BESTEMMINGSPLAN
‘KRAANVEN 9, LOON OP ZAND

Nota van zienswijzen en wijzigingen

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 binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijzen worden daarom inhoudelijk 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 pijlers Agrarisch en Statische opslag zijn opgenomen in het principeverzoek van 3 augustus 2017. Het principeverzoek is op de intaketafel besproken waarbij voornoemde aspecten allen, dus ook statische opslag, beoordeeld zijn.

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 in een landschapsplan en hierin wordt aangetoond dat het gebied wordt versterkt. Uitvoering en instandhouding van het landschapsplan 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 (Prunus laurocerasus Rotundifolia) 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 besproken met de provincie. De provincie kan instemmen met het landschapsplan.

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. Van overtollige bebouwing is geen sprake, alle gebouwen hebben een nieuwe functie gekregen, zoals een paarden- en ponystalling. Door de specifieke landschappelijke inpassing en een nieuwe invulling te geven aan de bebouwing draagt het plan bij aan de omgevingskwaliteit. Tevens is het bouwvlak verkleind en is er geen uitbreiding van de activiteiten mogelijk. Doordat de initiatiefnemer een zinvolle invulling heeft kunnen geven aan de gebouwen is onderhoud geborgd voor nu en voor de toekomst. In 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 aangetoond dat ter plaatse sprake is van statische opslag voornamelijk de vorm van campers en caravans. Daarnaast zijn de facturen van de huidige dakbedekking aan de gemeente beschikbaar gesteld. Deze dakbedekking is gelegd in 2001 en 2013 en bevat geen asbest. In overleg met de provincie is geconcludeerd dat de bebouwing en de buitenruimte in een nette staat verkeren. Hierop heeft de provincie ingestemd met behoud van de aanwezige bebouwing.
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 wordt aangepast bij de vaststelling van het 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 dit aspect moet 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'. De waterberging blijft behouden doordat er geen wijziging /uitbreiding van verhard oppervlak plaatsvindt. De beplanting in dit gebied wordt aangepast en versterkt zodat het passend is in de omgeving. Het waterbergend vermogen van de grond ondervindt geen nadeel door de aanleg van de beplanting. Het voorgaande is afgestemd met waterschap Brabantse Delta en akkoord bevonden.

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:

Algemeen:

- Bestandsnamen gewijzigd naar concrete benaming.

Toelichting:

- Paragraaf 2.2.1 Landschappelijke inpassing is aangepast.
- Paragraaf 5.2 is aangepast.
- Landschappelijke inpassingsplan als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.
- Nota van zienswijzen als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Regels

- IMRO-codering in voettekst en begrippenlijst aangepast van VG01 naar VA01
- Landschapsplan als bijlage 1 bij de regels opgenomen

Verbeelding

- IMRO-codering in renvooi aangepast van ON01 naar VA01

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Niet van toepassing.