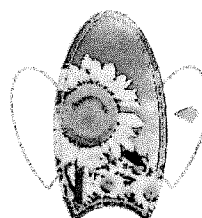


ZAANKR.	2-14020020
DOC.NR	IN-1569728
17 AUG 2015	AD TR KO LH
INGEKOMEN GEMEENTE	



Aldorrum
Aldorrum buitengoed vol

Asdonkseweg 7, NL-5735 SP Aarle-Rixtel

T +31 (0)492 382 380

M +31 (0)6233 56 383

E info@aldorrum.nl

I www.aldorrum.nl

www.hoevelogementen.nl

Gemeente Laarbeek
Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

Datum 14 augustus 2015
Onderwerp Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
horecagelegenheid Asdonkseweg 6, Aarle-Rixtel

Geacht college,

Op 10 juli 2015 heeft u het ontwerpbestemmingsplan voor een horecagelegenheid aan de Asdonkseweg 6 op het perceel van Landgoed D'n Heikant in Aarle-Rixtel ter inzage gelegd. Omdat de heer Rovers in verband met vakantie niet al onze vragen kon beantwoorden, willen wij hierbij ten aanzien van dit plan onze opmerkingen en zienswijzen indienen. Dit omdat we nu en in de toekomst niet graag belemmerd/gehinderd willen worden, zowel niet privé als in onze bedrijfsvoering.

- Volgens de begrippenlijst in het onderdeel regels wordt horeca omschreven als: *een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.* In de Algemene Plaatselijke Verordening Laarbeek wordt over een openbare inrichting gesproken waarbij de horecagelegenheid op maandag tot en met vrijdag tussen 01.00 en 07.00 uur, en op zaterdag en zondag tussen 02.00 en 07.00 uur gesloten moeten zijn.

Volgens de heer Rovers betekent de toevoeging van de aanduiding horeca dat zelfstandig horeca-activiteiten mogelijk zijn. Dus onafhankelijk van de dagrecreatieve activiteiten. Nu is horeca een zeer ruim begrip. In een discotheek of ander soort vermaakcentrum worden ook dranken voor consumptie verstrekt. Op dit moment is Landgoed d'n Heikant een dagrecreatieve voorziening met ondergeschikte horeca. Door wijziging naar een horecabestemming kan Asdonkseweg 6 zich ontwikkelen tot een vermaakcentrum voor feesten en partijen met een hoge bezoekersfrequentie en hoog geluidsniveau tot laat in de nacht elke dag van de week. Dit soort grootschalige horeca heeft een grote invloed op de omgeving.

Ons inziens staat dit haaks op de Toekomstvisie en de Ontwikkelingsvisie Heikant van de gemeente Laarbeek. In de Toekomstvisie staat dat de gemeente te allen tijde dient vast te houden aan de focus op extensieve, laagdrempelige recreatie waarbij rust, stilte en ruimte de criteria zijn. Er staat ook dat intensieve recreatievormen niet op voorhand worden uitgesloten. Echter in de Ontwikkelingsvisie Heikant wordt geschreven dat in dit gebied bij een dag- of verblijfsrecreatieve voorziening ondersteunende horeca past. En dat nieuwe (kleinschalige) horeca niet wenselijk is in het gebied.

We weten dat nu ook al horeca in vorm van een hapje en een drankje geboden wordt die niet meer als ondersteunend gezien kan worden. Ook de feesten en partijen waarvoor ontheffing wordt aangevraagd, vallen hier niet onder. Gezien de uitjes die Landgoed D'n Heikant organiseert en de voor iedereen toegankelijke terrassen die ze nu al overdag exploiteert, is het hebben van restaurant voorzieningen voor dit bedrijf een logische stap. Volgens ons kan dit toch geboden worden door onderscheid te

maken in verschillende categorieën horeca. Dagrecreatie met ondersteunende daghoreca tot uiterlijk 22.00 uur zouden meer recht doen aan de situatie zoals deze nu al is en oogluikend wordt toegestaan. We hebben bezwaar tegen openstelling op alle dagen tot 01.00 's nachts door de week en tot 02.00 uur 's nachts in het weekend waardoor een andere soort horecagelegenheid, namelijk avondhoreca, kan gaan ontstaan met mogelijke overlast in de late avond. De ontwikkelingsvisie Heikant geeft ook duidelijk aan dat intensieve recreatievormen en nieuwe zelfstandige horeca in dit gebied niet passen.

2. In hoofdstuk 2.3 Planvoornemen van de toelichting staat dat: *Het bedrijf vloeroppervlak, zijnde de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een gebouw en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een horecafunctie, bedraagt hiervoor 880 m2. Concreet betreft dit een gedeelte in de boerderij (200 m2), de schuur (240 m2) en de terrassen 1 en 2 (samen 440 m2).*

De 880 m2 horecafunctie staat niet in verhouding tot de eerst toegestane ondergeschikte horeca van 50 m2. Volgens de nieuwssite voor horecaprofessionals Misset Horeca is de gemiddelde ruimte die een gast van een café/eenvoudig restaurant nodig heeft 1,00 tot 1,25 m2. Als we uitgaan van 1,25 m2 per gast betekent dit dat er ongeveer 700 personen aanwezig kunnen zijn in de gebouwen en (overdekte) terras(sen). Ook de verkeersintensiteit op de hele Asdonkseweg neemt hiermee toe. In onze ogen spreekt men dan niet meer over extensieve recreatie en past dit niet in de Ontwikkelingsvisie Heikant van de gemeente Laarbeek. In deze visie staat dat de bestaande dag- en verblijfsrecreatieve bedrijven beperkt mogen uitbreiden, waarbij kleinschaligheid het uitgangspunt blijft. Volgens ons is een verruiming van 50 m2 naar 880 m2 horecafunctie geen beperkte verruiming.

3. In hoofdstuk 2.4 Parkeren van de toelichting wordt geschreven: *Aangezien de functie horeca overdag onderdeel uitmaakt van de gehele recreatieve voorziening en het horecagedeelte ook in de avonduren geopend zal zijn wanneer er geen recreatieve activiteiten plaatsvinden is er sprake van dubbelgebruik waardoor het aantal parkeerplaatsen gehalveerd kan worden en volstaan kan worden met 51 parkeerplaatsen.*

In de inleiding van de toelichting staat geschreven dat het voor de continuering van het bedrijf Landgoed D'n Heikant van belang is een volwaardige horecafunctie te krijgen zonder directe koppeling aan de dagrecreatieve activiteiten. Ook de heer Rovers geeft aan dat de aanduiding horeca betekent dat zelfstandige horeca-activiteiten zonder koppeling met de dagactiviteiten mogelijk zijn. We zetten daarom onze vraagtekens bij het halveren van het aantal parkeerplaatsen door dubbelgebruik. Ons inziens mag bij het loskoppelen van de dagrecreatieve activiteiten van de horeca-activiteiten en deze omvang er geen gebruik gemaakt worden van halvering van het aantal parkeerplaatsen.

4. Volgens het hoofdstuk 4.7 Geluidhinder van de toelichting wordt geconcludeerd dat: *het planvoornemen niet belemmerd wordt door het aspect geluid.*

Onze woning ligt op ongeveer 60 meter, onze logementen tot ongeveer 50 meter en de kleine camping tot ongeveer 10 meter van de beoogde horecafunctie. Een andere buurwoning ligt op ongeveer 200 meter in de meest voorkomende windrichting. Tot nu toe kan ongeveer 10 keer per jaar ontheffing worden aangevraagd om tot 1.00 uur door te mogen gaan. Er wordt gesteld dat een 'volwaardige horecafunctie' geen verzwarende is van de bestaande activiteiten. Ook wordt geschreven dat een akoestisch onderzoek niet nodig is waaruit kan blijken of de juiste voorzieningen getroffen zijn om overschrijding van de geluidsgrenswaarden te voorkomen.

Aangezien we niet weten hoe Asdonkseweg 6 zich gaat ontwikkelen (zie hierboven bij 1 en 2) en volgens de beoogde bestemming alle dagen van het jaar tot 1.00 of 2.00 uur geopend mag zijn, neemt de kans op burenlawaai enorm toe. Enerzijds

directe geluidshinder door praten/zingen en (live)muziek en anderzijds indirecte geluidshinder door vertrekkende bezoekers en auto's in de nacht. Door deze toename worden wij wel degelijk belemmerd en gehinderd in onze bedrijfsvoering en in de nachtrust van onszelf en onze gasten. Voor slapen is rust een vereiste en is omgevingslawaai niet gewenst. Het verrichten van een akoestisch onderzoek bij een feest tot 700 personen met muziek tot 1.00 of 2.00 uur in de nacht op alle dagen van de week achten wij dan ook noodzakelijk bij deze ruime horecamogelijkheden. Het voorkomen van slaapverstoring van zowel onszelf als van onze gasten moet hierbij uitgangspunt zijn. Als er avond aan avond muziek is, moet er gezorgd worden dat het muziekgeluid in onze woning niet hoorbaar is.

5. In hoofdstuk 5 Eindconclusie van de toelichting staat dat: *het planvoornemen geen onevenredige inbreuk maakt op de omgevingswaarden en belangen van derden ter plaatse.*

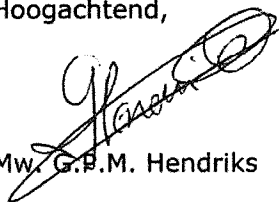
Zoals bij het vorige punt al geschreven is voor slapen rust een vereiste. Het bieden van slaapgelegenheid is onze corebusiness en valt of staat met omgevingsgeluid. Alhoewel we onze logiesgebouwen volgens het bouwbesluit voor woningen hebben laten bouwen, is gezien de ervaring overlast in de vorm van geluidshinder bij feesten en partijen te verwachten. Voor onze gasten op het kampeerterrein is de geluidsoverlast nog groter. Ook slaapverstoring van onze gasten moet voorkomen worden zodat gasten blijven komen. Ons inziens wordt er wel degelijk onevenredige inbreuk gemaakt op onze bedrijfsbelangen door het toestaan van deze ruime horecamogelijkheden aan de Asdonkseweg 6.

We hebben als onderneming fors geïnvesteerd in het duurzame karakter van onze bedrijfsactiviteiten waarbij zorg en verblijfsrecreatie zijn verweven in een landelijke omgeving. Dit geheel in lijn met de visie van de gemeente. Het toekennen van een volledige horecafunctie aan Asdonkseweg 6 getuigt ons inziens niet van consistent beleid.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij dan ook bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan horecagelegenheid Asdonkseweg 6, Aarle-Rixtel. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen. Wij verzoeken u ons ook de mogelijkheid te geven om onze zienswijzen later aan te vullen en/of mondeling toe te lichten.

Graag ontvangen wij een bevestiging dat u deze brief ontvangen hebt. We gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Mw. G.P.M. Hendriks



Hr. P.C.G. Driessen

Kopie: Landgoed D'n Heikant, Asdonkseweg 6, Aarle-Rixtel