
Omgevingsdialoog

onderwerp Verslaglegging omgevingsdialoog Buitenman 2 Lage Mierde
bestemd voor Gemeente Reusel-De Mierden
ter attentie van Toon Capel
opgesteld door Toby van Baast MSc

datum 26 mei 2022
referentie 172004_AdB_MEM_0001_v1.0
projectnummer 172004

1.1 Inleiding

In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Buitenman 2 Lage Mierde” dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid ervan te worden aangetoond door middel van een omgevingsdialoog. Het betrekken van omwonenden heeft tot doel al in een vroeg stadium van de planvorming maatschappelijk draagvlak voor het initiatief te verkrijgen.

Navolgend wordt kort verslag gedaan van de gevoerde omgevingsdialoog.

1.2 Proces

In overeenstemming met de gemeente Reusel-De Mierden en de provincie Noord-Brabant is tijdens een overleg op 6 juli 2021 voor het onderhavige planvoornemen gekozen voor een actualisatie van de omgevingsdialoog. Tijdens dat overleg is geconstateerd dat er al eerder dialoog met buurtbewoners heeft plaatsgevonden. Verschillende buurtbewoners zijn echter niet meer hier woonachtig. Voor een goed vervolg van het proces is het daarom zinvol om het gesprek met de buurt opnieuw aan te gaan. Ook voor de besluitvorming en beeldvorming rondom het bestemmingsplan.

Landhoeve Buitenman heeft alle burens opnieuw uitgenodigd voor een dialoog. Diverse buurtbewoners (bestaande en nieuwe) hebben aangegeven daar behoefte aan te hebben. Voor de geïnteresseerde nieuwe buurtbewoners heeft een informatieavond plaatsgevonden op de avond van 19 juli 2021 op het terras van de herberg van de Buitenman 2. Met de bewoners van Wellenseind 4 (bestaande buurtbewoners) is een gesprek gevoerd op 24 augustus 2021.

De bewoners van Wellenseind 5 hebben aangegeven geen behoefte te hebben aan een nieuwe dialoog. Zij blijven achter hun reactie staan bij de eerder gevoerde dialoog van februari 2020. Het gespreksverslag daarvan is te lezen op pagina 7 van dit document.

Het nabij gelegen recreatiepark De Hertenwei heeft onlangs een nieuwe eigenaar gekregen. Het park zal verdergaan onder de naam “Vakantiepark De Brabantse Kempen”. Het gespreksverslag van een vruchtbaar gesprek met de nieuwe eigenaren op 24 mei 2022 is te lezen op pagina 8.



1.3 Informatieavond 19 juli 2021 - Buitenman 1, Wellenseind 3, 3a en 6

Verloop van de informatieavond

Luuk Romme (initiatiefnemer) en Toby van Baast van Aveco de Bondt bv (opsteller bestemmingsplan) presenteren de plannen van Landhoeve Buitenman aan de buurtbewoners.

- Toby opent de avond om 20:00 met een introductie op de omgevingsdialoog;
- Luuk vertelt vervolgens over de huidige bedrijfsexploitatie van Landhoeve Buitenman;
- Toby en Luuk beschrijven samen het ontwikkelplan op hoofdlijnen aan de hand van een inrichtingsplan, landschappelijke inpassing, de plankaart (verbeelding) en delen visualisaties uit van het roundhouse dierenverblijf, de groente- en kruidenkas en het landschap (agro-forestry);
- De aanwezigen worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen (zie het overzicht van vragen, met beantwoording, hieronder);
- Toby licht de bestemmingsplanprocedure toe;
- De gasten krijgen om 21:30 een rondleiding over het erf van Landhoeve Buitenman, in het bijzonder wordt stilgestaan bij de locatie van het roundhouse dierenverblijf en de groente- en kruidenkas met het nieuwe terras;

Reactie buurtbewoners

Alle aanwezige gasten zijn unaniem zeer enthousiast over het plan en wensen Luuk en Landhoeve Buitenman succes met de realisatie ervan. De gasten drinken samen met de initiatiefnemer een alcoholische versnapering op het terras. De avond eindigt om 24:00.

Vragen en opmerkingen

Tijdens de presentatie en de rondleiding over het erf zijn diverse vragen gesteld en beantwoord. Hieronder volgt een overzicht daarvan:

Wordt de landbouwschuur, die met de tijdelijke vergunning van juni 2019 is gerealiseerd, nog afgebouwd en hoe komt deze eruit te zien?

Ja, deze wordt nog afgebouwd. Deze wordt in kempische stijl afgebouwd, conform de bouwtekeningen van de verleende tijdelijke omgevingsvergunning van juni 2019. Er worden passende, rustige kleuren en materialen gebruikt die passend/eigen zijn in het kempische landschap.

Hoeveel zitplaatsen komen er in de kas en op het nieuwe terras bij de kas?

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan 500 m² horecafunctie (in de kas en op het terras samen). Vanwege de ruimtelijke setting in de kas in een stijl van een orangerie en buiten in een terrastuin zal de dichtheid niet groot zijn. Luuk schat in dat dit binnen in de kas ongeveer 100 zitplaatsen worden en 100 in de terrastuin. Het exacte aantal zitplaatsen is op dit moment lastig in te schatten. De technische uitwerking van de kas en het terras moet nog verder worden uitgekristalliseerd.

Hoe hoog wordt de kas?

In de planregels is bepaald dat de goot- en bouwhoogte van de kas niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 7 meter. Deze hoogten zijn vergelijkbaar met de hoogten van de bestaande bebouwing op de Buitenman en daarmee passend in het geheel.

Hoe hoog wordt het ronde dierenverblijf?

In de planregels is bepaald dat de goot- en bouwhoogte van het dierenverblijf niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 7 meter.



Hoe wordt de looproute van bezoekers vormgegeven?

Idealiter wordt er vanaf het nieuwe parkeerterrein een looproute gemaakt voor de gasten die door de bestaande (meest westelijke) schuur heengaat.

Wat gebeurt er met het aspergeveld ten westen van de Buitenman

Dit aspergeveld zal verdwijnen en daar wordt binnen enkele jaren na vaststelling van het bestemmingsplan de bodem ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland, een en ander conform het landschappelijk inpassingsplan dat Aveco de Bondt heeft opgesteld. De asperges zullen op andere gronden in de nabije omgeving worden verbouwd.

Wat houdt agro-forestry in?

Agro-forestry is kringloop-landbouw met oog voor het landschap. Akkerbouw op velden wordt afgewisseld met rijen laagstamfruitbomen. Groente, kruiden en vleesproducten die verkocht worden in de winkel komen van eigen land of uit eigen dierenverblijf.

Komen er bomen tussen de nieuwe velden ten zuiden van de Buitenman?

In lijn met het plan voor Agro-forestry zullen dit mogelijk laagstamfruitbomen worden. De gronden ten zuiden van de Buitenman worden van de gemeente gepacht. Aan het gebruik van de pachtgronden zitten gebruiksvoorwaarden vast. De Buitenman gaat daarvoor tijdig in overleg met de gemeente.

Er zijn ook paden ingetekend op die velden? Waar zijn die voor bedoeld?

Dit zijn onverharde zandpaden, deze zijn bedoeld voor landbouwvoertuigen om niet de gewassen te raken.

Waar komen de camperplaatsen?

De camperplaatsen zijn op het nieuwe inrichtingsplan niet ingetekend. De plannen voor camperplaatsen zijn op dit moment ook nog onvoldoende concreet. Wél biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor enkele toeristische camperplaatsen.

Wanneer ga je de diverse gebouwen en functies (kas / dierenverblijf / verblijfsrecreatie) realiseren?

Dit is op dit moment nog onduidelijk en afhankelijk van vele factoren, zoals: het verloop de bestemmingsplanprocedure, het behandelen van omgevingsvergunningen, bedrijfssituatie en de marktbehoeften.

De gemeente heeft plannen voor de Buitenman als doorgaande route voor zwaar landbouwverkeer, wat is daarvan de status?

Daarvoor heeft één van de aanwezige buurtbewoners zich gericht tot de gemeente, tot op heden heeft de gemeente daar nog niet op gereageerd. Dat plan staat overigens los van de buitenman. Voor de buitenman is specifiek gekeken naar de afwikkeling van het verkeer op de weg Buitenman als gevolg van het plan. In samenspraak met de gemeente is bepaald dat de verkeerstoename geen invloed zal hebben op de verkeersveiligheid en de capaciteit van de weg Buitenman.

Verwachten jullie personele problemen straks met 2 terrassen?

De Buitenman ziet te zijner tijd hoe dat zich ontwikkeld. De verwachting is dat veel mensen een baan in de horeca terug opzoeken.

Loopt het plan mee met de procedure voor het buitengebied van Lage Mierde?

Nee, omwille de vaart in het proces is besloten dat de Buitenman een aparte ruimtelijke procedure doorloopt.



Wat voor activiteiten worden er met de schapen georganiseerd?

Met Stichting de Heideboerderij is een educatief programma overlegd voor onder andere schoolklassen die de schapen gaan verzorgen en scheren.

Gaat er een stukje van de bosrand uit ter plaatse van de roundhouse stal?

Ja, er wordt daar wat groen verwijderd. Daarachter is het groen voldoende robuust, waardoor het de zelfde uitstraling behoudt.

Is er gekozen voor een emissiearm systeem voor het dierenverblijf?

Een emissiearm stalsysteem is nog geen wettelijk vereiste, omdat er voor schapen en rundvee nog nauwelijks emissiearme systemen op de markt zijn. Het roundhouse dierenverblijf is vooral gekozen voor de beleving van de bezoekers. Voor het houden van dieren is in 2018 al een Wet natuurbescherming vergunning aangevraagd en verleend. Bij een toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen wordt ook een milieumelding gedaan voor het te houden aantal dieren.



1.4 Informatieavond 24 augustus 2021 – Wellenseind 4

Verloop van de informatieavond

Luuk Romme (initiatiefnemer) en Toby van Baast van Aveco de Bondt (opsteller bestemmingsplan) presenteren de plannen van Landhoeve Buitenman aan de bewoners van Wellenseind 4.

- Toby opent de avond om 20:00 met een introductie op de omgevingsdialoog en licht het verloop van de bestemmingsplanprocedure toe;
- Buren maken kennis met elkaar;
- Luuk vertelt vervolgens over de huidige bedrijfsexploitatie van Landhoeve Buitenman;
- Toby en Luuk beschrijven samen het ontwikkelplan op hoofdlijnen aan de hand van een inrichtingsplan, landschappelijke inpassing, de plankaart (verbeelding) en delen visualisaties uit van het roundhouse dierenverblijf, de groente- en kruidenkas en het landschap (agro-forestry);
- De aanwezigen worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen (zie het overzicht van vragen, met beantwoording, hieronder);
- De gasten krijgen 21:15 een rondleiding over het erf van Landhoeve Buitenman, in het bijzonder wordt stilgestaan bij de locatie van de roundhouse, de kas, de landbouwschuur voor opslag / tijdelijke onderkomen van schapen en het toekomstige gebouw van de groepsaccommodatie;
- Na afloop drinken Luuk, Toby en bewoners samen een pint in de Herberg.

Reactie buurtbewoners

De buurtbewoners waren enthousiast over het plan en wensen Luuk en Landhoeve Buitenman succes met de realisatie ervan. Bewoners hebben uitgesproken dat het landschap en erf er fraaier op worden met het plan. Eerdere zorgen over onrust vanaf de verblijfsaccommodatie is weggenomen.

Vragen en opmerkingen

Tijdens de presentatie en de rondleiding over het erf zijn diverse vragen gesteld en beantwoord. Hieronder volgt een overzicht daarvan:

Hoe ziet de circulaire landbouw eruit?

Er komt een natuurlijk begrazingsplan voor de schapen. Een herder voert het begrazingsplan uit met de kudde schapen. De mest wordt opgevangen en over de akkers uitgereden. Daar worden granen en andere gewassen verbouwd voor veevoer en daarmee worden de schapen gevoed. Het lamsvlees zal verkocht worden in de kas (winkelkje). Zo is de circulaire landbouw rond.

Hoe wordt het gebouw voor de verblijfsaccommodaties ingericht?

Er komt geen ingang aan de oostzijde. Een buitenverblijf (terrasje) voor recreanten zal ten westen van de schuur worden gerealiseerd. Het is een b&b achtige setting (4 tot 6 kamers), maar dan voor families/kleine groepen mensen. In het gebouw mogen maximaal 50 personen verblijven.

Wat gaat er gebeuren met de weg Buitenman voor landbouwverkeer?

De weg wordt niet breder gemaakt en bomen blijven in tact. Enige wijziging betreft de aanleg van betonstroken langs de weg.

Hoe hoog worden de kas en het ronde dierenverblijf?

In de planregels is bepaald dat de goot- en bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 7 meter. Deze hoogten zijn vergelijkbaar met de hoogten van de bestaande bebouwing op de Buitenman en daarmee passend in het geheel.



Gevolg

De positieve reacties hebben niet geleid tot bijsturing van de voorgenomen plannen. De verslagen van de informatieavonden worden, samen met het verslag van eerder gesprek met de bewoners van Wellenseind 5 (maart 2020), opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De verslaglegging is om precies te zijn terug te vinden in het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid (met een verwijzing naar dit alomvattende verslag in de bijlage).

Conform de procedure van de omgevingsdialoog wordt dit verslag voorgelegd aan eenieder die aanwezig was tijdens de informatieavond. Gevraagd wordt of zij zich kunnen vinden in de verslaglegging. Het antwoord op de vraag of iedereen instemt met de verslaglegging wordt aan de gemeente meegegeven ten behoeve van de toetsing op zorgvuldigheid van de gevoerde omgevingsdialoog. De buurtbewoners hebben per mail of whatsapp-bericht aangegeven te kunnen instemmen met de verslaglegging.

Bestemmingsplan

Het uiteindelijke plan zal in een ontwerp bestemmingsplan worden vertaald. Dit ontwerp bestemmingplan zal te zijner tijd door de gemeente ter inzage worden gelegd. Hierover wordt bericht via de gemeentelijke website, het gemeentelijk huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Op het moment van de terinzagelegging is een ieder (nogmaals) in de gelegenheid om op het plan te reageren. Op dat moment zullen ook uitgebreidere stukken voorhanden zijn waarop het planvoornemen nader uiteen is gezet.



1.5 Gesprek bewoners Wellenseind 5 - 3 febr. 2020 (versie 3 maart 2020)

Verloop van de informatieavond

Aanwezig: bewoners Wellenseind 5, Tom Romme en Paul van Poppel (adviseur/ verslag).

Doel is toelichten, bijpraten en vragen beantwoorden.

Toelichting op basis van kaartje dd 27-09-2018 (behorend bij besluit van B. en W. van Reusel-De Mierden):

- op kaartje ontbreekt een bestaande schuur; die zal overigens blijven staan
- waar moeten bezoekers hun auto parkeren?: op het terrein is voldoende plek (110 parkeerplaatsen)
- nok- en goothoogte kas?: nok 7 m./ goot 3,5m. Het zal dus heel lang duren voordat deze kas voor de fam. van Rijthoven met beplanting is “weggemoffeld”
- de fam. is van oordeel dat het bedrijf van Tom te groot aan het worden is

Reactie buurtbewoners

Eerder stonden bewoners redelijk welwillend tegenover de plannen, ook omdat de positie van de kas is veranderd ten gunste van hen, maar nu uiten ze pertinente bezwaren tegen vooral de kas en de terrastuin, want:

1. de kas is van glas en zal daarom zichtbaar de zon weerspiegelen,
2. die zal 's avonds tot middernacht open zijn, wat geluid/ lawaai zal geven,
3. die wordt zo hoog dat zij er nog een hele tijd tegenaan zullen moeten kijken,
4. de terrastuin zal overdag veel geluid en wellicht lawaai geven door de aanwezige bezoekers,

kortom: het geheel vormt een grote “bron van onrust en rumoer”.

Dit alles betekent ook waardevermindering van hun woning.

De vraag of een ander gebouw dan een kas met dezelfde functies (teelt van producten, winkel, educatie en horeca) voor hen wel acceptabel zou zijn, beantwoorden bewoners ontkennend, omdat dat even goed rumoer en lawaai zal opleveren.

Over een evt. andere plaats van de kas op het terrein van De Buitenman, doen zij een voorstel waarbij deze verplaatst wordt richting de weg De Buitenman.

Na het gesprek voegen bewoners toe dat zij tegen grote groepen in het gastenverblijf zijn (vergunning max. 50 personen) wegens lawaai/ overlast en de uitbreiding met runderen en/ of schapen te groot vinden.



1.6 Gesprek met Vakantiepark de Brabantse Kempen (voorheen De Hertenwei) - 24 mei 2022

Verloop van omgevingsdialoog

Aanwezig: projectontwikkelaar vakantiepark, beheerder vakantiepark, Tom Romme en Luuk Romme.

Luuk en Tom Romme (initiatiefnemers) presenteren de plannen van Landhoeve Buitenman aan de betrokkenen van Vakantiepark de Brabantse Kempen. Hierin komt het volgende aan bod:

- Huidige bedrijfsexploitatie van Landhoeve Buitenman.
- Het ontwikkelplan op hoofdlijnen aan de hand van een inrichtingsplan, landschappelijke inpassing, de plankaart (verbeelding) en delen visualisaties uit van het roundhouse dierenverblijf, de groente- en kruidenkas en het landschap.

Reactie betrokkenen Vakantiepark de Brabantse Kempen en verloop gesprek

De aanwezigen zijn zeer enthousiast over het plan en wensen Landhoeve Buitenman succes met de realisatie ervan. Er zijn een hoop aanknooppunten die voor beide partijen een versterkende rol kunnen bieden, en alle aanwezigen zijn er van bewust dat dit tot een positieve kruisbestuiving kan werken. Er worden na afloop nog een hoop ideeën en gemeenschappelijke interesses besproken waarin ieder veel mogelijkheden ziet om de omgeving van het Reuseldal gezamenlijk op een positieve en ecologische manier vorm te geven. Kortom; een positief gesprek met waarschijnlijk een nieuwe duurzame ondernemersrelatie waarin leuke ideeën verwerkt kunnen worden.