ten overvloede overwegen wij dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak over bestemmingsplan Groot Luchen al heeft aangegeven dat een beroep hierover ongegrond was.

9. *Uit het Waterhuishoudkundig plan Luchen (Grontmij 2014) dat ten grondslag lag aan de waterparagraaf van Bestemmingsplan Groot-Luchen blijkt dat Luchen Deelgebied 3a en Bestemmingsplan Luchen Weteringpark samen één planfase, Fase 4, vormden. De kosten voor de aanleg van het Weteringpark in Luchen Weteringpark werden in het oude bestemmingsplan verdeeld over 160 woningen in Fase 4. Na het opsplitsen van Luchen Fase 4 in Luchen Weteringpark en Fase 3a, wordt de aanleg van het Weteringpark volledig betaald uit de opbrengsten van nog slechts 36 woningen.*

Deze zienswijze valt buiten het bereik van deze procedure. Deze gaat enkel over de kosten voor de aanleg van het Weteringpark, gelegen buiten het (uitwerkings)plangebied. Bij het vaststellen van bestemmingsplan Weteringpark Luchen in 2014 en het daarna in 2015 vastgestelde bestemmingsplan Groot Luchen (met een uitwerkingsplicht voor deelgebied 3a) is uitgegaan van afzonderlijke deelgebieden. De begrenzingen van deze twee bestemmingsplannen en de hierbij gemaakte keuzes (opstellen exploitatieplan voor Luchen Weteringpark) staan bij het nu vast te stellen uitwerkingsplan niet meer ter discussie. In het kader van de onderhavige procedure voor het uitwerkingsplan beoordelen wij enkel of het uitwerkingsplan voldoet aan de geldende uitwerkingsregels van bestemmingsplan Groot Luchen (moederplan).

10. *Het Weteringpark in Luchen Weteringpark is een bovenwijkse voorziening voor Groot Luchen. Door het ontbreken van zowel een exploitatieplan voor Luchen Weteringpark als een exploitatieplan voor Groot Luchen is de afdracht van kosten bovenwijkse voorzieningen vanuit Groot Luchen aan Luchen Weteringpark niet verzekerd. Er is geen enkele garantie voor de grondeigenaren in Luchen Weteringpark ten aanzien van de afdracht bovenwijkse voorzieningen vanuit Groot Luchen*

Deze zienswijze valt buiten het bereik van de onderhavige procedure. Deze zienswijze gaat enkel over het volgens indieners niet verzekerd zijn van een afdracht voor bovenwijkse voorzieningen voor het Weteringpark vanwege het ontbreken van exploitatieplannen voor de bestemmingsplannen Weteringpark Luchen en Groot Luchen.

11. *In het beroepschrift tegen de vaststelling van bestemmingsplan Groot-Luchen is nadrukkelijk verwezen naar het voorbereidingsbesluit omdat de gemeente zich met dit document schuldig lijkt te maken aan détournement de pouvoir. De publiekrechtelijke instantie 'Gemeente Geldrop-Mierlo' stelt hier immers voor om minder woningen te realiseren op particuliere gronden, waar al een woningbouwbestemming op lag, en in plaats hiervan woningen te realiseren op de agrarische percelen die de gemeente buiten het oorspronkelijke plangebied heeft aangekocht. Tot onze verbazing constateerden indieners vlak voor de zitting bij de Raad van State, dat alle documenten met betrekking tot Bestemmingsplan Luchen 2006 en de voorbereidingsbesluiten Luchen e.o. 2012 en 2013 al van ruimtelijkeplannen.nl waren verwijderd nog voordat het Bestemmingsplan Groot-Luchen onherroepelijk was geworden. Hoort de gemeente hier niet mee te wachten tot het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden?*

Deze zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan 'Luchen deelgebied 3a' en valt dan ook buiten het kader van deze procedure.

12. *Het college van B&W heeft de gemeenteraadsleden niet geïnformeerd over de vernietiging van Exploitatieplan Luchen Weteringpark. De uitspraak van de Raad van State is zonder de raadsleden hierover te informeren op de website ruimtelijkeplannen.nl gezet. Hierdoor kan de gemeenteraad haar controlerende taak niet goed uitvoeren. Hiervoor is een motie van treurnis ingediend.*

Deze zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan 'Luchen deelgebied 3a' en valt dan ook buiten het kader van deze procedure.

13. *De wethouder geeft aan de raadsleden aan dat de vernietiging van het exploitatieplan Luchen Weteringpark geen financiële risico's met zich meebrengt voor de gemeente, omdat de gemeente bij de afgifte van een omgevingsvergunning de kosten kan verhalen op basis van een anterieure overeenkomst. De gemeente gaat hierbij voorbij aan het feit dat een anterieure overeenkomst een vrijwillige overeenkomst tussen een grondeigenaar en de gemeente is. Een anterieure overeenkomst kan/mag niet afgedwongen worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De gemeente mag een aanvrager niet dwingen om medewerking te kopen. Dat is een vorm van betaalplanologie, die voor zover ons bekend juridisch niet is toegestaan. Juridisch gezien mag de gemeente alleen kosten verhalen op basis van een vastgesteld exploitatieplan. Aangezien er geen exploitatieplan is vastgesteld door de gemeente, kunnen er juridisch gezien ook geen kosten worden verhaald bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.*

Deze zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan 'Luchen deelgebied 3a' en valt dan ook buiten het kader van deze procedure.

14. *In het eerste herziene exploitatieplan Luchen Weteringpark worden meer kosten verhaald dan er door de gemeente gemaakt worden.*

Deze zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan 'Luchen deelgebied 3a' en valt dan ook buiten het kader van deze procedure.

15. *Uit de raadsverslagen bij de vaststelling van bestemmingsplan Groot-Luchen blijkt dat het college van B&W de stukken erg laat ter beschikking heeft gesteld aan de gemeenteraad, waardoor er te weinig was om de stukken goed te bestuderen. De raadsleden kunnen hierdoor hun controlerende taak niet goed uitvoeren.*

Deze zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan 'Luchen deelgebied 3a' en valt dan ook buiten het kader van deze procedure.

16. *In 2006 is een bestemming Woondoeleinden - Nader uit te werken gelegd op het perceel van indieners in Luchen Weteringpark. Sindsdien heeft de gemeente verschillende keren een WVG op het perceel van indieners gelegd, zijn indieners met de gemeente in onderhandeling geweest over de aankoop van hun perceel door de gemeente, maar is nooit een serieus bod uitgebracht door de gemeente. 13 jaar nadat er een bestemming Woondoeleinden - Nader uit te werken op het perceel van indieners is gelegd, is er nog steeds geen uitwerkingsplan voor Luchen Weteringpark vastgesteld, waardoor indieners niet over kunnen gaan tot zelfrealisatie. Het wordt indieners op alle mogelijke manieren onmogelijk gemaakt om op hun eigen in 2006 door de gemeente juridisch bouwrijp gemaakte grond woningen te bouwen. In de tussentijd is onze grond vrijwel waardeloos geworden, doordat een groot deel van de te realiseren woningen is vervangen door parkvoorzieningen, waardoor dit plangebied economisch niet meer uitvoerbaar is.*

Deze zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan 'Luchen deelgebied 3a' en valt dan ook buiten het kader van deze procedure.

17. *Omdat het over twee maanden 5 jaar geleden is dat het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark onherroepelijk is geworden en omdat de gemeente alles in het werk heeft gesteld, om haar verantwoordelijkheden te ontlopen, en om kosten en opbrengsten zo oneerlijk mogelijk te verdelen over de grondeigenaren in het oorspronkelijke plangebied Luchen 2006, rest indieners geen andere optie dan om een planschadeclaim in te dienen, voor de planschade die indieners hebben geleden door de vaststelling van de bestemmingsplannen Luchen Weteringpark en Groot-Luchen.*

Deze zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan 'Luchen deelgebied 3a' en valt dan ook buiten het kader van deze procedure. Het staat indieners vrij om een planschadeclaim in te dienen tegen de genoemde bestemmingsplannen.

18. *Indiener vraagt naar aanleiding van pagina 51 van de toelichting (paragraaf 6.1 economische uitvoerbaarheid) of alle gronden/waterlopen zijn gekocht van het waterschap?*

De watergang aan de zuidwestzijde van het plangebied is eigendom van Waterschap De Dommel. Gemeentelijk eigendom van deze watergang is niet nodig voor de uitvoerbaarheid van het plan. Met het Waterschap zijn afspraken gemaakt over waterberging en afvoer van water, vanuit het uitwerkingsplangebied. Wij verwijzen hiervoor naar het Waterhuishoudingsplan dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd en dat in overleg met het Waterschap tot stand is gekomen. De uitvoering van dit Waterhuishoudingsplan wordt geborgd via de planregels (voorwaardelijke verplichtingen).

Besluit over zienswijzen binnen thema B

- De zienswijzen nrs. B.1 t/m B.18 zijn ongegrond of hebben wij voor kennis aangenomen.

Wijzigingen in uitwerkingsplan n.a.v. zienswijzen binnen thema B

- Niet van toepassing.

C. Onderlinge samenhang tussen verschillende plannen

1. *Volgens de gemeente maken de 36 woningen in Groot-Luchen geen onderdeel uit van bestemmingsplan Groot-Luchen waar 825 woningen gerealiseerd zullen worden. Uit het infiltratieonderzoek van Groot-Luchen blijkt dat er in Groot-Luchen exclusief Luchen Weteringpark 789 woningen worden gerealiseerd. Tellen we daar de 36 woningen in Luchen Weteringpark bij op, dan komen we uit op exact 825 woningen! Worden er in Groot-Luchen nu 825 of 789 woningen gerealiseerd?*

Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan. In totaal mogen op grond van de planregels van bestemmingsplan Groot Luchen binnen het plangebied 825 woningen worden gerealiseerd (artikel 15.2 onder c), waarvan maximaal 250 woningen binnen de bestemming 'Woongebied-Uit te werken'. Deze laatste bestemming ligt op meer percelen dan alleen de percelen die zijn begrepen in het onderhavige uitwerkingsplan. Het onderhavige vast te stellen uitwerkingsplan voor deelgebied 3a gaat uit van 68 van de 250 woningen. Het toegestane aantal woningen in bestemmingsplan Luchen Weteringpark staat hier los van.

2. *Het perceel Luchen 20 valt gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan Groot-Luchen en gedeeltelijk binnen bestemmingsplan Luchen Weteringpark. Waarom is er voor gekozen om twee afzonderlijke bestemmingsplannen op één kadastraal kavel te leggen? Indieners zijn van mening dat één kadastraal kavel maar in één bestemmingsplan tegelijk kan liggen. Dit betekent dat beide bestemmingsplannen onlosmakelijk verbonden zijn door dit kavel.*

Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan. Deze zienswijze gaat niet over een perceel binnen het uitwerkingsplan 'Luchen deelgebied 3a' en valt dan ook buiten het kader van deze procedure. Ter informatie merken wij op dat een bestemmingsgrens niet wordt bepaald door kadastrale eigendommen, maar door de functie van een perceel of perceelsgedeelte. De bestemmingsgrens en kadastrale grens kunnen samenvallen, maar dit hoeft niet.

3. *In het uitwerkingsplan Fase 3a wordt een aantal woningen ingetekend binnen de plangrenzen van Bestemmingsplan Luchen Weteringpark. Delen van bestemmingsplan Luchen Weteringpark worden bij Bestemmingsplan Groot-Luchen (Fase 3a) getrokken. Indieners zijn van mening dat het gehele bestemmingsplan Luchen Weteringpark bij Fase 3a getrokken moet worden.*

Deze zienswijze is ongegrond, omdat gesteld wordt dat het gehele bestemmingsplan Weteringpark Luchen bij deelgebied 3a moet worden gevoegd. Wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan Weteringpark Luchen bij deelgebied 3a te trekken.

Ter informatie wijzen wij in dit verband op een ambtshalve aanpassing in het uitwerkingsplan (zie hierna, hoofdstuk V van deze Nota), waardoor de uitwerkingsplangrens is aangepast en er geen woningen meer zijn opgenomen binnen de uit te werken woonbestemming van bestemmingsplan Weteringpark Luchen. Het nu vast te stellen uitwerkingsplan blijft volledig binnen de begrenzing van bestemmingsplan Groot Luchen (moederplan). We maken geen gebruik meer van de uitwerkingsmogelijkheid 'Wonen - Uit te werken' van het bestemmingsplan Weteringpark Luchen. Bij nadere bestudering concludeerden we dat we niet konden voldoen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Weteringpark Luchen, omdat hierin is bepaald dat elk deelgebied (binnen bestemmingsplan Weteringpark Luchen) overeenkomstig het exploitatieplan in zijn geheel moet worden uitgewerkt. Wij zijn nog niet zover dat we een heel deelgebied van bestemmingsplan Weteringpark Luchen kunnen uitwerken op dit moment.

4. *In het uitwerkingsplan Fase 3a wordt een waterberging van Fase 3a ingetekend in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark. Als de waterberging voor Groot-Luchen Fase 3a in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark gerealiseerd wordt, zijn deze plannen onlosmakelijk met elkaar verbonden, omdat zij een planologische eenheid vormen. De realisatie van een waterberging voor Fase 3a in Luchen Weteringpark kan immers niet los gezien worden van de realisatie van woningen in Luchen Fase 3a.*

Deze zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan Weteringpark Luchen maakt realisatie van een waterberging rechtstreeks mogelijk (zonder planologische wijziging). De nu voorziene noordwestelijke waterberging buiten het plangebied, binnen het plangebied 'Weteringpark Luchen', wordt inderdaad gebruikt voor het regelen van een goede waterhuishouding voor deelgebied 3a. Maar dit verbieden de planregels uit het bestemmingsplan Weteringpark Luchen niet. Met andere woorden: de waterberging in Weteringpark Luchen mag ook water van buiten het plangebied opvangen. Dit heeft niet tot gevolg dat de plannen Weteringpark Luchen en het uitwerkingsplan 'onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden' in die zin dat zij samen één plan moeten vormen.

Ter informatie wijzen wij in dit verband op een ambtshalve aanpassing in het uitwerkingsplan (zie hierna, hoofdstuk V van deze Nota). De eerder geplande westelijke waterberging (buiten het plangebied) vervalt. In plaats daarvan komt er een waterberging op een andere locatie buiten het plangebied, meer ten noordwesten van het plangebied (met een enigszins gewijzigde functie). Deze waterberging ligt, net als de eerder voorziene westelijke waterberging, binnen de bestemming 'Groen-Park' van het bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen'.

Besluit over zienswijzen binnen thema C

- De zienswijzen nrs. C.1 t/m C.4 zijn ongegrond of hebben wij voor kennis aangenomen.

Wijzigingen in uitwerkingsplan n.a.v. zienswijzen binnen thema C

- Niet van toepassing.

D. Parkeren en verkeer

1. *In paragraaf 5.1.1. in het ontwikkelingsplan zijn parkeernormen vastgelegd waaraan bij omgevingsvergunning voldaan dient te worden. In het bestreden besluit ontbreekt een deugdelijke onderbouwing en berekening van het totaal aantal parkeerplekken. Ook wordt niet vermeld hoeveel parkeerplaatsen er gegenereerd worden. Het bestreden besluit kan de zorgvuldigheidstoets om die reden niet doorstaan.*

Deze zienswijze achten wij gegrond. Bij de toelichting van het vast te stellen uitwerkingsplan hebben wij alsnog een parkeerbalans met een tekening opgenomen, waarop is aangegeven waar de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hieruit blijkt dat er kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen in het plangebied.

2. *Indiener maakt melding van toegenomen overlast sinds de aanleg van de weg de Hooiwagen. Sinds deze aanleg hebben de problematiek en gevaarlijke situaties (zoals: smal, moeilijk passeren, onoverzichtelijk, parkerend verkeer, schade aan bomen of verkeer, afsnijden fietsers) die eerder aan het begin van de Termeerstraat plaatsvonden, zich verplaatst naar de T-splitsing Hooiwagen-Burgemeester Termeerstraat. Tevens zijn trillingen in de woning sterk toegenomen.*

Deze zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan 'Luchen deelgebied 3a', maar over de bestaande wegenstructuur en de bestaande verkeerssituatie. Deze zienswijze valt dan ook buiten het kader van deze procedure. Wel heeft één van onze verkeerskundigen de huidige situatie ter plaatse van de T-splitsing bekeken op 14 februari 2020. Gebleken is dat een tijdelijke container van een particulier die aan het bouwen was, het overzicht op de kruising Hooiwagen-Burgemeester Termeerstraat enigszins belemmerde. Met de betreffende particulier is contact opgenomen over het verplaatsen van de container. De uitkomst hiervan is dat verplaatsing geen optie is voor de betreffende particulier. Aan de achterzijde is weinig ruimte en verplaatsing van de bouwkeet is duur, ook omdat de riolering in de bouwkeet dan opnieuw moet worden aangesloten (en het riool waarop moet worden aangesloten aan de voorzijde ligt). Een bouwkeet is bovendien vergunningvrij, 'mits geplaatst op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd'. Wij hebben dit teruggekoppeld aan indiener en beschouwen de situatie hiermee als afgedaan. Wij gaan er overigens vanuit dat weggebruikers zelf ook extra voorzichtig zijn als hun (over)zicht wordt belemmerd door een obstakel. Verder is er een verkeersbesluit genomen (d.d. 19 maart 2020), op grond waarvan de maximaal toegestane snelheid op de Burgemeester Termeerstraat wordt verlaagd naar 30 km/u. Dit draagt bij aan een verkeersveiliger situatie.

3. *Het extra verkeer brengt overlast met zich mee. Het gaat om trillingen die (zwaar) verkeer veroorzaken. Dit is nu al duidelijk voelbaar en hoorbaar in huis van indiener. In periodes waar extra zwaar verkeer door de straat komt trilt vaak het meubilair mee. Deze trillingen zijn stevig genoeg om de nachtrust te onderbreken/met schrik wakker te worden. Indiener vreest ook dat deze schade aan het huis toebrengen. Zeker gezien schade die in het verleden al is opgetreden, zoals scheuren in de muren. Indiener heeft afgelopen jaren al meermalen door verbouwingen trillingen in het huis weten te reduceren (zoals verstevigde vloer, scheuren in binnen en buitenmuren laten repareren, opnieuw voegen buitenmuur). De toename van de trillingen afgelopen jaar is echter zoveel dat indiener niet ziet hoe dit is te verminderen.*

Deze zienswijze gaat deels over de bestaande verkeerssituatie, maar ook over de zorgen die indiener heeft over de nieuwe verkeerssituatie. Indiener maakt zich onder andere zorgen over het tijdelijke bouwverkeer op het moment van realisatie van het uitwerkingsplan. Dit blijkt uit een gesprek dat met indiener heeft plaatsgevonden op 14 februari 2020. Met indiener is besproken dat de betreffende ambtenaren intern nagaan wat de route voor het bouwverkeer zal worden ter uitvoering van het uitwerkingsplan Luchen deelgebied 3a. De wegbeheerder van de gemeente heeft vervolgens geadviseerd de route voor het bouwverkeer via de doorgaande route Burgemeester Termeerstraat te laten verlopen. Dit is een doorgaande route die voldoende ruimte biedt voor het bouwverkeer en ook goed bekend is bij de betreffende bedrijven. Geschikte gelijkwaardige alternatieven voor een bouwroute, die niet over de Burgemeester Termeerstraat gaan, zijn niet direct voorhanden. Het betreft ook slechts een tijdelijke situatie. De (beperkte) overlast die dit met zich meebrengt achten wij acceptabel.

Tijdens het gesprek met indiener is ook gewezen op de te verwachten positieve effecten van de aanleg van de Vlinderlaan in het najaar van 2020 (de Vlinderlaan is gelegen buiten het uitwerkingsplangebied in het westelijk deel van de wijk Luchen). Deze aanleg, die de Vlinderlaan als doorgaande route aantrekkelijker maakt, zorgt dat meer verkeer via het

westelijk deel van de wijk Luchen wordt afgewikkeld en minder verkeer voor de Burgemeester Termeerstraat zal kiezen.

Na realisatie van het uitwerkingsplan (beheerfase) verwachten wij geen verkeersproblemen. De Burgemeester Termeerstraat is aangewezen als een 30 km-weg en zal als zodanig worden ingericht. De nieuw te bouwen woningen worden op 4 punten ontsloten aan de Burgemeester Termeerstraat. Deze 4 ontsluitingen (nieuwe T-splitsingen) zorgen er ook voor dat de gemiddelde snelheid op Burgemeester Termeerstraat omlaag gaat. Verkeer op de Burgemeester Termeerstraat moet hierdoor meer alert zijn op verkeer van zijwegen (dat voorrang heeft als men vanaf het noorden de Burgemeester Termeerstraat inrijdt). Dit zal de snelheid dan ook automatisch verlagen. Op de wat langere termijn komt er een nieuwe wijkontsluitingsweg ten oosten van de Burgemeester Termeerstraat en zal in de Burgemeester Termeerstraat zelf een “knip” worden aangebracht, waardoor het verkeer op de Burgemeester Termeerstraat zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie, zo is berekend. Wij verwijzen voor meer uitleg naar paragraaf 4.1. Verkeer en Parkeren van de toelichting van het uitwerkingsplan.

De situatie overziende en gelet op het vorenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

4. *Indiener is van mening dat de verkeerssituatie op de Burgemeester Termeerstraat en de Hooiwagen onacceptabel gevaarlijk is geworden met name voor voetgangers en fietsers maar eigenlijk voor al het verkeer.*

Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan en verwijzen naar de beantwoording onder D.2.

5. *Indiener wil graag dat de gemeente het gesprek aangaat om te kijken naar oplossingen.*

Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 14 februari 2020. Wij verwijzen naar de beantwoording van de reactie onder D.3.

Besluit over zienswijzen binnen thema D

- Zienswijze nr. 1 is gegrond
- De zienswijzen nrs. D.2 t/m D.5 zijn ongegrond of hebben wij voor kennis aangenomen.

Wijzigingen in uitwerkingsplan n.a.v. zienswijzen binnen thema D

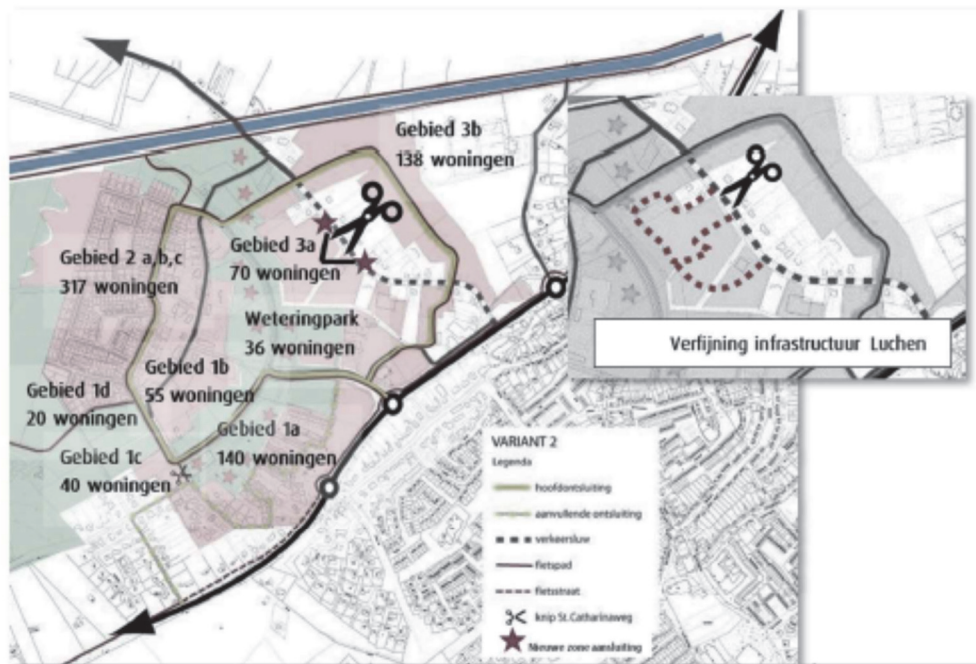
- Wij nemen bij de toelichting van het vast te stellen uitwerkingsplan een parkeerbalans met een tekening op, waarop is aangegeven waar de benodigde parkeerplaatsen (kunnen) worden gerealiseerd.

E. Ontsluiting

1. *Indiener kan zich niet verenigen met de voorgenomen ontsluiting van het plangebied, waarbij een extra weg, parallel aan de Burgemeester Termeerstraat wordt aangelegd en de Burgemeester Termeerstraat een doodlopende straat wordt voor motorvoertuigen. Het totale plangebied dient ook ontsloten te worden. Uit de toelichting op het bestemmingsplan volgt hoe de ontsluiting eruit dient te zien, maar uit het bestemmingsplan blijkt nog steeds niet hoe de verkeersstructuur zal worden geregeld. Indiener opteert voor een heldere verkeersstructuur en onderbouwing zodat de druk op de wijk en de omliggende percelen niet toeneemt en sluipverkeer zo veel mogelijk wordt voorkomen.*

Deze zienswijze is deels gegrond, voor zover wordt gesteld dat de uitleg en de onderbouwing over de keuzes voor de toekomstige ontsluiting en verkeersstructuur onvoldoende uiteen zijn gezet. Wij hebben daarom aan bureau Goudappel Coffeng gevraagd om de verkeerssituatie in de huidige en toekomstige situatie in beeld te brengen, waarbij rekening wordt gehouden met de aan te brengen infrastructuur. Dit onderzoek d.d. 7 april 2020 is als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen uitwerkingsplan gevoegd en laat zien wat de gevolgen zijn

van het uitwerkingsplan voor de totale infrastructuur. Ook gaat het onderzoek in op de eindsituatie, wanneer de wijk Luchen volledig ontwikkeld is. Daarnaast overwegen wij het volgende: De Burgemeester Termeerstraat is er niet op ingericht om als wijkontsluitingsweg voor Luchen te gaan dienen. Het wegprofiel is te smal om zowel autoverkeer als fietsverkeer en voetgangers op een veilige manier hier gebruik van te laten maken. Er is dan ook voor gekozen om de nieuwe wijkontsluitingsweg vanuit Luchen fase 2 door te trekken, waarbij deze de Burgemeester Termeerstraat kruist en aan de oostzijde van het plangebied in zuidelijke richting verder loopt om vervolgens weer op de Hooiwagen aan te sluiten. Deze nieuwe verkeersstructuur zal het verkeer van Luchen en het achtergebied moeten gaan verwerken. Om het verkeer van deze nieuwe route gebruik te laten maken zal de kortste route via de Burgemeester Termeerstraat “geknipt” moeten worden, anders blijft het verkeer van die route gebruik maken. Hieronder is de eindsituatie weergegeven:



Figuur 2.5: Variant 3: Volledige ontwikkeling Luchen, inclusief knip Burgemeester Termeerstraat, planhorizon 2030.

2. In de plantoelichting (p. 21) staat dat de Burgemeester Termeerstraat in de huidige situatie 700-1100 motorvoertuigen telt per etmaal. Dit aantal ligt volgens indiener hoger door de slechte ontsluiting van Luchen Fase 2. Bovendien wordt het door het vervallen van de aansluiting op de Geldropseweg (2' ontsluiting) 's-morgens nog veel moeilijker om op de rotonde Geldropseweg te komen met als gevolg extra verkeer door de Broekstraat. Indiener is het niet eens met het doodlopend maken van de Burgemeester Termeerstraat. Dit betekent wederom extra om rijden. Er is in het verleden een kortere route naar de rotonde bij de brandweer toegezegd en telkens wordt het een langere en meer langzame verkeersweg met meer vrachtverkeer. Een oplossing is om vanaf de straat Luchen een eenrichting doorsteek te maken naar de straat Oudven, welke dan ook een eenrichtingsweg mag worden richting het dorp zodat er dan wel 2 aansluitingen zijn. Figuur 3.3 in de plantoelichting geeft een verwarrend beeld weer volgens indiener: Komt er wel een rechtstreekse aansluiting vanuit de Burg. Termeerstraat op de Geldropseweg?

Deze zienswijze is deels gegrond. Het aantal motorvoertuigen dat in de ontwerp-plantoelichting is vermeld, is inderdaad niet juist en te laag. Uit recente verkeerstellingen is gebleken dat de huidige etmaalintensiteit op de Burgemeester Termeerstraat ongeveer 3100 motorvoertuigen bedraagt. Deze telgegevens zijn mede als input gebruikt om het verkeersmodel te valideren en om de intensiteit op de wegvakken te matchen met de huidige situatie. Hierbij is als uitgangspunt voor de Burgemeester Termeerstraat in de huidige situatie een intensiteit van 3.400 mvt/etmaal aangehouden in het verkeerskundig onderzoek van Goudappel (d.d. 7 april 2020). Veel verkeer van Luchen fase 2 maakt in de huidige situatie nog gebruik van de Burgemeester Termeerstraat. In de tweede helft van 2020 zal de nieuwe wijkontsluitingsweg Vlinderlaan aangelegd gaan worden, waardoor het verkeer van Luchen fase 2 van deze directere route gebruik zal gaan maken. Dit zal tot een verlaging van de intensiteit op de Burgemeester Termeerstraat leiden.

Zoals bij het antwoord op zienswijze E.1 al aangegeven is de Burgemeester Termeerstraat er niet op ingericht om op een veilige manier doorgaand verkeer in combinatie met fietsers en voetgangers te verwerken. Om die reden zal voor het autoverkeer in de Burgemeester Termeerstraat een “knip” aangebracht worden. Vanuit de Broekstraat leidt dit inderdaad tot een extra omrijdbeweging via de nieuwe oostelijke ontsluitingsweg, maar het gaat hierbij slechts om ongeveer honderd meter.

Een variant met een verbinding naar de Oudvensestraat is in het verleden onderzocht, maar onder andere vanwege een te krappe profielbreedte van de Oudvensestraat niet haalbaar bevonden. Uiteindelijk is besloten om de nu voorliggende verkeersstructuur vast te stellen.

Een rechtstreekse aansluiting van de Burgemeester Termeerstraat op de Geldropseweg is na een uitspraak van de Raad van State uit 2017 (n.a.v. hoger beroep van enkele omwonenden tegen een verkeersbesluit om de Burgemeester Termeerstraat rechtstreeks op de Geldropseweg aan te sluiten) niet meer aan de orde. De eindsituatie, zoals die nu wordt, is weergegeven op de afbeelding bij de beantwoording van zienswijze E.1.

3. *Zone A op pagina 23 van de toelichting heeft twee aansluitingen afkomstig van perceel 998 met meer woningen dan zone B. Zone B heeft een aansluiting en is veel kleiner met aanmerkelijk minder dan 25 woningen: perceel 315 8070 m2*

Deze zienswijze is onduidelijk gesteld en gaat uit van een onjuist uitgangspunt (dat zone B veel kleiner is dan zone A). Wij achten de zienswijze ongegrond.

Besluit over zienswijzen binnen thema E

- Zienswijze 3 is ongegrond en hebben wij voor kennis aangenomen.
- Zienswijzen nrs. 1 en 2 zijn deels gegrond en deels ongegrond.

Wijzigingen in uitwerkingsplan n.a.v. zienswijzen binnen thema E

- Wij hebben een rapport van bureau Goudappel Coffeng bij de plantoelichting gevoegd om de verkeerssituatie in de huidige en toekomstige situatie in beeld te brengen, waarbij rekening wordt gehouden met de aan te brengen infrastructuur. Dit onderzoek d.d. 7 april 2020 laat zien wat de gevolgen zijn van het uitwerkingsplan voor de totale infrastructuur. Ook gaat het onderzoek in op de eindsituatie, wanneer de wijk Luchen volledig ontwikkeld is.
- Wij actualiseren en verduidelijken hoofdstuk 4.1 Verkeer en parkeren van de plantoelichting.

F. Water

1. *Indieners vrezen voor overlast, in het bijzonder van wateroverlast wegens de lagere ligging van hun eigendommen ten opzichte van het plangebied.*

Deze zienswijze is deels gegrond, omdat in het ontwerpuitwerkingsplan nog onvoldoende duidelijk was onderbouwd dat geen wateroverlast is te verwachten ten gevolge van het uitwerkingsplan. Ook was de borging van de (juiste) maatregelen om wateroverlast tegen te gaan nog onvoldoende geregeld in de planregels. Het uitwerkingsplan voor deelgebied 3a bevat een, inmiddels gewijzigde, sluitende waterparagraaf die waarborgt dat er sprake is van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' in en nabij het plangebied. De nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Dit is een eis van het Waterschap en aan deze eis is ook getoetst door het Waterschap. Dat betekent o.a. dat als hergebruik en infiltratie geen afdoende oplossing bieden, er voldoende waterbergings- en/of afvoercapaciteit binnen (en/of buiten) het plangebied moet worden gerealiseerd. Voor alle te realiseren voorzieningen en maatregelen geldt dat uitvoering en instandhouding hiervan 'verzekerd' moeten zijn. In het nu vast te stellen uitwerkingsplan zijn hiertoe extra planregels opgenomen. Wij verwijzen onder meer naar artikel 9.1 en 9.2 van de planregels in het vast te stellen uitwerkingsplan. Hiermee komen we in voldoende mate tegemoet aan de ingediende zienswijze.

2. *Er zijn meerdere ruimtelijke plannen die het betreffende gebied planologisch raken. De verschillende plannen hebben alle een aparte waterparagraaf en onderbouwing hoe de gemeente het gebied wenst in te richten. Het gebied heeft al vele jaren te kampen met forse wateroverlast. De neerslag is toegenomen en hiermee moeten de instrumenten van de gemeente rekening houden. De verschillende plannen zouden in een groter perspectief en gezamenlijk benaderd moeten worden, omdat water zich niet aan bestemmingsplangrenzen houdt.*

Deze zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond.

De zienswijze is ongegrond voor zover deze stelt dat 'meerdere ruimtelijke plannen het uitwerkingsgebied planologisch raken' en 'de verschillende plannen in een groter perspectief en gezamenlijk benaderd zouden moeten worden, omdat water zich niet aan bestemmingsplangrenzen houdt.' Het onderhavige uitwerkingsplan voor Luchen deelgebied 3a is niet bedoeld om eventuele bestaande problemen op te lossen in gebieden waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld. Bij het uitwerkingsplan voor deelgebied 3a beoordelen wij enkel hoe wordt omgegaan met het water binnen dit en/of afkomstig van dit plangebied.

De situatie buiten het plangebied is slechts van belang voor zover water binnen het plangebied niet hergebruikt, geïnfiltreerd of geborgen kan worden, maar wordt geborgen in en/of afgevoerd naar plekken buiten het plangebied. Bekeken moet in dat geval worden of de bergings- en afvoercapaciteit buiten het plangebied is toegerust op de berging en/of afvoer van extra water van deelgebied 3a. Zo niet, dan dienen extra maatregelen genomen te worden (die ook uitvoerbaar en 'verzekerd' zijn).

In het vast te stellen uitwerkingsplan gaan wij uit van enkele maatregelen buiten het plangebied, namelijk een waterberging ten noordwesten van het (uitwerkings)plangebied en de verplaatsing van een riooloverstort naar de Luchense Wetering (door het verlengen van een riooloverstortleiding vanuit het plangebied naar de Luchense Wetering). Deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd zonder nadelige consequenties buiten het plangebied. Dit wordt beschreven in het (aangepaste) waterhuishoudingsplan. In het vast te stellen uitwerkingsplan hebben we een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen voor deze waterberging en de verplaatsing van de riooloverstort, alsmede voor het nemen van de bijbehorende maatregelen (zie artikel 9.2 van de vast te stellen planregels). Deze voorwaardelijke verplichting garandeert dat deze maatregelen ook worden gerealiseerd en in stand gehouden.

De zienswijze is deels gegrond, voor zover de onderbouwing van de waterparagraaf ter discussie wordt gesteld. We hebben de onderbouwing dat het (uitwerkings)plangebied (op zichzelf) hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt, gewijzigd en aangevuld. De planregels, de plantoelichting en het bijbehorende Waterhuishoudingsplan, zijn aangepast. Het vast te stellen uitwerkingsplan en de bijbehorende bestuurlijke besluitvorming bieden nu op zich zelf voldoende garanties dat het (uitwerkings)plangebied hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt.

De te bereiken watersituatie wordt tenminste gelijkwaardig aan de huidige uitgangssituatie doordat in het uitwerkingsplan hiervoor voldoende garanties (via de planregels) zijn opgenomen.

De zienswijze is deels gegrond voor zover de zienswijze stelt dat de gemeentelijke instrumenten rekening moeten houden met de volgens indieners toegenomen neerslag en extreme buien. Bij de aangepaste en aangevulde berekeningen is nu rekening gehouden met de meest recente neerslagstatistiek en -reeksen voor het waterbeheer 2019 (Stowa rapport 2019-19). Deze statistiek houdt rekening met de gevolgen van de klimaatveranderingen richting het jaar 2050.

3. *Uitgangspunten uit de voorgaande plannen ten aanzien van woningbouw en bebouwingspercentage dienen dan ook te worden meegenomen. De waterparagrafen van de verschillende bestemmingsplannen vormen samen de waterhuishouding voor het plan. Als uitgangspunten afwijken (bijv. bebouwingspercentage) heeft dat direct gevolgen voor de waterhuishouding van het plan Luchen en de onderhavige ontwikkeling.*

De zienswijze is ongegrond. Wij verwijzen naar de beantwoording onder F.2. De zienswijze stelt ten onrechte dat 'de waterparagrafen van de verschillende bestemmingsplannen samen de waterhuishouding voor het plan vormen'. Het onderhavige uitwerkingsplan voor Luchen deelgebied 3a is niet bedoeld om eventuele bestaande problemen op te lossen in gebieden waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld. Bij het uitwerkingsplan voor deelgebied 3a beoordelen wij enkel hoe wordt omgegaan met het water binnen en/of afkomstig van dit plangebied.

De situatie buiten het plangebied is slechts van belang voor zover water binnen het plangebied niet hergebruikt, geïnfiltreerd of geborgen kan worden, maar wordt geborgen in en/of afgevoerd naar plekken buiten het plangebied. Bekeken moet in dat geval worden of de bergings- en afvoercapaciteit buiten het plangebied is toegerust op de berging en/of afvoer van extra water van deelgebied 3a. Zo niet, dan dienen extra maatregelen genomen te worden (die ook uitvoerbaar en 'verzekerd' zijn).

In het vast te stellen uitwerkingsplan gaan wij uit van enkele maatregelen buiten het plangebied, namelijk een waterberging ten noordwesten van het (uitwerkings)plangebied en de verplaatsing van een riooloverstort naar de Luchense Wetering (door het verlengen van een riooloverstortleiding vanuit het plangebied naar de Luchense Wetering). Deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd zonder nadelige consequenties buiten het plangebied. Dit wordt beschreven in het (aangepaste) waterhuishoudingsplan. In het vast te stellen uitwerkingsplan hebben we een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen voor deze waterberging en de verplaatsing van de riooloverstort, alsmede voor het nemen van de bijbehorende maatregelen (zie artikel 9.2 van de vast te stellen planregels). Deze voorwaardelijke verplichting garandeert dat deze maatregelen ook worden gerealiseerd en in stand gehouden.

4. *In het uitwerkingsplan komt de onlosmakelijke samenhang van de waterparagrafen van de verschillende bestemmingsplannen niet terug. Sterker nog, er is sprake van verschillen tussen de bestemmingsplannen en bijbehorende waterparagrafen.*

Deze zienswijze is ongegrond. Wij verwijzen allereerst naar de beantwoording van de zienswijzen F.2 en F.3 hiervoor. De waterparagraaf van het uitwerkingsplan en de regels in het uitwerkingsplan dienen op zichzelf te staan, in die zin dat het uitwerkingsplan op zichzelf moet garanderen dat hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt. Hierbij dienen wij wel de uitwerkingsregels die in het moederplan 'Groot Luchen' zijn opgenomen, in acht te nemen. In artikel 15.1 van het moederplan 'Groot Luchen' is voor de 'bestemming 'Woongebied- Uit te werken' het volgende opgenomen:

- a. De gronden met de bestemming 'Woongebied- Uit te werken' zijn mede bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen (artikel 15.1 onder h van het moederplan).

- b. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient inzicht te bestaan in de gewenste verkaveling en het functionele programma, waaronder woningbouw, groen, water, e.d. (artikel 15.2 onder b van het moederplan)
- c. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan dient de voor de uit te werken woongebieden benodigde waterberging verzekerd te zijn (artikel 15.2 onder j van het moederplan).

Bij het vast te stellen uitwerkingsplan nemen wij deze uitwerkingsregels in acht.

Een klein deel van het plangebied 'Uitwerkingsplan Luchen deelgebied 3a' viel in het ontwerp-uitwerkingsplan nog binnen het moederplan 'Weteringpark Luchen'. In het vast te stellen uitwerkingsplan hebben we de plangrenzen van het uitwerkingsplan 'ambtshalve' aangepast en blijven we volledig binnen de grenzen van het moederplan 'Groot Luchen'. We hoeven dan ook geen rekening meer te houden met de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen'.

5. *Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in verband met het bestemmingsplan en exploitatieplan voor 'Luchen Weteringpark' volgt dat Luchen Weteringpark een eigen waterberging zou krijgen. Toch moet het onderhavige uitwerkingsplan volgens indieners rekening houden met de waterberging van bestemmingsplan Weteringpark Luchen, omdat het gebied Weteringpark Luchen lager ligt en als gevolg van de toenemende maatregelen meer wateroverlast te verwachten is. Dit is volgens indieners niet onderbouwd.*

Deze zienswijze is deels gegrond, voor zover de onderbouwing van de waterparagraaf ter discussie wordt gesteld. Wij hebben deze onderbouwing gewijzigd, aangevuld en verduidelijkt. De planregels, de plantoelichting en het bijbehorende Waterhuishoudingsplan, zijn aangepast. Zie de beantwoordingen hiervoor onder F.1 t/m F.4.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond. Wij houden voldoende rekening met de situatie in het plangebied Weteringpark Luchen en overwegen hierover het volgende:

In het vast te stellen uitwerkingsplan gaan wij uit van enkele maatregelen buiten het plangebied voor deelgebied 3a, namelijk een waterberging ten noordwesten van het (uitwerkings)plangebied (binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen'). In het nu vast te stellen uitwerkingsplan hebben we een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen die garandeert dat ook deze waterberging (buiten het plangebied) wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Deze noordwestelijke waterberging past binnen de planregels van bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen' en belemmert de mogelijkheden voor opname van een nieuwe waterberging binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen' niet. Er resteert voldoende ruimte om binnen het plangebied 'Weteringpark Luchen', voldoende waterberging te realiseren, ten behoeve van de te bouwen woningen binnen dit plangebied. Het realiseren van waterberging is rechtstreeks mogelijk binnen de geldende bestemming 'Groen-Park' van bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen'.

6. *Groot-Luchen zou volgens de raad een waterberging krijgen op eigen grondgebied. Voor indieners is het niet duidelijk hoe de gemeente wil voorkomen dat het hemelwater van de hoger gelegen deelfasen 1, 2, 3 en 4 naar het lager gelegen centrale gebied stroomt (Weteringpark Luchen). Het voorliggende uitwerkingsplan geeft daar geen uitsluitel over. De bijlage beschrijft slechts een klein deel van het plangebied en niet het totaal.*

Deze zienswijze valt deels buiten het kader van deze procedure, is deels ongegrond en deels gegrond.

Deze zienswijze valt deels buiten het kader van deze procedure, voor zover deze over de waterhuishouding van deelfasen 1, 2 en 4 gaat van het gebied Groot Luchen.

Deze zienswijze is ongegrond voor zover deze stelt dat 'de bijlage slechts een klein deel van het plangebied beschrijft en niet het totaal'. Zoals in de beantwoordingen hiervoor aangegeven

onderbouwen we in het uitwerkingsplan voor Luchen deelgebied 3a alleen hoe we omgaan met het water afkomstig van dit (uitwerkings)plangebied. Het onderhavige uitwerkingsplan mag geen extra druk leggen op het gebied Weteringpark Luchen (of andere gebieden) voor wat betreft de waterhuishouding.

Deze zienswijze is gegrond, voor zover de onderbouwing van de waterparagraaf ter discussie wordt gesteld. Wij hebben deze onderbouwing gewijzigd, aangevuld en verduidelijkt. De planregels, de plantoelichting en het bijbehorende Waterhuishoudingsplan, zijn aangepast.

7. *Een gedeelte van het plangebied 3a gaat over de grens van het bestemmingsplan Weteringpark Luchen. Niet duidelijk is waarom voor deze begrenzing is gekozen en hoe zich dit verhoudt met onderliggende stukken, waaronder de waterparagraaf. Vast staat dat de bestemmingsplannen Groot-Luchen en Luchen Weteringpark beschikken alle over een eigen ruimtelijke onderbouwing en toelichting. Het is niet duidelijk hoe deze plannen zich verhouden tot elkaar.*

Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan. Vanwege een ambtshalve aanpassing die heeft plaatsgevonden in het vast te stellen uitwerkingsplan, heeft deze zienswijze geen inhoudelijke beantwoording meer. Een klein plandeel uit het ontwerp-uitwerkingsplan was een uitwerking van het globale bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen'. Dit plandeel hebben we nu geschrapt en maakt dus geen onderdeel meer uit van het uitwerkingsplan.

Ter plaatste van dit (geschrapte) plandeel geldt de bestemming 'Wonen - Uit te werken', totdat er een uitwerkingsplan in werking treedt. Ook hier was en is dus een mogelijkheid aanwezig om een uitwerkingsplan vast te stellen. In het nu vast te stellen uitwerkingsplan hebben we de plangrenzen van het uitwerkingsplan echter toch zodanig aangepast dat we alsnog volledig binnen de grenzen van het moederplan 'Groot Luchen' blijven. Bij nadere bestudering concludeerden we dat we niet konden voldoen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen', omdat hierin is bepaald dat elk deelgebied (binnen bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen') overeenkomstig het exploitatieplan in zijn geheel moet worden uitgewerkt. Wij zijn nog niet zover dat we een heel deelgebied van bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen' kunnen uitwerken op dit moment.

De nu opgenomen waterberging ten noordwesten van het (uitwerkings)plangebied (binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen') maakt geen onderdeel uit van het onderhavige uitwerkingsplan. Deze waterberging is wel een noodzakelijke voorziening voor deelgebied 3a, maar past rechtstreeks binnen het bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen'.

8. *Indieners vragen een onderbouwing hoe de waterparagraaf uit het uitwerkingsplan zich verhoudt tot:*
- a. het plangebied deelgebied Luchen fase 3a;*
 - b. bestemmingsplan Luchen Weteringpark en Groot Luchen;*
 - c. de waterparagrafen van de plannen Luchen Weteringpark en Groot Luchen;*
 - d. de daadwerkelijke realisatie van de bebouwing in plan Luchen en de maximale mogelijkheden die de onderliggende bestemmingsplannen bieden.*

Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de te beperkte onderbouwing van de waterparagraaf in het ontwerp-uitwerkingsplan. In het vast te stellen uitwerkingsplan hebben we de planregels, de plantoelichting en het bijbehorende Waterhuishoudingsplan, aangepast. We hebben verduidelijkt dat het uitwerkingsplan een eigen waterparagraaf en planregels bevat die op zichzelf uitgaan van hydrologisch neutraal ontwikkelen binnen het plangebied. Verder verduidelijken we dat bijlage 7 bij de toelichting (het Waterhuishoudingsplan) is vertaald in de planregels. We nemen een voorwaardelijke verplichting op in de planregels, om een goede waterhuishouding (hydrologisch neutraal ontwikkelen) te garanderen. Met dit alles komen we tegemoet aan zienswijze F.8 aanhef en onder a.

Voor wat betreft de verhouding van de waterparagraaf uit het uitwerkingsplan met andere bestemmingsplannen, met de waterparagrafen in deze bestemmingsplannen, met de gerealiseerde bebouwing in de betreffende plangebieden en met de planologische mogelijkheden in deze plangebieden (zienswijze F.8 aanhef en onder b, c en d), hebben we hiervoor (onder meer bij de beantwoording van de zienswijzen onder F.1 t/m F.5) al uitgelegd dat de waterparagraaf en de planregels in het uitwerkingsplan niet bepalend zijn voor het regelen van de waterhuishouding in andere plangebieden, gelegen buiten de plangrenzen van het uitwerkingsplan. We houden alleen rekening met de (feitelijke) omstandigheden buiten het plangebied, voor zover we zijn aangewezen op bestaande watervoorzieningen buiten het plangebied of hierin nieuwe watervoorzieningen willen realiseren ten behoeve van deelgebied 3a.

9. *De gemeente dient uit te gaan van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, ook ten aanzien van de waterhuishouding. Dit blijkt niet uit de stukken.*

Deze zienswijze is gegrond. Dit bleek inderdaad nog onvoldoende uit het ontwerp-uitwerkingsplan. Het Waterhuishoudingsplan dat als bijlage 7 bij de toelichting van het ontwerp-uitwerkingsplan was gevoegd, bevatte een verkavelingsschets met alle voorkomende functies (Wonen, Openbaar groen etc.). Hierbij was aangegeven dat uitgangspunt was dat alle bebouwingsvlakken voor Wonen volledig worden verhard en de rest van de woonpercelen voor de helft. Maar het ontwerp-uitwerkingsplan sloot 100% verharding van percelen in de planregels tegelijkertijd niet uit. Het plan is daarom als volgt aangepast:

Er is een nieuwe technische tekening 'Maximaal verhard oppervlak' gemaakt waarop is aangegeven wat het maximaal verhard oppervlak is per functie (Infrastructuur, Openbaar groen, Water, Wonen vrijstaand, Wonen halfvrijstaand, Wonen rijen, Wonen-Vier-onder-één-kap). Hierbij zit ook een onderbouwing van de opgenomen verhardingspercentages per functie. Er is van ruime verhardingspercentages ('worst case') uitgegaan. Deze technische tekening is vervolgens als basis gebruikt voor de berekeningen in het Waterhuishoudingsplan. De maximale verhardingspercentages zijn vervolgens ook vertaald in planregels (zie de artikelen 6.2.6 en 9.1. van het vast te stellen uitwerkingsplan), zodat een goede waterhuishouding, op basis van de maximale planologische mogelijkheden is geborgd.

10. *Indieners verzoeken de gemeente nog niet over te gaan tot gronduitgifte en vergunningen totdat het geheel voldoende is onderzocht en voldoende verzekerd is dat de eigendommen van indieners geen schade zullen ondervinden van de voorgenomen besluitvorming. Onderhavige plannen met een globale inschatting, een daarop gebaseerde ruimtereservering en een nog op te stellen uitwerking van het afwateringssysteem, kunnen hiervoor niet als voldoende motivering worden aangemerkt. Dit terwijl wel zeker is dat het uitwerkingsplan leidt tot een aanzienlijke toename van verharding van gronden ter plaatse van de eigendommen van indieners. Indieners vrezen dat zij forse en onomkeerbare schade ondervinden.*

Wij nemen dit verzoek voor kennisgeving aan. Met alle beantwoordingen hiervoor binnen dit thema (thema F Water) en de in het vast te stellen uitwerkingsplan doorgevoerde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpplan, is het aspect water nu voldoende onderbouwd. Er wordt voldoende waterberging voor het uitwerkingsplan gerealiseerd. Na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan kunnen vergunningen worden verleend voor het bouwen en in gebruik nemen van de gronden conform de regels in het uitwerkingsplan. De gronduitgifte kan met het oog hierop vooruitlopend op het in werking treden van het uitwerkingsplan gestart worden. De gemeente kan hierbij zo nodig voorbehouden maken.

11. *Indieners verzoeken om het ontwerp-uitwerkingsplan niet dan wel gewijzigd vast te stellen.*

Deze zienswijze is gegrond. De onderbouwing van de waterparagraaf in het ontwerp-uitwerkingsplan was nog onvoldoende. In het vast te stellen uitwerkingsplan hebben we de planregels, de plantoelichting en het bijbehorende Waterhuishoudingsplan, aangepast. We verduidelijken dat het uitwerkingsplan een eigen waterparagraaf en planregels bevat die op zichzelf uitgaan van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

12. *In de waterparagraaf van Bestemmingsplan Groot-Luchen wordt verwezen naar het Waterhuishoudkundig plan Luchen (Grontmij, 2014). Op verzoek van de Raad van State heeft de gemeente het definitieve Waterhuishoudkundig plan verstuurd naar de Raad van State. Bijlage 2 van het Waterhuishoudkundig plan is echter niet meegestuurd. In deze bijlage worden de uitgangspunten voor het Waterhuishoudkundig plan beschreven. Deze bijlage bevat plankaarten van bestemmingsplan Luchen 2006, de planfasering van bestemmingsplan Luchen 2006 en de verhardingspercentages van Luchen 2006. Waarom is de bijlage met uitgangspunten niet meegezonden naar de Raad van State? Is dat omdat hieruit blijkt dat het gehele waterhuishoudkundige plan gebaseerd is op het oude bestemmingsplan en woningaantallen van Bestemmingsplan Luchen 2006 en nooit geactualiseerd is?*

Deze zienswijze valt buiten het bereik van deze procedure. Wij gaan inhoudelijk niet in op deze zienswijze.

13. *Uit het Waterhuishoudkundig plan Luchen (Grontmij, 2014) blijkt tevens dat er aan weerszijden van de Luchense Wetering in Luchen Weteringpark een waterberging voor 160 woningen zal worden gerealiseerd. En dat terwijl er maar 36 woningen in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark worden gerealiseerd.*

Deze zienswijze valt buiten het bereik van deze procedure. Wij gaan inhoudelijk niet in op deze zienswijze. Waar nodig, zullen wij uitgangspunten actualiseren.

14. *Volgens een e-mail die wij ontvangen hebben van het Waterschap zal een deel van de waterberging van Groot-Luchen in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark worden gerealiseerd. Volgens de gemeente Geldrop-Mierlo is de waterberging in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark geen bovenwijkse voorziening. Dit laatste heeft de gemeente aangegeven tijdens de zitting voor zowel bestemmingsplan Weteringpark Luchen als voor Groot Luchen. Alle deelgebieden van Groot-Luchen krijgen een eigen waterberging binnen de plangrenzen van het betreffende deelgebied. Waarom ligt één van de twee waterbergingen van Luchen Fase 3a dan in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark? Als de waterberging voor Luchen Fase 3a in een ander Bestemmingsplan wordt gerealiseerd, is hier dan geen sprake van een bovenwijkse voorziening?*

Deze zienswijze is ongegrond. De nu geplande waterberging ten noordwesten van (en buiten) het (uitwerkings)plangebied is geen bovenwijkse voorziening. Deze noordwestelijke berging wordt alleen gerealiseerd ten behoeve van deelgebied 3a. Dat deze berging buiten de plangrens van het uitwerkingsplan ligt, doet hieraan niets af.

15. *In het Waterhuishoudkundig plan staat op een afbeelding bij de waterberging van Luchen Fase 2 dat het hier gaat om een tijdelijke waterberging. Waar komt de definitieve waterberging voor Groot-Luchen Fase 2 te liggen? Is dat in het accoladeprofiel dat vanaf de Eksterlaan langs de Luchense Weteringpark wordt doorgetrokken tot aan het Eindhovens kanaal, zoals omschreven in het Waterhuishoudkundig plan? En ligt deze waterberging dan niet voor 50% in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark?*

In het eerdere Waterhuishoudingsplan dat bij het ontwerpuitwerkingsplan hoorde, staat geen afbeelding van de waterberging bij fase 2 van Groot-Luchen. Dit Waterhuishoudingsplan gaat ook alleen over deelgebied 3a en niet over fase 2 van Groot-Luchen. Deze zienswijze valt buiten het bereik van deze procedure en gaat waarschijnlijk over een ander Waterhuishoudingsplan. Wij gaan inhoudelijk niet in op deze zienswijze.

16. *Als de waterberging van Luchen Fase 3a in bestemmingsplan Luchen Weteringpark gelegd wordt, kan er dan nog wel sprake zijn van afzonderlijke plangebieden? Hoe zit het dan met de beginselen profijt, proportionaliteit en causaliteit? Het lijkt ons dat de 70 woningen in Fase 3a meer profiteren van de aanleg van de waterberging in Fase 3a, dan de grondeigenaren in Luchen Weteringpark die (water)overlast hebben van de 70 woningen die in Fase 3a worden gerealiseerd.*

Wij nemen de zienswijze in deze procedure voor kennisgeving aan maar houden hiermee wel rekening buiten het kader van deze procedure. Wij zullen de kosten van de waterberging ten noordwesten van (en buiten) het (uitwerkings)plangebied niet opnemen in het aan te passen exploitatieplan voor bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen'. De kosten van de waterberging zullen niet worden toegerekend aan de uitvoering van het bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen'.

17. *De gemeente geeft tijdens de zitting inzake Bestemmingsplan Groot-Luchen aan dat er geen sprake is van wateroverlast in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark, terwijl de wateroverlast in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark sterk is toegenomen door de realisatie van (Groot-)Luchen Fase 1 en (Groot-)Luchen Fase 2. In 2015 en 2016 is de Luchense Wetering meer dan 100 meter buiten haar oevers getreden. In 2015 is de kelder onder de garage van Luchen 20, die op circa 150 meter van de Luchense Wetering ligt, volledig onder water gelopen, als gevolg van een uit zijn oevers tredende Luchense Weteringpark.*

Deze zienswijze valt buiten het bereik van deze procedure en nemen wij voor kennisgeving aan. Het onderhavige uitwerkingsplan voor Luchen deelgebied 3a is niet bedoeld om eventuele bestaande problemen op te lossen in gebieden waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld. Bij het uitwerkingsplan voor deelgebied 3a beoordelen wij enkel hoe wordt omgegaan met het water binnen dit en/of afkomstig van dit plangebied.

Naar aanleiding van de zorgen over wateroverlast, die blijken uit verschillende zienswijzen, hebben wij het Waterhuishoudingsplan voor het onderhavige uitwerkingsplan aangepast. Dit plan is, met een aantal wijzigingen, nu nog meer afgestemd op het beheersen van 'worst case' situaties door uit te gaan van de nieuwste neerslagstatistieken en maximale verhardingspercentages in het gebied van het uitwerkingsplan, waarop de waterbergingcapaciteit moet worden afgestemd. Door de gekozen uitgangspunten en opgenomen maatregelen neemt eventuele bestaande wateroverlast in ieder geval niet toe als gevolg van ontwikkeling van deelgebied 3a.

18. *Indiener bestrijdt de berekeningen van de benodigde inhoud van de waterberging. In de toelichting van het ontwerp-uitwerkingsplan wordt op pagina 40 en verder gesproken over totaal verhard oppervlak van 2,534 ha. zijnde deelgebied 1 met 1,07 en 0,49 ha, deelgebied 2 met 2,018 en 0,2 ha en deelgebied 3 met 3020 en 2920 m². Op pagina 42 wordt gezegd dat het verhard oppervlak 2,28 ha is. Zijnde 0,25 ha minder. Op basis van deze gegevens zou de waterberging moeten zijn $2,534 \times 600 = 1520 \text{ m}^3$ in plaats van van 1370 m³ zijnde 150 m³ groter zijnde 11%. De Sobek-berekening en de conclusie zullen dan ook wel niet kloppen. Op pag 16 en 17 staan alleen al veel meer m² verhard vernoemd dan waarmee is gerekend, zie opmerkingen toelichting uitwerkingsplan.*

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de te beperkte onderbouwing van de waterparagraaf in het ontwerp-uitwerkingsplan. In het vast te stellen uitwerkingsplan passen we de planregels over water, de plantoelichting en het bijbehorende Waterhuishoudingsplan, aan. De berekeningen worden gebaseerd op aangepaste, 'worst case', verhardingspercentages en maatregelen en beter uitgelegd.

19. *Waarom ligt de ene waterberging in het plan en de andere in Luchen Weteringpark?*

Van belang is dat de waterhuishouding voor het nieuwe te ontwikkelen deelgebied 3a goed geregeld wordt. Het bestemmingsplan Weteringpark Luchen laat binnen de bestemming Groen-Park rechtstreeks een waterberging toe. Dit gebied hoeft daarom niet te worden meegenomen in het onderhavige uitwerkingsplan om de waterberging voor deelgebied 3a te kunnen regelen.

20. *Bijlage 7 van de waterparagraaf van het Waterhuishoudingsplan zegt op pagina 12 onder tabel 3.1 '** 0,05 ha gereserveerde waterberging zuidzijde' en op pag 19, in paragraaf 5.2.2*

staat een grondvlak van 735 m² vermeld. Op pag 19, in paragraaf 5.2.2 staat verder dat de gemeente de bergende inhoud van beide bergingen heeft berekend. Benodigd is volgens de berekening 1370 m³. De gemeente heeft berekend dat de beide bergingen van 905 m³ en 516 m³ samen 1421 m³ groot zijn. Indiener heeft zeer grote twijfels bij de door de gemeente gemaakte berekening. Indiener komt omdat hij onvoldoende gegevens heeft voor een juiste berekening globaal samen op nog geen 1300 m³.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de te beperkte onderbouwing van de waterparagraaf in het ontwerp-uitwerkingsplan. In het vast te stellen uitwerkingsplan passen we de planregels over water, de plantoelichting en het bijbehorende Waterhuishoudingsplan, aan. De berekeningen worden gebaseerd op aangepaste, 'worst case', verhardingspercentages en maatregelen en beter uitgelegd.

21. *Op pag.20 bovenaan moet het getal 2100 volgens indiener 2199 of 2200 zijn. Dit is vermoedelijk industriegrond die normaal gesproken voor bijna 100% wordt verhard waarom is slechts 50% genomen. Bovendien kan indiener nergens terugvinden dat deze grond is opgenomen in een verhard oppervlak berekening.*

Deze zienswijze is deels gegrond in die zin dat de oppervlakte van de betreffende percelen niet goed is weergegeven. Het aangepaste Waterhuishoudingsplan overweegt over deze percelen op pagina 24 nu het volgende: 'Ten oosten van het plangebied liggen twee percelen langs de oostelijke watergang/zaksloot (nr 3; zie figuur 5.1). Voor deze percelen is aangenomen dat ze ook afwateren op deze watergang. Voor de berekening in Sobek zijn de oppervlakken van deze percelen als 100% verhard meegenomen (0,4 ha) waarbij is aangenomen dat door de ligging van de percelen de helft van de percelen tot afstroming kan komen.'

22. *Pag 19 figuur 5.1 van het Waterhuishoudingsplan komt niet overeen met pag 12 tabel 3.1*

Deze zienswijze achten wij ongegrond c.q. onvoldoende onderbouwd. Er is ook geen direct verband door ons gelegd tussen tabel 3.1 en figuur 5.1. In hoofdstuk 3 van het aangepaste Waterhuishoudingsplan hebben wij er overigens wel voor gekozen aan de hand van een tekening te verduidelijken welke maximale verhardingspercentages wij hanteren en hoe we hiertoe gekomen zijn. Dit verhoogt de leesbaarheid van het Waterhuishoudingsplan.

23. *Pag. 19: 'Beschikbare ruimte' is iets anders dan de bergende inhoud zonder dat de noodoverlaat in werking treedt.*

Deze zienswijze is ongegrond. Met de beschikbare ruimte in de waterberging wordt de bergende inhoud bedoeld, zonder dat de noodoverlaat in werking treedt.

24. *Pag 20 figuur 5.2 van het Waterhuishoudingsplan rechts geeft zeer duidelijk weer dat de noodoverloop in werking treedt en dat mag maar eens per honderd jaar. Dit is enkele jaren geleden al gebeurd toen ook de Aldi onderliep tijdens de afscheidsreceptie van 2 wethouders en toen trad de Luchense wetering ook weer eens buiten haar oevers. Dit al vaker gebeurd.*

Deze zienswijze is gegrond in die zin dat figuur 5.2 uit het eerdere Waterhuishoudingsplan niet duidelijk is. Wij hebben figuur 5.2 uit het Waterhuishoudingsplan gehaald. Gelet op de vrees voor wateroverlast wijzen wij er in dit verband nog op dat wij het Waterhuishoudingsplan voor het onderhavige uitwerkingsplan hebben aangepast. Dit plan is nu nog meer afgestemd op het beheersen van 'worst case' situaties door uit te gaan van de nieuwste neerslagstatistieken en maximale verhardingspercentages in het gebied van het uitwerkingsplan, waarop de waterbergingcapaciteit moet worden afgestemd. Door de gekozen uitgangspunten en opgenomen maatregelen neemt eventuele bestaande wateroverlast in ieder geval niet toe als gevolg van ontwikkeling van deelgebied 3a.

25. *Pagina 24 van het waterhuishoudingsplan, Sobekmodel: Indiener gelooft niet in het Sobek-model. Dit klopt altijd zolang indiener niet weet met welke parameters het is gevuld. Op de*

vierde regel staat dat minder waterberging aanwezig is. Deze conclusie is juist maar de gemeente heeft aangegeven dat er (meer) 1421m³ aan bergingen aanwezig is terwijl Sweco rekent dat er 1370 m³ benodigd is. Vermoedelijk is benodigd op basis van wat wordt geschreven 2,534 ha en de niet meegenomen 2200 m² industriegrond tegen normaal 100% verhard (pag.20 2100m²) totaal 2,744 ha (excl. 1400m² grond Coolen) a 600 m³= 1646 m³ berging benodigd. Naar alle waarschijnlijkheid is vermoedelijk hooguit 80% van de benodigde bergingscapaciteit aanwezig. Er is geen detail tekening van de bergingen bijgevoegd. Is die er wel en hoe heeft de gemeente anders de inhoud kunnen berekenen. Wordt de in Luchen Weteringpark geplande berging in accoladeprofiel uitgevoerd?

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de te beperkte onderbouwing van de waterparagraaf in het ontwerp-uitwerkingsplan. In het vast te stellen uitwerkingsplan passen we de planregels over water, de plantoelichting en het bijbehorende Waterhuishoudingsplan, aan. De berekeningen worden gebaseerd op aangepaste, 'worst case', verhardingspercentages en maatregelen en beter uitgelegd. Naar aanleiding van de vraag om detailtekeningen melden wij dat er dwarsprofielen en overzichtstekeningen bij het Waterhuishoudingsplan zijn gevoegd, die voldoende informatie verschaffen over de waterbergingen. De waterbergingen zullen straks moeten voldoen aan de planregels en daarmee ook aan de uitgangspunten in het Waterhuishoudingsplan.

De nieuw opgenomen noordwestelijke waterberging buiten het plangebied wordt in accoladeprofiel uitgevoerd.

26. *Algemeen zeer belangrijk punt. In Luchen Weteringpark kan geen waterberging komen voor andere gebieden Uitspraak Raad van State dd 12-8-2015 201406842/1/R3 punt 11.2 onderaan. Volgens de toelichting van de raad ter zitting hebben de woningen buiten het plangebied een eigen waterberging en is de in het park voorziene waterberging aldus geen bovenwijkse voorziening.*

Deze zienswijze is ongegrond. Uit de uitspraak van de Afdeling volgt niet dat er in het gebied Weteringpark Luchen geen waterberging voor deelgebied 3a kan komen. De ten tijde van de uitspraak voorziene waterberging voor de ontwikkeling van het plan Weteringpark Luchen is nog altijd voorzien en staat ten dienste van de ontwikkeling van woningen in Weteringpark Luchen. Dit wordt dus geen bovenwijkse voorziening en staat los van de berging die nu aan de orde is voor deelgebied 3a.

27. *Graag zag ik dat u niet eerder met de gronduitgifte en bouwen laat starten voordat de waterwetvergunning voor de beide waterbergingen definitief is verleend. Fase 2 is al bijna volgebouwd en de waterwetvergunning is nog steeds niet definitief verleend omdat de waterberging te klein is.*

Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan. Er wordt voldoende waterberging voor het uitwerkingsplan gerealiseerd voor deelgebied 3a (dit staat los van de lopende discussie over waterberging bij fase 2). Na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan Luchen deelgebied 3a kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor het bouwen en in gebruik nemen van de gronden conform de regels in het uitwerkingsplan. De gronduitgifte kan met het oog hierop vooruitlopend op het in werking treden van het uitwerkingsplan gestart worden. De gemeente kan hierbij zo nodig voorbehouden maken. De benodigde watervergunningen worden afgehandeld door het Waterschap dat een eigen toetsingskader hanteert.

28. *Het Waterschap geeft aan dat volgens het beoogde plan de A-watengang wordt afgewaardeerd en ingezet voor watertransport en waterberging. De A-watengang heeft in de huidige situatie een afwaterende functie voor zowel de aanliggende percelen als voor de overstort van de gemengde riolering. In de beschrijving van de structuur van de hemelwaterberging in bijlage 7 Waterparagraaf ontbreekt een beschouwing van deze functies. Aangegeven wordt dat de verlenging van de overstortleiding in een ander kader wordt uitgewerkt. Het is wel essentieel dat hier een goede oplossing voor wordt gevonden gezien dit*

een ruimtelijk beslag heeft en gezien dit geen negatief effect voor het achterliggend (bebouwd) gebied mag hebben. Het Waterschap vraagt om de impact van het wijzigen van de functie van de A-watgang en het verlengen van de overstortleiding inzichtelijk te maken.

Deze zienswijze is gegrond. Het Waterhuishoudingsplan is aangepast. In paragraaf 3.3.1 en hoofdstuk 5 van het aangepaste Waterhuishoudingsplan wordt ingegaan op de gevolgen van het wijzigen van de functie van de A-watgang. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe de afwatering en berging in en bij de af te waardenen A-watgang in de nieuwe situatie plaatsvindt, waarbij ook is beschreven hoe wordt omgegaan met bestaande reeds bebouwde percelen (buiten het plangebied). In paragraaf 2.6 is verder aangegeven dat bij de uitwerking van het besteksontwerp rekening wordt gehouden met het verlengen van de overstortleiding langs of onder watgang DL88. In de planregels hebben wij vervolgens een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoering van alle maatregelen in het Waterhuishoudingsplan (zie artikel 9.2 van de vast te stellen planregels). Deze voorwaardelijke verplichting garandeert dat deze maatregelen ook worden gerealiseerd en in stand gehouden. Het Waterschap heeft ingestemd met het aangepaste Waterhuishoudingsplan.

29. *In paragraaf 5.4.3 van bijlage 7 Waterparagraaf wordt gesteld dat geen wateroverlast optreedt omdat het berekende waterpeil onder het voorgestelde maaiveldniveau van NAP+19,0 m blijft en er geen wateroverlast vanuit de watgangen is. De aanliggende gronden buiten (o.a. ten zuiden van) het plangebied liggen lager dan dat peil en kunnen, zonder aanvullende voorzieningen, overstromen. Hier moet dan ook aan getoetst worden en de situatie mag voor deze percelen niet verslechteren. Mogelijk zijn er aanvullende waterkerende voorzieningen bedacht of zijn deze na herprofilering van de watgang nog ruimtelijk in te passen maar dit is niet beschreven in de waterparagraaf. Het Waterschap vraagt om inzichtelijk te maken hoe wateroverlast door volledige vulling van de waterberging op de omliggende percelen wordt voorkomen.*

Deze zienswijze is gegrond. De eerder geplande westelijke waterberging (buiten het plangebied) vervalt nu. In plaats daarvan komt er een waterberging op een andere locatie buiten het plangebied, meer ten noordwesten van het plangebied (met een enigszins gewijzigde functie). In hoofdstuk 5 van het Waterhuishoudingsplan wordt hier op ingegaan. In dit hoofdstuk wordt verder ook beschreven welke aanvullende voorzieningen worden getroffen om wateroverlast op de zuidelijke percelen te voorkomen. We hebben een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels die er voor zorgdragen dat alle opgenomen maatregelen ook daadwerkelijk worden getroffen en in stand gehouden. Dit onder andere ter voorkoming van verslechtering van de watersituatie op de zuidwestelijk gelegen percelen, buiten het plangebied. Dit gebied mag niet (nog) natter worden. Het Waterschap heeft ingestemd met het aangepaste Waterhuishoudingsplan.

Besluit over zienswijzen binnen thema F

- De zienswijzen nrs. 9, 11, 28 en 29 zijn gegrond.
- De zienswijzen nrs. 3, 4, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 26, en 27 zijn ongegrond of hebben wij voor kennis aangenomen.
- De zienswijze nrs. 1, 2, 5, 6, 8, 18, 20, 21, 24, 25 zijn deels gegrond en deels ongegrond.

Wijzigingen in uitwerkingsplan n.a.v. zienswijzen binnen thema F

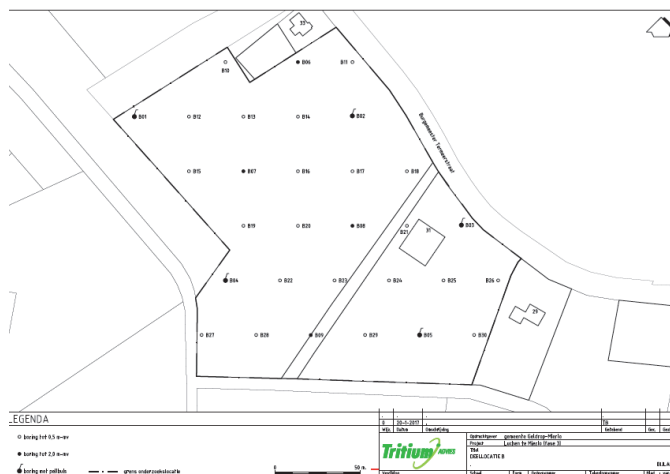
- Wij hebben een gewijzigd waterhuishoudingsplan opgenomen bij de toelichting van het uitwerkingsplan dat uitgaat van tenminste 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.
- Wij hebben de waterparagraaf in de plantoelichting hierop aangepast.
- Wij hebben met extra planregels geborgd dat de benodigde waterberging wordt gerealiseerd vóórdat het plangebied volgens de nieuwe doeleinden in gebruik wordt genomen en dat deze ook in stand gehouden wordt (zie hiervoor artikel 9.2, maar ook artikel 6.2.6 waarin het maximaal te verhard percentage bij de bestemming 'Wonen' is geregeld)

G. Bodem

1. Naar aanleiding van pagina 38 van de ontwerptoelichting vraagt indiener zich af of de sloten (1572, 1573) daadwerkelijk onderzocht zijn en welk van de 2 onderzocht is? Het perceel nr. 1664 ligt niet in het plangebied maar aan de Vlinderlaan in Mierlo. Als de gemeente over gebied B 1664 spreekt is dit geen verschrijving.

Deze zienswijze is gegrond. De toelichting bij het ontwerpplan is onvoldoende duidelijk op dit onderdeel. Eén van de bodemonderzoeken had betrekking op een perceel, gelegen ver buiten het plangebied (bij de Vlinderlaan, nr. 1664). Dit deel van het onderzoek is niet relevant voor het onderhavige uitwerkingsplan, dus in de plantoelichting had hier niet naar verwezen moeten worden. De sloot (nr. 1573) is onderzocht. Zie hiervoor onderstaande tekening, afkomstig uit het 'Verkennd bodemonderzoek Luchen (fase 3) Mierlo' van Tritium Advies, 25 januari 2017 (documentnr. 1608/031/TB-02).

We hebben de plantoelichting verduidelijkt.



Bron: Bijlage 2 van Verkennd bodemonderzoek Luchen (fase 3) Mierlo' van Tritium Advies, 25 januari 2017 (de smalle strook in het midden is de sloot met nr. 1573)

Besluit over zienswijzen binnen thema G

- Zienswijze nr. 1 is gegrond.

Wijzigingen in uitwerkingsplan n.a.v. zienswijzen binnen thema G

- De plantoelichting is verduidelijkt. Deze verwijst naar de juiste actuele kadastrale nummers voor de percelen waar (voor dit plan relevant) onderzoek is uitgevoerd. De plantoelichting geeft tegelijk ook aan hoe de onderzoekslocaties aangeduid zijn in het bodemonderzoek zelf. Voor de locaties van de boringen en percelen die onderzocht zijn wordt in de aangepaste plantoelichting verder verwezen naar het bodemonderzoek in de bijlagen.

V AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In hoofdstuk IV hebben wij aangegeven dat we naar aanleiding van ingediende zienswijzen een aantal belangrijke zaken hebben aangepast, waaronder¹:

- het toevoegen van een parkeerbalans voor het gehele plan

¹ Geen limitatieve opsomming

- het toevoegen van een gewijzigd Waterhuishoudingsplan en het aanpassen van de waterparagraaf in de toelichting
- de aanpassing van de planregels om een goede waterhuishouding te garanderen
- het toevoegen van een extra verkeerskundig onderzoek dat laat zien wat de gevolgen zijn van het uitwerkingsplan voor de totale infrastructuur en dat ook de eindsituatie laat zien, wanneer de wijk Luchen volledig ontwikkeld is
- het actualiseren en aanpassen van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï naar aanleiding van de resultaten van het verkeerskundig onderzoek.

Wij hebben daarnaast ook nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-uitwerkingsplan. Hieronder volgende de belangrijkste ambtshalve wijzigingen:

Verbeelding

- De vier westelijk gelegen woningen die geheel of gedeeltelijk binnen de uit te werken bestemming van bestemmingsplan Weteringpark Luchen lagen (zie de zwarte omkadering in de 'oude' verkavelingsschets hieronder), zijn uit het uitwerkingsplan gehaald. Bij nadere bestudering concludeerden we dat we niet konden voldoen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Weteringpark Luchen, omdat hierin is bepaald dat elk deelgebied (binnen bestemmingsplan Weteringpark Luchen) overeenkomstig het exploitatieplan in zijn geheel moet worden uitgewerkt. Wij zijn nog niet zover dat we een heel deelgebied van bestemmingsplan Weteringpark Luchen kunnen uitwerken op dit moment. We houden in het nu vast te stellen uitwerkingsplan volledig de grenzen aan van moederplan Groot-Luchen.



- De verkaveling en de wegenstructuur aan de noordwestzijde van het plangebied zijn enigszins aangepast vanwege het vervallen van de woningen aan de westzijde. Ook aan de zuidzijde van het plangebied is de verkaveling enigszins gewijzigd. Hieronder hebben we de nieuwe verkavelingsschets opgenomen:



Bron: Plantoelichting

- Het gewenste ruimtelijk-stedenbouwkundige eindbeeld is concreter geworden en dit is doorvertaald in een meer gedetailleerde verbeelding met concretere bestemmingsleggingen (o.a. voor Verkeer, Groen, Water en voor de bouwvlakken en bouw- en functieaanduidingen voor de verschillende woningen).

Plantoelichting met bijlagen

- De eerder geplande westelijke waterberging (buiten het plangebied, zie het rood omkaderde deel op de 'oude' verkavelingsschets hierboven) is vervallen. In plaats daarvan komt er een waterberging op een andere locatie buiten het plangebied, meer ten noordwesten van het plangebied (zie zwarte gebied hieronder). Deze waterberging heeft een enigszins gewijzigde functie en ligt binnen de bestemming 'Groen-Park' van het bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen'.



Bron: Waterhuishoudingsplan Sweco d.d. 10 april 2020

- In de planbeschrijving is een passage over de totstandkoming van het vigerend bestemmingsplan 'Groot Luchen' toegevoegd.
- De paragraaf 'provinciaal beleid' (par. 2.2) is geactualiseerd naar aanleiding van gewijzigd beleid (Interim omgevingsverordening).
- De paragraaf 3.4.2 'Woonvisie Geldrop-Mierlo' is geactualiseerd.
- De paragraaf 'Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling' (par. 4.13) is aangevuld en in overeenstemming gebracht met de actuele wetgeving.

De volgende bijlagen bij de toelichting zijn ambtshalve aangepast (dus bovenop de aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen):

- De Ladder duurzame verstedelijking (geactualiseerd)

De volgende bijlagen bij de toelichting zijn ambtshalve toegevoegd (dus bovenop de aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen)::

- Een stikstofonderzoek
- Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan

Regels

- De planregels bij de bestemming 'Wonen' zijn beter afgestemd op het gewenste eindbeeld.
- Er zijn regels toegevoegd om ongewenste kamerbewoning en woningsplitsing tegen te gaan tijdens de gebruiksfase.
- De regeling met betrekking tot het parkeren is verduidelijkt en aangescherpt.
- De regeling met betrekking tot de aanduiding 'waardevolle boom' is geschrapt vanwege gewijzigde inzichten hieromtrent.
- De voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het akoestisch binnenniveau (artikel 6.2.7) is aangepast.
- De afwijkingsbevoegdheid voor bedrijven aan huis is geschrapt.

Tot slot is er nog een aantal wijzigingen van meer ondergeschikte aard doorgevoerd. Dit geldt voor zowel de verbeelding, de plantoelichting als de regels. Wij verwijzen voor een volledig overzicht naar hoofdstuk 6 van de plantoelichting.