Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Luchen Weteringpark.

In de periode van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. In deze nota wordt op al deze zienswijzen ingegaan. In de Linkerkolom wordt een korte samenvatting van de onderdelen van de verschillende zienswijzen gegeven, in de rechter kolom de reactie van de gemeente hierop.

Zienswijze N.V. Nederlandse Gasunie	**Reactie gemeente**
De bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' moet worden veranderd in 'Bedrijf-Gasontvangststation'.	Deze aanpassing wordt doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.
Verzocht wordt de bouwhoogte in artikel 3.2.1 aan te passen naar 3,5 meter.	Deze aanpassing zal in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.
Verzocht wordt de bouwhoogte van erfafscheidingen in artikel 3.2.2 aan te passen naar 3,5 meter.	2 meter is een algemeen geaccepteerde hoogtemaat voor erfafscheidingen, zowel bij woningen als bij bedrijven. De maat wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel geacht en garandeert bovendien voldoende de veiligheid van bedrijven en woningen. Wel is in het vast te stellen bestemmingsplan een algemene bouwregel opgenomen. Hierin worden bestaande, van het bestemmingsplan afwijkende situaties aangemerkt als rechtstreeks toegestane situaties, mits deze legaal tot stand zijn gekomen. Een eventueel vergunde erfafscheiding die legaal tot stand is gekomen, is daarmee in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.
Verzocht wordt om de bestemming wonen te wijzigen, zodanig dat deze buiten de veiligheidszone valt.	De veiligheidscontour wordt aangepast, zodanig dat deze op 15 meter van het hekwerk ligt. Artikel 10.2 onder b van de regels wordt verwijderd en artikel 8.3 wordt aangepast, zodanig dat kwetsbare objecten uitgesloten zijn en blijven in deze zone. Hiermee is voldoende gegarandeerd dat binnen de veiligheidszones geen kwetsbare objecten zijn toegestaan. De bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' hoeft daardoor niet te worden aangepast. Dit is ook niet wenselijk, aangezien in deze zone wel een deel van een achtertuin, groenvoorziening of verkeersvoorziening kan worden gerealiseerd. Deze mogelijkheid willen we graag openhouden.
Verzocht wordt om het plan zo aan te passen dat bij de realisatie van een geluidgevoelig object de geluidsnormen niet worden overschreden.	Zoals vermeld wordt de veiligheidsafstand aangepast. In plaats van te rekenen vanaf het gebouw wordt nu gerekend vanaf het hekwerk. Er is een gewijzigde veiligheidszone rond het perceel gelegd op een afstand van 15 meter, gerekend vanaf de perceelsgrens, waardoor ook geen geluidgevoelige objecten mogelijk zijn in deze zone. Uit indicatieve metingen ter plaatse is gebleken dat de geluidnorm op grond van het Activiteitenbesluit (50dB(A) etmaalwaarde) buiten deze gewijzigde veiligheidscontour niet overschreden wordt. Indien een uitwerkingsplan in de directe omgeving van het gasontvangststation (of restaurant de Cuijt) de bouw van woningen

	mogelijk maakt zal door middel van een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de geluidcontour van het gasstation wordt gerespecteerd.
Voorgesteld wordt om artikel 8.3 aan te passen.	Het voorstel wordt overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.
Verzocht wordt om de artikelen 8.4.1 tot en met 8.4.4 aan te passen.	Het voorstel wordt overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.
Verzocht wordt om artikel 10.2.b te schrappen.	Om de redenen zoals hierboven beschreven wordt dit artikel geschrapt.
Ziensewijze F. van Tatenhove en Ir. L.H. Kroep en zienswijze van J.L.L. Verbeek en H.C.H. van Krijl.	**Reactie gemeente. Aangezien beide zienswijze geheel overeenkomen, worden deze gezamenlijk beantwoord.**
Een deel van de geplande en in het bestemmingsplan Luchen opgenomen (rond)weg vervalt in het nieuwe bestemmingsplan. Het lijkt er op dat hierdoor een extra reden ontstaat om de geplande aansluiting van de Burgemeester Termeerstraat op de Geldropseweg door te laten gaan. Het is beter om het eerder geplande deel van de (rond)weg uit te voeren of een variant daarop (langs het woonwagenkampje af). Met name de eerste helft van de Burgemeester Termeerstraat kan de verkeersdruk niet aan.	Het bestemmingsplan Luchen Weteringpark is met name gericht op het groene middengebied van het nieuwe woongebied Luchen. Het bestemmingsplan verzekert dat rondom de Wetering een parkachtige omgeving kan ontstaan. De hieromheen geplande extensieve woningbouw zorgt voor een overgangsgebied tussen de rest van de wijk en dit groene gebied. Doordat het oorspronkelijk gebied van Luchen groter is geworden, is het ook belangrijker geworden om een 'groen hart' in de wijk te realiseren. Realisatie van een deel van de hoofdontsluiting in dit specifieke gebied past niet in deze gewijzigde plannen. De nieuwe aansluiting van de Burgemeester Termeerstraat op de Geldropseweg staat volledig los van deze planvorming. Beoordeeld is dat de huidige aansluiting voor verbetering vatbaar is. In een apart traject is daarom besloten deze aansluiting te verbeteren.
Het is merkwaardig dat in dit bestemmingsplan aangegeven wordt dat ook in het gebied ten oosten van de Burgemeester Termeerstraat woningen gepland zijn. Er wordt door dit gebied een sluipweg aangekondigd. Dit alles zou in een apart plan aan de raad moeten worden voorgelegd. Als in dat gebied toch een weg wordt opgenomen, zou het voor de hand liggen om een doorsteek te maken naar de Oudvensestraat en het verkeer niet af te wikkelen via de Burgemeester Termeerstraat.	In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven wat het toekomstbeeld voor het hele gebied Luchen is. Daartoe hoort ook het gebied ten oosten van de Burgemeester Termeerstraat. Ook hier is in de verdere toekomst woningbouw gepland. Dit is geen nieuwe gedachte, het gebied is in het provinciaal beleid aangeduid als gebied waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Bovendien is door de gemeenteraad in 2012 een voorbereidingsbesluit genomen, waarin de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan wordt aangekondigd. Ook het gebied ten oosten van de Burgemeester Termeerstraat is daarin opgenomen. Voor dit gebied ten oosten van de Burgemeester Termeerstraat zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld, zoals in de zienswijze ook wordt voorgesteld. Dit zal ook apart aan de raad worden voorgelegd. Wel is geprobeerd om in de toelichting op bestemmingsplan Luchen Weteringpark duidelijkheid te verschaffen over toekomstige ontwikkelingen in de omgeving voor

	zover dit mogelijk is. Dit is gedaan omdat de gebieden met elkaar verbonden zullen zijn en uiteindelijk één geheel zullen vormen. Een voorbeeld van deze eenheid is een mogelijke tweede hoofdontsluiting van het totale gebied. De gevolgen van deze tweede hoofdontsluiting zijn, voor zover dat op dit moment te bepalen is, opgenomen in bestemmingsplan Luchen Weteringpark. Bekeken is wat, met de inzichten die nu bestaan, een logische mogelijkheid is voor een tweede hoofdontsluiting van het gebied. De aansluiting van deze tweede hoofdontsluiting op de weg Luchen zal plaats vinden in het gebied Luchen Weteringpark. Op de verbeelding is deze eventuele aansluiting in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de verbeelding. In de zienswijze wordt aangegeven dat een tweede ontsluiting het beste van de Burgemeester Termeerstraat naar het Oudven zou kunnen lopen. Dit past bij de gedachte die de gemeente daar op dit moment over heeft. Deze gedachte is ook weergegeven op één van de afbeeldingen in de toelichting van het bestemmingsplan, waarnaar in de zienswijzen verwezen wordt. Ook is een variant via een deel van de Burgemeester Termeerstraat aangegeven als mogelijke optie. Deze variant lijkt met de inzichten van nu geen wenselijke oplossing en zal in het vast te stellen bestemmingsplan niet op de afbeelding terugkomen.
Zienswijze P. van Gennip	**Reactie gemeente**
De percelen L 309 en L 310 zijn belast met een voorkeursrecht. Dit is een aantasting van het eigendomsrecht.	De vestiging van een voorkeursrecht beperkt een grondeigenaar slechts als hij de grond wil verkopen in de periode dat het voorkeursrecht van toepassing is. In dat geval is de eigenaar verplicht de grond aan de gemeente te koop aan te bieden. Als de gemeente zou besluiten af te zien van de aankoop, dan komt het voorkeursrecht te vervallen. Op de mogelijkheden in het bestemmingsplan is het voorkeursrecht niet van toepassing. Planologische mogelijkheden worden hierdoor dus niet beperkt.
De percelen L 309 en 310 worden op de verbeelding doorsneden door een weg. Er blijft slechts een beperkt gedeelte over voor woningbouw.	Het bestemmingsplan Luchen Weteringpark is met name gericht op het groene middengebied van het nieuwe woongebied Luchen. Het bestemmingsplan verzekert dat rondom de Wetering een parkachtige omgeving kan ontstaan. De hieromheen geplande extensieve woningbouw zorgt voor een overgangsgebied tussen de rest van de wijk en dit groene gebied. Doordat het oorspronkelijk gebied van Luchen groter is geworden, is het ook belangrijker geworden om een ‘groen hart’ in de wijk te

	realiseren. Ook wordt in dit bestemmingsplan vooruitgelopen op een mogelijke (aansluiting op een) tweede hoofdontsluiting. De mogelijke aansluiting van deze tweede hoofdontsluiting op de weg Luchen vindt plaats in het gebied Luchen Weteringpark. Op de verbeelding is deze mogelijke aansluiting in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de verbeelding. Dit is met de planologische inzichten van nu de meest logische locatie voor deze aansluiting. Op basis daarvan is deze keuze gemaakt. Er is na inwerkintreding van bestemmingsplan Luchen Weteringpark geen sprake van een beperking ten opzichte van het bestemmingsplan Luchen. Ook niet door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. In bestemmingsplan Luchen waren beide percelen bestemd als 'Uit te werken woondoeleinden'. De mogelijke bestemmingen waarin het vorige plan kon worden uitgewerkt waren: woondoeleinden, groen en verkeer. Onbestemd was op welke wijze het bestemmingsplan uitgewerkt zou worden en welke aantallen woningen aan een bepaald gebied zouden worden toegekend. Nu duidelijk is welke richting de gemeente met dit specifieke gebied op wil, kunnen pas keuzes gemaakt worden voor dit gebied. De conclusie is dat niet kan worden gesteld dat de heer Van Gennip door het nieuwe bestemmingsplan beperkt wordt ten opzichte van het vorige regime. De keuze om slechts een beperkt aantal woningen toe te laten in dit gebied, is gebaseerd op de wens om een extensief bebouwd en voornamelijk groen gebied tot stand te brengen. Het verplaatsen van de zone met de wijzigingsbevoegdheid voor een weg zou dan ook niet leiden tot het toestaan van meer woningen.
Zienswijze exploitatieplan.	Dit deel van de zienswijze is gericht op het exploitatieplan dat hoort bij het bestemmingsplan. In een aparte nota van zienszwijzen, of brief behorend bij de vaststelling van het exploitatieplan zal hierop worden teruggekomen.
Zienswijze J. van Gennip	**Reactie gemeente**
Onduidelijk en tegenstrijdig is de wijze van bekendmaken en het zoeken naar het juiste plan.	Het plan is op de wettelijke voorgeschreven wijze tijdig bekendgemaakt en beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. In de publicatie is duidelijk omschreven waar het betreffende gebied is gelegen en alleen al daardoor is het eenvoudig terug te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. De beschikbaarstelling op de gemeentelijke website is een extra service

	richting de burgers. De naamgeving van digitale plannen moet aan bepaalde wettelijke eisen voldoen, maar is daardoor niet altijd even duidelijk. Vaak wordt gekozen voor een andere naam die aan het bestemmingsplan wordt gegeven om dit begrijpelijk en leesbaar te houden, zo ook in dit geval. De naam komt daardoor normaal gesproken niet overeen met de digitale naamgeving. Van onduidelijkheid of tegenstrijdigheid is geen sprake.
Een rechtstreekse kortere verbinding van de Termeerstraat naar de rotonde bij de brandweerkazerne is ooit toegezegd door een voormalig wethouder.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen, maar is niet van invloed op de planvorming.
Een aantal opmerkingen wordt gemaakt over bestaande verkeersregels en het negeren hiervan.	De geldende verkeersregels zijn niet van invloed op het nieuwe bestemmingsplan. Ook het negeren van deze regels staat los van het nieuwe bestemmingsplan. Desondanks zal bekeken worden, in een apart traject, of de aanduidingen op de Burgemeester Termeerstraat voldoende duidelijk zijn.
De bij het bestemmingsplan behorende kaart is te klein.	De verbeelding is opgesteld conform de geldende regels. De digitale versie biedt de mogelijkheid om in te zoomen, waardoor de verbeelding tot in detail te bekijken is.
Niet duidelijk is hoeveel woningen per perceel zijn toegestaan.	Per deelgebied is duidelijk aangegeven wat de maximaal toegestane aantallen zijn. Verdere verduidelijking is niet noodzakelijk. De gebiedsgerichte uitwerking per perceel (of bouwkavel op dat moment) is pas aan de orde als het bestemmingsplan nader uitgewerkt wordt.
Een aantal opmerkingen wordt gemaakt over de woonbestemming en de bouwregels die hierbinnen gelden.	De woonbestemming is specifiek gericht op één enkel pand, Luchen 25. Andere panden met een woonbestemming zijn er niet. De bouwregels gelden alleen voor deze specifieke locatie en bijvoorbeeld niet voor de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Uit te werken woondoeleinden’ daar omheen. Binnen de grenzen van deze woonbestemming mag maximaal 50% van de gronden achter het huis bebouwd worden, met een absoluut maximum van 80 m² voor aanbouwen en bijgebouwen. In de begripsomschrijving is een duidelijke omschrijving van de voorgevellijn opgenomen. Daardoor is ook eenvoudig te bepalen wat de achtergevel is. De diepte van het hoofdgebouw is begrensd door het bouwvlak, de diepte van overige gebouwen door de woonbestemming en maximale oppervlaktematen.
Het plan moet als herzien ontwerp opnieuw ter inzage worden gelegd.	Het bestemmingsplan is conform de wettelijke verplichtingen opgesteld, bekend gemaakt en (digitaal) beschikbaar gesteld. Het bestemmingsplan is, in tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt beweerd, niet onduidelijk. Er is dan ook geen reden om het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.