

Gabriel van Houtert

Van: Venderbos, Janco <JVenderbos@dommel.nl>
Verzonden: woensdag 14 oktober 2015 23:41
Aan: Gabriel van Houtert
CC: Frenken, Ilya
Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Luchen te Mierlo
Bijlagen: 36954_1.pdf

Beste Gabriel,

Hierbij stuur ik je op de valreep mijn zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Groot Luchen te Mierlo. Gezien mijn volle agenda is het helaas niet meer gelukt om tot een afspraak te komen om het ontwerpbestemmingsplan en de toegevoegde waterparagraaf in de bijlage met je te bespreken. Ik heb nog getracht je telefonisch te bereiken, helaas is dat deze week ook niet meer gelukt.

De zienswijze wordt per post nagestuurd, maar ik ga er vanuit dat je dit exemplaar alvast kan inboeken, zodat de reactie in elk geval binnen de termijn is.

Morgen zit mijn agenda vrij vol, maar ik zorg ervoor dat ik je aanstaande vrijdag bel om de inhoud van deze zienswijze te bespreken. Afhankelijk van de belangen van de gemeente in deze ruimtelijke procedure kunnen we eventueel nog nadere afspraken maken. Daar heb ik het dan graag met je over.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

Janco Venderbos
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
+31411618611
www.dommel.nl



Waterschap
De Dommel



Deze e-mail en bijgesloten bestanden zijn vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Indien u deze e-mail per abuis ontvangt verzoeken wij U contact op te nemen met de systeembeheerder: ict@dommel.nl.

Deze voettekst is tevens een bevestiging dat dit bericht is gescand op de aanwezigheid van virussen.

Gemeente Geldrop-Mierlo
De heer G. van Houtert
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Boxtel	: 14 oktober 2015	behandeld door	: Janco Venderbos
ons kenmerk	: Z32841/U36954	doorkiesnummer	: (0411) 618 611
uw kenmerk	: 2015.15144	e-mailadres	: jVenderbos@dommel.nl
onderwerp	: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Luchen te Mierlo	bijlagen	: -
		verzonden	: 14 oktober 2015

Geachte heer Van Houtert,

Op 3 september 2015 ontving ik van u het ontwerp bestemmingsplan Groot Luchen te Mierlo. Het waterschap is in het kader van het vooroverleg over dit plan geraadpleegd, maar heeft in dit stadium geen volledige inhoudelijke reactie kunnen geven aangezien de waterhuishouding nog niet was uitgewerkt. Met dit schrijven maak ik gebruik van de mogelijkheid om mijn zienswijze op het plan te geven.

Ik verzoek u de onderstaande opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken. Uiteraard ben ik bereid een toelichting te geven op de gemaakte opmerkingen.

Verbeelding

- Gelet op de functie en het waterhuishoudkundige belang van de binnen het plangebied gelegen leggerwatergangen, verzoek ik u deze van insteek tot insteek volledig als water te bestemmen (zie bijlage 1).
- Binnen het plangebied is een rioolgemaal van het waterschap gelegen. Ik verzoek u het rioolgemaal aan te duiden met de functieaanduiding "gemaal" (code gm). Het opnemen van deze aanduiding schept vooral voor omwonenden meer duidelijkheid over de activiteiten ter plaatse en mogelijke bijbehorende hinder.
- Op de verbeelding is een persleiding van het waterschap opgenomen. Ik heb echter geconstateerd dat een gedeelte van de persleiding (in de zuidwesthoek van het plangebied) ontbreekt. Ik verzoek u dit gedeelte van de persleiding alsnog inclusief een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding (zie bijlage 2) op te nemen.

Indien gewenst kunnen de digitale bestanden van de leggerwatergangen en de persleidingen worden aangeleverd. Ik verzoek u hiervoor contact op te nemen met de heer J. Venderbos.

Regels

- In artikel 1, begrippenlijst, zie ik graag het begrip water- en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen.
- In de regels dient de bestemming water te worden toegevoegd.
- In artikel 16.1 wordt gesproken over een vrijwaringszone ter breedte van 2 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Gezien de diameter van de persleiding is dit niet voldoende en zie ik graag een vrijwaringszone van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding terugkomen in dit artikel.
- In artikel 9 van de regels zie ik graag ter bescherming van ecologische waarden het beschermingsregime terugkomen conform artikel 11 Verordening ruimte.
- Voor de verschillende woongebieden is het van belang dat de opgave voor waterberging wordt vastgelegd in de regels. Hiertoe is in het plan een poging gedaan, echter zijn de opgenomen regels in de artikelen 12 t/m 14 niet eenduidig en dekken deze wat mij betreft niet de volledige lading. Ik vraag u onderstaande tekstvoorstellen (per woontype) te verwerken in de regels:
 - Artikel 12, wonen-2: Het gebruik conform de bestemming Wonen-2 is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
 - Artikel 13, wonen-3: Het gebruik conform de bestemming Wonen-3 is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
 - Artikel 14, woongebied-uit te werken: De voor de uit te werken woongebieden benodigde waterberging dient verzekerd te zijn."

Toelichting

In de waterparagraaf (4.8) ontbreekt een samenvatting van de bergingsopgave van het oorspronkelijke plangebied (uitgewerkt in een tweetal uitwerkingsplannen) en de drie toegevoegde gebieden. Dat zijn twee kleinere gebieden te westen en zuidwesten van het moederplan. Het derde gebied is het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied is de bergingsopgave vastgelegd in het waterhuishoudkundig plan van Grontmij. Inmiddels is één watervergunning verleend voor de realisatie van waterberging rondom de Luchense Wetering. Verder is de procedure voor een tweede watervergunning gestart voor de toename van verharding en de bijbehorende waterberging voor het westelijke woongebied.

Een samenvatting door middel van een helder figuur en bijbehorende tabel met de bergingsopgaven per deelgebied van dit bestemmingsplan zal voor een ieder duidelijkheid scheppen. Het heeft de voorkeur om ook aan te geven voor welke gebieden en oppervlakten reeds een vergunningprocedure loopt of heeft gelopen.

Tenslotte stel ik voor om een bouwpeiladvies op te nemen in dit bestemmingsplan (bijvoorbeeld 30 cm boven wegpeil) om schade bij eventuele wateroverlast door hevige neerslag te voorkomen.

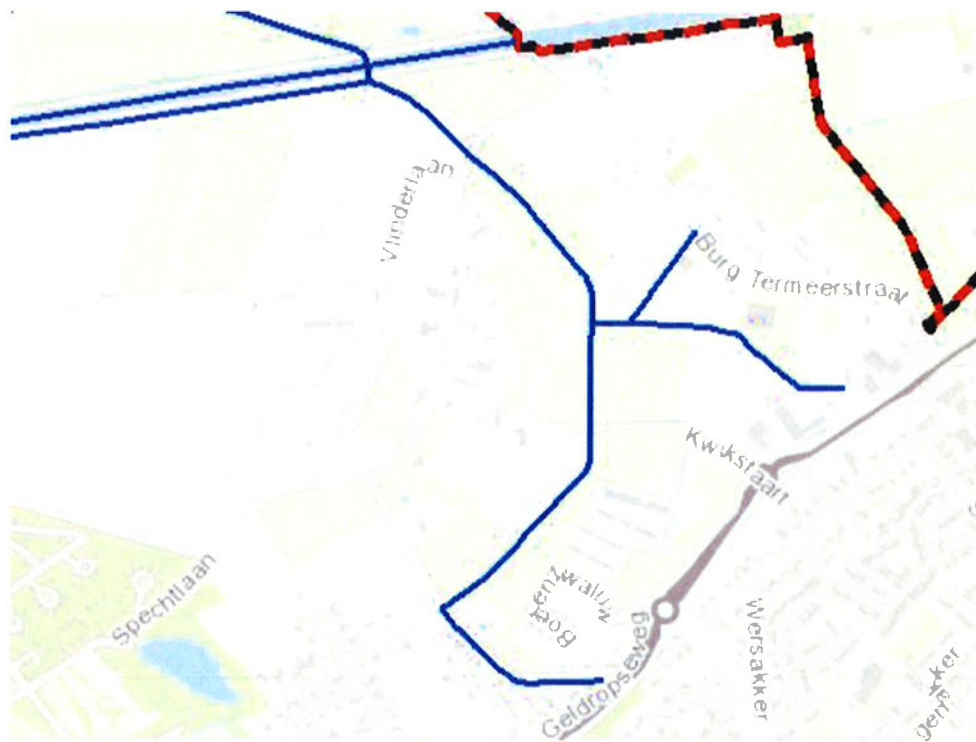
Vragen?

Ik ga er vanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd. Heeft u vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact op met de heer J. Venderbos via bovenstaand telefoonnummer. (0411) 618 611.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

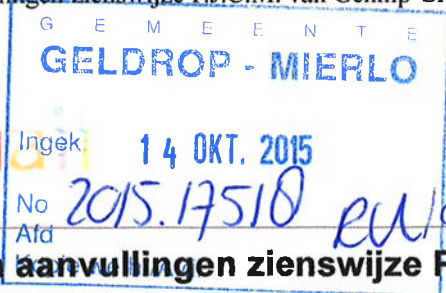
Edwin van der Schoot
Procesmanager Externe Planvorming

Bijlage 1 Situering leggerwatergangen



Bijlage 2 Situering ontbrekende deel persleiding





is eerder per mail ontvangen en ingeboekt onder 2015.17415

Mark van Gennip <markvangennip@gmail.com>

Pro-forma aanvullingen zienswijze P.J.C.M. van Gennip Groot-Luchen

2 messages

Mark van Gennip <markvangennip@gmail.com> Tue, Oct 13, 2015 at 10:09 PM

To: gemeente@geldrop-mierlo.nl, Han Van Gennip <hanvangennip@hotmail.com>

Geachte raad,

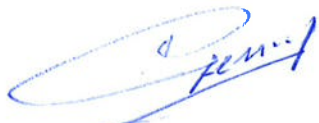
Namens P.J.C.M. van Gennip dien ik een aanvullende pro-forma zienswijze in, op bestemmingsplan Groot-Luchen.

Deze aanvullingen zullen binnen een week aan u worden toegezonden.

Dit verzoek tot pro-forma aanvulling, ondertekend door P.J.C.M. van Gennip, zal zo spoedig mogelijk bij u worden bezorgd.

Met vriendelijke groet,


Mark van Gennip
Velduil 13
5731 XG Mierlo


Peter van Gennip

Gemeente Geldrop <gemeente@geldrop-mierlo.nl>

Tue, Oct 13, 2015 at 10:10 PM

To: Mark van Gennip <markvangennip@gmail.com>

Dit is een automatisch e-mailbericht naar aanleiding van uw e-mail aan de gemeente Geldrop-Mierlo.

Wij gaan uw e-mail registreren en zo spoedig mogelijk in behandeling nemen.

Heeft u nog vragen, neem dan contact op met de gemeente Geldrop-Mierlo via telefoonnummer 2015.

De gemeente is telefonisch bereikbaar op werkdagen van maandag tot en met donderdag van 8.30 tot 17.00 uur en op vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Denk aan het milieu voor u besluit deze e-mail te printen.

Deze e-mail is gescand met mailmarshat, sophos en mcafee.

bvo zonder termijn

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek.	15 OKT. 2015
No	2015.17527
Afd	RU/Gabriel v Houtert
Kopie weth./Afd.	

BEZWAARSCHRIFT

Gemeente Geldrop-Mierlo
T.a.v. de heer G. van Houtert
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Mierlo, 11 oktober 2015

Geachte heer Van Houtert,

Hierbij dienen wij bezwaar in tegen het plan uitbreiding Luchen 2, Groot Luchen, bebouwing tussen St. Catharinaweg en Fazantlaan te Mierlo.

Wij zijn op de Fazantlaan 40 gaan wonen wegens het landelijke karakter, echter zoals wij de laatste plannen gezien hebben blijft hier weinig van over.

Voor ons is het onacceptabel dat de nieuwbouw strak aansluit tegen ons kavel. We gaan er dan ook vanuit als er gebouwd wordt dat hier een groenbuffer (ca. 10 meter breed) tussen bestaand en nieuwbouw komt en dat de eerste woningen aansluitend aan ons perceel alleen uitgevoerd mogen worden met 1 bouwlaag, type bungalow, zodat het vrije uitzicht niet belemmerd wordt en wij geen inkijk in onze privacy hebben.

Uiteraard betekent dit nog steeds een derving van ons woongenot en we zullen, op het moment dat de plannen definitief zijn (bouwkavels en bebouwing) hierop planschade indienen. Nogmaals; een groenzone en lage bebouwing is wat ons betreft een minimale voorwaarde.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

TJH. Verheijen
Fazantlaan 40
5731 XT Mierlo

bvo zonder termijn

BEZWAARSCHRIFT

Gemeente Geldrop-Mierlo
T.a.v. De heer G. van Houtert
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek.	15 OKT. 2015
No	2015.17526
Afd	RM / Gabriël v Houtert
Kopie weth./Afd.	

Mierlo, 11 oktober 2015

Geachte heer Van Houtert,

Hierbij dienen wij bezwaar in tegen het plan uitbreiding Luchen 2, Groot Luchen (zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling).

Gezien de ecologische hoofdstructuur, een natuurlijke buffer tussen recreatiepark Het Wolfsven en de huidige bebouwing, is het voor ons niet aanvaardbaar dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Bij aankoop van onze woning hebben wij hiernaar geïnformeerd en ons is toen medegedeeld dat aan de voorzijde tussen Fazantlaan en Het Wolfsven nooit bebouwing zou komen omdat dit onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur.

Indien u toch voornemens bent dit voort te zetten zullen wij alles in het werk stellen om dit te stoppen.

Indien uiteindelijk het bestemmingsplan wijzigd zijn wij genoodzaakt planschade te eisen wegens gederfd woongenot.

Met vriendelijke groet,

Theo Verheijen
Fazantlaan 40
5731 XT Mierlo

lw zonder termijn

GC Bent - Neuteleers
Fazantlaan 17
5731 XS Mierlo
10 oktober 2015

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek.	13 OKT, 2015
No	2015.17337
Afd	RU G. v. l. o. u. l. e. t.
Kopie weth./Afd.	

Gemeente Geldrop-mierlo
College van burgemeester en wethouders
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Betreft: Bezwaar tegen ontwerp bestemmingsplan groot luchen

Geachte Heer/Mevrouw,

Via deze weg wil ik graag bezwaar maken tegen het "ontwerp bestemmingsplan groot luchen" en vooral tegen de uitbreiding van het bestemmingsplan in zuid westelijke richting, langs de Luchenseide.


Wij wonen als meer als 20 jaar met veel plezier aan de rand van onze wijk, met veel uitzicht en een mooie groene omgeving. Deze omgeving werd onder andere mogelijk gemaakt door de "buffer" rond de Ecologische Hoofd Structuur; de zogenaamde "blauw-groene mantel". Dit ligt ook vast in de "Verordening ruimte 2014" van de provincie, en is ook vermeld in het bestemmingsplan van het Wolfsven. Deze "blauw-groene mantel" vormt een belangrijke factor in ons woongenot, en de waarde van onze woning.

Hoewel het bestemmingsplan (par. 2.2) aankaart dat er "voldoende rekening" moet worden gehouden met de kenmerken van de groen-blauwe mantel, wordt er niet vermeld hoe dit gaat gebeuren: Het gebied is namelijk aangeduid als "wijzingsgebied", hierdoor heb ik geen inzicht in hoeverre de later uit te werken bebouwing mijn woonomgeving aantast of de blauw-groene buffer mantel te niet doet. Dit terwijl de komst van "Luchen 2" al een grote negatieve invloed heeft gehad op onze woonomgeving!

De in dit ontwerp gebruikte constructie beperkt mij dus in mijn inspraakrecht, en dat is dan ook de kern van mijn bezwaar!

Graag ontvang ik van u een bevestiging dat deze brief in goede orde is ontvangen en dat dit bezwaarschrift in behandeling is genomen.

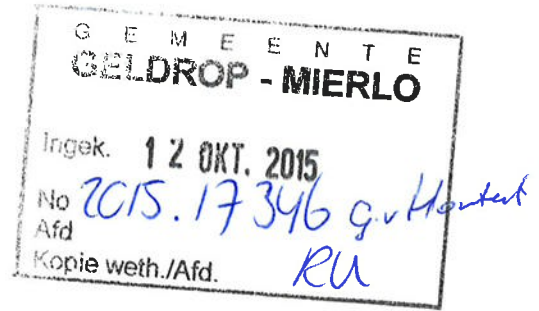
Hoogachtend,


GC Bent - Neuteleers

G.C. BENT

bus zonder kennis

Jan Kooijmans
Luchenseheide 17
5731 PX, Mierlo
oktober 9, 2015



Gemeente Geldrop-mierlo
College van burgemeester en wethouders
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Betreft: Bezwaar tegen ontwerp bestemmingsplan groot luchen

Geachte Heer/Mevrouw,

Via deze weg wil ik graag bezwaar maken tegen het "ontwerp bestemmingsplan groot luchen" en met name tegen de uitbreiding van het bestemmingsplan in zuid westelijke richting, langs de Luchenseheide.

Ruim anderhalf jaar geleden kochten wij de woning aan de Luchenseheide 17 en hebben wij ons uitgebreid laten voorlichten over de plannen omtrent "Luchen 2".

Navraag bij diverse partijen, waaronder de gemeente, leverde ons op dat de wijk zou komen tot de kruising Luchenseheide-Fazantlaan. Daar stopte het bestemmingsplan "luchen 2", en vanaf hier gold een "buffer", de zogenaamde "blauw-groene mantel". Dit lag ook vast in de "Verordening ruimte 2014" van de provincie, en is ook vermeld in het bestemmingsplan van het Wolfsven. Deze "blauw-groene mantel" vormt een belangrijke factor in ons woongenot en de waarde van onze woning.

Hoewel het bestemmingsplan (par. 2.2) aankaart dat er "voldoende rekening" moet worden gehouden met de kenmerken van de groen-blauwe mantel, wordt er niet vermeld hoe dit gaat gebeuren: Het gebied is namelijk aangeduid als "wijzingsgebied", hierdoor heb ik geen inzicht in hoeverre de later uit te werken bebouwing mijn woonomgeving aantast, of zelfs de blauw-groene buffer mantel te niet doet.

De in dit ontwerp gebruikte constructie beperkt mij dus in mijn inspraakrecht, en dat is dan ook de kern van mijn bezwaar!

Graag ontvang ik van u een bevestiging dat deze brief in goede orde is ontvangen en dat dit bezwaarschrift in behandeling is genomen.

Hoogachtend,

Jan Kooijmans

bus zonder termyn

Helma Dillen

Van: leja.schippers@gmail.com
Verzonden: woensdag 7 oktober 2015 13:37
Aan: Gemeente Geldrop
Onderwerp: Bezwaarschrift bestemmingsplan Groot-Luchen Mierlo

G E M E E N T E
GELDROP - MIERLO

Ingek. -7 OKT. 2015

No 2015. 17100

Afd

Kopie weth./Afd.

RW/Gabriel
v10/10/15

Geacht College.

Geruime tijd maken vele bewoners wijk Luchen te Mierlo zich grote zorgen wat betreft de ruimtelijke indeling van de wijk Luchen A. bereikbaarheid B. voorziening C. Wolfsven.

A. Bereikbaarheid van de nieuwe wijken is voor vele bewoners slecht bereikbaar bij climiteiten en noodgevallen Oorzaak van deze ontwikkeling is dat men nog steeds zit na ruim 6 jaar met aankoop van gronden van eigenaren deze procedure is niet goed afgewikkeld met bovengenoemde gevolgen, hierdoor slechte aansluiting rotondes Geldropseweg

B. Winkels die toch noodzakelijk zij voor de dagelijkse boodschappen zijn op 5km verwijderd van deze nieuwe wijken, in de nieuwe uitbreiding zijn deze niet voorzien.

C. Afstand met recreatiegebied Wolfsven dat deel uitmaakt van de groenblauwe mantel tussen de nieuwe wijken word ernstig bedreigd.

Vele bewoners maken zich hierover terecht grote zorgen, en vragen zich af of de plannenlogische Dienst Geldrop-Mierlo voldoende capaciteit heeft voor de uitwerking van deze plannen. Ook een werkelijk totaal plan van het geheel gebied Luchen ontbreekt.

Hopend dat Uw College de nodige maatregelen neemt en het een en ander kan corrigeren.

M. Vr. Gr. J. Schippers Fazantlaan 38. 5731 XT Mierlo

Verstuurd vanaf mijn iPad

bro zonder termijn

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek.	10 OKT. 2015
No	2015. 17262
Afd	Ru G. van Houtek
Kopie weth./Afd.	

Jerry Smits

Van: leja.schippers@gmail.com
Verzonden: zaterdag 10 oktober 2015 10:37
Aan: Gemeente Geldrop
Onderwerp: Bezwaarschrift bestemmingsplan Groot-Luchen Mierlo

Aanvulling op ons bezwaarschrift d.d. 7okt. 2015

Geachte College.

Door de uitbreiding Groot-Luchen Mierlo maken wij ons ook zorgen over waardevermindering Van onze woning, nu het vrij gebied word aangetast door bebouwing

Hopend op Uw reactie J.Schippers Fazantlaan 38. 5731 X.T. Mierlo

Verstuurd vanaf mijn iPad

bvo zonder termijn

Raad van de gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Dan de Raad

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek.	- 8 OKT. 2015
No	2015.17095
Afd	Ku 1 Gebied. v. houdere
Kopie weth./Afd.	geffte

Betreft: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Groot Luchen

Leende, 2 oktober 2015,

Geachte raad,

Bij brief van 1 april 2008 (uw kenmerk 2008.00194/2008.02995) heeft het college verklaard in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan mijn verzoek om de bouw van een woning mogelijk te maken op het perceel kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummer 751, gelegen tussen de percelen Burgemeester Termeerstraat 12 en 16 te Mierlo.

U heeft daarbij aangegeven echter eerst een integrale studie naar een invulling van dit gebied te willen afwachten. Nadat die studie was afgerond is tijdens een mondeling overleg van ambtelijke zijde (stedenbouwkundige) aangegeven dat mijn verzoek onder voorwaarden (van architectonische aard) stedenbouwkundig inpasbaar werd geacht. Enige tijd nadien heb ik van het college een brief ontvangen waarin de financiële condities (met name betrekking hebbend op kostenverhaal) te berde werden gebracht. Ik heb daarop niet gereageerd omdat het toen voor mij nog onvoldoende vaststond of de 'kost voor de baat' zou uit gaan.

In het thans ter visie liggend ontwerp van het bestemmingsplan Groot Luchen wordt aan de strook grond waarin ook mijn perceel is gelegen een woonbestemming (Wonen - 3) toegekend. Deze bestemming is van louter conserverende aard. Dat wil zeggen: alleen de bestaande woningen zijn toegestaan en mogen in principe herbouwd worden. De mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen is kennelijk uitgesloten. Het plan bevat geen wijzigingsbevoegdheid om deze beperking op te heffen.

Juist met deze beperking dan wel het ontbreken van een wijzigingsbevoegdheid kan ik mij niet verenigen. Ruimtelijke/stedenbouwkundig gezien zijn er geen steekhoudende argumenten om geen ruimte te bieden voor de bouw van een woning op deze locatie. Immers zoals ik toentertijd al heb aangegeven en dat overigens niet door het college c.q. uw stedenbouwkundige is tegengesproken, betekent de bouw van een woning op deze nog open plek dat de continuïteit van de reeds aanwezige lintbebouwing langs deze zijde van de Burgemeester Termeerstraat juist wordt versterkt. Ook is niet gebleken van vooralsnog (onoverkomenlijke) ruimtelijk relevante belemmeringen. Anders gezegd: de bouw van een woning op deze locatie is niet in strijd met het in de bestemmingsplanpraktijk gebezigde (essentiële) criterium 'een goede ruimtelijke ordening'.

Waarom dan wel deze gronden voorzien van een woonbestemming maar niet van een bouwmogelijkheid? Door alle gronden parallel aan deze zijde van de Burgemeester Termeerstraat een woonbestemming toe te kennen wordt im- en expliciet uitgesproken dat een woonfunctie ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. Waarom gekozen wordt voor het uitsluiten van nieuwe bebouwing kan uit de toelichting van het bestemmingsplan in ieder geval niet worden opgemaakt. Sterker nog onder 3.3 van de toelichting van het plan wordt gesteld dat langs onder andere de Burgemeester Termeerstraat in beperkte mate woningen toegevoegd kunnen worden, mits die geen afbreuk doen aan het karakter van de bestaande wonibng. Is vanwege de economische uitvoerbaarheid voor deze beperking gekozen dan kan die zekerheid voldoende worden gewaarborgd door gebruik te maken van de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt, namelijk of door een anterieure overeenkomst te sluiten of een exploitatieplan vast te stellen.

Ik verzoek u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door artikel 13.2.1 onder a van de regels te schrappen, waardoor de beperking dat binnen de bestemming 'Wonen – 3' geen nieuwbouw van woningen is toegestaan vervalt.

Hoogachtend,

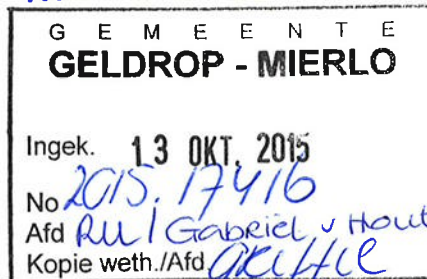
E.H.M. Willems-Raassens



E.H.M. Willems-Raassens
Renhoek 10
5595 GE LEEUDE
Tel. 0623753790

Aan de Raad
uit de Berichtenbox

Provincie Noord-Brabant



Gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Groot Luchen'

Datum

13 oktober 2015

Ons kenmerk

C2176642/3873604

Uw kenmerk

Contactpersoon

R.R.J.W. (Ruth) van Goethem

Telefoon

(073) 681 28 64

Email

rvgoethem@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Groot Luchen' ligt tot en met 13/10/2015 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in een actueel planologisch-juridisch kader voor stedelijke ontwikkeling van woongebied Luchen te Mierlo. Voor het woongebied is in 2006 het zogenoemde moederplan Luchen vastgesteld, dat inmiddels voor het grootste deel is uitgewerkt. Het nieuwe plan is deels conserverend van aard, en deels ontwikkelingsgericht waar het nog uit te werken gebieden betreft. Daarnaast worden drie nieuwe gebieden toegevoegd ten westen, zuid-westen en ten oosten van het oorspronkelijk plangebied ten behoeve van Wonen en de hoofdontsluiting van het gebied. In totaal worden in het plangebied 825 woningen gerealiseerd, waarvan een gedeelte op basis van een uitwerkings-c.q. wijzigingsbevoegdheid. Het Weteringpark vormt het groene hart van Luchen. Het plangebied omvat het zuidelijk deel van dit park.

Vooroverleg

Bij brief van 30 juli 2015, kenmerk C2174200/3845118, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn.

Datum

13 oktober 2015

Ons kenmerk

C2176642/3873604

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) hierna: Verordening. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn vertaald in algemene regels, regels voor structuren en aanduidingen, rechtstreeks werkende regels en procedureregels.

Wij hebben vastgesteld dat onze vooroverlegreactie heeft geleid tot opname van een aantal regels en aanduidingen waardoor de provinciale belangen nu grotendeels geborgd zijn in het ontwerp, zoals gevraagd wordt door de Verordening ruimte. Eén onderdeel is echter wellicht aan uw aandacht ontsnapt. De Luchense Wetering in het zuidelijk deel van het plangebied is inmiddels voorzien van de aanduiding wetgevingszone - ecologische verbindingzone (evz), maar de aanduiding 'wetgevingszone - behoud en herstel watersysteem' ontbreekt nog. Wij verzoeken deze toe te voegen zodat de provinciale belangen geborgd zijn via de regels van artikel 26.4 van het plan, en de waterbeheerder om advies wordt gevraagd bij de te verlenen omgevingsvergunningen zoals vereist door artikel 18.1 van de Verordening.

Vervolgprocedure

Wij hebben in onze vooroverlegreactie aangegeven dat wat ons betreft het verwijderen van het laatste gedeelte van de evz en beekherstel vanaf de Eksterlaan afweegbaar is. In de toelichting van het ontwerp geeft u aan dat deze herbegrenzing in procedure zal worden gebracht. Ambtelijk heeft de gemeente toegelicht dat de bekendmaking van dat voornemen wel plaats heeft gevonden op de gemeentesite en in de plaatselijke media, maar niet inzichtelijk is geworden via ruimtelijkeplannen.nl. De verbeelding bevat niet de aanduiding 'in Verordening ruimte te verwijderen evz /gebied behoud en herstel watersysteem'. Op dit moment is niet bekend of er zienswijzen zijn inkomen tegen dit voornemen.

Indien blijkt dat ook de waterbeheerder instemt met deze herbegrenzing is er geen sprake meer van een actueel provinciaal belang. Wij stellen voor deze herbegrenzing dan door te voeren via de jaarlijkse procedure voor kaartaanpassingen van de Verordening ruimte (sluitingsdatum verzoeken 31 december 2015).

Het vervolg van de herbegrenzingsprocedure zullen wij dan meenemen in de kaartaanpassingen van 2016. Indien u uw verzoek, voorzien van de schriftelijke

instemming van het waterschap aan ons doet toekomen, hoeft wat ons betreft de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan niet te wachten op het herbegrenzingsbesluit. Zodra het verzoek bij ons is ingediend via de aangewezen elektronische weg zullen wij dit schriftelijk aan u bevestigen ten behoeve van de vaststellingsprocedure van dit plan.

Datum

13 oktober 2015

Ons kenmerk

C2176642/3873604

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op het bovengenoemde punt nog niet geheel in overeenstemming met de Verordening ruimte. Wij verzoeken u de aanduiding voor behoud en herstel van het watersysteem toe te voegen over de Luchense Wetering, tot aan de Catharinastraat/hoek Eksterweg, zodat in het plan de provinciale belangen geborgd zijn. Wij dringen er op aan om het ontwerp op dat onderdeel gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Jerry Smits

Van: Gaby Verhoeven - Goorts + Coppens <g.verhoeven@gca.nl>
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2015 17:17
Aan: Gemeente Geldrop
CC: Irene van Geel - Goorts + Coppens
Onderwerp: Gennip/Gemeente Geldrop-Mierlo
Bijlagen: br aan gemeente Geldrop-Mierlo.pdf

G E M E E N T E
GELDROP - MIERLO

Ingek. **13 OKT. 2015**

No **2015.17431**
Afd **RU / Gabriel v. Houtert**
Kopie weth./Afd. **griffie**

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u op voorhand de brief welke vandaag ook per aangetekende post aan u is verzonden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groet,
namens Irene van Geel, advocaat

Gaby Verhoeven
secretaresse
g.verhoeven@gca.nl + 04 93 33 14 83

Altijd op de hoogte van de laatste juridische actualiteiten? Volg ons op [LinkedIn](#), [Twitter](#) en [Facebook](#).



voorkomen doe je samen

Heuvelstraat 14 + 5751 HN Deurne + www.gca.nl



Print, net zoals wij, zo min mogelijk om het milieu te sparen.

Dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

Indien u niet de geadresseerde bent wordt u verzocht de afzender hiervan in kennis te stellen, het e-mailbericht naar de juiste persoon door te sturen of dit bericht te vernietigen.



Gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

AANTEKENEN

Per e-mail vooruit: gemeente@geldrop-mierlo.nl

Deurne: 13 oktober 2015

Onze ref.: Gennip/ Gemeente Geldrop-Mierlo | bestemmingsplan Luchen 2015 – 20150515 /

Behandelaar: I.L. van Geel

E-mail direct: i.van.geel@gca.nl

Geachte raad,

Cliënt, **P.J.C.M. van Gennip** (eigenaar perceel: Gemeente Mierlo, sectie L nummers 309 en 310), nam contact met mij op.

Met ingang van 2 september 2015 heeft u een ontwerp voor het bestemmingsplan “Groot Luchen” ter inzage gelegd. Tot 14 oktober 2015 kunnen zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar worden gemaakt. Van die gelegenheid maakt cliënt graag gebruik.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd op 2 september 2015. Gedurende de termijn van zes weken na de terinzagelegging, is het mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De termijn voor het indienen van zienswijzen loopt tot 14 oktober 2015. Aangezien deze zienswijzen tijdig zijn ingediend kan cliënt in zijn zienswijzen worden ontvangen.

Zienswijzen

De gemeente Geldrop-Mierlo is al geruime tijd bezig met de plannen met betrekking tot het plangebied Luchen.

In 2006 is het moederplan Luchen vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn de al lange tijd bestaande woningen positief bestemd. De rest van het plangebied is destijds globaal bestemd door middel van een uit te werken woondoeleindenbestemming.

voorkomen doe je samen met

Goorts + Coppens bv

Schootense Dreef 31 + 5708 HZ Helmond + Postbus 41 + 5750 AA Deurne + 0492 544 435 + helmond@gca.nl
Heuvelstraat 14 + 5751 HN Deurne + Postbus 41 + 5750 AA Deurne + 0493 352 070 + deurne@gca.nl
www.gca.nl + KvK 13038224 + BTW NL800529777B01 + NL31RABO0121430111 St. Beheer Derdengelden



Het grootste gedeelte is inmiddels uitgewerkt door middel van een tweetal uitwerkingsplannen. Het eerste gebied zag op de ontwikkeling van woningen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en bijbehorende voorzieningen. Een deel van het gebied is nog niet bebouwd maar al wel bouwrijp gemaakt. Voor het andere gebied, Luchen Weteringpark, is in 2014 een bestemmingsplan vastgesteld. Het derde en laatste gedeelte is tot op heden nog globaal bestemd en dient dus nadere invulling te krijgen volgens de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit de toelichting volgt verder dat aan het oorspronkelijk plangebied drie gebieden worden toegevoegd. Dit gebied is volgens de toelichting op dit moment nog agrarisch bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied. Verder heeft uw raad besloten om de hoofdontsluiting door dit gebied te laten lopen. Deze hoofdontsluiting doorkruist alle hierboven beschreven gebieden.

Naar aanleiding van deze wijzigingen heeft het college besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het grootste deel van het gebied. Daarnaast is een nieuw bestemmingsplan opgesteld omdat de herzieningsdatum voor het moederplan nadert.

Uit het bestemmingsplan volgt dat het voorliggende bestemmingsplan ziet op de stedelijke schil rondom het weteringpark. Aangezien het bestemmingsplan ten aanzien van het weteringpark recent onherroepelijk is geworden, worden deze gronden niet meegenomen in het bestemmingsplan.

Cliënt kan zich niet verenigen met het door het college voorbereide ontwerpbestemmingsplan. Cliënt licht dat hierna toe.

Voorgeschiedenis

De gemeente Geldrop-Mierlo is al enkele jaren bezig met de ontwikkelingen van het woongebied Groot Luchen. Hoewel in eerste instantie ervan werd uitgegaan dat alle plannen verwezenlijkt konden worden, is later gebleken dat de plannen aangepast moesten worden.

Dit wordt ook onderkend in de toelichting op het bestemmingsplan.

Dat laat onverlet dat cliënt al jarenlang te maken heeft met planvorming op en rondom zijn eigendommen. Meerdere malen heeft cliënt verzocht om de gronden aan te kopen maar de gemeente Geldrop-Mierlo heeft tot op heden geen actie ondernomen.

Cliënt is dan ook genoodzaakt om zich te verzetten tegen de voorgenomen planvorming nu cliënt zich niet kan verenigen met de planvorming.

De ontwikkeling van de gemeentelijke plannen omtrent "Luchen" is de afgelopen jaren het middelpunt geweest van lopende procedures en discussiepunten met het college. Reeds begin



deze eeuw heeft de gemeente Geldrop Mierlo de Wet voorkeursrecht gemeente op de gronden van cliënt gevestigd. Nadien hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden, dat uiteindelijk tot niets heeft geleid. Ieder overleg met de gemeente leidt tot niets. Ieder plan betreffende de eigendommen van appellanten wordt of afgeschoten of er wordt niet eens gereageerd.

Sinds die tijd wordt cliënt geconfronteerd met diverse plannen van de gemeente, al dan niet met wijziging of wijziging op wijziging. Dat geldt niet alleen voor het moederplan en fases bestemmingsplan, maar ook de exploitatieplannen.

Voor cliënt staat vast dat verweerder op geen enkele wijze kleur wenst te bekennen. Deze handelwijze zorgt voor frustratie, maar zeker ook grote onzekerheid over de status van de eigendommen van cliënt.

Goede ruimtelijke ordening

Bestemmingen moeten in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen, artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen 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.

Op grond van het in artikel 3:2 Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel.

Het college heeft in het onderliggende bestemmingplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van cliënt onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming.

Ontwikkelingen in het ontwerpbestemmingsplan

Uit de toelichting op het bestemmingsplan maakt cliënt op dat het college bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de situatie dat reeds bestaande rechten in het gebied aanwezig zijn. Voor zover het college daarmee doelt op reeds bestaande woningen en andere bouwwerken kan cliënt hiermee instemmen. Het is echter niet zo dat de gemeente op basis van de eerder vastgestelde bestemmingsplannen zonder nadere onderbouwing door kan gaan.

Clïent is van mening dat uit het voorliggende bestemmingsplan niet volgt of de door de eerder gewenste ontwikkeling nog steeds van kracht is. Zo ontbreekt in het bestemmingsplan iedere vorm van motivatie waaruit blijkt dat de woningbouw, zoals deze voorheen voorzien was, nog steeds leidend is.

In dat kader verwijst cliënt naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 7 oktober 2015 met nummer 201501279/1/R3. In deze zaak ging het om een bestemmingsplan wat naar het oordeel van de gemeenteraad minder mogelijk maakte. Volgens de gemeenteraad was het dan ook niet nodig om nadere onderzoeken uit te voeren in het kader van geluid. De Afdeling bestuursrechtspraak was van oordeel dat de gemeenteraad wel onderzoek had moeten doen. In rechtsoverweging 6.5 overweegt de Afdeling:

“De stelling dat het voorliggende plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, maar juist voorziet in beperktere planologische mogelijkheden, ontslaat de raad niet van de verplichting een geluidsonderzoek uit te voeren.”

Weliswaar ziet de hiervoor genoemde verwijzing op een onderzoek dat de gemeenteraad had uit moeten voeren in het kader van geluid, maar deze uitspraak laat wel zien dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet kan worden volstaan met de verwijzing naar eerdere plannen. Bij ieder bestemmingsplan dient een nieuwe afzonderlijke afweging gemaakt te worden waaruit volgt dat de geschetste ontwikkeling past in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Ladder duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt onder meer aan de voorwaarde dat wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt onder meer aan de voorwaarde dat wordt beschreven in hoeverre, indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.



In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling nu een gebied wordt bestemd tot woongebied, groenvoorziening alsmede infrastructuur.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in haar uitspraak van 5 maart 2014, nr. 201303469/1/R3, dient volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, tweede lid, bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte, de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.

Cliënt is van mening dat hieraan niet wordt voldaan. Cliënt licht dat hierna toe.

Op pagina 21 van de toelichting wordt ingegaan op de achtergrond van het planvoornemen. Uit de tweede alinea volgt dat het plan niet wordt gerealiseerd in de oorspronkelijk gewenste vorm door de huidige situatie op de woningmarkt. Enerzijds zullen de woningen niet binnen de planperiode afgerond kunnen worden en anderzijds heeft de gewijzigde opgave gezorgd voor een gewijzigde inrichting.

In de laatste alinea op pagina 21 is aangegeven dat de nog te ontwikkelen gebieden gezamenlijk een gevarieerd aanbod van woningen en voorzieningen biedt, dat inspeelt op de bestaande behoefte. Deze behoefte is eerder op pagina 10 van de toelichting uitgewerkt:

“In de in de separate bijlagen opgenomen analyse is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uit de provinciale woning- en huishoudensprognoses blijkt dat de komende jaren nog een significante behoefte is aan nieuwe woningen in Geldrop-Mierlo. Dit wordt versterkt door de extra opgave die de gemeente in het kader van het BSGEconvenant heeft. De realisatie van het woningbouwplan Luchen vult deze behoefte voor een groot deel. Kwalitatief sluit het woonmilieu aan op de behoefte. Woningbouw zal gedifferentieerd plaatsvinden om de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen met kinderen, senioren, kenniswerkers uit Eindhoven, et cetera) van woningen te kunnen voorzien. Hiermee is ook in kwalitatieve zin de behoefte aanwezig. De woningen worden grotendeels binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd, een voorwaarde uit trede 2 van de Ladder. Daar waar buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd, is in het bovenstaande aangegeven dat geschikte inbreidingslocaties ontbreken en dat realisatie van de woningen, groen, water en infrastructuur, essentieel is voor het kwalitatief kunnen afronden van woningbouwplan Luchen. De ontwikkeling is dusdanig gesitueerd, tegen het bestaande bebouwde gebied aan, dat sprake is van een goede ontsluiting voor verschillende vervoersstromen (langzaam verkeer, auto, bus). Hiermee wordt ook aan de derde trede voldaan.

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.”



In de toelichting wordt verwezen naar de analyse van BRO. Uit de analyse volgt dat volgens de “bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014” behoefte is aan meer woningen dan de bestaande woningen. Ook blijkt uit andere onderzoeken, uitgevoerd in opdracht van SRE en de gemeente Geldrop-Mierlo, dat binnen de gemeente veel huishoudens willen doorstromen.

Uit het door BRO uitgevoerde onderzoek volgt echter niet of het onderzoek is ingegaan op de concrete leegstand in de gemeente Geldrop-Mierlo terwijl dit nu juist een belangrijk element is van de beoordeling van de ladder duurzame verstedelijking. Op grond van vaste rechtspraak dient namelijk de behoefte afgezet te worden tegen het aanbod. Deze afweging volgt niet uit het onderzoek van BRO. Cliënt is dan ook van mening dat het onderzoek, op basis van trede 1, niet voldoet aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro.

Gelet daarop bestaat geen enkele noodzaak om deelgebied 3 verder te ontwikkelen. Naar de mening van cliënt is niet onderzocht of daadwerkelijk behoefte is aan de verdere ontwikkeling van Luchen. Voor zover door BRO wordt gesteld dat overige gebieden te klein zijn en daardoor niet geschikt is cliënt van mening dat deze standpunten niet onderbouwd zijn middels verwijzingen naar deze gebieden. Het had op de weg van het college gelegen om inzichtelijk te maken welke gebieden niet geschikt zouden zijn voor ontwikkeling van woningbouw.

Ten aanzien van trede 3 merkt cliënt op dat de ontsluiting onvoldoende is vastgelegd. Cliënt gaat hier later in deze zienswijze nog verder op in. Naar de mening van cliënt is de ontsluiting geregeld via diverse plannen waardoor de gelijktijdige uitvoering van deze ontsluiting niet is gewaarborgd.

Woondoeleinden – nader uit te werken

Op de planverbeelding een groot gedeelte van het plangebied aangemerkt als woongebied – nader uit te werken. Cliënt verwijst hiervoor naar onderstaande afbeelding van de plankaart:



Deze bestemming dient dus nog nader te worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan.

Op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder b van de Wro kan in een bestemmingsplan worden bepaald dat burgemeester en wethouders het plan nader moeten uitwerken via een uitwerkingsplan. Op grond van artikel 3.1.4 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan voor het uit te werken gedeelte op een zodanige wijze de doelstellingen van het uit te werken plan aan dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied. Dat betekent dat voldoende duidelijk moet zijn hoe het gebied verder wordt uitgewerkt. In dat kader verwijst cliënt naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 7 december 2011 met nummer 200909881/1/R1:

“Voor het antwoord op de vraag of in een concreet geval voldoende inzicht is geboden in de toekomstige ontwikkeling van een bepaald gebied, is onder meer van belang hoe het desbetreffende gebied is ingericht. Naarmate de gevestigde belangen in een bepaald gebied groter of talrijker zijn, dient uit een oogpunt van rechtszekerheid een groter inzicht in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van dat gebied te worden geboden. Een uit te werken plan dat betrekking heeft op een verstedelijkt gebied zal in het algemeen dus aan meer stringente uitwerkingsbepalingen moeten voldoen dan een uit te werken plan dat betrekking heeft op een open nieuw in te richten buitengebied. (onderstreping Van Geel)”

In het ontwerpbestemmingsplan is de uitwerkingsplicht als volgt opgenomen:

14.2 Uitwerkingsregels



Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

a. de uitwerking van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' dient te worden opgesteld op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals neergelegd in het door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitsplan waarbij in ieder geval rekening gehouden moet worden met de volgende stedenbouwkundige hoofdprincipes:

1. enkele zichtlijnen c.q. openheid naar achterliggend landschap vanaf Burg. Termeerstraat en/of nieuwe ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', ten behoeve van gebied ten noorden van Burg. Termeerstraat;

2. clustering bebouwing en groenvoorzieningen volgens principe van 'groene kamers'. Deze kamers dienen vormgegeven te worden als boerenerven of buurtschap, waarbij een clustering rondom een hoofdzakelijk groene erfinrichting kenmerkend is;

3. groen als verbindend element;

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.;

c. het maximaal aantal woningen binnen het plangebied Groot Luchen, bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3 en Woongebied - Uit te werken mag niet meer bedragen dan 825, met dien verstande dat het maximaal aantal woningen binnen de bestemming Woongebied - Uit te werken niet meer mag bedragen dan 250 woningen;

d. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat in het uitwerkingsgebied ten aanzien van archeologie geen archeologische- en/of cultuurhistorische waarden worden verstoord danwel dat deze archeologische- en/of cultuurhistorische waarden in voldoende mate zijn beschermd;

e. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd;

f. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat in het uitwerkingsgebied ten aanzien van bodemverontreinigingen en bodemkwaliteit een aanvaardbare situatie is gewaarborgd;

g. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat in het uitwerkingsgebied ten aanzien van de Flora- en faunawet geen beschermde soorten worden verstoord;

h. bij het opstellen van het uitwerkingsplan moet worden aangesloten bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en energiezuinigheid;

i. bij het opstellen van het uitwerkingsplan dient in voldoende mate vast te staan dat voldoende waterbering gerealiseerd kan worden;

j. bij het opstellen van het uitwerkingsplan moet worden aangesloten bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren;

k. het oprichten van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - aandachtsgebied geluid en licht' is niet toegestaan tenzij:

1. geluidwerende maatregelen zijn getroffen, waarvan middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat door toepassing van deze maatregelen voldaan wordt aan de normen uit het Activiteitenbesluit;

2. uit akoestisch onderzoek of metingen blijkt dat ook zonder voornoemde geluidwerende maatregelen wordt voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit;



3. aanvullende maatregelen getroffen worden op of bij de lichtbronnen bij de nabijgelegen sportvelden, indien noodzakelijk vanuit een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak kan in dit geval niet worden volgehouden dat de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan voldoet aan de eis dat de eisen voldoende duidelijk zijn. Juist nu het gebied in een stedelijk gebied is gelegen had het op de weg van het college gelegen om stringentere uitwerkingsregels te hanteren.

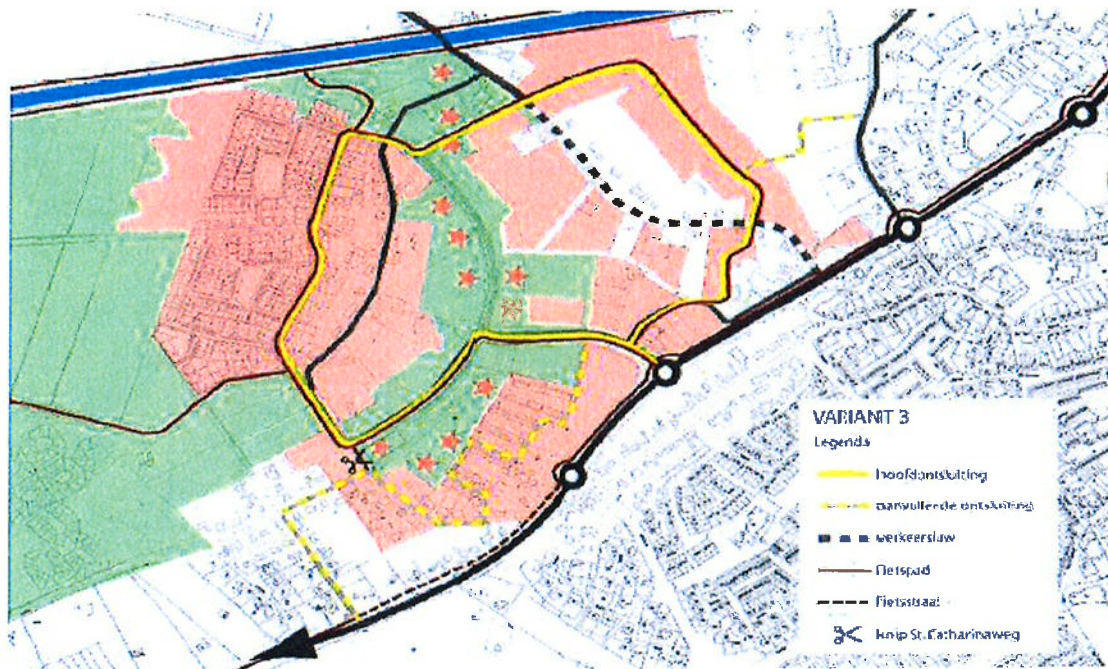
Het college heeft zich derhalve niet op het standpunt kunnen stellen dat voldoende inzicht is gegeven in toekomstige ontwikkelingen en daarmee aan het vereiste uit artikel 3.1.4 van het Bro is voldaan.

Ontsluiting

Het plangebied dient ook ontsloten te worden. Op pagina 24 e.v. van de toelichting op het bestemmingsplan volgt hoe deze ontsluiting eruit dient te zien. De wijk krijgt volgens de toelichting een interne ring die via een nieuwe rotonde aansluit op de Geldropseweg. In de hele wijk wordt een 30 km-zone gehanteerd.

Uit het bestemmingsplan blijkt echter nog steeds niet hoe de verkeersstructuur wordt zal worden geregeld.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan dient de binnenring als volgt gesitueerd te worden:



Uit de toelichting volgt het volgende met betrekking tot de binnenring:

Op 16 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een besluit genomen over de gewenste ontsluitingsstructuur van het gehele ontwikkelingsgebied Luchen. Gekozen is voor een gefaseerde uitvoering van 2 varianten. Deze is in onderstaande afbeelding weergegeven. Hierbij wordt in aansluiting op de bestaande wegenstructuur een verbinding gemaakt tussen de Bijenkorf en de Burgemeester Termeerstraat. Ook wordt een doorsteek gemaakt tussen de ringstructuur en de Oudvensestraat (uitsluitend bedoeld voor langzaamverkeer en calamiteiten). De begrenzing van deze weg is nog niet bepaald. Dit zal in het uitwerkingsplan voor het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat nader worden uitgewerkt aan de hand van de gewenste verkaveling voor het gebied.

Cliënt is van mening dat het bestemmingsplan op dit onderdeel onzorgvuldig tot stand is gekomen. Te meer nu een belangrijk onderdeel van de ontsluiting, het gedeelte dat in het bestemmingsplan Luchen Weteringpark is gelegen, alleen via een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kan worden. Op dit moment biedt het voorliggende bestemmingsplan dus onvoldoende zekerheid dat het gebied op de juiste wijze wordt ontsloten. Daarnaast is ook onduidelijk in hoeverre de geplande wegen weerstand bieden tegen de verkeersstroom die gebruik zal maken van de bestaande wegen. In dat kader verwijst cliënt naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 7 oktober 2015 met nummer 201409476/1/R3 waarin een soortgelijke situatie zich voordeed. Uit de spraak blijkt dat het wegprofiel en het snelheidsregime van de wegen voldeden aan de CROW-richtlijnen maar dat niet was gekeken naar een tweede ontsluitingsweg die niet op korte termijn gerealiseerd zou worden en ook via



een wijzigingsbevoegdheid tot stand diende te komen. Gelet op de informatie die in het voorliggende plan naar voren is gekomen blijkt niet dat het college onderzoek heeft verricht dat de situatie waarin geen gebruik wordt gemaakt van de tweede ontsluiting. Het plan is in zoverre in strijd met een zorgvuldige voorbereiding tot stand gekomen.

Conclusie

Namens cliënt verzoek ik u dan ook om het ontwerpbestemmingsplan Groot Luchen niet (of gewijzigd) vast te stellen. Ik reken er op dat het standpunt van cliënt duidelijk is. Als u dat op prijs stelt ben ik graag tot een nadere toelichting bereid.

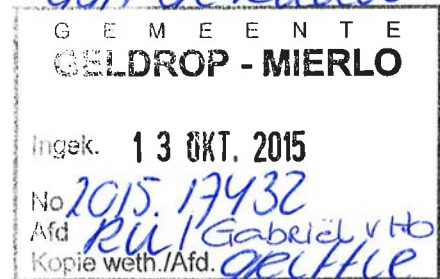
Hoogachtend,
Goorts + Coppens Advocaten

Irene van Geel
Advocaat

Gemeenteraad Geldrop-Mierlo
Postbus 10109
56600 GA GELDROP

Mierlo, 12-10-2015

Aan de Raad



Onderwerp: Ontwerp-Bestemmingsplan Groot-Luchen

Ingediend door: ir. M.T.J. van Gennip, Velduil 13, 5731 XG Mierlo

Namens de Familie Koenen:

A.H. Koenen Tierelayshoeve 17, 5708 VV Helmond

J.A Koenen Luchen 14 , 5731 PZ Mierlo.

B.A.W. Bruggenkamp -Koenen, Dwarsstraat 35, 5666 BA Geldrop

Op 2 september 2015 heeft de Gemeente Geldrop-Mierlo gedurende 6 weken het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Omdat het Bestemmingsplan Luchen 2006 herzien moet worden.

De familie Koenen heeft mij als zelfstandig adviseur op het gebied van ruimtelijke ordening en civiele techniek, en als voormalig planeconomisch adviseur bij de gemeente Tilburg, wederom benaderd voor planjuridisch advies, net als bij beroepsprocedure tegen het Exploitatieplan Luchen Weteringpark, dat door de Raad van State vernietigd is.

Wij betreuren het dan ook dat de gemeente Geldrop-Mierlo, ondanks de vernietiging van het Exploitatieplan Luchen Weteringpark door de Raad van State, niet van de gelegenheid gebruik heeft gemaakt om met een schone lei te beginnen, door voor het gehele gebied Luchen (Groot-Luchen + Weteringpark) één herzien bestemmingsplan op te stellen.

Dit is dan ook het punt waar wij het grootste bezwaar tegen hebben. Het opknippen van het gebied Luchen in afzonderlijke deelplannen, met als doel de binnenplanse verevening op te heffen, en een oneerlijke verdeling van kosten en opbrengsten mogelijk te maken, om daarmee de renteverliezen op de grondaankopen buiten het oorspronkelijke bestemmingsplangebied (Luchen 2006), af te wentelen op de grondeigenaren in het bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark.

De nWro is ooit in het leven geroepen om een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten over de grondeigenaren te realiseren, en om freeriden (het gratis meeliften op door de gemeente aangelegde voorzieningen) te voorkomen, door kostenverhaal mogelijk te maken. En om te zorgen voor meer transparantie. Nergens staat dat de gemeente meer kosten moet verhalen dan ze zelf gemaakt heeft of dat de gemeente als grondeigenaar zelf niet mee hoeft te betalen aan aangelegde voorzieningen (freeriden). Dit werd bij de Raad van State pijnlijk duidelijk, toen bleek dat het enige perceel in het plangebied Luchen Weteringpark waaraan wel opbrengsten maar geen kosten waren toegerekend, eigendom was van de gemeente.

In plaats van ervoor te kiezen om het bestemmingsplan Luchen 2006 in zijn geheel te herzien (met toevoeging van een drietal uitbreidingsgebieden), heeft de gemeente Geldrop-Mierlo ervoor gekozen om twee afzonderlijke Bestemmingsplannen op te stellen, namelijk Luchen Weteringpark en Groot-Luchen. Hierdoor ontstaat de rare situatie dat twee gebieden, die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, en voorheen ook één plan vormden, nu als afzonderlijke exploitaties worden beschouwd.

De ene exploitatie kent een riant overschot, terwijl het andere plan inmiddels economisch niet meer uitvoerbaar is. Van een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten is totaal geen sprake meer, terwijl de voorzieningen (waterberging, natuurcompensatie, voetpaden, etc.) in Luchen Weteringpark voornamelijk bedoeld zijn voor Groot-Luchen en noodzakelijk zijn om Groot-Luchen te kunnen laten voldoen aan de ladder duurzame ontwikkeling.

In het Bestemmingsplan 2006 zouden in totaal 720-750 woningen gerealiseerd worden, waarvan 274-304 in de planfasen 3 en 4, nu samengevoegd tot Bestemmingsplan Luchen Weteringpark (met uitzondering van een tweetal percelen die eigendom zijn van de gemeente). De aanleg van het Weteringpark (waterberging/groen in de droge perioden) zou uit de opbrengsten van deze 274-304 woningen betaald worden. In de nieuwe situatie worden de kosten voor de aanleg van het Weteringpark betaald door de 36 woningen in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark.

De overige woningen worden overgeheveld naar het gebied ten Oosten van de Burgemeester Termeerstraat, dat nu nog volledig uit agrarische gronden bestaat. Dit gebied draagt per saldo vrijwel niets bij aan de realisatie van het Weteringpark, terwijl er toch 18 – 20 miljoen euro aan opbrengsten is overgeheveld vanuit Luchen Weteringpark naar Groot-Luchen.

- 238 woningen x 275 m2 uitgeefbaar x € 275,- p/m2 = € 18 miljoen
- 268 woningen x 275 m2 uitgeefbaar x € 275,- p/m2 = € 20 miljoen

De aanlegkosten van het Weteringpark bedragen € 1,4 – 2 miljoen (er worden meerdere bedragen genoemd in de toelichting). De bijdrage vanuit Groot-Luchen bedraagt nog geen 10% hiervan. De overige 90% wordt betaald door slechts 36 woningen (4,4% van 815 woningen).

Wij tekenen dan ook bezwaar aan tegen:

- 1) Het opsplitsen van het oorspronkelijke bestemmingsplan Luchen 2006 in twee afzonderlijke bestemmingsplangebieden (Weteringpark en Groot-Luchen). Gezien de sterke onderlinge samenhang en de ligging van het Weteringpark middenin het bestemmingsplangebied Groot-Luchen, zou dit als één Bestemmingsplan herzien moeten worden.
- 2) het opsplitsen van het gebied enkel en alleen op basis van grondeigendom (gemeentegrond (Groot-Luchen) en particuliere gronden (Luchen Weteringpark)).
- 3) het verplaatsen van de woningbouwopgave (en daarmee de opbrengsten) van de particuliere gronden (Luchen Weteringpark) naar gemeentegrond (Groot-Luchen), waardoor de residuele grondwaarde in Luchen Weteringpark sterk afneemt.
- 4) het opheffen van de binnenplanse verevening tussen de verschillende plandelen.
- 5) de wel erg minimale bijdrage vanuit Groot-Luchen aan de aanleg van het Weteringpark
- 6) de uitbreiding van het oorspronkelijke bestemmingsplan Luchen 2006, met de drie nieuwe deelgebieden
- 7) het leggen van een woonbestemming op de agrarische gronden in de uitbreidingsgebieden.
- 8) het extreme verschil in residuele grondwaarden tussen de bestemmingsplannen Luchen Weteringpark en Groot Luchen.
- 9) het te laag taxeren (enkel op basis van residuele grondwaarde-methode, of als landbouwgrond) van de gronden in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark
- 10) het verhalen van renteverliezen op door de gemeente aangekochte gronden, op de grondeigenaren in het Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark.

Al in het Bestemmingsplan 2006 is bekend dat er een enorme waterberging (ca. 6 hectare groot) gerealiseerd moet worden in het bestemmingsplangebied Luchen 2006. Deze zal gerealiseerd worden rondom de luchense Wetering. Bij het Bestemmingplan Luchen Weteringpark zat een watertoets die uitgaat van 720 woningen (voor Luchen 2006: deelfase 1, deelfase 2, deelfase 3 en deelfase 4). Terwijl er in Luchen Weteringpark zelf maar 36 woningen gerealiseerd worden.

In de uitspraak van de Raad van State valt te lezen dat de gemeente aangeeft dat Groot-Luchen een eigen waterberging krijgt en daarom niet hoeft bij te dragen aan de aanleg van het Weteringpark. De bovenwijkse bijdrage vanuit Groot-Luchen aan Luchen Weteringpark is dan ook enkel gebaseerd op verblijfsduur in het park op basis van de afstand tot het park. En in onze ogen volstrekt ongeloofwaardige berekeningswijze van het 'profijt'.

Jammer genoeg zit er bij dit ontwerp-bestemmingsplan geen volledige berekening van de waterberging of watertoets waaruit blijkt dat de gemeente haar zorgplicht op dit gebied nakomt.

Bij het ontwerp-bestemmingsplan Groot-Luchen zit enkel een watertoets voor de twee kleine uitbreidingsgebieden. Voor het gebied ten Oosten van de Burgemeester Termeerstraat, dat afstroomt richting de Luchense Weteringpark, wordt verwezen naar de Watertoets van Grontmij in 2013. Dat gaat nog uit van de gebiedsindeling in bestemmingsplan Luchen 2006 (720 woningen, te realiseren in deelfase 1, deelfase 2, deelfase 3 en deelfase 4).

Ook staat in de plantoelichting te lezen dat de Waterberging gerealiseerd zal worden in het Weteringpark, rondom de Luchense Wetering. Met andere woorden, de waterberging voor de 815 woningen in het plangebied Groot-Luchen zal wel degelijk gerealiseerd worden in het Weteringpark (bestemmingsplan Luchen Weteringpark).

De afgelopen jaren is de wateroverlast rondom de Luchense Wetering sterk toegenomen door de verbetering van de riolering in het dorp, en de realisatie van de deelfasen 1 en 2 van Luchen 2006. Verwacht wordt dat de wateroverlast nog veel verder zal toenemen door de realisatie van alle 815 woningen in Groot-Luchen.

Wij tekenen dan ook bezwaar aan tegen:

- 11) het realiseren van 815 woningen in het bestemmingsplangebied Groot-Luchen i.v.m. de toenemende wateroverlast rondom de Luchense Wetering (treed steeds verder buiten de oevers).
- 12) het realiseren van de waterberging van Groot-Luchen in het bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark.
- 13) de wel heel minimale bijdrage vanuit Groot-Luchen aan de realisatie van een waterberging in het bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark.
- 14) het realiseren van een waterberging voor 720 woningen in het Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark, terwijl daar maar 36 woningen gerealiseerd worden.
- 15) het ontbreken van een watertoets bij dit ontwerp-bestemmingsplan.
- 16) het verzuimen van de gemeentelijke zorgplicht ten aanzien van riolering / afwatering.

De gemeente stelt bij de economische uitvoerbaarheid dat de gronden in het gebied grotendeels in eigendom zijn van de gemeente en dat er geen 'aangewezen bouwplannen' mogelijk worden gemaakt op gronden van derden.

Middenin het plangebied ligt echter een groot aaneengesloten gebied dat voornamelijk bestaat uit gronden van derden, ook wel bekend als Bestemmingsplan Luchen Weteringpark. Wij zijn dan ook van mening dat voor het gehele plangebied Luchen (dus Groot-Luchen + Luchen Weteringpark) één exploitatieplan opgesteld moet worden, dat **transparant** maakt hoe de kosten en opbrengsten **eerlijk** over alle grondeigenaren in het plangebied verdeeld worden.

Wij tekenen dan ook bezwaar aan tegen:

- 17) het ontbreken van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan, waaruit blijkt hoe de kosten en opbrengsten worden verdeeld over de gebieden Groot-Luchen en Luchen Weteringpark.
- 18) en (op voorhand) tegen het besluit van de gemeente om voor dit Bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen en in procedure te brengen, omdat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

De gemeente stelt dat voor dit bestemmingsplan geen separaat inspraaktraject doorlopen wordt, omdat het een verdere uitwerking van een reeds in gang gezette woningbouwontwikkeling is.

Dat het oorspronkelijke plan (met uitzondering van reeds gerealiseerde plandelen) volledig op de schop is gegaan, aanzienlijk wordt uitgebreid en op grote weerstand stuit bij de bewoners en grondeigenaren van het Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark, is geen reden om een inspraakronde te houden? Dit getuigt niet van veel politieke sensitiviteit.

Wij tekenen dan ook wederom bezwaar aan tegen:

- 19) het gebrek aan transparantie, zorgvuldigheid en/of politieke sensitiviteit van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Tot slot hebben we nog steeds bezwaar tegen het te laag taxeren van de grondwaarde in het gebied Luchen Weteringpark, de berekeningswijze voor het bepalen van de bovenwijkse voorzieningen, de exorbitant hoge fondsbijdragen ten laste van het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark, gebaseerd op een onvolledig en onjuiste Nota Bovenwijkse voorzieningen, die te kort ter inzage heeft gelegen. De in de Nota Kostenverhaal genoemde bedragen zijn vaak veel hoger dan de werkelijk gemaakte kosten.

Wij vragen de Raadsleden dan ook te toetsen of bovenstaande werkwijze in hun ogen voldoet aan de uitgangspunten van transparantie, voorkomen van freeriden en een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten over de grondeigenaren in het plangebied, zoals verwoord in de nWro. En of de werkwijze van de gemeente voldoet aan de formele Beginselen van Behoorlijk Bestuur (Legaliteitsbeginsel, Zorgvuldigheidsbeginsel, Motiveringsbeginsel, Rechtzekerheidsbeginsel, Verbod op détournement de pouvoir, Fair-play-beginsel, Verbod op detournement de procedure, vertrouwensbeginsel) en aan de Materiële Beginselen van Behoorlijk Bestuur (Specialiteitsbeginsel, Evenredigheidsbeginsel, Vertrouwensbeginsel, gelijkheidsbeginsel, verbod op detournement de pouvoir). Worden de belangen van alle burgers wel even zorgvuldig tegen elkaar afgewogen?

Naast de bovenstaande meest zwaarwegende zienswijzen, hebben wij ook een aantal tekstuele op- en aanmerkingen ten aanzien van de tekst en uitleg in de toelichting bij het Ontwerp- bestemmingsplan Groot-Luchen. Deze zijn als bijlage 1 bij dit document gevoegd en maken integraal onderdeel uit van onze zienswijze.

Deze zienswijze is opgesteld door de heer ir. M.T.J. van Gennip, die hiertoe gemachtigd is door:

B.A.W. Bruggenkamp –Koenen



J.A Koenen



A.H. Koenen



Bijlage 1: Opmerkingen t.a.v. de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan Groot Luchen.

Naast de meest zwaarwegende zienswijzen, hebben wij ook een aantal tekstuele op- en aanmerkingen ten aanzien van de tekst en uitleg in de toelichting bij het Ontwerp-bestemmingsplan Groot-Luchen.

De nummering in onderstaande zienswijze komt overeen met de paginanummering zoals deze door Acrobat Reader worden weergegeven.

Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan Groot-Luchen.

Blz. 65. Juridische aspecten, paragraaf 5.1

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium.....

Opmerking: *Als de toelichting op het bestemmingsplan juridisch geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en als er geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan zit. Waar moeten we dan bezwaar op maken? Enkel tegen de Regels?*

Blz. 3. Beknopte inhoud

Hier wordt gesteld dat uitwerking heeft plaatsgevonden met 2 uitwerkingsplannen en een bestemmingsplan*. Het grootste gedeelte van het originele plangebied is daardoor uitgewerkt.

Opmerking: *Hier wordt verwezen naar bestemmingsplan Luchen Weteringpark. Dit bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk aangezien het Exploitatieplan door de Raad van State is verworpen (zie uitspraak ..). Zonder geldig exploitatieplan kan het bestemmingplan Luchen Weteringpark niet vastgesteld worden. M.a.w. de stelling dat het grootste gedeelte van het originele plangebied is uitgewerkt is in onze ogen nogal voorbarig. Zeker omdat ook tegen het al voor de zitting bij de Raad van State ter inzage gelegde 1^e herziening van het Exploitatieplan Luchen Weteringpark door meerdere partijen zienswijzen zijn ingediend.*

Blz. 3. Beknopte inhoud

Nu wordt een bestemmingsplan voorbereid voor de rest van het originele plangebied en een beperkte uitbreiding daarvan. Het gebied tussen de Oudvenestraat en de Burgemeester Termeerstraat wordt aan het originele plangebied toegevoegd.

Opmerking: Bovenstaande is niet correct. Dit moet zijn:

Nu wordt een bestemmingsplan voorbereid voor de rest van het originele plangebied en een aanzienlijke uitbreiding daarvan. Het gebied tussen de Oudvenestraat en de Burgemeester Termeerstraat wordt namelijk aan het originele plangebied toegevoegd.

Blz. 3. Beknopte inhoud

In totaal mogen in Groot Luchen 825 woningen worden gerealiseerd, inclusief de reeds bestaande woningen.

Opmerking: Is dit wel correct? In het voorbereidingsbesluit Luchen en omgeving wordt gesproken over 825 nieuwe woningen voor het gehele plangebied Luchen e.o.. Daar vallen de 36 woningen in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark ook onder.

Blz. 9 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Voor een deel van het plangebied, Luchen Weteringpark (het groene centraal gelegen gebied) is in 2014 een apart bestemmingsplan vastgesteld. Een laatste deel van het oorspronkelijke gebied is nog steeds globaal bestemd.

Opmerking: Het bestemmingsplan Luchen Weteringpark is nog niet onherroepelijk, omdat het exploitatieplan door de Raad van State is vernietigd. Tegen het 1^e herziene exploitatieplan Luchen Weteringpark, dat vlak voor de zitting ter inzage is gelegd, zijn inmiddels verschillende zienswijzen ingediend. Wij verwachten dat ook dat exploitatieplan, gezien de nog oneerlijkere verdeling van kosten en opbrengsten en de vele geconstateerde fouten, ook door de Raad van State vernietigd zal worden.

Op het laatste deel van het oorspronkelijke gebied zijn, dat in eigendom is van de gemeente, zijn zoals we al voorspeld hadden, 60 woningen geprojecteerd in het Bestemmingsplan Groot-Luchen. De gemeente heeft ervoor gekozen dit gebied buiten het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark te laten vallen, zodat deze woningen ondanks hun ligging aan het Weteringpark, niet of slechts heel beperkt bijdragen aan de realisatie van het Weteringpark.

Blz. 9. Aanleiding en doel bestemmingsplan.

Aan het oorspronkelijke plangebied worden drie gebieden toegevoegd. Dat zijn twee kleinere gebieden ten westen en zuid-westen van het moederplan. Het derde gebied is het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat. Dit gebied is pas na 2006 toegevoegd aan de beoogde ontwikkelingen en is daarom niet meegenomen in het moederplan. Het gebied is nu agrarisch bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied. Wel is al tot tweemaal toe een voorbereidingsbesluit genomen, met het oog op de ontwikkeling tot woongebied. Ook heeft de gemeenteraad Geldrop-Mierlo besloten de hoofdontsluiting door dit gebied te laten lopen. De hoofdontsluiting doorkruist alle hierboven beschreven gebieden.

Dit is één van de redenen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het grootste deel van het plangebied.

Opmerking: De werkelijke reden om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de afzonderlijke deelgebieden Groot-Luchen en Luchen Weteringpark wordt beschreven in het Raadsvoorstel bij de Vaststelling van het voorbereidingsbesluit Luchen e.o. (zie onderstaande link)

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1771.Luchenenomg-VVA1/vb_NL.IMRO.1771.Luchenenomg-VVA1.pdf

Kort samengevat komt het erop neer dat de gemeente na 2006 een aantal percelen heeft aangekocht buiten het plangebied Luchen 2006. Dit betreft een agrarisch bedrijf dat zijn activiteiten heeft beëindigd en het voormalig terrein Coolen. De gemeente heeft aanzienlijke renteverliezen geleden op de aankopen van deze gronden en door tegenvallende gronduitgifte in planfase 1 en 2. De gemeente wil op de nieuw aangekochte gronden graag een woonbestemming leggen. Omdat de gemeente gebonden is aan regionale woningbouwafspraken, kan dit alleen door elders minder woningen te realiseren. Door minder woningen te realiseren in het bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark en deze woningen over te hevelen naar de door de gemeente aangekochte gronden buiten het oorspronkelijke plangebied, kan de gemeente de verliezen die zij de afgelopen jaren heeft geleden in een keer goedmaken. Bijkomend voordeel is dat de gemeente geen last meer heeft van concurrerende woningbouw vanuit het gebied Luchen Weteringpark.

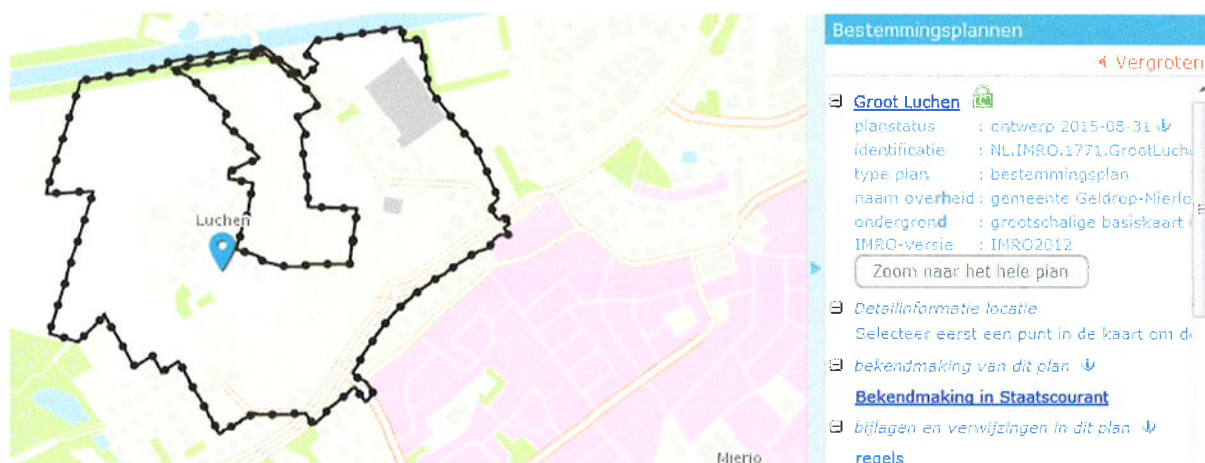
Door in plaats van één bestemmingsplan op te stellen voor het gehele plangebied Luchen, heeft de gemeente besloten om twee afzonderlijke bestemmingsplannen vast te stellen. Eén plangebied met

veel woningen en weinig kosten (Groot-Luchen, gemeente + projectontwikkelaars), en één plangebied met weinig opbrengsten en veel kosten (Luchen Weteringpark, voornamelijk particulier grondbezit). Met andere woorden, de grondeigenaren in het Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark draaien op voor de verliezen die de gemeente de afgelopen jaren heeft geleden op de grondexploitatie.

Doordat sprake is van twee afzonderlijke bestemmingsplannen is geen sprake meer van binnenplanse verevening en/of een evenredige verdeling van kosten en opbrengsten tussen de plangebieden Groot-Luchen en Luchen Weteringpark.

De kosten voor de aanleg van het Weteringpark (dubbelbestemming groen/waterberging) worden vrijwel volledig betaald door de slechts 36 woningen in het bestemmingsplan Luchen Weteringpark. Terwijl dit park bedoeld is als **groen hart, waterberging, natuurcompensatie** en recreatief gebied voor het gehele plangebied Luchen (Groot-Luchen + Weteringpark).

Bijgaande een afbeelding van de beide plangebieden



Figuur 1: Bestemmingsplan Groot-Luchen met in het midden Bestemmingsplan Weteringpark.

Blz 9. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Ook heeft de gemeenteraad Geldrop-Mierlo besloten de hoofdontsluiting door dit gebied te laten lopen. De hoofdontsluiting doorkruist alle hierboven beschreven gebieden.

Opmerking: Wanneer is dit besluit genomen? Bij de zitting bij de Raad van State was volgens de gemeente nog geen besluit genomen over de hoofdontsluiting.

Blz. 9. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Daarnaast nadert de datum waarop het moederplan moet worden herzien. Ook vanwege het feit dat de ontwikkelingen in de verschillende gebieden, niet los gezien kunnen worden van elkaar, is gekozen voor één bestemmingsplan.

Opmerking: *Dit is niet correct. De herziening van Bestemmingsplan Luchen 2006 bestaat uit twee afzonderlijke bestemmingsplannen, namelijk Groot-Luchen en Luchen Weteringpark. Wij zijn het wel eens met de stelling dat de ontwikkelingen in de verschillende (Bestemmingsplan)gebieden, niet los gezien kunnen worden van elkaar.*

Blz. 9. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Enkel het gebied Luchen Weteringpark wordt niet meegenomen in het nieuwe plangebied, aangezien dit zeer recent is vastgesteld.

Opmerking: *Dit is niet correct. Het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark kan zonder geldig exploitatieplan niet vastgesteld worden. Het exploitatieplan is vernietigd door de Raad van State.*

Blz. 10 Gebied 4: Globaal bestemd gebied:

Een gedeelte van het moederplan is nog niet uitgewerkt in specifieke bestemmingen. Dit zijn verschillende 'vlekken' in het oorspronkelijke plangebied, bijvoorbeeld rondom het aan te leggen Weteringpark, en aan de westzijde van de Burgemeester Termeerstraat.

Opmerking: *De gebieden rondom het aan te leggen Weteringpark? Vallen deze gebieden niet onder Bestemmingsplan Luchen Weteringpark?*

En aan de westzijde van de Burgemeester Termeerstraat. Is dat het deelgebied dat in eigendom is van de gemeente en in het oorspronkelijke plangebied deel uitmaakte van de planfase 3 en 4 (samengevoegd tot Bestemmingsplan Luchen Weteringpark), maar om onduidelijke redenen buiten Bestemmingsplan Luchen Weteringpark is gehouden? En waar 60 woningen op geprojecteerd zijn.

Blz. 10 Gebied 5: overig gebied:

Dit zijn de gebieden die na 2006 aan het plangebied zijn toegevoegd en nu nog geen (globale) woonbestemming hebben. Dit zijn verspreide gebieden aan de (zuid)west- en oostzijde van het oorspronkelijke plangebied.

Opmerking: Na 2006 is wel heel ruim. Pas in 2013 heeft de gemeente middels een voorbereidingsbesluit besloten om deze gebieden toe te voegen aan het oorspronkelijke plangebied. Althans het gebied ten Oosten van de Burgemeester Termeerstraat. De andere toevoegingen worden niet genoemd in het voorbereidingsbesluit.

Blz. 11 Afbeelding....



Opmerking: In bovenstaande afbeelding is duidelijk te zien dat het Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark volledig omsloten wordt door Bestemmingsplan Groot-Luchen. Dit gebied vormt het groene hart van Groot-Luchen en bevat groencompensatie, waterberging e.d. voor het gehele plangebied. De enige voor de hand liggende reden die wij kunnen bedenken om dit gebied in een apart bestemmingsplan onder te brengen is om de binnenplanse verevening op te heffen, de grondeigenaren in het Weteringpark niet mee te laten profiteren van de opbrengsten en zo veel mogelijk kosten in rekening te kunnen brengen.

Het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark heeft een negatief exploitatieresultaat. Het Bestemmingsplan Groot-Luchen moet gezien de hoge bebouwingsdichtheid wel een positief exploitatieresultaat hebben.

Blz. 12: 1.3 Geldende Bestemmingsplannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen opgenomen.

Opmerking: *Hier lijkt het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark te ontbreken. Maar aangezien dat nog niet onherroepelijk is vastgesteld is dat correct. Bestemmingsplan Luchen bestaat niet. De correcte naam is Luchen 2006.*

Blz. 13 2.1 Rijksbeleid, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Opmerking: *De afgelopen jaren zijn in de nabijheid van het plangebied diverse verbindingswegen naar Helmond (slagboom Stepekolk, opheffing overweg Diepenbroek, afsluiting Oudvensebrug), Eindhoven (slagboom Heiderschoor nabij Dierenrijk) en Nuenen (afsluiting voor autoverkeer, nog niet gerealiseerd, wel voorgenomen) afgesloten. Daarnaast heeft de reconstructie van de Geldropseweg ervoor gezorgd dat de bewoners van Luchen en de achterliggende gebieden (broekstraat, Heiderschoor, Diepenbroek) ervoor gezorgd dat de bewoners van dit gebied verder om moeten rijden en via onoverzichtelijk aansluitingen toegang hebben tot het plangebied.*

Aan de voorwaarde in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat, wordt niet voldaan. In het taxatierapport bij de 1^e herziening van het exploitatieplan Luchen Weteringpark, geeft de taxateur aan dat de gebiedsontsluiting dermate slecht is dat dit een drukkend effect heeft op de grondwaarde in het plangebied Luchen Weteringpark.

Blz. 13 2.1 Rijksbeleid, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Opmerking: *Het bestemmingsplan Groot-Luchen heeft een heel hoge bebouwingsdichtheid, met weinig groenvoorzieningen. Vrijwel al het groen is geconcentreerd in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark. De leefbaarheid van de bewoners in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark wordt niet gewaarborgd, aangezien de Luchense Wetering bij elk nieuw bouwplan verder buiten haar oevers treed.*

Blz. 13 Verbeteren bereikbaarheid; Slim investeren, Innoveren en Instandhouden.

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.

Opmerking: *Met name de achterlandverbindingen vormen een groot probleem. De afgelopen jaren zijn diverse doorgaande verkeersroutes richting Eindhoven (afsluiting Heiderschoor), Helmond (afsluiting Oudvensebrug, afsluiting Stepekolk, afsluiting spoorwegovergang Diepenbroek) en Nuenen (voorgenomen afsluiting voor autoverkeer, Mierlosedijk). Ook de kern van Mierlo is voor de bewoners van het achterland door de reconstructie van de Geldropseweg aanzienlijk verslechterd. Bewoners van het plangebied Luchen en het achterliggende gebied (broekstraat, diepenbroek, stepekolk en*

heiderschuur) moeten sinds de reconstructie van de Geldropseweg veel verder omrijden. Deze situatie zal nog verder verslechteren door het voornemen om de Burgemeester Termeerstraat verkeersluw te maken en al het verkeer om te leiden via de nieuwe gebiedsontsluiting.

Blz. 14. Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, **water**), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Opmerking: De Waterveiligheid wordt voor de bewoners in het Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark niet gewaarborgd. Vrijwel al het regenwater dat afkomstig is van Groot-Luchen en een groot deel van de kern van Mierlo stroomt in de richting van het Weteringpark en wordt via de Luchense Wetering afgevoerd. Dit betekent dat elke m² verhard oppervlak in Groot-Luchen zorgt voor een toename van de wateroverlast (overstromingen) in het plangebied Luchen Weteringpark, met name in de winter.

Blz. 14. Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Opmerking: Van beide is geen sprake in het plangebied Groot-Luchen en Luchen Weteringpark. Zo is dit bestemmingsplan niet voorzien van een Exploitatieplan (zal er waarschijnlijk ook niet komen), en ontbreekt een groot deel van de watertoets/waterparagraaf, omdat de gemeente bij de Raad van State heeft aangegeven dat het Weteringpark niet als waterberging voor Groot-Luchen fungeert en dit niet waarschijnlijk niet hard kan maken.

Blz 19. Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

Aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan.....Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor wat betreft de naaste omgeving (bodemkwaliteit, **waterhuishouding**,

... Negatieve effecten op de omgeving zijn niet voorzien.

Opmerking: Dit is niet correct. De toename van het verhard oppervlak in het plangebied Groot-Luchen zorgt voor een aanzienlijke toename van het wateraanbod dat via de Luchense Wetering afgevoerd moet worden, omdat het gehele plangebied afstroomt richting de Luchense Wetering en de verticale infiltratie door de aanwezigheid van leemlagen in de bodem aanzienlijk beperkt wordt.

Blz. 19 Kwaliteitsverbetering

Ten aanzien van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap (voor zover gelegen buiten het stedelijk gebied), wordt vermeld dat een bijdrage wordt geleverd aan de rood voor groen regeling. De kwaliteitsverbetering die wordt nagestreefd bestaat uit de aanleg van het Weteringpark, aanleg van natuurlijk groen in de extensief bebouwde gebieden en de aanleg van het eerste deel van de EVZ richting kanaal. Tezamen is hier een investering van € 1.403.000,- mee gemeoid, enkel gericht op kwaliteitsverbetering.

Opmerking: *Het Weteringpark ligt in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark. De extensief bebouwde gebieden met natuurlijk groen liggen in het Bestemmingsplan Weteringpark. En waarschijnlijk ligt het eerste deel van de EVZ richting kanaal ook in het Bestemmingsplan Weteringpark (dit is niet geheel duidelijk). De aanlegkosten van het Weteringpark zijn volgens het Exploitatieplan Weteringpark geraamd op ca. € 1.400.000,- Deze kosten komen vrijwel volledig voor rekening van het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark (waar slechts 36 woningen worden gerealiseerd).*

Blz. 19 Kwaliteitsverbetering

Deels is deze bijdrage al geleverd vanuit het gebied Luchen, aan de verbetering van de EVZ Gijzenrooij. Het landschapsplan Gijzenrooij fase in is in 2012 en 2013 gerealiseerd, met onder andere een bijdrage van € 70.000 vanuit het project Luchen. Dit bedrag is destijds in het leven geroepen als 'groene' compensatie voor de 'rode' ontwikkelingen in Luchen.

Opmerking: *Deze kosten worden door middel van een fondsafdracht in het 1^e herziene exploitatieplan Luchen Weteringpark, betaald vanuit het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark.*

Blz. 19 Kwaliteitsverbetering

Daarnaast is in het plangebied zelf voorzien in de aanleg van het Weteringpark. In het Weteringpark zal de Luchense Wetering een prominente ligging krijgen. Taluds worden verflauwd om het gebied ook als waterberging te laten functioneren. De inrichting zal natuurlijk zijn en ondersteund door inheemse beplanting, bomen en taluds. Een padenstructuur maakt het gebied toegankelijk zodat de bewoners hier ook optimaal gebruik van kunnen maken.

Opmerkingen: *Het Weteringpark ligt toch in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark? Het Weteringpark was toch een park en geen waterberging? En Groot-Luchen zou toch een eigen waterberging krijgen? Groot-Luchen had toch geen profijt van de aanleg van een waterberging in Luchen Weteringpark, omdat het een eigen waterberging kreeg? Dit speelde toch geen rol bij de bepaling van het profijt van het park? En de toerekening van de kosten? Daarom hoeft Groot-Luchen toch vrijwel niets bij te dragen in het kader van Bovenwijkse voorzieningen? (zie uitspraak Raad van State.//)*

De kosten konden toch toegerekend worden op afstand tot het park en verblijfsuren in het park (??).

Blz. 20 1^e alinea.

Grofweg bestaat het park (groen en blauw) zelf uit een oppervlakte van ongeveer 6 hectare. Met de realisatie van dit park is een investering genoemd van ruim 2 miljoen euro gemeoid.

Opmerking: *(groen en blauw) geeft aan dat het park een dubbelbestemming heeft, namelijk waterberging in de natte perioden en groen in de droge perioden. De oppervlakte van 6 hectare komt overeen met de oppervlakte van het Weteringpark in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark. De investering van 2 miljoen euro komt niet overeen met de € 1.403.000 die op bladzijde 19 wordt genoemd, maar benaderd wel meer de werkelijke kosten aangezien in de 1.403.000 (moet zijn € 1.413.000) de bijkomende kosten en opslagen niet zijn meegenomen.*

Blz. 20 2^e alinea.

Daarnaast is sprake van 'secundair' park. Rondom het park wordt gekozen voor een extensief bebouwd gebied. Uit de verhouding uitgeefbaar voor wonen/groen blijkt dat nog eens ruim 3,5 hectare rondom de woningen groen zal worden ingericht.

Opmerking: *Ook dit heeft betrekking op het Bestemmingplan Luchen Weteringpark. De kosten van de aanleg van het extensieve groen worden volledig gedragen door de 36 woningen in het plangebied Luchen Weteringpark. De 825 woningen in Groot-Luchen dragen daar niets aan bij.*

Blz. 20 3^e alinea.

In een strook langs het kanaal, over de volledige breedte van het plangebied is voorzien in de ontwikkeling van de Ecologische hoofdstructuur. Deze zone is uiteraard bestemd als 'Natuur-EHS' waarbij voor het omgevingsvergunningstelsel is aangesloten op de verbodsbepalingen zoals vermeld in artikel 9 van de VR 2014.

Opmerking: *De kosten voor de aanleg van deze EHS worden door middel van een bovenwijkse fondsbijdrage geheel of voor een groot deel betaald door de grondeigenaren in het plangebied Luchen Weteringpark (zie 1^e herziening Exploitatieplan Luchen Weteringpark).*

Zie ook de uitspraak Raad van State met betrekking tot dit onderwerp!

Blz. 20 Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor **hoogwaterbescherming**, droogte, biodiversiteit.

Opmerking: *De voorgenomen ontwikkelingen in het Bestemmingsplan Groot-Luchen zorgen voor een stijging van het oppervlaktewater in het plangebied Luchen Weteringpark. De Luchense Wetering treedt elke winter verder buiten zijn oevers, door de gerealiseerde woningbouwontwikkelingen (Luchen 2006, planfase I en II). Omdat het gehele plangebied Groot-Luchen afstroomt richting de Luchense Wetering en verticale infiltratie door de aanwezigheid van leemlagen beperkt is. Zal een toename van het verharde oppervlak in Groot-Luchen direct gevolgen hebben voor het peil van het oppervlaktewater in de Luchense Wetering. Deze zal hierdoor nog verder buiten de oevers treden.*

Blz. 21 Gebiedspaspoort De Kempen

- De stedelijke ontwikkelingen.... Daarnaast is sprake van een relatief open gebied, met name door het Weteringpark dat het gebied Luchen zal doorsnijden en de relatief lage bebouwingsdichtheid.

Opmerking: *Alleen in het Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark is sprake van een relatief open gebied door het Weteringpark en de relatief lage bebouwingsdichtheid. De overige plangebieden hebben een hoge bebouwingsdichtheid, met weinig groen.*

- Een belangrijke nieuwe groenstructuur (Weteringpark) wordt bovendien ontwikkeld.

Opmerking: *De aanlegkosten van het park (€ 1.4-2.0 miljoen) worden vrijwel volledig gedragen door de 36 woningen in het plangebied Luchen Weteringpark. De 825 woningen in Groot-Luchen dragen gezamenlijk slechts € 133.000 bij aan de ontwikkeling van het park en de groenvoorzieningen in de om het Weteringpark gelegen extensief bebouwde gebieden.*

Blz. 22 1^e alinea

- Goede verbindingen met het buitengebied te realiseren. Zowel door vormgeving van de straten (laanbeplanting richting het buitengebied, als uiteraard door het Weteringpark (groene wig) wordt deze goede verbinding gerealiseerd);

Opmerking: *Wederom de kosten van de aanleg van het Weteringpark worden volledig gedragen door de 36 te realiseren woningen in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark. Groot Luchen draagt daar vrijwel niets aan bij.*

Blz. 22 Provinciaal Waterplan

Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water.

Opmerking: *De Provincie Noord-Brabant constateert in haar zienswijze terecht dat er geen goede onderbouwing is van de waterparagraaf en dat de Watertoets niet volledig is. Wij zijn dan ook blij met het verzoek van de Provincie om met een aanvullende onderbouwing te komen. (//exacte tekst uit zienswijze Provincie controleren)//*

Blz. 22 Ontwikkelingen

Voor wat betreft het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan wordt in de Waterparagraaf (paragraaf 4.7) nader ingegaan op het aspect 'water' binnen het plangebied.

Opmerking: *4.7 gaat niet over de Waterparagraaf.*

Blz. 25 Waterschap de Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets.

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval in het plangebied.

Opmerking: Door de aanwezigheid van leemlagen in de bodem en de relatief hoge grondwaterstanden in grote delen van het plangebied Groot-Luchen zal een groot deel van het regenwater via het oppervlaktewater (Luchense Wetering) afgevoerd moeten worden. Het grootste deel van het Weteringpark ligt in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark. Hier zal waterberging gerealiseerd worden voor Groot-Luchen (de in dit plangebied gerealiseerde waterberging van 6 hectare is vele malen groter dan noodzakelijk voor 36 woningen in extensief bebouwd gebied).

- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer.

Opmerking: De optie hergebruik wordt niet benut. Verticale infiltratie wordt sterk beperkt door de aanwezigheid van leemlagen in de bodem. Om voldoende waterberging te realiseren voor de woningen in Groot-Luchen worden de oevers van de Luchense Wetering verbreed en worden delen van het plangebied Luchen Weteringpark opgehoogd. De waterberging voor het plangebied Groot-Luchen zal dus grotendeels gerealiseerd worden buiten het bestemmingsplangebied Groot-Luchen (namelijk in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark). Het plangebied Groot-Luchen hoeft volgens de gemeente niet bij te dragen aan de realisatie van deze waterberging in het plangebied Luchen Weteringpark omdat in het plangebied Groot-Luchen een eigen waterberging wordt gerealiseerd (een gedegen onderbouwing hiervan ontbreekt vooralsnog).

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm2). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Opmerking: De realisatie van nieuwe woningen in het plangebied Groot-Luchen zorgt voor een toename van de wateroverlast in het Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark. De kosten voor alle compenserende en mitigerende maatregelen die gerealiseerd moeten worden om wateroverlast in het Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark te voorkomen (overlast veroorzaakt door de woningbouw in Groot-Luchen), komen voor rekening van Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark. Groot-Luchen draagt hier niet of nauwelijks aan bij.

Blz 26 Structuurvisie Geldrop-Mierlo december 2010.

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Groot-Luchen is aangeduid als woongebied in ontwikkeling. Luchen wordt genoemd als één van de laatste uitbreidingsgebieden waar woningbouw wordt toegestaan. Dit plan voldoet aan de regionale woningbouwafspraken en de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

Opmerking: In de Structuurvisie Geldrop Mierlo wordt Groot-Luchen niet genoemd als woongebied in ontwikkeling. Dit moet zijn Bestemmingsplan Luchen (2006). In de vorig jaar vastgestelde Nota Kostenverhaal wordt Groot-Luchen ook niet genoemd als recente woningbouwontwikkeling, alhoewel er al in 2013 een voorbereidingsbesluit is genomen voor het plangebied Luchen e.o.. De eerste keer

dat Groot-Luchen als zodanig benoemd wordt, is bij de ter inzagelegging van het Voorontwerp Bestemmingsplan Groot-Luchen in juli 2015.

Tot de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemminsplan Luchen Weteringpark was er sprake van één plangebied (Bestemmingsplan Luchen 2006 en sinds 2013 Voorbereidingsbesluit Luchen e.o.)

Aangezien wij de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030 nog niet bestudeerd hebben, kunnen wij op dit moment enkel reageren op de samenvatting in de toelichting. Mocht deze onjuist of onvolledig blijken te zijn, dan behouden wij ons het recht voor om hier indien nodig aanvullende zienswijzen op in te dienen.

Blz. 27. 3.1 Achtergrond planvoornemen

De gemeente Geldrop-Mierlo is ten westen van de kern Mierlo de woonwijk Luchen aan het realiseren. In totaal omvat het plan maximaal 825 woningen (waarvan circa 200 woningen reeds gerealiseerd zijn), 2 hectare bedrijventerrein, water- en groenvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen (zoals een brede school) en een woonwagenlocatie. Dit plan wordt in fasen ontwikkeld.

Opmerking: *Woonwijk Luchen? Wat wordt hier bedoeld? Luchen Weteringpark of Groot-Luchen of allebei? In totaal omvat het plan maximaal 825 woningen (wederom de vraag welk plan? Is dit in of exclusief de woningen in het Weteringpark). In de 1^e herziening exploitatieplan Luchen Weteringpark zitten geen watervoorzieningen terwijl daar de Luchense Wetering loopt. In het eerste exploitatieplan Luchen Weteringpark zat wel water/groen. Waar wil de gemeente de waterberging gaan realiseren? Voor ons is het niet meer te volgen? Dit verandert per bestemmings- en exploitatieplan. En een onderbouwing ontbreekt in dit plan.*

Blz. 27 2^e alinea.

De huidige situatie op de woningmarkt zorgt ervoor dat de realisatie van het woongebied Luchen niet verloopt zoals vooraf gepland. Enerzijds zal het aantal woningen niet binnen de planperiode afgerond kunnen worden. Anderzijds heeft een gewijzigde opgave ervoor gezorgd dat gekozen is voor een gewijzigde inrichting van het gebied.

Opmerking: *Dit is incorrect. De gewijzigde woningbouwopgave ligt niet ten grondslag aan de gewijzigde inrichting van het gebied. De wens om woningbouw te realiseren op de na 2006 buiten het plangebied Luchen 2006 aangekochte gronden ligt ten grondslag aan de gewijzigde inrichting van het gebied. De gemeente wil voorrang geven aan de ontwikkeling van de eigen gronden, de concurrentie van woningbouw op particuliere gronden zoveel mogelijk beperken, etc. Dit wordt uitvoerig beschreven in het Vaststellingsbesluit van Voorbereidingsbesluit Luchen e.o. (2013).*

Door het oorspronkelijke plangebied op te knippen in twee afzonderlijke plangebieden, kan de gemeente een groter deel van de opbrengsten voor zichzelf houden en meer kosten in rekening brengen bij de particuliere grondeigenaren in het plangebied Luchen Weteringpark.

Dit verklaart de buitensporig hoge fondsbijdragen in het 1^e herziene exploitatieplan Luchen Weteringpark en de extreem lage Bovenwijkse bijdrage vanuit Groot-Luchen aan de realisatie van het Weteringpark.

De wens om zoveel mogelijk kosten toe te rekenen aan de grondeigenaren in het plangebied Luchen Weteringpark en zelf zo weinig mogelijk bij te dragen aan de realisatie van groen, waterberging, padenstructuur, verbindingswegen, etc. is in elk plan duidelijk zichtbaar en neemt steeds extremere vormen aan.

Blz. 27 3^e alinea.

Ten opzichte van de situatie in 2006 is het plangebied vergroot. Om het dorps- en groene karakter van het plangebied te behouden en zelfs te versterken, is gekozen voor het versterken van het groene hart van het gebied, het Weteringpark....Bestemmingsplan Groot Luchen vormt als het ware de stedelijk schil rondom het groene hart van Groot Luchen.

Opmerking: *Het Weteringpark heeft dus feitelijk de functie van stadswandelpark voor Groot-Luchen. De stedelijke schil draagt alleen niet bij aan de realisatie van het 'park'.*

Blz. 27 Meer specifiek beschreven gebieden.

Opmerking: *Dit is dus de reden voor de gewijzigde inrichting van het gebied.*

Blz. 27 Dit is één van de redenen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het grootste deel van het gebied.

Opmerking: *Waarom wordt er geen bestemmingsplan vastgesteld voor het gehele gebied, zodat er sprake is van een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten op basis van binnenplanse verevening. Dan maakt het niet uit waar groen of woningen binnen het plangebied gerealiseerd worden.*

Blz. 27. Daarnaast nadert de datum waarop het moederplan moet worden herzien.

Opmerking: *Dit geldt zowel voor het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark als Groot-Luchen.*

Blz. 27 Ook het feit dat de ontwikkelingen in de verschillende gebieden, niet los gezien kunnen worden van elkaar, is gekozen voor één nieuw bestemmingsplan.

Opmerking: *Dat de ontwikkelingen in de verschillende gebieden niet los gezien kunnen worden van elkaar is correct. Dat er gekozen is voor één nieuw bestemmingsplan is niet correct. Het moederplan wordt vervangen door twee bestemmingsplannen. Eén met veel kosten en weinig opbrengsten (Weteringpark, voornamelijk particuliere grondeigenaren) en één met veel opbrengsten en weinig kosten (Groot-Luchen, gemeente en ontwikkelaars).*

De nog te ontwikkelen gebieden bieden gezamenlijk een gevarieerd aanbod van woningen en voorzieningen, dat inspeelt op de bestaande behoefte. Het nieuwe bestemmingsplan biedt rechtszekerheid over de totale toekomstige ontwikkeling.

Opmerking: *De gehele toelichting op het Voorontwerp bestemmingsplan staat vol met verwijzingen naar het Weteringpark, en wordt genoemd als compensatie 'groen' voor 'rood', waterberging, extensief bebouwd overgangsgebied, groene long, etc. Ook wordt telkens de suggestie gewekt dat het Moederplan (Luchen 2006) vervangen wordt door één nieuw bestemmingsplan. Desondanks draagt het bestemmingsplan (Groot-Luchen) op geen enkele manier bij aan de aanleg van het Weteringpark in het Bestemmingsplangebied Luchen Weteringpark. De bewering dat het nieuwe bestemmingsplan rechtszekerheid biedt over de totale toekomstige ontwikkeling is dan ook niet juist.*

Pagina 28. Enkel het gebied Luchen Weteringpark wordt niet meegenomen in het nieuwe plangebied, aangezien dit zeer recentelijk is vastgesteld.

Opmerking: *Het exploitatieplan Luchen Weteringpark is door de Raad van State vernietigd. De bewering dat het bestemmingsplan (zonder geldig exploitatieplan) onherroepelijk is vastgesteld is niet juist.*

Pagina 28. Dorpse uitstraling. Het uitgangspunt...

Opmerking: *Wederom diverse verwijzingen naar Weteringpark (het groen zal een prominente plek innemen. Combinatie van water en groen, zoals de groene open ruimte rondom de Luchense Wetering in het middengebied en de ecologische verbindingszone, vormt één van de belangrijkste dragers van het plan.) Waarom maakt het dan geen onderdeel uit van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan?*

In de uitspraak van de Raad van State staat dat Luchen Weteringpark volgens de gemeente niet hoeft bij te dragen aan de ecologische verbindingszone, maar volgens het voor de zitting ter inzage gelegde 1^e herziening exploitatieplan Luchen Weteringpark wel!).

Pagina 28. Woningen.

Opmerking: Er wordt gesproken over een relatief lage woningdichtheid in Luchen (welk Luchen??) met vooral grondgebonden woningen op ruime kavels met extensieve woningbouw langs de Luchense Wetering. Wederom wordt hier verwezen naar het bestemmingsplan Luchen Weteringpark alsof het deel uitmaakt van Bestemmingsplan Groot-Luchen.

Pagina 29 afbeelding ontwerp Luchen Weteringpark



Pagina 29: Afbeelding 3.1: Inrichtingsvoorstel Weteringpark.

Opmerking: Op bovenstaande afbeelding staat een ontwerp voor Weteringpark Luchen, dat volgens het moederplan (Luchen 2006) deel uitmaakt van deelfase 1. De aanlegkosten zouden oorspronkelijk betaald worden uit de opbrengsten van Deelfase 1, maar worden nu gedragen door alle woningen in het plangebied Groot-Luchen. De aanlegkosten van het andere deel van het Weteringpark Luchen (gelegen in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark), zouden oorspronkelijk betaald worden uit de woningbouw in deelfase 3 en 4 (in totaal circa. 275 woningen). Het grootste deel van de woningen in deelfase 3 en 4 is echter verplaatst naar de drie uitbreidingsgebieden van Groot-Luchen. Deze dragen echter bijna niets bij aan de aanlegkosten in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark. De aanlegkosten worden volledig verhaald op de resterende 36 woningen in het plangebied Deelfase 3 en 4 (excl. de resterende gronden ten westen van de Burgemeester Termeerstaat, die oorspronkelijk binnen deelfase 4 vielen). Op deze resterende gronden zijn 60 woningen geprojecteerd. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente.

Opmerkelijk is dat in deze toelichting telkens gesproken wordt van één bestemmingsplan, omdat de ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden niet los gezien kunnen worden van elkaar en dat er nergens benoemd wordt dat er twee Weteringparken zijn. Er wordt consequent gesproken over Het

Weteringpark (enkelvoud). Als dit deel van het Weteringpark deel uitmaakt van Groot-Luchen, waarom wordt de rest van het Weteringpark dan ondergebracht in een apart bestemmingsplan?

Van deze twee aaneengesloten Weteringparken, die nota bene dezelfde naam dragen en feitelijk één groot aaneengesloten park/waterberging vormen kan toch moeilijk beweert worden dat er geen onderlinge samenhang is tussen het Weteringpark in Groot-Luchen en het Weteringpark in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark en dat er sprake is van twee plangebieden.

De genoemde bedragen en oppervlakten in deze toelichting en de 3,5 hectare extensieve bebouwing zijn rechtstreeks te herleiden naar Bestemmingsplan Luchen Weteringpark.

Het zou ons dan ook niet verbazen als de aanleg van bovenstaande Weteringpark wordt betaald door de grondeigenaren in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark, omdat de genoemde aanlegkosten van € 1.403.000 miljoen vrijwel gelijk zijn aan de aanlegkosten van het veel grotere Weteringpark in Bestemmingsplan Luchen Weteringpark (€ 1.413.000). Zonder exploitatieplan bij dit Bestemmingsplan blijft de verdeling van kosten en opbrengsten echter onduidelijk.

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Groot Luchen'

Provincie Noord-Brabant

d.d. 30 juli 2015

Kenmerk: c2174200/3845118

Het Weteringpark vormt het groene hart van Luchen. Het plangebied omvat het zuidelijk deel van dit park.

Vraag 1: Waarom maakt alleen het zuidelijke deel van het Weteringpark deel uit van het Bestemmingsplan Groot-Luchen en niet het gehele Weteringpark? En waarom is het oorspronkelijke Bestemmingsplangebied opgesplitst in twee afzonderlijke bestemmingsplannen, terwijl zowel in het oorspronkelijke Bestemmingsplan Luchen 2006 als het nieuwe Bestemmingsplan Groot-Luchen het Weteringpark als het groene hart van de wijk wordt besproken. Is dit enkel gebaseerd op de financiële voordelen voor de gemeente of is dit gebaseerd op goed ruimtelijk beleid???

Toelichting: Wij vinden het uiterst merkwaardig dat Luchen Weteringpark wordt omschreven als het groene hart van Bestemmingsplan Luchen (Luchen 2006, Luchen e.o. of Groot-Luchen). Maar dat het Noordelijke deel van het Weteringpark niet is meegenomen in Bestemmingsplan Groot-Luchen, de herziening van Bestemmingsplan Luchen 2006, maar is ondergebracht in een apart Bestemmingsplan Luchen Weteringpark.

Ecologische verbindingszone en gebied behoud en herstel van watersystemen.

Zowel het Eindhovens Kanaal als de Luchense Wetering zijn in de Verordening aangeduid als ecologische verbindingszone (evz) en gebied voor behoud en herstel van het watersysteem (artikel 11, resp. artikel 18 van de Verordening). Dit komt niet tot uitdrukking in het plan*; en de Waterparagraaf is nog niet ingevuld.

Vraag 2: In de behandeling van het beroep tegen de vaststelling van het Exploitatieplan Luchen Weteringpark (Uitspraak RvS 201406842/1/R3) heeft de gemeenteraad aangegeven dat de waterberging in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark geen bovenwijkse functie heeft. De woningen in het plangebied Groot-Luchen krijgen volgens de Raad een eigen waterberging. In het voorontwerpbestemmingsplan Groot-Luchen ontbreekt een groot gedeelte van de Waterparagraaf.

Toelichting:

In de Uitspraak Raad van State (201406842/1/R3)* staat: "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."

* Uitspraak heeft betrekking op door de RvS vernietigd exploitatieplan Luchen Weteringpark.

** Woningen in het ontwerp-bestemmingsplan Groot-Luchen.

*** Weteringpark gelegen in het afgesplitste plangebied "Luchen Weteringpark"

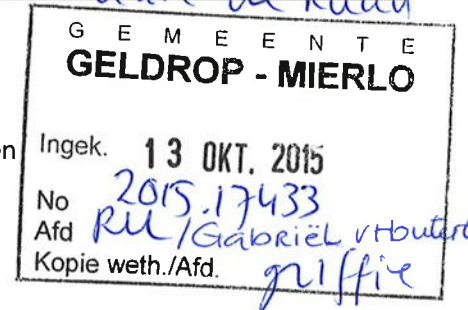
De Raad van Geldrop-Mierlo stelt zich hier op het standpunt dat de waterberging in het Bestemmingsplan Luchen Weteringpark (kosten ca. € 2 miljoen) enkel bestemd zijn voor de 36 woningen in het plangebied Luchen Weteringpark.

Wordt nog verder aangevuld!

CBZ

Jerry Smits

Van: Jan van Gennip <janvangennip@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2015 23:03
Aan: Gemeente Geldrop
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groot Luchen
Bijlagen: Grootluchenontwbestpl1.doc



Mierlo, 13-10-2015.

Aan de leden van de Raad,

Bijgevoegd treft u aan mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Groot Luchen
Een schriftelijk ondertekend exemplaar wordt bezorgd maar om zeker op tijd te zijn doe ik het u alvast per mail
toekomen.

Met vriendelijke groet

Jan van Gennip
Broekstraat 42
5731RB Mierlo
0634153922
janvangennip@gmail.com

Mierlo, 13 okt. 2015.

Aan de Raad van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groot Luchen

Geachte Leden van de Raad

Hierbij mijn zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Groot Luchen.

Waarom is Luchen Weteringpark niet in dit plan opgenomen, het ligt er rondom in en er wordt zeer intensief naar verwezen omdat dit feitelijk een zeer belangrijk en zelfs bepalend onderdeel is van dit totale plan. Dit is een gemiste kans om met een schone lei te kunnen beginnen.

Tevens is de publicatie in de Staatscourant naar mijn mening dusdanig dat hieruit kan worden afgeleid dat het geheel Luchen 2006 plus toevoegingen. Zie tekst hieronder.

Deels is het bestemmingsplan 'Groot Luchen' een herziening van het in 2006 vastgestelde bestemmingsplan 'Luchen'. Aan dit plangebied zijn enkele gebieden toegevoegd en samen vormen zij het plangebied 'Groot Luchen' in Mierlo.

De 6 weken termijn voor het indienen van zienswijzen is naar mijn mening niet conform de spelregels. Deze gaat pas in daags na de publicatie en deze is in de Staatscourant als in de Middenstandsbelangen van woensdag 2 september. Op deze wijze worden mensen beknot in hun meningsuiting.

Op ruimtelijkeplannen.nl staat vermeld planstatus : "ontwerp 2015-07-06" bij de toelichting zit een rapport waarop staat voorontwerp, wat is juist. Tevens is er een ontwerp 2015-08-31.

Op de toelichtende pagina voorin rapport 211x07811.084678_1 (er zijn 2 rapporten met dezelfde nummering datum 3 juli 2015 en september 2015) (ruimtelpl. 2015-08-31 en 2015-07-06

- Groot Luchen
Geldrop-Mierlo
bestemmingsplan
ontwerp 2015-08-31

- Groot Luchen
Geldrop-Mierlo
bestemmingsplan
ontwerp 2015-07-06

staat onderaan op toelichtende pagina: In totaal mogen in Groot Luchen 825 woningen worden gerealiseerd. Is dit in of exclusief Deelgebied 2 Luchen 2013, Luchen Weteringpark of Weteringpark Luchen ???(Luchen Weteringpark geeft ontwerp bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het oorspronkelijke plangebied worden drie gebieden toegevoegd. Dat zijn twee kleinere gebieden te westen en zuid-westen van het moederplan. Het derde gebied is het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat. Dit gebied is pas na 2006 toegevoegd aan de beoogde ontwikkelingen en is daarom niet meegenomen in het moederplan. Het gebied is nu nog agrarisch bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied.

Wel is al tot tweemaal toe een voorbereidingsbesluit genomen, met het oog op de ontwikkeling tot woongebied. Ook heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo besloten de hoofdontsluiting door dit gebied te laten lopen. De hoofdontsluiting doorkruist alle hierboven beschreven gebieden.

Dit is één van de redenen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het grootste deel van het gebied. Daarnaast nadert de datum waarop het moederplan moet worden herzien. Ook vanwege het feit dat de ontwikkelingen in de verschillende gebieden, niet los gezien kunnen worden van elkaar, is gekozen voor één nieuw bestemmingsplan.

Pag 3 3^e alinea het gebied te westen en zuid westen van het moederplan zijn ook later toegevoegd want die liggen ook in het bestemmingsplan buitengebied

Zie onderstaande afbeelding uit maart 2006 Bestemmingsplan Luchen Toelichting pag 9.

Tevens is op pag 26 van dit rapport duidelijk te zien de toegevoegde gebieden links 60 en 20 rechts 138 en dat de hoofdontsluiting niet door de linker gebieden loopt.

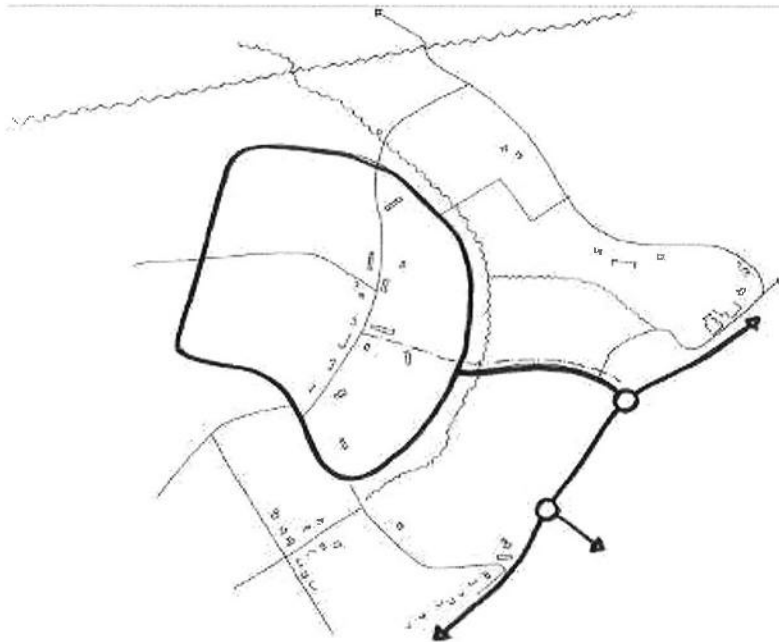
1.1. **beschrijving plangebied**

Het plangebied is gelegen noordwestelijk van de kern Mierlo en ten noorden van de Geldropseweg, zijnde de weg tussen de kern Geldrop en Helmond.



het plangebied

Pag 3 3^e alinea laatste regel De hoofdontsluiting doorkruist alle hierboven beschreven gebieden. De afbeeldingen in o.a. Luchen Weteringpark gaan uit van een andere hoofdontsluiting zie o.a. Ontwerp 1^e herziening exploitatieplan Luchen Weteringpark van 17-6-2015 (zie ook tekst vorige pagina laatste regel) pag63/134 zie hieronder



Hoofdontsluiting Luchen

De hoofdontsluiting doorkruist alle hierboven beschreven gebieden.

Dit is één van de redenen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het grootste deel van het gebied. Daarnaast nadert de datum waarop het moederplan moet worden Pag 3 4^e alinea 1^e regel onzin belangrijkste reden is de nieuwe hoofdontsluiting.

Pag 3 5^e alinea Het gebied "Luchen Weteringpark" is nog niet vastgesteld kijk maar op ruimtelijkeplannen.nl daar staat alleen het ontwerpbestemmingsplan 2013-08-29

Gebied 2: Nieuw bebouwd gebied:

Dit zijn de locaties waarop woningen gerealiseerd zijn na de vaststelling van moederplan Luchen. Deze locaties zijn met name te vinden in het gebied dat parallel loopt aan de Geldropseweg en in het gebied ten westen van de weg Luchen. Ook aan de Burgemeester Termeerstraat zijn enkele woningen gerealiseerd.

Pag 4 gebied 2 binnen gebied 2 is aan de Burgemeester Termeerstraat slechts 1 woning gerealiseerd op ongeveer nr19 naast de boerderij die afgebroken wordt waarin meerdere woningen zijn.

Pag 4 Gebied 2 Ik mis een kaart waarop alle gebieden staan met de nummering, grens en benaming.

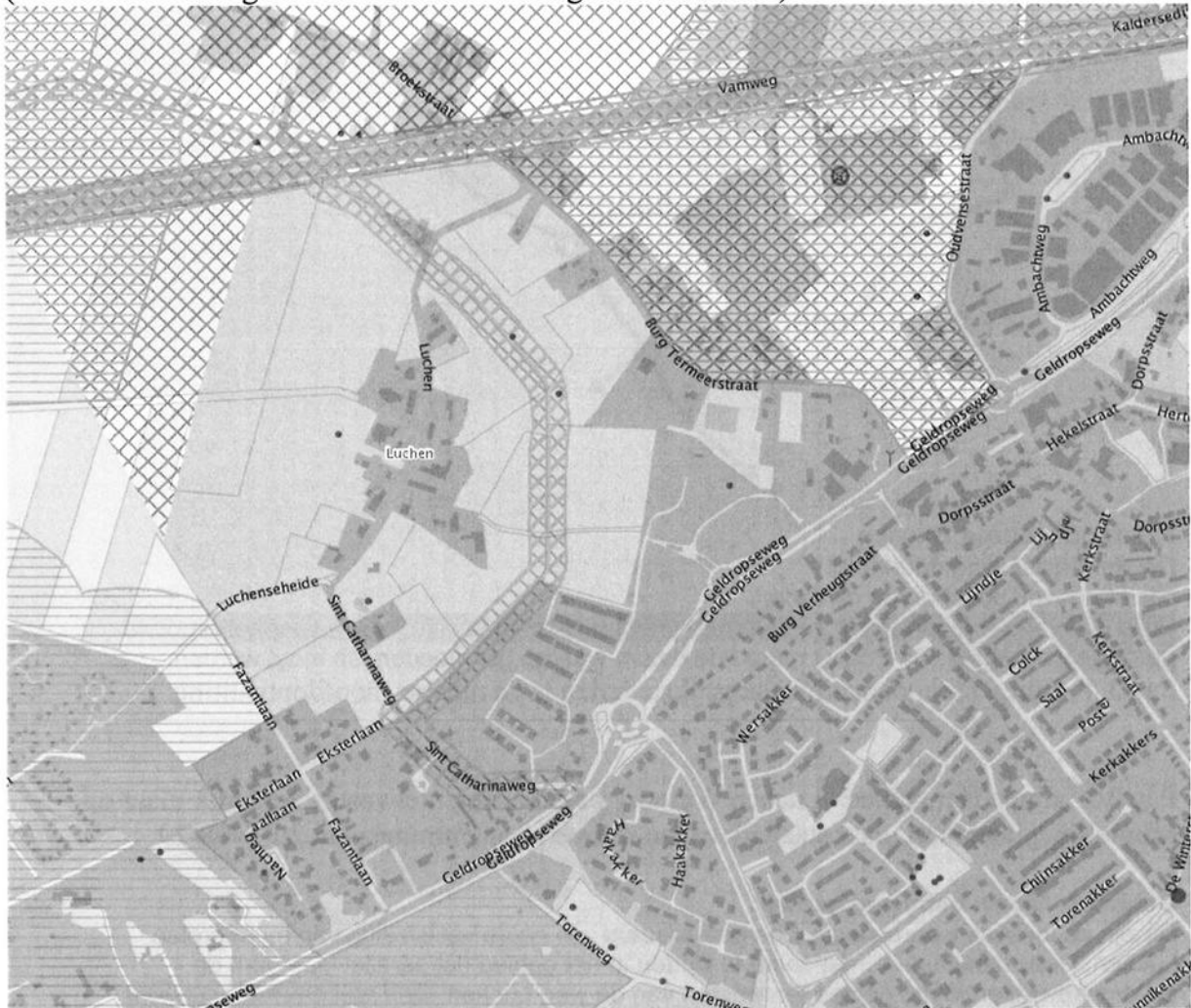
Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

· Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.

Pag 7 laatste alinea verbeteren bereikbaarheid: achterlandverbindingen, Helmond sluit alles af en GM laat het achterland van Mierlo ook steeds verder omrijden. Terwijl Nuenen ook het plan had en mogelijk nog heeft om viaduct over de A/N270 op Vaarle aan het gemotoriseerde verkeer te onttrekken.

De zuidwestelijke uitbreiding ligt ingevolge de ontwerp-wijziging 'Verordening Ruimte 2014 - kaartaanpassingen' in het zoekgebied verstedelijking. Langs het Eindhovens kanaal ligt een zone die is aangewezen als Ecologische hoofdstructuur

Pag.10 5^e alinea “de zuidwestelijke uitbreiding ligt ingevolge de ontwerpwijziging Verordening ruimte 2014 – kaartaanpassingen in het zoekgebied verstedelijking” Ik twijfel aan deze bewering omdat dit stuk grond lichtblauw is weergegeven op de kaart op pag 11. (links boven de weg Fazantlaan en boven weg Luchenseheide)



Pag 11 Onderaan komt het perceel of de percelen landbouwgrond links van de Fazantlaan achterzijde Eksterlaan ten zuiden van de zuidwestelijke uitbreiding ook in het zoekgebied verstedelijking liggen?? Zie ook pag 12 midden Ook de toevoeging etc. Waarom is slechts een deel van de landbouwgrond toegevoegd ter plekke en niet ook het stuk de hoek achterzijde Eksterlaan Fazantlaan Wolfsven en weg Luchenseheide.

Gebied 5 (overig gebied) is later toegevoegd aan het oorspronkelijke plangebied van Luchen.

Pag 12 4^e alinea Gebied 5 Hoeveel gebieden zijn er en welk is 1t/m 5 of meer geef aan op een kaartje dan is het voor iedereen duidelijk. (pag 15 1^e alinea staat 2 en 7)

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

Aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan. De ontwikkeling kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Voldaan wordt aan de Ladder duurzame verstedelijking. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor wat betreft de naaste omgeving (bodemkwaliteit, waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Het gebied is reeds lange tijd aangewezen als woningbouwlocatie. De nieuwe functies passen dan ook in de omgeving. Negatieve effecten op de omgeving zijn niet voorzien. Er is sprake van een goede aansluiting op (openbaar)

vervoersassen.

Pag.13 2^e alinea Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit. Voor mij onduidelijk

Kwaliteitsverbetering

Ten aanzien van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap (voor zover gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied), wordt vermeld dat een bijdrage wordt geleverd aan de rood voor groen regeling. De kwaliteitsverbetering die wordt nagestreefd bestaat uit de aanleg van het Weteringpark, aanleg van natuurlijk groen in de extensief bebouwde gebieden en de aanleg van het eerste deel van de EVZ richting kanaal. Tezamen is hier een investering van € 1.403.000,- mee gemeoid, enkel gericht op kwaliteitsverbetering. Pag 13 3^e alinea Kwaliteitsverbetering. Deze komt voor rekening van het Weteringpark en het groen en EVZ. Dit wil zeggen dat Luchen Weteringpark een ander doel heeft zijnde het opkrikken van andere nieuwe ontwikkelingen.

Deels is deze bijdrage al geleverd vanuit het gebied Luchen, aan de verbetering van de EVZ Gijzenrooi. Het landschapsplan Gijzenrooi fase in is in 2012 en 2013 gerealiseerd, met onder andere een bijdrage van € 70.000,- vanuit het project Luchen. Dit bedrag is destijds in het leven geroepen als 'groene' compensatie voor de 'rode' ontwikkelingen in Luchen.

Pag 13 4^e alinea EVZ en Het landschapsplan Gijzenrooi etc . tekst klopt niet, en 70.000 vanuit Luchen 'groene' compensatie voor de 'rode' is niet ter zake doende, er was ergens een tekort, schrijf maar ergens anders bij. IK kan het ook niet terugvinden in het exploitatieplan Luchen Weteringpark. "landschapsplan Gijzenrooi fase in" welke fase??

Daarnaast is in het plangebied zelf voorzien in de aanleg van het Weteringpark. In het Weteringpark zal de Luchense Wetering een prominente ligging krijgen. Taluds worden verflauwd om het gebied ook als waterberging te laten functioneren. De inrichting zal natuurlijk zijn ondersteund door inheemse beplanting, bomen en taluds. Een padenstructuur maakt het gebied toegankelijk, zodat de bewoners hier ook optimaal gebruik van kunnen maken.

Pag 13 5^e alinea Weteringpark dient wel als waterberging, in het exploitatieplan wordt anders beweerd.

Grofweg bestaat het park (groen en blauw) zelf uit een oppervlakte van ongeveer 6 hectare. Met de realisatie van dit park is een investering van ruim 2 miljoen euro gemeoid.

Pag 14 1^e alinea Grofweg etc 6 hectare in exploitatieplan (laatste) Luchen Weteringpark 31.305 m2 park waarvan slechts 25.860m2 groen en het kost ruim 2 miljoen

De hoeveelheid groen in het eerste exploitatieplan Luchen Weteringpark is 60.533m2

Pag 13 3^e alinea 1.403.000 zie bovenaan deze pagina opm. hoeveelheid groen

Daarnaast is sprake van 'secundair' park. Rondom het park wordt gekozen voor een extensief bebouwd gebied. Uit de verhouding uitgeefbaar voor wonen/ groen blijkt dat nog eens ruim 3,5 hectare rondom de woningen groen zal worden ingericht.

Pag 14 2e alinea ruim 3,5 ha groen secundair park, gaat ook over Luchen Weteringpark

In een strook langs het kanaal, over de volledige breedte van het plangebied is voorzien in de ontwikkeling van de Ecologische hoofdstructuur. Deze zone is uiteraard bestemd als 'Natuur – EHS' waarbij voor het omgevingsvergunningstelsel is aangesloten op de Pag 14 3^e alinea EHS en wat is de Luchensewetering EHS of EVZ of ongeveer gelijk.

· de stedelijke ontwikkeling van het dorp Mierlo te laten bijdragen aan het dorpse wonen.

Landelijke uitstraling van de bebouwing is één van de uitgangspunten. Keuzes in de vorm van de bebouwing (onder andere standaard 1,5 bouwlaag met kap in landelijke volumes met de mogelijkheid om hierin te variëren) en van de materialen zullen

hiervoor zorgen. Daarnaast is sprake van een relatief open gebied, met name door het Weteringpark dat het gebied Luchen zal doorsnijden en de relatief lage bebouwingsdichtheid; Pag 15 1° .(stip) Laatste zin relatief open gebied Weteringpark en relatief lage bebouwingsdichtheid. De bebouwingsdichtheid is extreem laag en een park is geen open gebied.

- de uitbreiding van de bebouwing wordt vormgegeven met zorg voor een groene overgang (lage dichtheid----vrije kavels vormen deze rafelige rand en een natuurlijke begrenzing van de kavels) van de dorpsrand naar het omliggende landschap. Een belangrijke nieuwe groenstructuur (Weteringpark) wordt bovendien ontwikkeld Pag 15 2° .(stip) Laatste zin Een belangrijke Op basis van pag 13 en 14 blijkt duidelijk dat de grondeigenaren in Luchen Weteringpark bewust door de gemeente in het Exploitatieplan Luchen Weteringpark benadeeld worden. Wat de uitspraak van de RvS is weten we niet maar er zal een nieuw exploitatieplan voor het hele gebied moeten worden opgesteld daar een strook grasland EHS grond tegen het kanaal en tegen Luchen Weteringpark van P. v.d. Linden buiten het Weteringplan is gelaten. Nieuwe groenstructuur (Weteringpark) wordt bovendien ontwikkeld. Wil zeggen dat dit een onlosmakelijk onderdeel is van Groot Luchen en dat dit ook door Groot Luchen moet worden betaald. Daarnaast ligt een stukje grond in beide plannen Groot Luchen en in Luchen Weteringpark.

- goede verbindingen met het buitengebied te realiseren. Zowel door vormgeving van de straten (laanbeplanting richting het buitengebied, als uiteraard door het Weteringpark (groene wig) wordt deze goede verbinding gerealiseerd); Pag 16 bovenaan goede verbindingen met het buitengebied te realiseren. De bereikbaarheid van het dorp en Helmond wordt constant verslechterd door de vele afsluitingen en de reconstructie van de Geldropseweg.

Ontwikkelingen

Voor wat betreft het conserverende deel van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan in lijn met het provinciaal waterplan. Hiervoor gelden reeds juridisch-planologische rechten. Voor wat betreft het ontwikkelingsgericht deel van het bestemmingsplan wordt in de waterparagraaf (paragraaf 4.7) nader ingegaan op het aspect 'water' binnen het plangebied Pag 16 5° alinea onderaan waterparagraaf (paragraaf 4.7) en die gaat over geurhinder veehouderijen

Uit het RWP vloeit voort dat de gemeente Geldrop-Mierlo in de periode 2010-2015 totaal 750 woningen dient toe te voegen in de verdeling: 28% sociale woningbouw en 72% vrije sector woningbouw. In de periode 2015-2020 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de taakstelling om 600 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Ook hier zal wederom een onderverdeling voor worden gemaakt naar sociale en vrije sectorwoningbouw. De bijbehorende prijsgrenzen worden ieder jaar door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van het samenwerkingsverband Stedelijke Regio Eindhoven vastgesteld. Pag 17 3° alinea RWP 2010-2015 750 woningen en 600 2015-2020. Er staat niet bij vermeld hoeveel er van zijn gerealiseerd in de periode 2010 t/m 2014

De regionale woningbouwopgave wordt voorts periodiek afgestemd in de Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant. In de meest recente editie, daterend van 26 november 2014, is regionaal afgestemd dat tot 2024 voor de gemeente Geldrop-Mierlo een bouwopgave geldt van 1390 woningen. Daarbovenop is, op basis van de regionale afspraken die gemaakt zijn in het BSGE Convenant (2013) extra opgave in verband met de Eindhovense overloop van 255 woningen.

Pag 18 midden De regionale woningbouwopgave etc. staat naar mijn mening dat er t/m 2023 1390 + 255 is 1645 woningen moeten worden gebouwd. Is volledig ondoorzichtig. Hoeveel is de overloop uit pag.17 Met andere woorden hoeveel lopen we achter en moeten we dit inhalen? En hoeveel denken we te bouwen van 2015 t/m 2019 en hoeveel van 2019 t/m 2023.

Anders moet ik concluderen dat in de periode 2015 t/m 2019 600 woningen worden gebouwd plus het deel van de mogelijk niet gehaalde 750. Of moet ik concluderen dat u een woningbouw opgave heeft van 2020 t/m 2023 heeft van $1390 + 255 = 1645$ min de 600 van 2015 t/m 2019 zijnde 1045 woningen 2020 t/m 2023

Waterbeleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn (naast het eerder genoemde Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant), het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste geza Pag 18 laatste alinea, staat wel een stuk geschreven over waterbeleid van 2010-2015.

- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;

Pag 19 5^e .(punt) meervoudig ruimtegebruik Hier staat duidelijk dat de waterloop ook tot het park gerekend moet worden en dat de overdreven hoeveelheid groen in Luchen Weteringpark ook een ander doel heeft zoals mogelijk waterberging. Zie eveneens laatste punt, wateroverlastvrij bestemmen. Zie hieronder

- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm2). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBWnorm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

de waterparagraaf (paragraaf 4.7) nader ingegaan op het aspect 'water' binnen het plangebied. Pag 20 bovenaan waterparagraaf (paragraaf 4.7) is geurhinderveehouderij

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030

In december 2014 is de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030 vastgesteld. In de Woonvisie geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De Woonvisie heeft een perspectief tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Woonvisie geeft daarbij invulling aan de ambities van de gemeente op het gebied van het wonen. Deze zijn:

- De gemeente investeert in de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeierende ondernemers om zich in Geldrop-Mierlo te vestigen.
- Geldrop-Mierlo wil een toekomstbestendige gemeente zijn die in balans is met een gezond klimaat.
- De gemeente biedt garanties dat de fysieke kwaliteit van het wonen ook op langere termijn gewaarborgd is. Dit betekent dat nieuwe woningen toekomstbestendig ontwikkeld worden. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dit dat bewoners zich veilig thuis moeten voelen en langer gezond in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

Pag.20 Woonvisie Waarom wordt hier niet weergegeven wat en hoeveel we willen bouwen, nu alleen maar een wollig verhaal.

De gemeente Geldrop-Mierlo is ten westen van de kern Mierlo de woonwijk Luchen aan het realiseren. In totaal omvat het plan maximaal 825 woningen (waarvan ca. 200 woningen reeds gerealiseerd zijn), 2 hectare bedrijventerrein, water- en groenvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen (zoals een brede school) en een woonwagenlocatie. Dit plan wordt in fasen ontwikkeld.

Pag 21 1^e alinea water en groenvoorzieningen geeft dus aan dat Luchen Weteringpark een niet zelfstandig onderdeel is, Maar deel uit maakt van Groot Luchen. Dit komt geheel niet tot uiting in het 1^e herziene Exploitatieplan.

Ten opzichte van de situatie in 2006 is het plangebied vergroot. Om het dorpse en groene karakter van het plangebied te behouden en zelfs te versterken, is gekozen voor het versterken van het groene hart van het gebied, het Weteringpark. Er is gekozen voor een robuust groen park, centraal gelegen in het plangebied. Direct rondom dit gebied is sprake van extensieve woningbouw. Daarbuiten is meer ruimte voor stedelijke ontwikkelingen. Bestemmingsplan Groot Luchen vormt als het ware de stedelijke schil rondom het groene hart van Groot Luchen.

Meer specifiek worden drie gebieden toegevoegd aan het oorspronkelijke plangebied Pag 21 3^e alinea groene hart. Door de uitbreiding van Luchen naar Groot Luchen is een grote inwendige groene schil te realiseren binnen Luchen. Dit strookt niet met de toerekeningen in het 1^e herziene Exploitatieplan Luchen Weteringpark.

Meer specifiek worden drie gebieden toegevoegd aan het oorspronkelijke plangebied. Dat zijn twee kleinere gebieden ten westen en zuid-westen van het moederplan. Het derde gebied is het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvense-straat. Dit gebied is pas na 2006 toegevoegd aan de beoogde ontwikkelingen en is daarom niet meegenomen in het moederplan. Het gebied is nu nog agrarisch bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied. Wel is al tot tweemaal toe een voorbereidingsbesluit genomen, met het oog op de ontwikkeling tot woongebied. Ook heeft de gemeenteraad van Geldrop Mierlo besloten de hoofdontsluiting door dit gebied te laten lopen. De hoofdontsluiting doorkruist alle hierboven beschreven gebieden.

Pag 21 4^e alinea Tekst klopt niet. Alle 3 gebieden zijn later toegevoegd en liggen in het bestemmingsplan buitengebied.

Dit is één van de redenen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het grootste deel van het gebied. Daarnaast nadert de datum waarop het moederplan moet worden herzien. Ook het feit dat de ontwikkelingen in de verschillende gebieden, niet los gezien kunnen worden van elkaar, is gekozen voor één nieuw bestemmingsplan. De nog te ontwikkelen gebieden bieden gezamenlijk een gevarieerd aanbod van woningen en voorzieningen, dat inspeelt op de bestaande behoefte. Het nieuwe bestemmingsplan biedt rechtszekerheid over de totale toekomstige ontwikkeling.

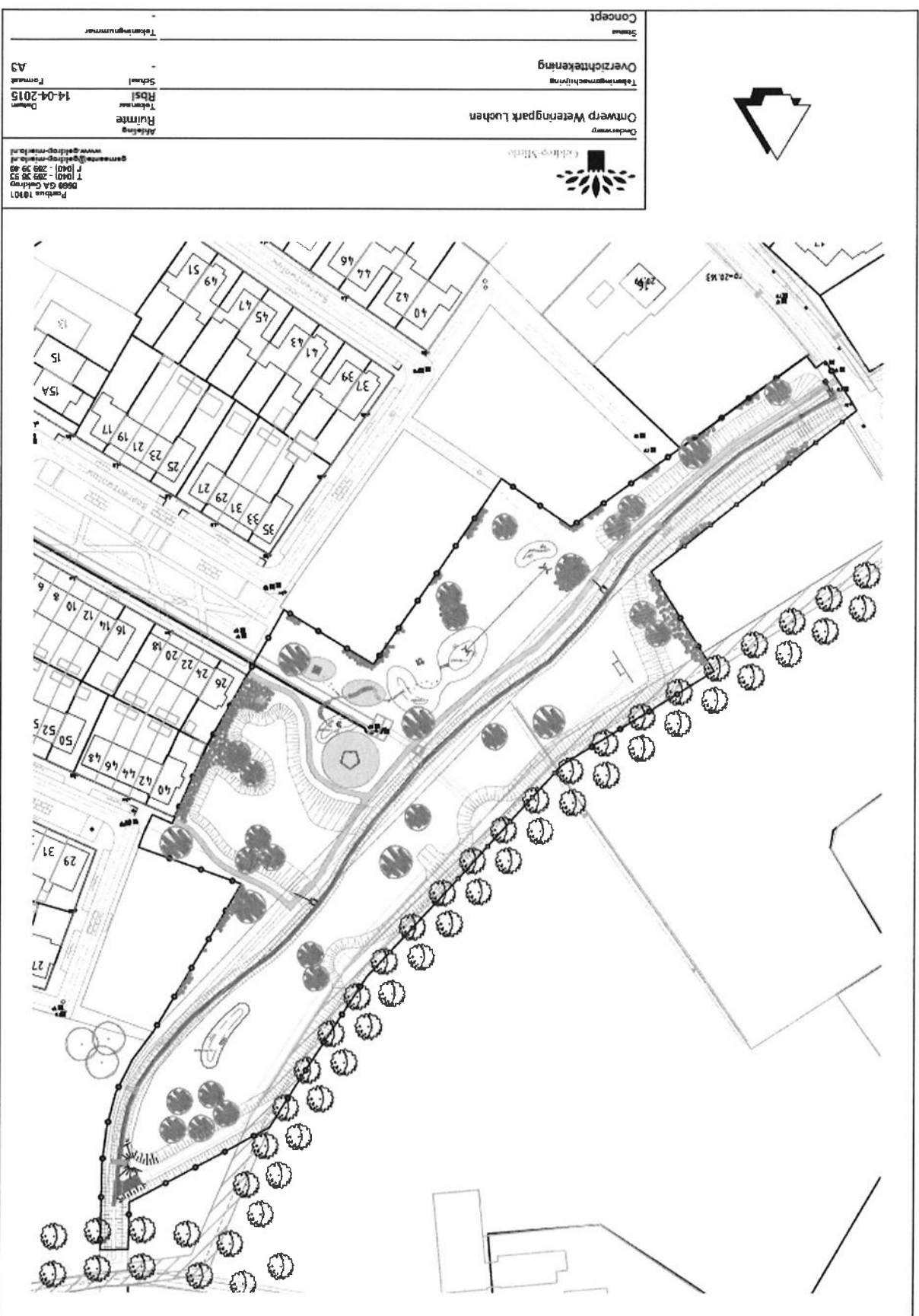
Pag 21 laatste alinea Ook het feit dat de ontwikkelingen in de verschillende gebieden niet los gezien kunnen worden van elkaar. Met andere woorden Luchen Weteringpark had ook in dit plan moeten worden meegenomen om de lusten en de lasten zo eerlijk mogelijk te verdelen.

Pag 21 de op 1 na laatste zin taalkundig herschrijven of verbeteren.

Pag 21 laatste regel rechtszekerheid over de totale toekomstige ontwikkeling. Luchen Weteringpark is volgens Ruimtelijkeplannen.nl nog niet goedgekeurd en het 1^e herziene exploitatieplan heeft naar alle waarschijnlijkheid ook nog een lange weg te gaan.

De entree van de wijk vanaf de Geldropseweg zal een bijzondere begeleiding krijgen. Hier zijn een brede school en een kleinschalig bedrijventerrein voorzien. Als overgangszone tussen het bedrijventerrein en de Burgemeester Termeerstraat is een zone bestemd waarin woon-werkcombinaties kunnen worden toegestaan. Ook zullen er woningen gebouwd worden door de geluidwerende voorziening als stedenbouwkundig accenten. Eén perceel kan een bijzondere invulling krijgen. Hieraan is een gemengde bestemming Pag 22 laatste 6 regels herschrijven want is zo onleesbaar.

Pag. 23 Deze tekening zit ook bij het 1^e herz exploitatieplan Luchen Weteringpark nu weet ik waar die vandaan komt. Bij mij komt de vraag op zijn er 2 Weteringparken als je over een Weteringpark praat over welk heb je het dan. Geef specifiek aan over welk plan je het dan hebt telkens in de tekst. Er is ook een goedgekeurd bestemmingsplan Weteringpark Luchen



maar daarbij hoort een andere plattegrond. Dit bevestigt nogmaals dat dit plan zou moeten zijn inclusief Luchen Weteringpark en ben je tevens van dat hoofdbrekkende, zeer veel geld kostende en verliesleidende probleem verlost.

Bestaande sloten en greppels blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. De grootste waterloop van het gebied, de Luchense Wetering zal straks de groenblauwe long vormen van het stedenbouwkundig plan en zal een belangrijke drager zijn van het Weteringpark. Het Weteringpark zal ingericht worden als een natuurlijk ingericht groengebied. De oorspronkelijke Wetering zal in het gebied blijven lopen, waarbij de taluds aan weerszijden een afwisselend karakter (steil en flauw) hebben. De taluds worden natuurlijk ingericht. Op prominente plekken zorgen grote bomen voor accenten in het park. Wandelpaden maken het gebied toegankelijk. Ook speelplekken zorgen dat het park gebruikt zal worden door jong en oud. Waar mogelijk zal biodiversiteit het uitgangspunt zijn bij het maken van beplantingskeuzes.

Dit kan een extra dimensie geven aan het park.

Pag 24 Luchense Wetering groenblauwe long taluds park etc zie opmerkingen pag 23.

Op 16 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een besluit genomen over de gewenste ontsluitingsstructuur van het gehele ontwikkelingsgebied Luchen. Gekozen is voor een gefaseerde uitvoering van 2 varianten. Deze is in onderstaande afbeelding weergegeven. Hierbij wordt in aansluiting op de bestaande wegenstructuur een verbinding gemaakt tussen de Bijenkorf en de Burgemeester Termeerstraat. Ook wordt een doorsteek gemaakt tussen de ringstructuur en de Oudvensestraat (uitsluitend bedoeld voor langzaamverkeer en calamiteiten). De begrenzing van deze weg is nog niet bepaald. Dit zal in het uitwerkingsplan voor het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat nader worden uitgewerkt aan de hand van de gewenste verkaveling voor het gebied.

Pag 24 laatste alinea doorsteek naar de Oudvensestraat laat maar achterwege, want deze weg is alleen maar bedoeld voor fietsverkeer naar het sportveld.

Krijg afbeelding niet gekopieerd.

Krijg de 1^e alinea ook niet gekopieerd

Pag 25 afb 3.2 en 1^e alinea De ontsluitingsstructuur loopt zeer duidelijk door Luchen Weteringpark terwijl deze uit het 1^e herz exploitatieplan is verwijderd. Hieruit blijkt duidelijk dat Luchen Weteringpark volledig deel uitmaakt van Groot Luchen. Daarnaast is de ontsluitingsstructuur zodanig gekozen dat zeer veel auto's zeer veel extra km moeten maken om uit de wijk te komen en dat daardoor alle groene inspanningen te niet worden gedaan. De ontsluiting had zoals eerst gepland en ook toegezegd volledig langs de Luchense Wetering moeten blijven lopen tot de weg Luchen. Dit staat zo ook aangegeven in het 1^e herz. Exploitatieplan.

Krijg de 2^e alinea niet gekopieerd

Pag 25 2^e alinea. De fietsroute langs het kanaal is slechts een matig bij gehouden zandpad. Aan de overzijde van het kanaal te bereiken via de Broeksebrug ligt wel een regionaal fietspad.

Pag 25 laatste alinea wordt het kerkepad verhard.

Afbeelding 3.3: stand van zaken gerealiseerde en nog te bouwen woningen Luchen niet te kopiëren

Pag 26 afbeelding 3.3 Hier is duidelijk te zien dat er zeer veel woningen uit Luchen 2006 zijn overgeheveld naar Groot Luchen met name uit Luchen Weteringpark door deze actie zijn grondeigenaren in Luchen Weteringpark fors benadeeld.

Volgens de tekening zijn er $112 + 68 = 180$ woningen gerealiseerd, terwijl u op pag 21 bovenaan schrijft ca 200.

Op deze tekening constateer ik ook, dat er zeer veel woningen uit "Luchen Weteringpark zijn verdwenen inclusief de weg langs de waterloop door het park
 $60 + 20 + 138 = 218$ in de toegevoegde gebieden. Oorspronkelijk 750 nu 825 dat wil zeggen dat $218 - 75 = 143$ woningen uit het oorspronkelijke plan zijn gehaald waarvan zeer veel uit Luchen Weteringpark.

Aan het weteringpark zullen, in lijn met het vastgestelde bestemmingsplan Luchen Weteringpark, bijzondere woningen gerealiseerd worden, waarbij het wonen geleidelijk overgaat in het groen. Dit betekent dat het gebied rondom het Weteringpark extensief bebouwd zal worden. In het najaar van 2015 zal een start gemaakt worden met de inrichting van het Weteringpark zelf.

Pag 31 2^e alinea Aan het weteringpark wat wordt hiermee bedoeld? Is dat tegen het bestemmingsgrens Luchen Weteringpark of tegen het park zelf aan.

Pag 31 2^e alinea laatste alinea Start inrichting Weteringpark zelf in najaar 2015. Is de grond al aangekocht??

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn wel al bepaald.

De hoofdontsluiting van het gebied rijgt een aantal woonerven aan elkaar. De woonerven worden van elkaar gescheiden door groengebieden. Deze groengebieden kunnen een agrarisch karakter hebben in de vorm paardenweiden, moestuinen of boomgaarden. Het geheel sluit aan op het huidige karakter van wonen aan het lint, waarbij tussen de woningen voldoende lucht en ruimte is richting het achtergelegen agrarische gebied. De woonerven zijn compact van opzet. Omzoomd door hagen zijn de erven duidelijk herkenbaar. De woningen vormen een ensemble binnen het erf. Door de verschillende liggingen van de woningen rondom het erf is elk kavel uniek en daarmee ook de woning. De woningen zijn uniek maar vormen wel 1 geheel binnen het erf (architectonische beeldregie). Voor de planuitwerking zullen de volgende stedenbouwkundige richtlijnen als uitgangspunt gelden:

Pag 32 4^e alinea Deze groengebieden kunnen een agrarisch karakter hebben in de vorm paardenweiden, moestuinen of boomgaarden. In Luchen Weteringpark zie ik niets weer van dit soort groengebieden en daar is toch echt veel groen.

Tevens ligt in de nabijheid van het plangebied een gasdrukregel- en ontvangstation aan de Burg. Termeerstraat 37. Het betreft een reduceerstation met een capaciteit van 9600 m³/uur en een druk van 40 bar. Dat betekent dat er sprake is van een gasdrukregel- en meetstation type c. Dit station valt niet onder het Bevi. De veiligheidsafstanden van het activiteitenbesluit dienen hiervoor gehanteerd te worden. Dit betreft een afstand van 15 meter tot kwetsbare objecten en 5 meter tot beperkt kwetsbare objecten. Deze contouren liggen buiten het plangebied.

Pag 38 onderaan afstand gasstation 15m

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone langs het Eindhovens Kanaal. Tevens loopt door het plangebied heen de ecologische verbindingszone ter weerszijden van de Luchensewetering. De Luchensewetering is een bovenloop van de Hooidonksebeek. Deze vergraven beek had in zijn oorsprong in een nat heide- of moerasgebied. De natuurdoelstelling bestaat uit de ontwikkeling van een ecologische verbin-

Pag. 40 onderaan **EVZ ter weerszijde van de Luchensewetering**

dingszone voor onder meer amfibieën, dagvlinders en kleine zoogdieren. Ook in het provinciaal waterplan zijn doelstellingen voor ecologisch waterherstel aan de Luchensewetering

verbonden. Voor het Weteringpark (waar het gedeelte van de EVZ van de Luchensewetering deel van uitmaakt) wordt een zo natuurlijk mogelijke inrichting nagestreefd die tevens ruimte biedt voor waterberging en recreatief medegebruik door de wijkbewoners.

Pag. 41 bovenaan **Voor het Weteringpark (waar het gedeelte van de EVZ van de Luchensewetering deel van uitmaakt) wordt een zo natuurlijk mogelijk inrichting nagestreefd die tevens ruimte biedt voor waterberging en recreatief medegebruik door de wijkbewoners.** Dan moet parkzicht voor veel meer betalen dan ze krijgen.

In de nabijheid van het plangebied liggen 2 molenbiotopen. De molenbiotoop van de naamloze standerdmolen aan de Molenstraat 147 ligt net buiten het plangebied.

Pag. 44 2^e regel In welke plaats ligt Molenstraat 147?? volgens mij niet in Mierlo

Nieuwe rechtstreekse bouwtitels 'middengebied' rondom het Weteringpark

De woningen ten noorden van het gedeelte van het Weteringpark dat op gemeentelijke gronden is gelegen (direct ten westen van de Sint Catharinaweg) waren nog niet rechtstreeks bestemd. Deze woningen worden in bestemmingsplan Groot Luchen voorzien van een rechtstreekse bouwtitel. In de nabijheid van deze woningen liggen geen functies die invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit met uitzondering van de aanwezige veehouderij aan de weg Luchen. Voor wat betreft overlast door stof en geluid wordt vermeld dat de aan te houden afstand maximaal 30 meter bedraagt. Aan deze afstand wordt voldaan. De afstand van de nieuwe bouwtitels tot aan de veehouderij bedraagt circa 40 meter. Daarbinnen liggen uitsluitend bestaande woningen. De nieuwe rechtstreeks te bestemmen woningen worden dan ook niet gehinderd door deze veehouderij voor wat betreft overlast door stof en geluid. Het aspect 'geurhinder' heeft echter een ruimere invloed. Zie voor wat betreft het aspect 'geurhinder' onder de paragraaf 'geurhinder en veehouderij'.

Pag. 46 4^e alinea 1^e regel Weteringpark op heel andere plek dan Luchen Weteringpark
Pag 46 4^e alinea veehouderij 40 meter (zie pag 49 100 meter) zie hieronder

In het plangebied zijn, met uitzondering van het melkrundvee bedrijf (Luchen 8) geen veehouderijen aanwezig. Aangezien ter plaatse sprake zal zijn van een aaneengesloten gebied met bebouwing in een samenhangende structuur waar relatief veel mensen verblijven en het gebied dus aangemerkt kan worden als bebouwde kom, dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden vanaf de rand van het bouwvlak van de betrokken veehouderij. Nieuwe woningen of andere geurgevoelige bebouwing mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 100 meter vanaf de stallen van dit bedrijf. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de geurzone van 100 meter opgenomen
Pag 49 5^e alinea 100 meter rand bouwvlak is iets anders dan 100 meter vanaf de stallen, zoals sleuvsilo met kuilvoer. Zie ook op pag 46.

Pag 49 5^e alinea Op welke verbeelding staat de geurzone weergegeven?

Ten behoeve van het plan Luchen is in het verleden een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd naar een duurzame inrichting van de waterhuishouding. Ten behoeve van deze waterparagraaf, die onderdeel uitmaakt van het gehele bestemmingsplan, is gebruik gemaakt van dat rapport. De uitgangspunten en randvoorwaarden zoals verwoord in het moederplan zijn overgenomen. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het rapport "Waterhuis-houdingsplan; Plan Luchen, te Mierlo" (Grontmij, 5 juli 2013).

Pag 51 3^e alinea rapport opgevraagd bij gemeente, blijkt alleen maar te gaan over de waterberging in de Luchensewetering. Niet over infiltratie ed in Luchen 2006.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Groot Luchen' is vevat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Pag 59 bovenaan Als de toelichting geen bindende werking heeft en geen onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan dan geven ze mij geen enkel houvast.

Het komt op mij in ieder geval raar over. Welke toevoeging heeft de RvS dan nog ??

De term Weteringpark komt veelvuldig voor zonder nadere specificatie het is voor iedereen onduidelijk over welk Weteringpark of beide wordt gesproken.

Alleen een waterplan voor de aangeplakte 3 stukken.

Komt er nog een exploitatieplan voor het gehele gebied ivm particuliere gronden??

Bouwregels: 11.2 12.2 13.2 Ondergronds bouwen.

De verticale bouwdiepte 3,5m is aan het oorspronkelijke bestemmingsplan toegevoegd.

Voor de huidige particuliere bouwpercelen en bestaande bebouwing is deze toevoeging mogelijk een forse beperking en moet hiervoor een uitzondering op deze verzwaarde regel worden gemaakt. Dit mede omdat het bevoegd gezag hiervoor geen ontheffing kan verlenen.

Met als gevolg een dure bestemmingsplan procedure.

Tevens moet de verticale bouwdiepte worden toegevoegd aan de voorwaarden voor het hoofd- en bijgebouw want daar staat ook de andere voorwaarden zoals goothoogte bouwhoogte etc.

Als er vragen zijn zal ik trachten deze te beantwoorden.

Uw antwoorden zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet

Jan van Gennip
Broekstraat 42
5731RB Mierlo
janvangennip@gmail.com
0634153922
0492662517