



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN 'LANDGOED 'T ONTHAESTEN'

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Vastgesteld door de raad van de gemeente Loon op Zand op 27 juni 2019

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten' voorbereid en daarmee ingestemd. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een landgoed in het gebied tussen de Van Haestrechtstraat en de Eikendijk in Kaatsheuvel. Het landgoed bestaat uit: een oppervlak van 10 ha waarvan minimaal 5 ha nieuwe natuur, openbare wandelpaden, weilanden, twee nieuwe woongebouwen met een inhoud van 1.500 m³ (per woongebouw worden maximaal 2 woningen toegestaan) en een bijgebouw per woning van maximaal 100 m².

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten' heeft van donderdag 15 november 2018 tot en met donderdag 27 december 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Iedereen kon gedurende de termijn dat het ontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling een zienswijzen indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen en/of instanties zijn (mondelinge) zienswijzen ontvangen:

	<i>Naam en adres</i>	<i>Datum ontvangst</i>
1.	Reclamant 1	18 december 2018
2.	Reclamant 2	27 december 2018
3.	Het Groene Hart Brabant	27 december 2018

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen worden daarom inhoudelijk behandeld.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het feit dat de zienswijzen samengevat worden weergegeven betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in zijn totaliteit beoordeeld.

3.1.1 Zienswijze 1: Reclamant 1

	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a.	Soort landgoed Reclamanten willen graag weten om welk soort landgoed het gaat: Natuurschoonwet, historisch belang of financieel gewin.	Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een landgoed. Daarnaast wordt het landgoed gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Daarmee krijgt het een NSW-status. Deze rangschikking staat los van de bestemmingsplanprocedure, maar zorgt wel voor het duurzaam in stand houden van de voorgeschreven inrichtingsmaatregelen.
b.	Betrokkenheid bij planvorming Reclamanten zijn niet tegen de landgoedontwikkeling, maar vinden het jammer niet eerder bij de plannen betrokken te zijn. Dan hadden de plannen meer in samenspraak gemaakt kunnen worden (denk aan hoogtes beplanting in verband met vrij uitzicht omwonenden).	Voordat het bestemmingsplan voor Landgoed 't Onthaesten in procedure werd gebracht vond er op 10 juli 2017 een informatieavond plaats voor omwonenden. De plannen zijn hier door onder andere de landschapsarchitect toegelicht en er was gelegenheid tot het stellen van vragen. Reclamanten waren op deze avond aanwezig. Voorjaar 2018 is vervolgens het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en voor een periode

		van 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen is hier in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het plan, maar deze zijn niet ontvangen.
c.	Uitzicht en woongenot Met het plan wordt teveel uitzicht en woongenot weggenomen vanaf de woningen aan de Eikendijk voor het financieel/economisch gewin van de initiatiefnemer. Dit terwijl met aanpassingen het plan toch doorgang kan vinden en ook het vrije uitzicht zoveel mogelijk behouden kan blijven.  Door reclamanten wordt voorgesteld de haag die in de bijlage van de zienswijze is aangeduid met de letter 'A' (zie ook afbeelding hierboven) te laten vervallen. Als alternatief zou deze haag c.q. struikgewas maximaal 1 m hoog mogen worden. De haag die is aangeduid met de letter 'B' zien reclamanten graag, daar waar de kruizen staan (onder de letter 'B'), met open stukken er tussen (zoals bij 'C' en 'D' het geval is). Als alternatief hierop de haag onder B maximaal 1 m hoog ter plaatse van de kruizen.	In de planvorming voor het landgoed is nadrukkelijk rekening gehouden met het zicht van de aanwonenden aan de Eikendijk. In het inrichtingsplan van Landgoed 't Onthaesten zijn al concessies gedaan in het plan ten behoeve van de bewoners van de Eikendijk. Niet alleen met de positionering van de bebouwing (die zoveel mogelijk opgeschoven is richting het noorden), maar ook door in het midden van het landgoed de openheid en zicht vanaf de Eikendijk te handhaven in de vorm van natuurontwikkeling (met lage vegetatie). De openheid blijft beeldbepalend, door de onderbreking van de beplanting/haag, maar ook doordat de afstand van de woningen aan de Eikendijk tot de hagen behoorlijk is. Een onderdeel van de kwaliteitsverbetering van het landgoed is het versterken van het groene karakter en landschapsstructuren. In dit geval het weer zichtbaar maken van de oorspronkelijke strokenverkaveling door het toevoegen van landschapselementen (de struweelhagen). Wanneer de beplanting wordt beperkt tot een hoogte van 1 meter is in dat geval er geen sprake meer van een robuust landschapselement. Een hoogte van 1 meter voldoet hoogstens als het markeren van een overgang of begeleiden van een pad (zoals een lage haag), maar draagt vrijwel niet bij aan het aanzetten van de landschapsstructuren, het kleinschaliger inrichten van het plangebied en het verhogen van de ecologische waarde. Verder is het zo dat onder het vigerende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden- natuur- en landschapswaarden' groene beplanting dan wel hagen mogelijk zijn op de locaties waar dat volgens het inrichtingsplan is voorgesteld. Ook sluit het bestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten' juist uit dat er in de toekomst gebouwen worden opgericht die het uitzicht van reclamanten kan belemmeren. De gronden waar reclamanten op uitkijken hebben in het voorliggende bestemmingsplan namelijk de bestemming 'Natuur'. Tot slot wordt opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State er in Nederland geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat.
d.	Sociale veiligheid In het belang van de sociale veiligheid vinden reclamanten het van belang dat het voorste (zuidelijke) gedeelte groen/struweelhaag (het gedeelte aan de Van Haestrechtstraat) open is of in ieder geval lager is. Dit om te voorkomen dat slechtwillenden zich kunnen verstoppen achter het groen met het oog op fietsers op de Van Haestrechtstraat. Dit kan voor vooral vrouwelijke fietsers een onveilig gevoel geven.	Tussen de beplanting waar in de zienswijze naar verwezen wordt en het fietspad aan de Van Haestrechtstraat ligt een berm, watergang en weer een berm. Hierdoor is al enige afstand aanwezig tussen het fietspad en het begin van de toekomstige beplanting. Verder merken wij op dat op dit gedeelte aan de Van Haestrechtstraat sprake is van een levendige omgeving door de aanwezigheid van de tegenovergelegen manege. Ook is er verlichting aanwezig op de Van Haestrechtstraat.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3.1.2 Zienswijze 2: Reclamant 2

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	Reclamanten geven aan zich volledig aan te sluiten bij zienswijze 1, opgenomen in paragraaf 3.1.1 van dit document.	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 (a tot en met d).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3.1.3 Zienswijze 3: Het Groene Hart Brabant

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	Ecologische verbindingsmogelijkheden Voorliggend plan heeft grote negatieve gevolgen voor ecologische verbindingsmogelijkheden door de vrijliggendheid in het plangebied. De effecten zijn funest voor de ecologische verbindingsmogelijkheden, omdat deze nu in alle richtingen op een barrière stuiten.	De ontwikkeling van Landgoed 't Onthaesten is middels een QuickScan flora en fauna getoetst aan de Wet natuurbescherming. In de QuickScan wordt geconstateerd dat het plangebied een potentieel habitat biedt voor een aantal soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele veel voorkomende overige beschermde soorten, vleermuizen en voor broedvogels. Met de ruimtelijke ontwikkeling kunnen negatieve effecten op flora en fauna worden uitgesloten. De volledige QuickScan flora en fauna is in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Het verhogen van de ecologische waarde op het landgoed is juist uitgangspunt bij het ontwikkelen van het landgoed. De minimale 5 hectare nieuwe natuur kan zorgen voor een forse verhoging van de diversiteit aan planten- en dierenleven. Door het toepassen van verschravingsbeheer worden soortenarme graslanden omgevormd tot botanisch waardevolle gras- en hooilanden, rijk aan soorten. Daarnaast worden er hagen, heesters en bomen geplant. Diverse vogels van half open terreinen, park en bos vinden hier hun broedgelegenheid. Het kleinschalige gebied zal ook vlinders en andere insecten en zoogdieren zoals muizen, vleermuizen en marters aantrekken en de nieuwe landschapselementen bieden meer foerageermogelijkheden. Daarnaast wordt het landgoed gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Daarmee krijgt het een NSW-status. Deze rangschikking staat los van de bestemmingsplanprocedure, maar zorgt wel voor het duurzaam in stand houden van de voorgescreven inrichtingsmaatregelen.
b.	Verstening en versnippering buitengebied Het plan levert een aanzienlijke bijdrage aan de verdere verstening van het buitengebied. Het ligt	Voor de ontwikkeling van het landgoed wordt aangesloten bij de regels uit de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant en de gemeentelijke Structuurvisie Loon op Zand 2030.

	eerder voor de hand bestaande verstening en verrommeling te saneren en te amoveren dan forse nieuwbouw toe te voegen. Bij het plan wordt het bundelingsprincipe geschon- den door de beoogde nieuwbouw niet aan te laten sluiten bij bestaande bebouwing en infrastructuur. Met als gevolg dat naast verlies van kostbaar groen areaal er tevens ook een flinke ruimtelijke versnippering plaatsvindt. En dit terwijl daartoe geen harde noodzaak toe bestaat. Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om de nieuwbouw zowel aan bestaande infrastructuur als bebouwing te bundelen waardoor in ieder geval de versnippe- ringseffecten kunnen afnemen. Het motief voor een inlandse vrijliggende nieuwe bebouwing wordt te eenzijdig beschreven. Dat te- gelijkertijd de groene ruimtelijke samenhang van het plangebied voor een groot deel teloor gaat blijft ten onrechte onopgemerkt. Waar nieuwbouw be- staande gebiedssamenhang aantast zoals nu het geval is kan deze als storend en dus niet gewenst gelden. De ruimtelijke kwaliteit als geheel zal achteruit gaan. Het plan biedt geen gelijkwaardige compen- satie voor de ongewenste verstening en versnippe- ring.	Een landgoedontwikkeling is van een andere orde dan het aansluiten van nieuwbouw bij de be- staande bebouwing aan de Eikendijk en de Van Haestrechtstraat. De landgoedkavel (met bebou- wing) is bewust op de achtergrond gesitueerd ten opzichte van de bestaande infrastructuur. Hierdoor maakt de bebouwing onderdeel uit van het land- schap en wordt de lintbebouwing niet nog verder verdicht (hetgeen ongewenst is onder andere door het handhaven van het zicht op het landschap). Landgoed 't Onthaesten heeft een oppervlakte van ruim 10 hectare. In ruil voor de ontwikkeling van 5 hectare nieuwe natuur worden 2 woongebouwen van maximaal 1.500 m³ gerealiseerd. Om versnip- pering tegen te gaan zijn de mogelijkheden tot het ontwikkelen van 4 vrijstaande woningen (regels buitengebied) van 750 m³ per woning, gebundeld in 2 grotere woongebouwen van elk 1.500 m³. De woningen worden geconcentreerd opgericht, waar- bij elk woongebouw bestaat zodoende uit 2 woon- eenheden. Het volledige plangebied wordt natuurlijk en land- schappelijk heringericht en bovendien recreatief opgesteld. Er wordt voldaan aan de regels die in de provinciale verordening worden gesteld aan het oprichten van een nieuw landgoed. De uitvoering en duurzame instandhouding van het landgoed wordt publiekrechtelijk (voorwaardelijke verplichting in de planregels) én privaatrechtelijk (overeen- komst tussen gemeente en initiatiefnemer) ge- borgd. Het amoveren / slopen van bestaande bebouwing is bij een landgoed, ook volgens de provinciale landgoederenregeling (artikel 7.9 Verordening ruimte), geen vereiste. De bouwmogelijkheden ko- men voort uit de ontwikkeling van natuur, waarvan in voorliggend geval sprake is.
c.	Bestemmingsomschrijving en bouwregels <i>Het behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecolo- gische waarden, natuurwaarden en/of landschap- pelijke waarden</i> (zoals opgenomen in de bestem- mingsomschrijving van 'Wonen-1') is bij de toege- stane bebouwing met totaal 400 m² bijgebouwen en 1.600 m² paardenbakken naast de twee wonin- gen, niet reëel te achten. Behalve als er in de plan- regels hiervoor concrete maten van in te richten voldoende doorgaand groenoppervlak binnen het bestemmingsvlak worden opgenomen. Nu deze ontbreken, is deze bestemmingsregel nietszeg- gend want niet controleerbaar of handhaafbaar. De mogelijkheid tot 30 m uit de woonbebouwing bijgebouwen op te richten draagt bij tot een extra ongewenst versnipperingseffect. De maximaal toegestane omvang van 200 m² voor een bijgebouw is veel te ruim. Bij een breedte van 7 m geeft dit een lengte van bijna 30 m. 50 m² moet voor woondoeleinden voldoende zijn nu de woningen zo ruim zijn dat ook daarin behoorlijke bergingsmogelijkheden kunnen worden opgeno- men.	Het ongewenste versnipperingseffect zoals door reclamanten gesteld 'door de mogelijkheid tot 30 m uit de woonbebouwing bijgebouwen op te richten' kan feitelijk niet optreden gelet op de afmetingen van de woonbestemming in relatie tot de planre- gels binnen de bestemming 'Wonen-1'. Onder meer is in de planregels opgenomen dat er mini- maal 5 meter uit de bestemmingsgrens gebouwd moet worden. Daarnaast worden de wooneenheden zoveel mo- gelijk geclusterd in de twee woongebouwen, waar- bij het versnipperingseffect wordt geminimaliseerd. In de bestemmingsplanregels voor het landgoed is het volgende opgenomen voor bijgebouwen bij de woonbestemming (artikel 6.2.2 onder b): <i>De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijge- bouwen en overkappingen bij een woongebouw 200 m². In het geval er 2 woonfuncties in één woongebouw zijn gesitueerd bedraagt de opper- vlakte maximaal 100 m² per woonfunctie.</i> In dit geval worden er 4 woonfuncties toegevoegd in 2 woongebouwen. Daarmee bestaat het recht op 100 m² bijgebouw per woonfunctie. Voorliggend

	Een paardenbak van 800 m² is erg grootschalig en dient veel bescheidener te zijn. Mede ook om voorgaande bestemmingsbeschrijving te kunnen realiseren. Er ontbreken criteria om in het kader van artikel 6.3.2 (paardenbakken) vast te kunnen stellen of hier al dan niet sprake is van een onevenredige aantasting van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden. Dit is in strijd met te schepen rechtszekerheid.	bestemmingsplan sluit aan op de regels van het bestemmingsplan buitengebied. Om tegemoet te komen aan reclamanten worden paardenbakken geschrapt uit de planregels van het bestemmingsplan. Paardenbakken waren – met planologische afwijking – mogelijk binnen de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin'. Met deze aanpassing zijn paardenbakken hierdoor binnen het plangebied van Landgoed 't Onthaesten niet meer mogelijk.
d.	(Belangen)afweging Er ontbreekt een feitelijke (belangen)afweging tussen het algemene belang van het gebiedsbehoud (met woonverbod) op grond van het vigerende bestemmingsplan en het particuliere belang van gelijke winstschepping door de initiatiefnemer.	Voorliggend plan is getoetst aan het provinciaal beleid, i.c. de Verordening ruimte. Het provinciaal beleid biedt ruimte voor de realisatie van landgoederen in ruil voor natuurontwikkeling (artikel 7.9 Verordening ruimte). Ook is het plan getoetst aan de gemeentelijke Structuurvisie Loon op Zand 2030. Het gebied is ingevolge de structuurvisie gelegen in 'het half-open cultuurlandschap' (artikel 4.4 uit de structuurvisie). Hier zet de gemeente in op behoud en versterking van de kleinschaligheid en de hoge natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Er wordt ruimte geboden aan recreatieve ontwikkelingen, mits de landschappelijke en/of ecologische waarden van het gebied behouden blijven of versterkt worden. Verder weg van de kernen zijn vooral meer kleinschalige (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen mogelijk, passend bij de identiteit van het gebied. Ook voor nieuwe landgoederen is plek in dit gebied (lees: 'het halfopen cultuurlandschap') ingevolge de structuurvisie. Dit betekent tevens dat landgoederen volgens de structuurvisie niet binnen alle gebieden in de gemeente Loon op Zand mogelijk zijn, maar bovenal dat er diverse voorwaarden aan de realisatie én instandhouding worden gesteld, mede op basis van het provinciale beleid.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de bouwregels voor paardenbakken aan te passen. Paardenbakken worden geschrapt uit de planregels, waardoor deze niet meer mogelijk worden gemaakt met voorliggend bestemmingsplan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten'.

Naar aanleiding van een ingekomen zienswijze worden de planregels aangepast. De mogelijkheid tot de realisatie van paardenbakken wordt geschrapt uit de planregels. Hierdoor zijn paardenbakken niet mogelijk met voorliggend bestemmingsplan.