



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN 'KRAANVEN 9, LOON OP ZAND

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand op 19 september 2024.

NL.IMRO.0809. Kraanven9-VA01

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kraanven 9, Loon op Zand' te Loon op Zand voorbereid. Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijzing van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur -en Landschapswaarden' naar de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met de functieaanduidingen 'paardenhouderij' en 'statische opslag'. De agrarische activiteiten worden beperkt tot het houden van paarden en in de vrijkomende bedrijfsgebouwen wordt een verblijfsrecreatief bedrijf gestart. Het betreft hier de percelen gemeente Loon op Zand, sectie G, nummers 2480 en 2481.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kraanven 9, Loon op Zand' te Loon op Zand lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (tot 1 januari 2024 beschikbaar) en www.omgevingswet.overheid.nl (vanaf 1 januari 2024) en www.loonopzand.nl. Tijdens deze periode is er één zienswijze kenbaar gemaakt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Provincie Noord-Brabant	23 januari 2024
Brabantlaan 1, postbus 90151	
5200 MC 's-Hertogenbosch	

De zienswijzen zijn wel binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijzen worden daarom inhoudelijk wel behandeld.

2.2 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In de tabel hieronder staat een samenvatting van de zienswijzen en onze reactie hierop. Vervolgens geven we de conclusie en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan aan.

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Reclamant stelt dat het positieve principebesluit van 14-11-2017 uitsluitend ziet op de functie van een verblijfsrecreatief bedrijf en niet op statische opslag.	Het positieve principebesluit van 14 november 2017 ziet niet uitsluitend op de functie van een verblijfsrecreatie. Ook de pijler Agrarisch en Statische opslag is opgenomen in het plan en in het principeverzoek van 3 augustus 2017. In het principeverzoek zijn de verblijfsrecreatie, statische opslag en paardenhouderij aangevraagd. Destijds is er toen voor gekozen om een tijdelijke vergunning te verlenen. Voor dit bestemmingsplan is door de gemeente op de intaketafel het betreffende initiatief besproken met de daarbij ontwikkeling recreatie, statische opslag en paardenhouderij.

b.	Reclamant stelt dat versterking van landschappelijke en ecologische waarden in dit plan van beperkte mate is. Ruimte kan worden geboden aan recreatieve ontwikkelingen, mits de landschappelijke en/of ecologische waarden van het gebied behouden blijven of versterkt worden. Gevraagd wordt om een uitgebreidere onderbouwing.	In het principebesluit uit 2017 is het volgende gesteld: Er kan ruimte geboden worden aan recreatieve ontwikkelingen, mits de landschappelijk en/of ecologische waarden van het gebied behouden blijven of versterkt worden. De landschappelijke inpassing is in detail uitgewerkt en beargumenteerd dat het gebied wordt versterkt. Het landschapsplan door middel van strijdig gebruik is geborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting. De maatregelen die genomen zijn in dit halfopen cultuurlandschap: Plangebied is gelegen op de grens met het halfopen cultuurlandschap. Aan de wegzijde (Kraanven) is een groenblijvende hoge haag (<i>Prunus laurocerasus Rotundifolia</i>) geplant. Deze haag is uitheems, belemmert het zich op plangebied en vormt een barrière. Belangrijke maatregel is het verwijderen van de haag aan de straatzijde en het beplanten van de randen van het perceel met beplanting als verlenging van het aangrenzende bosgebied. Dit geeft zo een geleidelijke overgang tussen bosgebied en open aangrenzende landschap. Dit vormt gelijktijdig een versterking voor de biodiversiteit. Op de grens met achterliggend halfopen cultuurlandschap komt een extra inheemse houtsingel als buffer tegen bestaande schuur en verlenging van het aangrenzende bosgebied, hierin zijn landschapsbomen opgenomen. Het landschapsplan is aangepast en overlegt met de provincie. Dit is akkoord bevonden.
----	--	--

c.	Reclamant stelt dat onvoldoende gemotiveerd is welke effecten de ontwikkeling heeft op leefbaarheid en leegstand en tevens op welke wijze de ontwikkeling bijdraagt aan sloop. Met dit plan blijft alle bebouwing staan en wordt in het geheel geen bijdrage aan sloop van (overtollige) bebouwing geleverd. Dit is een belangrijk principe voor de aanvaardbaarheid van niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Er wordt onvoldoende gemotiveerd dat de functie van statische opslag passend is in dit gebied, midden in het Natuur Netwerk Brabant en passend is bij de functie van verblijfsrecreatie. Gevraagd wordt te motiveren op welke wijze dit plan bijdraagt aan omgevingskwaliteit en aan sloop in de zin van artikel 3.73 lid 1 sub a onder 3 IOV en daarmee tot verkleining van het bestemmingsvlak.	Er wordt geen bebouwing gesloopt. De varkenshouderij is gestopt en de bebouwing is aangepast aan de huidige situatie. Om geen overtollige leegstand van bebouwing in het gebied te krijgen is invulling gegeven aan deze bebouwing in de vorm van recreatie en paarden en pony stalling. Door de specifieke landschappelijke inpassing en invulling te geven aan de bebouwing draagt het plan bij aan de omgevingskwaliteit. Tevens is het bouwvlak verkleind om te motiveren dat er geen uitbreiding mogelijk is. Doordat de initiatiefnemer een zinvolle invulling heeft kunnen geven aan de gebouwen is onderhoud geborgd voor nu en voor de toekomst. Naar aanleiding van een overleg met de provincie is aangegeven dat aangetoond dient te worden dat er behoefte is aan statische opslag op deze locatie. Door middel van foto's is te zien dat de statische opslag voornamelijk voldoet voor de opslag van campers en caravans. Daarnaast zijn de facturen van de huidige dakbedekking aangetoond. Deze dakbedekking is gelegd in 2001 en 2013 en bevat geen asbest. In overleg met de provincie is duidelijk is dat de bebouwing en de buitenruimte in een nette staat verkeren. Hierop heeft de provincie dit akkoord bevonden.
d.	Reclamant stelt dat in de toelichting van het plan geen verantwoording gegeven wordt voor de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 3.9 IOV. Graag paragraaf 2.2.1 van de toelichting en artikel 4.4.3 afstemmen en uitwerken.	In de toelichting wordt verantwoording gegeven voor de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Zie onder beantwoording onder punt b.
e.	De betreffende locatie die ingezet wordt als landschappelijke inpassing betreft grond die al binnen het NNB is gelegen, maar nog niet als ingericht op de kaart staat. Er is dus geen sprake van toevoegen van gronden aan het NNB. Uit de luchtfoto blijkt dat het hier om bestaand bos gaat. De landschappelijke inpassing kan hier niet ingezet worden. Het feit dat de locatie nog als om te vormen landbouwgrond naar natuur in het natuurbeheerplan staat, lijkt een kaartfout. Graag dit aanpassen.	De toevoeging van het stuk natuur (hakhoutbos) aan het Natuur Netwerk Brabant is geen kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgewerkt in de landschappelijke inpassing. Dit is aangepast in de vaststelling bestemmingsplan.

f.	Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in gebied met de aanduiding Reservering waterberging. In het plan moet hier een verantwoording over opgenomen worden en zal moeten worden afgestemd met het waterschap. Dit is niet terug te vinden in het plan. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3.36 IOV.	Het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding Reservering waterberging. Afstemming met Waterschap Brabantse Delta is geborgd in artikel 3.36 van IOV. De waterberging blijft behouden doordat er geen wijziging plaatsvindt in de grond. De beplanting op dit gebied wordt aangepast en versterkt zodat het passend is in de omgeving en geen nadeel ondervindt op de waterberging.
----	--	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Toelichting:

- Paragraaf 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is zodanig aangepast dat deze in lijn is met de IOV en het nieuwe landschappelijke inpassingsplan.

Regels:

- in artikel 4.4.3 is de voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- Bijlage 1 bij de regels is vervangen door het aangepaste landschappelijk inpassingsplan met berekeningen.

Verbeelding:

Geen aanpassingen.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Niet van toepassing.