

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Landhoeve Buitenman

Nota van inspraak en vooroverleg

Vastgesteld 28 november 2022

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders
van Reusel-De Mierden d.d. 28 november 2022
nummer BW22.0419



Inhoud

1. Bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Landhoeve Buitenman"	3
2. Gevolgde procedure	3
2.1 Bekendmaking	3
3. Vooroverlegreacties	3
3.1 Ontvangen vooroverlegreacties	3
3.2 Beoordeling vooroverlegreacties	3
3.2.2 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel	4
3.2.3 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Brabant Zuidoost	6
3.2.4 Vooroverlegreactie gemeente Hilvarenbeek	6
4. Inspraakreacties	7
4.1 Ontvangen inspraakreactie	7
4.2 Beoordeling inspraakreactie	7
4.3.1 Inspreker 1	7
Bijlage:	11
1. Geanonimiseerde inspraakreactie	11
Vertrouwelijke bijlage:	11
2. Inspraakreactie	11

1. Bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Landhoeve Buitenman”

Het uiteindelijke plan voorziet in verdere ontwikkeling van het recreatiebedrijf Landhoeve Buitenman in Lage Mierde, waarbij het een poortfunctie vervult voor de extensieve recreatie in het Reuseldal. Daarbij zet het plan in op een optimale Kempische beleving voor de bezoeker, door het combineren van ontspanning met streekeigen producten en educatie in de vorm van rondleidingen en workshops over biologische tuinbouw, het houden van rundvee en de natuurontwikkeling in het Reuseldal. Het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van de inspraakverordening hebben burgemeester en wethouders op 15 oktober 2022 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in D'n Uitkijk. Het voorontwerpbestemmingsplan lag vanaf 18 oktober 2021 voor 6 weken ter inzage, met voor iedereen de mogelijkheid om een inspraakreactie kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het voorontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

- op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- op de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening tijdens de periode van terinzagelegging aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

3. Vooroverlegreacties

3.1 Ontvangen vooroverlegreacties

Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, hebben de volgende instanties hun inspraakreacties kenbaar gemaakt:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel;
3. Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, postbus 242, 5600 AE Eindhoven.

3.2 Beoordeling vooroverlegreacties

3.2.1 Vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Datum vooroverlegreactie: 29 november 2021

Ontvangen: 30 november 2021

Registratienummer: [21.26550](#)

Samenvatting:

“Wij spreken onze waardering uit voor het aan ons voorgelegde plan en de wijze waarop deze tot stand is gekomen. Naar onze mening past de ontwikkeling goed binnen ons provinciale beleid en is ons provinciale beleid goed in het bestemmingsplan vertaald.

Het plan betreft het uitbreiden van een bestaand horeca en recreatiebedrijf in een kwetsbaar gebied. Wij zien in het plan dat goed invulling gegeven is aan de diep-rond-breed benadering. Er is rekening gehouden met de specifieke kenmerken van het gebied, met name ook de wateraspecten, en in overleg met het Waterschap. Bovendien is het onderhoud en beheer van de omliggende gebieden een belangrijk onderdeel van het plan. Dat maakt dat dit een goed gebiedsgericht plan is.

Ook spreken wij onze waardering uit voor de dialoog die met de omgeving heeft plaatsgevonden. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in samenwerking met Brabants landschap, de weidevogelvereniging, De Heideboerderij, landgoed De Utrecht, landgoed Wellenseind, Kempengoed, diverse VVV's uit de gemeente, de provincie Noord-Brabant en vele andere betrokken lokale en regionale instanties.

Wij vragen wel nog uw aandacht voor de onderbouwing ten aanzien van het houden van dieren. U spreekt in de toelichting over regels met betrekking tot een veehouderij. Een veehouderij is echter gekoppeld aan een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door het houden van dieren. Wij lezen in de toelichting dat dit niet de bedoeling

is. Wij verzoeken u dan ook om duidelijk aan te geven (en te borgen) dat het gaat om de stalling van dieren voor een korte periode per jaar en ten behoeve van natuurbeheer en recreatie. Van een veehouderij is dan geen sprake. Tot slot vragen wij nog uw aandacht voor de borging van het bedrijfsmatige beheer van de verblijfsrecreatie. Wij zien dat u dit heeft opgenomen in de begripsbepaling maar dit moet ook terugkomen in de recreatiebestemming zelf.”

Beoordeling en conclusie: Deze inspraakreactie nemen we voor kennisgeving aan; de genoemde aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

3.2.2 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

Datum vooroverlegreactie: 11 november 2021

Ontvangen: 15 november 2021

Registratienummer: [21IK.1869](#)

Samenvatting:

“Het plan heeft op verschillende manieren invloed op de waterhuishouding. Bovendien heeft het geplande beekherstel van de Reusel, dat deels plaatsvindt binnen het plangebied, invloed op het plan. Het plan houdt nog onvoldoende rekening met deze onderlinge beïnvloeding. Daarom heb ik nog verschillende opmerkingen op de plantoelichting, de planregels en de verbeelding. Ik licht deze opmerkingen puntsgewijs toe.”

- Ik vraag u om in de diverse paragrafen van de plantoelichting, die ik hieronder benoem, de relatie te leggen met het beekherstelplan voor de Reusel. Kort geleden hebben wij het ontwerp van het projectplan Waterwet voor het beekherstel ter inzage gelegd. Hierin zijn de maatregelen en de effecten van het beekherstel beschreven. Het projectplan Waterwet vindt u via onze website.
- Ik vraag u om in paragraaf 2.3.2 het beekherstelplan Reusel kort toe te lichten. Voor het beekherstel Reusel hebben wij inmiddels een gedetailleerde inrichtingstekening gemaakt. Die hoort bij het projectplan Waterwet voor het beekherstel. Ik vraag u om een uitsnede van deze tekening op te nemen en de beschrijvingen (mede) te baseren op deze tekening (zie ook bijlage 1).
 - Het beekherstel zorgt ervoor dat de grondwaterstanden in het westelijke deel van het plangebied veranderen. De paragrafen 3.3.6 en 3.3.13 van de plantoelichting beschrijven nu dat in de westelijke delen overal vernatting optreedt. Dat is niet het geval. In bijlage 2 ziet u de uitkomsten van de modelberekeningen van de grondwaterstanden. In het zuidwestelijke deel van het plangebied stijgen de grondwaterstanden licht, in het noordwestelijke deel dalen ze juist iets. De inrichting van de nieuwe natuur in het plangebied dient aan te sluiten op deze veranderingen in de grondwaterstanden en ik vraag om dit in de plantoelichting kort te beschrijven.
 - Paragraaf 3.3.13 beschrijft dat het beekdal binnen het plangebied een grotere waterbergende functie krijgt door verhoging van de grondwaterstanden. Regionale waterberging en reserveringsgebieden waterberging zijn gebieden die bij hoogwater overstroomd vanuit het oppervlaktewater. Dit staat los van de grondwaterstanden. Ook hier ligt een belangrijke relatie met het beekherstelproject Reusel en ik vraag u om die in de plantoelichting goed te beschrijven.

Als onderdeel van dit project zal een lage kade (40 cm) aangelegd worden langs de oostkant van de natuurpercelen in het plangebied. Aan de zijde van de beek overstroomd de natuurgronden bij hoogwater, de delen van het plangebied aan de oostkant van de kade overstroomd niet langer. Dit is van belang voor de nieuwe bebouwing. Die is namelijk gepland binnen reserveringsgebied waterberging. De kade zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing ook bij extreem hoogwater droge voeten houdt (zie bijlage 3). Aandachtspunt is dus ook, dat wanneer de kade pas later aangelegd wordt dan dat de nieuwe bebouwing wordt gebouwd, deze bebouwing bij extreem hoog water wateroverlast kan ervaren.
- Paragraaf 4.3 Waterhuishouding besteedt geen aandacht aan het oppervlaktewatersysteem en de bodemeigenschappen in het plangebied. Aangezien het watersysteem binnen het plangebied verandert en dit ook gevolgen heeft voor het plan zelf, vraag ik u om hier kort

aandacht aan te besteden. Daarnaast is het voor de hemelwaterberging van belang of regenwater kan infiltreren in de bodem. Besteed daarom ook kort aandacht aan de bodemeigenschappen en de mogelijkheden die deze bieden voor de hemelwaterberging.

- De beschrijving van het beleid van Waterschap De Dommel citeert artikel 15 van onze Algemene regels. Op 1 april 2021 is dit artikel gewijzigd. De grenswaarde voor de toename verhard oppervlak waarbij geen bergingsvoorziening vereist is, is aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Ik vraag u om dit aan te passen. Voor het plan heeft dit verder geen gevolgen, omdat de toename verhard oppervlak al boven de oude grenswaarde ligt.
De hemelwaterberging zoals voorgesteld in het plan voldoet niet aan de Algemene regels Waterschap De Dommel. Bergen in een bestaande sloot die afvoert naar de Reusel, voorkomt namelijk niet dat het regenwater versneld wordt afgevoerd. Ik vraag u daarom om de hemelwaterberging opnieuw uit te werken. De nieuw te ontwerpen bergingsvoorziening moet zorgen voor het daadwerkelijk vasthouden en bij voorkeur infiltreren van afstromend regenwater van de nieuwe verhardingen. Ik adviseer om ook te onderzoeken of hergebruik van regenwater in de kas en/of de groenten- en kruidentuin mogelijk is. Wanneer hergebruik en infiltratie niet (voldoende) mogelijk zijn, dan is het is toegestaan om het regenwater vanuit de voorziening vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiervoor gelden algemene regels.
- Ik vraag u om bij de bestemmingen Groen – Landschappelijke inpassing en Natuur bouwwerken toe te staan ten behoeve van de genoemde functies in de bestemmingsomschrijving. In het beekherstelplan Reusel zijn in het plangebied twee bruggen gepland, één over de (nieuwe) Reusel en één over een afwateringssloot (zie ook bijlage 1). De bruggen lijken net binnen de bestemmingen Groen – Landsschappelijke inpassing en Natuur te liggen. De regels van deze bestemmingen staan nu echter geen bouwwerken toe. Ook recreatieve voorzieningen, zoals bankjes en informatieborden lijken niet toegestaan.
- In de dubbelbestemming Waarde – Natte Natuurparel Kern is het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels aangeduid als verboden gebruik. Ik vraag u om hierop in artikel 9.4.2 een uitzondering te maken voor werkzaamheden ten behoeve van hydrologisch herstel en/of natuurontwikkeling. Op die manier blijft hermeandering van de Reusel hier uitvoerbaar.
- De voorwaardelijke verplichting voor hemelwaterberging in artikel 6.4.6 stelt dat de retentievoorziening uiterlijk binnen 12 maanden na voltooiing van de nieuwe bedrijfsbebouwing moet zijn aangelegd. Ik vraag u om deze bepaling aan te passen, omdat deze niet voldoet aan de Keur. Versnelde afvoer van regenwater moet worden voorkomen direct bij aanleg van de nieuwe bebouwing en verhardingen. Bovendien raad ik aan om in de voorwaardelijke verplichting niet de exacte capaciteit van de bergingsvoorziening te noemen, maar aan te geven dat de capaciteit van de voorziening dient te voldoen aan de meest recente regels van de gemeente en/of het waterschap.
- Artikel 10 in de planregels heeft de titel Waterstaat – Inundatiegebied. De verbeelding vermeldt de aanduiding Milieuzone – regionale waterberging. Ook de aanduiding Milieuzone – reserveringsgebied waterberging op de verbeelding en de aanduiding Milieuzone – zoekgebied waterberging in de planregels (artikel 14.6) sluiten niet op elkaar aan. Ik vraag u om in de regels en op de verbeelding dezelfde naamgeving te gebruiken en daarbij aan te sluiten bij de naamgeving uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- In het pdf-bestand van de planregels is een andere ontwerp-tekening voor de landschappelijke inpassing opgenomen als bijlage dan de tekening die als losse bijlage is meegestuurd. In de losse bijlage zijn ook de percelen MDE02 H119, H1995 en H2189 (deels) onderdeel van de landschappelijke inpassing. Deze ontbreken op de tekening in de bijlage van het pdf-bestand van de regels. Het is onduidelijk welke tekening leidend is.
- Vanaf 1 januari 2022 geldt ons nieuwe Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee willen we de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Ik vraag u om in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan al aandacht te besteden aan het WBP5. Beschrijf daarbij ook op welke manier het plan rekening houdt met dit nieuwe waterbeleid. U vindt het (ontwerp)WBP5 via de link www.dommel.nl/wbp/.

Beoordeling en conclusie: De gevraagde aanpassingen zijn terecht en zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan,

3.2.3 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Datum vooroverlegreactie: 20 oktober 2021

Ontvangen: 20 oktober 2021

Registratienummer: [21.18579](#)

Samenvatting: De Veiligheidsregio verklaart het standaardadvies van toepassing.

Beoordeling en conclusie: Deze inspraakreactie nemen we voor kennisgeving aan. In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met het standaardadvies.

3.2.4 Vooroverlegreactie gemeente Hilvarenbeek

Datum vooroverlegreactie: 28 oktober 2021

Ontvangen: 28 oktober 2021

Registratienummer: [21.19093](#)

Samenvatting: "Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan Landhoeve Buitenman voor kennisgeving aangenomen. Er zijn verder geen opmerkingen."

Beoordeling en conclusie: Deze inspraakreactie nemen we voor kennisgeving aan.

Conclusies:

De reactie van de provincie en waterschap hebben geleid tot inhoudelijke aanpassingen. Hiervan is kort verslag gedaan in het hoofdstuk 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Inspraakreacties

De nota van inspraak en vooroverleg is in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) geanonimiseerd. In de vertrouwelijke bijlage bij deze nota, geven we de volledige gegevens van de inspreker weer.

4.1 Ontvangen inspraakreactie

Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties inspraakreacties kenbaar gemaakt:

1. Namens inspreker 1:
Stichting Achmea Rechtsbijstand,;
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

4.2 Beoordeling inspraakreactie

Hieronder geven we de ingediende inspraakreacties samengevat weer. Dat betekent niet dat wij die onderdelen van de inspraakreacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de inspraakreactie in zijn geheel beoordeeld.

4.3.1 Inspreker 1

Datum inspraakreactie: 25 november 2021

Ontvangen: 26 november 2021,
registratienummer [22.06365](#)

Samenvatting

1. Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
2. Het plan zal voor veel overlast bij cliënt zorgen. Cliënt ervaart in de huidige situatie al parkeer-, stanken geluidsoverlast. Dit neemt alleen maar toe bij het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Het plan zorgt voor een toename van bezoekers in het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. In totaal wordt het jaarlijkse bezoekersaantal geschat op 35.000 mensen.
 - a. Op het terrein komt een kas met horecafunctie. Dit restaurant krijgt een bijbehorend terras. Het aantal bezoekers wordt door deze nieuwe ontwikkeling flink uitgebreid. Cliënt ervaart echter in de huidige situatie al geluidsoverlast van het restaurant. Dit zal met de komst van een terras en een 'open' kas, alleen maar toenemen. In het plan wordt zelfs al verondersteld dat de nieuwe situatie geluidsoverlast zal opleveren. Daarom zijn meerdere maatregelen opgenomen in het plan die het geluid zullen moeten reduceren. Cliënt is er niet van overtuigd dat deze maatregelen afdoende zullen helpen. In het plan worden ook enkel de toegestane geluidswaarden binnen niveau benoemd, maar het geluid afkomstig van het terras wordt nergens genoemd. Dit terwijl hier wel maatregelen voor worden benoemd in het plan om het geluid afkomstig van het terras te reduceren. Er heeft geen toetsing aan het Activiteitenbesluit plaatsgevonden, terwijl dit wel noodzakelijk was.
 - b. De parkeerplaats uit het plan grenst aan het perceel van cliënt. Deze parkeerplaats wordt nergens genoemd in het plan met betrekking tot geluid. Dit terwijl cliënt hier juist veel overlast van ondervindt. Auto's die af en aan rijden, autodeuren die hard dichtslaan, bezoekers die op de parkeerplaats nog even staan te kletsen, wat naar elkaar schreeuwen of gezellig samen nog even een sigaretje staan te roken. Dit gebeurt niet alleen overdag, maar juist vaak laat in de avond wanneer het restaurant dicht gaat. Bij de flinke uitbreiding van het bezoekersaantal en de realisatie van meer parkeerplaatsen zal cliënt hier nog meer overlast van ondervinden. Voor de parkeerplaats is in het plan geen geluidsonderzoek uitgevoerd. Dit had wel moeten gebeuren. Hiervoor is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgesteld. De brochure noemt een richtafstand van minimaal 30 meter tussen parkeerterreinen en woningen. Wordt hier niet aan voldaan, dan is verdere motivatie nodig. De woning van cliënt ligt op minder dan 30 meter afstand, dus is onderzoek naar het geluid noodzakelijk.

- c. In de toelichting van het plan wordt tevens benoemd dat de weg Wellenseind (Provinciale Weg N269) een drukke weg is, waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen al aangetast wordt en valt te kwalificeren als een slecht tot zeer slecht woon- en leefklimaat. Het feit dat cliënt aan een drukke weg woont, is al vervelend genoeg. Het is echter volkomen onredelijk om te stellen dat daardoor ook de bijkomende geluidsbelasting uit dit plan maar geaccepteerd moet worden. Tevens wordt in het plan volledig voorbij gegaan aan het feit dat de forse uitbreiding van het bezoekersaantal zal leiden tot een nog drukker weg, met nog meer geluidsoverlast door de weg. Het woon- en leefklimaat wordt dus nog slechter dan de huidige slechte situatie die het plan zelf al benoemd. Dat in het plan gesteld wordt dat het wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat is dus pertinent onjuist. Tevens ligt aan deze stelling in het plan geen akoestisch onderzoek ten grondslag.
 - d. Uit de rekenresultaten voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau gedurende de representatieve bedrijfssituatie blijkt dat, na het toepassen van BBT maatregelen, ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde wordt berekend volgens het plan. Volgens het plan is deze geluidbelasting te kwalificeren als een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt de gehele bedrijfssituatie meegenomen in een langtijdgemiddelde. Dit is zeer misleidend. Met uitvoering van dit plan, zal er vaak sprake zijn van een hoge piekbelasting. Zo zal de ene dag rustig zijn, terwijl er de andere dag een groot evenement op het perceel plaatsvindt. Denk bijvoorbeeld aan een evenement en/of grote groep in het restaurant. Op die plek zal de geluidbelasting dan vele malen hoger zijn. Hierdoor kan cliënt op drukke dagen of in de avond toch veel geluidsoverlast ervaren, terwijl het langtijdgemiddelde wel voldoet aan de norm. Daarnaast blijkt nergens duidelijk uit het plan welke evenementen I activiteiten jaarlijks plaatsvinden en hoe vaak dit dan voorkomt. Het maakt nogal een verschil of er een maandelijks een kookworkshop gegeven in de middag of dat er wekelijks op zaterdagavond een groot feest wordt gegeven in het restaurantgedeelte. Aangezien dit niet duidelijk blijkt uit het plan, kan er dus niet gesteld worden dat het hier gaat om een goed woon- en leefklimaat.
 - e. Conclusie geluid: Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is te summier. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht. Het plan is dus niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk. Wij vragen u een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen waardoor het geluid gereguleerd zal worden
4. Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte. Zo komt het geregeld voor dat auto's worden geparkeerd langs de weg Wellenseind. Ook komen veel bezoekers met meerdere auto's. Met de komst van dit plan wordt deze overlast nog groter. De genoemde uitbreiding van de parkeervoorzieningen, zoals opgenomen in het plan, zal niet voldoende zijn. Daarnaast blijkt niet uit het plan welke evenementen I activiteiten er (gelijktijdig) georganiseerd worden en hoeveel mensen hier op af komen. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat er twee activiteiten gelijktijdig plaatsvinden of dat er gelijktijdig met alle andere activiteiten ook een feest in het restaurant plaatsvindt. Doordat dit nergens benoemd is in het plan, is het onmogelijk om te stellen dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen.
 5. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk Het plan zorgt voor veel meer verkeersbewegingen. Te denken valt aan fietsers, auto's, campers etc. Met een bezoekersaantal van 35.000 per jaar zijn dit erg veel verkeersbewegingen. Daarnaast komt het vaak voor dat bezoekers met meerdere auto's komen. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Het verkeersonderzoek is niet volledig.
 6. De inijk maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inijk te voorkomen is een afschermende groenstrook met veel groenblijvende 5 heesters van voldoende hoogte nodig. Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

7. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht. Cliënt heeft na uitvoering van het plan direct zicht op onder andere de kas (horeca). Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan door de kas naar de andere kant van het terrein te verplaatsen.
8. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Zo is de kas volledig van glas. Overdag zal de zon in de kas weerkaatsen richting de woning van cliënt. In de avond zal het licht afkomstig van de kas extra zichtbaar zijn. Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder: ontregeling van de natuur, energieverstoring en verstoring van het nachtelijk landschap. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
9. Stankhinder komt door de uitbreiding van het aantal te houden dieren en door geurwalmen van het restaurant. Stankhinder kan op de lange termijn gevolgen hebben voor de gezondheid. Tegen stankhinder zijn maatregelen mogelijk. Cliënt vraagt u het plan aan te passen en regels op te nemen om stankoverlast te voorkomen. U kunt dit met een voorwaardelijke verplichting regelen.
10. De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Er is geen onderzoek naar andere locaties.
11. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.
12. Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze inspraakreactie en het plan aan te passen.

Beoordeling

Vanwege de omvang van de inspraakreactie en in het belang van het overzicht, geven we hieronder een beantwoording van de inspraakreactie per relevant thema.

Akoestiek

Indiener vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Het plan maakt nieuwe recreatieve functies mogelijk en zorgt voor een toename van bezoekers, van 35.000 in de huidige situatie tot naar schatting 50.000 bezoekers op jaarbasis. Op basis van de vng-brochure 'bedrijven en milieuzonering' is daarom gekeken naar of er zich gevoelige objecten binnen de richtafstanden bevinden (er geldt 30 meter in een gemengd gebied voor een recreatiebedrijf). Woning van de indiener ligt binnen de richtafstand. Daarom is de totale, nieuwe inrichting (recreatiebedrijf) onderzocht op het aspect geluid. Wematech heeft een akoestisch onderzoek industrielawaai opgesteld en heeft daarin alle mogelijke geluidsbronnen meegenomen. De geluidsbronnen die wettelijk verplicht zijn om te onderzoeken in het kader van een goed- woon en leefklimaat, zijn daarin meegenomen. Appellant trekt dit in twijfel. Naar aanleiding van de inspraakreactie is daarom gekeken of het onderzoek wettig juist is uitgevoerd.

1. Het akoestisch onderzoek heeft getoetst aan de vng-brochure 'bedrijven en milieuzonering' in het kader van een goed woon- en leefklimaat en de Nota industrielawaai van Reusel-de Mierden (deze nota is strikter dan het Activiteitenbesluit). Het akoestisch onderzoek heeft de diverse geluidsbronnen binnen de inrichting meegenomen: de herberg met terras en terrastuin, logeëraccommodatie met buitenruimte, de werkplaats, bewegingen van landbouwvoertuigen, parkeerplaatsen, etc. Voor een volledige lijst van de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar hoofdstuk 2 in het akoestisch onderzoek industrielawaai van Wematech (bijlage 12 bij de toelichting). Op één punt is het akoestisch onderzoek aangepast, dat betrof de terrastuin bij de kas. Daar in het akoestisch onderzoek bij het voorontwerp bestemmingsplan enkel het terras was meegenomen, is nu ook de terrastuin meegenomen (stemgeluid). Uit de resultaten blijkt dat wordt voldaan aan de toegestane etmaalwaarden.
2. Geconstateerd is dat de parkeerplaatsen, terrassen, herberg, etc. allemaal zijn meegenomen in het onderzoek.
3. De indirecte hinder (hinder van wegverkeer op bestaande woningen) als gevolg van Landhoeve Buitenman is beoordeeld. Zodra de voertuigen de weg Wellenseind (N269) oprijden zullen de voertuigen opgenomen zijn in het heersende verkeersbeeld. Hierbij is er als worstcase benadering van uitgegaan dat alle voertuigen komen uit en vertrekken via de N269. De indirecte hinder is marginaal, blijkt uit berekeningen. Er wordt een etmaalwaarde van 39 dB(A) gemeten, daar 50 dB(A) is toegestaan.

4. Het akoestisch onderzoek gaat uit van een worst case scenario, waarbij alle locaties op het perceel en in de gebouwen actief in gebruik zijn. Met andere woorden: er is gerekend met de representatieve bedrijfssituatie op een drukke dag (een zaterdag). Het kan incidenteel voorkomen dat indiener hinder ondervindt van piekgeluiden (zoals het legen van een container, dichtslaan van autoportieren op de parkeerplaats, het optrekken van een vrachtwagen of stemgeluid). Toch blijkt uit de berekeningen dat voldaan wordt aan de richtwaarden voor piekgeluiden conform de vng-brochure. Ten slotte wordt opgemerkt dat evenementen niet zijn toegestaan, zie daarvoor artikel 12 van de planregels;
5. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat, om de representatieve bedrijfssituatie mogelijk te maken, Landhoeve Buitenman akoestische maatregelen moet treffen. Deze maatregelen betreffen het plaatsen van twee geluidsschermen bij de terrassen en het dichtzetten van de zuidgevel van de herberg met een glazen wand. De locatie en eigenschappen van de geluidsvoorzieningen zijn aangegeven op de 'maatregelenkaart geluid'. Deze kaart is opgenomen als bijlage 2 van de regels en gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Het akoestisch onderzoek is correct uitgevoerd in het kader van de toets aan de vng brochure 'bedrijven en milieuzonering' en Nota industrielawaai van de gemeente.

Parkeren

Met betrekking tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid geldt het bestemmingsplan dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in het 'GVVP' (Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan) d.d. 8 augustus 2017 (artikel 15 van de planregels). In hoofdstuk 2 van de toelichting is aangetoond dat het plan in voldoende parkeerbehoeft op eigen terrein voorziet (paragraaf 2.3.8 van de toelichting).

Verkeerstoename

Het plan zorgt voor een toename van de verkeersdruk. Op basis van bedrijfsgegevens is een inschatting gemaakt van de verkeerssituatie op een drukke, representatieve dag. De huidige ontsluiting van het verkeer is voldoende gebleken. Het verkeer wordt gespreid over twee inritten. Het afslaan naar de Buitenman vanaf de provinciale weg N269 is mogelijk en veilig met de verwachte verkeersaantrekkende werking (zie ook paragraaf 2.3.9 van de toelichting).

Privacy en vrij uitzicht

Bij invulling van locaties is er qua privacy vaak sprake invloeden over en weer. Daarnaast wordt een inbreuk op privacy individueel anders ervaren. Uit jurisprudentie van de ABRvS (o.m. 16 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1580, r.o. 5.3) blijkt dat in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een zogenaamd blijvend vrij uitzicht.

Indiener grenst met de tuin aan het huidige perceel 'Bedrijf – Agrarisch' met bouwvlak. Daarbinnen mogen reeds bedrijfsgebouwen worden opgericht tot 10 meter hoog. Deze zijn momenteel niet daar gesitueerd, maar het is in theorie mogelijk. Landschappelijke inpassing is alleen noodzakelijk in de richting waarin het bedrijf uitbreidt – dus het westen. Een afschermdende groenstrook is dus niet verplicht in het kader van een goede landschappelijke inpassing. Dit neemt niet weg dat Landhoeve Buitenman ervoor open staat om over dit onderwerp in gesprek te treden met de indiener. Landhoeve Buitenman heeft er namelijk profijt van als het erf (met groen) wordt verfraaid voor de bezoekers.

Verlichting

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het aspect lichthinder beoordeeld (paragraaf 4.14 van de toelichting). De kas voldoet aan de richtafstand tot de bestaande woning aan de Wellenseind 5. De verlichting in de kas wordt uitgevoerd als sfeerverlichting. Deze wordt voor de horeca aangezet als het donker is. Om lichthinder zo veel mogelijk te voorkomen zal Landhoeve Buitenman voor een gepaste natuurlijke erfafscheiding zorgen op de grens met het perceel Wellenseind 5. Daardoor wordt lichthinder vanaf de kas in de woning voorkomen.

Geur

Het plan maakt de oprichting van een nieuw café/restaurant mogelijk. De richtafstand voor een café/restaurant in de VNG-uitgave bedraagt 10 meter. Het nieuwe café/restaurant wordt planologisch mogelijk gemaakt op meer dan 50 meter van bestaande gevoelige objecten aan de Wellenseind. Aan

de richtafstand wordt voldaan. Het dierenverblijf wordt op een afstand van 70 meter van de woonbestemming planologisch mogelijk gemaakt. Er geldt een richtafstand van 50 meter in een gemengd gebied voor het houden van vee. Ook aan die afstand wordt voldaan.

Locatieafweging

Het plan heeft getoetst aan de provinciale regels voor vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73, zie paragraaf 3.3.2.1). Landhoeve Buitenman vormt een recreatieve poortfunctie naar het beekdal van de Reusel. De gemeente is van oordeel dat een recreatieve functie passend is nabij de natuur. Er zijn bovendien meerdere recreatieve functies gelegen langs de N269 ter hoogte van Landhoeve Buitenman (de Hertenwei, nu in eigendom van een nieuwe ondernemer). De vestiging van het recreatiebedrijf leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling, als bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In zekere zin is nu al sprake van recreatieve activiteiten. Een locatieafweging, en een eventuele verhuizing naar een andere locatie, zou tot kapitaalvernietiging leiden: van het bedrijf, van de (cultuurhistorisch waardevolle) herberg, bebouwingsensemble en cultuurhistorisch landschap.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reusel, 15 november 2022

Bijlage:

1. *Geanonimiseerde inspraakreactie* ([22.06365](#))

Vertrouwelijke bijlage:

2. *Inspraakreactie* ([21IK.1941](#))