



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Luistruik fase 2A

Nuenen, 14 januari 2014
corsanummer: 2014.00275

Behoort bij het besluit van de raad van 13 februari 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan Luistruik fase 2A.

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Luistruik fase 2A

Inhoudsopgave

I. Inleiding	2
II. Zienswijzen	3
III. Ambtshalve aanpassingen	20

I. Inleiding

Het bestemmingsplan Luistruik fase 2A betreft het gebied in de noordoosthoek van het oude sportpark De Luistruik. In dit gebied wordt beoogd om maximaal 50 grondgebonden woningen te realiseren.

Het ontwerp voor dit bestemmingsplan heeft van 1 november tot en met 12 december 2013 ter inzage gelegen. Deze termijn van terinzagelegging is als gebruikelijk gepubliceerd op de website van de gemeente, de Staatscourant alsmede op gemeentepagina in het weekblad 'Rond de Linde', dat huis aan huis in de gemeente Nuenen wordt verspreid. Het ontwerpbestemmingsplan kon door een ieder worden ingezien op de landelijke website 'www.ruimtelijkeplannen.nl'.

Zienswijzen

Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging vijf zienswijzen ontvangen.

In deze nota zijn deze zienswijzen in het kort samengevat en wordt hierop gemotiveerd gereageerd. Per zienswijze is voorgesteld of het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan is aangepast.

Bij de behandeling van de zienswijzen is gebruik gemaakt van de originele tekst van de zienswijze. Alle gronden van bezwaar zijn dus volledig behandeld.

Hoorzittingen

Voorafgaand aan het opstellen van deze nota hebben geen (ambtelijke) hoorzittingen plaatsgevonden. Wel heeft op 2 december 2014 een informatieavond plaatsgevonden. Op deze avond zijn de plannen toegelicht door de ontwikkelaar en diens stedenbouwkundige en is er gelegenheid geweest voor het stellen van vragen.

Vaststelling bestemmingsplan

Deze nota maakt deel uit van het vaststellingsbesluit. Naar aanleiding van de zienswijzen is besloten het bestemmingsplan **gewijzigd** vast te stellen. In deze nota zijn ook nog enkele, zogenoemde 'ambtshalve aanpassingen' aangegeven.

De indieners van een zienswijze ontvangen een afschrift van deze nota en van het raadsbesluit.

Tegen een gewijzigd bestemmingsplan kan iedere belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

II. Zienswijzen

De inwoners van Nuenen en eventuele andere belanghebbenden is van 1 november tot en met 12 december 2013 de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van Nuenen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Luistruik fase 2A'.

Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen en instanties gebruik gemaakt:

1. Eigenaar/bewoner Piet van Wijkgaarde 6, 5671 LJ Nuenen
2. Eigenaar/bewoner Piet van Wijkgaarde 16, 5671 LJ Nuenen
3. Eigenaar/bewoner Piet van Wijkgaarde 8, 5671 LJ Nuenen
4. Eigenaar/bewoner Piet van Wijkgaarde 30, 5671 LJ Nuenen
5. Eigenaar/bewoner Piet van Wijkgaarde 4, 5671 LJ Nuenen

Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingebracht en daarmee ontvankelijk. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingekomen.

Behandeling zienswijzen

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
1. Eigenaar/bewoner Piet van Wijkgaarde 6.		
Bestemmingsplan getuigt van gebrek aan visie.	<p>Met het bestemmingsplan "Luistruik fase 2A" wordt de herontwikkeling van een deel van de voormalige locatie sportpark De Luistruik mogelijk gemaakt. Daarmee wordt na de realisering van de in de eerste fase gebouwde woningen verder invulling gegeven aan herontwikkeling van het gebied. Alhoewel de herontwikkeling -ingegeven door de feitelijke omstandigheden op de woningbouwmarkt- in delen plaats vindt en deels ook afwijkt van eerder gedachte plannen betekent dat niet dat geen sprake is geweest van een ruimtelijke en programmatische afweging.</p> <p><i>Ruimtelijke afweging:</i> Het karakter van De Luistruik blijft gehandhaafd. Het concept gaat uit van parkvilla's en woonblokken met grondgebonden woningen als losse elementen in het groen. De exacte situering van de gebouwen is een nadere uitwerking van het plan en wordt elke keer per fase opnieuw bekeken (organische stedenbouw). Omdat er op het moment minder</p>	Bestemmingsplan niet wijzigen. Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan de plaatsgevonden afwijking worden toegelicht.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>behoefte is aan appartementen, is er voor gekozen de rooilijn van het woonblok circa 24 meter in noordelijke richting op te schuiven. Op deze manier ontstaat er één helder compact woonblok van grondgebonden woningen met voldoende groen er omheen. Bij de situering van de bouwblokken is tevens rekening gehouden met de zichtlijnen naar de Clemenskerk. Door het wegvallen van het appartementenbouw aan de noordkant, ontstaat er tussen de Vincent van Goghstraat en het woonblok meer groen. De rooilijn van de gebouwen is hierdoor circa 11,5 meter terug geschoven in zuidelijke richting. Ook de hoogte van de gebouwen is afgenomen. In plaats van appartementengebouwen met 4,5 bouwlagen worden nu grondgebonden woningen van 2 lagen met kap gerealiseerd. Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen waarin aandachtspunten zijn opgenomen met betrekking tot de kwalitatieve uitwerking van het bouwplan. Het hoge ambitieniveau van fase 1 wordt daarmee doorgezet in fase 2A.</p> <p><i>Programmatische afweging:</i> Het oorspronkelijk planconcept voor Park Luistruik gaat uit van ca. 93 GGW en ca. 239 appartementen. Er zijn inmiddels 104 huurappartementen, 28 koopappartementen en 28 grondgebonden woningen gerealiseerd. De appartementenverkoop op Park Luistruik verloopt moeizaam. Met de verkoop van de 28 koopappartementen is gestart in 2008. Hiervan zijn nu nog 3 appartementen beschikbaar. De afzetbaarheid en de economische haalbaarheid van appartementen op Park Luistruik blijkt momenteel zeer onzeker. In de huidige situatie wordt de vraag naar nieuwe woningen vooral uitgeoefend door stellen zonder kinderen en gezinnen met kinderen welke op zoek zijn naar grondgebonden woningen in de vorm van koop of huur. Voor Park Luistruik moet onderscheid gemaakt worden naar de korte en (middel) lange termijn. Op de korte termijn wordt, met inachtneming van het planconcept, ingezet op ontwikkeling van meer grondgebonden woningen in fase 2A ten koste van (12) appartementen. Park Luistruik wordt, afgestemd op de</p>	

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>marktbehoefte, organisch ontwikkeld waardoor op de (middel)lange termijn in vervolgfases wel weer appartementen kunnen worden ontwikkeld.</p> <p>Van belang daarbij is het verder te weten dat sinds het opstellen van het prijswinnend ontwerp De Nuenense Maat (dat overigens nooit is vastgelegd in een bestemmingsplan) een periode van meer dan 10 jaar is verstreken. In die periode heeft het oorspronkelijke ontwerp al eerder veranderingen doorgemaakt. Gezien het tijdsverloop en de marktomstandigheden een naar het oordeel van het college onontkoombaar gegeven.</p> <p>Met het oorspronkelijke idee om het gebied te ontwikkelen tot een bijzondere woonwijk gelegen in het groen zijn die veranderingen vanuit ruimtelijk perspectief beoordeeld. Daarbij is ook het Team Ruimtelijke Kwaliteit -een door de gemeente benoemde commissie van deskundigen- betrokken. Het TRK heeft met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan positief geadviseerd.</p> <p>Voor wat betreft de verdere ontwikkeling van het gebied zal op een zelfde wijze te werk worden gegaan. Die ontwikkeling zal steeds met oog en aandacht voor de al gerealiseerde bebouwing, de dan geldende marktomstandigheden, alsmede het oorspronkelijke idee voor het gebied gebeuren.</p>	
<p>Geen overleg met bewoners van de Luistruik.</p>	<p>Door het college is op 18 december 2012 besloten om -in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening- af te zien van inspraak.</p> <p>Redenen voor het achterwege laten van het inspraaktraject waren dat daarmee tijdwinst kon worden behaald en het gaat om een ontwikkeling die grotendeels in lijn is met eerder ontwikkelde en bekend gemaakte plannen voor het gebied. De inspraak is wettelijk ook niet voorgeschreven.</p> <p>Wel heeft op 2 december 2013 een informatie avond plaatsgevonden waarvoor direct omwonenden rechtstreeks zijn uitgenodigd. In combinatie met de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in</p>	<p>Bestemmingsplan niet wijzigen.</p>

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	te dienen is daarmee naar het oordeel van het college voldoende invulling gegeven aan het overleg met omwonenden.	
Beloofde park verdwijnt voor een belangrijk deel.	<p>De met het bestemmingsplan Luistruik fase 2A voorgestane ontwikkeling wijkt in die zin af van het oorspronkelijke concept dat de in de noordwest hoek van het plangebied voorziene parkvilla's zijn komen te vervallen. In het plan van fase 2A heeft deze ruimte voor een groot deel een groene invulling gekregen. Aan de zijde van de parkvilla's is circa 450 m2 groen ten noorden van het woonhof bij gekomen en circa 500 m2 groen verdwenen. Het aandeel groen in de noordwesthoek van het plan blijft dus nagenoeg gelijk. Daar komt bij dat door het vervallen van de appartementen vanuit de bestaande parkvilla's een vrijer uitzicht is gekomen over het groen richting de Vincent van Goghstraat. In vergelijking met de plannen van 2008 is bij het nu voorliggende plan ook geen sprake van toename van verhard oppervlak.</p> <p>Opgemerkt dient hierbij zoals hiervoor al aangegeven dat deze invulling is besproken met en goed bevonden door het Team Ruimtelijke Kwaliteit.</p> <p>Met betrekking tot een in dit verband gemaakte opmerking over de begrenzing van de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" is het college het met indiener van de zienswijze eens dat de begrenzing van die bestemming onnodig ruim is.</p> <p>Rekening houdend met binnen deze bestemming voorziene ontsluitingsweg en de te realiseren parkeervoorzieningen wordt de begrenzing van deze bestemming aangepast. De grens van de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" zal parallel aan de ontsluitingsweg worden getekend 6,5 meter uit de as van de rijbaan. Het overige gebied van de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" zal de bestemming "Groen" krijgen.</p>	Begrenzing van bestemming "Verkeer - verblijfsgebied" en "Groen" wijzigen. In verband hiermede worden verbeelding en artikel 3 van de regels ook gewijzigd door opname van de aanduiding "ontsluitingsweg".
Parkeerbalans is niet correct.	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgelegd hoe in het te realiseren plan	Bestemmingsplan ambtshalve wijzigen

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In de figuren 9 en 10 van paragraaf 3.2.4 Verkeer wordt die oplossing toegelicht. In figuur 10 zijn een paar woningen die buiten het plangebied liggen en die niet zijn meegenomen bij de parkeerbalans voorzien van een kleur. Daarmee is de suggestie gewekt dat die woningen bij de parkeerbalans zijn betrokken hetgeen niet het geval is. Ter voorkoming van misverstanden zal bedoelde figuur worden aangepast.</p> <p>Ambtshalve is overigens gebleken dat vijf parkeerplaatsen ten noorden van het voormalige hoofdveld die wel onderdeel uitmaken van de parkeerbalans niet binnen de grenzen van het bestemmingsplan zijn meegenomen. In verband hiermee zal het bestemmingsplan op dat onderdeel ambtshalve gewijzigd worden vastgesteld.</p>	<p>door middel van aanpassing van de begrenzing van het plangebied. Tevens zal figuur 10 in de toelichting worden aangepast.</p>
<p>Herziene watertoets is niet correct.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan "Luistruik fase 2A" is aan het Waterschap De Dommel voorgelegd om advies. Door het Waterschap is een positief advies uitgebracht. Het advies van het Waterschap is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.</p>	<p>Bestemmingsplan niet wijzigen.</p>
<p>Bestaande parkvilla's verminderen in waarde.</p>	<p>Mogelijke waardevermindering is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde. Verzoeken om toekenning van planschade in verband met waardevermindering als gevolg van de met het bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling kunnen bij de gemeente worden ingediend tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.</p>	<p>Bestemmingsplan niet wijzigen.</p>
<p>Voorgenomen vestiging van Pleincollege getuigt van onbehoorlijk bestuur.</p>	<p>Door het college wordt de mogelijkheid onderzocht om het op dit moment aan de rand van het plangebied (Sportlaan) gelegen schoolgebouw van het Pleincollege te verplaatsen naar het terrein van de voormalige sportvelden. Op dit moment is echter niet bekend of het daadwerkelijk tot verplaatsing komt. De mogelijk nieuwe locatie is echter niet gelegen binnen de grenzen van voorliggend bestemmingsplan en hier dus niet aan de orde.</p> <p>Als op enig moment daadwerkelijk gekozen wordt voor verplaatsing van het Pleincollege</p>	<p>Bestemmingsplan niet wijzigen.</p>

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	naar een plek op de voormalige sportvelden zal daartoe een bestemmingsplantraject moeten worden gevolgd waarbij in ieder geval ook een ruimtelijke en planologische afweging zal moeten plaatsvinden over de wenselijkheid daarvan. Daarbij zal ook het Team Ruimtelijke Kwaliteit weer worden betrokken.	
2. Eigenaar/bewoner Piet van Wijkgaarde 16.		
Bestemmingsplan getuigt van gebrek aan visie.	<p>Met het bestemmingsplan "Luistruik fase 2A" wordt de herontwikkeling van een deel van de voormalige locatie sportpark De Luistruik mogelijk gemaakt. Daarmee wordt na de realisering van de in de eerste fase gebouwde woningen verder invulling gegeven aan herontwikkeling van het gebied. Alhoewel de herontwikkeling -ingegeven door de feitelijke omstandigheden op de woningbouwmarkt- in delen plaats vindt en deels ook afwijkt van eerder gedachte plannen betekent dat niet dat geen sprake is geweest van een ruimtelijke en programmatische afweging.</p> <p><i>Ruimtelijke afweging:</i> Het karakter van De Luistruik blijft gehandhaafd. Het concept gaat uit van parkvilla's en woonblokken met grondgebonden woningen als losse elementen in het groen. De exacte situering van de gebouwen is een nadere uitwerking van het plan en wordt elke keer per fase opnieuw bekeken (organische stedenbouw). Omdat er op het moment minder behoefte is aan appartementen, is er voor gekozen de rooilijn van het woonblok circa 24 meter in noordelijke richting op te schuiven. Op deze manier ontstaat er één helder compact woonblok van grondgebonden woningen met voldoende groen er omheen. Bij de situering van de bouwblokken is tevens rekening gehouden met de zichtlijnen naar de Clemenskerk. Door het wegvallen van het appartementenbouw aan de noordkant, ontstaat er tussen de Vincent van Goghstraat en het woonblok meer groen. De rooilijn van de gebouwen is hierdoor circa 11,5 meter terug geschoven in zuidelijke richting. Ook de hoogte van de gebouwen is afgenomen. In plaats van</p>	Bestemmingsplan niet wijzigen. Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan de plaatsgevonden afweging worden toegelicht.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>appartementengebouwen met 4,5 bouwlagen worden nu grondgebonden woningen van 2 lagen met kap gerealiseerd. Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen waarin aandachtspunten zijn opgenomen met betrekking tot de kwalitatieve uitwerking van het bouwplan. Het hoge ambitieniveau van fase 1 wordt daarmee doorgezet in fase 2A.</p> <p><i>Programmatistische afweging:</i> Het oorspronkelijk planconcept voor Park Luistruik gaat uit van ca. 93 GGW en ca. 239 appartementen. Er zijn inmiddels 104 huurappartementen, 28 koopappartementen en 28 grondgebonden woningen gerealiseerd. De appartementenverkoop op Park Luistruik verloopt moeizaam. Met de verkoop van de 28 koopappartementen is gestart in 2008. Hiervan zijn nu nog 3 appartementen beschikbaar. De afzetbaarheid en de economische haalbaarheid van appartementen op Park Luistruik blijkt momenteel zeer onzeker. In de huidige situatie wordt de vraag naar nieuwe woningen vooral uitgeoefend door stellen zonder kinderen en gezinnen met kinderen welke op zoek zijn naar grondgebonden woningen in de vorm van koop of huur. Voor Park Luistruik moet onderscheid gemaakt worden naar de korte en (middel) lange termijn. Op de korte termijn wordt, met inachtneming van het planconcept, ingezet op ontwikkeling van meer grondgebonden woningen in fase 2A ten koste van (12) appartementen. Park Luistruik wordt, afgestemd op de marktbehoefte, organisch ontwikkeld waardoor op de (middel)lange termijn in vervolgfases wel weer appartementen kunnen worden ontwikkeld.</p> <p>Van belang daarbij is het verder te weten dat sinds het opstellen van het prijswinnend ontwerp De Nuenense Maat (dat overigens nooit is vastgelegd in een bestemmingsplan) een periode van meer dan 10 jaar is verstreken. In die periode heeft het oorspronkelijke ontwerp al eerder veranderingen doorgemaakt. Gezien het tijdsverloop en de marktomstandigheden een naar het oordeel van het college onontkoombaar gegeven.</p>	

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>Met het oorspronkelijke idee om het gebied te ontwikkelen tot een bijzondere woonwijk gelegen in het groen zijn die veranderingen vanuit ruimtelijk perspectief beoordeeld. Daar bij is ook het Team Ruimtelijke Kwaliteit -een door de gemeente benoemde commissie van deskundigen- betrokken. Het TRK heeft met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan positief geadviseerd.</p> <p>Voor wat betreft de verdere ontwikkeling van het gebied zal op een zelfde wijze te werk worden gegaan. Die ontwikkeling zal steeds met oog en aandacht voor de al gerealiseerde bebouwing, de dan geldende marktomstandigheden, alsmede het oorspronkelijke idee voor het gebied gebeuren.</p>	
<p>Geen overleg met bewoners van de Luistruik.</p>	<p>Door het college is op 18 december 2012 besloten om -in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening- af te zien van inspraak.</p> <p>Redenen voor het achterwege laten van het inspraaktraject waren dat daarmee tijdwinst kon worden behaald en het gaat om een ontwikkeling die grotendeels in lijn is met eerder ontwikkelde en bekend gemaakte plannen voor het gebied. De inspraak is wettelijk ook niet voorgeschreven.</p> <p>Wel heeft op 2 december 2013 een informatieavond plaatsgevonden waarvoor direct omwonenden rechtstreeks zijn uitgenodigd. In combinatie met de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen is daarmee naar het oordeel van het college voldoende invulling gegeven aan het overleg met omwonenden.</p>	<p>Bestemmingsplan niet wijzigen.</p>
<p>Beloofde park verdwijnt voor een belangrijk deel.</p>	<p>De met het bestemmingsplan Luistruik fase 2A voorgestane ontwikkeling wijkt in die zin af van het oorspronkelijke concept dat de in de noordwest hoek van het plangebied voorziene parkvilla's zijn komen te vervallen.</p> <p>In het plan van fase 2A heeft deze ruimte voor een groot deel een groene invulling gekregen. Aan de zijde van de parkvilla's is circa 450 m2 groen ten noorden van het woonhof bij gekomen en circa 500 m2 groen verdwenen. Het aandeel groen in de noordwesthoek van</p>	<p>Begrenzing van bestemming "Verkeer - verblijfsgebied" en "Groen" wijzigen. In verband hiermede worden verbeelding en artikel 3 van de regels ook gewijzigd door opname van de aanduiding "ontsluitingsweg".</p>

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>het plan blijft dus nagenoeg gelijk. Daar komt bij dat door het vervallen van de appartementen vanuit de bestaande parkvilla's een vrijer uitzicht is gekomen over het groen richting de Vincent van Goghstraat. In vergelijking met de plannen van 2008 is bij het nu voorliggende plan ook geen sprake van toename van verhard oppervlak.</p> <p>Opgemerkt dient hierbij zoals hiervoor al aangegeven dat deze invulling is besproken met en goed bevonden door het Team Ruimtelijke Kwaliteit.</p> <p>Met betrekking tot een in dit verband gemaakte opmerking over de begrenzing van de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" is het college het met indiener van de zienswijze eens dat de begrenzing van die bestemming onnodig ruim is. Rekening houdend met binnen deze bestemming voorziene ontsluitingsweg en de te realiseren parkeervoorzieningen wordt de begrenzing van deze bestemming aangepast. De grens van de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" zal parallel aan de ontsluitingsweg worden getekend 6,5 meter uit de as van de rijbaan. Het overige gebied van de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" zal de bestemming "Groen" krijgen.</p>	
Bestaande parkvilla's verminderen in waarde.	Mogelijke waardevermindering is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde. Verzoeken om toekenning van planschade in verband met waardevermindering als gevolg van de met het bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling kunnen bij de gemeente worden ingediend tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.	Bestemmingsplan niet wijzigen.
3. Eigenaar/bewoner Piet van Wijkgaarde 8.		
Bestemmingsplan getuigt van gebrek aan visie.	Met het bestemmingsplan "Luistruik fase 2A" wordt de herontwikkeling van een deel van de voormalige locatie sportpark De Luistruik mogelijk gemaakt. Daarmee wordt na de realisering van de in de eerste fase gebouwde	Bestemmingsplan niet wijzigen. Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan de plaatsgevonden afwe-

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>woningen verder invulling gegeven aan herontwikkeling van het gebied. Alhoewel de herontwikkeling -ingegeven door de feitelijke omstandigheden op de woningbouwmarkt- in delen plaats vindt en deels ook afwijkt van eerder gedachte plannen betekent dat niet dat geen sprake is geweest van een ruimtelijke en programmatische afweging.</p> <p><i>Ruimtelijke afweging:</i> Het karakter van De Luistruik blijft gehandhaafd. Het concept gaat uit van parkvilla's en woonblokken met grondgebonden woningen als losse elementen in het groen. De exacte situering van de gebouwen is een nadere uitwerking van het plan en wordt elke keer per fase opnieuw bekeken (organische stedenbouw). Omdat er op het moment minder behoefte is aan appartementen, is er voor gekozen de rooilijn van het woonblok circa 24 meter in noordelijke richting op te schuiven. Op deze manier ontstaat er één helder compact woonblok van grondgebonden woningen met voldoende groen er omheen. Bij de situering van de bouwblokken is tevens rekening gehouden met de zichtlijnen naar de Clemenskerk. Door het wegvallen van het appartementenbouw aan de noordkant, ontstaat er tussen de Vincent van Goghstraat en het woonblok meer groen. De rooilijn van de gebouwen is hierdoor circa 11,5 meter terug geschoven in zuidelijke richting. Ook de hoogte van de gebouwen is afgenomen. In plaats van appartementengebouwen met 4,5 bouwlagen worden nu grondgebonden woningen van 2 lagen met kap gerealiseerd. Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen waarin aandachtspunten zijn opgenomen met betrekking tot de kwalitatieve uitwerking van het bouwplan. Het hoge ambitieniveau van fase 1 wordt daarmee doorgezet in fase 2A.</p> <p><i>Programmatische afweging:</i> Het oorspronkelijk planconcept voor Park Luistruik gaat uit van ca. 93 GGW en ca. 239 appartementen. Er zijn inmiddels 104 huurappartementen, 28 koopappartementen en 28 grondgebonden woningen gerealiseerd.</p>	<p>ging worden toegelicht.</p>

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>De appartementenverkoop op Park Luistruik verloopt moeizaam. Met de verkoop van de 28 koopappartementen is gestart in 2008. Hiervan zijn nu nog 3 appartementen beschikbaar. De afzetbaarheid en de economische haalbaarheid van appartementen op Park Luistruik blijkt momenteel zeer onzeker. In de huidige situatie wordt de vraag naar nieuwe woningen vooral uitgeoefend door stellen zonder kinderen en gezinnen met kinderen welke op zoek zijn naar grondgebonden woningen in de vorm van koop of huur. Voor Park Luistruik moet onderscheid gemaakt worden naar de korte en (middel) lange termijn. Op de korte termijn wordt, met inachtneming van het planconcept, ingezet op ontwikkeling van meer grondgebonden woningen in fase 2A ten koste van (12) appartementen. Park Luistruik wordt, afgestemd op de marktbehoefte, organisch ontwikkeld waardoor op de (middel)lange termijn in vervolgfases wel weer appartementen kunnen worden ontwikkeld.</p> <p>Van belang daarbij is het verder te weten dat sinds het opstellen van het prijswinnend ontwerp De Nuenense Maat (dat overigens nooit is vastgelegd in een bestemmingsplan) een periode van meer dan 10 jaar is verstreken. In die periode heeft het oorspronkelijke ontwerp al eerder veranderingen doorgemaakt. Gezien het tijdsverloop en de marktomstandigheden een naar het oordeel van het college onontkoombaar gegeven.</p> <p>Met het oorspronkelijke idee om het gebied te ontwikkelen tot een bijzondere woonwijk gelegen in het groen zijn die verandering vanuit ruimtelijk perspectief beoordeeld. Daarbij is ook het Team Ruimtelijke Kwaliteit -een door de gemeente benoemde commissie van deskundigen- betrokken. Het TRK heeft met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan positief geadviseerd.</p> <p>Voor wat betreft de verdere ontwikkeling van het gebied zal op een zelfde wijze te werk worden gegaan. Die ontwikkeling zal steeds met oog en aandacht voor de al gerealiseerde bebouwing, de dan geldende marktomstandig</p>	

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	heden, alsmede het oorspronkelijke idee voor het gebied gebeuren.	
Geen overleg met bewoners van de Luistruik.	<p>Door het college is op 18 december 2012 besloten om -in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening- af te zien van inspraak.</p> <p>Redenen voor het achterwege laten van het inspraaktraject waren dat daarmee tijdwinst kon worden behaald en het gaat om een ontwikkeling die grotendeels in lijn is met eerder ontwikkelde en bekend gemaakte plannen voor het gebied. De inspraak is wettelijk ook niet voorgeschreven.</p> <p>Wel heeft op 2 december 2013 een informatie avond plaatsgevonden waarvoor direct omwonenden rechtstreeks zijn uitgenodigd. In combinatie met de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen is daarmee naar het oordeel van het college voldoende invulling gegeven aan het overleg met omwonenden.</p>	Bestemmingsplan niet wijzigen.
Belofde park verdwijnt voor een belangrijk deel.	<p>De met het bestemmingsplan Luistruik fase 2A voorgestane ontwikkeling wijkt in die zin af van het oorspronkelijke concept dat de in de noordwest hoek van het plangebied voorziene parkvilla's zijn komen te vervallen.</p> <p>In het plan van fase 2A heeft deze ruimte voor een groot deel een groene invulling gekregen. Aan de zijde van de parkvilla's is circa 450 m2 groen ten noorden van het woonhof bij gekomen en circa 500 m2 groen verdwenen. Het aandeel groen in de noordwesthoek van het plan blijft dus nagenoeg gelijk.</p> <p>Daar komt bij dat door het vervallen van de appartementen vanuit de bestaande parkvilla's een vrijer uitzicht is gekomen over het groen richting de Vincent van Goghstraat.</p> <p>Opgemerkt dient hierbij zoals hiervoor al aangegeven dat deze invulling is besproken met en goed bevonden door het Team Ruimtelijke Kwaliteit.</p> <p>Met betrekking tot een in dit verband gemaakte opmerking over de begrenzing van de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" is het college het met indiener van de zienswijze</p>	Begrenzing van bestemming "Verkeer - verblijfsgebied" en "Groen" wijzigen. In verband hiermede worden verbeelding en artikel 3 van de regels ook gewijzigd door opname van de aanduiding "ontsluitingsweg".

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>eens dat de begrenzing van die berstemming onnodig ruim is.</p> <p>Rekening houdend met binnen deze bestemming voorziene ontsluitingsweg en de te realiseren parkeervoorzieningen wordt de begrenzing van deze bestemming aangepast. De grens van de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" zal parallel aan de ontsluitingsweg worden getekend 6,5 meter uit de as van de rijbaan.</p> <p>Het overige gebied van de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" zal de bestemming "Groen" krijgen.</p>	
Bestaande parkvilla's verminderen in waarde.	Mogelijke waardevermindering is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde. Verzoeken om toekenning van planschade in verband met waardevermindering als gevolg van de met het bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling kunnen bij de gemeente worden ingediend tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.	Bestemmingsplan niet wijzigen.
4. Eigenaar/bewoner Piet van Wijkgaarde 30.		
Ontsluiting van en naar busstation ontbreekt.	<p>De voetpadenstructuur zoals die wordt getoond in de toelichting van het bestemmingsplan sluit aan op de bestaande voetpaden in de omgeving. Hierbij zijn het aantal voetpaden beperkt gehouden om de verharding in het park zo minimaal mogelijk te houden, waardoor het groene karakter van het park in stand blijft.</p> <p>Daarnaast moet worden voorkomen dat er een wandelroute gaat ontstaan door het parkeerhof (achterterrein van de bewoners) van fase 2A.</p> <p>De bushalte bevindt zich aan de zuidkant van het woonblok van fase 2A. Door de aanleg van nieuwe voetpaden ten zuiden van het bouwblok van fase 2A voldoet de bereikbaarheid van de bushalte aan de richtlijnen.</p> <p>De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan laten een andere inrichting van de openbare ruimte (inclusief de ligging van fiets- en wandelpaden) overigens toe,</p>	Bestemmingsplan niet wijzigen.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	zodat een andere route naar en van de bushalte altijd nog tot de mogelijkheden behoort als dit in de toekomst nodig mocht zijn.	
Er zijn betere fietsvoorzieningen nodig.	<p>In het stedenbouwkundig plan en in het bestemmingsplan zijn geen aparte fietsvoorzieningen opgenomen. Binnen een 30km zone is het gebruikelijk dat de fietser gebruik maakt van de rijbanen voor het autoverkeer. De rijbaan voor het autoverkeer sluit aan op de Vincent van Goghstraat en daarmee op de doorgaande fietspaden.</p> <p>Het noordelijk plandeel van De Luistruik is hiermee voor de fiets goed bereikbaar. Bij de verdere ontwikkeling van De Luistruik richting het zuiden kan eventueel een extra fietsvoorziening worden gerealiseerd in aansluiting op het Dwerspad. Deze ontwikkeling valt echter buiten de scope van dit bestemmingsplan.</p> <p>Vanuit verkeersveiligheid voor met name de fietser is er voor gekozen het fietspad langs de Vincent van Goghstraat niet rechtstreeks te verbinden met de ventweg voor het appartementencomplex Lange Akker. De haaks geparkeerde voertuigen op de ventweg en fietsverkeer vormen een onwenselijke combinatie. Dit in verband met het slechte zicht op het fietsverkeer tijdens het manoeuvreren. Het fietspad buigt daarom af naar de Vincent van Goghstraat.</p> <p>De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan laten een andere inrichting van de openbare ruimte (inclusief de ligging van fiets- en wandelpaden) echter toe, zodat een andere oplossing voor fietsroutes binnen het plangebied altijd nog tot de mogelijkheden behoort.</p>	Bestemmingsplan niet wijzigen
Indien pleincollege in plan Luistruik is sprake van waardevermindering voor huidige eigenaars van woningen in Park Luistruik.	<p>Met het bestemmingsplan "Luistruik fase 2A" wordt geen verplaatsing van het Pleincollege voorgestaan. Van waardevermindering als gevolg van een eventuele toekomstige verplaatsing van het Pleincollege is dus geen sprake.</p> <p>Mogelijke waardevermindering is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde. Verzoeken om toekenning</p>	Bestemmingsplan niet wijzigen.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	van planschade in verband met waardevermindering als gevolg van de met het bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling kunnen bij de gemeente worden ingediend tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.	
5. Eigenaar/bewoner Piet van Wijkgaarde 4		
<p>Onderbouwing en verantwoording van wijziging ten opzichte van oorspronkelijke plannen ontbreekt.</p>	<p>Met het bestemmingsplan "Luistruik fase 2A" wordt de herontwikkeling van een deel van de voormalige locatie sportpark De Luistruik mogelijk gemaakt. Daarmee wordt na de realisering van de in de eerste fase gebouwde woningen verder invulling gegeven aan herontwikkeling van het gebied. Alhoewel de herontwikkeling -ingegeven door de feitelijke omstandigheden op de woningbouwmarkt- in delen plaats vindt en deels ook afwijkt van eerder gedachte plannen betekent dat niet dat geen sprake is geweest van een ruimtelijke en programmatische afweging.</p> <p><i>Ruimtelijke afweging:</i> Het karakter van De Luistruik blijft gehandhaafd. Het concept gaat uit van parkvilla's en woonblokken met grondgebonden woningen als losse elementen in het groen. De exacte situering van de gebouwen is een nadere uitwerking van het plan en wordt elke keer per fase opnieuw bekeken (organische stedenbouw). Omdat er op het moment minder behoefte is aan appartementen, is er voor gekozen de rooilijn van het woonblok circa 24 meter in noordelijke richting op te schuiven. Op deze manier ontstaat er één helder compact woonblok van grondgebonden woningen met voldoende groen er omheen. Bij de situering van de bouwblokken is tevens rekening gehouden met de zichtlijnen naar de Clemenskerk. Door het wegvallen van het appartementenbouw aan de noordkant, ontstaat er tussen de Vincent van Goghstraat en het woonblok meer groen. De rooilijn van de gebouwen is hierdoor circa 11,5 meter terug geschoven in zuidelijke richting. Ook de hoogte van de gebouwen is afgenomen. In plaats van appartementengebouwen met 4,5 bouwlagen</p>	<p>Bestemmingsplan niet wijzigen. Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan de plaatsgevonden afwijking worden toegelicht.</p>

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>worden nu grondgebonden woningen van 2 lagen met kap gerealiseerd. Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen waarin aandachtspunten zijn opgenomen met betrekking tot de kwalitatieve uitwerking van het bouwplan. Het hoge ambitieniveau van fase 1 wordt daarmee doorgezet in fase 2A.</p> <p><i>Programmatische afweging:</i> Het oorspronkelijk planconcept voor Park Luistruik gaat uit van ca. 93 GGW en ca. 239 appartementen. Er zijn inmiddels 104 huurappartementen, 28 koopappartementen en 28 grondgebonden woningen gerealiseerd. De appartementenverkoop op Park Luistruik verloopt moeizaam. Met de verkoop van de 28 koopappartementen is gestart in 2008. Hiervan zijn nu nog 3 appartementen beschikbaar. De afzetbaarheid en de economische haalbaarheid van appartementen op Park Luistruik blijkt momenteel zeer onzeker. In de huidige situatie wordt de vraag naar nieuwe woningen vooral uitgeoefend door stellen zonder kinderen en gezinnen met kinderen welke op zoek zijn naar grondgebonden woningen in de vorm van koop of huur. Voor Park Luistruik moet onderscheid gemaakt worden naar de korte en (middel) lange termijn. Op de korte termijn wordt, met inachtneming van het planconcept, ingezet op ontwikkeling van meer grondgebonden woningen in fase 2A ten koste van (12) appartementen. Park Luistruik wordt, afgestemd op de marktbehoefte, organisch ontwikkeld waardoor op de (middel)lange termijn in vervolgfases wel weer appartementen kunnen worden ontwikkeld.</p> <p>Van belang daarbij is te weten dat sinds het opstellen van het prijswinnend ontwerp De Nuenense Maat (dat overigens nooit is vastgelegd in een bestemmingsplan) een periode van meer dan 10 jaar is verstreken. In die periode heeft het oorspronkelijke ontwerp al eerder veranderingen doorgemaakt. Gezien het tijdsverloop en de marktomstandigheden een naar het oordeel van het college onontkoombaar gegeven.</p>	

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'
	<p>Met het oorspronkelijke idee om het gebied te ontwikkelen tot een bijzondere woonwijk gelegen in het groen zijn die verandering vanuit ruimtelijk perspectief beoordeeld. Daarbij is ook het Team Ruimtelijke Kwaliteit -een door de gemeente benoemde commissie van deskundigen- betrokken. Het TRK heeft met betrekking tot het voorliggende berstemming plan positief geadviseerd.</p> <p>Voor wat betreft de verdere ontwikkeling van het gebied zal op een zelfde wijze te werk worden gegaan. Die ontwikkeling zal steeds met oog en aandacht voor de al gerealiseerde bebouwing alsmede het oorspronkelijke idee voor het gebied gebeuren.</p>	
<p>Vragen om beslissing over het bestemmingsplan even te bevriezen om tijd te nemen voor herbezinning</p>	<p>Realisering van fase 1 van Park De Luistruik heeft al weer een aantal jaren geleden plaatsgevonden. In de periode daarna heeft de gemeente in overleg met de ontwikkelaar nadrukkelijk gezien hoe tot de ontwikkeling van een volgende fase kon worden gekomen. Als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden is bijstelling van de oorspronkelijke plannen noodzakelijk gebleken. De afwijking van die eerdere plannen is echter zo beperkt mogelijk gehouden en is ook voorgelegd aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit. Met het nu voorliggende plan wordt naar het oordeel van het college dan ook voldaan aan de gemeentelijk ambitie om tot een kwalitatief goed plan te komen en kan de volgende fase van Plan De Luistruik ook daadwerkelijk van start gaan.</p>	<p>Bestemmingsplan niet herzien.</p>

III. Ambtshalve aanpassingen

Los van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, bestaat er aanleiding om het bestemmingsplan nog op andere onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zogenoemde ‘aanpassingen ambtshalve’).

	Voorstellen	Voorstel wijziging in het bestemmingsplan
1.	Gebleken is dat vijf parkeerplaatsen ten noorden van het voormalige hoofdveld die wel onderdeel uitmaken van de parkeerbalans niet binnen de grenzen van het bestemmingsplan zijn meegenomen. In verband hiermee zal het bestemmingsplan gewijzigd dienen te worden.	Plangrens en begrenzing van bestemming “Verkeer - verblijfsgebied” wijzigen ter plaatste van de vijf parkeerplaatsen.