

Dongen



Visie & Ontwikkeling

Recreatieboerderij
Pukkemuk

In samenwerking met

Provincie Noord-Brabant



MIDPOINT
BRABANT



“Een tak, die niet meebuigt met de wind, zal breken”



Inhoudsopgave

1. Locatie	1
2. Omgeving	1
3. Park	2
3.1 Sfeer	2
3.2 Ecologische verbindingszone	2
3.3 Vakantiewoningen	3
3.4 Plattegrond	3
3.5 Wandelbrug	3
4. Beleid	4
4.1 Provincie Noord-Brabant	4
4.2 Gemeente Dongen	6
5. Social Innovation	7
5.1 Maatschappelijke waarden	7
5.2 Midpoint Leisure Boulevard	7
5.3 Ecologische en economische groei	7
5.4 Regionale samenwerking	8
5.5 Samenwerking en externe partijen	9



1. Locatie

Recreatieboerderij Pukkemuk is gelegen in het prachtige Brabantse platteland in een gevarieerde natuurlijke omgeving. Overnachten is in deze regio zeer gewenst, om die reden is in 2004 camping de Pukkemukhoeve gerealiseerd.

De vraag naar kwalitatieve voorzieningen om te overnachten wordt alsmaar groter, de locatie van camping de Pukkemukhoeve is echter niet geschikt om aan deze verwachtingen te voldoen, daar zij inmiddels omringd is door dagrecreatie.

Plan is dan ook om de verblijfsaccomodatatie te verschuiven naar de andere zijde van de Fazantenweg. Het betreft dus niet zo zeer een uitbreiding van de kampeergelegenheid, maar een verschuiving daarvan.

2. Omgeving

Voor de ontwikkeling van de verblijfsaccomodatatie aan de Fazantenweg is een goede en open communicatie met de omgeving van groot belang.

Om die reden heeft Pukkemuk op 26 februari 2014, in samenwerking met de ZLTO, een bijeenkomst met omwonenden georganiseerd, om haar toekomstvisie en tevens de ontwikkeling van de verblijfsgelegenheid kenbaar te maken. Tijdens deze bijeenkomst hebben alle omwonenden de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen met betrekking tot de totstandkoming daarvan.

Pukkemuk wil de omgeving nauw betrekken bij de ontwikkeling van het park. Daarom zullen er in de nabije toekomst, wederom in samenwerking met de ZLTO, bijeenkomsten en gesprekken gepland worden. Tijdens deze bijeenkomsten en gesprekken kan Pukkemuk al wat meer vertellen over de plannen en tevens kunnen omwonenden suggesties geven die in het plan verwerkt kunnen worden. Een belangrijk uitgangspunt is dat de toekomstige ontwikkeling, nooit een belemmering vormt voor de omliggende bedrijven.



3. Het park

3.1 Sfeer

De vormgeving van de nieuwe verblijfsgelegenheid zal aansluiten bij de uitstraling van het bestaande recreatiepark Pukkemuk, een landelijke uitstraling krijgen en refereren aan het thema boerderij en tevens aan de agrarische omgeving. De locatie dient een regionale laagdrempelige ontmoetingsplaats te worden voor 'jong en oud', met een primaire focus op gezinnen met jonge kinderen maar ook in het bijzonder op ouderen en mensen met een verstandelijke/lichamelijke beperking.

Door de landelijke en natuurrijke inkleding van het concept wil Pukkemuk vasthouden aan het natuurbeleid van de gemeente Dongen "behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving".

3.2 Ecologische verbindingszone

De aanleg van de ecologische verbindingszone langs deze accommodatie speelt daarbij een grote rol. Momenteel is een groot deel van deze ecologische verbindingszone al gerealiseerd, het ontbreekt echter aan een schakel tussen de Kwartelweg en de Bosweg. Doel van het aansluiten van de EVZ aan de accommodatie, is deze robuuster te maken en tevens verblijfs gasten en langzaam voorbijkomend verkeer de natuur te laten beleven.



3.3 Vakantiewoningen

Ook in de vormgeving van de 'chalets' zelf, wordt gekeken naar de agrarische omgeving. Om het concept een passend geheel te laten vormen, zullen de chalets ook duidelijk refereren aan het thema 'de boerderij'.

Het betreffen flexibele en verplaatsbare chalets in de vorm van plattelandsgerelateerde objecten, zoals hooimijten.

Daarnaast is bij de ontwikkeling van de chalets natuurlijk gedacht aan duurzaamheid. De chalets zullen zelfvoorzienend in elektriciteit zijn, door middel van onder andere zonnepanelen.

3.4 Plattegrond

Het park zal een ruime opzet krijgen. De vakantiewoningen worden zodanig in het terrein geplaatst, dat het open karakter van het platteland behouden blijft en er tegelijkertijd een gevoel van vrijheid wordt gecreëerd. In het park wordt veel gebruik gemaakt van natuurlijke elementen. Daarnaast zal het park omgeven worden door robuuste bebossing en beplanting om de privacy van de gasten te waarborgen.



4. Beleid

Lekker buiten, genieten van mooie natuur en karakteristieke landschappen, maar toch altijd dichtbij een stad. Dat is Brabant. De combinatie van stad en platteland maakt Brabant gewild om te wonen, werken of recreëren. Een mooi en gezond buitengebied is belangrijk voor onze economie en welzijn.

Pukkemuk is gelegen in gemengd landelijk gebied. Dit gebied is aangewezen als multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten stedelijk gebied, ecologische hoofdstructuur of groenblauwe mantel. De ruimte is bedoeld voor een gemengde plattelandseconomie met daarbij passende bestemmingen. Deze bestemmingen hoeven dus niet bij uitstek agrarisch te zijn.

4.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant biedt met de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte meer mogelijkheden voor het toestaan van niet-agrarische functies in het buitengebied dan in het verleden. Daarmee ontstaat meer ruimte voor economische ontwikkeling in het buitengebied. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is een goede inpassing in de omgeving.

Bij de ontwikkeling van de verblijfsaccomodatatie speelt een goede landschappelijke inpassing een belangrijke rol. Niet in de laatste plaats is de ruimtelijke meerwaarde van groot belang. Dat betekent dat de nieuwe ontwikkelingen ruimtelijke kwaliteit zullen toevoegen. Met de realisatie van de verblijfsaccomodatatie geeft Pukkemuk uitvoering aan het beleid dat door de Provincie is opgesteld.



Provincie Noord-Brabant (vervolg)

Wat wil de provincie bereiken?

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap

De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar sluit ook aan bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het platteland en haar bewoners. Het platteland vervult bovendien een belangrijke rol als uitloopgebied voor de bewoners van de dorpen en steden en voor een kleinschalige zorgeconomie.

Pukkemuk wordt in de lokale en regionale omgeving, herkend en erkend als breed toegankelijke, professionele recreatieve dienstverlener die kwalitatief hoogwaardige diensten en een uitnodigende en persoonlijke vorm van gastvrijheid biedt in een gemoedelijke en natuurrijke omgeving. Door de doorontwikkeling van de dagrecreatie en tevens de ontwikkeling van een nieuwe verblijfsaccommodatie levert zij een bijdrage aan de beleving van het landschap en tevens een versterking aan de recreatieve structuur en de gebiedskwaliteiten en aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.



4.2 Gemeente Dongen

De Verordening ruimte geeft geen definitie van gemengde plattelandseconomie. Dat betekent dat er ruimte is voor lokaal beleid. In de toelichting op de Verordening Ruimte is opgenomen, dat het beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarisch gebied moet omvatten, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie.

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Dongen van 2009. Aanvullend beleid is ontwikkeld met de vaststelling van de Notitie Vitaal Buitengebied.

In het bestemmingsplan Buitengebied Dongen biedt de gemeente Dongen ontwikkelingsmogelijkheden voor nevenactiviteiten en vervolgfuncties op (voormalige) agrarische bedrijven.

Daarmee geven zij invulling aan de economische ontwikkelingsmogelijkheden van het buitengebied, afgestemd op het provinciale beleid.

Ook in de Structuurvisie Dongen 2020 geeft de gemeente in lijn met het bestemmingsplan Buitengebied Dongen op het niveau van de structuurvisie invulling aan het aspect van verbrede plattelandsontwikkeling.

Specifieke accenten liggen daarbij op de ontwikkeling van recreatie, toerisme en leisure. Op die terreinen zijn er goede economische ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied van Dongen, die Pukkemuk graag wil benutten.

Het ontbreekt echter nog aan een ruimtelijke vertaling van bovengenoemde beleidslijnen in de gemeente Dongen. Pukkemuk kan deze vertaling in dit project bieden en daarmee fungeren als toonbeeld van een onderneming die beleid vormgeeft en uitvoert.



5. Social Innovation

5.1 Maatschappelijke waarden

Naast 'het tastbaar maken' van de beleidsdocumenten van de Provincie en de gemeente Dongen, wil Pukkemuk met de realisatie van de verblijfsaccomodatatie ook een bijdrage leveren aan maatschappelijke waarden. Denk hierbij aan o.a. ecologische en economische groei, co-creaties met partners en leveranciers, regionale samenwerking enz.

5.2 Midpoint Leisure Boulevard

Midpoint Leisure Boulevard staat bol van de ambitie. Om ervoor te zorgen dat het Hart van Brabant een interessante leisure-regio is en blijft, moeten attractieparken, evenementen, vakantieparken een dergelijke een scala aan activiteiten bieden.

Pukkemuk wil Midpoint Leisure Boulevard ondersteunen door het aanbod van kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie. Juist de combinatie van groot- en kleinschalige voorzieningen in het Hart van Brabant, leveren een passende diversiteit op met als doel meer bezoekers uit zowel Nederland als het buitenland naar Brabant te trekken.

5.3 Economische & ecologische groei

De ontwikkeling van de verblijfsaccomodatatie brengt zowel ecologische als economische groei met zich mee. Door de aanleg van de natuurrijke elementen in het park is er sprake van verbetering van o.a. het landschap, de natuur, de bodem en de luchtkwaliteiten.

Daarnaast is er ook sprake van economische groei. Denk daarbij aan de verbetering van het component arbeid, kennis en dergelijke.



5.4 Regionale samenwerking

De ontwikkeling van de verblijfsaccommodatie heeft niet alleen gemeentelijke effecten, maar heeft ook regionale impact. De accommodatie trekt niet alleen bezoekers naar de gemeente Dongen, maar biedt bezoekers ook de mogelijkheid de regio, met al haar leisure-aanbod, te bezoeken.

Pukkemuk ziet het succes van een leisurecluster in een goede samen- en wisselwerking met partners. Het aanbieden van meerdaagse verblijfsmogelijkheden stimuleert bezoekers de regio te verkennen. Tevens wordt door de diversiteit van leisure-aanbod in het Hart van Brabant de vraag naar meerdaagse verblijven gestimuleerd. Door samenwerking op dit niveau wordt onze regio Hart van Brabant op de kaart gezet als een van de grootste leisureregio's van Nederland.



5.5 Samenwerking & externe partijen

Ondernemen doe je niet alleen. Pukkemuk hecht veel waarde aan een goede samenwerking met partners uit de regio, maar ook zeker met de provincie en gemeente. Daarnaast laat zij zich adviseren door diverse adviesorganen en adviesbureaus.

Door een goede samenwerking met zowel partners uit de regio, als de beleidsorganen hoopt zij op deze manier een prachtige, natuurrijke kwaliteitsverbetering te bieden aan het Brabantse platteland door middel van het realiseren van het vernieuwde vakantiepark.

