Aveco de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert

Bestemmingsplan “Landhoeve Buitenman” Lage Mierde

Gemeente Reusel-De Mierden

datum 29 juli 2022
projectnummer 172004

Bestemmingsplan “Landhoeve Buitenman” Lage Mierde

Gemeente Reusel-De Mierden

Toelichting

Aveco de Bondt BV
Boschstraat 35, 4811 GB Breda
T +31 76 522 52 62
www.avecodebondt.nl

project	Bestemmingsplan “Landhoeve Buitenman” Lage Mierde
projectnummer	172004
projectleider	Toby van Baast
opdrachtgever	Landhoeve Buitenman
datum	29 juli 2022
ref.	172004_AdB_RAP_0001_v3.1

status	Definitief
versie	3.1
fase	Ontwerp
auteur	Toby van Baast
paraaf	
gecontroleerd	Marcel Volbeda

datum 29 juli 2022
referentie 172004_AdB_RAP_0001_v3.1

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding en doel 1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 3
1.4 Leeswijzer 5

2 Planbeschrijving 7
2.1 Inleiding 7
2.2 Beschrijving bestaande situatie 7
2.2.1 Beschrijving omgeving 7
2.2.2 Beschrijving bestaande inrichting bedrijfsperceel 8
2.2.3 Agrarische bedrijfsvoering biologische plattelandsonderneming 9
2.2.4 Dagrecreatie rondom de herberg 9
2.2.5 Verblijfsrecreatie in de bestaande bedrijfswoning 10
2.3 Bedrijfsplan 10
2.3.1 Aanleiding en motivatie 10
2.3.2 Uitbreiding faciliteiten ter beleving van de biologische boerderij 11
2.3.3 Groente- en kruidenkas met café 12
2.3.4 Roundhouse dierenverblijf 14
2.3.5 Realisatie nieuwe veldschuur 15
2.3.6 Gebruik bestaande landbouwwschuur en - bedrijfswoning 15
2.3.7 Gebruik herberg 15
2.3.8 Uitbreiding parkeervoorzieningen 16
2.3.9 Verkeergeneratie en ontsluiting 17
2.3.10 Natuur- en landschapsontwikkeling 18

3 Beleidskader 23
3.1 Inleiding 23
3.2 Rijksbeleid 23
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012 23
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012 24
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro) 25
3.3 Provinciaal beleid 27
3.3.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’ 27
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: kaartbeelden instructieregels 28
3.3.2.1 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied (artikel 3.73) 30
3.3.2.2 Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening (artikel 3.75) 32
3.3.2.3 Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9) 33
3.3.2.4 Overige artikelen aangaande de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5 t/m 3.8) 37
3.3.2.5 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel (artikel 3.22) 39
3.3.2.6 Bescherming Natuur Netwerk Brabant (artikel 3.15) 40
3.3.2.7 Nieuwe ontwikkeling in het Natuur Netwerk Brabant (artikel 3.18) 40

3.3.2.8 Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26) 40
3.3.2.9 Behoud en herstel van watersystemen (artikel 3.27) 42
3.3.2.10 Regionale waterberging (artikel 3.35) 42
3.3.2.11 Reservering waterberging (artikel 3.36) 44
3.3.2.12 Zorgvuldige veehouderij (artikel 2.73) 44
3.3.2.13 Conclusie toetsing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 45
3.4 Gemeentelijk beleid 45
3.4.1 Toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie De Kempen 45
3.4.2 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden 51
3.4.3 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties 52

4 Planologisch relevante (milieu)aspecten 53
4.1 Inleiding 53
4.2 Bodem 53
4.3 Waterhuishouding 56
4.4 Cultuurhistorie 59
4.5 Archeologie 61
4.6 Ecologie 63
4.6.1 Natuurgebieden 63
4.6.2 Flora en fauna I (quickscan) 65
4.6.3 Flora en fauna II (aanvullend soortenonderzoek) 67
4.7 Wegverkeerslawaai 68
4.8 Bedrijven en milieuzonering 69
4.9 Geurhinder 75
4.10 Spuitzones 76
4.11 Externe veiligheid 77
4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid 77
4.11.2 Transport en externe veiligheid 79
4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid 79
4.12 Luchtkwaliteit 80
4.13 Gezondheid en endotoxinen 82
4.14 Lichthinder 83
4.15 Kabels en leidingen 84
4.16 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling 84

5 Juridische plantoelichting 87
5.1 Inleiding 87
5.2 Opbouw van de regels 87
5.3 Regels 87
5.3.1 Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’ 87
5.3.2 Hoofdstuk 2 ‘Bestemmingsregels’ 88
5.3.3 Hoofdstuk 3 ‘Algemene regels’ 89
5.3.4 Hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’ 90

6 Economische uitvoerbaarheid 91

6.1 Inleiding 91
6.2 Toepassing Grondexploitatiewet 91
6.3 Economische uitvoerbaarheid 91

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 93
7.1 Vooroverleg en inspraak 93
7.2 Omgevingsdialoog 94
7.3 Zienswijzen 95

Bijlagen

Bijlage 1 Bestaande situatie
Bijlage 2 Inrichtingsvoorstel
Bijlage 3 Berekening kwaliteitsverbetering en investering landschap
Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek en veldonderzoek
Bijlage 5 Watertoets
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
Bijlage 7 Beschikking Wet Natuurbescherming
Bijlage 8 Quickscan flora & fauna
Bijlage 9 Marterachtigen onderzoek
Bijlage 10 Uilenonderzoek
Bijlage 11 Vleermuisonderzoek
Bijlage 12 Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 13 Standaardadvies externe veiligheid
Bijlage 14 Verslaglegging omgevingsdialoog
Bijlage 15 Nota van inspraak en vooroverleg

Satellietfoto met weergave plangebied. Bron: StreetSmart, 2020.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Algemene beschrijving

In het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden bevindt zich op het adres Buitenman 2 de biologische plattelandsonderneming “Landhoeve Buitenman”. Het is een eigentijds, multifunctioneel landgoed, waar de functies wonen, werken, natuur, landbouw en beleving met elkaar zijn verweven.

Op het terrein bevinden zich diverse voorzieningen voor de biologische plattelandsonderneming, te weten:

- landbouwschuren ten behoeve van het vollegrondsteeltbedrijf (asperges en overige gewassen, onder andere granen, kruiden en groenten);
- één bedrijfswoning;
- werkplaats;
- kantoorruimte;
- productie gebonden detailhandel; een boerderijwinkel;
- horeca van categorie D; een herberg met terras
- verblijfsrecreatie; bed & breakfast;
- parkeervoorzieningen.

Op de boerderij worden educatieve rondleidingen gegeven in samenwerking met de weidevogelvereniging. De boerderij beheert graslanden en natuurgronden van Brabants Landschap. Incidenteel wordt in samenwerking met de Stichting Heideboerderij vee gehouden in de landbouwschuren. Dat vee heeft normaal elders weidegang.

Planvoornemen

De initiatiefnemer is reeds enkele jaren met de gemeente Reusel-De Mierden in overleg over uitbreidingsplannen van de biologische plattelandsonderneming. De onderneming wil verder ontwikkelen tot een recreatiebedrijf dat een poortfunctie vervult voor de extensieve recreatie in het Reuseldal. Daarbij zet het bedrijf 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.

De ontwikkeling van de biologische plattelandsonderneming 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, waterschap De Dommel en vele andere betrokken lokale en regionale instanties.

Ter verwezenlijking van bovenstaande ambitie worden nieuwe functies gerealiseerd. Ten noordwesten van de bestaande bebouwing is een kas gewenst met daarin tuinbouw en groenteteelt, een informatiecentrum, een winkel (detailhandel) en een restaurant met terras (horeca). Ten westen van de te realiseren kas wordt een roundhouse dierenverblijf gerealiseerd voor het houden van rundvee, en, na concrete afspraken met Stichting de Heideboerderij, mogelijk ook voor het houden van schapen.

Ter ondersteuning van de bedrijfsvoering is een nieuwe veldschuur gerealiseerd ten westen van de bestaande bebouwing. De veldschuur wordt gebruikt voor opslag van landbouwvoertuigen, hooi en stro en horeca-attributen.[1]

Van de aanwezige veldschuren wordt de meest oostelijke ingericht met een logeeraccommodatie. De bestaande bedrijfswoning wordt (opnieuw) in gebruik genomen.

In de herberg is momenteel planologisch een horecabedrijf van categorie D toegestaan: een (eet)café, een café en/of feestzaal. In dit bestemmingsplan worden de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden overgenomen. Additioneel wordt de terrastuin ten zuiden van de herberg iets uitgebreid.

Ter ondersteuning van de nieuwe dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve functies worden de bestaande parkeervoorzieningen op het erf uitgebreid. Het erf wordt compact vormgegeven gelijk een Kempisch boerenerf. De bebouwing wordt bovendien landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Het Reuseldal wordt ingericht met nieuwe natuur binnen het plangebied.

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2” is ook de locatie Hogeweg 1 opgenomen. Op dit moment is er nog geen duidelijkheid over de planologische invulling van de locatie Hogeweg 1. De nadere invulling van deze locatie zal de komende jaren in overleg met de omgeving worden bepaald. Derhalve wordt de locatie Hogeweg 1 in dit bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten.

Principebesluit

Initiatiefnemer heeft op 21 december 2017 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Reusel-De Mierden. De gemeente heeft op 22 mei 2018 een positief besluit genomen over:

- een dierenverblijf in kempische stijl;
- de groente- en kruidenkas met horeca;
- een veldschuur;
- een logeeraccommodatie;
- detailhandel tot 200 m^2;
- natuurontwikkeling in het Reuseldal.

Herziening principebesluit

Initiatiefnemer heeft aanvullend een tweede verzoek ingediend met als doel om een dierenverblijf met een ronde vorm (roundhouse dierenverblijf) te realiseren. Het college heeft op 15 januari 2019, in afwijking van het principeakkoord van 22 mei 2018, een positieve grondhouding ingenomen inzake de realisatie van het roundhouse dierenverblijf, mits deze op een goede wijze in de landschappelijke setting wordt ingepast. In de herziening van het principebesluit zijn tevens aanvullende voorwaarden geformuleerd over de plaatsing en afmetingen van de groente- en kruidenkas. De kas mag een maximale goot- en nokhoogte krijgen van 3,5 respectievelijk 7 meter. De bebouwingsstructuur op het erf kenmerkt zich doordat alle gebouwen eenzelfde bebouwingsrichting hebben en in een losse setting ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn (orthogonaal). De kas moet in een zelfde bebouwingsrichting worden gepositioneerd gelijk de overige bebouwing op het erf. Overige standpunten die in het principebesluit van 22 mei 2018 zijn ingenomen, blijven van toepassing.

[1] In verband met een SDE+ (Stimulering Duurzame Energieproductie) subsidieregeling voor de plaatsing van zonnepanelen is vervroegd een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van deze veldschuur. Om in aanmerking te komen voor deze subsidie diende initiatiefnemer aan te tonen dat op 5 september 2019 de zonnepaneleninstallatie in bedrijf is. De tijdelijke omgevingsvergunning is in juni 2019 verleend.

Doel

Ter realisatie van voornoemde ambities dient het bestemmingsplan te worden herzien. De wijziging van het bestemmingsplan zal plaats vinden door middel van een zogenaamd postzegelbestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Landhoeve Buitenman is gelegen aan de Buitenman 2 in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden. De Landhoeve vormt een groene buffer tussen enerzijds de provinciale weg N269 en het dorp Lage Mierde en anderzijds de natuur van het Reuseldal en de Landgoederen De Utrecht en Wellenseind. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie H, perceelnummers 126, en 127.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende planologische regime ter plaatse van de Buitenman 2 wordt gevormd door twee bestemmingsplannen:

- “Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Reusel-De Mierden op 22 september 2015;
- “Buitengebied 2009”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Reusel-De Mierden op 8 december 2011.

<u>Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2</u>

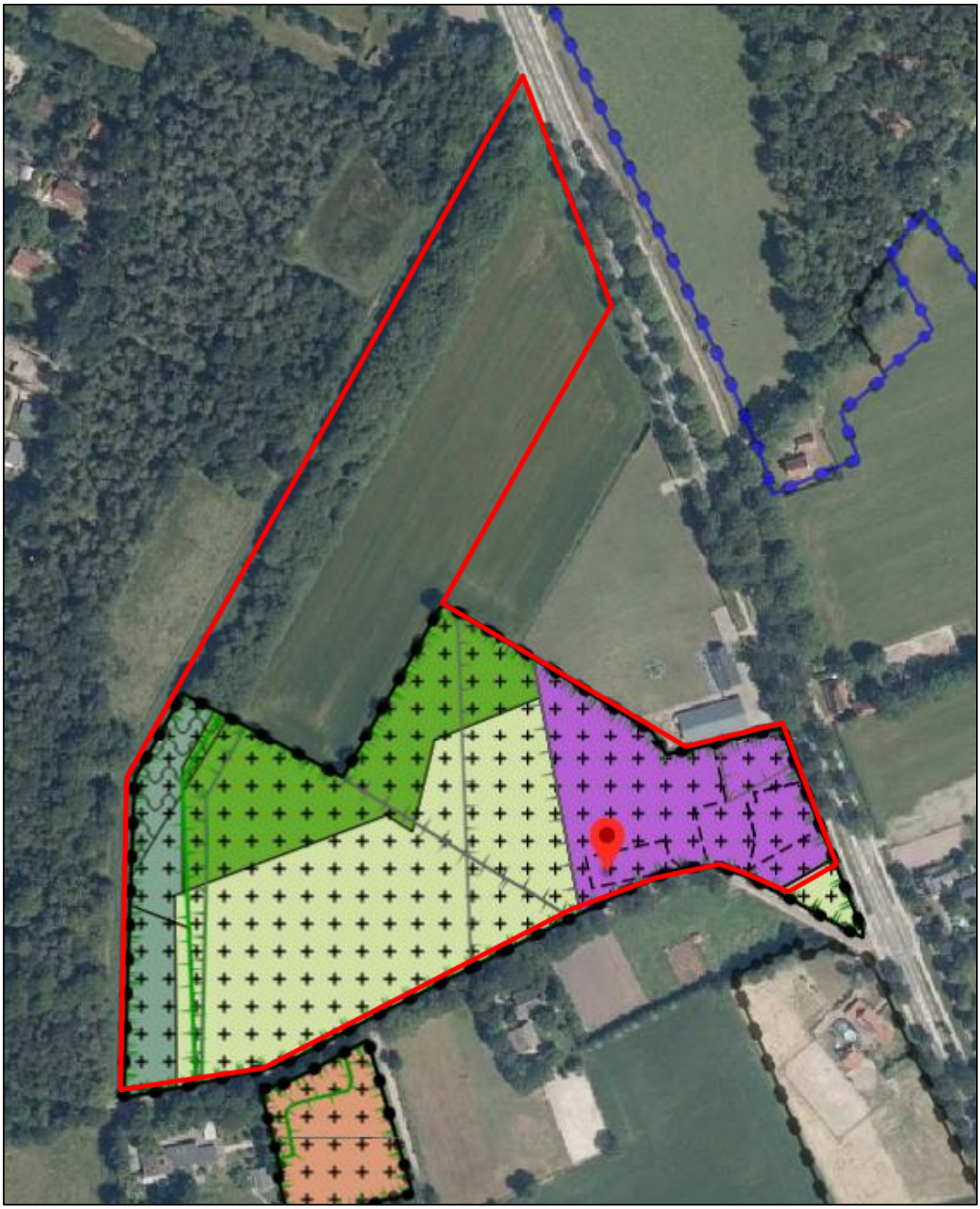
De vigerende bestemming aan de “Buitenman 2” ter plaatse van de Kempische boerderij is ‘Bedrijf – Agrarisch’. De bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch’ heeft een bestemmingsvlak met bouwvlak van 11.742 m^2 (het paarse vlak op bovenstaande figuur). Deze gronden zijn onder andere bestemd voor:

- één vollegrondsteeltbedrijf met bijbehorende voorzieningen;
- één bedrijfswoning;
- aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven;
- productiegebonden detailhandel, tot maximaal 50 m^2;
- verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast, tot maximaal 150 m^2;
- statische opslag;
- ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ één horecabedrijf in categorie D, met een oppervlakte van 312 m^2 en aansluitend een terras van 200 m^2;
- ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’ uitsluitend voor parkeervoorzieningen;
- Een en ander met bijbehorende paden, wegen en parkeervoorzieningen, erfbeplanting en extensief recreatief medegebruik.

De ten westen van de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch’ gelegen gronden, die onderdeel uitmaken van het plangebied, hebben de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1’ (zonder bouwvlak), ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2’ (zonder bouwvlak), ‘Bos’ en ‘Natuur’.

<u>Buitengebied 2009</u>

De noordwestelijke gronden nabij de Reusel zijn gelegen binnen het werkingsgebied van bestemmingsplan “Buitengebied 2009” en hebben de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1”.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2" met het plangebied rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022. De noordwestelijk gelegen gronden van het plangebied zijn gelegen binnen het werkingsgebied van "Buitengebied 2009".

Daarnaast zijn een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing. Onderstaand volgt een overzicht van de gebiedsaanduidingen met daarbij toegelicht voor welk deel van het plangebied deze van toepassing zijn:

- milieuzone – attentiegebied nnb, van toepassing op het totale plangebied;
- milieuzone – beperkingen veehouderij, van toepassing op het totale plangebied;
- milieuzone – zoekgebied waterberging, van toepassing op het totale plangebied;
- milieuzone – behoud en herstel watersystemen, van toepassing op gronden langs het Reuseldal (gelijk aan de in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen aanduiding Natuur Netwerk Brabant);
- milieuzone – ecologische hoofdstructuur (in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Natuur Netwerk Brabant), van toepassing op gronden langs het Reuseldal;
- milieuzone – groenblauwe mantel, van toepassing op het kadastrale perceel bekend als sectie M, perceelnummer 126 (het overgrote deel van het plangebied);
- overige zone – landschappelijke openheid, van toepassing op het middendeel van het plangebied;
- overige zone – landschapsontwikkelingsgebied, van toepassing op het middendeel van het plangebied;
- overige zone – kwetsbare soorten, van toepassing op het kadastrale perceel bekend als sectie M, perceelnummer 127 (het westelijke perceel van het plangebied);
- overige zone – beekherstel, van toepassing op gronden langs het Reuseldal;
- overige zone – bebouwingsconcentratie, van toepassing op het oostelijk deel van het plangebied;

Beoordeling

De beoogde uitbreiding van het recreatiebedrijf is planologisch niet mogelijk om verscheidene redenen. De bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch’ staat geen detailhandel toe tot 200 m^2. De beoogde verblijfsrecreatie heeft een grotere omvang dan de planologisch toegestane 150 m^2. De nieuwe veldschuur wordt grotendeels buiten het bestemmingsvlak ‘Bedrijf – Agrarisch’ gesitueerd. Het roundhouse dierenverblijf en de groente- en kruidenkas met het informatiecentrum, detailhandel en horeca komen volledig buiten de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch’ te liggen, binnen de bestemming ‘Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden 2’ en ‘Bos’. Deze beoogde bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan binnen die bestemmingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet mogelijk is op basis van het vigerende planologische regime. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling ter realisatie van de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

Entree van de landhoeve

De Boerderij

De bedrijfswoning

Dierenweide aan de overzijde

De bijgebouwen

Het parkeerterrein

Foto's van het plangebied en directe omgeving

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing en verkeer en parkeren.

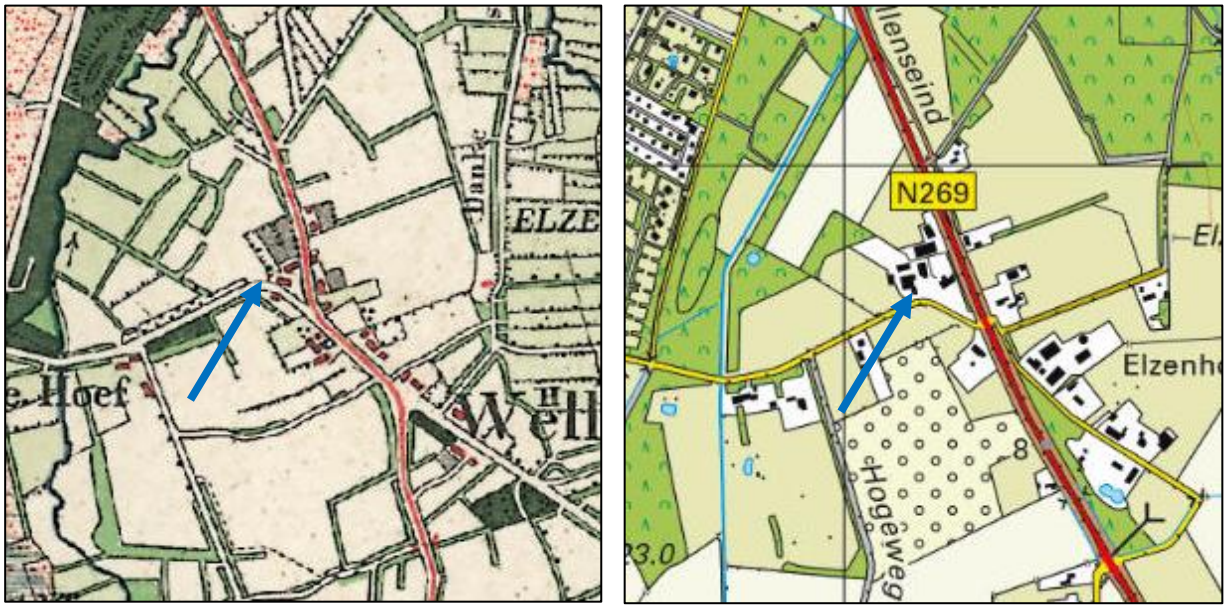
2.2 Beschrijving bestaande situatie

2.2.1 Beschrijving omgeving

Het plangebied is op ongeveer 800 meter ten noorden van de kern Lage Mierde gesitueerd en is gelegen in een bebouwingsconcentratie. De betreffende bebouwingsconcentratie omvat diverse functies die zowel bestemd zijn voor agrarisch gebruik als voor het gebruik ten behoeve van wonen, recreatieve functies en maatschappelijke functies. De N269, direct gelegen aan de oostzijde van het plangebied, vormt de centrale ontsluitingsroute die vanuit Tilburg naar het zuiden loopt, richting Reusel. Ten noordwesten van het plangebied is het recreatiebedrijf 'De Hertenwei' gelegen. Dit recreatiebedrijf grenst aan een aaneengesloten natuurgebied (landgoed De Utrecht) opgebouwd uit bossen, heidevelden met vennen en het stroomgebied van de Reusel.

Met de beek de Reusel in het westen en de beek de Raamsloop in het oosten is het plangebied gelegen in de oksel van twee beekdalen. In hun bovenloop zijn deze beekdalen relatief smal. Lage enkeerdgronden overwegen hier. Hydrologisch gezien is er sprake van relatief natte omstandigheden binnen het plangebied.

Tussen de beekdalen ligt een dekzandwelving waarop de boerderij van Landhoeve Buitenman en de overige bedrijfsgebouwen zijn gelegen. Hier is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden met grondwatertrap VII. De lage



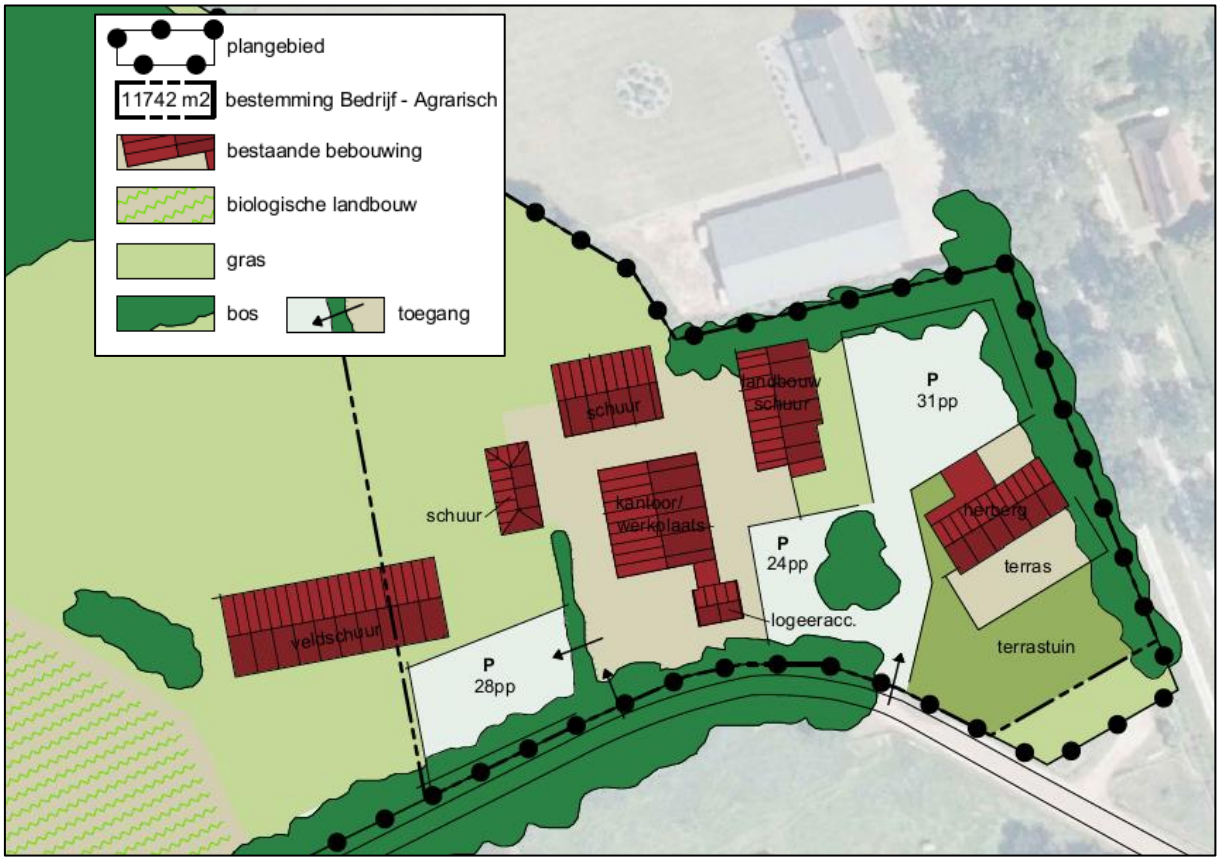
Historische topografische kaart uit het jaar 1900 (links) en uit het jaar 2019 (rechts). Met de blauwe pijlen is het plangebied aangeduid. Bron: topotijdreis.nl, 2022.

enkeerdgronden hebben een gemiddeld hydrologisch regime. De gronden ten zuiden van het plangebied zijn merendeels in gebruik als landbouwgrond. Naast weidegronden betreft het maisakkers en tuinbouwgronden. De boerderij behoort tot een oude bebouwingsconcentratie die als herdgang Wellenseind duidelijk op de historische atlas terug te vinden is. Deze concentratie van boerderijen ontstond direct oostelijk van de plek waar de doorgaande weg van Lage Mierde naar Esbeek de Reusel kruiste.

2.2.2 Beschrijving bestaande inrichting bedrijfsperceel

Ten behoeve van de biologische plattelandsonderneming zijn op het bedrijfsperceel 4 (landbouw)schuren en één gebouw als werkplaats en kantoorruimte in gebruik.

De 400 jaar oude Kempische schuur in het zuidoosten van het plangebied is in het verleden een pachthoeve van de witheren van Postel geweest. De schuur is verbouwd tot herberg en wordt gebruikt als café en voor allerlei culinaire activiteiten. Het café serveert lunch en diner met verse producten van de eigen biologische boerderij. De landhoeve verkoopt eigen, op biologische wijze geteelde, streekproducten. Deze producten worden verkocht vanuit de boerderijwinkel, welke tevens in de herberg is gevestigd. Ten zuiden van de herberg bevindt zich het terras en een groenten- en kruidentuin.



Bestaande situatie erf. Aveco de Bondt, 2022. Visualisatie bestaande situatie totale plangebied in bijlage 1.

De bestaande bedrijfswoning van de boerderij wordt momenteel gebruikt als een kleinschalige logeeraccommodatie voor maximaal 19 personen in 4 gastenkamers. De bedrijfswoning wordt momenteel niet bewoond. De parkeerterreinen zijn te vinden aan de achterzijde van de Herberg, tussen de herberg en de bedrijfswoning en ten westen van de bedrijfswoning. Het erf is te betreden via twee verschillende inritten via de weg 'Buitenman'.

Ten westen van het erf zijn de gronden in gebruik voor de biologische aspergeteelt en overige biologische landbouwgewassen. In het Reuseldal zijn bossen en een poel gelegen. Tussen het erf en het Reuseldal liggen jonge bossen. Deze zijn aangeplant vanwege de eerdere ontwikkelplannen voor Landhoeve Buitenman. De bossen zijn als landschapselementen planologisch vastgelegd in “Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2”.

De bestaande situatie, zoals weergegeven op pagina 8, is voor het hele plangebied gevisualiseerd (zie bijlage 1).

2.2.3 Agrarische bedrijfsvoering biologische plattelandsonderneming

Landhoeve Buitenman kan gezien worden als een biologische plattelandsonderneming, waarbij naast de agrarische bedrijfsvoering diverse andere functies onderdeel uitmaken van de onderneming. Het recreatiebedrijf zal ongeveer aan 18 à 19 fte werkgelegenheid bieden.

Plattelandsondernemingen kunnen worden omschreven als "bedrijven die al dan niet gedeeltelijk als agrarisch grondgebonden bedrijf, producten of diensten aanbieden, die bijdragen aan de instandhouding van gronden en gebiedskwaliteiten, waarmee deze producten en diensten ruimtelijk en functioneel verbonden zijn.” Plattelandsondernemingen hebben dus een verbondenheid met het buitengebied met respect voor de kwaliteiten en waarden van het buitengebied.

Op dit moment heeft de onderneming ruim 40 hectare landbouw- en natuurgrond in beheer. Deze gronden liggen in de directe omgeving van het plangebied. De boerderij beheert graslanden en natuurgronden van Brabants Landschap.

De agrarische tak van de landhoeve is de hoofdfunctie van het bedrijf en bestaat eigenlijk uit twee delen, namelijk de aspergeteelt en de vleesveehouderij. De landhoeve teelt een speciaal soort asperge, de Welseynder heide-asperge. De karakteristieke, verfijnde smaak van deze asperge is te danken aan de unieke Kempische heidegrond en de biologische wijze van telen. Onder eigen naam en geschild verpakt worden de asperges verkocht in natuurvoedingswinkels, markten en supermarkten in binnen- en buitenland. Landhoeve de Buitenman teelt 14 hectare asperges. De overige gronden zijn in gebruik als grasland of voor het verbouwen van granen, kruiden en andere groenten.

De landhoeve heeft een veestapel bestaande uit Limousin en blonde d'Aquitaine koeien met kalveren. Het vee loopt in de beekdalen rond en wordt gefokt volgens het zogenaamde ‘slow food’ concept. Deze dieren worden incidenteel gehouden in twee bestaande schuren. Voor het grootste deel van het jaar lopen de dieren buiten. De veestapel bestaat uit 12 koeien met kalveren (0,1408 Nge per dier, totaal 2 Nge).

Het slow food concept zet zich af tegen de zogenaamde fastfood en beoogt de culturele of traditionele keuken te behouden en daarmee ook het oorspronkelijk gebruik van gewassen, zaden, dieren en landbouwgebruiken van een regio. Slow food staat achter het principe van de biologische landbouw, zoals het zo min mogelijk schade toebrengen aan het milieu en het terugdringen van het gebruik van pesticiden en herbiciden in de hele wereld. Het gaat er bij slow food om dat de producten op een duurzame manier zijn geteeld en dat de biodiversiteit (vanwege smaak en streekeigen kwaliteit) vergroot wordt.

2.2.4 Dagrecreatie rondom de herberg

Per jaar komen er ongeveer 35.000 gasten/bezoekers naar Landhoeve Buitenman. Vleeskoeien begrazen samen met schapen het landschap en daarmee neemt Landhoeve Buitenman het beheer van de natuur- en landschapswaarden op zich. Door de gronden op bovenstaande wijze in te richten ontstaat er een echt Kempisch landschap. De aantrekkelijkheid van het omliggende landschap in combinatie met de natuurgebieden in de omgeving prikkelt de recreant.

Op de landhoeve kunnen dagrecreanten (al dan niet op afspraak) kennis nemen van de landhoeve en het Kempisch landschap. Op het bedrijf worden excursies gegeven waarbij de recreanten meer verteld wordt over het landschap in de omgeving. Op de boerderij worden educatieve rondleidingen gegeven in samenwerking met de weidevogelvereniging. Aansluitend hierop worden kookworkshops gegeven waarbij enkel gebruik gemaakt wordt van (streek)eigenproducten en tevens uitleg gegeven wordt over de totstandkoming van deze producten.

Het bedrijf biedt met zijn restaurant/café zowel aan de (toevallige) passant als aan georganiseerde groepen diverse mogelijkheden en een permanent aanbod aan educatieve activiteiten, een lunch en dinermogelijkheden. Hierbij is het noemenswaardig dat voor groepsarrangementen er een actief educatief beleid gevolgd wordt, hetgeen betekent dat groepsarrangementen altijd gekoppeld zijn aan een educatief programma. Voor de overige recreanten wordt deze mogelijkheid wel geboden, maar hiervoor voert het bedrijf een passief beleid. Toevallige passanten zijn uiteraard altijd welkom om ter plaatse wat te eten en te drinken zonder dat men een educatief programma hoeft te volgen.

2.2.5 Verblijfsrecreatie in de bestaande bedrijfswoning

Recreanten hebben de mogelijkheid om niet alleen gebruik te maken van de activiteiten op de landhoeve zelf, maar ook om voor een langere periode te genieten van de omliggende omgeving met haar diverse recreatieve voorzieningen en natuurschoon. Binnen de bedrijfswoning worden meerdere kamers verhuurd tot maximaal 19 personen.

2.3 Bedrijfsplan

2.3.1 Aanleiding en motivatie

Landhoeve Buitenman is gelegen op een locatie waar ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid wordt beperkt door de landschappelijke kenmerken. Tevens is de ligging van de landhoeve ongunstig ten opzichte van bestaande gevoelige functies. Het aantal agrarische bedrijven krimpt sterk. Agrarische bedrijfsgebouwen worden vaker ingezet voor andere functies (recreatie, wonen e.d.) dan de agrarische bedrijfsfunctie. Hierdoor ontstaat er een grotere druk op het buitengebied. Grotere agrarische complexen zullen naar speciaal hiervoor bedoelde plekken gaan om zich daar verder te kunnen ontwikkelen. Overgebleven landbouwgronden worden ingezet bij andere niet-intensieve veehouderijbedrijven, natuur- en/of landschapsontwikkeling of woningbouw.

Agrarische bedrijven zullen dus, kijkend naar de toekomst, een keuze moeten maken. Soms vanwege persoonlijke motivatie en soms vanuit de omgeving of beleid en regelgeving. Meestal wordt er gekozen uit een van de drie richtingen, namelijk: schaalvergroting, verbreding of stoppen. Dat betekent dat er grote bedrijven ontstaan die ruimte nodig hebben om hun bedrijfsvoering uit te breiden. Deze ruimte is er niet altijd, omdat sommige functies elkaar frustreren. Vandaar dat in zulk soort gebieden agrarische bedrijven stoppen of verbreden.

Landhoeve Buitenman is gelegen in een dergelijk gebied. Op de landhoeve zijn reeds diverse nevenactiviteiten ontplooid die gericht zijn op recreatie en natuur. Gesproken kan worden van een in transitie zijnde agrarische bedrijfslocatie die zich steeds meer als plattelandsonderneming ontwikkelt waarbij met een combinatie van diverse grondstoffen (landbouw, streekproducten, dieren, horeca, educatie en natuur) het kempische landschap beleefd kan worden.

Landhoeve Buitenman is voornemens om bezoekers met nieuwe, informatieve, dagrecreatieve activiteiten de beleving van het leven en werken op een Kempische, biologische boerderij aan te bieden. Daarbij zet het bedrijf in op een recreatiebedrijf dat ontspanning combineert met rondleidingen en workshops over biologische tuinbouw, het houden van biologisch rundvee, natuurontwikkeling in het Reuseldal en vele andere dagrecreatieve activiteiten. Dit alles in relatie met de omliggende natuur.

2.3.2 Uitbreiding faciliteiten ter beleving van de biologische boerderij

Naast het biologische bedrijf worden momenteel al diverse recreatieve activiteiten worden ontplooid. Initiatiefnemer wil deze recreatieve activiteiten graag uitbreiden en versterken door deze te verbinden met de biologische landbouwbedrijving op een kempisch boerenerf én de natuurwaarden van het Reuseldal. Zoals uit de aanleiding al is gebleken zal Landhoeve Buitenman daarbij inzetten op een recreatiebedrijf dat ontspanning combineert met educatieve rondleidingen en workshops over biologische tuinbouw, het houden van rundvee, natuurontwikkeling in het Reuseldal en meer.

De huidige bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' heeft een bestemmingsvlak van 11.742 m^2. Deze bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Recreatie – 5' en dit bestemmingsvlak wordt uitgebreid met 8.673 m^2 tot een nieuwe omvang van 20.415 m^2. Het recreatiebedrijf zal ongeveer aan 18 à 19 fte werkgelegenheid bieden.

Initiatiefnemer zal daartoe de volgende nieuwe bebouwing oprichten;

- een groente- en kruidenkas, voorzien van een informatiecentrum, detailhandel en horeca met terras;
- een dierenverblijf in ronde vorm (roundhouse), voor rundvee en schapen;
- een veldschuur, voor opslag van hooi, stro, horeca-attributen en landbouwvoertuigen.
- uitbreiding van de bestaande parkeerterreinen.

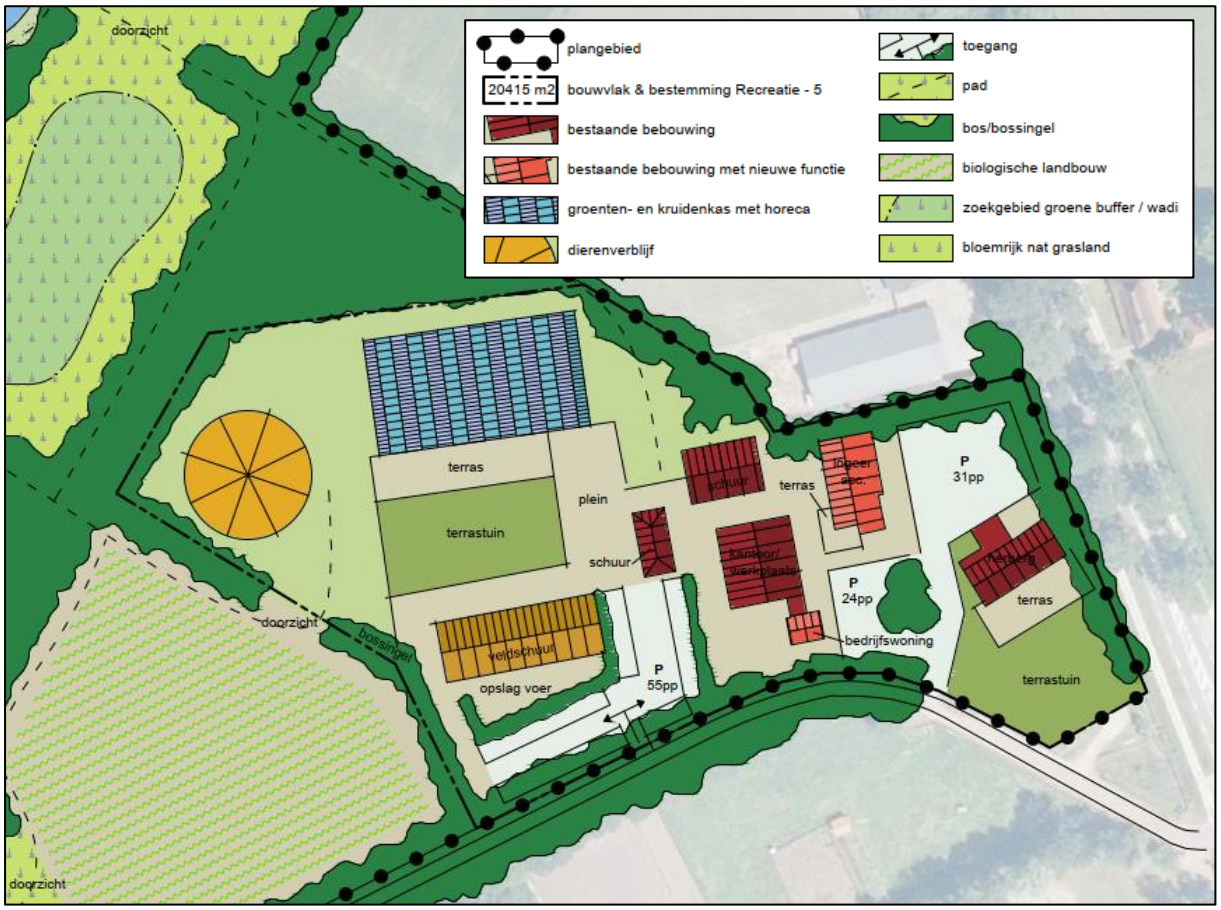
Binnen bestaande bebouwing wijzigt het volgende;

- de oostelijke veldschuur worden gastenverblijven en bed & breakfast kamers gerealiseerd voor nachtelijk verblijf tot 50 personen;
- de bedrijfswoning wordt weer in gebruik genomen, bewoning door initiatiefnemer

Hieronder is een 3d visualisatie van de toekomstige inrichting van het erf opgenomen.

Impressie toekomstige inrichting erf. Standpunt genomen vanaf bestaande herberg.
Bron: Aveco de Bondt, 2022.

Hieronder is een visualisatie van de toekomstige gebruik van het erf opgenomen. Het inrichtingsvoorstel, zoals hieronder weergegeven, is voor het hele plangebied gevisualiseerd (zie bijlage 2). De landschaps- en natuurontwikkelingen in het Reuseldal worden uitvoering beschreven in paragraaf 2.3.10.



Toekomstige situatie erf. Aveco de Bondt, 2022. Visualisatie inrichtingsvoorstel totale plangebied in bijlage 2.

2.3.3 Groente- en kruidenkas met café

Ten noordwesten van de bestaande bebouwing wordt een kas gebouwd met een oppervlakte van 1.500 m^2, met daarin tuinbouw en groenteteelt (800 m^2), café/restaurant (inclusief terras, 500 m^2) en een informatiecentrum/winkel (detailhandel, 200 m^2). De kas krijgt de uitstraling van een orangerie. Op de bladzijde hierna volgen impressies van een mogelijke verschijningsvorm van de kas. Een definitief ontwerp wordt vervaardigd bij de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen.

Het café/restaurant wordt opgericht in - en aansluitend aan de kas en vormt daarmee een unieke eetgelegenheid. Het café/restaurant krijgt een eenvoudige kaart met uitsluitend biologische - en streekproducten en eigen producten. Ten zuiden van de kas wordt het terras van het café/restaurant gerealiseerd.

Impressies groente- en kruidenkas met restaurant en teelt, de kas krijgt de uitstraling van een serre/orangerie. Bron: idagro.nl, 2021.

Het informatiecentrum vormt het startpunt voor recreatieve routes met verhuur van recreatieve vervoermiddelen en informatieverstrekking over:

- de omgeving en het Reuseldal en;
- vervaardiging van biologische en streekeigen producten.

Het informatiecentrum kan ook als ontmoetingspunt fungeren voor bedrijven en ondernemers die samenwerken aan de vermarkting van het Reuseldal en er hun arrangementen, producten en dienstverlening kunnen aanprijzen.

Op de verbeelding wordt de groente- en kruidenkas met informatiecentrum, winkel en café/restaurant specifiek bestemd met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – bezoekerscentrum' binnen de bestemming 'Recreatie – 5'.

2.3.4 Roundhouse dierenverblijf

Ten westen van de bestaande bebouwing wordt in de bosrand een roundhouse dierenverblijf gerealiseerd voor het houden van rundvee. Het dierenverblijf heeft een diameter van 30,25 m en heeft een oppervlakte van 718 m^2. Deze ruimte is standaard te verdelen in meerdere segmenten. Hierna volgt een impressie van het dierenverblijf.

Impressie roundhouse dierenverblijf. Bron: idagro.nl, 2021.

Het dierenverblijf kenmerkt zich door zijn eenvoud. De natuurlijke ronde vorm dateert reeds uit de Bronstijd. Het is een huisvestingsconcept waarin dierenwelzijn, werkgemak en kostenefficiëntie de hoofdlijnen vormen. Een roundhouse is in beginsel ontworpen voor vleesvee maar leent zich ook zeer goed voor ander vee. Centraal in het gebouw is een controleruimte gesitueerd die eenvoudig te bereiken is voor de veehouder. Deze ruimte maakt behandeling, afvoer van dieren, instrooien en uitmesten gemakkelijk. De ronde vorm, open gevels en open nok van 10m^2 garanderen een goede ventilatiecapaciteit. Het is de bedoeling boven de controleruimte een soort plateau te construeren, zodat gasten en bezoekers vanaf daar het 'roundhouse leven' kunnen bekijken.

In het kader van de Wet natuurbescherming is door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 14 september 2018 een vergunning verstrekt voor het houden van dieren (kenmerk: Z/069681-119571). De aangevraagde emissies bedragen 282,8 kilogram NH3 per jaar. De vergunning geeft gebruiksruimte voor het

houden van 40 zoogkoeien ouder dan 2 jaar op overige huisvestingssystemen met 27 stuks bijbehorend vrouwelijk jongvee.

Het dierenverblijf wordt uitsluitend mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Recreatie – 5' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dierenverblijf'. Het bedrijfsmatig houden van dieren wordt vastgelegd in de planregels. Met een opvolgende milieumelding/milieumelding wordt het exacte aantal te houden dieren (rundvee / schapen) aangevraagd.

In samenwerking met de Heideboerderij wordt in de nabije toekomst al teruggegrepen op het eeuwenoude heilandbouwsysteem, en wordt natuurbeheer met extensieve landbouw gecombineerd. De filosofie van de Heideboerderij pakt terug op het feit dat heidevelden altijd deel uitmaakten van een groter cultuurlandschap. Dit heidelandschap werd beheerd via het traditionele heidelandbouwsysteem. Dat was een circulair systeem waarbij nutriënten uit de outfields (graasgebieden, heidevelden) werden gebruikt voor voedselproductie op de infields (akkers). Schaapskuddes begraasden de heide en de mest, opgevangen in de schaapskooi en gemengd met heideplaggen, werd toegepast op de akkers. De schapen kunnen op Landhoeve Buitenman in de roundhouse stal worden gehouden, die dan zal fungeren als schaapskooi.

2.3.5 Realisatie nieuwe veldschuur

Ten behoeve van het initiatief is ten westen van de bestaande bebouwing een open veldschuur van 600 m^2 (40x15) gebouwd. De schuur heeft een goothoogte van 3 m, een nokhoogte van 7,10 m en een dakhelling van ongeveer 25°. De veldschuur is gerealiseerd in een kempische stijl. Op de zuidelijke dakhelling van de veldschuur zijn zonnepanelen bevestigd. De veldschuur wordt gebruikt voor opslag van landbouwvoertuigen, hooi, stro en horeca-attributen. De veldschuur is vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure vergund met een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12 sub 1, onder a, ten tweede, van de Wabo. De veldschuur wordt planologisch mogelijk gemaakt met een bouwvlak binnen de bestemming 'Recreatie – 5'.

2.3.6 Gebruik bestaande landbouwwschuur en - bedrijfswoning

De initiatiefnemer wil de bedrijfswoning weer in gebruik gaan nemen voor het recreatiebedrijf. De bedrijfswoning gaat dienen als woning voor de kinderen, die het bedrijf (mede) gaan voortzetten.

De bed & breakfast wordt verplaatst naar een bestaande schuur op het terrein, aangrenzend aan het erf waar ook de herberg gesitueerd is. In deze schuur komt verblijfsrecreatie (400 m2, bestaande uit 2 bouwlagen) met daarin gastenverblijven voor drie groepen (families, ponyclubs, schoolklassen, etc). Tevens worden in dit gebouw bed & breakfast kamers gesitueerd. De gastenverblijven en bed & breakfast kamers bieden verblijf aan 50 logies. Ten zuidwesten van de schuur wordt een buitenruimte voor de recreanten gerealiseerd.

De gastenverblijven en bed & breakfast kamers met buitenruimte worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Recreatie – 5' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - gastenverblijf'.

2.3.7 Gebruik herberg

De vigerende planologische rechten inhoudende het gebruik van de bestaande horecagelegenheid worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. Momenteel is hier planologisch een horecabedrijf van categorie D toegestaan. Een horecabedrijf van categorie D is een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van geringe etenswaren) en het ten gehore brengen van muziek en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, als dan niet incidenteel met levende muziek gecombineerd en dat in de avond en het begin van de nacht geopend kan zijn, zoals een (eet)café, een café en/of feestzaal (begripsdefinitie horecabedrijf – Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2).

Incidenteel worden er gedurende de weekenden vieringen gehouden in de herberg in de avond en aan het begin van de nacht. Initiatiefnemer is voornemens om voor het gebruik van de herberg ook een milieumelding voor te doen, omdat de wens is een meer structureel karakter te geven aan het houden van vieringen. Het planvoornemen gaat daarbij uit van rustige vieringen (geen gebruik als discotheek of nachtclub).

Een akoestisch onderzoek milieuzonering maakt inzichtelijk dat, met het doen van bron- en overdrachtsmaatregelen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woonbestemmingen. Zie daarvoor de resultaten van het akoestisch onderzoek van Wematech in de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' (hoofdstuk 4).

2.3.8 Uitbreiding parkeervoorzieningen

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling en conclusie

Op het erf zijn in de bestaande situatie 83 parkeerplaatsen aanwezig. Vanwege de diversiteit aan functies betreft het hier geen standaard recreatiebedrijf. Op voorhand kan niet exact worden ingeschat hoe groot de parkeerbehoefte vanwege de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten zal zijn. Om toch een inschatting te maken is op basis van de CROW-publicatie 381 voor alle recreatieve functies samen de maximale parkeerbehoefte berekend. De horeca-, detailhandel- en verblijfsrecreatieve functies worden derhalve als maatgevend gezien ten aanzien voor de parkeerdruk. Reusel- De Mierden ligt in een weinig stedelijk gebied. Dat is gebaseerd op gegevens van adressendichtheid. Landhoeve Buitenman is gelegen in het buitengebied.

Het CROW noemt voor een café een parkeerkencijfer van minimaal 6 tot maximaal 8 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. In onderhavig geval is uitgegaan van het maximum (8 per 100 m^2 bvo).

Voor een groepsaccommodatie zijn geen (of vergelijkbare) kengetallen beschikbaar op basis van de publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Als algemeen uitgangspunt kan echter gehanteerd worden dat het aannemelijk is dat gasten voor de groepsaccommodatie, gezien de aard van de verblijfsvoorziening, veelal gezamenlijk per auto van en naar Landhoeve Buitenman reizen. Om deze reden is uitgegaan van een bezettingsgraad per auto van 3 personen. Dit vertaalt zich naar een parkeernorm van 0,33 pp per slaapplaats.

Het plan maakt maximaal 200 m^2 detailhandel mogelijk. Dat is maximaal een boerderijwinkel van 200 m^2 bvo. Voor een boerderijwinkel is geen norm beschikbaar. De norm die het meest in de buurt komt is de buurtsupermarkt. Het CROW omschrijft de buurtsupermarkt als een kleinere supermarkt (maximaal 600 m^2 wvo) die meestal een duidelijk afgebakend verzorgingsgebied heeft. De boerderijwinkel wordt vooral bezocht door bezoekers vanuit de directe omgeving (Lage Mierde en bewoners in het buitengebied nabij Landhoeve Buitenman).

functie *classificering CROW*	oppervlakte	parkeernorm	benodigd aantal pp
café in herberg inclusief terras *café/bar/cafetaria*	512 m^2	8 pp per 100 m^2 bvo	41,0 pp
café in kas inclusief terras *café/bar/cafetaria*	500 m^2	8 pp per 100 m^2 bvo	40,0 pp
verblijfsrecreatie *inschatting*	50 bedden	0,33 pp per bed	16,5 pp
detailhandel (boerderijwinkel) buurtsupermarkt	200 m^2	5,3 pp per 100 m^2 bvo	10,6 pp
Maatgevende situatie toekomstige parkeerbehoefte			**108,1 pp**

Het bedrijf breidt het parkeerterrein uit met 27 parkeerplaatsen. De uitbreiding van het parkeerterrein is beoogd in zuidwestelijke richting, zie daarvoor de inrichtingsschets van de toekomstige situatie (bijlage 2). Er zullen 110 parkeerplaatsen op het terrein beschikbaar zijn. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste parkeerbehoefte van 109 parkeerplaatsen (naar boven afgerond). Tijdens uitzonderlijk drukke piekdagen kunnen tijdelijk alternatieve parkeerplekken worden geregeld op het weiland ten zuiden van de weg Buitenman.

Op de verbeelding worden binnen het bestemmingsvlak 'Recreatie – 5' twee vlakken aangeduid met de aanduiding 'parkeerterrein'. Ter plaatse van deze aanduiding kan uitsluitend geparkeerd worden. Bebouwing oprichten is niet toegestaan.

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat het bevoegd gezag dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldaan dient te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in het GVVP van 8 augustus 2017.

2.3.9 Verkeergeneratie en ontsluiting

Met de uitbreiding van de voorzieningen en faciliteiten zal ook de verkeersaantrekkende werking en daarmee ook de parkeerbehoefte van het bedrijf veranderen. CROW-publicatie 381 geeft weinig normen voor verkeersgeneratiegegevens bij recreatieve voorzieningen, gebaseerd op de gebiedskenmerken 'buitengebied' en 'weinig stedelijk'. De strekking van de publicatie is dat maatwerk vereist is bij recreatieve voorzieningen.

In overleg met de gemeente Reusel-De Mierden is besproken dat de verkeersgeneratie bepaald kan worden op basis van maatwerk.

Landhoeve Buitenman wordt hoofdzakelijk in de weekenden bezocht. Het aantal bezoekers van de cafés wordt dan geschat op ongeveer 2x zo veel als tijdens werkdagen. Op weekenddagen, d.w.z. vrijdagen, zaterdagen en zondagen, bedraagt het aantal bezoekers en dus ook het aantal verkeersbewegingen voor de cafés 2x zo veel. Aan de hand van transactiegegevens bij Landhoeve Buitenman voor het jaar 2019 is bepaald hoeveel auto's er op de drukste weekenden de Buitenman bezoeken.

Uitgaande van omzetgegevens uit de financiële administratie, de inschatting dat 80% van de bezoekers met de auto komt en dat gemiddeld 2,5 bezoekers per auto reizen, is bepaald dat er op drukke weekenddagen maximaal 150 auto's per dag parkeren. Deze auto's parkeren verspreid over de dag. Bezoekers verblijven niet de hele dag.

Bezoekers komen namelijk voor de verblijfsrecreatie óf het café: lunch, diner of voor een borrel. Naar schatting bezochten ongeveer 35.000 mensen Landhoeve Buitenman in 2019.

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal op een drukke weekenddag wordt geschat op (2 x 150 =) 300 verkeersbewegingen. De verwachting is dat het aantal bezoekers na uitvoering van alle uitbreidingen (waaronder o.a. de kruiden- en groentekas, roundhousestal en verblijfsrecreatie) toeneemt met 15.000 bezoekers per jaar tot ongeveer 50.000 bezoekers per jaar. Het aantal verkeersbewegingen op een drukke weekenddag wordt geschat op (50.000 x 300 / 35.000 =) 429 per etmaal.

Ongeveer ¾ van de bezoekers komt via de Wellenseind (N269). De resterende ¼, bezoekers komen binnendoor vanaf het westen, vanuit Poppel en Weelde (België). De weg Buitenman is breed genoeg om dergelijke capaciteiten te verwerken. Het aantal verkeersbewegingen vanaf de Wellenseind van en naar Landhoeve Buitenman bedraagt na de uitbreiding 0,75 x 129 = 97. De huidige verkeersontsluiting vanaf de Wellenseind naar de Buitenman is voldoende voor de afwikkeling van deze verkeersbewegingen. Vanaf de Wellenseind is een voorsorteerruimte aanwezig voor links afslaand verkeer naar de Buitenman.

Het plangebied is ontsloten via twee inritten op de Buitenman. De parkeerterreinen zijn te bereiken via de twee oostelijke inritten. De westelijke inrit is voor de agrarische bedrijfsvoering. Deze situatie blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.

2.3.10 Natuur- en landschapsontwikkeling

Het plangebied is gelegen in een gebied dat uitermate geschikt is voor een verdere doorontwikkeling van de bestaande natuur- en landschappelijke kenmerken in combinatie met recreatieve functies. Het beekherstel van de Reusel met natuurontwikkeling is een belangrijk, beeldbepalend onderdeel van het nieuw te creëren landschap in de omgeving. Bij het herstel van de meanderende beken gaat de voorkeur uit naar het herstel van de oude loop, mits deze nog terug te vinden is in het landschap.

De vele paden in het landschap kunnen worden uitgebreid met enkele nieuwe, zodat het kleinschalige landschap zichtbaar en beleefbaar wordt. Een en ander kan met beplanting worden versterkt. Deze nieuwe beplanting kan worden aangebracht langs bestaande of nieuwe kavelgrenzen, paden en wegen. De beplanting is hierbij passend in het landschap, veel struweel langs de lagere gronden, rijen eiken langs de zandpaden en wegen. Ook hakhoutsingels kunnen worden toegevoegd.

Onderhavig plan kan met dit alles een bijdrage leveren aan landschapsontwikkeling op twee vlakken. Te weten het voorzien in een recreatieve functie te midden van het natuurschoon en een feitelijke bijdrage aan de ontwikkeling van natuur en bos.

De Reusel is nu een rechte beek met weinig stroming. Tijdens de ruilverkavelingen in de jaren zestig van de 20e eeuw is de beek rechtgetrokken. Op deze wijze ontstond een breed afvoerkanaal dat destijds gunstig was voor de landbouw in het gebied. Het rechte kanaal levert echter een aantal belemmeringen op, in en rond het Reuseldal:

- in drogere periodes zijn er te weinig mogelijkheden om water vast te houden. Dit zorgt voor droogval van de Natte Natuurparels in het omliggende gebied;
- bij extreem veel regen zorgt de huidige situatie plaatselijk voor wateroverlast;
- de waterkwaliteit van de beek is onvoldoende voor het in stand houden van een gezond waterleven. Door de meststoffen uit het landbouwgebied is de beek te voedselrijk. Daarmee groeien gevoelige, gebiedseigen soorten minder goed, deze worden overwoekerd door meer algemene soorten. De gewenste natuurontwikkeling in de Natte Natuurparel ‘De Utrecht’ is daardoor onvoldoende mogelijk;

- stuwen in de beek vormen obstakels voor vissen en andere waterdieren, waardoor ze zich niet of moeilijk kunnen verplaatsen;
- de landbouwgronden in het beekdal zijn van oudsher redelijk nat en kleinschalig qua verkaveling, dit landschap is verdwenen met de ruilverkaveling;

Het Reuseldal heeft ondanks deze belemmeringen een grote potentie voor een waardevol natuur- en cultuurlandschap. Het beekdal is daarom aangewezen als onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant. Daarnaast is de Reusel erkend als Europees waardevol Natura-2000 gebied, vanwege de aanwezigheid van specifieke plant- en diersoorten, waaronder de Drijvende Waterweegbree en de Kleine Modderkruiper.

In het Reuseldal hebben verschillende gebiedspartners, waaronder gemeente Reusel-De Mierden, waterschap de Dommel, provincie Noord-Brabant, Brabants Landschap, Zuidelijke Land- en Tuinbouw Organisatie (ZLTO) en Dienst Landelijk Gebied (DLG), daarom een gezamenlijke ambitie afgesproken:

"Een integraal herstel van het Reuseldal waarbij de realisatie van een gezonde beek, een toename van de landschappelijke kwaliteit, natuur, recreatie en cultuurhistorie gekoppeld wordt aan een versterking van de agrarische structuur in de gehele gemeente Reusel-De Mierden."

Hiervoor willen zij gezamenlijk de volgende doelen realiseren:
- ontwikkeling van waterbergingsmogelijkheden;
- verbetering van waterkwaliteit;
- ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;
- agrarische structuurversterking;
- optimalisering van de waterhuishouding voor landbouw en natuur;
- natuurontwikkeling door agrarische ondernemers;
- behoud en versterking van het landschap en de belevingswaarde daarvan;
- aanleg van recreatieve voorzieningen;
- verder ontwikkelen van recreatie in samenwerking met lokale ondernemers.

Waterschap De Dommel is voornemens het beekdal van de Reusel en de Belevensche Loop tussen de Hooge Mierdseweg en de N269 her in te richten. Doel van het project is het realiseren van de doelstellingen in het kader van de Kaderrichtlijn Water (KRW).

De natuurontwikkelingen ten westen en noorden van Landhoeve Buitenman

Ten westen van Landhoeve Buitenman wordt 3 hectare fijnmazig natuurlandschap van het beekdal hersteld met de kenmerkende landschappelijke kamers. De natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing bestaan uit de aanleg van velden met bloemrijk grasland. De velden worden begrensd door bossingels in het beekdal. Er blijft één Oude Akker in tact binnen de landschappelijke kamers. Er worden doorkijken in de bossingels aangebracht, zodat een doorzicht onder de bomen ontstaat. De landschappelijke kamers worden op deze wijze visueel met elkaar verbonden. In het noordelijk deel wordt bewust gekozen voor een haakse oriëntatie van bossingels op de beek, zoals dat kenmerkend is voor een beekdallandschap. In overleg met het Waterschap worden de waterstanden dusdanig gereguleerd, dat deze nieuwe natuur het beste zal ontwikkelen.

Initiatiefnemer heeft gronden ten noorden van Landhoeve Buitenman 3 hectare agrarische gronden van het waterschap gekocht, om deze natuurlijk te ontwikkelen. Deze gronden worden ingericht als velden voor bloemrijk nat grasland.

Hierna is het landschappelijk inpassingsplan gevisualiseerd.

Landschappelijke inpassing. Bron: Aveco de Bondt, 2022.

De motivatie van de natuurontwikkeling en de landschappelijke inpassing wordt uitgebreid toegelicht in paragraaf 3.3.6 (toetsing aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) van onderhavig schrijven.

Op de verbeelding wordt de natuurontwikkeling in het Reuseldal, gelegen binnen het plangebied, bestemd als 'Natuur'. Met een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming 'Recreatie – 5' wordt de aanleg en instandhouding van de natuur verzekerd. Op de verbeelding wordt de landschappelijke inpassing bestemd als 'Groen – landschappelijke inpassing'. Met een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming 'Recreatie – 5' wordt de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan verzekerd. Het natuurinrichtingsplan en landschappelijk inpassingsplan zijn verweven tot één integraal inrichtingsplan. Dat plan is opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

Belevingswaarde voor de recreant

Alle investeringen in de natuur- en landschapsontwikkeling gaan uiteindelijk om een vergroting van de belevingswaarde van het landschap. Landhoeve Buitenman gaat natuurspeurtochten opzetten en schoolklassen educatief begeleiden in de nieuwe natuur en het beekdal. Op het bedrijfsperceel en in de directe omgeving wordt een weefsel van paden aangelegd. Deze paden worden aangesloten op de wandel-, fiets- en ruiterroutes die in het Reuseldal ontwikkeld gaan worden.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenieert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Uitsluitend het nationale belang van een ‘zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten’, als vervat

in de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling
Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^{e} wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat opgericht. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken. Deze bouwhoogte wordt niet bereikt met onderhavig planvoornemen.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Beoordeeld dient te worden of een recreatiebedrijf valt onder één van de genoemde 'stedelijke ontwikkelingen', om vervolgens te beoordelen of de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen', onderdeel van de definitie van 'stedelijke ontwikkeling', is niet gedefinieerd in het Bro. Op basis van de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgebrachte handreiking voor het toepassen van de ladder duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat een recreatiebedrijf wél onder deze definitie valt. In de handreiking worden 'leisurevoorzieningen' als 'andere stedelijke voorziening' beschouwd. Een recreatiebedrijf is aan te merken als een leisurevoorziening en dus is in onderhavig besluit sprake van een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Het vigerende planologische kader voorziet ter plaatse van de uitbreiding in een agrarische bestemming en een bosbestemming. Het planologisch(e) beslag van de nieuwe situatie op de ruimte is 8.673 m^2. De uitbreiding van bebouwing, bestaande uit een kas, dierenverblijf en een

veldschuur bedraagt 2.818 m^2. Er is dus sprake van een groter planologisch beslag op de ruimte, dus een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Het gaat bij het bepalen van de behoefte om een markttechnisch samenhangend gebied: een interactiemilieu. Elke regio heeft zijn eigen kenmerken, identiteit en kracht. In praktijk komt een marktregio niet altijd overeen met een bestuurlijke regio of bestaande samenwerking. Een marktregio kan ook over provinciegrenzen heengaan en zelfs over de landgrens. De vraag komt gedeeltelijk vanuit de regio, maar ook vanuit Nederland en België.

Wanneer wordt gekeken naar de marktontwikkelingen op het gebied van recreatie kan worden gesteld dat de hedendaagse consument kritisch en selectief is. Er wordt steeds meer een unieke en authentieke vakantiebeleving verlangd, die zelfs de thuissituatie qua comfort kan/moet overtreffen. De horeca, accommodatie en omgeving moeten daarop aansluiten. Hierdoor zullen ondernemers, met in het achterhoofd het grillige, dynamische en vooral ook prijsgevoelige karakter van de vrijetijdssector, voortdurend moeten inspelen op de steeds weer wijzigende consumentenbehoeften. Door de snelheid van de veranderingen is het voor hen echter onmogelijk om overal op in te haken. Er moeten dus keuzes gemaakt worden m.b.t. doelgroep(en) en de daarbij behorende producten. Het basisproduct, dagrecreatie bestaande uit extensieve recreatie, informatieve rondleidingen en horeca én verblijfsrecreatie bestaande uit bed & breakfast en gastenverblijven moet altijd voldoen aan de eisen die daaraan gesteld worden door de recreant. Om te kunnen voldoen aan de wensen van deze recreanten wil Landhoeve Buitenman een uitbreiding van de reeds aanwezige recreatieve voorzieningen realiseren (zie daarvoor de beschrijving van het planinitiatief in hoofdstuk 2).

De gemeente Reusel-De Mierden beschouwt de recreatieve sector als (hulp)motor van economische ontwikkeling en volgt daarbij de strategie van het beter benutten van routestructuren en natuurpoorten, waarbij initiatiefnemers op een bestaand boerenerf kleinschalige recreatieve voorzieningen kunnen toevoegen (Gemeente Reusel-De Mierden, Omgevingsvisie, mei 2018). Daarbij wil de gemeente rust, ruimte en afwisseling van het landschap vermarkten. Toerisme dient primair gericht te zijn op extensieve recreatie. Aanvullend hierop beschouwt de gemeente de landschapstypen van belang voor de ruimtelijke ordening. In onderhavig geval is in het oostelijk deel van het plangebied sprake van de landschappelijke kwaliteiten van een bebouwingsconcentratie in de vorm van een historisch lint. Dit landschap wordt gekenmerkt door oud agrarisch cultuurlandschap met afwisselend open kamers, laanbeplanting, houtwallen, bosrestanten en linten (in onderhavig geval het beekdallandschap). In het westelijk deel van het plangebied is sprake van de landschappelijke kwaliteiten van het beekdal. De beekdalen krijgen de ruimte om hun natuurlijke karakter terug te vinden en worden weer herkenbaar in het landschap. Voor het herstellen van het Reuseldal is uitvoering gestart, mede gericht op natuurontwikkeling, waterberging en een goede aansluiting op de natte natuurparels en het landgoed de Utrecht.

De gemeente hecht daarnaast veel waarde aan toeristisch-recreatieve ontwikkelingen die een relatie hebben met de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, waarbij het kan gaan om educatieve recreatie in combinatie met vermaak in de vorm van een café met een terras. Bij Landhoeve Buitenman wordt, door het aanbieden van excursies op het bedrijf, ingegaan op de traditionele agrarische productiewijze in de streek de Kempen. Ook wordt door het organiseren van rondleidingen en excursies in de omgeving bijgedragen aan het beeld van de oorspronkelijke agrarische productiewijze. Het omliggende landschap vormde namelijk dé primaire agrarische productiefactor voor boerderijen. De landhoeve ligt op een strategische locatie om van daaruit excursies in de omgeving te ondernemen, omdat het is gelegen te midden van een aantal verschillende landschapstypen dat een belangrijke plaats had in de oorspronkelijke agrarische productiewijze, namelijk: een beekdal, esgronden en de heide. Het plangebied is gelegen op de overgang van deze typen, waardoor de agrarische geschiedenis goed inzichtelijk te maken is. Het landschap en de cultuurhistorie van de gemeenten en streek worden daarbij niet enkel visueel inzichtelijk gemaakt. Door het toevoegen van nieuwe activiteiten zoals workshops/rondleidingen bij het dierenverblijf over het biologisch houden van vee en in een groente- en kruidenkas over het biologisch kweken

van gewassen wordt een totaalbeleving geboden. De uitbreiding maakt een verblijf op Landhoeve Buitenman een unieke ervaring voor de bezoeker.

Bovenstaande motivatie toont aan dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte voor uitbreiding van de dagrecreatieve - en verblijfsrecreatieve sector. Met een uniek concept op een unieke locatie wordt de bezoeker ontspanning, een inkijk in de biologische landbouw en cultuurhistorie geboden onder het genot van gerechten uit eigen regio. Dit sluit aan op de algemene trends binnen de toeristische – en recreatieve sector: authentieke op de regio gerichte horeca en aanbieden van outdoor en route gebonden activiteiten met aandacht voor natuur.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Bij de beantwoording van deze vraag dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Deze vraag dient in onderhavig geval negatief te worden beantwoord, aangezien de vestiging en uitbreiding plaatsvindt op een agrarisch perceel buiten bestaand stedelijk gebied. Daarmee dient het planvoornemen als gelegen buiten bestaand stedelijk(e) gebied te worden beschouwd.

e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?
Het gaat hier om de vestiging en uitbreiding van een bestaande plattelandsonderneming naar een recreatiebedrijf in het buitengebied. Deze vorm van bedrijvigheid is specifiek gebonden aan het buitengebied. Een verplaatsing van Landhoeve Buitenman naar het bestaand stedelijk gebied (bedrijventerrein) dan wel een andere locatie in het buitengebied is niet wenselijk, grotendeels strijdig met wet- en regelgeving en financieel niet haalbaar (kapitaalvernietiging). De huidige locatie is vanwege de natuur de meest aangewezen plaats om te voorzien in de behoefte aan nieuwe kwalitatief hoogwaardige recreatieve voorzieningen. Het recreatiebedrijf wordt daarbij voldoende ontsloten via de reeds aanwezige infrastructuur en biedt voor de aanwezige recreanten ook voldoende directe mogelijkheden om aan te takken op de aanwezige langzaam verkeersstructuur.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan recreatieve voorzieningen en is niet realiseerbaar binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’

Toetsingskader
De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Het onderhavige planvoornemen heeft raakvlakken met elk van de ambities uit de Omgevingsvisie. De realisatie van het plan draagt bij aan de totstandkoming van een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant gestelde doelen.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: kaartbeelden instructieregels

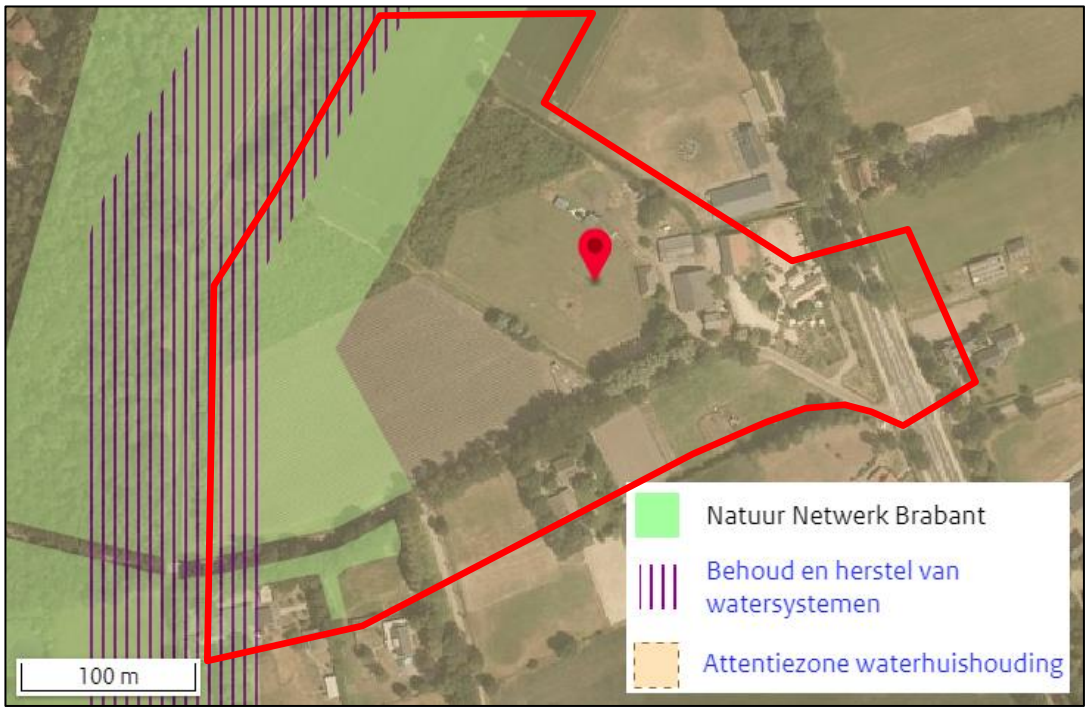
Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

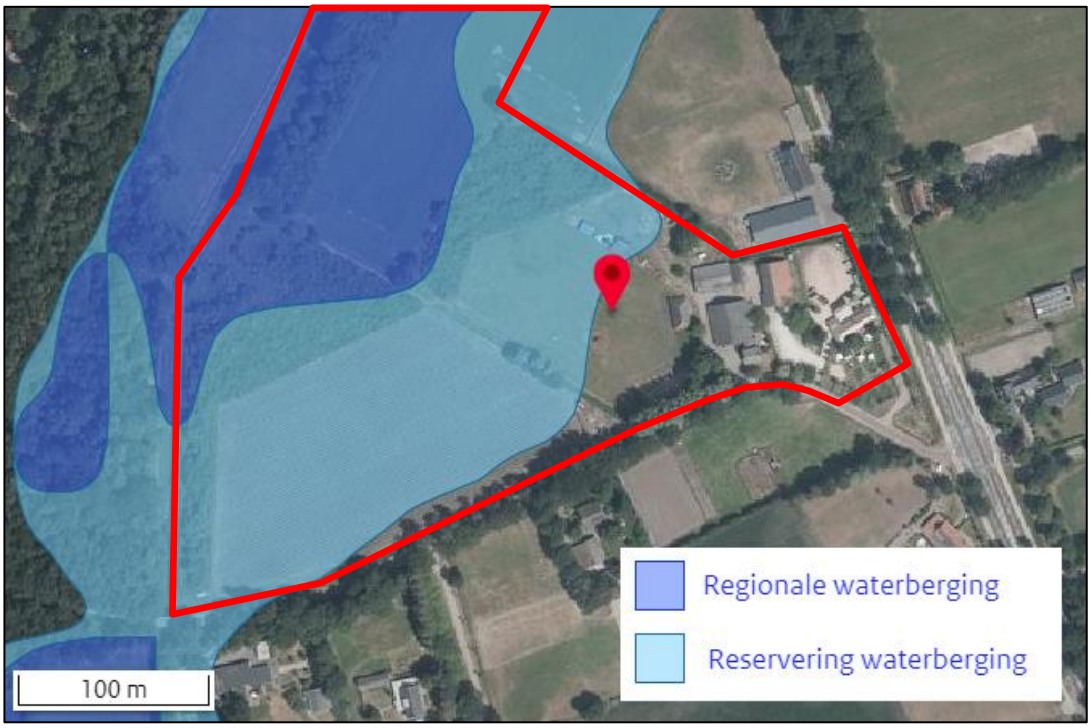
De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord Brabant. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Omgevingsverordening biedt meer ruimte om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

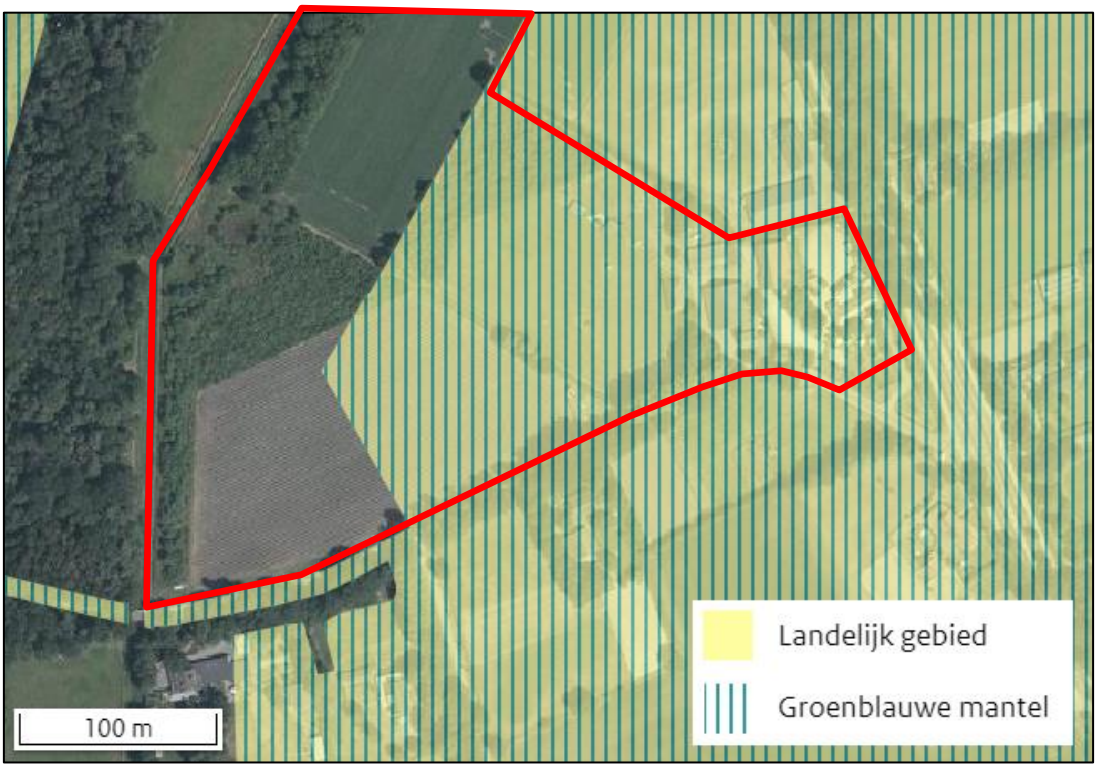
Voorliggend plangebied is binnen de Omgevingsverordening grotendeels gelegen binnen het 'Landelijk gebied', in de 'groenblauwe mantel'. Een deel is gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant'. Kaartbeelden van de Instructieregels voor gemeenten zijn op de volgende pagina's weergegeven. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



Uitsnede kaart 4 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022. Het plangebied is geduid met het rode kader.



Uitsnede kaart 5 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en – berging. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022. Het plangebied is geduid met het rode kader.



Uitsnede kaart 6 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022. Het plangebied is geduid met het rode kader.

3.3.2.1 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied (artikel 3.73)

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
    3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
d. de vestiging heeft geen betrekking op:
    1. een kantoor met baliefunctie;
    2. lawaaisport;
    3. mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Beoordeling

Ad. Lid 1

Met het initiatief is sprake van vestiging van een recreatiebedrijf op een bestaand bouwperceel. Een recreatiebedrijf kan worden beschouwd als een vrije-tijds voorziening.

a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting dat de gemeente Reusel-De Mierden heeft geformuleerd in de 'Omgevingsvisie Reusel-De Mierden'. Hieraan is getoetst in paragraaf 3.4.1 van deze toelichting. Landhoeve Buitenman vormt een recreatieve poortfunctie naar het beekdal van de Reusel. De gemeente is van oordeel dat een recreatieve functie passend is in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen substantiële effecten voor de mobiliteit van het gebied (zie tevens de toetsing aan Lid 2 van dit artikel). De ontwikkeling heeft een klein effect op de agrarische ontwikkelingen, omdat een bestaand agrarisch perceel wordt ingericht met groen en natuur. De omgevingskwaliteit wordt versterkt met een landschappelijk inpassingsplan voor groen- en natuurontwikkeling met gebiedseigen beplanting. Dit inpassingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de regels van dit plan. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief bijdraagt aan de toekomstvisie van de gemeente met de ontwikkeling van het Reuseldal.
b. Het bouwperceel wordt niet gesplitst. Het is binnen het bouwperceel wel mogelijk dat er meerdere BV's gevestigd zijn. Dat laatste is vooralsnog niet het geval.
c. Er is geen sprake van overtollige bebouwing op Landhoeve Buitenman.
d. Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op de vestiging van een kantoor met baliefunctie, noch lawaaisport of mestbewerking.

Ad. Lid 2

a. Het onderhavige initiatief behelst de vestiging en uitbreiding van een recreatiebedrijf in de 'groenblauwe mantel'. In de directe omgeving van het plangebied zijn reeds recreatieve functies aanwezig, zoals recreatiebedrijf de Hertenwei en bungalowpark Vogelenzang. Bovendien wordt met onderhavig recreatiebedrijf aansluiting gezocht met de omgeving en het Reuseldal. Qua bouwmassa en situering wordt aansluiting gezocht bij bouwhoogtes en bouwrichtingen van de bebouwing op het bestaande erf. Dit wijkt niet af van de omliggende Kempische boerenerven. Om die reden past de omvang van de beoogde bebouwing in de omgeving.

   De omvang van het bouwperceel van de boogde ontwikkeling bedraagt 20.095 m^2. Daarmee betreft het een ruimtelijke uitbreiding van het recreatiebedrijf. De huidige bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' heeft een bestemmingsvlak van 11.742 m^2. Deze bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Recreatie' en deze wordt uitgebreid met 8.353 m^2 tot een nieuwe omvang van 20.095 m^2. Dit is een oppervlaktetoename van ongeveer 70%.

   Ten tweede is sprake van een toename van de planologische mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal slaapplaatsen voor verblijfsrecreatie, een toename van de horecavoorzieningen met 500 m^2, detailhandel tot 200 m^2, een kas van 1.500 m^2, een dierenverblijf van 718 m^2 en een veldschuur van 600 m^2, een en ander met

bijbehorende parkeervoorzieningen en overige voorzieningen op het erf. De toename van het bebouwd oppervlak bedraagt 2.818 m^2.

De vestiging van het recreatiebedrijf leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling. In zekere zin is nu al sprake van recreatieve activiteiten. Het planologisch herbestemmen van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' naar de bestemming 'Recreatie' sluit beter aan bij de bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf is namelijk meer gericht op recreatie dan op agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze laatstgenoemde activiteiten zijn na de ontwikkeling te beschouwen als ondergeschikt aan de recreatieve activiteiten.

De publieksaantrekkende werking van het initiatief leidt niet tot parkeerproblemen, noch tot problemen met betrekking tot de ontsluiting van het gebied. Dit is onderbouwd in paragraaf 2.3.9 en 2.3.10.

De maximale planologische bouw- en gebruiksactiviteiten worden in dit bestemmingsplan vervat in een planologische regeling. Zodoende borgt dit bestemmingsplan dat de recreatieve functies ook op de langere termijn passend zijn binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

b. In dit bestemmingsplan zijn functieaanduidingen opgenomen, waarmee is bepaald welke specifieke gebruiksactiviteiten op welke locatie zijn toegestaan. Tevens zijn maxima bebouwingsoppervlakten aan de toegestane functies gekoppeld.

c. Het bestemmingsplan bevat regels die bepalen dat opslag en stalling inpandig plaatsvindt. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

d. Het bestemmingsplan bevat geen bepaling dat de ontwikkeling verplaatst wordt naar een passendere locatie. De functies zijn te veel gebonden aan deze locatie.

Ad. Lid 3

a. De aard van de activiteiten is gevoelig en bovendien gebonden aan het landschap nabij het Reuseldal. Derhalve is vestiging op een bedrijventerrein niet wenselijk voor deze aan het buitengebied gebonden bedrijfsvoering. Tevens zou verplaatsing naar een bedrijventerrein kapitaalvernietiging betekenen.
b. de oppervlakte van detailhandelsvoorzieningen wordt gemaximeerd tot een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m^2;
c. de omvang van de bebouwing ten behoeve van de vrije-tijds voorziening betreft ten hoogste minder dan hectare. De maximale oppervlakte is opgenomen in de regels van dit plan.

3.3.2.2 Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening (artikel 3.75)

Toetsingskader

Lid 1

In geval er sprake is van een watergebonden voorziening kan het bestemmingsplan onder overeenkomstige toepassing van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied nieuwvestiging mogelijk maken, als elders een bouwperceel is gesaneerd en de daarop aanwezige bebouwing van ten minste gelijke omvang, met uitzondering van de bedrijfswoning, is gesloopt.

Lid 2

In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;

b. permanente bewoning is uitgesloten.

Beoordeling

Ad. Lid 1

Met dit plan is geen sprake van een watergebonden voorziening.

Ad. Lid 2

a. de regels van onderhavig bestemmingsplan borgen dat het terrein en de verblijfsrecreatievoorzieningen bedrijfsmatig worden beheerd;
b. de regels van onderhavig bestemmingsplan borgen dat permanente bewoning van de recreatieverblijven is uitgesloten.

3.3.2.3 Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b, geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Beoordeling

Opgave landschappelijke inpassing (lid 1)

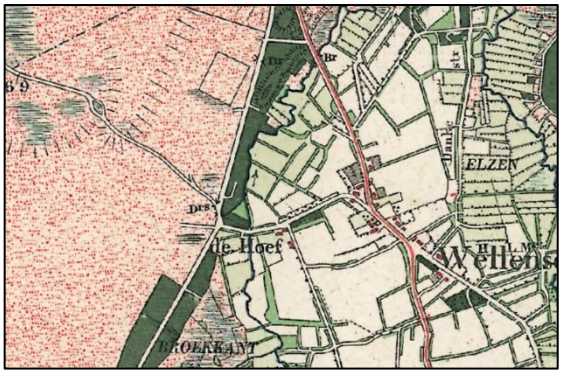
Hierna is voor de gronden die met onderhavig plan een andere bestemming krijgen toebedeeld onderbouwd dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Onderhavig plan betreft de vestiging en uitbreiding van een recreatiebedrijf dat gelegen is nabij het beekdal van de Reusel. Aveco de Bondt bv heeft een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Met dit landschappelijk inpassingsplan wordt voorzien in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse met gebiedseigen beplanting. Het inpassingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de regels. Onderstaand is vanuit een historische analyse van het landschap en een analyse van de huidige waarden van het landschap een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Analyse historisch landschap

De planlocatie Buitenman 2 is gelegen ten noorden van de kern Lage Mierde. De historische boerderij is gelegen in het historische buurtschap Wellenseind, dat gelegen is op een hogere zandrug tussen de beekdalen van de Reusel en Raamsloop, die iets ten noorden van het buurtschap samen komen. Het landschap bestaat uit een bebouwingsconcentratie met daaromheen open akkercomplexen met enkele groenelementen (houtwallen en lanen). Naar het beekdal toe wordt het landschap dichter en de gronden natter, waardoor het landgebruik veranderd van akker naar weide en hooiland, omsloten door een fijnmazig netwerk van houtwallen. Achter het beekdal gaat het landschap over in een open heidelandschap met de Teulder en Wellenseindsche heide in het westen en de Mispeleindsche heide in het oosten. Vanuit het buurtschap Wellenseind gaan diverse paden door het beekdal richting de gemene heidevelden. Ten noorden van het plangebied is later Landgoed de Utrecht ontstaan en zijn de heidegronden deels ontgonnen en deels omgevormd tot bos.

De planlocatie omvat de complete overgang van het historische buurtschap op de hogere zandrug tot aan het beekdal van de Reusel.



Omgeving Wellenseind in 1900

Omgeving Wellenseind in 1893

Huidig landschap

Anno 2019 is het historische landschap nog deels herkenbaar. De oude weg naar de Wellenseindsche heide (Buitenman) is als laan nog aanwezig in het landschap, maar wordt doorsneden door de Provinciale weg N269. De Reusel is gekanaliseerd en het besloten houtwallenlandschap is grotendeels verdwenen op enkele restanten na. Hierdoor is een meer open landschap ontstaan dat qua schaal meer past bij de historische akkers dan bij het beekdal. Ook het grondgebruik is door de kanalisering en ontwatering verandert van overwegend gras- en hooiland naar overwegend akkerland. Zo ook op het agrarische perceel aan de westzijde van de planlocatie, dat thans in gebruik is voor aspergeteelt.

Luchtfoto plangebied anno 2019 met de natuurontwikkeling zichtbaar. Bron: Globespotter, cyclomedia, 2019.

Zicht op de Buitenman en het herkenbare open landschap. Bron: Globespotter, cyclomedia, 2019.

Bij de landschapsontwikkeling in 2014/2015 ten behoeve van bestemmingsplan “Buitengebied 2009, partiële herziening Buitenman 2” zijn enkele delen van de planlocatie al aangeplant met bos. Dit betreft onder andere een strook langs de beek en de overhoeken van de percelen. Hierdoor is een meer besloten landschap ontstaan, maar is ook de historische vorm van de percelen en groenstructuren minder herkenbaar geworden.

Toelichting landschappelijk inpassingsplan

De basis voor het landschappelijke inpassingsplan betreft het herstel van de historische landschapsstructuren en het versterken van het contrast tussen de verschillende elementen. Hierdoor wordt het landschap weer herkenbaar en neemt de biodiversiteit in het gebied toe.

De huidige natuurontwikkeling wordt als basis genomen voor het verder ontwikkelen van het landschap. Door historische lijnen, zoals de houtwallen, weer terug te brengen in het huidige landschap wordt de kenmerkende

structuur van rechthoekige percelen, omsloten door houtwallen en kleine bosjes die haaks op het beekdal gelegen zijn, weer hersteld. Het landschap wordt weer opgedeeld in kamers, zodat het kleinschalige karakter richting het beekdal weer beleefbaar wordt vanaf Landhoeve Buitenman. Dit sluit aan bij het plan om de Reusel weer naar zijn historische meanderende vorm te herstellen en het natte karakter van het beekdal te versterken.

De bestaande bospercelen worden verder aangevuld met een mix van inheemse boomvormers, aansluitend bij de bestaande soorten in het bos. Kensoorten voor het bos zijn berk (Betulaceae), zomereik (Quercus robur) en zwarte els (Alnus glutinosa), aangevuld met enkele vruchtdragende soorten zoals krent (Amelanchier) en lijsterbes (Sorbus).

In de houtwallen die de overgang tussen de verschillende biotopen aanduiden vormt de zwarte els de hoofdsoort. Deze soort wordt aangevuld met berk en zomereik en enkele vruchtdragende streekeigen houtwalsoorten zoals meidoorn (Crataegus), wegedoorn (Rhamnus cathartica) en sleedoorn (Prinus spinosa). Hierdoor vormen de houtwallen een goede biotoop voor vele vogels en zoogdieren, als voedselvoorziening en als schuilplaats, waaronder de op de planlocatie mogelijk voorkomende uilensoorten.

Om de interactie tussen de verschillende gebieden te versterken worden in het centrale gedeelte van de houtwal doorkijken aangebracht door de onderbegroeiing weg te laten. Hierdoor ontstaat een visuele interactie tussen de verschillende delen en blijft de kenmerkende groenstructuur leidend en wordt de nieuwe bebouwing binnen het bestemmingsvlak ‘Recreatie – 5’ landschappelijk ingepast.

De velden worden heringericht als weide en hooiland (bloem- en kruidenrijk nat grasland), waarmee het landgebruik weer correspondeert met het historische landgebruik omstreeks het jaar 1900. Deze weiden kunnen begraasd worden door vee, zoals het Kempische heideschaap. Hiermee wordt een onderdeel van de lokale cultuurhistorie weer in ere hersteld. Een ‘Oude Akker’ in een landschappelijke kamer blijft behouden.

De cultuurhistorie zal voor de bezoeker/recreant nog verder beleefbaar gemaakt worden door het open stellen van het landschap en informatievoorziening in de vorm van informatieborden, rustplaatsen en recreatieve routes.

<u>Financiële en feitelijke borging landschappelijke inpassing (lid 2)</u>
In onderhavig geval wordt toepassing gegeven aan lid 2a. Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Reusel-De Mierden is aangesloten bij ‘Landschapsinvesteringsregeling De Kempen’.

Om de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap te bepalen is voor het recreatiebedrijf een berekening gemaakt. De berekening is toegevoegd als bijlage 3 bij onderhavige toelichting. Uit deze berekening blijkt dat er een bijdrage van € 11.439,20 geleverd moet worden. Deze noodzakelijke bijdrage zal deels gecompenseerd worden met afwaardering van agrarische gronden naar natuurgrond en kwaliteitsverbetering van het landschap met landschappelijke inpassing (toegevoegd als bijlage 1 bij de regels). De kosten voor de aanleg van natuurwaarden en landschappelijke inpassing bedragen € 26.926,22. De beheerkosten van het landschap bedragen €29.431,65. In totaal bedraagt de investering daarmee €56.357,87. Met een extra investering van €44.918,67 is ruimschoots voldaan aan de basisinspanningen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied financieel, juridisch en feitelijk geborgd.

Ad. Lid 3

De in Lid 1 gemotiveerde verbetering van de landschappelijke kwaliteit bevat:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle terreinen;
d. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant;
e. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Ad. Lid 4

In dit geval wordt geen toepassing gegeven aan het tweede lid onder b.

3.3.2.4 Overige artikelen aangaande de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5 t/m 3.8)

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik;
b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
c. meerwaardecreatie.

Artikel 3.6) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
    a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
        1) nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
        2) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
    b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
    c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
    a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
    b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
    c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
   a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
   b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Ad. voorwaarden artikel 3.6:

a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake, omdat sprake is van een bestaand bouwvlak.
b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Ad. voorwaarden artikel 3.7:

a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen een positief effect op het natuurnetwerk (vanwege natuurontwikkeling), het energienetwerk (vanwege de plaatsing van zonnepanelen) en waterwegen (vanwege afkoppeling van hemelwater op een omliggende watergang). De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2.
c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Ad. voorwaarden artikel 3.8:
Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door invulling te geven aan de combinatie van natuurontwikkeling met recreatie op een daarvoor geschikte locatie. Het gebied krijgt daarmee een nieuwe kwaliteitsimpuls.

3.3.2.5 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel (artikel 3.22)

Toetsingskader

Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op de groenblauwe mantel:

a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2
De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Beoordeling

Ad. Lid 1

a. De gronden binnen onderhavig plangebied die zijn gelegen binnen deze structuur worden ontwikkeld tot (natte) natuur en bos, hetgeen een bijdrage levert aan het behoud, herstel en bescherming van het watersysteem in de groenblauwe mantel. De grondwaterstand wordt gereguleerd voor behoud van de natuur in het Reuseldal, wat de bescherming van het watersysteem bevordert;
b. In dit bestemmingsplan worden regels opgenomen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
c. Voor de toetsing aan dit sublid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.6, waar de kwaliteitsverbetering landschap centraal staat. In deze paragraaf wordt uitgebreid ingegaan op de bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken. Tevens wordt verwezen naar de toetsing aan de soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming in hoofdstuk 4.

Ad. Lid 2
Een uitgebreide beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken is beschreven in paragraaf 3.3.6. Tevens wordt verwezen naar de toetsing aan de soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming in hoofdstuk 4.

3.3.2.6 Bescherming Natuur Netwerk Brabant (artikel 3.15)

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
b. bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;
c. staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.

Beoordeling

Ad. Lid 1

a. De gronden binnen onderhavig plangebied die zijn gelegen in de structuur Natuur Netwerk Brabant binnen perceel dat bekend staat als Hooge en Lage Mierde, sectie M, perceelnummer 127 worden ontwikkeld tot (natte) natuur en bos, hetgeen een bijdrage levert aan het behoud, herstel en bescherming van het NNB;
b. Een deel van dit perceel is reeds bestemd naar de bestemming 'Natuur'. Met onderhavig initiatief wordt het volledige perceel herbestemd naar de bestemming 'Natuur'. Met behulp van beperkende planregels en een omgevingsvergunningenstelsel die verbonden zijn aan deze bestemming worden de gronden beschermd;
c. Bestaande planologische gebruiksactiviteiten blijven toegestaan, totdat de duurzame ontwikkeling van het Natuur Netwerk Brabant is gerealiseerd.

3.3.2.7 Nieuwe ontwikkeling in het Natuur Netwerk Brabant (artikel 3.18)

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan kan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurfunctie of het recreatieve medegebruik daarvan zijn toegestaan, als dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.

Beoordeling

Ad. Lid 1

Onderhavig bestemmingsplan maakt regels mogelijk binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijk inpassing' en 'Natuur', waarmee kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurfunctie en het recreatieve medegebruik daarvan, worden toegestaan. Het gaat onder andere om het toestaan van picknicktafels en bankjes, waarmee de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant niet worden aangetast.

3.3.2.8 Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26)

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Lid 2

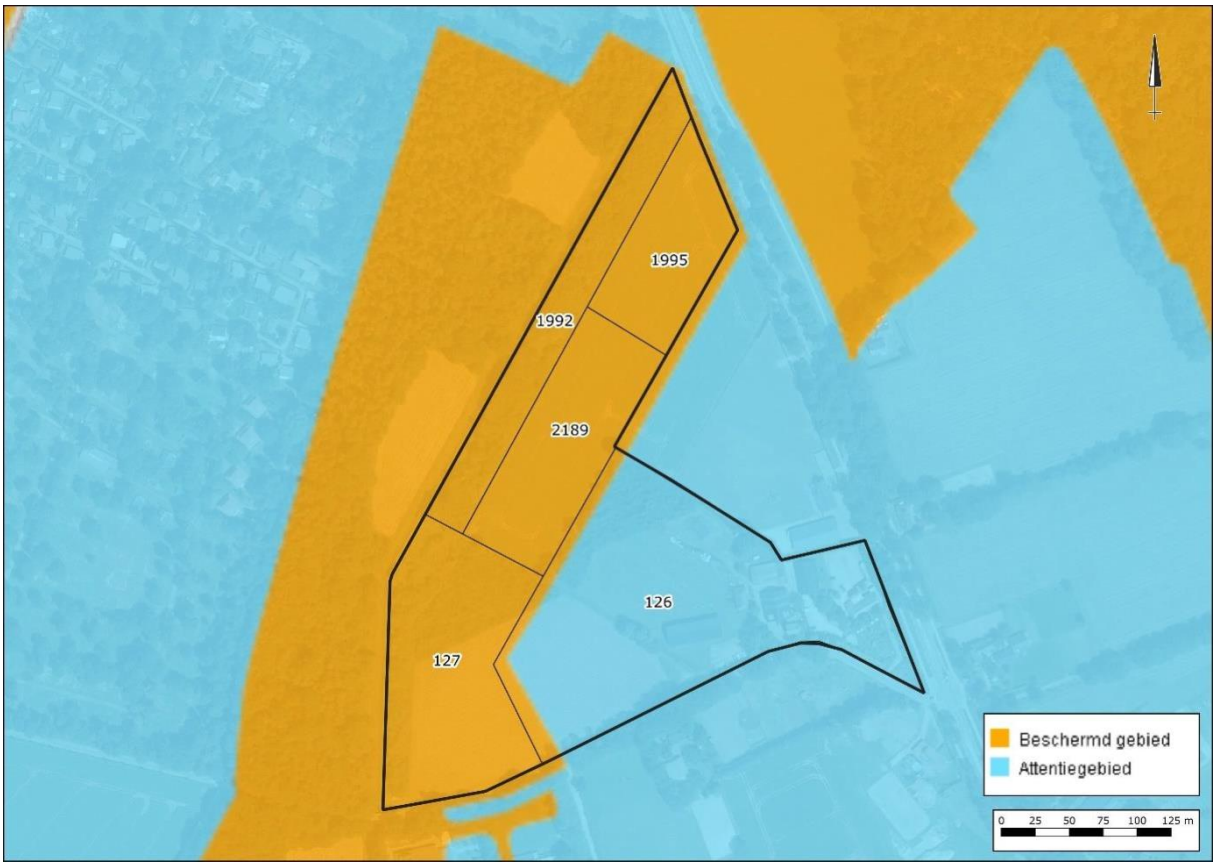
Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Beoordeling

Ad. Lid 1

Uit de kaarten behorende bij de Keur volgt dat perceel H126 grotendeels in een attentiegebied is gelegen. De overige percelen zijn aangeduid als beschermd gebied 'waterhuishouding'. Het attentiegebied is in de vigerende planregeling reeds aangeduid met de aanduiding 'milieuzone – attentiegebied EHS'. Deze beschermende gebieden zijn reeds vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan met een gebiedsaanduiding en worden één op één overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Met uitzondering van perceel H126 liggen alle overige percelen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland. Binnen de voornoemde gebieden zijn geen bouwactiviteiten voorzien.



Uitsnede Keurkaart waterschap De Dommel. Bron: Keur, 2022.

Ad. Lid 2

Het bestemmingsplan stelt regels over het verzetten van grond, aanleg van drainage, verlagen van grondwaterstand en het beperken van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakken. Deze regels zijn

opgenomen in de dubbelbestemmingen “Waarde – Natte natuurparel buffer” en “Waarde – Natte natuurparel kern”. In afwijking van de regel is ter realisatie van de natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing als bedoeld in het landschappelijke inpassingsplan, als opgenomen in bijlage 1, geen omgevingsvergunning voor het aanleggen en/of uitvoeren van werken benodigd.

3.3.2.9 Behoud en herstel van watersystemen (artikel 3.27)

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Behoud en herstel van watersystemen strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die:

a. het oprichten van bebouwing beperken;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken;
c. het ophogen van gronden beperken.

Beoordeling

Ad. Lid 1

De gronden binnen onderhavig plangebied die zijn gelegen binnen deze structuur worden ontwikkeld tot (natte) natuur en bos, hetgeen een bijdrage levert aan het behoud, herstel en bescherming van het watersysteem. Dit is in overeenstemming met het beekherstelplan Reusel-De Mierden. Voor een gedetailleerde beschrijving van het inrichtingsplan wordt verwezen naar de watertoets van Econsultancy (bijlage 5, hoofdstuk 5). De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan, conform de doelstellingen van het beekherstelplan, is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan (bijlage 1 regels).

Ad. Lid 2

Het bestemmingsplan stelt regels die oprichting van bebouwing -, aanbrengen van verharding - en ophogen van gronden beperken. In afwijking van de regel is ter realisatie van de natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing als bedoeld in het landschappelijke inpassingsplan geen omgevingsvergunning voor het aanleggen en/of uitvoeren van werken benodigd.

3.3.2.10 Regionale waterberging (artikel 3.35)

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Regionale waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid:

a. bepaalt dat uitsluitend het oprichten van een gebouw ten dienste van de waterberging is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
b. stelt beperkingen aan het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden, voor zover deze activiteiten niet worden uitgevoerd in het kader van normaal beheer en onderhoud.

Lid 3

Een bestemmingsplan kan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan als het plan een onderbouwing bevat dat hierdoor het waterbergend vermogen van het gebied niet wordt belemmerd.

Beoordeling

Ad. Lid 1

Op dit moment kan bij extreem hoogwater in de Reusel een groot gedeelte van het planlocatie overstromen. Om dit te voorkomen wordt binnen de planlocatie een lage kade (40 cm hoog) aangelegd. Deze kade zorgt ervoor dat bij hoogwater in de Reusel alleen nog de natuurgronden in het beekdal overstromen, ook in extreme situaties. In onderstaande figuur zijn modelberekeningen weergegeven die voor het beekherstelplan Reusel zijn gemaakt

Waterdiepte (in cm) bij overstroming van de Reusel als gevolg van hoogwater dat eenmaal per 10 jaar voorkomt (links) en hoogwater dat eenmaal per 100 jaar voorkomt (rechts). Bron: Definitief Projectplan Waterwet Reusel De Mierden Noord.

De totale toename verhard oppervlak bedraagt ongeveer 3.820 m2. Op basis van de uitgangspunten van de waterbeheerder bedraagt de waterbergingsopgave voor het plan bedraagt ca. 230 m3 (3.820 m2 x gevoeligheidsfactor 1,0 x 0,06).

Ter compensatie wordt een groene buffer/wadi aangelegd. Bij de aanleg van een groene buffer wordt het hemelwater bij voorkeur oppervlakkig getransporteerd naar een natuurlijke laagte waar het vervolgens wordt vastgehouden en kan infiltreren in de bodem. Een dergelijke voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben.

Wanneer het maaiveld ter plaatse van gebied dat aangeduid is als bloemrijk grasland wordt verlaagd tot een diepte van 0,2 meter is, uitgaande van een talud van 1 op 5, ca. 1.250 m2 benodigd om de volledige wateropgave van 230 m3 te kunnen bergen. Het waterbergend vermogen van het plangebied neemt zodoende niet af.

De uitvoering van de waterbergende voorziening is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan (bijlage 1 regels).

Ad. Lid 2

a. het oprichten van een gebouw ten dienste van de waterberging is toegestaan in de planregels. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt maximaal 2 meter;
b. Het bestemmingsplan stelt beperkingen aan het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. In afwijking van de regel is ter realisatie van de natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing als bedoeld in het landschappelijke inpassingsplan, als opgenomen in Bijlage 1, geen omgevingsvergunning voor het aanleggen en/of uitvoeren van werken benodigd.

Deze beschermingsregels zijn vertaald naar de dubbelbestemming “Waterstaat – Regionale waterberging”.

Ad. Lid 3
In het bestemmingsplan wordt geregeld dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden toegestaan, indien het waterschap van oordeel is dat het waterbergend vermogen van het gebied niet wordt belemmerd.

3.3.2.11 Reservering waterberging (artikel 3.36)

Toetsingskader

Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Reservering waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Lid 2
De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies.

Beoordeling

Zie de toetsing aan artikel 3.35, lid 1 en lid 3.

3.3.2.12 Zorgvuldige veehouderij (artikel 2.73)

Toetsingskader

Lid 1
Totdat een bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 3.50 Aanvullende regels nieuw dierenverblijf geldt, gelet op artikel 4.1, derde lid, Wet ruimtelijke ordening, voor veehouderijen in Landelijk Gebied dat een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij is verboden.

Lid 2
Het verbod uit het eerste lid geldt niet als bij de aanvraag voor de bouw van een dierenverblijf of een gebruikswijziging van een bestaand gebouw naar dierenverblijf aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
b. de maatregelen onder a. in ieder geval voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regels als bedoeld in artikel 5.11 Nadere regels zorgvuldige veehouderij;
c. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving, inpasbaar is in de omgeving;
d. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
e. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m^3;
f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief;
g. binnen gebouwen dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar een tweede bouwlaag gebruikt mag worden.

Beoordeling

Ad. Lid 1

In onderhavig geval maakt het bestemmingsplan het stallen van dieren mogelijk voor een korte periode per jaar **ten behoeve van natuurbeheer en recreatie**. Dieren worden beweid en de opbrengst (het vlees en andere bijproducten) wordt geserveerd in de herberg/het café of verkocht in de boerderijwinkel. Dieren worden slechts voor een korte periode per jaar gestald. Beweiding vindt plaats in de geest van de natuurlijke kringloop. **Van een veehouderij is geen sprake**. Artikel 2.73 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is dus formeel gezien niet van toepassing.

Ad. Lid 2

Landhoeve Buitenman zal hoe dan ook maatregelen treffen om een zorgvuldig dierenverblijf ten behoeve van natuurbeheer en recreatie te exploiteren. Landhoeve Buitenman wil aantonen dat zij op een verantwoorde manier, één met het landschap en de natuur, dieren houden. Daarom is alsnog een BZV-score bepaald. Via deze link of op de website https://bzv.brabant.nl/gedeeldscenario is deze te verkrijgen, met als scenario code *07b4f0a626c246b1a1957dbf22a14a7c*.

Het recreatiebedrijf scoort vooral punten op de inrichting en omgeving, specifiek het onderdeel 'verbinding, biodiversiteit en omgeving'. Bezoekers krijgen namelijk goed zicht op de stal en er wordt veel geïnvesteerd in groen (landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling). De totaal score voor het proefscenario bedraagt 7,84.

De onderdelen inzake geurhinder en fijn stof hoeven niet nader gemotiveerd geworden, omdat geen emissiefactoren gelden voor geur/fijnstof bij zoogkoeien. Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de buurtbewoners. De verslaglegging daarvan is opgenomen als bijlage 14 van de toelichting.

In de planregels wordt opgenomen dat vee voor een korte periode per jaar wordt gestald ten behoeve van natuurbeheer en recreatie. Van een veehouderij is dan formeel gezien zeker geen sprake.

3.3.2.13 Conclusie toetsing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De vestiging en uitbreiding van het recreatiebedrijf Landhoeve Buitenman voldoet aan de gestelde regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en de natuur van het Reuseldal wordt verder tot ontwikkeling gebracht.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie De Kempen

Toetsingskader

De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden vormen een toeristische eenheid in De Brabantse Kempen. Het landschap bestaat uit heidevelden, vennen en bossen waarin aantrekkelijke dorpen en kernen zijn gelegen. De toeristisch- recreatieve infrastructuur is uitgebreid. Ook zijn er diverse grote verblijfsaccommodaties. Zowel de bezoeker als de inwoner maakt veelvuldig gebruik van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden. De sector is dan ook van groot economisch belang en draagt bij aan de leefbaarheid van de gemeenten.

Het geactualiseerde 'Toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie de Kempen' vormt de basis om te werken aan het behoud van het Kempisch landschap met een kwalitatief en divers toeristisch-recreatief product. Daarnaast wordt bij de ontwikkeling van aanbod geredeneerd vanuit de behoefte van zowel bestaande als kansrijke doelgroepen.

Daarbij spelen bereikbaarheid, beleving, diversiteit en kwaliteit een belangrijke rol. En uiteraard moeten toeristisch-recreatieve ontwikkelingen passen bij de identiteit van de Kempengemeenten.

Met de actualisatie worden de volgende doelen bereikt:
- De gemeenten bieden duidelijkheid aan ondernemers welke informatie ondernemers moeten aanleveren om een aanvraag in te dienen.
- Voor de gemeenten biedt de actualisatie handvatten om de aanvragen voor (nieuwe) ontwikkelingen goed en op uniforme wijze te beoordelen.

De vier Kempengemeenten willen sturing geven aan nieuwe ontwikkelingen door vooral faciliterend en stimulerend te zijn en kaderstellend als het gaat om behoud en versterking van de kwaliteit. De Kempengemeenten willen de hoge kwaliteit van toerisme en recreatie immers behouden en versterken. In het afwegingskader wordt daarom 'kwaliteit' centraal gesteld.

Het afwegingskader voor initiatieven met dag- en verblijfsrecreatie is als volgt opgebouwd:

1. De basisprincipes: Dit zijn de criteria die altijd in de aanvraag beschreven moeten worden. Uit de beschrijving moet blijken in welke mate een initiatief aansluit bij deze criteria.
2. De meerwaarde voor de leefomgeving: Om de toeristische bestemming De Brabantse Kempen of een deelgebied (nog) verder te versterken worden initiatieven ook beoordeeld op de meerwaarde voor de (leef)omgeving. Deze meerwaarde kan op vele manieren naar voren komen. Het is aan de initiatiefnemer om hier op zijn eigen creatieve manier invulling aan te geven.
3. Voorwaarden voor dag- en verblijfsrecreatie: Voor dag- en verblijfsrecreatie stellen we een aantal meer concrete standaard voorwaarden, in aanvulling op de basisprincipes.

Beoordeling

0. Concept Landhoeve Buitenman

Bezoekers van Landhoeve Buitenman worden getrakteerd op een beleving van het leven en werken op een Kempische, biologische boerderij. Daarbij zet het bedrijf in op dagrecreatie in de vorm van informatieve workshops en rondleidingen, horeca en verblijfsrecreatie. De rondleidingen en workshops gaan over biologische land- en tuinbouw, het houden van vee, het cultuurhistorische landschap, natuurontwikkeling in het Reuseldal en vele andere dagrecreatieve activiteiten. Qua horeca zet men in op het serveren van streekproducten in de bestaande herberg en in de te realiseren orangerie (de groente- en kruidenkas). Verblijfsrecreatie voor logies wordt aangeboden in de vorm van gastenverblijven en enkele bed & breakfast kamers.

Het bedrijfsplan van Landhoeve Buitenman is uiteengezet in paragraaf 2.3 van hoofdstuk 2. Bij onderstaande toetsing aan het "Toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie" wordt verwezen naar passages uit dit bedrijfsplan.

1. De basisprincipes voor kwaliteit

Karakteristiek en identiteit van de regio

Past het initiatief bij de karakteristiek(en) en identiteit van de regio? Om daar een passend antwoord op te geven is getoetst aan de kernwaarden van De Brabantse Kempen. Deze zijn samengevat in het rapport "0-Meting Toeristisch Recreatief Aanbod" van House of Leisure (januari 2019). Daarin wordt geconcludeerd wat de identiteit van de Kempen kenmerkt.

Een koppeling tussen de veelzijdige, natuurlijke, bosrijke omgeving, waar ontspanning samengaat met bourgondisch genieten van het historische Brabantse plattelandsleven is richting gevend voor een duidelijke

identiteit van de Kempen. Groene ruimte, rust, Kempische gastvrijheid, ligging aan de grens met België en tussen Hart van Brabant en Brainport Eindhoven zijn de kernwaarden die tezamen de identiteit van de toeristisch-recreatieve regio vormen. Er zijn diverse kansen om de Brabantse Kempen bij de bezoeker onder de aandacht te brengen als een aantrekkelijke toeristisch-recreatieve regio.
Een van deze kansen is het aanbieden van een '(totaal)beleving' voor de gasten die voor een dagje of vakantie een bezoek brengen aan De Kempen, zodat de bezoeker graag terugkomt. Landhoeve Buitenman biedt een dergelijke totaalbeleving aan. De Buitenman 'verkoopt' daarmee de identiteit van de Brabantse Kempen aan de bezoekers.

Bijdrage aan gevarieerd en complementair recreatief aanbod

Draagt het initiatief bij aan een gevarieerd en complementair recreatief aanbod in De Kempen? Uit de 0-meting van House of Leisure is gebleken wat de mogelijke kansen zijn op het gebied van ontwikkeling van toeristisch-recreatief aanbod met een kans van slagen in de Brabantse Kempen. Dat zijn 'slow leisure' – bewust genieten van de (natuurlijke) omgeving, 'experience leisure' – toeschouwend deelnemer in actieve beleving en 'urban leisure', cultureel en bourgondisch genieten. Daarvan is momenteel al veel aanbod van slow leisure en is er meer behoefte aan experience leisure (actieve beleving van natuur en cultuur). In de Kansenkaart wordt daarom het volgende geadviseerd als richting om de identiteit te specificeren: 'een koppeling tussen de veelzijdige natuurlijke, bosrijke omgeving waar ontspanning samengaat met bourgondisch genieten van het historische Brabantse plattelandsleven'. Het concept van Landhoeve Buitenman legt precies die koppeling en biedt aldus een gevarieerd recreatief aanbod aan, waarbij de identiteit van de Brabantse Kempen wordt versterkt.

Aansluiting bij de gewenste en kansrijke doelgroep(en)

Door het verblijfsaanbod trekt De Brabantse Kempen veel families met kinderen. Senioren vormen een tweede doelgroep voor wie de regio interessant is. Door de veranderende samenstelling van huishoudens (minder gezinnen, meer singles, vergrijzing en ontwikkeling in de regio) ontstaan nieuwe groeimarkten die interessant (kunnen) zijn voor De Brabantse Kempen.

Uit onderzoek blijkt dat de inwoners van De Brabantse Kempen over het algemeen minder avontuurlijk zijn en recreëren om 'even weg te zijn van de dagelijkse beslommeringen'. Deze groep kiest vaak voor een wandeling of een fietstocht. De groep recreanten van buitenaf zijn levensgenieters, die actief en sportief recreëren. Deze groep gaat in de vrije tijd op zoek naar verrassende en inspirerende ervaringen, met name op het gebied van cultuur.
Landhoeve Buitenman zet in op families met kinderen, schoolgroepen en senioren. De dagjesmensen die voor de beleving op het boerenerfgoed kiezen (de beleving van de cultuur), zullen deels uit de eigen regio - en deels van buiten de regio komen. Landhoeve Buitenman speelt in op toenemende behoefte aan wandelen en fietsen van bewoners uit de eigen regio, met de aanleg van (onverharde) wandelpaden in een cultuurhistorisch landschap. De bezoekers van de verblijfsrecreatie komen uit heel Nederland en België en zelfs van verder. Met de bedrijfsuitbreiding wordt een langer verblijf gestimuleerd.

Afgezien van de groepen die Landhoeve Buitenman poogt aan te trekken, zijn er ook algemene tendensen die voor alle groepen recreanten in de samenleving van toepassing zijn. De consument is kritischer en veeleisender geworden. Belevenis en betekenis is al langere tijd de nieuwe vorm. Er wordt een toenemend belang gehecht aan de betekenis van de vrijetijdsactiviteit voor de persoon en persoonlijke ontwikkeling. De verdieping van de ervaring wordt belangrijker gevonden. Daarbij neemt de interesse voor cultuurhistorie toe, waarbij aandacht is voor authenticiteit.
Landhoeve Buitenman speelt daar op in als toeristische hub met de verstrekking van informatie over het Kempische landschap en het Reuseldal en het organiseren van rondleidingen voor diverse doelgroepen. Landhoeve buitenman creëert bijzondere herinneringen met een interactief programma over het telen van biologische gewassen en het houden van vee in het kempische landschap. Tevens is de menukaart met biologische streekproducten continu in ontwikkeling. Op die manier worden herhaalbezoeken gecreëerd door mond-tot-mond reclame.

Toont 'goed ondernemerschap' aan

'Goed ondernemerschap' kenmerkt zich door onderstaande criteria:

Passie en overtuiging: Bevlogenheid, bezieling en inzet zijn belangrijk om een team mee te krijgen. Landhoeve Buitenman is in de eerste plaats een familiebedrijf, dat een goede basis vormt voor een hecht team, van landbouwwerkers in de landbouw tot en met horecamedewerkers. Ook buiten het team vinden er al decennia lang overleggen plaats met andere belangenorganisaties, zoals Brabants Landschap, ondernemersverenigingen de Brabantse Kempen en Land van de Hilver, Stichting de Heideboerderij, Waterschap De Dommel, gemeente Reusel-De Mierden en Provincie Noord-Brabant en vele anderen. Zij worden altijd actief betrokken bij de ontwikkelplannen van Landhoeve Buitenman.

Visie en innovatie: Als ondernemer moet je een langetermijnvisie hebben en sturing geven aan innovatie binnen je bedrijf om het relevant te houden. Landhoeve Buitenman is door de jaren heen uitgegroeid van een landbouwbedrijf tot een veelzijdige onderneming die tegenwoordig inzet op natuurontwikkeling, landschapsbeleving, horeca en verblijfsrecreatie. De onderneming groeit momenteel uit naar een recreatiebedrijf, waarbij het aanbod aan dagrecreatieve- en verblijfsrecreatieve mogelijkheden voor de bezoekers toeneemt (maar met een duidelijk accent op de dagrecreatie). De visie en innovatie drukt zich het beste uit in de reeds geleverde ontwikkelprestaties van Landhoeve Buitenman.

Financiële prestaties: Als ondernemer is het belangrijk dat je financiën op orde zijn en dat je alle details kent. Landhoeve Buitenman heeft gedurende corona moeilijke jaren gekend, maar door de jaren heen voldoende financiële buffers opgebouwd. Tijdens corona heeft Landhoeve Buitenman leningen gekregen om de onderneming verder uit te breiden.

Nationale en internationale impact: Het is altijd goed te weten wat de internationale trends zijn. Nederland is een klein land, dus je surft per definitie mee op grote internationale trends. Door trends als duurzaamheid en vergrijzing ben je toch een beetje een speelbal van wat er gebeurt. Tegelijkertijd moet je als ondernemer bewust zijn van de impact die jij kunt hebben. Het bedrijfsplan sluit aan bij de internationale trends. Zie daarvoor de motivatie onder het kopje 'aansluiting bij de gewenste en kansrijke doelgroep(en)'. De nationale en internationale impact van Landhoeve Buitenman blijkt uit lovende recensies op sociale media platforms.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen: duurzaamheid is een van de belangrijke uitdagingen van deze wereld. Landhoeve Buitenman heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Met een SDE+ (Stimulering Duurzame Energieproductie) subsidieregeling zijn in de zomer van 2019 de meeste daken van De Landhoeve voorzien van zonnepanelen. Per 5 september 2019 is de zonnepaneleninstallatie in bedrijf. Daarnaast wordt voedsel biologisch geteeld, wordt vee beweid en wordt geïnvesteerd in waterberging, landschap en natuur.

Wenselijkheid van het initiatief de omgeving

De omgeving is bepalend of een initiatief wenselijk is. Bij ontwikkelingen in het buitengebied is het landschap leidend. Er mag geen onevenredige hinder ontstaan voor de omgeving (bijvoorbeeld door voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, goede afwikkeling van verkeersstromen, geen overlast van geluid etc.). Het stimuleren en mogelijk maken van nieuwe vormen van dag- en verblijfsrecreatie.
Landhoeve Buitenman is gelegen tussen het Reuseldal en de N269 en vervult daarmee een verbindende factor als natuurpoort. Het bedrijfsplan zet in op natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing en behoud van cultuurhistorische elementen in het landschap. Zie daarvoor paragraaf 2.3.10 en 3.3.2.3 in deze toelichting.
Daarnaast ontstaat er geen hinder voor omwonenden in het kader van parkeren en akoestiek. Daarvoor wordt verwezen naar respectievelijk paragraaf 2.3.9 en 4.8 van deze toelichting.

Voldoen aan andere beleidsdocumenten

Het initiatief is getoetst aan de overige beleidsdocumenten die mogelijk van toepassing zijn (rijk-, provincie- en gemeentelijk beleid). Daarvoor verwijzen wij de lezer naar de overige toetsingskaders in dit derde hoofdstuk.

Dialoog met omgeving

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met omwonenden/ belanghebbenden (omgevingsdialoog). De verslaglegging daarvan is opgenomen in gespreksverslagen. Deze zijn toegevoegd als bijlage 14. In paragraaf 7.2 in het hoofdstuk 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' wordt uitvoerig ingegaan op de gevoerde gesprekken en resultaten van de omgevingsdialoog.

2. Toegevoegde waarde voor De Brabantse Kempen

Neveneffect (spin-off) voor andere vrijetijdsvoorzieningen

De Hertenwei, het nabijgelegen verblijfsrecreatiepark, is onlangs verkocht aan een nieuwe eigenaar en gaat verder onder de naam van "Vakantiepark de Brabantse Kempen". Landhoeve Buitenman is momenteel al in gesprek getreden met de nieuwe eigenaar om te kijken hoe beide concepten elkaar kunnen versterken. Beide partijen zien mogelijkheden om de omgeving van het Reuseldal gezamenlijk op een aantrekkelijke en ecologische manier vorm te geven. De dagrecreatie van Landhoeve Buitenman vormt een waardevolle aanvulling op de verblijfsrecreatie van Vakantiepark de Brabantse Kempen en vice versa.

Versterking en ontwikkeling van natuur en/of landschap

Met een landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 1 van de regels) wordt aansluiting gezocht bij cultuurhistorische elementen in het beekdallandschap en het beekherstelplan voor het Reuseldal. De meerwaarde voor het landschap blijkt uit de onderbouwingen van het landschappelijk inpassingsplan in paragraaf 2.3.10 en 3.3.2.3 in deze toelichting.

Draagt bij aan tegengaan van leegstand van waardevol vastgoed

De herberg is een 400 jaar oude Kempische schuur. Deze is in het verleden een pachthoeve van de witheren van Postel geweest. De schuur is verbouwd tot herberg en wordt gebruikt als café. Het café serveert lunch en diner met verse producten van de eigen boerderij.
De gebouwen vormen tezamen een origineel stukje platteland. Het landgoed bestaat uit een bebouwingsensemble met nog de ooit lokaal, traditionele en oorspronkelijke opbouw van een Kempisch boerenerf en landschappelijke waarden. Het is dan ook zeker een maatschappelijke behoefte om het gehele landgoed, dus bebouwingsensemble en omliggend landgoed, te verduurzamen. Alleen een passend gebruik en passende bestemming kunnen een exploitatie genereren waarmee zulks duurzaam kan worden waargemaakt. Door het toestaan van exploitatie van verblijfs- en dagrecreatie, wordt de mogelijkheid gecreëerd om een duurzaam beheer en onderhoud van de gebouwen en het landschap te garanderen.

Benutten koppelkansen

Door middel van een recreatieve ontwikkeling kunnen ook andere opgaven worden opgepakt. Dat hoeft geen recreatieve opgave te zijn, maar kan bijvoorbeeld ook een bijdrage zijn aan de duurzaamheidsdoelstellingen van een gemeente. Voor koppelkansen zoekt Landhoeve Buitenman samenwerking met andere ondernemers en organisaties, zoals het eerder genoemde recreatiepark "Vakantiepark de Brabantse Kempen".

In samenwerking met Brabants Landschap en Landgoed de Utrecht wordt de begrazing van de te verwerven natuurgebieden uitgebreid. Stichting de Heideboerderij ondersteunt en begeleidt het initiatief van begrazing van de natuurgronden, waarbij Landhoeve Buitenman tijdelijk vee zal stallen dat normaal elders weidegang heeft c.q. ingeschaard wordt.

Waterschap de Dommel is in blijvend in overleg met Landhoeve Buitenman over de verwerving van grondposities voor natuurontwikkeling en landschapsontwikkeling. Landhoeve Buitenman helpt het waterschap bij de ontwikkeling van het beekherstelplan voor de Reusel met de aanleg van natuur- en landschapselementen.

Provincie Noord-Brabant; belanghebbende bij natuurontwikkeling in het buitengebied en de ontwikkeling van het Reuseldal als onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant en Natura-2000 gebied. Daar het Reuseldal onderdeel uitmaakt als NNB, helpt Landhoeve Buitenman ook de provincie met de realisatie van het provinciaal belang van natuurontwikkeling van het NNB.

Bovenstaande lijst van koppelkansen is niet uitputtend en behandelt slechts de voornaamste koppelkansen. De ontwikkeling van de plattelandsonderneming wordt eveneens gerealiseerd in samenwerking met de weidevogelvereniging, 'landgoed 'De Utrecht', landgoed 'Wellenseind', 'Kempengoed', diverse VVV's uit de gemeente en vele andere betrokken lokale en regionale instanties.

3. Voorwaarden voor dag- en verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie

Landhoeve Buitenman ontwikkelt zich tot volwaardig recreatiebedrijf. In het principebesluit is verblijfsrecreatie voor 40 personen in de bestaande schuur toegestaan. Een verhoging van het aantal personen naar 50 is bestuurlijk ook akkoord bevonden, mits dit in het zelfde gebouw plaatsvindt. De verblijfsrecreatie bevat 50 bedden en zal in één veldschuur worden gerealiseerd. Aan de voorwaarden van de principemedewerking wordt aldus voldaan. Het effect van 50 bedden op de parkeerbehoefte is meegenomen in de parkeerbalans.

Per principebesluit is horeca in categorie B tot maximaal 500 m^2 inclusief een buitenterras toegestaan. Voor regels omtrent horeca is de 'oplegger' van toepassing. Daarin staat vermeldt dat nieuwe zelfstandige horeca in het buitengebied niet per definitie onmogelijk is, maar moet wel aanvullend zijn op het geheel. Hierbij gaat het om het creëren van een balans in economische groei en een impuls geven aan - maar ook het behouden van - de leef-/woonomgeving en duurzame natuur.
De nieuwe horeca betreft geen nieuwe zelfstandige horecaonderneming, maar is een uitbreiding van de bestaande horecaonderneming op Landhoeve Buitenman. De nieuwe horecalocatie in de groente- en kruidenkas en het bijbehorende terras (met terrastuin) is ondersteunend van aard. Deze staat ten dienste van het dagrecreatieve programma, zoals rondleidingen, workshops en andere educatieve programma's voor groepen. De horeca wordt ontwikkeld in balans met de omliggende woonfuncties en natuur. Dit is reeds onderbouwd in de overige hoofdstukken van deze toelichting. Zie daarvoor paragraaf 2.3.9, 2.3.10 en 3.3.2.3 en 4.8.

Dagrecreatie

Per principebesluit is de aangevraagde dagrecreatie goedgekeurd, bestaande uit een groente- en kruidenkas van maximaal 1.500 m^2 met informatiecentrum en een dierenverblijf met een ronde vorm van maximaal 725 m^2.

Bovenstaande voorwaarden zijn vastgelegd in de planregels. De activiteiten samen leiden niet tot een grootschalige voorziening. Er is sprake van een grootschalige voorziening als blijkens een economisch effectenonderzoek het aantal bezoekers meer zijn dan 150.000 per jaar. Landhoeve Buitenman trekt momenteel 35.000 bezoekers op jaarbasis (schatting op basis van financiële gegevens). De verwachting is dat dit aantal, na uitvoering van de uitbreidingsplannen, toeneemt tot zo'n 50.000 bezoekers per jaar.

Conclusie

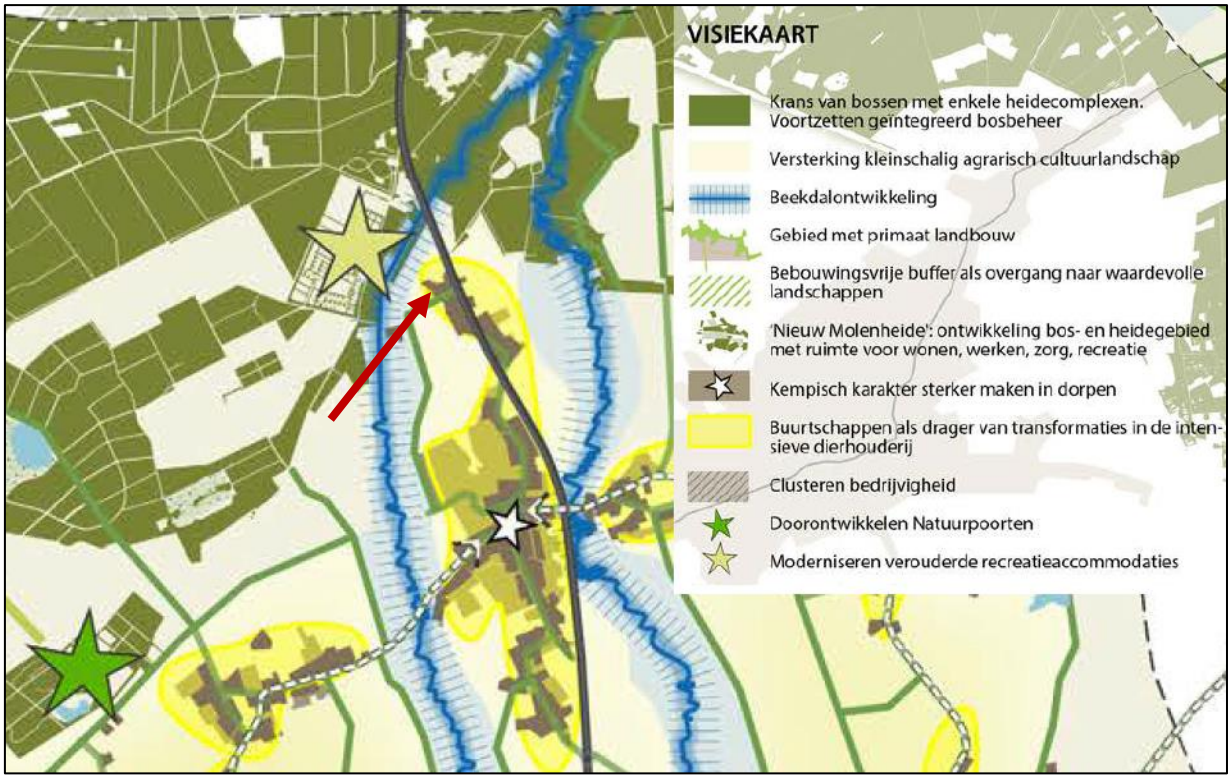
Met een uniek en gedegen bedrijfsplan toont Landhoeve Buitenman aan dat het recreatieconcept van meerwaarde is voor de versterking van de Kempische identiteit en de beleving van het Kempische landschap. Het plan voldoet aan de basisprincipes voor ruimtelijke kwaliteit, draagt bij aan een natuurlijke leefomgeving, maakt behoud cultuurhistorische elementen mogelijk (gebouwen en landschap). Ten slotte behartigt Landhoeve Buitenman belangen van andere ondernemers, overheden en andere betrokken organisaties.

3.4.2 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Toetsingskader

In mei 2018 is de “Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden” door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie is globaler van aard dan de voorgaande structuurvisies. De omgevingsvisie zet de gemeente Reusel-De Mierden kort en beeldend neer, formuleert vervolgens de ambities en geeft aan op welke wijze deze ambities verwezenlijkt kunnen worden.

De gemeente Reusel-De Mierden beschouwt recreatie als (hulp)motor van economische ontwikkeling en volgt daarbij de strategie van het beter benutten van routestructuren en Natuurpoorten, waarbij initiatiefnemers op een bestaand boerenerf kleinschalige recreatieve voorzieningen kunnen toevoegen (Gemeente Reusel-De Mierden, Omgevingsvisie, mei 2018). Deze doelstelling staat geformuleerd in de omgevingsvisie . Daarbij wil de gemeente rust, ruimte en afwisseling van het landschap vermarkten. De recreatie dient primair gericht te zijn op extensieve recreatie.



Uitsnede visiekaart. Het plangebied is met een rode pijl aangeduid.
Bron: Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden, mei 2018.

Beoordeling

In onderhavig geval is in het oostelijk deel van het plangebied sprake van de landschappelijke kwaliteiten van een bebouwingsconcentratie in de vorm van een historisch lint. Dit landschap wordt gekenmerkt door oud agrarisch cultuurlandschap met afwisselend open kamers, laanbeplanting, houtwallen, bosrestanten en linten (in onderhavig geval het beekdallandschap). In het westelijk deel van het plangebied is sprake van landschappelijke kwaliteiten van het beekdal. De beekdalen krijgen de ruimte om hun natuurlijk karakter terug te vinden en worden weer herkenbaar in het landschap. Voor het Reuseldal is uitvoering gestart, mede gericht op natuurontwikkeling, waterberging en een goede aansluiting op de natte natuurparels en het landgoed de Utrecht. Er wordt ingezet op extensieve landbouw en de perceelsranden worden waar mogelijk weer aangezet met elzensingels. Recreatieve routes voor fietsers en wandelaars markeren de randen van het beekdal en sluiten aan op het recreatieve routenetwerk. Deze leiden tot in de dorpen, zodat ook de dorpen weer meer aansluiten bij het landschap. Landhoeve Buitenman vormt de recreatieve poortfunctie naar het beekdal van de Reusel.

In de omgevingsvisie staat voorts geschreven dat de recreatieve druk direct rond de Natuurpoorten hoog is. Deze druk wordt met onderhavige ontwikkeling, namelijk de kleinschalige uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatie, beter verspreid.

Conclusie

Het initiatief draagt bij aan de toekomstvisie van de gemeente met de ontwikkeling van het Reuseldal.

3.4.3 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties

Toetsingskader

De gemeente Reusel-De Mierden heeft een uitwerking gemaakt van de nota Buitengebied in Ontwikkeling, de Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties. De beleidsnotitie dient enerzijds als beleidskader en anderzijds als inspiratiekader. Deze beleidsnotitie geldt voor de verschillende bebouwingsconcentraties (clusters en linten) binnen de gemeentegrenzen om daarmee de kaders van de reikwijdte van de beleidsnota ‘Buitengebied In Ontwikkeling’ (BIO) aan te geven. De notitie richt zich op de kwaliteitsverbetering (i.c. sloop, landschappelijke inpassing) van clusters en linten in ruil voor (extra) mogelijkheden voor verbrede landbouw/landbouw met een neventak, VAB-beleid en Ruimte-voor-Ruimte.

Voor bebouwingsconcentratie Wellenseind is een visie opgesteld. Kenmerkend voor de bebouwingsconcentratie zijn de zichtlijnen richting de beekdalen aan weerszijden van de provinciale weg. Deze zichtlijnen dienen behouden te blijven, waardoor slechts op een enkele locatie nieuwe bebouwing is toegestaan. In het zuiden van de bebouwingsconcentratie is geen nieuwe bebouwing toegestaan, zodat enige afstand blijft gewaarborgd tussen de kern Lage Mierde en de bebouwingsconcentratie.

Beoordeling

Het besluitgebied ligt in de bebouwingsconcentratie Wellenseind. Onderhavig plan voorziet in de bouw van een dierenverblijf, een groente- en kruidenkas en één veldschuur binnen de bebouwingsconcentratie. De nieuwe bebouwing wordt ten westen van de bestaande bebouwing van Landhoeve Buitenman geplaatst.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het initiatief passend is binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.
Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

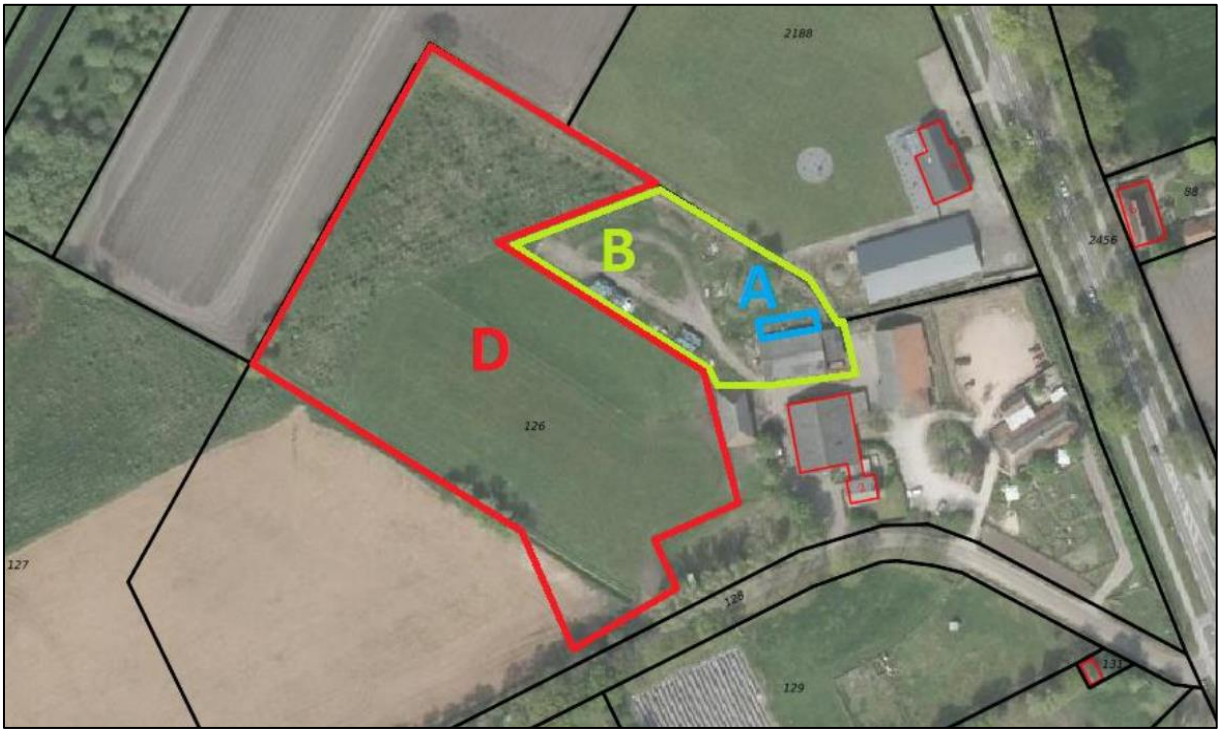
4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling: historisch onderzoek

Econsultancy heeft een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (april 2019). In de rapportage van het bodemonderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen enkele deellocaties, weergegeven op een overzichtskaart. Per deellocatie heeft Econsultancy een advies gegeven voor verder onderzoek. Het onderzoek heeft uitsluitend de locaties bestudeerd waar bebouwing wordt opgericht of bebouwing wordt gesloopt. Onderstaand is deze overzichtskaart weergegeven en is beschreven welke onderzoeksstrategie gevolgd zal worden voor het verkennend bodemonderzoek. Het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 4 bij de toelichting.



Strategie voor verkennend bodemonderzoek, uitgesplitst naar deellocatie. Bron: Econsultancy, 2019.

Deellocatie A

De meest noordelijk gelegen schuur heeft een dak van asbestverdachte materialen. Door regen kan een inspoelingslaag met asbest in de toplaag onder het dak zijn ontstaan. Econsultancy adviseert om noordelijk van de schuur een onderzoek asbest in bodem conform NEN 5707 uit te voeren.

Deellocatie B

Op deze deellocatie zijn er veel bodemvreemde materialen op het maaiveld waargenomen, waaronder puin en de opslag van asbestverdacht materiaal. Tevens is er een verhardingslaag in de bodem aangetroffen. Econsultancy adviseert op deze deellocatie een verkennend bodemonderzoek alsmede een verkennend onderzoek asbest in bodem/puin (NEN 5740/5707) uit te voeren conform de strategie “verdacht, heterogene verontreinigen, niet lijnvormig“ (VED-HE-NL).

Deellocatie D: weiland

Econsultancy adviseert deze deellocatie te onderzoeken volgens de strategie “onverdacht, grootschalig” (ONV-GR). Vooralsnog worden er geen verontreinigingen op deze deellocatie verwacht.

Beoordeling: veldonderzoek

Econsultancy heeft een nader veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de genoemde deellocaties in het historisch bodemonderzoek.

Deellocatie A: spatzone noordelijk gelegen schuur

Zintuiglijk zijn in de grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is 4,6 mg/kg d.s. asbest aangetroffen. Omdat analytisch asbest is aangetoond, wordt de vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie "verdacht" is op het voorkomen van een verontreiniging met asbest, bevestigd. De concentratie is echter dermate laag, dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Deellocatie B: erf

Plaatselijk (inspectiegaten B06 en B07) is op het erf een halfverharding aangetroffen. De halfverharding bestaat volledig uit puin. Het materiaal in de halfverharding is onderzocht op de aanwezigheid van asbest. In de fractie > 20 mm is geen asbest aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm 9,8 mg/kg d.s. asbest aangetroffen.

Plaatselijk zijn in de bovengrond zwakke bijmengingen met puin en houtskool waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de zintuiglijk verontreinigde bovengrond en de zintuiglijk schone boven- en ondergrond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. In de grond is verder zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen.

Omdat analytisch asbest is aangetoond in een funderingslaag, wordt de vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie "verdacht" is op het voorkomen van een verontreiniging met asbest, bevestigd. De concentratie is echter dermate laag, dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Deellocatie D: weiland

Zintuiglijk zijn in de grond geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de zintuiglijk schone boven- en ondergrond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater matig verontreinigd is met nikkel en licht verontreinigd is barium en/of koper.

Omdat het grondwater licht tot matig verontreinigd is met zware metalen, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" formeel te worden herzien. De concentratie nikkel overschrijdt de tussenwaarde en daarmee formeel gezien het criterium voor nader bodemonderzoek. Echter dergelijke diffuse verontreinigingen worden veelvuldig aangetroffen in de regio, zonder dat hiervoor een eenduidige bron aan te wijzen is (verhoogde achtergrondconcentratie). Nader onderzoek hiernaar wordt dan ook niet zinvol geacht.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten van het historisch onderzoek en het verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek (zie bijlage 4) bestaan er geen aanleidingen voor het doen van nader onderzoek. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

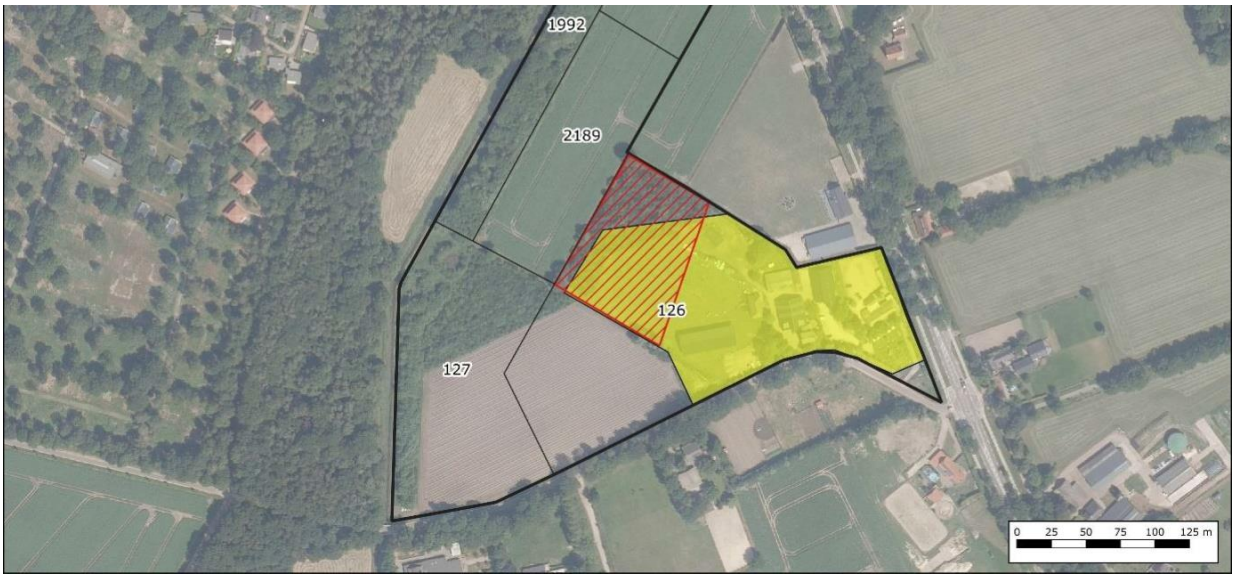
Voor een compleet overzicht van het actuele toetsingskader wordt verwezen naar de hoofdstuk 3, 4 en 5 in de watertoets van Econsultancy. Deze is toegevoegd als bijlage 5 bij onderhavig bestemmingsplan. Het belangrijkste toetsingskader voor dit initiatief is het “Beekherstelplan Reusel-De Mierden”, dat betrekking heeft op een groot deel van het plangebied.

Beoordeling

De waterparagraaf van Econsultancy beschrijft de invloed van het plan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het plan oplegt. Daarnaast worden de waterhuishoudkundige consequenties van het plan hierin meegenomen en omvat het op basis van de gemaakte afwegingen een wateradvies. De belangrijkste bevindingen worden hieronder behandeld. In het wateradvies zijn behoudens de beleidskaders ook de omgevingsaspecten, zoals de hoogteligging, bodemopbouw, hydrogeologie en de grondwaterstanden betrokken.

Ontwatering

De ontwatering zal ten aanzien van de toekomstige (bouw)peilen in de toekomstige situatie niet overal voldoende zijn. Met name aan de oostzijde van perceel H126 zal de ontwateringsdiepte niet overal voldoende zijn. Het rood gearceerde vlak in onderstaande figuur geeft aan waar de ontwatering ten aanzien van het toekomstige bebouwingsvlak (gele vlak) zeer waarschijnlijk niet voldoende zal zijn. Binnen dit gebied zal het bestaande maaiveld deels opgehoogd (moeten) worden.



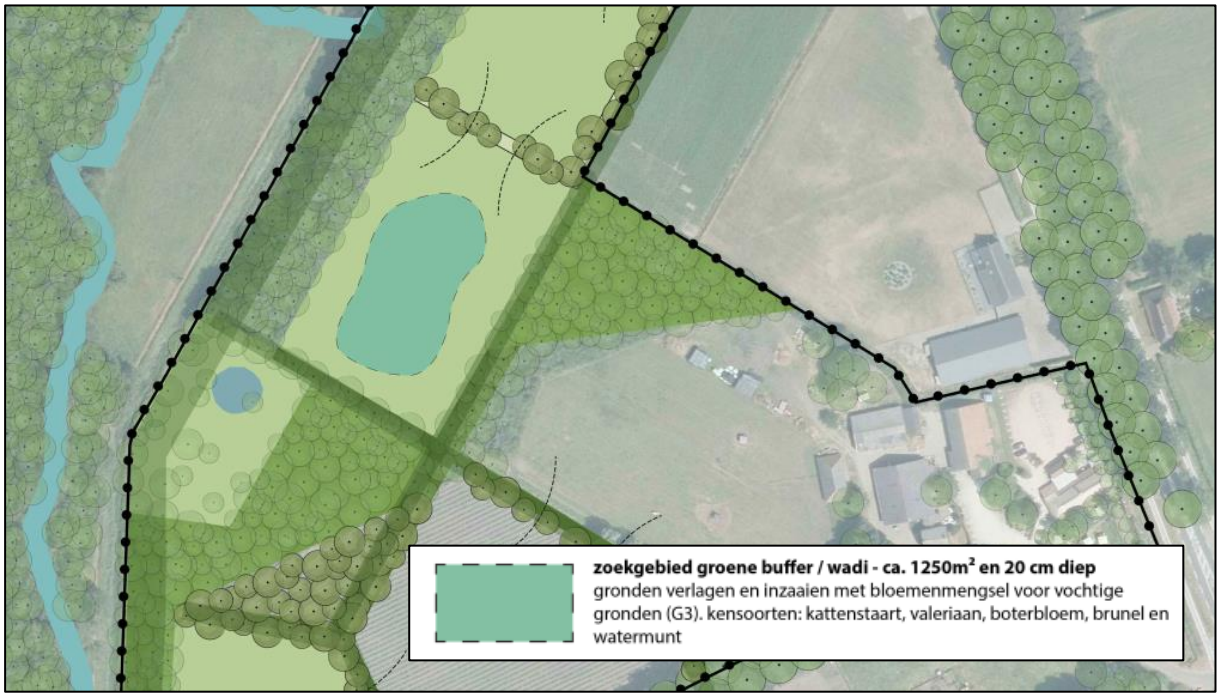
Situering ontwatering (ontwatering binnen rood gearceerd blak is niet voldoende t.a.v. toekomstige functie). Bron: waterparagraaf Econsultancy, 2022.

Waterbergingsopgave

De totale toename verhard oppervlak bedraagt zodoende 3.820 m^2. De nieuwe parkeergelegenheid wordt verhard met grind en is daarmee als volledig onverhard beschouwd. Op basis van de uitgangspunten van de waterbeheerder bedraagt de waterbergingsopgave voor het plan bedraagt ca. 230 m^3 (3.820 m^2 x gevoeligheidsfactor 1,0 x 0,06). In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) conform de uitgangspunten van de waterbeheerder binnen de plangrenzen worden verwerkt. Econsultancy doet daarvoor twee suggesties, namelijk het verbreden van de afwateringssloot ten zuidwesten van het erf of de aanleg van een 'groene buffer' (wadi) op het veld ten zuidwesten van het erf.

De suggestie van Econsultancy is opgepakt. Landhoeve Buitenman heeft een zoekgebied voor de 'groene buffer' (wadi) opgenomen ten noordwesten van het erf. Bij de aanleg van de groene buffer wordt het hemelwater bij voorkeur oppervlakkig getransporteerd naar een natuurlijke laagte waar het vervolgens wordt vastgehouden en kan infiltreren in de bodem. Een dergelijke voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben. Wanneer het maaiveld ter plaatse van het gebied dat aangeduid is als bloemrijkgrasland wordt verlaagd tot een diepte van 0,2 meter is, uitgaande van een talud van 1 op 5, ca. 1.250 m^2 benodigd om de volledige wateropgave van 230 m^3 te kunnen bergen. Het zoekgebied is ongeveer 3x zo groot. Daarmee is er voldoende ruimte om de wateropgave binnen het plangebied te bergen.

Er zijn goede mogelijkheden om regenwater van het erf af te voeren naar de wadi. Daarvoor kan een buis onder de sloot tussen het erf en het bloem- en kruidenrijk grasland worden aangelegd die het water afvoert. Het bloemenmengsel zal tevens het water goed vasthouden. De wadi is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan en gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting in de planregels.



Zoekgebied groene buffer / wadi. Bron: landschappelijke inpassingsplan, Aveco de Bondt, 2022.

Riolering

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijkerwijs wijzigen. In de beoogde waterhuishoudkundige situatie blijft het bedrijfsafvalwater geloosd worden op het gemeentelijk riool. Over de toename is in de hoeveelheid afvalwater die geloosd gaat worden zijn voor alsnog geen exacte gegevens

beschikbaar. Door de gemeente is aangegeven dat de capaciteit van de drukriolering beperkt is en dat tijdens drukke periodes het riool aan de maximale capaciteit zit. Uitbreiding en et aanbieden van meer afvalwater is daardoor niet zomaar mogelijk zonder aanpassingen. De eventuele kosten voor het aanpassen van het riool zijn voor de initiatiefnemer.

Tijdens het verdere planproces zal het toekomstig vuilwater aanbod worden berekend zodat bekeken kan worden welke aanpassingen aan het bestaande riool nodig zijn en of dit technisch ook mogelijk is. Indien aansluiting op het bestaande riool niet haalbaar blijkt zal voor de verwerking van het afvalwater gezocht worden naar alternatieven.

Vergunningaanvraag

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Ten aanzien van het beoogde planvoornemen zullen zeer waarschijnlijk voor de onderstaande onderdelen een watervergunning worden aangevraagd of geldt tenminste een meldingsplicht:

- Toename verhard oppervlak;
- Het graven van water;
- Het plaatsen van kunstwerken;
- Tijdelijke grondwateronttrekkingen, (indien er meer dan 100m3/h wordt onttrokken en/of de onttrekking langer dan een half jaar en/of op meer dan 9 meter diepte plaatsvindt);
- Tijdelijke lozingen van bemalingswater (indien er meer dan 100m3/h wordt onttrokken en/of de onttrekking langer dan een half jaar en/of op meer dan 9 meter diepte plaatsvindt).

Een deel van het plangebied betreft gronden die in eigendom zijn van het waterschap. Vanzelfsprekend dient Landhoeve Buitenman alleen vergunningen voor bovenstaande activiteiten aan te vragen en/of een melding te doen, voor zover deze op (pacht)gronden van Landhoeve Buitenman plaatsvinden.

Keur en toetsingskaders Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is op kaartbeelden van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen in een gebied voor ‘attentiezone waterhuishouding’, ‘behoud en herstel van watersystemen’, ‘regionale waterberging’ en ‘reservering waterberging’. Hoe het plan daar rekening mee houdt is te zien in de betreffende provinciale toetsingskaders in paragraaf 3.3.2.8 t/m 3.3.2.11. Dit is tevens behandeld in de waterparagraaf van Econsultancy (bijlage 5).

Duurzaam waterbeheer

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt gebruik geen gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding wordt het landelijke beleid gevolgd. Voor bestrijding op verhardingen zal gebruik, voor zover toegestaan, plaats vinden door branden, heet water en/of borstelen.

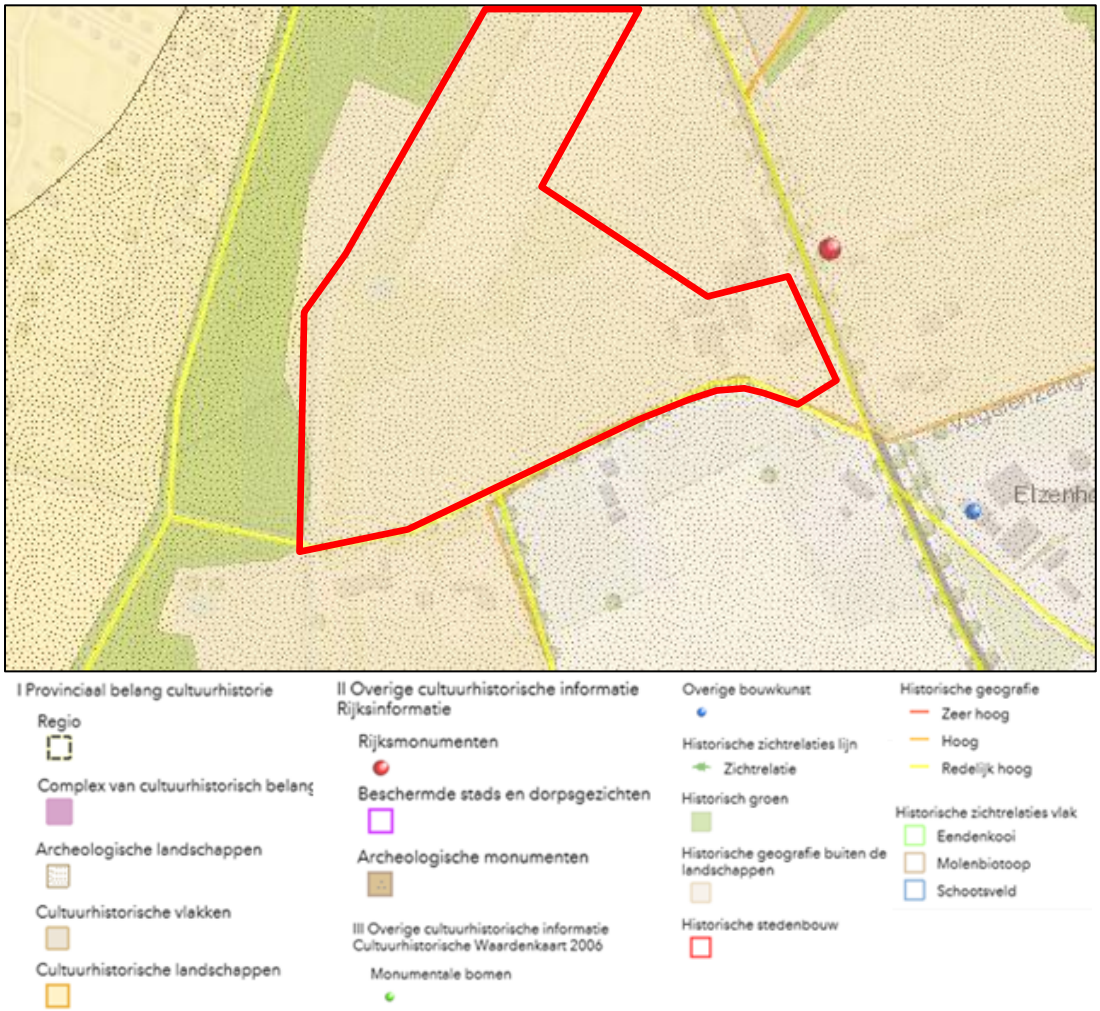
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot realisatie van de waterberging. Waar nodig wordt er bij de uitvoering van het initiatief een watervergunning aangevraagd en/of een melding gedaan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

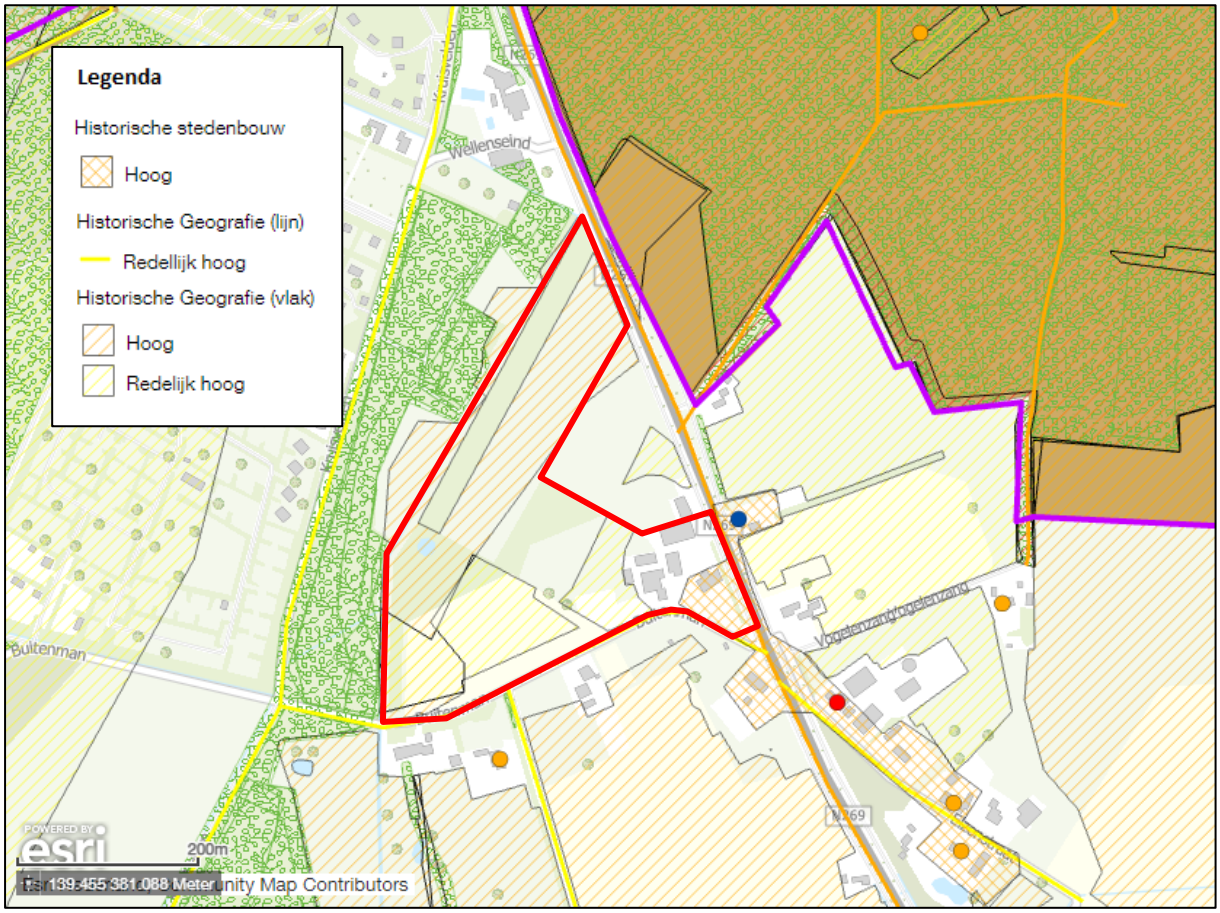
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Met de rode contour is het plangebied geduid.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede Interactieve erfgoedkaart Reusel-De Mierden. Met de rode contour is het plangebied geduid.

Beoordeling

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch vlak van de Kempen. Deze vlakken van historische geografie zijn op de gemeentelijke kaart gewaardeerd als 'hoog' en 'redelijk hoog'.

Op de gemeentelijke kaart is de herberg onderdeel van het gehucht 'Wellenseind'. De westelijke graslanden van het plangebied hebben de duiding 'historisch vlak – hoog' (Beemden) en maken onderdeel uit van het Beekdal van Stroom en Reusel. De aspergevelden in het plangebied (zuidwesten) hebben de duiding 'historisch vlak – redelijk hoog' en hebben de benaming Oude Akkers.

Het gebied ten zuiden van Tilburg staat bekend als de Kempen en bestaat uit een zwak golvend landschap, doorsneden door de beken Reusel, Spruitenstroompje, Rovertsche Leij, Poppelsche Leij en Leij. De bodem is opgebouwd uit oude zand- en leemlagen, waarover dekzand is afgezet. Tussen deze beekdalen liggen uitgestrekte plateaus. De beekdalen bestonden uit broekbos, een nat bos van elzen, essen en wilgen op een venige bodem. De

hogere, droge delen van het terrein waren ingenomen door eiken-berkenbos en daar waar het natter was kon men grote open veengebieden en natte heidevelden verwachten, met hier en daar vennen. Behalve de dorpen lagen er tal van kleinere buurtschappen en individuele boerderijen, die deel zijn gaan uitmaken van de landgoederen of zijn verdwenen.

Aan het eind van de 19e eeuw zijn ten zuiden van Tilburg en bij Esbeek enkele grote landgoederen aangelegd: landgoed De Utrecht en landgoed Gorp en Roovert. Landgoed De Utrecht heeft zijn naam te danken aan de levensverzekeringsmaatschappij De Utrecht die op de grens van Nederland en België een groot ontginningsproject ondernam als geldbelegging. De maatschappij kocht grote heidevelden en liet deze door de Nederlandse Heidemaatschappij ontginnen en inrichten. Aanvankelijk was het doel vooral gericht op de houtproductie, maar in de loop van de twintigste eeuw is de inrichting mede bepaald door recreatieve en landschappelijke doelen. Tegenwoordig is ook natuurontwikkeling op dit enorme landgoed van belang.

De Kempen bestaan uit een ensemble van oude en jongere landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de middeleeuwse hoeves en buurtschappen (met kleine akkercomplexen) die de kern vormden van de landgoederen of die daarin zijn opgenomen. Voor dit landschap zijn de volgende doelstellingen van toepassing:

- Versterking van het contrast tussen oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden;
- Versterking van het natte karakter van beekdalen en (voormalige) vennen;
- De natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit;
- Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door de vergroting van de beleving.

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt getracht om cultuurhistorie terug te brengen naar het plangebied. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de regels. De agrarische gronden worden heringericht als weide en hooiland, waarmee het landgebruik weer correspondeert met het historische landgebruik omstreeks het jaar 1900. Het landschappelijk inpassingsplan neemt diverse lijnelementen omstreeks het jaar 1900 op in het landschap. Tevens blijft één oude akker behouden. Resumé wordt het historische cultuurlandschap van de Kempen hersteld.

De graslanden en de akkers worden ingericht worden als bloem- en kruidenrijk grasland. Deze kunnen beweid worden met vee, zoals het Kempische heideschaap. Hiermee wordt een onderdeel van de lokale cultuurhistorie weer in ere hersteld. Het landschap wordt bovendien opengesteld voor recreanten.

De herberg blijft bestaan als onderdeel van het gehucht ‘Wellenseind’. Door passend bestemming als ‘Recreatie’ blijft onderhoud vaan de herberg mogelijk.

Conclusie

Het voornemen herstelt de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken)

rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

In het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – archeologische verwachtingswaarde' toegekend. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Econsultancy heeft in maart 2019 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is toegevoegd als bijlage 6 bij de toelichting.

Op basis van de gegevens van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in het overgangsgebied van een laaggelegen beekdal naar een hoge dekzandrug ligt. Deze situatie is aantrekkelijk voor de jagers-verzamelaars tijdens het Paleolithicum en Mesolithicum. Er geldt een hoge verwachting voor deze periodes. Tijdens het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen worden de nederzettingen met name gesitueerd op de hogere delen van de dekzandrug. Er worden dan ook geen nederzettingssporen verwacht. Mogelijk is het gebruik voor begravingen. Er geldt een middelhoge verwachting voor het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen. Ook voor de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd geldt een middelhoge verwachting. Het plangebied ligt buiten de historische kern en ook op de historische kaarten is geen bebouwing zichtbaar. Mogelijk zijn er sporen van agrarisch gebruik aanwezig.

Uit het booronderzoek blijkt dat onder de bouwvoor een 30 tot 55 cm dikke verstoring aanwezig is Deze verstoring is aangetroffen tot een diepte van 70-100 cm –mv. De verwachte enkeerdgrond is niet meer aanwezig, met uitzondering van boring 4 en 5. De scherpe overgang van de enkeerdlaag naar de C-horizont wijst mogelijk op afgraving van de grond voordat de enkeerdlaag is opgeworpen. Er kan niet worden geconcludeerd hoeveel cm van de C-horizont zijn afgegraven vanwege het gebrek aan een intacte bodemopbouw in het plangebied.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

De gemeente Reusel-De Mierden (in deze ODZOB) stemt niet in met het selectieadvies van Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Het plangebied zou 70-100 cm diep verstoord zijn tot op het onderliggende dekzand. Dit zou veroorzaakt kunnen zijn door afgraving of door de teelt van asperges. Of het onderliggende dekzand verder diep verstoord is, kan niet worden aangetoond. Omdat geen duidelijkheid bestaat over de bodemverstoring en of hiermee ook de archeologische laag die zich bevindt in het onderliggende dekzand, is aangetast, kan de archeologische verwachting nog niet worden bijgesteld. De archeologische waarde van het plangebied is dan ook nog onvoldoende duidelijk.

Omdat uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat de kans op archeologische waarden in het plangebied hoog is, dient er overal waar in het plangebied bodemingrepen dieper dan 50 cm gepland staan of met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek en zo nodig een doorstart naar een opgraving te worden uitgevoerd.

Archeologisch vervolgonderzoek gaat plaatsvinden in het stadium van een concrete omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van een of meerdere gebouwen. In de planregels wordt de vigerende planologische dubbelbestemming overgenomen. Resten blijven daarmee in situ bewaard.

Conclusie

Voorlopig wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – archeologische verwachtingswaarde' gehandhaafd. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient een archeologisch proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Indien het proefsleuvenonderzoek uitwijst dat in het plangebied daadwerkelijke, behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn en deze door de beoogde ontwikkeling zullen worden aangetast, er rekening gehouden dient te worden met een 'directe doorstart' naar het opgraven van een deel of delen van het terrein. Het besluit hierover ligt bij de gemeente.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en her-plantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

Beoordeling

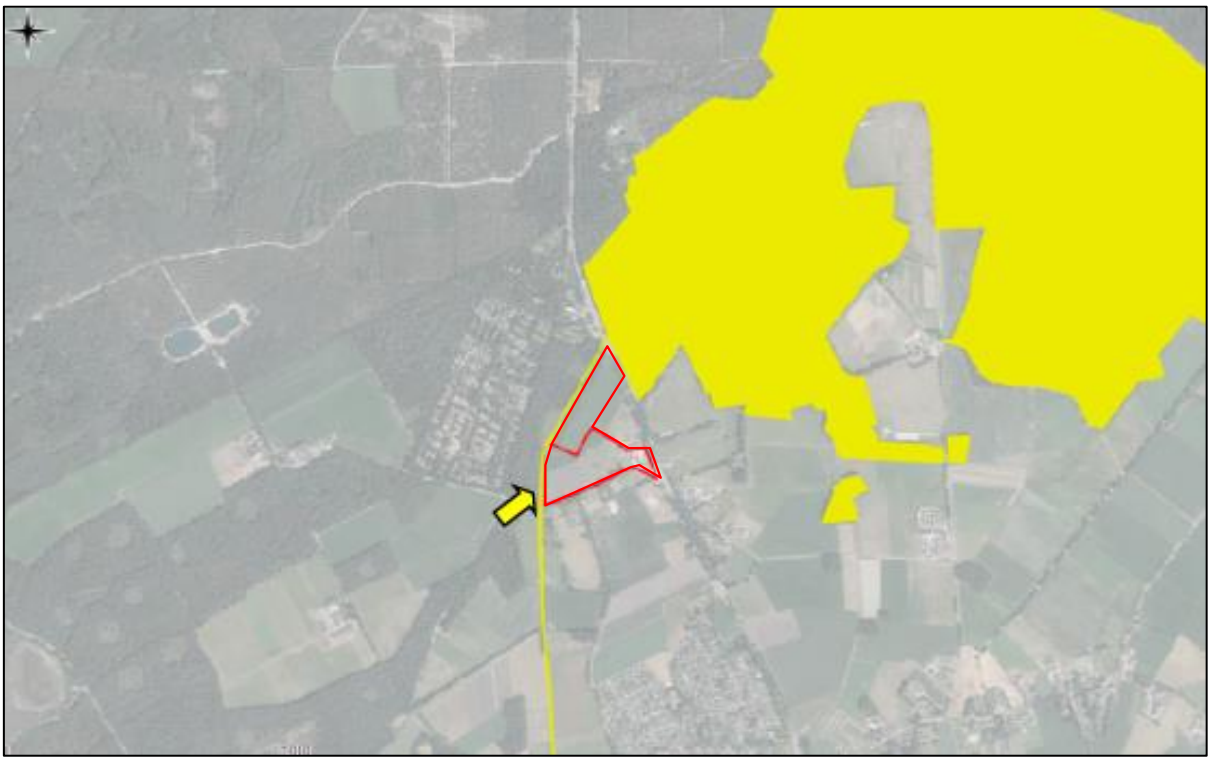
Econsultancy heeft een toets gebiedsbescherming uitgevoerd (mei 2019). De resultaten daarvan worden onderstaand besproken. De onderzoeksrapportage is toegevoegd als bijlage 8 bij de toelichting.

<u>Natura 2000</u>

De onderzoekslocatie is gelegen in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kempenland-West, bevindt zich aangrenzend aan de westzijde van de onderzoekslocatie en op circa 200 meter afstand ten noordoosten van de onderzoekslocatie. Binnen de inrichting

zal in een dierenverblijf rundvee gehouden worden. Het houden van rundvee betekent ook een ammoniakemissie, die leidt tot stikstofdepositie op gevoelige fauna binnen Natura 2000 gebieden. Overige bedrijfsactiviteiten zijn ook meegenomen in de aanvraag, zoals het gebruik van landbouwmachines en de verkeersaantrekkende werking. De modelberekening gaat uit van 40 zoogkoeien en bijbehorend 27 stuks rundvee.

Er is reeds door de provincie Noord-Brabant een vergunning Wet natuurbescherming verleend voor 280,8 kg NH3/jaar (Definitieve beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, kenmerk: Z/069681-119471, d.d. 14 september 2018). Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.



Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van Natura 2000. Bron: Econsultancy, mei 2019.

Natuur Netwerk Brabant

De westzijde van onderzoekslocatie maakt deel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Het betreft nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting) en vochtig bos met productie.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De omgevingscondities zullen ten opzichte van de oorspronkelijk situatie mogelijk veranderen. Er is reeds een nee, tenzij-toets uitgevoerd bij de aanvraag Wet natuurbescherming en dit is namens de provincie akkoord bevonden in het vaststellingsbesluit van de vergunning Wet natuurbescherming.

Houtopstanden

De te kappen bomen aan de noordzijde op de onderzoekslocatie vallen onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. Bij het verwijderen van deze bomen dient een melding gedaan te worden. Aangezien de bomen niet op dezelfde locatie terug geplant kunnen worden, dient tevens een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Conclusie

Onderhavig initiatief kan voldoen aan de vereisten ten aanzien van gebiedsbescherming. De vergunning Wet natuurbescherming is verleend voor een ammoniak-plafond van 280,8 kg NH3/jaar. Activiteiten, zoals het tijdelijk houden van rundvee en schapen, zijn toegestaan tot het plafond op basis van de Wet natuurbescherming en Wet milieubeheer. Deze verplichting is opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Ten tijde van realisatie van het roundhouse dierenverblijf wordt een milieumelding gedaan met een exacter aantal schapen en runderen.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming 'Natuur' opgenomen voor het westelijk deel van het plangebied dat is gelegen binnen Natuur Netwerk Brabant.

4.6.2 Flora en fauna I (quickscan)

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.
Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Econsultancy heeft in opdracht van initiatiefnemer een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Buitenman 2 te Lage Mierde. Econsultancy heeft een quickscan flora & fauna uitgevoerd (mei 2019). De resultaten daarvan worden onderstaand besproken. De onderzoeksrapportage is toegevoegd als bijlage 8 bij de toelichting.

De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsmatige activiteiten uit te breiden middels de gefaseerde aanleg van de veldschuur (fase I); de realisatie van een kas met daarin (biologische) tuinbouw, een horecagelegenheid met buitenterras, een informatiecentrum en de bouw van een dierenverblijf voor het houden van zoogkoeien (fase II). Tevens zullen er renovatiewerkzaamheden plaatsvinden.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de tabel hieronder. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	kerkuil en steen-uil	ja	ja	nee (fase I) ja (fase II)	mogelijk	nader onderzoek is voor fase I niet noodza-kelijk, de aanleg van de schuur in fase I werkzaamheden uitvoeren volgens een ecologisch werkprotocol. voor de herontwikkeling in fase II nader onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid en functionaliteit van het leefgebied van de kerkuil en/of steenuil
	torenvalk	ja	ja	nee	nee	torenvalk kast onder ecologische begelei-ding voorafgaand aan fase II buiten de kwetsbare periode verplaatsen
	algemeen	ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	ja	ja	mogelijk	indien er sloop- en/of renovatiewerkzaam-heden plaatsvinden, nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de schuren
	foerageergebied	ja	ja	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebon-den zoogdie-ren	steenmarter	ja	ja	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de aanwezigheid van de steenmarter vóór de start fase II
	kleine marter-achtigen	ja	ja	ja	mogelijk	nader onderzoek naar de aanwezigheid van kleine marterachtigen vóór de start fase II
	algemene grondgebonden	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën	alpenwatersla-mander	ja	mogelijk	nee	mogelijk	werkzaamheden uitvoeren volgens ecolo-gisch werkprotocol. indien er dempingen plaatsvinden, nader onderzoek naar alpen-watersalamander.
	poelkikker en vinpootsalaman-der	ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	indien er dempingen plaatsvinden, nader onderzoek naar poelkikker en vinpootsala-mander
	algemene soorten	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen. Bron: Econsultancy, mei 2019.

Conclusie fase I

Voor de uitvoering van de werkzaamheden in fase I is geen nader onderzoek benodigd naar beschermde soorten. In verband met het aantreffen van een kerkuilenkast en een steenuilenkast in een van de schuren op de

onderzoekslocatie, dienen voor de realisatie van de veldschuur in fase I de werkzaamheden te worden uitgevoerd volgens een ecologisch werkprotocol.

Conclusie fase II

Vóór de start van fase II dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar kerkuil, steenuil, kleine marterachtigen, amfibieën en steenmarter. Indien er sloop- en/of renovatiewerkzaamheden aan de schuren plaatsvindt, dient een nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd. De toren-valkkast die op de locatie aanwezig is dient buiten de kwetsbare periode onder ecologische begeleiding te worden verplaatst vóór de start van fase II. Indien uit het nader onderzoek blijkt dat beschermde soorten verstoring ondervinden van de voorgenomen herontwikkelingen, zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming waarschijnlijk niet te voorkomen. In dit geval dient met behulp van een ecologisch projectplan een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden bij provincie Noord-Brabant.

Ten allen tijden dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht ten opzichte van algemene grondgebonden zoogdieren, algemene broedvogels en algemene amfibieën.

4.6.3 Flora en fauna II (aanvullend soortenonderzoek)

Veldbiologische Werken heeft in 2020 onderzoek gedaan naar marterachtigen, uilen en vleermuizen. De rapportages daarvan zijn respectievelijk opgenomen als bijlage 9, 10 en 11 van onderhavige toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies behandeld.

Bevindingen marterachtigen

Wildcamera's hebben waarnemingen van (kleine) marterachtigen opgenomen. Uit de opnames kan worden afgeleid dat deze dieren delen van de planlocatie gebruiken als corridor van en naar hun foerageergebied. De corridor bestaat uit een vrij lage, smalle houtsingel waarin een houtril verweven is. Het foerageergebied bevindt zich niet op de planlocatie. Het exacte foerageergebied kon echter niet gelokaliseerd worden, maar bevindt zich op grotere afstand van het plangebied globaal bij de beek de Reusel met omliggend bos, wilgenstruweel en weides (deze aanname is op basis van mondelinge mededelingen van verschillende waarnemingen omwonenden). Bij schuren, woning en op het erf werden geen (sporen van) marterachtigen waargenomen.

Door de toekomstige geplande ingreep kan de corridor voor marterachtigen worden aangetast. Hierdoor is een ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk. Vanwege de aanwezigheid van voldoende leefgebied voor marters in de directe leefomgeving, ligt het in de lijn der verwachting dat ontheffing wordt verleend.

Bevindingen kerkuil en steenuil

Er zijn gedurende de onderzoeken in het voorjaar geen paartjes waargenomen van Steenuil of Kerkuil. Er zijn geen broedgevallen geconstateerd in de reeds aanwezige schuren. Wel zijn er in één van de schuren meerdere sporen van Kerkuil aan getroffen in de vorm van braakballen en krijtstrepen. In de onderzoeksperiode juni en juli is de situatie t.a.v. Kerkuil anders. Er wordt activiteit van de Kerkuil waargenomen, er wordt geblazen vanuit de nestkast in één van de schuren en in juli wordt een uitgevlogen 'jong' op de grond waargenomen, waarbij een van de ouders in de nabijheid overvliegt.

De Kerkuil maakt intensief gebruik van de omgeving van de planlocatie. De Kerkuil is niet waargenomen bij of in overige schuren en maakt van deze schuur geen gebruik.
De werkzaamheden die zullen worden uitgevoerd in het plangebied zijn de sloop van schuur C en het opruimen van achterliggend terrein met opslag van steen en rommel. Met de sloop van schuur C in de nabijheid van de uilenkast in schuur B kan verstoring optreden voor Kerkuil in schuur B.

Het is daarom van belang om:
1. Buiten de kwetsbare periode van Kerkuil werken
2. Een alternatieve locatie aan te bieden (reeds aanwezig in schuur A)
3. Het habitat in bestaand gebied of nieuw gebied te verbeteren
4. Een uilendeskundige in te schakelen
5. Een ecologisch werkplan op te stellen

Dit mitigatieplan voor de kerkruil en de torenvalk is reeds in gang gezet, daarmee is een ontheffing Wet Natuurbescherming niet benodigd.

Bevindingen vleermuis

Omliggende opgaande zomen met aanplant van Elzen (Elzensingel) en ander groen ondergaan geen verdere ingreep. Daarmee wordt de lijnvorming/ omzoming rond de planlocatie niet veranderd. Aanwezige bomenlaan ondergaan geen verdere wijziging en de corridors die de omliggende singels vormen, blijven onveranderd. Het is redelijkerwijs niet aannemelijk dat aantasting van vliegroutes of foerageergebied zal ontstaan bij verwezenlijking van de voorgenomen plannen. Een ontheffing Wet natuurbescherming t.a.v. aantasting vliegroutes en foerageergebied niet nodig. Evenwel dient rekening gehouden te worden met het plaatsen van geschikte lichtbronnen binnen het plangebied. Aangezien er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld is het redelijkerwijs niet aannemelijk dat de Wet natuurbescherming ten aanzien van vaste rust- of verblijfplaatsen wordt overtreden.

Conclusie

Ten aanzien van marterachtigen dient een ontheffing Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd. Deze wordt aangevraagd voorafgaand de bouw van de groente- en kruidenkas. Vanwege de aanwezigheid van voldoende alternatief leefgebied voor marterachtigen, is ontheffing mogelijk.
Voor de kerkuil en de torenvalk is een mitigatieplan in uitvoering. Daarmee is een ontheffing Wet Natuurbescherming niet nodig.
Aanvullend onderzoek naar vleermuizen heeft inzichtelijk gemaakt dat met het initiatief het foerageergebied van de vleermuis niet wordt aangetast. Er zijn voor de vleermuis geen maatregelen noodzakelijk, noch is een ontheffing Wet Natuurbescherming benodigd.

4.7 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Recreatieverblijven zijn niet als geluidsgevoelige objecten aangemerkt, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor deze functies niet noodzakelijk is. Binnen het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten opgericht.

Conclusie

Het wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Motivatie gemengd gebied

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als gemengd gebied.
Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen reeds een hogere milieubelasting kent. Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt als volgt omschreven in de VNG-publicatie:
“Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct

langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen."

Landhoeve Buitenman ligt direct langs de hoofdstructuur, aan een bebouwingslint waar diverse functies voorkomen (recreatie, agrarische bedrijven, horeca). Derhalve is sprake van een gemengd gebied en gelden er kleinere richtafstanden.

Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een recreatiebedrijf mogelijk waardoor ter plaatse een bestaande milieu-inrichting (akkerbouwbedrijf met bouwvlak van milieucategorie 3.2) wordt omgezet naar een recreatiebedrijf (tevens milieucategorie 2).

De Raad van State maakt in haar rechtsoverwegingen eveneens gebruik van bovenvermelde cursieve passage, afkomstig uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Zo is bij een vergelijkbare casus aan de Laag Beugt 3c te Heeswijk-Dinther. De Afdeling van mening geweest dat aldaar sprake was van een gemengd gebied: 'De Afdeling is van oordeel dat de raad gelet op de omschreven omliggende bedrijvigheid en op de vrij hoge verkeersintensiteit op de Laag Beugt heeft kunnen uitgaan van een gemengd gebied. Bij het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied komen namelijk vrijwel geen andere functies voor, terwijl rondom het plangebied verschillende bedrijven zijn gevestigd en het perceel aan een drukke verkeersweg ligt.' [ECLI:NL:RVS:2017:1187, r.o. 12.1 en 12.2].

In vergelijking met bovenstaande casus, is onderhavig plangebied gelegen aan een vele malen drukkere verkeersader. Tevens is sprake van de ligging in een bebouwingslint met een gelijke mate van functiemenging.

Uit jurisprudentie van de Raad van State komt herhaaldelijk naar voren dat de Afdeling bij de beoordeling van de kwestie of een plangebied is gelegen in een gemengd gebied altijd en uitsluitend een beroep doet op de zelfde passages uit de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' Enkele voorbeelden zijn een zaak in Horst a/d Maas [ECLI:NL:RVS:2012:BV5119: r.o. 2.6.8,] en een zaak in Waddinxveen [ECLI:NL:RVS:2015:1177: r.o. 3.1, 3.3, 3.3.1 en 3.3.2].

Motivatie categorie 2 bedrijf

Voor de beoordeling of er sprake is van een bedrijf behorende tot milieucategorie 1 of 2 wordt de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Gelet op jurisprudentie zijn ook bedrijven mogelijk die op grond van deze lijst behoren tot milieucategorie 3.1 of hoger, maar die gelet op de concrete ontwikkeling vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf.

In de bestaande situatie is sprake van een bestaand vollegrondsteeltbedrijf met horeca. Plattelandsonderneming Landhoeve Buitenman is in de huidige situatie met name gericht op dagrecreatie. De horeca is voor de plattelandsonderneming in de bestaande situatie al de grootste bron van inkomsten. Met de ontwikkeling worden meer activiteiten ontplooid omtrent dagrecreatie (horeca, rondleidingen, workshops) en verblijfsrecreatie (bed & breakfast en gastenverblijven). Het leveren van producten uit eigen teelt en van eigen veestapel vormt in de toekomstige situatie een ondergeschikte activiteit van het recreatiebedrijf.

Navolgend worden alle toekomstige activiteiten binnen het recreatiebedrijf uiteengezet.

Activiteiten Landhoeve Buitenman			
Onderdeel	**Milieucategorie & SBI-code VNG**	**Richtwaarde VNG gemengd gebied**	**Aspect met grootste richtafstand**
Bestaande inrichting			
bedrijfsgebouwen akkerbouw	2 SBI-2008 011	10 m	geluid
café in herberg met terras	1 SBI-2008 561	0 m	-
boerderijwinkel	1 SBI-2008 47	0 m	-
bed & breakfast	1 SBI-2008 5510	0 m	-
parkeerterreinen	2 SBI-2008 5221	10 m	geluid
Met uitbreiding			
café in kas met terras	1 SBI-2008 561	0 m	-
gastenverblijf	1 SBI-2008 5510	0 m	-
bedrijfsgebouw akkerbouw	2 SBI-2008 011	10 m	geluid
dierenverblijf voor rundvee	3.2 SBI-2008 0141/0142	50 m	geur

Uit bovenstaande analyse van alle activiteiten binnen het recreatiebedrijf blijkt dat bijna alle activiteiten van het recreatiebedrijf te typeren zijn als een categorie 1 of categorie 2 activiteit ingevolge de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De enige uitzondering hierop vormt het dierenverblijf voor rundvee. Dit betreft een categorie 3.2 functie. Zoals eerder in dit rapport aangegeven wordt het dierenverblijf ter verbetering van de beleving van de dagrecreanten gebruikt. Derhalve kan dit verblijf als ondergeschikt aan de recreatieve activiteiten worden beschouwd. Bovendien is het dierenverblijf kleinschalig. In het kader van de Wet natuurbescherming is door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 14 september 2018 een vergunning verstrekt voor het houden van 67 dieren, waarvan 40 zoogkoeien en 27 stuks bijbehorend vrouwelijk jongvee (kenmerk: Z/069681-119571).

Het dierenverblijf wordt uitsluitend mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Recreatie – 5' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dierenverblijf'. Bovendien is rekening gehouden met de positionering van het dierenverblijf ten opzichte van omliggende gevoelige objecten (woningen) waardoor (geur)overlast door derden minimaal zal blijven. De afstand van het dierenverblijf (gemeten vanaf de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dierenverblijf') tot het dichtstbijzijnde gevoelige object bedraagt 104 meter (de woning aan de Buitenman 1), daar een afstand van minimaal 50 meter is vereist. De totale bedrijfsvoering is derhalve vergelijkbaar met die van een categorie 2 bedrijf.

Beoordeling

Bij de beoordeling van een project voor de ontwikkeling van een bestaand agrarisch bedrijf tot recreatiebedrijf moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van

omliggende gevoelige objecten. Anderzijds moet getoetst worden of ter plaatse van gevoelige functies binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Navolgend is getoetst aan de richtafstanden voor Landhoeve Buitenman, een recreatiebedrijf dat is te typeren als een categorie 2 functie ingevolge de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Landhoeve Buitenman			
Bedrijf en SBI-2008 code	**Locatie**	**Richtwaarde VNG gemengd gebied**	**Aspect met grootste richtafstand**
Recreatiebedrijf Landhoeve Buitenman	Buitenman 2	10 m	geluid
Gevoelige objecten			
Object	**Locatie**	**Afstand tot Landhoeve Buitenman**	**Voldoet aan richtafstand?**
woning	Wellenseind 5	28 m	ja
woning	Wellenseind 6	29 m	ja
woning	Wellenseind 4	38 m	ja
woning	Wellenseind 3	33 m	ja
woning	Buitenman 1	26 m	ja

De nabij gelegen gevoelige objecten liggen op een afstand tussen de 25 en 40 meter van het plangebied. Uit de beoordeling (zie milieuzoneringenkaart) blijkt dat ruimschoots aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' tot nabijgelegen gevoelige objecten wordt voldaan. Rondom de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dierenverblijf' is met een richtwaarde getoetst van 50 meter, omdat hier een dierenverblijf voor rundvee kan worden opgericht. Het dichtstbijzijnde gevoelige object ten opzichte van het dierenverblijf bedraagt de woning Buitenman 1. Met een gemeten afstand van 104 meter wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van het initiatief een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd ter plaatse van omliggende gevoelige objecten.

Rondom het plangebied bevinden zich enkele omliggende bedrijven. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van. Op basis van de kamer van koophandel is voor de relevante percelen vastgesteld welke bedrijfsvoeringen aanwezig zijn. In onderstaande tabel is hiervan een overzicht weergegeven, waarbij de van toepassing zijnde SBI-code, milieucategorie en aan te houden richtafstanden zijn weergegeven.

Uit de tabel hierna blijkt dat geen van de omliggende bedrijven een overlapping heeft met de richtafstand tot het plangebied. Hinder in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar mag dan ook niet worden verwacht ter plaatse van het plangebied. Omgekeerd zullen de bestaande bestemmingen niet in hun huidige bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied.

Overzicht bedrijven in de omgeving				
Bedrijf en SBI-2008 code	**Locatie**	**Max. milieucat.**	**Richtwaarde VNG gemengd gebied**	**Afstand tot plangebied**
Rundveehouderij 0141,0142	Elzenstraat 6/8	3.2	50 m	110 m
Transformatorgebouw 35, C1	Omgeving Adellaan/Adelstraat	2	10 m	45 m

Aldus wordt met het onderhavige bestemmingsplan voldaan aan de richtwaarden zoals die gelden volgens de VNG-publicatie. Omdat echter sprake is van een recreatiebedrijf met diverse functies is maatwerk in onderhavig geval op zijn plaats. Daarvoor biedt een akoestisch onderzoek industrielawaai uitkomst. Daarmee wordt het effect van de totale inrichting na uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op omliggende gevoelige bestemmingen/objecten onderzocht. Verslaggeving van het akoestisch onderzoek is opgenomen in onderstaande paragraaf.

Onderzoek bedrijven en milieuzonering met akoestisch onderzoek industrielawaai

Wematech heeft in juli 2022 in een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd als bijlage 12. Met het onderzoek is nagegaan in welke mate hinder op kan treden vanuit de omgeving ter plaatse van het plangebied aan de Buitenman 2 te Lage Mierde, waar de realisatie van dag- en verblijfsrecreatie mogelijk wordt gemaakt. Tevens is onderzocht in welke mate hinder kan optreden vanwege het recreatieterrein ter plaatse van de omliggende gevoelige objecten.

Hiertoe is een inventarisatie gemaakt van mogelijk belemmerende bestemmingen in de omgeving van het plan op basis van de vigerende bestemmingsplannen. In voorliggend onderzoek is voor de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009”, ‘Wellenseind 3’, ‘Buitengebied 2009, partiele herziening Buitenman 2’ en ‘Landgoed Wellenseind’ beoordeeld welke bestemmingen relevant zijn en mogelijk hinder (geur, stof, geluid en gevaar) ter plaatse van het plangebied kunnen veroorzaken.

Tevens is voor de bestemmingen die binnen het plangebied zijn gelegen beoordeeld of mogelijk hinder verwacht mag worden. Voor de bestemmingen die een overlap hebben met het initiatief dan wel met omliggende gevoelige bestemmingen (als gevolg van de bestemmingen binnen het plangebied) is nader beschouwd welke bedrijven daadwerkelijk aanwezig zijn.

Uit het hinderonderzoek is gebleken dat geen van de omliggende bedrijven een overlap hebben met het plangebied, waardoor hinder (geur, stof, geluid en gevaar) als gevolg van deze bedrijven niet mag worden verwacht ter plaatse van het plangebied. Omgekeerd zullen de bestaande bestemmingen niet in hun huidige bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en het doorlopen stappenplan uit de VNG publicatie is gebleken dat voor de aspecten stof, geur en gevaar geen relevante hinder mag worden verwacht ter plaatse van omliggende gevoelige objecten als gevolg van de planontwikkeling.

Uitgangspunten akoestisch onderzoek industrielawaai

De recreatieve bedrijfsvoering van Landhoeve Buitenman (plangebied) heeft echter wel een overlap met enkele omliggende gevoelige bestemmingen (woningen) voor het aspect geluid. Om de daadwerkelijke geluidbelasting ter plaatse van de gevoelige objecten vast te kunnen stellen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Binnen de bestemming recreatie zijn/worden diverse activiteiten/ voorzieningen geprojecteerd, te weten een:

- herberg met terras;
- logeeraccommodatie met terras;
- kantoor/ werkplaats;
- bedrijfswoning;
- opslagschuur;
  groente en kruidenkas met winkel en restaurant met terras (horeca categorie B);
- roundhouse stal met rundvee en/of schapen;
- landbouwschuur (opslag landbouwvoertuigen en voer);
- kleinschalige biologische landbouw;
- diverse parkeerplaatsen.

Conclusies

Uit het onderzoek is gebleken dat als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie niet aan de normstelling van zowel de ruimtelijke ordening als de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het toepassen van BBT-maatregelen is hierdoor noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat aan de normstelling voor de ruimtelijke ordening en de milieuwetgeving kan worden voldaan indien de navolgende geluidreducerende maatregelen worden toegepast:

- Het geluidniveau in zowel het restaurant/ feestzaal en in het café zal teruggebracht moeten worden voor de representatieve bedrijfssituatie. In onderstaande tabel zijn de ten hoogst toelaatbare geluidniveaus in het restaurant/feestzaal en het café per periode weergegeven.
- Ter plaatse van de noordzijde van de herberg wordt een afschermende voorziening om het terras geplaatst met een lengte van ca. 8 meter en een hoogte van 2 meter.
- Ten zuiden van de verblijfsrecreatie wordt een afschermende voorziening om het terras geplaatst met een lengte van ca. 12 meter en een hoogte van 2,1 meter.
- De inham ter plaatse van de zuidgevel van de herberg dient dichtgezet te worden (bijvoorbeeld met een glazen wand).

Ruimte	Toegestaan binnenniveau [dB(A)]		
	Dagperiode 07.00-19.00 uur	Avondperiode 19.00-23.00 uur	Nachtperiode 23.00-07.00 uur
Restaurant/feestzaal	82	80	80
Café	82	82	80

Maximale geluidniveaus

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de optredende maximale geluidniveaus ten hoogste 62/59/59 dB(A) in respectievelijk de dag-/ avond- en nachtperiode wordt berekend. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 70/65/60 dB(A) conform zowel de VNG-publicatie als de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

Indirecte hinder

Uit de rekenresultaten blijkt dat ten hoogste 39 dB(A) etmaalwaarde wordt berekend ter plaatse van de woning van derden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de VNG-publicatie.

Ruimtelijke ordening

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. Op grond van tabel 3.2 is deze geluidbelasting te kwalificeren als een goed woon- en leefklimaat. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Omdat als gevolg van de maximale geluidniveaus en de indirecte hinder de richtwaarden uit de VNG publicatie niet worden overschreden kan ook als gevolg van deze aspecten een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat het plangebied aan de drukke (ca. 9.000 mvt/etmaal) weg Wellenseind (Provinciale Weg N269) is gelegen, waardoor het akoestisch woon en leefklimaat ter plaatse van de

omliggende woningen reeds aangetast wordt. Zo worden op basis van de geluidbelasting per postcodegebied ter plaatse van de omliggende woningen reeds geluidbelastingen van > 60 dB berekend, wat te kwalificeren is als een slecht tot zeer slecht woon- en leefklimaat.

Conclusie

Na het treffen van geluidreducerende maatregelen aan de herberg en de terrassen kan worden voldaan aan de normstelling uit de VNG-publicatie en kan derhalve een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De uitvoering van de maatregelen zijn geborgd in de planregels van dit plan. De exacte locatie en beschrijving van de geluidwerende voorzieningen is opgenomen in bijlage 2 van de planregels.

4.9 Geurhinder

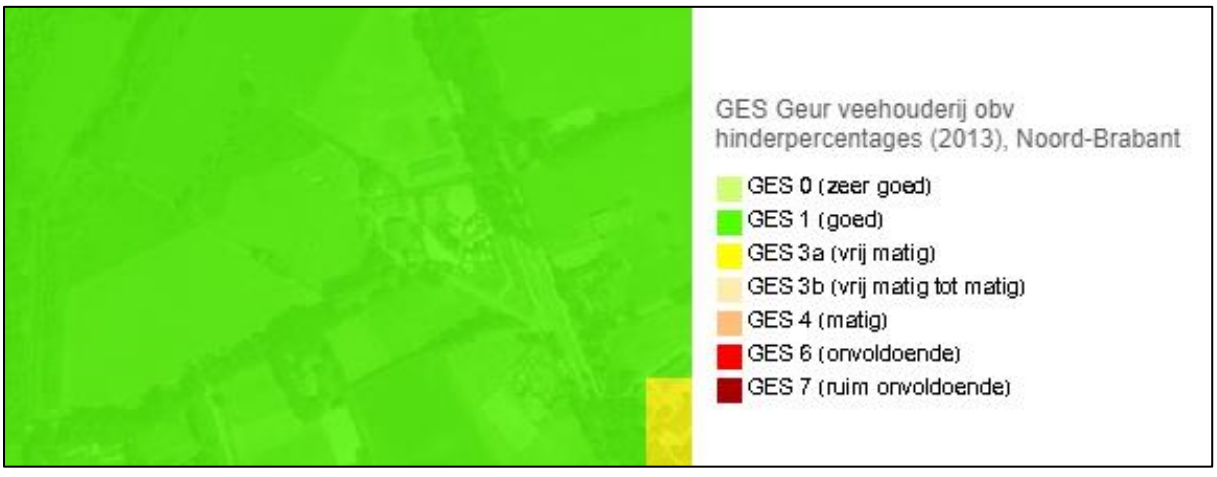
Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van díe veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij. De gemeente Halderberge heeft geen geurverordening vastgesteld. Derhalve zijn de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Halderberge is niet gelegen buiten een concentratiegebied van veehouderijen.

In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen op gevoelige objecten bepaald. Een omgevingsvergunning met betrekking tot een veehouderij wordt geweigerd indien de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object, gelegen buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht.

Onverminderd artikel 3 van de Wgv bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen.



Uitsnede achtergrondbelastingkaart (bron: Atlas Leefomgevingskwaliteit, 2019).

Beoordeling

De Wgv vormt uitsluitend het toetsingskader voor veehouderijen. Omgekeerd is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk dat gevoelige objecten binnen bestaande geurcontouren van veehouderijen worden opgericht.

Met onderhavig initiatief wordt een recreatiebedrijf opgericht en derhalve een gevoelige bestemming opgericht en uitgebreid. Vanwege de grote afstand tot veehouderijen wordt aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De achtergrondbelasting binnen het plangebied is goed (GES 1). Dat wordt bevestigd door de achtergrondbelastingkaart (percentage geurgehinderden).
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. De bereiding van voedingsmiddelen leidt niet tot onevenredige geurhinder op omliggende gevoelige functies. Aan de verblijfsrecreatie hoeft niet getoetst te worden, omdat deze uitmaakt van de zelfde inrichting.

In de huidige situatie beschikt Landhoeve Buitenman over een milieuvergunning voor het houden van rundvee. In de paragraaf ‘Luchtkwaliteit’ zijn de bestaande vergunde dierenrechten weergegeven. Het aantal zoogkoeien op deze vergunning bedraagt 150. Dit aantal wordt naar beneden bijgesteld met onderhavig initiatief, tot maximaal het ammoniakplafond in de verleende vergunning Wet natuurbescherming. De nieuwe veebezetting bedraagt dan ongeveer 65-70 zoogkoeien, De overlast van geurhinder afkomstig van runderen wordt derhalve eveneens beperkt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige objecten in de directe omgeving verbetert ten opzichte van de actuele vergunde situatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor het voorliggende plan. Ter plaatse is een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

4.10 Spuitzones

Toetsingskader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen.

Beoordeling

De VNG-publicatie regelt ten aanzien van boomkwekerijbedrijven een richtafstand van 30 meter. De Raad van State past daarentegen de vuistregel toe om een afstand van 50 meter aan te houden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector en boomteeltsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt (zie bijvoorbeeld ABRvS 30 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:855).

Landhoeve Buitenman is een biologische boerderij en gebruikt geen chemische bestrijdingsmiddelen. Er zijn daarom geen effecten te verwachten op gevoelige functies binnen het plangebied (verblijfsrecreatie). Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen boomkwekerijen gelegen. Een gezondheidseffect omwille spuitzones op de gevoelige functies binnen het plangebied is eveneens niet te verwachten.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

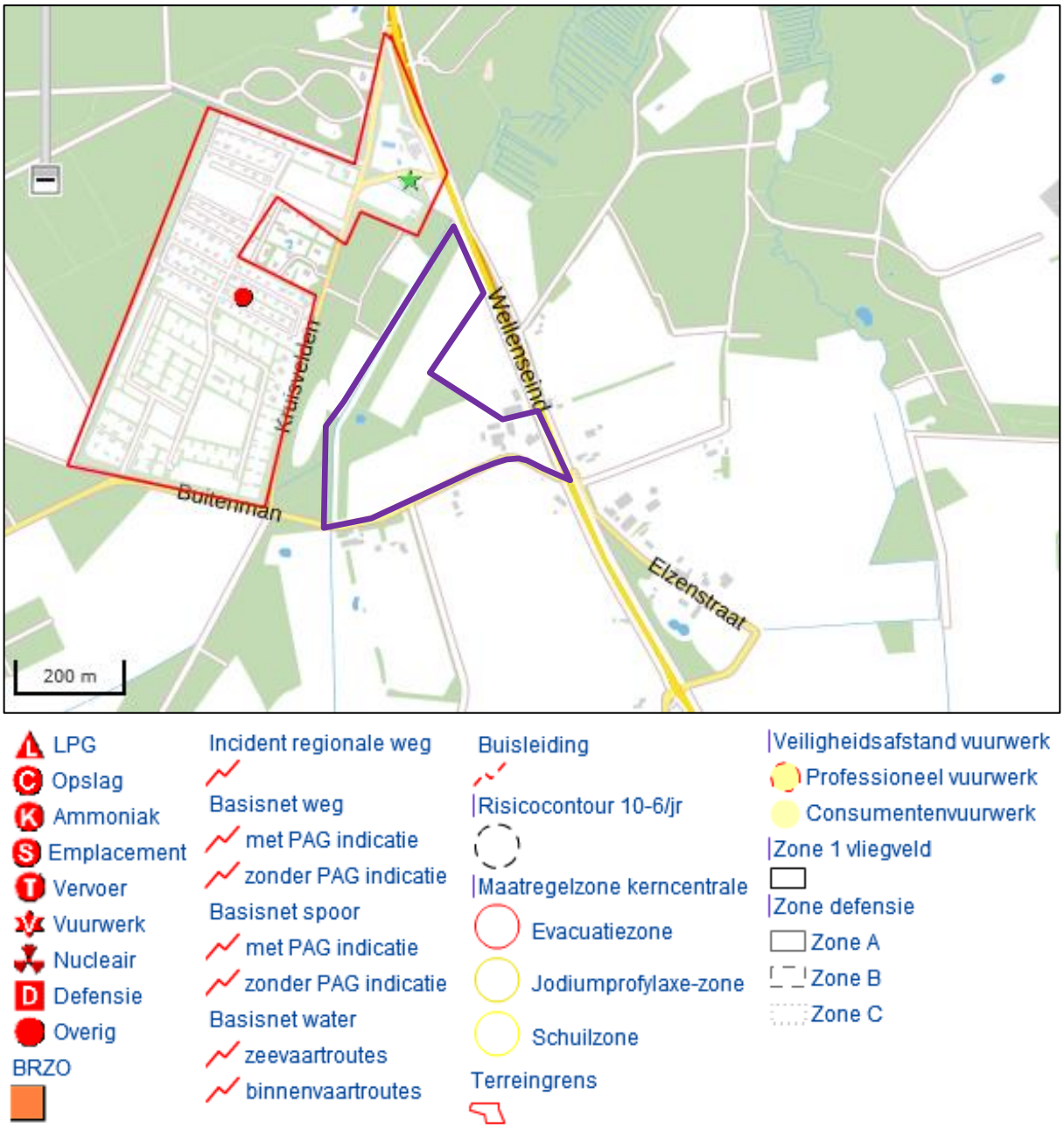
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een propaantank op recreatiepark de Hertenwei. Voor deze propaantank geldt een veiligheidsafstand van 15 meter. De afstand van de bestemming ‘Recreatie – 5’, het verblijfsgebied voor recreanten, tot de propaantank bedraagt ongeveer 350 meter. Het plangebied is derhalve gelegen binnen de veiligheidszone van de propaantank.

Binnen het plangebied was van oudsher reeds een recreatiefunctie toegestaan. Daarom is met onderhavig bestemmingsplan geen sprake van de toevoeging van een (beperkt) kwetsbaar object.



Uitsnede van de risicokaart. Met de paarse contour is het plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2019.

Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico neemt niet toe. Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen. Transportroutes vormen geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de inventarisatie is gebleken dat in de nabijheid van het plangebied geen van de genoemde leidingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan. Voor alle externe veiligheidsaspecten heeft de veiligheidsregio Brabant Zuidoost het standaardadvies van toepassing verklaard. Dit advies is opgenomen als bijlage 13 van de toelichting.

4.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM10), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m^3. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m^3 mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m^3. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m^3 mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.
De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

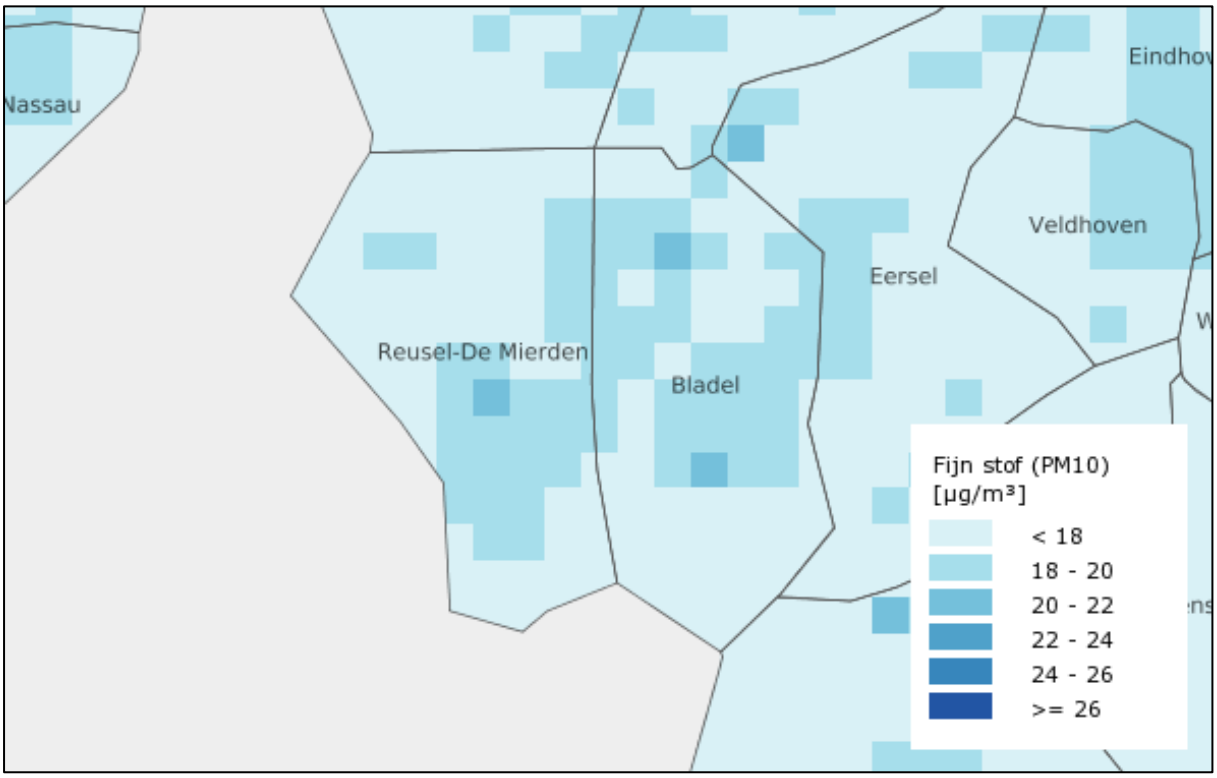
Het onderhavige initiatief voorziet in de vestiging en uitbreiding van een recreatiebedrijf op het bouwperceel van een bestaand agrarisch bedrijf, waarbij een dierenverblijf mogelijk wordt gemaakt en het te verwachten aantal bezoekers per week ongeveer 800 personen bedraagt. In de paragraaf 4.6 is reeds aangetoond dat voor het

houden van dieren de stikstofdepositie is verleend met een vergunning Wet natuurbescherming. Voor het overige geldt dat de toename aan verkeersbewegingen ter plaatse van het plangebied relatief beperkt is. Gelet hierop en gezien de ondergrens van NIBM kan het onderhavige plan als NIBM worden aangemerkt. Bovendien neemt de gewenste veestapel met het initiatief af ten opzichte van de bestaande vergunde situatie. Hierna is een uitsnede van de bestaande milieuvergunning opgenomen. Daarop is te zien dat de ammoniakemissie 635 NH_3 kg per jaar bedraagt en de fijnstofemissie 13 pm10/kg/jaar. De aangevraagde emissies met de Wet natuurbescherming bedragen 282,8 kilogram NH_3 per jaar. De milieuvergunning wordt hierop aangepast. De fijnstofemissie van koeien zal eveneens meer dan de helft afnemen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

Ter plaatse van het plangebied is een goed woon- en leefklimaat aanwezig, Fijnstof waarden zijn lager dan 18 microgram per kubieke meter. Dat blijkt uit de landelijke Grootschalige concentratie- en depositiekaarten van Nederland.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



Fijn stof concentraties gemeente Reusel-De Mierden. Bron: GCN, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

5094 EJ, Buitenman 2, LAGE MIERDE, REUSEL-DE MIERDEN

Beschikkingsdatum: 22-06-2009
RAV-tabelversie: RAV 2009-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	150	615	0	38	0	13
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	6	4	2	0	46,80	0
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.100				bedrijf	0.580	10	6	0	0	9,30	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	2	10	0	3	0	0
							Totalen	**168**	**635**	**2**	**41**	**56,10**	**13**

Actueel vergunde situatie Landhoeve Buitenman. Bron: Web-bvb Brabant

4.13 Gezondheid en endotoxinen

Toetsingskader

Op 7 juli 2016 zijn de onderzoeksrapporten 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO)' en 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij' gepubliceerd, waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door blootstelling aan emissies afkomstig van deze veehouderijen Endotoxinen zijn voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn) stofemissie.

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling heeft een minimale toename van fijn stof tot gevolg (voertuigbewegingen van bewoners). De te verrichten beoordeling kijkt nu met name of de beoogde woning een onaanvaardbare hoge endotoxinebelasting zal ondergaan.

In een straal van 2 kilometer rond het plangebied zijn slechts vijf veehouderijen gelegen, namelijk aan de Beekakkerweg 2, Dunsedijk 1a, Mispeleind 10, en Tinnen Pot 6. De dichtstbijzijnde van deze bedrijven is het melkveebedrijf aan de Beekakkerweg 2, gelegen op ongeveer 1 kilometer.

Deze bedrijven emitteren nauwelijks fijn stof op grond van de verleende vergunningen. Vanwege de grote afstand tot stallen wordt niet verwacht dat endotoxinen een bedreiging zullen vormen voor de gezondheid van toekomstige bewoners binnen het plangebied. Het plangebied ligt buiten de zone van 2 kilometer van geitenhouderijen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect gezondheid en endotoxinen geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied.

4.14 Lichthinder

Toetsingskader

De toelichting van het bestemmingsplan bevat een paragraaf over de wijze waarop in de juridische regeling is omgegaan met het aspect licht. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 onder d Bro. In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Awb. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Er vindt, uitzonderingen daargelaten, geen directe vertaling plaats van het aspect licht in de juridische regeling van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Wel moet in de planvorming rekening worden gehouden met het aspect licht in relatie tot toegelaten functies.

Beoordeling

Lichthinder als gevolg van de bedrijfsvoering kan, afhankelijk van het jaargetijde, in meer of mindere mate optreden. Ten eerste kan verlichting in bebouwing hinder veroorzaken. Ten tweede kan men hinder ondervinden van verkeer (inschijnende koplampen).

Kas

Met het plan wordt de bouw van een kas mogelijk gemaakt. De kas bevindt zich op ongeveer 80 meter van de woning van Wellenseind 5. Overige woningen zijn verder weg gelegen. Voor een recreatiebedrijf wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 50 meter gehanteerd. In een gemengd gebied, wat het geval is langs de Wellenseind, geldt bovendien een richtafstand van 30 meter. Hier wordt ruimschots aan voldaan. In het kader van milieuzonering wordt voldaan aan de richtafstand van de kas ten opzichte van het gevoelige object.

De kas zal enkel in gebruik zijn voor recreatieve doeleinden. De belichting in de kas zal uitgevoerd worden als sfeerverlichting, niet voor industrieel/agrarisch gebruik. De belichting zal als het donker is enkel gedurende openingsuren van de horeca worden gebruikt. Een en ander is dus nog afhankelijk van de nog aan te vragen horecavergunning.

Om lichthinder zo veel mogelijk te voorkomen zal Landhoeve Buitenman voor een gepaste natuurlijke erfafscheiding zorgen ter hoogte van het perceel Wellenseind 5. Daardoor wordt lichthinder vanaf de kas in de woning voorkomen.

Inschijnende koplampen

Tegenover de inritten van Landhoeve Buitenman zijn geen woningen gelegen. De dichtstbijzijnde woning is de nieuwe ruimte voor ruimte woning aan de Wellenseind, gelegen op 65 meter en 80 meter van de inritten. De rijrichting van de inritten zijn niet gelegen in de richting van deze woning. Hoewel enige lichtuitstraling als gevolg hiervan niet valt uit te sluiten, kan evenwel worden geoordeeld dat geen sprake is van een onaanvaardbare situatie. Het gaat dan namelijk slechts om kortdurende momenten dat het verkeer de parkeerterreinen verlaat. Verder liggen de woningen rondom Landhoeve Buitenman langs een drukke verkeersweg. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de lichtuitstraling die bewoners eventueel van het plan ondervinden, niet zodanig is dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

De woning ten noorden van Landhoeve Buitenman kan evenmin lichthinder ondervinden van inschijnende koplampen. Een bestaande schuur tussen de woning en het parkeerterrein op de Landhoeve Buitenman vervult een lichtwerende functie. Bovendien is de erfafscheiding tussen beide percelen van ruim voldoende groen voorzien. Lichthinder als gevolg van inschijnende koplampen is ook hier uitgesloten.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het aspect lichthinder beoordeeld. Er zijn geen maatregelen nodig ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande, gevoelige, omliggende functies.

4.15 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer[2].

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken[3].

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.16 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);

[2] 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

[3] Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de vestiging en uitbreiding van een recreatiebedrijf. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’ Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Het onderhavige initiatief voorziet in de vestiging en uitbreiding van een recreatiebedrijf op het bouwperceel van een bestaand agrarisch bedrijf. Het plan dient getoetst te worden aan activiteit D10 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een permanent kampeer- en caravanterrein. In het geval van een dergelijk project is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit betrekking heeft op meer dan 250.000 bezoekers per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer heeft of een oppervlakte van 10 hectare of meer heeft in een gevoelig gebied. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Daarnaast is een plan m.e.r.-plichtig als het het houden/fokken van de volgende aantallen vleesrunderen of schapen betreft:

- 1200 stuks vleesrunderen (Rav cat. A.4 t/m A.7);
- 2000 stuks schapen of geiten (Rav cat. B.1 en C.1 t/m C.3);

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling beneden de drempel waarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale Milieuverordening. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat een deel van het plangebied gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Deze gronden zijn gelegen in het westelijk deel van het plangebied en worden bestemd tot natuur en bos. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de bescherming van deze gronden omdat op deze manier juridisch gezien geen ander gebruik is toegestaan. Ook grenst het plangebied aan een natura 2000 gebied (Kempenland-west) en een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Zoals reeds aangegeven draagt onderhavig plan bij aan de verdere ontwikkeling en bescherming van deze gebieden. Van een (negatieve) externe werking is derhalve geen sprake.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie of een waterwingebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied.

Uit onderhavig hoofdstuk blijkt tevens dat de vestiging en uitbreiding van een recreatiebedrijf op een agrarisch bouwperceel geen nadelige milieugevolgen met zich mee zal brengen als het gaat om bijvoorbeeld geluid of luchtkwaliteit.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:
- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Artikel 1 ‘Begrippen’

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 ‘Wijze van meten’

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de ‘wijze van meten’ uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de ‘wijze van meten’ worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en behoud van landschapswaarden en natuurwaarden.

Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

Deze bestemming is van toepassing op de realisatie van de landschappelijke inpassing. In de regels van de bestemming 'Recreatie – 5' wordt een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – voorwaardelijke verplichting' opgenomen, waarmee realisatie van de landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Groen' wordt verplicht.

Artikel 5 Natuur

Deze bestemming betreft de gronden die als nieuwe (natte)natuur aangelegd is en wordt. Het betreft gronden die een onderdeel gaan vormen van grotere bos- en natuurcomplexen die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Brabant (NNB), maar in tegenstelling tot de bestemming bosgebied bestaan uit grasland-, heide- en moerasvegetaties. Meer dan in bosgebieden ligt hier het primaire doel bij natuurbeheer.
Door voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunning verplicht te stellen worden de gronden beschermd tegen aantasting.

Artikel 6 Recreatie – 5

Realisatie van de recreatieve voorzieningen van recreatiebedrijf Landhoeve Buitenman geschiedt op basis van de regels uit deze bestemming. Een bouwvlak en een aantal aanduidingen zorgen ervoor dat de dagrecreatieve voorzieningen geclusterd worden gebouwd ten westen van het bestaande erf.

De groente- en kruidenkas met horeca in categorie B is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – bezoekerscentrum'.

Het dierenverblijf is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dierenverblijf'.

Recreatief nachtverblijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – gastenverblijf'.

Detailhandel is toegestaan binnen de aanduidingen 'bezoekerscentrum' en 'horeca'.

Aan de bestemming zijn voorwaardelijke verplichtingen gekoppeld voor de landschappelijke inpassing en de waterberging en het akoestisch klimaat.

Artikel 7 Waarde – Archeologie – archeologische verwachtingswaarde

De voor 'Waarde - Archeologie - archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

Artikel 8 – Waarde – Natte natuurparel buffer en Artikel 9 – Waarde – Natte natuurparel kern

De voor 'Waarde - Natte Natuurparel buffer' en 'Waarde - Natte Natuurparel kern' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden in de kern en de bufferzone van de natte natuurparel.

Artikel 10 – Waterstaat – Regionale waterberging
De voor 'Waterstaat - Inundatiegebied' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor tijdelijke opvang van water en de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 12 Algemene bouwregels
In dit artikel is bepaald welke regels er gelden voor bestaande bouwwerken en eventuele herbouw en is bepaald hoe ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' moet worden omgegaan met ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels
De algemene gebruiksregels zien toe op een verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Van dit verbod kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels
De algemene aanduidingsregels zien toe op een verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Van dit verbod kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken.

De aanduiding 'overige zone – landschappelijke openheid' is verwijderd van de verbeelding, omdat dit deel herbestemd wordt naar 'Recreatie'. Met de planontwikkeling is op dit perceel geen sprake meer van een open landschap. De aanduiding heeft derhalve geen waarde meer.

De aanduiding 'kwetsbare soorten' is verwijderd van de verbeelding, omdat deze aanduiding van toepassing was binnen de voormalige agrarische bestemming 'agrarisch met waarden – landschapswaarden 1'. Na herbestemming vigeert de bestemming 'Natuur' of 'Groen – Landschappelijk inpassing' en daarbinnen zijn deze waarden automatisch beschermd met een vergunningplicht. Zie daarvoor de regels.

De aanduiding 'beekherstel' is verwijderd van de verbeelding, omdat de bestemming 'Natuur' het beekherstel waarborgt.

De aanduiding 'bebouwingsconcentratie' is verwijderd, omdat deze aanduiding niet meer van toepassing is na de planontwikkeling. Deze aanduiding was van toepassing op de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch'.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een aantal algemene mogelijkheden voor planologisch afwijken opgenomen.In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en overschrijdingen van een bouwvlak, aanduidingsvlak en/of bestemmingsplan kunnen toestaan, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 16 Overige regels
In dit artikel worden de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren van toepassing verklaard als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken.

5.3.4 Hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 17 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 18 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan ‘Landhoeve Buitenman’.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de herbouw van één woning, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de 'formele' procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Met de provincie heeft fysiek overleg plaatsgevonden op 6 juli 2021. Dit gesprek heeft de provincie gebruikt voor het stellen van vragen, het plaatsen van opmerkingen en het bepalen van de vervolgstappen. De opmerkingen die de provincie tijdens dit gesprek heeft gemaakt zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Concreet is gevraagd naar impressies van een groente- en kruidenkas (serreachtige tuinkamer), een verduidelijking van het plangebied op het inrichtingsplan (de pachtgronden ten zuiden van de Buitenman horen niet bij het plangebied) en de actualisatie van de omgevingsdialoog.

De provincie heeft per brief van 29 november 2021 een formele reactie gegeven op het plan. De provincie Noord-Brabant spreekt waardering uit voor het plan, maar vraagt nog aandacht voor de onderbouwing ten aanzien van het houden van dieren. Landhoeve Buitenman betreft geen veehouderij. Vee dat elders weidegang heeft wordt tijdelijk onderdak geboden en voor natuurdoeleinden – en recreatieve doeleinden gebruikt. Dit is ook als zodanig opgenomen in de planregels. Daarnaast is op advies van de provincie het bedrijfsmatige beheer van de verblijfsrecreatie geborgd.

Waterschap De Dommel heeft op 11 november 2021 een formele vooroverlegreactie gegeven. De opmerkingen van het waterschap hebben duidelijk gemaakt dat water meer aandacht verdient in de onderbouwing van het plan. Daarom is Econsultancy ingeschakeld voor het opstellen van een waterparagraaf. Deze waterparagraaf is toegevoegd als bijlage 5 van het bestemmingsplan. De belangrijkste aandachtspunten zijn tevens verwoord in paragraaf 4.3 van de toelichting. Er is getoetst aan alle provinciale beleidskaders met betrekking tot water in paragraaf 3.3.2.8 t/m 3.3.2.11.

De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft op 20 oktober 2021 een vooroverlegreactie gegeven. Het standaardadvies van de veiligheidsregio wordt van toepassing verklaard en is als bijlage 13 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Het plan is tot slot aan buurgemeente Hilvarenbeek voorgelegd. De gemeente heeft gereageerd op 28 oktober 2021 met het bericht dat ze geen opmerkingen op het plan hebben.

Gedurende de ter visielegging van het voorontwerp bestemmingsplan is één inspraakreactie binnengekomen, afkomstig van het adres Wellenseind 5. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

De nota van inspraak en vooroverleg is opgenomen als bijlage 15 van de toelichting.

7.2 Omgevingsdialoog

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.

Eerste dialoog

De initiatiefnemer heeft begin oktober 2017 bij alle direct aanwonende buurtbewoners gesprekken gevoerd inzake de bedrijfsplannen. Het betrof gesprekken met de families aan de Buitenman 1, Buitenman 3, Wellenseind 3 en Wellenseind 5.

De familie aan Wellenseind 5 voorzag destijds mogelijk overlast van jeugd en kinderstemmen vanwege het nieuwe terras en de gastenverblijven. De initiatiefnemer houdt hier rekening mee door het terras ten zuidwesten van de nieuwe kas te plaatsen. Geluid vanaf het terras ketst af op de nieuwe kas, waardoor de overlast op woningen aan Wellenseind wordt beperkt. Het gebouw van de gastenverblijven wordt goed geïsoleerd.

Inzake de positionering van de veldschuur is specifiek richting de overburen van de Buitenman 1 aangegeven dat deze naar het westen wordt verplaatst ten opzichte van eerdere plannen, zodat de veldschuur als een geluidsscherm fungeert tussen de toekomstige ontwikkeling op de buitenman en de woning aan de Buitenman 1.

Alle buurtbewoners waren onder de indruk van de plannen en voorzagen geen problemen tot het exploiteren van Landhoeve Buitenman in de toekomst.

Tweede dialoog (inclusief actualisatie)

Omdat de plannen gedurende de tijd wat zijn aangepast, heeft de gemeente in januari 2020 erop gestuurd om een tweede dialoog te houden met de omwonenden van Landhoeve Buitenman. Er hebben in februari 2020 gesprekken plaatsgevonden met alle omwonenden.

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 buren 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.

De tweede dialoog is aangevuld met een gesprek op 24 mei 2022 tussen Landhoeve Buitenman en het, ten noorden ervan gelegen, “Vakantiepark de Brabantse Kempen”. In de zomer van 2021, toen de tweede ronde van de omgevingsdialoog plaatsvond, was de toekomst van dit park nog onzeker. Het nabijgelegen verblijfsrecreatiepark “De Hertenwei”, is onlangs verkocht aan een nieuwe eigenaar en gaat verder onder de naam

van “Vakantiepark de Brabantse Kempen”. Beide partijen zien mogelijkheden om de omgeving van het Reuseldal gezamenlijk op een aantrekkelijke en ecologische manier vorm te geven. Dit gespreksverslag is tevens toegevoegd aan de verslaglegging van de omgevingsdialoog.

Het alomvattende verslag van de actuele omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage 14 van de toelichting.

Samenwerking met partners voor planontwikkeling

Naast een dialoog met omwonenden vinden er al decennia lang overleggen plaats met diverse belanghebbenden. De ontwikkeling van Landhoeve Buitenman wordt mede mogelijk gemaakt door de volgende partners:

- Brabants Landschap; in samenwerking met Brabants Landschap wordt de begrazing van de te verwerven natuurgebieden uitgebreid;
- Stichting de Heideboerderij; ondersteunt en begeleidt het initiatief van begrazing van natuurgronden;
- Waterschap De Dommel; is blijvend in overleg met Landhoeve Buitenman over de verwerving van grondposities voor natuurontwikkeling en landschapsontwikkeling;
- Gemeente Reusel-De Mierden; is voornemens om in samenwerking met initiatiefnemer, het waterschap en de provincie de natuur in het Reuseldal te ontwikkelen;
- Provincie Noord-Brabant; belanghebbende bij natuurontwikkeling in het buitengebied en de ontwikkeling van het Reuseldal als onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant en Natura-2000 gebied;

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzenota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

Bijlage 1 Bestaande situatie

Bijlage 2 Inrichtingsvoorstel

Bijlage 3 Berekening kwaliteitsverbetering en investering landschap

Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek en veldonderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Beschikking Wet Natuurbescherming

Bijlage 8 Quickscan flora & fauna

Bijlage 9 Marterachtigen onderzoek

Bijlage 10 Uilenonderzoek

Bijlage 11 Vleermuisonderzoek

Bijlage 12 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 13 Standaardadvies externe veiligheid

Bijlage 14 Verslaglegging omgevingsdialoog

Bijlage 15 Nota van inspraak en vooroverleg

Avecc
de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert