

## **Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Koolhoven Buiten Oost 2017**

Het ontwerp bestemmingsplan Koolhoven Buiten Oost 2017 heeft ter inzage gelegen van 3 juli tot en met 14 augustus 2017. Tijdens deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het college van burgemeester en wethouders en de conclusie over de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

### **Zienswijze 1 - Bewoner Koolhoven Buiten West**

Vreest door de uitbreiding van het bebouwbaar oppervlak dat men minder groen heeft dan wel minder zicht op het groen aan de achterzijde van de woning. Men verzoekt de bomen en het groen te behouden.

#### **Reactie**

*De afstand tussen de woning van reclamant en de woningen die gebouwd kunnen worden in Koolhoven Buiten Oost blijft hetzelfde (circa 130 meter). Het tussenliggende gebied wordt ingericht als Dongezone en behoudt de bestemming Natuur. Deze gronden zijn geen onderdeel van het ontwerp bestemming. De gronden hebben op grond van het geldende bestemmingsplan Koolhoven Buiten 2011 de bestemming Natuur. Binnen deze bestemming geldt een vergunning stelsel voor de het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.*

*Het gebied waar indiener op doelt, maakt geen onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan Koolhoven Buiten Oost 2017. De bestemming van dat gebied verandert dan ook niet.*

#### **Conclusie**

Zienswijze is ongegrond.

### **Zienswijze 2 - Farmland Investments B.V. namens Vogo B.V.**

Reclamant is eigenaar van gronden die deels binnen het plangebied van het bestemmingsplan liggen en deels er buiten.

De gebouwen die in eigendom blijven van Vogo b.v. vallen buiten het nieuwe bestemmingsplan en hebben de bestemming natuur-landgoed en maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Witbrand Koolhoven 2012. De ondergrond van deze gebouwen en de daarop aanwezige gebouwen hebben in het plan Witbrand Koolhoven de bestemming natuur, echter dit strookt niet met de feitelijke situatie. De feitelijke situatie is dat de grond en de gebouwen nog steeds een (maatschappelijke) functie hebben en ook als zodanig bestemd dient te worden en te blijven.

Reclamant verzoekt om de bestemmingsplangrens aan te passen zodat de bedrijfsgebouwen aan de Reeshofweg 55 meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan en dat de bestemming voor de gebouwen overeenstemt met het huidige gebruik.

#### **Reactie**

De betreffende gronden liggen buiten de plangrens van het bestemmingsplan. Deze plangrens is overgenomen van het geldende bestemmingsplan Koolhoven Buiten 2011.

Naar aanleiding van een overleg tussen reclamant en de ontwikkelaar van Koolhoven Buiten is in het ontwerp bestemmingsplan voor wat betreft het deel van de gronden van reclamant dat binnen de plangrens ligt de bestemming in overeenstemming gebracht met de rest van de gronden die in het aangrenzend bestemmingsplan liggen. Deze gronden hebben in het geldende bestemmingsplan Koolhoven Buiten 2011 de bestemming "Groen". De rest van de gronden ligt in het bestemmingsplan Witbrand Koolhoven 2012, dat op 4 maart 2013 is vastgesteld. Daarin hebben de bestemming Natuur- Landgoed. In het ontwerp bestemmingsplan is die bestemming, voor het deel van de gronden dat binnen Koolhoven Buiten Oost 2017 ligt, overgenomen.

Het verzoek om de geldende bestemming te wijzigen kan in dit stadium niet beoordeeld worden. De zienswijze bevat te weinig informatie om hierover een afgewogen oordeel te vormen. Zo grenzen de bedoelde gronden aan het NatuurNetwerk Brabant. In het kader van een bestemmingswijziging dient onder andere onderzocht te worden welke gevolgen een wijziging van de bestemming op het NatuurNetwerk hebben. Kortom de

ruimtelijke aanvaardbaarheid van het verzoek van reclamant kan nu niet door de raad worden beoordeeld. Indien een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan wordt ingediend en uit nader onderzoek blijkt dat de gemeente kan meewerken aan de wens van reclamant, kan hiervoor in de toekomst een planherziening worden opgesteld. Wachten op een dergelijk verzoek met onderzoeken is niet gewenst omdat dit tot een ongewenste vertraging van de realisering van de wijk Koolhoven Buiten Oost leidt.

Het bestaand gebruik kan worden voortgezet op grond van het overgangsrecht uit het bestemmingsplan, dit betreft artikel 25.2 van het bestemmingsplan Witbrant Koolhoven 2012 en artikel 14 van het ontwerp bestemmingsplan Koolhoven Buiten Oost 2017. Daarbij is bepaald dat:

- a) Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b) Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.