

Partiële herziening van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied , recreatieboerderij Pukkemuk

Toelichting

Gemeente Dongen



Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Mobiel: 06-22382732

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Telefoon: 0413-490773
E-mail: info@vanderaajuristen.nl

Titel	Toelichting bij de partiële herziening van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied, recreatieboerderij Pukkemuk
Opdrachtgever	De heer H. van Leijssen Vaartweg 192a 5106 NG Dongen
Datum	februari 2019
Versie	
Contactpersoon gemeente Dongen	De heer M. Boonekamp
Auteur namens Juridisch Advies-Bureau van der Aa	Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Omschrijving initiatief	5
1.2 Wettelijk en formeel kader	7
1.3 Leeswijzer	8
2. Verleden, heden en toekomst van Pukkemuk	9
2.1. Ontstaan en huidige situatie	9
2.2. Beoogde uitbreiding	10
2.3. Horeca	12
3. Toetsing aan beleid	13
3.1 Landelijk beleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	18
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant , geconsolideerd 01-01-2019)	18
3.3 Regionaal beleid	28
3.4 Gemeentelijk beleid	28
3.4.1 Structuurvisie Dongen 2020	28
3.4.2 Bestemmingsplan Dongen Buitengebied	28
3.4.3 Notitie vitaal buitengebied Dongen	29
3.4.4 Actieplan toerisme en recreatie 2013 e.v.	31
4. Ruimtelijke en milieuaspecten	32
4.1 Aard en omvang van het project	32
4.1.1 M.e.r- beoordeling	32
4.1.2.Dagrecreatie	33
4.1.3 Verblijfsrecreatie	33
4.1.4 Horeca	33
4.2 Ruimtelijke kwaliteit	36
4.3 Archeologie	38
4.4 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	38
4.5 Bodem	44
4.6 Cultuurhistorie	44
4.7 Externe veiligheid en brandveiligheid	45
4.8 Flora en fauna	49
4.9 Geluid	50
4.10 Geurhinder (veehouderijen)	52
4.11 Gezondheidsaspecten (endotoxine)	55
4.12 Infrastructuur: verkeer en parkeren	59
4.13 Luchtkwaliteit/ fijnstof	63
4.14 Natuur en landschap	64
4.15 Waterhuishouding	65

5. Uitvoerbaarheid	67
5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid	67
5.2 Overleg met overheidsinstanties	67
5.2.1. Algemeen	67
5.2.2. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	69
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/ overleg omwonenden	69
5.3.1. Informeel overleg	69
5.3.2. Inspraakprocedure	71
6. Juridische aspecten	72
6.1. Algemeen	72
6.2. Regels	73

Bijlagen

1. Rapport Visie & Ontwikkeling Recreatieboerderij Pukkemuk 2016
2. Inrichtingsplan EVZ d.d. 24 mei 2018.
3. Landschapsinrichtingsplan/ kwaliteitsverbetering d.d. 16 augustus 2018.
4. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege Recreatieboerderij Pukkemuk, mei 2018, kenmerk VG-Pukkemuk RA6.docx, opgesteld door Van Grinsven Advies
5. Verkennend bodemonderzoek Fazantenweg ong. Dongen, juni 2016, projectnummer B1590, opgesteld door Bodeminzicht.
6. Externe veiligheid:
 - Groepsrisicoberekening Externe Veiligheid (hogedruksgasleidingen), d.d. 1 september 2016, opgesteld door Agel Adviseurs met aanvullend memo d.d. 10 oktober 2016 projectnummer 20160409.
 - Memo Vaartweg 192a (hoogspanningsleiding) d.d. 17 oktober 2016, opgesteld door Agel adviseurs, projectnummer 20160409.
7. Recreatieboerderij Pukkemuk, quickscan flora en fauna, d.d. 26 januari 2016, opgesteld door buro Maerlant.
8. Gezondheidskundige beoordeling GGD d.d. 28 juni 2017, kenmerk UIT-17038706
9. Geuronderzoek uitbreiding Pukkemuk Dongen, d.d. 28 januari 2019, projectnummer AA15.OV01, opgesteld door Agron Advies
10. Rapportage Wet luchtkwaliteit Pukkemuk Dongen, d.d. 1 juli 2016, projectnummer AA15.OV01, opgesteld door Agron Advies
11. Watertoets voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie aan de Fazantenweg te Dongen, d.d. 25 januari 2018
12. Toekomstvisie verblijfsaccommodatiemarkt Regio Hart van Brabant' van 10 juli 2015, rapportnummer 2014082 RP05
13. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling uitbreiding Recreatieboerderij Pukkemuk

1. Inleiding

1.1 Omschrijving initiatief

Speel- en recreatieboerderij Pukkemuk is een recreatieve voorziening die gevestigd is in het buitengebied van de gemeente Dongen aan de Vaartweg 192a. Het is een speel- en kinderboerderij, die voornamelijk gericht is op dagrecreatie voor kinderen en daarnaast zijn er mogelijkheden voor seizoensgebonden verblijfsrecreatie. Het bedrijf is geleidelijk aan ontstaan vanuit een agrarisch bedrijf, een intensieve veehouderij. In het bestemmingsplan Dongen Buitengebied dat de gemeenteraad op 5 november 2009 heeft vastgesteld, is de oorspronkelijke agrarische bestemming vervallen en is het bedrijf voor het eerst tot recreatiebedrijf bestemd. Op onderstaande figuur is de ligging van Pukkemuk in groter verband aangegeven.



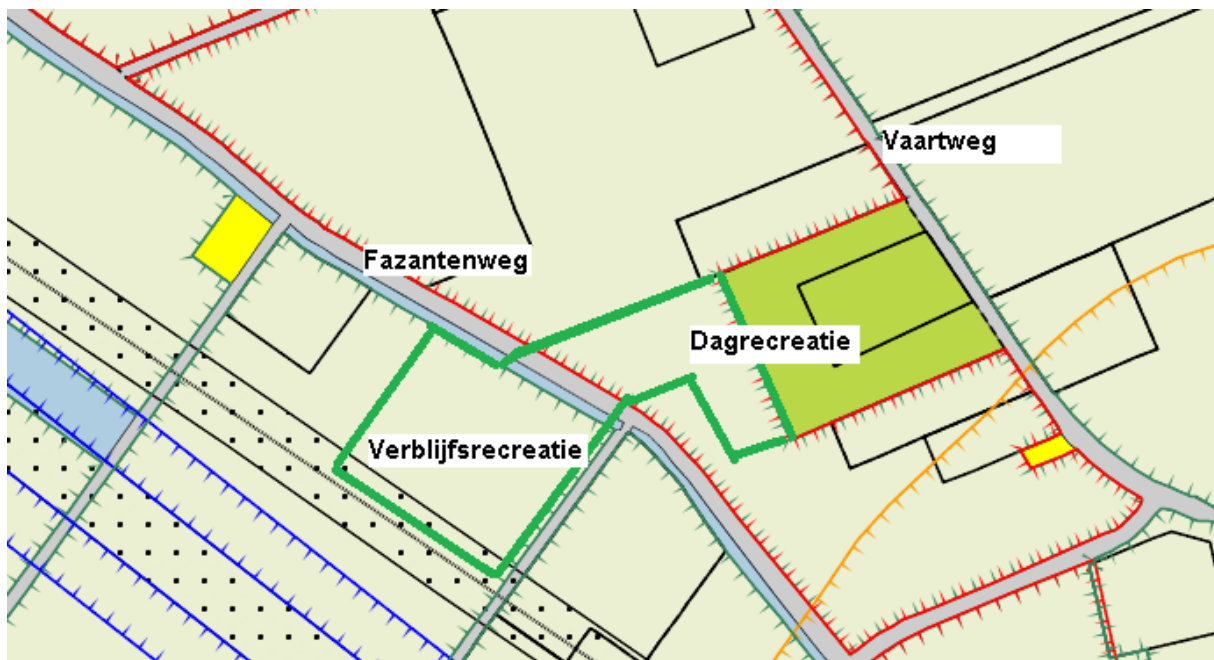
Bron: [Google maps](#)

De belangrijkste onderdelen van het complex zijn: een binnenspeeltuin, speeltoestellen en andere speelvoorzieningen buiten, een boerensprookjesbos, ondersteunende horeca binnen en buiten (terrassen), een dierenpark en een betrekkelijk kleine camping met maximaal 40 seizoenplaatsen. Verder zijn er gescheiden parkeervoorzieningen voor bezoekers en medewerkers.

De heer H. van Leijsen exploitant van de speel- en recreatieboerderij wil de huidige dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve voorzieningen uitbreiden. Hij heeft daarvoor een plan ontwikkeld dat voorziet in een uitbreiding van het dagrecreatieve gedeelte in combinatie met een verplaatsing en uitbreiding van het verblijfsrecreatieve gedeelte naar een perceel in de onmiddellijke nabijheid aan de overzijde van de Fazantenweg. Dit ontwikkelingsplan, Visie & Ontwikkeling Recreatieboerderij Pukkemuk, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hieronder is een uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan buitengebied ¹ opgenomen. Het donkergroene vlak is het huidige bestemmingsvlak Recreatie- Dagrecreatie. Het accent ligt op dagrecreatie in de vorm van een speelboerderij voor kinderen en daarnaast is er ook verblijfsrecreatie toegestaan in de vorm van maximaal 25 seizoensgebonden standplaatsen en 15 vakantiehuisjes die uitsluitend gedurende het zomerseizoen worden geplaatst. Het is de bedoeling het dagrecreatieve gedeelte tot aan de Fazantenweg uit te breiden met het aansluitende groen omlijnde vlak .

Het verblijfsrecreatieve gedeelte wordt verplaatst naar het groen omlijnde perceel aan de overzijde van de Fazantenweg en de Fazantenloop. Hier zijn maximaal 60 recreatiewoningen en 15 standplaatsen voor toeristisch kamperen voorzien. Ook komt er een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen en opslag. Er wordt voorzien in een verbinding tussen het verblijfsrecreatieve en het dagrecreatieve terrein in de vorm van een oversteekplaats voor voetgangers en fietsers. In verband hiermee wordt in de Fazantenloop een duiker met dam aangebracht waarvoor het waterschap Brabantse Delta inmiddels vergunning heeft verleend.



Eén bedrijf

Ook in de toekomst blijft er sprake van één recreatieve voorziening in de vorm van een bedrijfstechnische, organisatorische en functionele eenheid met één exploitant. Evenals nu al het geval is ondersteunen de onderdelen dagrecreatie en verblijfsrecreatie elkaar en dit wordt in de nieuwe situatie nog versterkt.

De eenheid van het bedrijf wordt ook bestemmingsplantechnisch tot uitdrukking gebracht. Dit gebeurt door een regeling op te nemen waarin de verblijfsrecreatieve voorzieningen ondanks de fysieke scheiding door de Fazantenweg en Fazantenloop worden aangemerkt als onderdeel van de uitbreiding enerschikking van het reeds bestaande bedrijf hetgeen ook in de toekomst blijft gehandhaafd. Dit gebeurt door het toekennen van één bestemmingsvlak Recreatie met afzonderlijke functie- aanduidingen voor de verschillende onderdelen, dagrecreatie, verblijfsrecreatie, groen ,

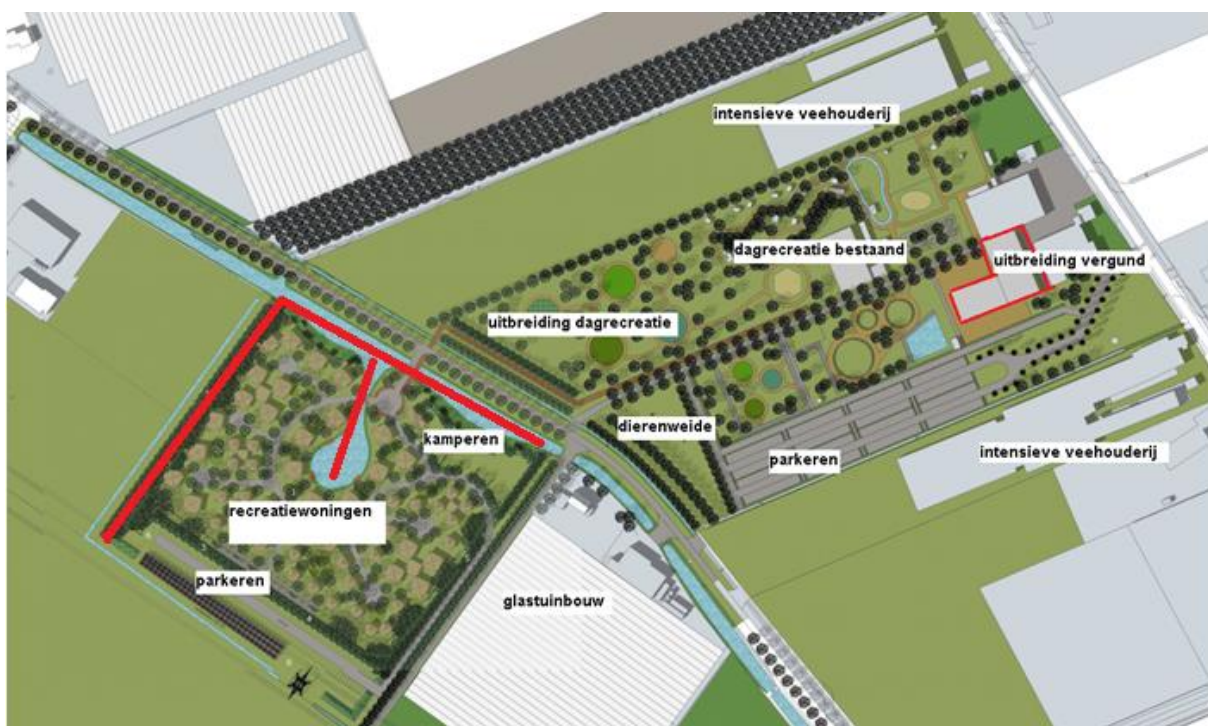
¹ Overgenomen van www.ruimtelijkeplannen.nl.

ecologische stapsteen, verkeer en water. De openbare functies van de twee laatst genoemde onderdelen blijven volledig gehandhaafd en worden in de regels geborgd door specifiek hierop afgestemde bepalingen, vergelijkbaar met de relevante bepalingen van de bestemmingen Verkeer en Water in het geldende bestemmingsplan buitengebied.

In paragraaf 4.1 'Aard en omvang van het project' en hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt dit nader uitgewerkt.

Onderstaande figuur, overgenomen uit het definitieve landschapsinrichtingsplan geeft een beeld van de bestaande en de beoogde nieuwe situatie van Pukkemuk en tevens zijn de bestaande functies in de directe omgeving hierop aangegeven. De rood omlijnde bebouwing betreft een uitbreiding van de bestaande speelhal waarvoor vergunning is verleend maar die nog niet is gerealiseerd. Dit bouwplan zal nog enigszins aangepast worden voordat het wordt gerealiseerd.

Op het terrein voor verblijfsrecreatie wordt een ecologische stapsteen aangelegd welke onderdeel gaat uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant, ecologische verbindingszone. Deze voorziening is op de figuur globaal aangeduid met de rode lijn.



1.2 Wettelijk en formeel kader

Omdat het project niet past binnen het geldende bestemmingsplan, wordt hiervoor een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht en wel in de vorm van een zogeheten postzegelbestemmingsplan dat de bestaande locatie van Pukkemuk en de voorgenomen uitbreiding omvat. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de juridische basis. Een bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld

Een (postzegel)bestemmingsplan dient te zijn voorzien van een toelichting waarin alle relevante aspecten worden besproken en waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling die met het plan wordt beoogd uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aanvaardbaar is. Deze toelichting voorziet hierin.

1.3. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 wordt een algemeen beeld van Pukkemuk gegeven. In Hoofdstuk 3 worden de relevante aspecten van het landelijk, provinciaal , regionaal en gemeentelijk beleid besproken. In Hoofdstuk 4 komen de verschillende relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten aan de orde. In Hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de financieel-economische aspecten. Hoofdstuk 6 tenslotte gaat in op juridische aspecten

Hoofdstuk 2: Verleden, heden en toekomst van Pukkemuk

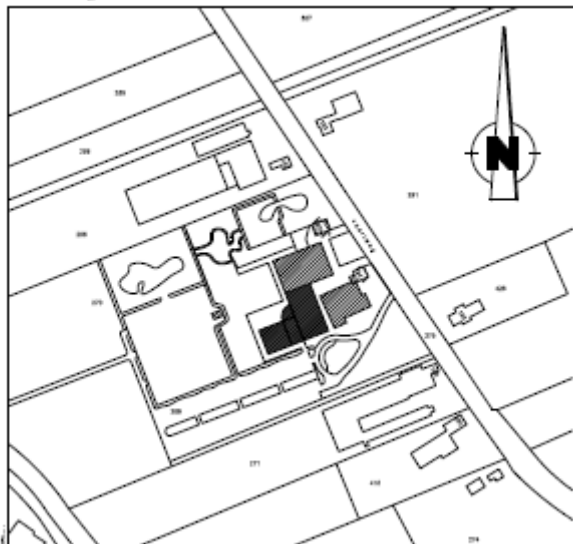
2.1. Ontstaan en huidige situatie

Pukkemuk is rond 2001 begonnen als een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, een intensieve veehouderij waar hoofdzakelijk varkens werden gehouden. Huub en Jockey van Leijsen beseften dat hun toekomst niet in de varkenshouderij alleen lag en zochten naar mogelijkheden voor nevenactiviteiten. Een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf was in die periode nog meer uitzondering dan regel, want ook beleidsmatig waren de mogelijkheden nog zeer beperkt.

Dagrecreatie

Pukkemuk is van start gegaan als een voorziening voor uitsluitend dagrecreatie voor (gezinnen met) jongere kinderen en wel in de vorm van een speel- en kinderboerderij met 'de boerderij' als het onderliggende thema. Diverse speeltoestellen zowel binnen als buiten en een kinderboerderij vormden in de beginjaren het concept van Pukkemuk. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar verblijfsmogelijkheden is in 2004 camping de Pukkemukhoeve gerealiseerd. Na enkele jaren werden in de omgeving diverse indoorspeeltuinen geopend en heeft Pukkemuk bewust besloten zich te willen onderscheiden. In de loop der jaren is Pukkemuk flink uitgebreid en zijn er diverse boerderijgerelateerde speelvoorzieningen ontwikkeld. In 2011 is het boerensprookjesbos gerealiseerd, een wandelroute door een dorpje met miniatuurboerderijtjes met ieder een spannend, maar ook zeker leerzaam verhaal over het wel en wee op de boerderij. In 2013 werd aangrenzend aan het boerensprookjesbos de klompenbootjesbaan gerealiseerd, een waterbaan waar kinderen, onder begeleiding van een medewerker, in een klompje kunnen varen. Als laatste is in 2014 het watersplas toestel geopend, een speeltoestel met watersproeiers en een waterglijbaan, waar kinderen op warme dagen heerlijk kunnen afkoelen, zonder verdrinkingsgevaar.

Op 27 februari 2012 hebben burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van de bestaande speelhal. Op onderstaande situatietekening is deze uitbreiding in zwart aangegeven.



Deze uitbreiding is nog niet gerealiseerd. De exploitant wil hiermee wachten totdat er meer duidelijkheid is over de haalbaarheid van de uitbreidingsplannen waarvoor het onderhavige bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Met enige aanpassingen in het ontwerp en een beperkte uitbreiding kan het nieuwe gebouw niet alleen een functie vervullen voor he

dagrecreatieve gedeelte maar ook voor het verblijfsrecreatieve gedeelte (receptie , horeca, bowlingbaan).

Verblijfsrecreatie

Wat betreft de verblijfsrecreatie is de situatie als volgt. Op het huidige terrein zijn 25 seizoensgebonden standplaatsen en 15 eveneens seizoensgebonden vakantiehuisjes toegestaan. Dit betreft eenvoudige vakantiehuisjes die alleen in het zomerseizoen worden geplaatst en die daarna moeten worden verwijderd en opgeslagen.

Huidig bestemmingsplan

Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan Dongen Buitengebied in november 2009 heeft Pukkemuk een positieve bestemming gekregen. De agrarische bestemming kwam te vervallen en in de plaats daarvan is de bestemming 'recreatie' opgenomen voor (een deel van) het oorspronkelijke agrarisch bouwvlak. Hiermee maakte de gemeenteraad de weloverwogen keuze om op deze locatie niet alleen een specifieke voorziening voor dagrecreatie maar om ook seizoensgebonden verblijfsrecreatie toe te staan. Hiermee werd de mogelijkheid geboden aan gezinnen met kinderen om enkele dagen achtereen gebruik te maken van de accommodatie voor dagrecreatie van Pukkemuk en om desgewenst ook andere recreatieve voorzieningen in de omgeving te bezoeken zoals de Efteling of de Beekse Bergen.

Een van de uitgangspunten van de gemeenteraad was dat de omliggende agrarische bedrijven op geen enkele wijze belemmerd zouden mogen worden door het recreatiebedrijf Pukkemuk. Aan dit uitgangspunt is volledig voldaan. Alle recreatieve voorzieningen op het terrein van Pukkemuk zijn op een zodanige afstand van de aangrenzende intensieve veehouderijen toegelaten dat zij geen belemmering vormen voor de exploitatie en uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. De exploitant van Pukkemuk en de exploitanten van beide bedrijven hebben aanvullend hierop afspraken gemaakt om te waarborgen dat hun bedrijven ook op termijn zonder problemen naast elkaar kunnen voortbestaan. Hiermee is aangetoond dat het mogelijk is om een situatie te creëren waarin de functies dag- en verblijfsrecreatie enerzijds en agrarische activiteiten (intensieve veehouderij) anderzijds goed verenigbaar zijn. Gezien de grotere afstand tot andere agrarische bedrijven in de omgeving, is er vanaf het begin geen sprake geweest van enige negatieve invloed over en weer.

2.2. Beoogde uitbreiding

Ook in deze branche is stilstand achteruitgang en de exploitant blijft zoeken naar mogelijkheden om de aantrekkingskracht van Pukkemuk op peil te houden om ook in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de vraag. En dat betreft zowel de dagrecreatie voor de huidige doelgroep (kinderen) als verblijfsrecreatie in gezinsverband op een kwalitatief hoog niveau. Binnen het huidige bestemmingsvlak zijn de mogelijkheden daartoe beperkt. Zoals de luchtfoto op de volgende pagina laat zien is het terrein behoorlijk ruim opgezet met volop begroeiing en groenelementen waardoor sprake is van een aangenaam verblijfsklimaat met een open karakter. In deze open opzet past Pukkemuk goed in deze landelijke omgeving. De exploitant wil deze situatie die als waardevol wordt ervaren handhaven maar het is gezien de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet mogelijk om met in acht neming van die doelstelling binnen dit vlak een betekenende uitbreiding van de accommodatie voor dag- en verblijfsrecreatie te realiseren. Dit zou leiden tot een verdichting van het bestaande terrein die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit en de beleevingswaarde.

Onderstaande luchtfoto (bron Google Maps) geeft een overzicht van het terrein, het huidige bestemmingsvlak is rood omlijnd.



De hoofdelementen op het bestaande terrein zijn:

1. bedrijfswoningen en bedrijfsbebouwing met daarin ondersteunende voorzieningen zoals werkplaats, stalling en kantoor en opslagterrein;
2. gebouwen met speelmogelijkheden (indoorspeeltuin) en ondersteunende horeca;
- 2a. de witte belijning geeft de contouren weer van de vergunde maar nog niet gerealiseerde uitbreiding;
3. speelvoorzieningen met beperkte bebouwing zoals het boerensprookjesbos en waterbaan;
4. speelvoorzieningen/ attracties in de vorm van bouwwerken geen gebouw zijnde waaronder het watersplas toestel;
5. terrein voor verblijfsrecreatieve voorzieningen;
6. parkeervoorzieningen.

Verspreid over het terrein liggen diverse kleinere groenelementen die niet met cijfers zijn aangeduid.

De eigendomsverhoudingen maken het mogelijk dat uitbreiding fysiek mogelijk is direct aansluitend aan het bestaande terrein tot aan de Fazantenweg en verder op het terrein aan de overzijde van deze weg. Het is uit ruimtelijk oogpunt wel gewenst dat het op de luchtfoto groen omlijnde stuk

grond buiten de bestemming Recreatie wordt gehouden waardoor er een ruime afstand blijft bestaan tussen Pukkemuk en het aan de overzijde van de Fazantenweg gelegen glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning.

De afgelopen jaren is er steeds meer vraag ontstaan naar een meer hoogwaardige vorm van verblijfsrecreatie voor gezinnen, families en andere grotere gezelschappen. Er is sprake van een verschuiving van betrekkelijk eenvoudige chalets naar wat luxer en van de nodige gemakken voorziene recreatiewoningen die ook geschikt zijn voor oudere familieleden zoals opa's en oma's. Het vorenstaande heeft ertoe geleid dat de exploitant van Pukkemuk na grondig beraad en onderzoek een plan heeft ontwikkeld voor uitbreiding van het bedrijf. Om de gewenste kwaliteit en een rustig verblijf te kunnen aanbieden, is het gewenst dat er enige scheiding wordt aangebracht tussen het dagrecreatieve en het verblijfsrecreatieve gedeelte. Dat is te realiseren door de verblijfsrecreatieve voorzieningen te verplaatsen naar het aan de overzijde (westzijde) van de Fazantenweg gelegen perceel dat eigendom is van de exploitant van Pukkemuk.

Hierdoor ontstaat er ook meer ruimte voor dagrecreatieve voorzieningen, wat de aantrekkingskracht van Pukkemuk vergroot. Het streven is er op gericht om het park zo in te richten dat het aantrekkelijker wordt voor een meerdaags bezoek en ook om het park vaker te bezoeken.

2.3 Horeca

De horecavoorzieningen zijn tot nu toe ondersteunend van aard wat wil zeggen dat deze alleen ten dienste staan van en dus alleen gebruikt (mogen) worden door bezoekers van Pukkemuk. Maar het komt zeker in het zomerseizoen herhaaldelijk voor dat passanten, zowel fietsers als automobilisten even bij Pukkemuk willen pauzeren. Passanten zijn geen bezoekers in eigenlijke zin van het recreatiepark en dergelijk gebruik valt dus niet onder de noemer 'ondersteunende horeca'. Maar de (ruimtelijke) uitstraling van dergelijk bezoek is minimaal en er is geen bezwaar tegen om dit toe te staan.

Verder heeft de exploitant in verband met de uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen een plan opgesteld voor het realiseren van een restaurant en enkele bowlingbanen om de verblijfs gasten op het complex zelf mogelijkheden voor ontspanning te bieden. Hiertegen bestaan geen overwegende bezwaren mits wordt voldaan aan de eis die ook voor alle andere bestaande en nog te realiseren voorzieningen op het recreatiepark geldt namelijk dat zij niet mogen leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving en evenmin tot beperkingen in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omgeving.

Hieraan zal worden voldaan en binnen deze randvoorwaarden kan ook een verruiming van het toegestane gebruik van deze twee faciliteiten worden toegestaan in die zin dat zij ook mogen worden opengesteld voor passanten en andere bezoekers van buitenaf, dat wil zeggen zij die niet tevens het speelpark bezoeken of verblijven op het verblijfsrecreatieterrein.

In paragraaf 4.1.3. is het hoe en waarom van deze wijziging verder uitgewerkt.

3. Toetsing aan beleid

3.1 Landelijk beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van infrastructuur en Milieu wordt het nationaal beleid voor de ruimtelijke ordening geschetst alsmede de ambities van het Rijk tot 2040 op dit gebied. Deze ambities zijn meer concreet uitgewerkt in drie rijksdoelen en verder worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. Het gaat hierbij om in totaal 13 nationale belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet wel in een ruimtelijke belangenafweging worden betrokken. Vandaar dat aan de SVIR in deze toelichting niet zonder meer voorbij mag worden gegaan.

Dertien nationale belangen

Om de drie rijksdoelen voor 2028 te bereiken moet er vooral decentraal het nodige werk worden verzet. Er is inzet nodig voor dertien zogenoemde 'nationale belangen':

1. een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en voor energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Zonder nader specifiek onderzoek kan worden gesteld dat het onderhavige project geen van de nationale belangen raakt.

Nationaal netwerk van natuur, ecologische verbindingszone

Voor de volledigheid wordt hier vermeld dat er zijdelings een raakvlak is met punt 11, nationaal netwerk van natuur, omdat er op korte afstand van het beoogde verblijfsrecreatieterrein een ecologische verbindingszone (evz) is voorzien. De evz op het grondgebied van Dongen maakt deel uit van de evz die het gebied van de Biesbosch ecologisch moet verbinden met het Brabantse achterland.

Op onderstaande figuur is de ligging van de evz op Dongens grondgebied met de zwarte bolletjes aangegeven. De figuur is overgenomen uit het Projectplan EVZ Dongen fase 3 dat in opdracht van het waterschap Brabantse Delta is opgesteld. Het terrein waar de verblijfsrecreatie is geprojecteerd, is aangeduid met de rode ovaal.



Het algemeen bestuur van genoemd waterschap heeft dit projectplan op 14 mei 2014 conform de bepalingen van Hoofdstuk 5 van de Waterwet vastgesteld, welk besluit op 19 mei 2014 openbaar bekend is gemaakt. De uitvoering heeft inmiddels plaatsgevonden.

Maar de evz kan niet geheel volgens dit tracé worden aangelegd, het wordt namelijk in de omgeving van de Fazantenweg vanwege eigendomsverhoudingen onderbroken. Het waterschap heeft in overleg met de gemeente Dongen gezocht naar een alternatief en dit ook gevonden. Met de exploitant van Pukkemuk is overeenstemming bereikt om in het kader van het onderhavige project op het perceel waar de verblijfsrecreatie is geprojecteerd een ecologische voorziening, waarvan een waterpartij het centrale element vormt, aan te leggen. Deze voorziening gaat dienen als stapsteen tussen beide onderdelen van de evz. Op dit project is eveneens Hoofdstuk 5 van de Waterwet van toepassing, de daarin opgenomen procedure wordt separaat van de bestemmingsplanprocedure gevolgd. Het tracé van de evz, onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant, zoals opgenomen op themakaart Natuur van de geldende Verordening ruimte Noord- Brabant, wordt in verband met dit project aangepast.

Voor de verdere onderbouwing en uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

Verordening ruimte Noord- Brabant en paragraaf 4.12 Natuur en landschap.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro. Het plangebied raakt echter zoals aangegeven geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking, neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een uitvloeisel van de SVIR en dan met name nationaal belang nr. 13: zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het doel van de ladder is het bevorderen van zuinig ruimtegebruik. Met ingang van 1 juli 2017 is de regeling op enkele punten aangepast en luidt deze als volgt:

“Indien een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de toelichting een beschrijving geven van de behoefte aan die ontwikkeling en indien die ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt mogelijk gemaakt een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. ~~en naar beschikbare alternatieven binnen stedelijk gebied.~~ Dit om te voorkomen dat er te gemakkelijk buitenstedelijk gebied wordt geoccupeerd.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 sub i Bro als volgt gedefinieerd: “een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

De eerste vraag is of het project waar het hier om gaat valt onder het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’. Gezien de aard van het project zou het kunnen vallen onder de restcategorie ‘andere stedelijke voorzieningen’. Deze categorie is in het Bro niet nader uitgewerkt.

Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder nummer 201608869/1 een zogeheten overzichtsuitspraak ladder voor duurzame verstedelijking gedaan waarin de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling inzake dit onderwerp zijn opgenomen. In onderdeel 6.1 van deze uitspraak is aangegeven dat onder andere een recreatiepark gezien moet worden als een stedelijke ontwikkeling. Hierbij is verwezen naar de eerdere uitspraak van 23 december 2015 nummer 201505214/1/R1 inzake Medemblik.

In dit geval gaat het om een uitbreiding van een recreatiepark met zowel dagrecreatieve als verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatiewoningen zodat een toets dient plaats te vinden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Behoefte

De eis dat in de toelichting beschreven moet worden dat er sprake is van een behoefte aan een voorgenomen stedelijke ontwikkelingen geldt zowel voor projecten buiten als binnen stedelijk gebied. In dit geval is er niet alleen sprake van een behoefte aan uitbreiding bij de exploitant van Pukkemuk maar die behoefte wordt ook onderschreven door de gemeente Dongen en de andere gemeenten in de regio waartoe Dongen behoort.

Het rapport ‘Visie & Ontwikkeling Recreatieboerderij Pukkemuk’, bijlage 1 bij deze toelichting, bevat een onderbouwing van de voorgenomen uitbreiding, gezien vanuit de initiatiefnemer voor wie de

uitbreiding een welkome en ook haalbare ontwikkeling is. “Welkom” vanwege de toegevoegde waarde in de vorm van vergroting van de aantrekkingskracht door verruiming van het aanbod in zowel de dagrecreatieve voorzieningen als het kunnen voldoen aan de toegenomen vraag naar hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorzieningen. “Haalbaar” omdat het huidige Pukkemuk al een solide basis vormt en zeker ook omdat de uitbreiding gerealiseerd kan worden op gronden die al in eigendom zijn wat gunstig is uit het oogpunt van financiële haalbaarheid.

Elders in deze toelichting, namelijk in de paragrafen 3.3 Regionaal beleid en 3.4. Gemeentelijk beleid, wordt uitgebreid aandacht besteed aan de behoefte tot uitbreiding in met name de sector verblijfsrecreatie zoals deze in de betrokken regio is geconstateerd.

Om doublures te vermijden wordt op deze plaats volstaan met het vermelden van de conclusie uit paragraaf 3.3. dat uit onderzoek is gebleken dat er binnen de regio waartoe Dongen behoort behoefte is aan een uitbreiding van voorzieningen voor verblijfsrecreatie in het algemeen en dat de beoogde voorziening bij Pukkemuk een kwalitatief hoge bijdrage levert om in deze behoefte te voorzien. Zoals in paragraaf 3.4 is aangegeven onderschrijft de gemeente Dongen deze conclusie en wil verder faciliteiten bieden voor het realiseren van een brede plattelandseconomie met mogelijkheden voor nieuwe economische dragers.

De uitbreiding van Pukkemuk past in dit streven.

Locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

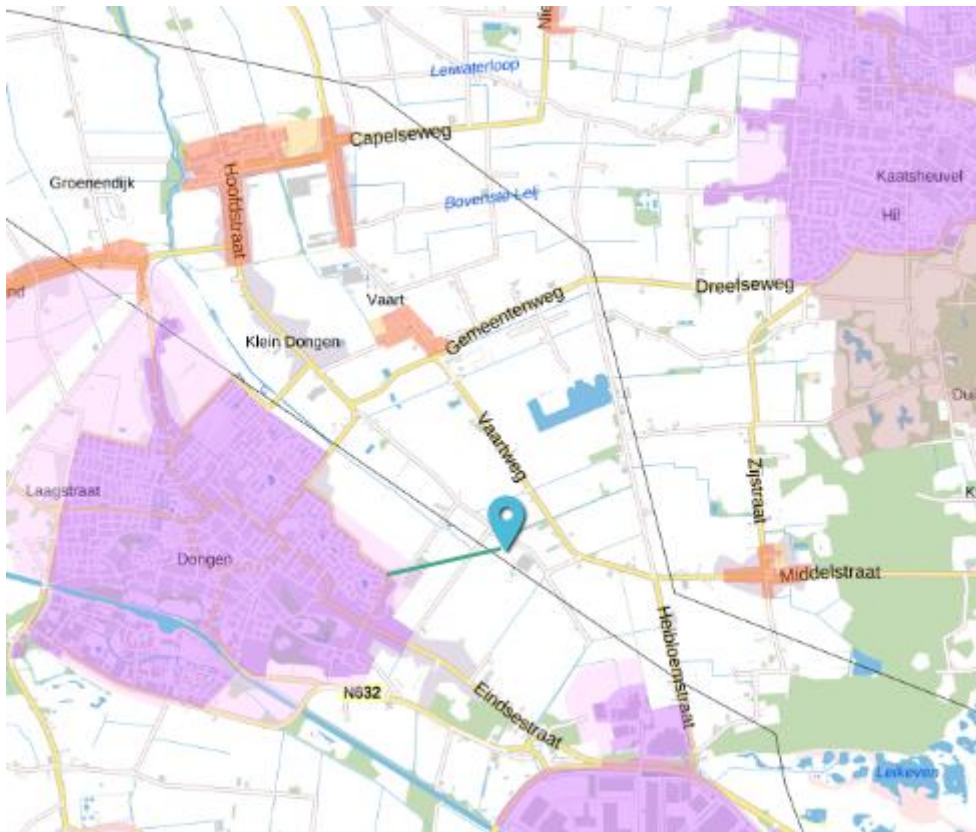
Onder bestaand stedelijk gebied wordt ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 sub h van het Bro verstaan :

“ een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Er komen in de omgeving weliswaar verschillende functies voor maar er is geen sprake van bestaand stedelijk gebied in de aangegeven zin. Pukkemuk is ontstaan vanuit een hier gevestigd agrarisch bedrijf en is om die reden aan deze locatie verbonden en gebonden. Het bestaand stedelijk gebied ligt op grote afstand. Een redelijke indicatie van de ligging van bestaand stedelijk gebied geeft de Verordening ruimte van de provincie Noord- Brabant². Op de uitsnede uit de themakaart stedelijke ontwikkeling op de volgende pagina is de uitbreidinglocatie van Pukkemuk met het blauwe aanduidingsteken aangegeven. De gebieden met de aanduiding ‘bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied’ zijn donker paars ingekleurd. De kortste afstand, gemeten langs de blauwe lijn, is ruim 1 kilometer. De licht paars ingekleurde gronden hebben de aanduiding ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied’. De kortste afstand tot dit gebied is ruim 700 meter. De oranje ingekleurde vlakken hebben de aanduiding ‘bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’. Deze zijn zeer beperkt van omvang en liggen op een nog grotere afstand van Pukkemuk.

Er zijn geen op kortere afstand gelegen locaties die voldoen aan de omschrijving van bestaand stedelijk gebied.

² Het feit dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied in de zin van de verordening impliceert overigens nog niet dat er tevens sprake is van bestaand stedelijk gebied in de zin van het Bro (AbRS 29-04-2015 nr. 201408996)



Het voorgaande betekent dat het überhaupt niet mogelijk is om de uitbreiding elders en wel in bestaand stedelijk gebied te realiseren en gelijktijdig de samenhang met het bestaande Pukkemuk te handhaven. Behoud van de samenhang zou alleen mogelijk zijn door de huidige recreatievoorziening Pukkemuk op te heffen te verplaatsen naar een locatie elders en daar ook uit te breiden. Er zou dan sprake zijn van een geheel nieuwe vestiging en dit zou inhoudelijk en kostentechnisch leiden tot een fundamenteel ander project dan wat nu aan de orde is waardoor de basis aan het geheel zou komen te vervallen. Zodoende is de beoogde uitbreiding aansluitend aan de bestaande locatie de enige reële optie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden terwijl op 19 maart 2014 een partiële herziening van deze structuurvisie in werking is getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid, de provinciale belangen worden hierin gedefinieerd en verder wordt aangegeven welke ruimtelijke keuzes de provincie heeft gemaakt en vanuit welke filosofie zij de gestelde doelen wil bereiken. Die filosofie is: 'samenwerken aan kwaliteit'. Regionale samenwerking wordt sterk gestimuleerd.

De provincie heeft gekozen voor vier ruimtelijke hoofdstructuren te weten de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor elke structuur worden ambities en beleid geformuleerd. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om het beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte 2014. Hierin staan meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant, geconsolideerd (01-01-2019)

Algemeen

De meest actuele versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant is de geconsolideerde versie per 1 januari 2019. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan deze verordening die hiervoor concrete regels bevat. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past. Zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit zijn twee belangrijke algemene aandachtspunten in de verordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het aandachtspunt zuinig ruimtegebruik komt in verschillende onderdelen van de verordening aan de orde. Zo bepaalt artikel 3.1 lid 2 dat voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het op grond van het bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Als er sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaatsvinden.

Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is of op grond van de Wabo en het Bor een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1 sub 79 van de verordening. Het gaat in het onderhavige geval zowel om bouwen als om gebruik.

De uitbreiding van de dagrecreatie sluit direct aan op het reeds aan Pukkemuk toegekende bestemmingsvlak terwijl het verblijfsrecreatieve gedeelte in zijn geheel wordt gerealiseerd aan de overzijde van de Fazantenweg. Ondanks deze fysieke scheiding is en blijft er sprake van een

bedrijfstechnische, organisatorische en functionele eenheid met één exploitant waarbij de onderdelen dagrecreatie en verblijfsrecreatie elkaar over en weer meer nog dan in de huidige situatie het geval is ondersteunen en versterken.

Deze eenheid wordt bestemmingsplantechnisch tot uitdrukking gebracht door het tussengelegen gedeelte van de Fazantenweg en de Fazantenloop in het bestemmingsplan op te nemen zodat er sprake is van één aaneengesloten bestemmingsvlak Recreatie. De hoofdfuncties, verkeer respectievelijk water, blijven gehandhaafd en gewaarborgd. Er wordt een vlak met de aanduiding 'verbinding' opgenomen waarbinnen de ontsluiting van het verblijfsrecreatieterrein op de Fazantenweg is voorzien alsmede een verbinding met het terrein voor dagrecreatie, bijvoorbeeld in de vorm van een oversteekplaats op de Fazantenweg. Ook een verbinding boven maaiveldniveau in de vorm van een loopbrug is hier mogelijk.

Met vertegenwoordigers van de provincie is overleg gepleegd over de vraag of op deze wijze voldaan wordt aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik nu het onderdeel 'verblijfsrecreatie' is voorzien op een terrein dat ook na de beoogde uitbreiding niet direct aansluit op het bestaande terrein tussen Vaartweg en Fazantenweg. Uit dit ambtelijk overleg is naar voren gekomen dat in deze situatie gezien alle factoren die hier een rol spelen en waarop elders in deze toelichting ook nog wordt ingegaan, de uit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en goede ruimtelijke ordening beste en uit beleidsmatig oogpunt aanvaardbare oplossing is gevonden.

Bij brief van 4 april 2017 kenmerk C2203477/4159676 hebben gedeputeerde staten naar aanleiding van het eerste concept- voorontwerp aangegeven de gekozen uitbreidingsrichting voorstelbaar en aanvaardbaar te vinden.

Het gaat in deze situatie met name om het feit dat het een bestaand recreatiebedrijf betreft dat door zijn ligging tegen fysieke grenzen aanloopt waardoor een op zich uit sectoraal oogpunt wenselijke en uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbare uitbreiding met verblijfsrecreatieve voorzieningen die direct aansluit aan de bestaande locatie niet mogelijk is. De fysieke scheiding bestaat enkel uit een openbare weg en een waterloop, er liggen geen eigendommen van privé- personen tussen. Er is dus geen sprake van een nieuwe ontwikkeling op een min of meer willekeurige locatie ergens in het buitengebied, integendeel er ontstaat een duidelijke koppeling met het bestaande bedrijf.

In de verordening komt het aandachtspunt zorgvuldig ruimtegebruik terug in de vorm van randvoorwaarden voor het toestaan van uitbreidingen van bestaande functies die tot nieuw ruimtebeslag leiden. Waar dit speelt, komt dit in het vervolg van deze paragraaf aan de orde.

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in.

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Voorts dient toepassing aan het principe van zuinig ruimtegebruik (artikel 3.1 lid 2) te worden gegeven. Deze zorgplicht geldt zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan.

Artikel 3.2 bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, regelt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Het betreft hier een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zodat deze bepaling van toepassing is. In de regio Hart van Brabant, waar Dongen deel van uitmaakt, zijn “Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant” gemaakt. Deze werkafspraken zijn bekrachtigd in het Regionaal Ruimtelijke Overleg (RRO) Hart van Brabant. De provincie heeft hiermee ingestemd. De gemeente Dongen heeft deze werkafspraken vastgesteld en deze worden in voorkomende gevallen toegepast, dus ook in het kader van dit project.

De verdere uitwerking voor dit project is verderop openomen in paragraaf 4.2. Ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte 2014.

Themakaarten

De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en kaarten met de volgende thema's:

- Integrale plankaart met structuren en aanduidingen
- Stedelijke ontwikkeling
- Cultuurhistorie
- Agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Natuur en landschap

Integrale plankaart met structuren en aanduidingen

Onderstaande figuur is een uitsnede uit de integrale plankaart. Er zijn meerdere aanduidingen van toepassing op de percelen waar Pukkemuk thans is gevestigd en waar de uitbreiding is voorzien.



Voor beide percelen geldt de aanduiding ‘stalderingsgebied’. Deze aanduiding is gericht op het reguleren van ontwikkelingen in de veehouderij en is niet relevant als het gaat om het uitbreiden van andere functies, zoals recreatieve functies, en kan dus buiten beschouwing worden gelaten. Verder gaat het om de volgende aanduidingen.

Het perceel aan de oostzijde van de Fazantenweg waar Pukkemuk is gevestigd en waar de uitbreiding van de dagrecreatie is voorzien, - aangegeven met het blauwe aanduidingsteken -, heeft bovendien de aanduidingen gemengd landelijk gebied,- en doorgroeigebied glastuinbouw. Het perceel aan de westzijde van de Fazantenweg waar de verblijfsrecreatie is voorzien, - aangeduid met de rode cirkel -, heeft de aanduidingen gemengd landelijk gebied en beperkingen veehouderij. Laatstgenoemde aanduiding is alleen relevant voor ontwikkelingen in de veehouderij.

Gemengd landelijk gebied

Artikel 7 bevat regels voor gebieden met deze aanduiding. In een bestemmingsplan dat hierop betrekking heeft wordt aangegeven of de gemeente een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie met de bijpassende bestemmingen nastreeft. Het gemeentebestuur heeft bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan buitengebied uitdrukkelijk de keuze gemaakt voor een recreatieve bestemming voor Pukkemuk. Hiermee is al aangegeven dat voor deze omgeving is gekozen voor een gemengde plattelandseconomie.

Artikel 25 bevat regels voor gebieden met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Dit betreft in hoofdzaak regels om nieuwvestiging en/ of uitbreiding van veehouderijen te voorkomen dan wel om dit slechts onder zeer strikte voorwaarden mogelijk te maken. Deze aanduiding geldt voor het perceel ten westen van de Fazantenweg.- Maar omdat het hier niet gaat om een ontwikkeling op het gebied van veehouderij heeft artikel 25 in deze situatie geen consequenties.

Artikel 28 bevat regels voor gebieden met de aanduiding 'doorgroeigebied glastuinbouw'. In lid 1 is bepaald dat in een bestemmingsplan wordt aangegeven dat behoudens de aangegeven uitzonderingen omschakeling naar en nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan. Verder moet in een bestemmingsplan worden aangegeven tot welke omvang een bestaand glastuinbouwbedrijf mag uitbreiden. Op de percelen waar het hier om gaat, is geen glastuinbouwbedrijf gevestigd. Bovendien is omschakeling of nieuwvestiging niet aan de orde zodat er in dit opzicht geen frictie kan ontstaan. Wel zijn in de omgeving enkele bestaande glastuinbouwbedrijven gevestigd maar als deze al uitbreidingsmogelijkheden hebben, worden zij hierin, enkel al vanwege hun ligging en de onderlinge afstand niet beperkt door de ontwikkelingen bij Pukkemuk.

Lid 2 bepaalt dat in een doorgroeigebied glastuinbouw dat gelegen is in gemengd landelijk gebied een niet- agrarische functie in principe mogelijk is mits artikel 7.10 tot en met 7.15 in acht worden genomen. Deze artikelen bevatten regels voor de mogelijkheden voor niet- agrarische functies in gemengd landelijk gebied.

Voor het onderhavige project zijn relevant de artikelen 7.10 dat algemene regels bevat voor niet-agrarische functies in gemengd landelijk gebied en artikel 7.13 dat specifieke regels bevat voor recreatieve bedrijven binnen dit gebied.

Het combineren van deze twee bepalingen leidt tot de volgende randvoorwaarden voor uitbreiding van een recreatief bedrijf. Pukkemuk is momenteel in hoofdzaak gericht op dagrecreatie voor kinderen met daarnaast een tak seizoensgebonden verblijfsrecreatie. Het onderdeel dagrecreatie wordt uitgebreid terwijl het onderdeel verblijfsrecreatie wordt verplaatst naar een ander perceel waar een groter aantal recreatiewoningen in een ruime setting is voorzien alsmede een aantal toeristische kampeerplaatsen. Maar er is en blijft sprake van één geheel.

Randvoorwaarden

- 1. De totale omvang voor een recreatieve voorziening is niet beperkt tot een oppervlakte van maximaal 5000m² (art. 7.10 lid 1 sub a) maar de toegestane omvang is gerelateerd aan het maximaal toegestane aantal bezoekers en overnachtingen . Dit aantal mag niet meer worden dan 300.000 per jaar, hetgeen moet blijken uit een daartoe verricht onderzoek (art. 7.12 lid 3 sub a).*

Pukkemuk heeft momenteel circa 100.000 bezoekers per jaar. De prognose is dat er na realisering van de uitbreiding sprake zal zijn van ± 140.000 bezoekers en overnachtingen. De uitbreiding van de dagrecreatieve voorzieningen zal de aantrekkingskracht van Pukkemuk voor dagbezoek vergroten. Maar ook een meerdaags bezoek, waarbij gebruik wordt gemaakt van de faciliteiten voor verblijfsrecreatie, wordt aantrekkelijker dan thans het geval is. Verder kan de verblijfsrecreant gebruik maken van de mogelijkheden die de nabije omgeving heeft te bieden (met name Efteling, Loonse en Drunense Duinen, Beekse Bergen)

2. *De ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven, een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie of een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening van meer dan 200m² (art. 7.10 lid 1 sub e, f en G).*

Pukkemuk is en blijft één recreatiebedrijf met twee onderdelen namelijk dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Er komt geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie en er komt ook geen detailhandelsvoorziening. Er is en blijft in alle opzichten sprake van één inrichting omdat het functioneel, organisatorisch en bedrijfstechnisch één geheel is en blijft. De opzet is dat de twee onderdelen elkaar meer gaan aanvullen en versterken.

3. *De uitbreiding moet passen in de ontwikkeling die de gemeente voor de omgeving voorstaat. Dat betekent in dit geval dat de ontwikkeling moet passen in een gemengde plattelandseconomie (art. 7 10 lid 1 sub b).*

In het bestemmingsplan Dongen Buitengebied is het bedrijf al positief bestemd en de praktijk wijst uit dat het zijn bestaansrecht volledig heeft bewezen en dat het zonder problemen kan functioneren in een omgeving waarin meerdere agrarische bedrijven zijn gelegen. De gemeente onderschrijft het belang van Pukkemuk als toeristisch- recreatief trekpleister en onderschrijft ook het in de regio Hart van Brabant op basis van onderzoek ingenomen standpunt dat er in de regio behoefte is aan uitbreiding van verblijfsrecreatie. Zie ook de paragrafen 3.3 en 3.4.

4. *De ontwikkeling mag niet leiden tot een bedrijf in milieucategorie 4 of hoger(art. 7.13 lid 1).*

Om te bepalen in welke milieucategorie het bedrijf valt, wordt gebruik gemaakt van de brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In het onderdeel cultuur, sport en recreatie worden allerlei soorten recreatieve voorzieningen genoemd. Een speelboerderij wordt niet expliciet genoemd. In het volgende hoofdstuk, paragraaf 4.3. Bedrijven en milieuzonering wordt verder op de algemene milieuaspecten ingegaan. Hieruit kan op goede gronden de conclusie worden getrokken dat de bedrijfsactiviteiten van Pukkemuk de milieucategorie 3.2 niet overschrijden.

5. *Er moet sprake zijn van een redelijke uitbreiding (art. 7.13 lid 4 in combinatie met art. 7.10 lid 3).*

Er zijn geen concrete normen waaraan deze randvoorwaarde moet worden getoetst. Voor de vraag of aan dit criterium wordt voldaan, is niet alleen de bestaande oppervlakte en de oppervlakte van de beoogde uitbreiding sec van belang maar het gaat met name ook om de omvang van de toekomstige bebouwing en de intensiteit van het gebruik en om de vraag of er sprake is van nieuwe activiteiten.

De opzet van de dagrecreatie en de doelgroep blijven hetzelfde, de uitbreiding is mede bedoeld om ruimte te krijgen voor nieuwe voorzieningen die passen binnen de huidige formule zonder dat dit ten koste gaat van de ruime opzet van het terrein. De formule wordt niet uitgebreid tot bijvoorbeeld andere doelgroepen c.q leeftijdsgroepen.

Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van ± 3,9ha, waarvan 10.400m² als bouwvlak is aangewezen, waarvan 75% (7800m²) bebouwd mag worden. In het nieuwe plan wordt voor dagrecreatie wordt maximaal 10.000m² bebouwing toegestaan.

Het perceel voor de verblijfsrecreatie heeft een bruto oppervlakte van ± 4 hectare maar de bebouwde oppervlakte is beperkt tot minder dan 5000m² (maximaal 60 recreatiewoningen met één ondersteunend gebouwtje), 15 standplaatsen en 1000m² verharding in de vorm van een parkeerterrein en paden. De rest wordt groen en water.

Verblijfsrecreatie is geen nieuwe activiteit, want de geldende bestemming biedt al mogelijkheden voor verblijfsrecreatie: op het bestaande terrein zijn al 40 seizoenplaatsen toegestaan.

6. *Het moet geborgd worden dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig worden beheerd (art. 7.13 lid 2)*

In de regels wordt als onderdeel van de bestemmingsomschrijving van verblijfsrecreatie de bepaling opgenomen dat enkel een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein is toegestaan waaronder wordt verstaan een terrein met een zodanig beheer/ exploitatie dat de recreatiewoningen voor recreatief verblijf gebruikt kunnen worden en dat permanente bewoning is uitgesloten. Andere vormen van niet- recreatieve bewoning zoals huisvesting van arbeidsmigranten en dergelijke zijn evenmin toegestaan. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingsbevoegdheid om dergelijke andere vormen van bewoning niet zijnde recreatieve bewoning toe te staan.

7. *Overtollige bebouwing moet worden gesloopt (art.7.10 lid 1 sub c).*

Er is geen sprake van overtollige bebouwing die voor sloop in aanmerking komt.

8. *Het plangebied ligt niet binnen het gebied met de aanduiding Nieuwe Hollandse waterlinie (art. 7.13 lid sub c).*

Dit is evident.

9. *De ruimtelijke ontwikkeling wordt in samenhang gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere functies, waaronder natuur, wordt bereikt.*

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan buitengebied in 2009 heeft de gemeenteraad met het toekennen van de bestemming 'Recreatie' een beslissende stap gezet inzake de ruimtelijke visie op het gebied. Er is bewust voor gekozen om Pukkemuk mogelijkheden te bieden zonder dat dit ten koste zou mogen gaan van de andere functies in de omgeving met name de agrarische bedrijven waaronder twee intensieve veehouderijen. Op deze bedrijven zijn in goed overleg tussen de exploitanten en die van Pukkemuk maatregelen getroffen om de geurbelasting tot een zeer laag niveau terug te brengen. Dit is zeer doeltreffend gebleken en dit heeft blijvend een positieve invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving en niet alleen ter plaatse van Pukkemuk. Dit blijft zo bestaan en de beoogde uitbreiding van Pukkemuk acht de gemeente dan ook zeker aanvaardbaar in relatie tot de andere functies in de omgeving. Zoals elders in deze toelichting wordt onderbouwd is er in geen enkel opzicht sprake van beperkingen voor andere functies in de omgeving.

Wat betreft de natuur is het volgende van belang. Zoals in paragraaf 3.1.1. is aangegeven, wordt de ecologische verbindingszone tussen de Biesbosch en het Brabantse achterland in deze omgeving onderbroken. Op het terrein voor verblijfsrecreatie wordt een ecologische voorziening met onder andere een waterpartij aangelegd die gaat dienen als stapsteen in de ecologische verbindingszone. Deze stapsteen wordt aangeduid als onderdeel van de evz en wordt aangelegd conform de randvoorwaarden van het waterschap. Hier bestaat overeenstemming over. Op onderstaande luchtfoto, ontleend aan het 'Inrichtingsplan EVZ recreatieboerderij Pukkemuk' is de ligging van het terrein van Pukkemuk ten opzichte van de reeds gerealiseerde evz in beeld gebracht. De twee stukken van de gerealiseerde evz zijn groen omlijnd terwijl het toekomstig verblijfsrecreatieterrein rood omlijnd is.



10. In het plan moet een beschrijving worden opgenomen van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 37.4 (taken RRO) over de beoogde ontwikkeling.

In de hierna volgende paragraaf 3.3. komt de regionale afstemming aan de orde.

11. Bij een grootschalig bedrijf is een tweede bedrijfswoning niet uitgesloten (art. 7.13 lid 5).

Er zijn momenteel al twee bedrijfswoningen aanwezig en als zodanig bestemd, dit blijft onveranderd.

Themakaart natuur en landschap 2014

Onderstaande themakaart was van toepassing tot aan de wijziging van de verordening ruimte van 18 november 2016.



Deze kaart laat het oorspronkelijke tracé van de ecologische verbindingzone (evz) zien welk tracé buiten de percelen van Pukkemuk was geprojecteerd. Maar dit tracé kan, zoals hiervoor in paragraaf 3.1.1. is aangegeven, niet in deze vorm, volledig aaneensluitend worden gerealiseerd zodat de betrokken overheden hebben gezocht naar een alternatief wat is gevonden op het beoogde verblijfsrecreatieterrein van Pukkemuk.

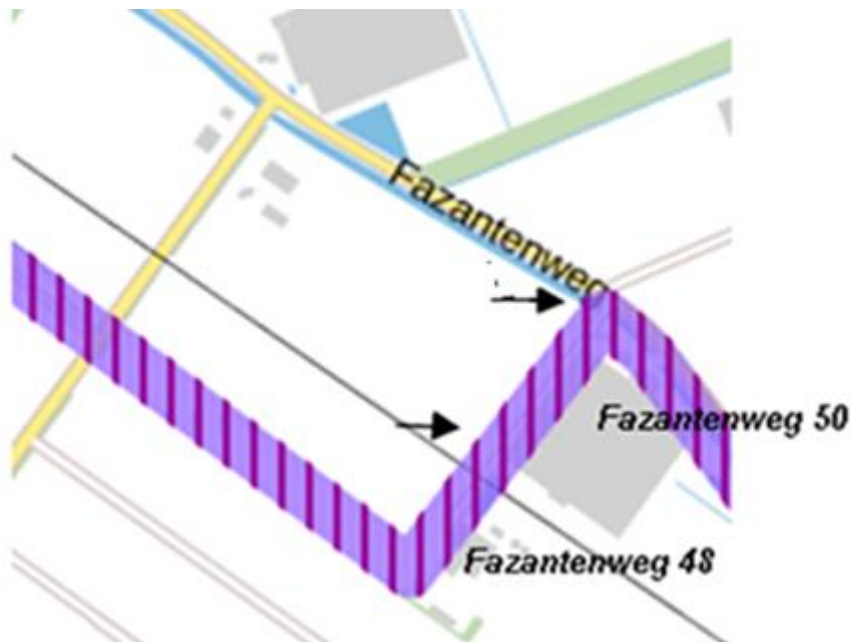
Themakaart natuur en landschap ,aangepast 2016

Op 18 november 2016 hebben provinciale staten de Aanpassing Verordening ruimte 2014, veegronde 2016 vastgesteld. Bij de vaststelling is onder andere de begrenzing van de ecologische verbindingszone aangepast. Het op onderstaande figuur met een rode lijn aangeduide gedeelte is vervallen en hiervoor in de plaats is het met de groene lijn aangeduide gedeelte gekomen.



Het nieuwe tracé loopt aan de zuidzijde over het beoogde verblijfsrecreatieterrein (blauw aanduidingsteken) en sluit vervolgens weer aan op het oorspronkelijk tracé. Hierbij is kennelijk abusievelijk geen rekening gehouden met het hiervoor in paragraaf 3.1.1. aangehaalde plan van het waterschap en de gemeente om aan de oost- en westzijde van het perceel van Pukkemuk een ecologische stapsteen te realiseren.

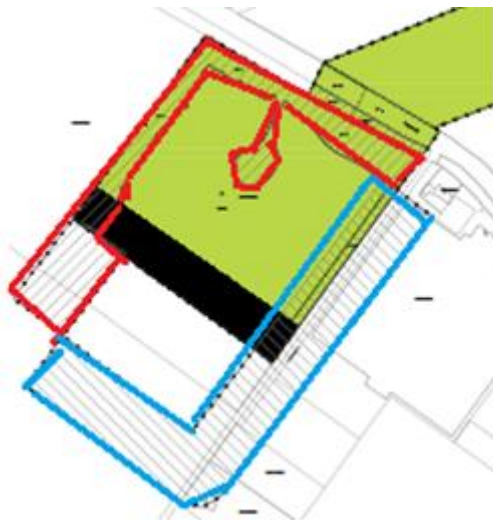
Het gewijzigde tracé is vervolgens overgenomen in de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant. De term 'ecologische hoofdstructuur' is vervangen door Natuur Netwerk Brabant. Onderstaande figuur is een uitsnede uit de themakaart natuur en landschap, die hiervan onderdeel uitmaakt.



De paars ingekleurde en gearceerde strook is de aanduiding voor de zone 'behoud en herstel watersystemen'. Deze strook ligt gedeeltelijk, namelijk het gedeelte tussen de zwarte pijltjes, over

het beoogde verblijfsrecreatieterrein van Pukkemuk. Verder ligt de strook over het hieraan grenzende toegangspad naar het achter gelegen perceel Fazantenweg 48 (Loonwerkbedrijf Schellekens) en gedeeltelijk over het perceel van dit bedrijf en het perceel van glastuinbouwbedrijf de Leeuw, Fazantenweg 50.

Zoals hiervoor is aangegeven wordt de ecologische stapsteen op een andere plaats aangelegd. Dit betekent dat het tracé zoals het in de Verordening ruimte is opgenomen hiermee in overeenstemming moet worden gebracht. De voorgeschreven procedure is opgenomen in artikel 38.5 van de Verordening ruimte. Dit houdt het volgende in. Op de verbeelding van het *ontwerp*-bestemmingsplan worden de gebiedsaanduidingen 'overige zone- toe te voegen evz' en 'overige zone- te verwijderen evz' opgenomen. Op onderstaande figuur zijn deze zones rood respectievelijk blauw omlijnd.



Na de termijn van ter inzage legging van het ontwerp- bestemmingsplan dienen burgemeester en wethouders op grond van artikel 11.2 van de Verordening ruimte bij gedeputeerde staten het verzoek in om de begrenzing van de aanduiding Natuur Netwerk Brabant- ecologische verbindingszone dienovereenkomstig te wijzigen.

Gedeputeerde staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van het verzoek (38.5 lid 3) waarna de gemeenteraad het besluit inzake vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

Conclusie provinciaal beleid

Aldus wordt voldaan aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal beleid

Zoals in paragraaf 3.1.3 is aangegeven, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening zodat de behoefte hieraan in de toelichting van het desbetreffende bestemmingsplan moet worden omschreven. Wat betreft de behoefte in regionaal verband is het volgende van belang.

De gemeenten in de Regio Hart van Brabant waartoe ook Dongen behoort, werken op verschillende gebieden samen, laten onderzoek doen en maken afspraken. Bijvoorbeeld op het gebied van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, - zie voor dit onderwerp paragraaf 4.2.- maar ook op toeristisch- recreatief gebied. Dit heeft onder andere geleid tot het opstellen van het programma Leisure Boulevard dat gericht is op een verdere versterking en verbreding van de vrijetijdseconomie.

De Regio heeft aan het bureau LAgrou opdracht gegeven de verblijfsaccommodatie in de regio te onderzoeken en daarbij in beeld te brengen wat de huidige situatie is en wat de kansen zijn voor de verblijfsaccommodatiemarkt, rekening houdend met de ambities van de regio. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage 'Toekomstvisie verblijfsaccommodatiemarkt Regio Hart van Brabant' van 10 juli 2015, rapportnummer 2014082 RP05 (bijlage 11 bij deze toelichting).

In dit rapport zijn alle relevante vormen van verblijfsrecreatie onder de loep genomen. De vakantieparken vormen er een van. Bij alle vormen van verblijfsrecreatie waar het rapport aandacht aan besteedt, wordt de bestaande situatie in beeld gebracht zowel getalsmatig als kwalitatief. Verder komen aan de orde de feitelijke bezettingsgraad en de normatieve bezettingsgraad. Voor vakantieparken is een bovengemiddelde groei van zowel het aantal overnachtingen als bezetting geconstateerd. De verblijfsrecreanten, behalve bij hotels, zijn vooral afkomstig uit Nederland.

De regio vindt het van groot belang dat gezamenlijk de nodige projecten zijn en worden opgezet die gericht zijn op verbetering van het toeristisch product. Hieronder het zogeheten Midpoint House of Leisure, een streeknetwerk dat bestaat uit de negen gemeenten, de drie waterschappen, de provincie en diverse omgevingspartners: ZLTO, Brabants Landschap, Natuurmonumenten, Milieuwerkgroep WNM Tilburg, de Brabantse Milieufederatie, Midpoint Leisure Boulevard, Platform Langstraat en VVV Land van de Hilver. Het betreft dus een zeer breed samengesteld en gedragen samenwerkingsverband.

In paragraaf 5.2. van het rapport komen de plannen en ontwikkelingen in de sector vakantieparken aan de orde. De groeitrend van de afgelopen jaren lijkt nog versterkt te worden. Wat betreft vakantieparken is er in ieder geval tot 2020 nog sprake van marktruimte en de prognose is een groei van 150.000 tot 300.000 overnachtingen

In het rapport worden tien plannen voor uitbreiding van bestaande accommodaties belicht waaronder het plan van Pukkemuk voor 60 recreatiewoningen met in totaal 360 bedden.

Dit plan behoort samen met de plannen van Efteling Bosrijk, de lodges bij de Beekse Bergen en de sluiting en verplaatsing van Vakantiepark De Reebok tot de vier plannen waarvan de kans op realisatie door de rapporteurs het hoogste wordt ingeschat, namelijk op 75%.

Het uitbreidingsplan van Pukkemuk past in het regionaal beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Dongen 2020

Dit beleidsdocument is een actualisatie van de Structuurvisie Plus uit 2001, deel A bevat het integrale ruimtelijke beleid op hoofdlijnen voor de gehele gemeente terwijl deel B hierop een toelichting bevat.

Met betrekking tot het landelijk gebied beoogt de structuurvisie het waarborgen van verantwoorde agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in combinatie met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit met het oog op landschap, ecologie en recreatief medegebruik met als resultaat een vitaal en leefbaar platteland.

Wat betreft het onderwerp recreatie is het vergroten van de diversiteit aan overnachtingsmogelijkheden een van de aandachtspunten evenals het versterken van recreatieve fiets- en wandelroutes. Het realiseren van de natte ecologische verbingszone 'de Donge om Dongen' is een van de ecologische actiepunten. De geplande stap steen, te realiseren in combinatie met de uitbreiding van Pukkemuk, past hier goed in.

In paragraaf 13 van de Toelichting, deel B wordt geconstateerd dat de ontwikkeling van grootschalige verblijfsrecreatie in Dongen niet kansrijk is omdat de directe omgeving zich niet goed leent voor het doorbrengen van vakanties op grote schaal. Maar een hoogwaardige verblijfsrecreatieve functie kan vanuit de eigen kwaliteit wel een trekpleister worden. En dat is juist wat beoogd wordt met het onderhavige project: het bieden van een vorm van verblijfsrecreatie in hoogwaardige recreatiewoningen waar gezinnen met kinderen maar ook grotere (familie)gezelschappen met opa's en oma's comfortabel kunnen verblijven en onbeperkt gebruik kunnen maken van de dagrecreatieve faciliteiten van Pukkemuk.

3.4.2. Bestemmingsplan Dongen Buitengebied

In het bestemmingsplan Dongen Buitengebied heeft het perceel waar nu de speelboerderij is gevestigd de bestemming Recreatie- Dagrecreatie (artikel 16) met de aanduiding 'specifieke vorm van dagrecreatie- speelboerderij'. Zie het groen ingekleurde perceel op hierna volgende uitsnede uit de verbeelding.



Hier zijn de volgende activiteiten toegestaan: een bedrijfsmatig geëxploiteerde speel- en kinderboerderij alsmede kleinschalig kamperen tot een maximum van 25 seizoensgebonden standplaatsen en 15 vakantiehuisjes die uitsluitend gedurende het zomerseizoen worden geplaatst, alsmede horecavoorzieningen, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan het gebruik als speel-, kinder- en kampeerboerderij.

De belangrijkste bouwregels zijn: van het bouwvlak mag maximaal 75% worden bebouwd, voor gebouwen geldt een maximale goothoogte van 6m¹ en een bouwhoogte van 10m¹.

De twee percelen waarop de beoogde uitbreiding (1: dagrecreatie en 2: verblijfsrecreatie) is voorzien, hebben de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Hier zijn uitsluitend bouwwerken

geen gebouwen zijnde toegestaan alsmede ondersteunende voorzieningen als overkappingen en dergelijke. Er is geen sprake van landschappelijke of andere waarden.

3.4.3. Notitie Vitaal buitengebied Dongen

Deze beleidsnotitie heeft de gemeente vastgesteld om richting te kunnen geven aan de verruimde ontwikkelingsmogelijkheden in en van het buitengebied. Het buitengebied wordt door steeds meer functies gebruikt, het is niet meer alleen het terrein van de agrarische sector maar het is meer een gebied waar daarnaast ook gewoond, gerecreëerd en gewerkt wordt. Met een goede sturing kunnen passende ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. De Notitie vitaal buitengebied Dongen beoogt hierin te voorzien in aansluiting op de verruimde mogelijkheden die het provinciaal beleid op dit punt biedt.

De economische ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met activiteiten gericht op het realiseren van ruimtelijke meerwaarde, dit kan in fysieke zin of door het storten van een financiële bijdrage in een landschapsfonds. Zoals hiervoor in paragraaf 3.2.2 al is aangegeven, zijn hierover in regionaal verband (Hart van Brabant) werkafspraken gemaakt.

In paragraaf 3.2. Beleid nieuwe functies van de Notitie is een stappenplan opgenomen dat er als volgt uitziet:

Stap 1: past het initiatief in het bestemmingsplan buitengebied, hetzij rechtstreeks hetzij door toepassing van de in het plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen?

De onderhavige ontwikkeling bij Pukkemuk past niet in het bestemmingsplan. Zodoende volgt:

Stap 2: Past het initiatief op de locatie?

Hierbij spelen de volgende aspecten een rol:

1. de koppeling aan functies en bestemmingen
2. de gebiedsindeling
3. aard van de functie
4. omvang van de functie

1. Koppeling aan functies en bestemmingen

Ten aanzien van punt 1 stelt de beleidsnotitie dat met name gedacht wordt aan nieuwe functies op VAB- locaties, dus locaties waar sprake is van vrijkomende agrarische of andere bedrijfsbebouwing. Dat is bij Pukkemuk niet het geval, of beter gezegd: is niet meer het geval. Want het gaat hier in feite al om (uitbreiding van) een *voormalige* agrarische bedrijfslocatie. In het bestemmingsplan buitengebied 1997 had de locatie nog de bestemming 'Agrarisch' welke in het nu geldende bestemmingsplan buitengebied is vervangen door de bestemming 'Recreatie'. Zodoende is er sprake van een uitbreiding van een gevestigde niet- agrarische functie bestaande uit dagrecreatie en verblijfsrecreatie en dat is een andersoortige ontwikkeling dan een functie- en bestemmingswijziging van een VAB- locatie.

Dit neemt niet weg dat de andere drie toetsingsaspecten heel goed toepasbaar zijn om de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling te toetsen.

2. Gebiedsindeling

De locatie ligt in het gebied dat is aangeduid met 'overig agrarisch gebied'. Zie onderstaande uitsnede uit de kaart gebiedsindeling , figuur 3.1. in de notitie



De gemeente zet in het overige agrarische gebied in op de ontwikkeling van een brede plattelandseconomie waar mogelijkheden liggen voor nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan het versterken van de economische vitaliteit van het buitengebied. Er wordt hierbij geen onderscheid meer gemaakt tussen bebouwingsconcentraties en andere gebieden. Het is van belang dat nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies geen belemmeringen vormen voor andere functies in de omgeving, zoals agrarische bedrijven. In paragraaf 3 van hoofdstuk 4 wordt specifiek op dit onderdeel ingegaan. De conclusie daar is dat de uitbreiding van Pukkemuk niet leidt tot belemmeringen over en weer.

3. Aard van de functie

Er worden drie categorieën functies onderscheiden:

1. functies die naar hun aard thuishoren in kernen of op bedrijventerreinen
2. functies die een duidelijke binding of relatie hebben met het buitengebied
3. functies die geen duidelijke binding hebben met het buitengebied.

Dagrecreatie in de aard (boerderij gerelateerd) en omvang zoals bij dit project wordt beoogd is overwegend buitengebied gebonden en dat geldt ook voor de verblijfsrecreatieve functie in de vorm van recreatiewoningen. In de notitie (pag.12) is aangegeven dat in regionaal verband het buitengebied van Dongen kansrijk wordt geacht voor ontwikkelingen op het gebied van recreatie en (zorg) toerisme. Zorg, wellness en leisure zijn specifieke speerpunten op basis van de regionale kansenkaart Leisure, het gemeentelijk Sociaal Economisch Beleidsplan en het Actieplan toerisme en recreatie 2013 e.v.. Dergelijke functies zijn volgens de beleidsnotitie "ruim toelaatbaar" in het buitengebied en zeker in het overige agrarisch gebied zoals blijkt uit tabel 3.2.

Ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied. Uitbreiding van recreatieve bedrijven wordt hier expliciet genoemd.

4. Omvang van de functie

Voor recreatiebedrijven wordt in de notitie in beginsel een omvang van maximaal 1,5 ha aangehouden maar uitbreiding van bestaande activiteiten die al groter zijn, is onder voorwaarden mogelijk. Uiteraard moet dit goed worden onderbouwd. Ook voor de omvang van bebouwing bevat de notitie een maximum namelijk 2500m². Dit maximum hangt samen met het gegeven dat de notitie primair bedoeld is voor nieuwe ontwikkelingen op VAB- locaties en niet voor andersoortige, reeds bestaande grootschaliger voorzieningen.

Conclusie

Qua functie en beleidsdoelstellingen past de beoogde ontwikkeling in de Notitie Vitaal buitengebied maar vanwege de beoogde omvang is een specifieke afweging noodzakelijk. De aanvaardbaarheid vanuit ruimtelijk en milieuhygiënisch perspectief is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Deze aspecten komen in het volgende hoofdstuk 4 uitgebreid aan de orde.

3.4.4. Actieplan Toerisme en recreatie 2013 e.v..

Tenslotte is ook dit sectoraal rapport van belang. Het beschrijft de ambitie van Dongen op het gebied van toerisme en recreatie in het licht van de regionale ambitie om veel meer recreanten aan te trekken. Inzet is om het aantal 'verblijfsbedden' in de regio te verdubbelen tot 15.000. Dongen richt zich hierbij op de bezoekers die langer dan een dagje willen blijven. Nieuwe initiatieven zoals (mini-) campinglocaties worden toegejuicht. De doelgroep is gezinnen en ouderen.

De ontwikkeling van Pukkemuk past goed in deze ambities. Met de verblijfsrecreatie wordt een bijdrage geleverd aan het uitbreiden van het aantal 'verblijfsbedden' voor bezoekers die langer dan een dagje willen verblijven. De dagrecreatie is gericht op kinderen. Dit laat zich uitstekend combineren met verblijfsrecreatie voor het gezin.

4. Ruimtelijke en milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke en milieuaspecten. Daarbij wordt getoetst of het project in overeenstemming is met de regelgeving en of het project met het oog op een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

4.1 Aard en omvang van het project

4.1.1 M.e.r.- beoordeling

De wettelijke regeling voor milieueffectrapportage is opgenomen in Hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en is verder uitgewerkt in het Besluit milieueffectrapportage. De m.e.r.- procedure moet in ieder geval worden gevolgd als het gaat om een project dat is genoemd in en voldoet aan de randvoorwaarden genoemd in Onderdeel C van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Als een project genoemd wordt in onderdeel D van deze Bijlage en voldoet aan de daar genoemde drempelwaarden is er sprake van een m.e.r.- beoordelingsplicht. Deze beoordeling kan ertoe leiden dat vervolgens de m.e.r.- procedure daadwerkelijk moet worden gevolgd.

Maar ook kleinere projecten, die beneden de drempelwaarden D blijven, kunnen het milieu relatief zodanig zwaar belasten dat een m.e.r. beoordeling nodig is. De toets of zo'n beoordeling inderdaad nodig is, vindt plaats in een zogeheten vormvrije m.e.r.- beoordeling. Dit is een toets van het bevoegd gezag waarbij wordt beoordeeld of bij een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Bij bestemmingsplannen is zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad bevoegd gezag (artikel 7.1. vierde lid Wet milieubeheer).

Het gaat in dit geval om de uitbreiding van Recreatieboerderij Pukkemuk zowel wat betreft het onderdeel dagrecreatie als het onderdeel verblijfsrecreatie.

In onderdeel D.10 van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. worden onder andere permanente kampeer- en caravanterreinen en themaparken genoemd als ontwikkelingen waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt als er sprake is van:

- 1° 250.000 bezoekers per jaar
- 2° een oppervlakte van 25 hectare of meer
- 3° een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied

Deze drempelwaarden worden niet overschreden zodat er geen sprake is van een directe m.e.r. beoordelingsplicht maar wel van een vormvrije m.e.r. beoordeling.

In dit geval is de toets uitgevoerd door het college van burgemeester en wethouders, de bevindingen hiervan zijn neergelegd in de 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling uitbreiding Recreatieboerderij Pukkemuk', als bijlage 12 toegevoegd aan de onderhavige Toelichting.

Deze toets is gedaan voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp- bestemmingsplan. Op 13 november 2018 hebben burgemeester en wethouders besloten dat voor het onderhavige bestemmingsplan geen milieueffectrapportage noodzakelijk is.

4.1.2. Dagrecreatie

Bebouwing

De bedrijfswoningen staan op het dagrecreatie- terrein maar zij hebben ook een functie voor het onderdeel verblijfsrecreatie. Voor de bedrijfswoningen met bijgebouwen blijft de huidige bebouwingsregeling gehandhaafd. Voor de overige bedrijfsgebouwen en overkappingen geldt een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Deze regeling blijft gehandhaafd.

Momenteel staat er 4970m² aan bebouwing (gebouwen en bouwwerken). Volgens het geldend plan mag 75% van het bouwvlak , dat een oppervlakte heeft van 10.400m², met gebouwen worden bebouwd, dat is dus 7800m². Binnen het bouwvlak mogen alleen gebouwen worden gebouwd, daarbuiten ook bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze laatste mogen elk een oppervlakte hebben van 60m² en een bouwhoogte van 6 meter. Dit betekent dat er ook buiten het bouwvlak behoorlijk forse bouwwerken mogelijk zijn, waaronder speeltoestellen en vergelijkbare voorzieningen.

Het wordt bij nader inzien dan ook niet meer nodig geacht om wat betreft de situering binnen het bestemmingsvlak onderscheid te maken tussen gebouwen en andere bouwwerken. Hierdoor vervalt ook de noodzaak om een bouwvlak op te nemen. De maximale bebouwingsmogelijkheden worden afdoende vastgelegd in de regels.

De maximale oppervlakte van gebouwen en andere bouwwerken wordt op 10.000m² vastgelegd. De beperking van maximaal 60m² voor bouwwerken geen gebouw zijnde, kan vervallen. Verder wordt de eis gesteld dat de afstand tot de perceelsgrenzen van gebouwen en andere bouwwerken met uitzondering van erfafscheidingen tenminste 5 meter is.

Het perceel ligt tussen twee intensieve veehouderijen in. In verband met de Wet geurhinder en veehouderij wordt in de regels bepaald dat de afstand van geurgevoelige bebouwing tot de perceelsgrenzen tenminste 50 meter moet zijn. Dit geldt niet voor de reeds bestaande bedrijfswoningen omdat de afstand al minder is.

Centraal op het terrein wordt een zone aangegeven waar een uitkijktoren met een maximale hoogte van 20 meter mogelijk wordt gemaakt. Projectie in deze zone leidt ertoe dat de afstand tot woningen van derden dusdanig groot is dat er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy van de bewoners in de vorm van inkijk.

4.1.3. Verblijfsrecreatie

Op het terrein voor verblijfsrecreatie zijn maximaal 60 recreatiewoningen toegestaan en daarnaast 15 plaatsen voor toeristisch kamperen. Zoals de plannen nu zijn zullen er 27 grotere recreatiewoningen met een oppervlakte van 81m² worden gebouwd en 33 kleinere met een oppervlakte van 36m². Voor deze laatste woningen is een bouwhoogte van 7 meter toegestaan zodat deze van een verdieping kunnen worden voorzien. Een gebouw voor sanitaire voorzieningen en opslag van maximaal 100m² completeert de bebouwing op dit terrein.

4.1.4. Horeca

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is bepaald dat bij de bestemming dagrecreatie horecavoorzieningen zijn toegestaan uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan het gebruik als speel-, kinder- en kampeerboerderij. Dit wordt met de term ondersteunende horeca aangeduid. De maximaal toegestane oppervlakte is vastgesteld op 710m².

In de huidige situatie zijn de horecavoorzieningen niet geconcentreerd in een of meer specifieke ruimten maar zij zijn op meerdere plaatsen in de grote overdekte speelvoorziening ingericht. Er zijn verschillende plekken ingericht met tafeltjes en stoelen waar de bezoekers consumpties kunnen gebruiken en/ of een hapje kunnen eten. Voor deze inrichting is met name gekozen om het mogelijk te maken dat ouders/ begeleiders hier kunnen zitten en tegelijkertijd een oogje op hun kinderen kunnen houden. Ook in de ruimten op de verdieping worden bij gelegenheid consumpties gebruikt en dit geldt uiteraard ook voor het terras als de weersomstandigheden dit toelaten.

Verder wil de exploitant op enkele plaatsen elders op het dagrecreatieterrein kleinere horeca-uitgiftepunten met zitjes realiseren zodat kinderen die buiten spelen en hun ouders/ begeleiders die buiten vertoeven iets kunnen eten of drinken zonder dat zij hiervoor naar de centrale horecavoorziening hoeven te gaan.

De horecavoorzieningen bij Pukkemuk worden gekwalificeerd als 'lichte horeca' zoals omschreven in Bijlage 2 'Staat van Horeca- activiteiten' bij het geldende bestemmingsplan buitengebied. Onder 'lichte horeca' vallen die bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds open zijn en in hoofdzaak gericht zijn op het verstrekken van dranken en etenswaren, zoals restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Dit is wat er bij Pukkemuk tot nu toe gebeurt en deze horecafunctie is beperkt tot ondersteunende horeca wat wil zeggen dat de horecafaciliteiten alleen toegankelijk mogen zijn voor bezoekers van het speelpark en voor degenen die op het huidige terrein recreatief nachtverblijf hebben.

Voor zo ver sprake is en blijft van zo'n duidelijke verwevenheid tussen de horeca- activiteiten en de eigenlijke dag- en verblijfsrecreatie is het uit ruimtelijk oogpunt niet noodzakelijk om de maximaal voor horeca-activiteiten toegestane oppervlakte exact vast te leggen in het bestemmingsplan. Immers de horecavoorzieningen zijn dan in feite van dezelfde aard als de andere recreatieve voorzieningen op het park. Bovendien volgt in het kader van de vergunningverlening op grond van de Drank- en Horecawet altijd nog een verdere specificatie van de lokaliteiten die voor horecadoeleinden gebruikt mogen worden.

De praktijk van met name de laatste jaren wijst uit dat het niet mogelijk is om het zuiver ondersteunende karakter van de horecafunctie te handhaven. Het komt zeker in het zomerseizoen herhaaldelijk voor dat passanten, zowel fietsers als automobilisten even bij Pukkemuk willen pauzeren om iets te drinken en/ of een hapje eten. Passanten zijn geen bezoekers in eigenlijke zin van het recreatiepark en dergelijk gebruik valt niet onder de noemer 'ondersteunende horeca' en is dus niet toegestaan.

Echter de ruimtelijke uitstraling van dergelijk bezoek is minimaal en er zijn grote vraagtekens te plaatsen bij de handhaafbaarheid op dit punt. Immers het zou betekenen dat passanten consequent de deur moet worden gewezen en de gemeente heeft begrip voor de praktische problemen die dit voor de exploitant kan opleveren en is bereid om hieraan tegemoet te komen.

De uitbreiding van de faciliteiten voor verblijfsrecreatie heeft er bij de exploitant toe geleid dat er voorzieningen wenselijk zijn om de verblijfsgasten ook in de avonden op het complex zelf enige mogelijkheden voor ontspanning te bieden in de vorm van uitbreiding van de horecafunctie. Dat deze functie wordt vergroot in relatie tot de uitbreiding van de verblijfsrecreatie, is een voorstelbare ontwikkeling. En dat hierbij de keuze valt op faciliteiten waar bezoekers niet alleen individueel maar ook met meerdere personen enkele uren gebruik van kunnen maken is eveneens voorstelbaar. De exploitant van Pukkemuk ziet goede mogelijkheden in een restaurant en in enkele bowlingbanen. De gemeente kan zich hierin vinden waarbij wordt aangetekend dat vanzelfsprekend voldaan moet worden aan de eis die ook voor alle andere voorzieningen geldt namelijk dat zij niet mogen leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving en evenmin tot beperkingen in de

ontwikkelingsmogelijkheden van de omgeving. In het kader van de Wet milieubeheer in casu het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer wordt dit veilig gesteld.

In de inspraakprocedure is gevraagd naar de beoogde functies in de nog te realiseren maar reeds vergunde uitbreiding van de speelhal. Deze uitbreiding krijgt de functie van centrumgebouw voor het gehele complex met naast de horecafunctie en de bowlingbaan ook ondersteunende functies als de entree en kassa's voor het dagrecreatieterrein en de receptie voor het verblijfsrecreatieterrein.

Er is blijk gegeven van enige ongerustheid over het toekomstig gebruik vanwege de wens van de exploitant om de genoemde horecavoorzieningen niet alleen voor passanten te mogen open stellen maar ook voor anderen die niet tevens het speelpark bezoeken of verblijven op het verblijfsrecreatieterrein. Er is dan sprake van een reguliere horecafunctie en hiermee wordt het zuiver ondersteunend karakter van de horecafiliteiten, zoals dit nog in het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen, verlaten. Dit is een belangrijke wijziging waarmee alleen kan worden ingestemd als deze vanuit beleidsmatig en ruimtelijk oogpunt gezien aanvaardbaar is.

Nu het niet gaat om het realiseren van een geheel nieuwe en geheel zelfstandige horecafunctie en er ook geen sprake is van extra ruimtebeslag in het buitengebied, is er vanuit beleidsmatig oogpunt geen principieel bezwaar. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, wordt de verruiming van de horecafunctie beperkt tot het nog te realiseren restaurant en bowlingbaan.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het volgende van belang.

1. Horeca- activiteiten van een lichte categorie met een zuiver ondersteunend karakter vormen geen aantasting van de fysieke woon- en leefomgeving en zijn ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de andere functies die in de omgeving voorkomen. De onderzoeken die in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn verricht, tonen dit aan. Dit geldt ook voor het nog te realiseren restaurant als voor de bowlingbaan.
2. Het verruimen van de horecafunctie zoals aangegeven heeft in dit geval enkele betrekking op een verruiming van de openstellingsmogelijkheden en niet op het toevoegen van nieuwe activiteiten met een ander karakter en andere invloeden op de omgeving.
3. Het belangrijkste gevolg voor de omgeving kan zijn dat er meer bezoekers komen zodat er meer verkeersbewegingen plaatsvinden. Meer verkeersbewegingen veroorzaken meer geluid in de omgeving. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer bepalend zijn en in acht moeten worden genomen. Er is geen aanleiding om in deze situatie die men als gemengd gebied kan kwalificeren, strengere of soepeler normen te hanteren.
4. In de dagperiode, tijdens de openingsuren van het speelpark, zullen eventuele extra verkeersbewegingen vanwege bezoekers 'van buitenaf' in de praktijk niet merkbaar zijn. Voor de omgeving maakt het namelijk niet uit of de verkeersbewegingen afkomstig zijn van bezoekers die alleen voor het speelpark komen, of voor het speelpark en de horecafiliteiten of alleen voor de laatstgenoemde faciliteiten. Het gaat om het totale aantal verkeersbewegingen in de dagperiode en de geluidhinder die deze veroorzaken op de gevoelige objecten in de omgeving, zoals met name (bedrijfs) woningen van derden. Zo lang dit aantal zodanig is dat aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan, is er sprake van een aanvaardbare situatie.
5. Verruiming van de horecafunctie betekent dat ook in de avondperiode, die ligt tussen 19.00u en 23.00u bezoekers van buitenaf kunnen komen, wat leidt tot verkeersbewegingen ook in deze periode. Het meest recente akoestisch onderzoek waarin rekening is gehouden met deze verruiming wijst uit dat dit binnen bepaalde grenzen mogelijk is: maximaal 60 verkeersbewegingen in de avondperiode en maximaal 20 in de nachtperiode. De sluitingstijd

zal worden bepaald op 23.00u zodat er in de nachtperiode, na 23.00u nog korte tijd enige uitloop mogelijk is van vertrekkende bezoekers.

In de regels wordt aangesloten bij de definitie van horecabedrijf uit het geldende bestemmingsplan buitengebied ³. De restrictie dat de horecavoorzieningen uitsluitend ten dienste staan van en ondergeschikt aan het gebruik als speel-, en kinderboerderij wordt aangevuld met “... en verblijfsrecreatieve voorziening”.

Naast de categorie ‘lichte horeca’ uit de Staat van Horeca- activiteiten, waaronder vallen uitgiftepunten voor snacks en ijs, koffiecorner en restaurant, wordt ook ‘middelzware horeca’ in de vorm van een bowlingbaan toegestaan.

Voor het restaurant, maximaal 600m² netto- oppervlakte, en de bowlingaccommodatie, maximaal zes banen, geldt *niet* de restrictie dat deze uitsluitend ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan het gebruik als speel-, en kinderboerderij en verblijfsrecreatieve voorziening”, zij mogen voor algemeen gebruik worden opengesteld met 23.00u als sluitingstijd. Een en ander wordt in de regels vastgelegd.

4.2 Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 3.2.2. is als onderdeel van de toetsing aan de provinciale verordening ruimte aandacht besteed aan het onderwerp ‘ruimtelijke kwaliteit’. In de onderhavige paragraaf wordt dit onderwerp nader uitgewerkt, toegespitst op de uitbreiding van Pukkemuk.

Ter uitvoering van de bepalingen in de Verordening ruimte, die betrekking hebben op de zorg voor ruimtelijke kwaliteit hebben de gemeenten in de regio Hart van Brabant ‘Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant’ gemaakt. Deze werkafspraken zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) ‘Hart van Brabant’ bekrachtigd. De provincie heeft bevestigd dat hiermee met elke gemeente in de regio bestuurlijke afspraken zijn gemaakt over de toepassing van de regeling ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ bij ruimtelijke procedures. Deze werkafspraken zijn door de gemeente Dongen bekrachtigd en zij moeten bij ruimtelijke procedures in acht worden genomen.

Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Dit betreft kleine afwijkingen en kleinschalige ontwikkelingen die passen binnen de bestaande bouwmogelijkheden en ontwikkelingen die op zichzelf al primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben. Hier is geen kwaliteitsverbetering vereist.
- Categorie 2: Hierbij gaat het om ontwikkelingen met een relatief beperkte invloed op de omgeving, die passend zijn in het buitengebied. Er is alleen landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: Dit betreft ontwikkelingen waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap. Hierbij is zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

De onderhavige ontwikkeling valt onder categorie 3. In de werkafspraken is aangegeven dat bij deze ontwikkelingen de inspanning die verricht moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap betrekkelijk eenvoudig kwantitatief genormeerd kan worden, omdat het mogelijk

³ ‘het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodaties en/ of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf’.

is een ontwikkeling van deze categorie te koppelen aan waardevermeerdering van de gronden of van het object waarom het gaat.

De verandering van bestemming levert meerwaarde op, bestemmingswinst geheten. Een deel van de bestemmingswinst die ontstaat als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. In de werkafspraken is een bepaalde methodiek opgenomen om de bestemmingswinst en dus ook de hoogte van de investeringsplicht te bepalen. De werkafspraken voorzien in de mogelijkheid om in gecompliceerde gevallen tot een maatwerkoplossing te komen dan wel de hardheidsclausule toe te passen als toepassing van de reguliere methodiek tot een buitenproportionele uitkomst zou leiden.

Landschapsinrichtingsplan en investeringsplicht in ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ten behoeve van het onderhavige project is het Landschapsinrichtingsplan, kwaliteitsverbetering landschap, recreatieboerderij Pukkemuk versie 6.0 d.d. 16 augustus 2018 opgesteld dat als bijlage is toegevoegd aan de toelichting en aan de Regels van dit bestemmingsplan. Dit plan voorziet in een inrichtingsplan voor de onderdelen dagrecreatie en verblijfsrecreatie in de vorm van inrichtingstekeningen met bijbehorende beschrijving van de hoeveelheden en de soorten aan te brengen beplanting alsmede een kostenraming.

Een omzetting van de bestemming Agrarisch zonder bouwmogelijkheden naar een bestemming Recreatie met bouw- en gebruiksmogelijkheden voor dag- en verblijfsrecreatie leidt tot een meerwaarde van de desbetreffende gronden. Er is een berekening gemaakt van de bestemmingswinst die ontstaat als gevolg van deze planologische wijziging en de daaruit voortvloeiende investeringsplicht in ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Deze berekening is opgesteld door de gemeente met toepassing van het Rekenmodel kwaliteitsbijdrage Dongen dat gebaseerd is op de hiervoor genoemde in regionaal verband gemaakte werkafspraken. De bestemmingswinst is vastgesteld op € 643.089,00 waarvan 20% moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit is een bedrag van € 128.617,80. Dit bedrag wordt in zijn geheel besteed aan diverse voorzieningen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de percelen zelf. In het Landschapsinrichtingsplan is een kostenraming opgenomen bestaande uit planvormingskosten, inrichtingskosten en beheerkosten.

Met het waterschap Brabantse Delta en met de gemeente Dongen is de afspraak gemaakt om in het kader van dit bestemmingsplan op het perceel waar het onderdeel verblijfsrecreatie is geprojecteerd een ecologische stapsteen te realiseren die een belangrijk verbindend element gaat worden in het Natuurnetwerk Brabant, ecologische verbindingszone. Voor deze stapsteen is in samenspraak met de twee overheden een gedetailleerd inrichtingsplan gemaakt dat hierna in paragraaf 4.14 is opgenomen. Voor een deel van de inrichtingskosten verstrekt het Groen Ontwikkelfonds Brabant een subsidie waardoor er uiteindelijk een eigen bijdrage resteert van € 18.198,38.

Minimaal 50% van het investeringsbedrag (€ 128.617,80) moet besteed worden aan de daadwerkelijke landschappelijke inrichting van het project.

Aan deze randvoorwaarde wordt als volgt voldaan:

Voorzieningen terrein dagrecreatie	€ 9.765,80
Voorzieningen terrein verblijfsrecreatie	€ 11.166,45
Eigen bijdrage inrichting evz	€ 18.198,38
Totale inrichtingskosten	€ 39.130,63

Een gedeelte van de planvormingskosten alsmede de kosten van beheer voor een periode van tien jaar mogen in aanmerking worden genomen als onderdeel van de investeringsbijdrage. Dit belooft een bedrag van € 50.961 zodat de totale investering € 90091,93 bedraagt. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de vastgestelde investeringsbijdrage van € 128.617,80. Het resterende bedrag van € 38.525,87 wordt in het gemeentelijk fonds voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering gestort. Op deze wijze wordt voldaan aan de investeringsplicht.

4.3. Archeologie

Hieronder is een uitsnede opgenomen uit de themakaart archeologie die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied. Het bestaande perceel van Pukkemuk en de percelen waar de uitbreiding is beoogd, zijn rood omlijnd. Er is geen sprake van een aanduiding die ziet op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Nader onderzoek is dus niet nodig.



Ook voor vrijgegeven (of delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het gaat hierbij om vondsten waarvan men weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het om een archeologisch monument gaat. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet is de vinder verplicht dit te melden. Deze melding dient zo spoedig mogelijk te worden gedaan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed dan wel bij de gemeente Dongen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

De uitbreiding van Pukkemuk mag geen onevenredige belemmeringen c.q. beperkingen opleveren voor de omliggende functies. Hierbij gaat het om de volgende aspecten.

1. De nieuwe ontwikkeling mag geen onevenredig nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige objecten in de omgeving. Het gaat hierbij vooral om de (bedrijfs) woningen van derden, andere gevoelige objecten, zijn er namelijk niet in de omgeving.
2. De nieuwe ontwikkeling mag de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van andere functies in de omgeving niet onevenredig belemmeren. Het gaat hierbij concreet om de ontwikkelingsmogelijkheden van de (niet-) agrarische bedrijven met bebouwing in de buurt. Het (agrarisch) gebruik (weiland c.q. bouwland) van de onbebouwde gronden in de omgeving kan zonder meer worden voortgezet.

3. Het verblijfs- c.q. leefklimaat ter plaats van de uitbreiding van Pukkemuk zelf dient uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar te zijn. Dit geldt zowel voor de dagrecreatie als voor de verblijfsrecreatie.

Om deze aspecten te beoordelen wordt een toets uitgevoerd aan de brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 van de VNG. Deze bevat richtafstanden die in principe aangehouden moeten worden om de onderlinge aanvaardbaarheid van verschillende functies te beoordelen. Een vuistregel is, dat als aan de grootste richtafstand wordt voldaan er in principe van uit kan worden gegaan dat het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Als de richtafstanden niet worden gehaald, is een nadere afweging noodzakelijk, de concrete omstandigheden kunnen dan toch zodanig blijken te zijn dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.

De omgeving kan gezien de verschillende functies die hier aanwezig zijn (wonen, (semi-) agrarische bedrijvigheid, recreatie) worden getypeerd als gemengd gebied zoals dit begrip in de brochure wordt gebruikt en toegepast⁴. Bij de toets aan de brochure worden de dichtst bij de beoogde uitbreiding van Pukkemuk gelegen functies onder de loep genomen. Dit zijn namelijk de bepalende functies en niet de verderop gelegen functies. Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn de desbetreffende locaties met een nummer aangegeven. Het betreft allemaal locaties waar een agrarisch of niet- agrarisch bedrijf is gevestigd met op elke locatie een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoningen gelden als de meest nabij gelegen gevoelige objecten zoals hierboven genoemd onder punt 1.



Aan de aangegeven locaties zijn in het bestemmingsplan buitengebied de volgende bestemmingen toegekend.

- | | |
|--------------------|---|
| 1. Kwartelweg 1, | agrarisch bouwvlak |
| 2. Fazantenweg 61, | agrarisch bouwvlak, glastuinbouw |
| 3. Vaartweg 192, | agrarisch bouwvlak, intensieve veehouderij |
| 4. Vaartweg 193, | agrarisch bouwvlak, glastuinbouw |
| 5. Vaartweg 195, | agrarisch bouwvlak, glastuinbouw |
| 6. Vaartweg 196, | agrarisch bouwvlak, intensieve veehouderij |
| 7. Vaartweg 200, | agrarisch bouwvlak |
| 8. Fazantenweg 50, | agrarisch bouwvlak, glastuinbouwbedrijf |
| 9. Fazantenweg 48, | agrarisch bouwvlak, agrarisch hulp- en nevenbedrijf |

⁴ Zie met name paragraaf 2.3 Bouwstenen voor milieuzonering

De brochure van de VNG bevat tabellen waarin voor een groot aantal bedrijven van allerlei aard en omvang richtafstanden zijn aangegeven die in nieuwe situaties, dus bij vestiging of uitbreiding van een bedrijf in principe tot gevoelige objecten aangehouden moeten worden in een situatie dat er sprake is van een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Dit is de uitgangssituatie.

Maar er mag rekening worden gehouden met het omgevingstype. Als er sprake is van gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent concreet dat een richtafstand van 30 m voor een woonwijk of rustig buitengebied mag worden verlaagd tot 10 m bij een gemengd gebied en dat een richtafstand van 50 m mag worden verlaagd tot 30 m. Omdat hier sprake is van een omgeving met verschillende functies, - agrarische en niet- agrarische bedrijven, wonen en recreatie- is er sprake van een gemengd gebied en mogen de aldus verlaagde richtafstanden worden aangehouden.

De negen aangegeven locaties rondom het bestaande bedrijf en de beoogde uitbreiding van Pukkemuk betreffen acht agrarische bouwvlakken en één niet- agrarisch bouwvlak, elk voorzien van een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoningen gelden als gevoelig object ten opzichte van Pukkemuk. Dit zijn de dichtst bij gelegen gevoelige objecten wat betekent dat deze maatgevend zijn. Burgerwoningen liggen op een grotere afstand en omdat er andere bebouwing tussen ligt, ondervinden zij veel minder of geen invloed van Pukkemuk.

Ad 1, invloed uitbreiding Pukkemuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving

Uit praktische overwegingen wordt onderscheid gemaakt tussen het terrein voor dagrecreatie en het terrein voor verblijfsrecreatie.

Ter toelichting is de volgende afbeelding uit het ontwikkelingsplan opgenomen. Deze geeft een beeld van de toekomstige situatie, deze kan op detailniveau nog wijzigen maar de hoofdopzet blijft intact en deze zal ook in het bestemmingsplan worden vastgelegd.



Dagrecreatie

Een speelboerderij of speeltuin wordt niet met zo veel woorden genoemd in de brochure van de VNG. Deze brochure noemt wel kinderboerderijen (SBI- 2008- code 91041). Deze vallen onder milieucategorie 2 en er geldt in het omgevingstype rustig buitengebied een grootste richtafstand van 30 meter vanwege geur en geluid.

De ondersteunende horeca kan gekwalificeerd worden als kantine (SBI 2008- code 5629) en cafetaria (SBI 2008- code 561).

De grootste en dus maatgevende richtafstand bij deze drie bedrijfsactiviteiten is in het omgevingstype rustig buitengebied 30 meter en wel vanwege het aspect geluid. Deze zou dus vanwege het omgevingstype mogen worden teruggebracht tot 10 meter.

Pukkemuk is zeker na de beoogde uitbreiding van een andere aard en omvang dan een kinderboerderij. Het geheel van voorzieningen is omvangrijker en biedt mogelijkheden voor een veel groter aantal bezoekers dan bij een kleinschaliger kinderboerderij met speeltuin het geval is. Maar het is zeker ook geen voorziening als de Efteling of de Beekse Bergen.

Het laat zich het beste omschrijven als een familiespeelpark. Omdat het om een grootschaliger voorziening dan een kinderboerderij gaat, is het reëel om een richtafstand van 30 meter aan te houden in plaats van 10 meter zoals voor een kinderboerderij is toegestaan.

De bedrijfswoningen op de percelen Vaartweg 192, 193, 194, 195 en 196 staan het dichtst bij Pukkemuk. Dit is een bestaande situatie die niet verandert. De uitbreiding van de dagrecreatie komt op een grotere afstand dan 30 meter te liggen zodat wordt voldaan aan de richtafstand.

De uitbreiding gaat in de richting van de Fazantenweg, de agrarische bedrijfswoning Fazantenweg 50 komt het dichtst bij te liggen namelijk op circa 35 meter. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. De afstand tot de bedrijfswoningen Kwartelweg 1, Fazantenweg 48 en 61 is aanmerkelijk groter zodat hier geen nadere beschouwing/ afweging nodig is.

Verblijfsrecreatie

Het nieuwe terrein voor verblijfsrecreatie kan worden aangemerkt als een kampeerterrein / vakantiecentrum zoals genoemd in de brochure, deze voorzieningen hebben de SBI- 2008 code 552 en 553. De grootste richtafstand is 30 meter vanwege het aspect geluid. In een gemengd gebied mag deze afstand worden teruggebracht tot 10 meter. Van de (bedrijfs)woningen in de buurt ligt alleen de bedrijfswoning Fazantenweg 50 op een afstand van minder dan 30 meter. De afstand tot de kadastrale perceelsgrens van het terrein voor verblijfsrecreatie is $\pm 10m^1$.

Op onderstaande figuur is de plaats van de bedrijfswoning met een rode ovaal aangeduid.



Om de volgende redenen wordt de situatie aanvaardbaar geoordeeld.

1. Op het terrein komen alleen recreatiewoningen en toeristische kampeerplaatsen zonder ondersteunende voorzieningen zoals horeca, zwembad of een speeltuin, dit is van invloed op de impact op de omgeving zeker als het om het aspect geluid gaat.
2. De toeristische kampeerplaatsen, die een beperkter impact hebben op de omgeving dan permanent te gebruiken recreatiewoningen worden aangelegd op de hoek van de Fazantenweg en het zandpad zodat er sprake zal zijn van een grotere afstand tussen de recreatiewoningen en de bedrijfswoning Fazantenweg 50.
3. Het terrein wordt aan de randen voorzien van een forse, brede groenstrook die in het bestemmingsplan ook als zodanig wordt bestemd. Hier kunnen dus geen recreatiewoningen worden gebouwd. Dit betekent dat de afstand tussen de woning Fazantenweg 50 en het feitelijk voor verblijfsrecreatie in te richten terrein $\pm 30m^1$ zal zijn en dit wordt in het bestemmingsplan veilig gesteld door de groenstrook de aanduiding Groenvoorziening toe te kennen. De bestemmingsomschrijving maakt het mogelijk om een aarden geluidswal aan te leggen.

De conclusie is dan ook dat na de uitbreiding van Pukkemuk het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige objecten van derden aanvaardbaar blijft. Dit geldt niet alleen voor de in deze paragraaf expliciet genoemde objecten maar uiteraard ook voor de op grotere afstand gelegen (bedrijfs-)woningen.

Ad 2, invloed uitbreiding Pukkemuk op ontwikkelingsmogelijkheden bedrijven

Voor zo ver er met betrekking tot de bedrijven aan de Vaartweg 192, 193, 194,195 en 196 sprake is van beïnvloeding door de bedrijfsactiviteiten van Pukkemuk zij vermeld dat hier gaat om een al bestaande situatie die niet nadelig wordt beïnvloed door de uitbreiding. Deze krijgt immers zijn beslag op een grotere afstand van deze bedrijfslocaties.

Voor de bedrijven aan de Fazantenweg is wel sprake van een uitbreiding die geprojecteerd is op een kleinere afstand dan het bestaande recreatieterrein van Pukkemuk. Per locatie is onderzocht of deze blijft voldoen aan de richtafstanden. Als dit het geval is, heeft de uitbreiding van Pukkemuk geen negatieve effecten op de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven. Deze toets levert het volgende op.

1. Agrarisch bedrijf Kwartelweg 1: dit is een rundveebedrijf (melkvee), SBI-2008 code 0141,9142 met een grootste afstand van 50 meter vanwege het aspect geur. De kleinste afstand van de bestaande stal tot de grens van het perceel waar de verblijfsrecreatie is geprojecteerd, is 110m¹, de afstand van het bouwvlak is 75m¹. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Wat betreft het aspect geur is daarnaast uiteraard de Wet geurhinder en veehouderij nog speciaal van belang. En dan met name artikel 4 lid 1 op grond waarvan vanwege het aspect geur in het buitengebied een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten voldoende is. Dit betekent dat dit bedrijf vanuit het aspect geur op geen enkele wijze wordt belemmerd en nog uitbreidingsmogelijkheden heeft.
2. Glastuinbouwbedrijven Fazantenweg 61 en 50: SBI-2008 code 011,012, 013 (kassen met gasverwarming). De grootste richtafstand is 10 meter vanwege het aspect geluid. Deze afstand wordt voor het bedrijf Fazantenweg 61 ruimschoots gehaald. De afstand tussen het bouwvlak van het bedrijf Fazantenweg 50 en de grens van het bestemmingsvlak Recreatie-verblijfsrecreatie is ±10 meter. Er ligt een betrekkelijk smal toegangsweggetje tussen dat tevens de ontsluiting vormt van het achter gelegen perceel Fazantenweg 48. Maar ook hier geldt dat met de inrichting van het terrein en de toe te kennen bestemmingen wordt veilig gesteld dat het glastuinbouwbedrijf zonder belemmeringen kan worden voortgezet.
3. Agrarisch loonwerkbedrijf Fazantenweg 48: SBI-2008 code 016 (bedrijfsoppervlakte groter dan 500m²). De grootste richtafstand is 30 meter vanwege het aspect geluid. Deze afstand wordt niet gehaald, althans de afstand tot de kadastrale perceelsgrens van het terrein voor verblijfsrecreatie is 25 meter. Bovendien wordt het terrein omgeven door een forse groenstrook zodat de recreatiewoningen op een grotere afstand dan 30 meter worden gerealiseerd. De ontsluiting van het loonbedrijf vindt plaats via een uitrit op de Fazantenweg die ook loopt naast het perceel Fazantenweg 50. De op dit perceel aanwezige bedrijfswoning die ten opzichte van het loonwerkbedrijf geldt als de dichtst bij gelegen woning van derden, is al van invloed op het toegestane geluidsniveau vanwege de verkeersbewegingen van het loonwerkbedrijf. De afstand tot deze uitrit is minder dan ±10m¹.

Toepassing van de brochure van de VNG in relatie tot de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven leidt tot een conclusie die vergelijkbaar is met die onder punt 1: op één uitzondering na wordt voldaan aan de grootste richtafstand. Die uitzondering is het glastuinbouwbedrijf Fazantenweg 50 maar het terrein voor verblijfsrecreatie zal zodanig worden bestemd en ingericht dat de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf geen belemmeringen ondervindt.

4. Leef- c.q. verblijfsklimaat ter plaatse van de uitbreiding.

De vraag of er op een terrein bestemd voor dag- en/ of verblijfsrecreatie sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat vraagt een afweging op maat. De te stellen eisen zijn niet allemaal in wettelijke normen vastgelegd.

Zo zijn recreatiewoningen geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder maar het wel geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit geldt ook voor de speelhal en de horecaruimten zodat moet worden voldaan aan de specifieke eisen van deze wet.

Voor het bepalen van het leef- c.q. verblijfsklimaat biedt de brochure van de VNG eveneens goede aanknopingspunten.

Voor de aspecten geurhinder en luchtkwaliteit/ fijnstof wordt verwezen naar de paragrafen 4.10 en 4.12. Wat betreft het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 4.9. De specifieke gezondheidsaspecten komen aan de orde in paragraaf 4.11.

De bevindingen die aldaar zijn verwoord, leiden tot de conclusie dat er sprake is van een aanvaardbaar leef- c.q. verblijfsklimaat op zowel het terrein voor dagrecreatie als het terrein voor verblijfsrecreatie.

4.5 Bodem

Op grond van artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van de gemeente Dongen is het verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Daarnaast is het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening van belang te weten dat de bodem waarop de recreatiewoningen en dagrecreatieve activiteiten zijn voorzien schoon is zodat realisering van het project aanvaardbaar is.

Een verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd conform de daarvoor geldende normen is verricht door het bureau Bodeminzicht te Veghel. Het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Fazantenweg ong. te Dongen', projectnummer B1590 is als bijlage bij deze Toelichting gevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5740 (verkennend onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging) en NEN 5707 (verkennend onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van asbest).

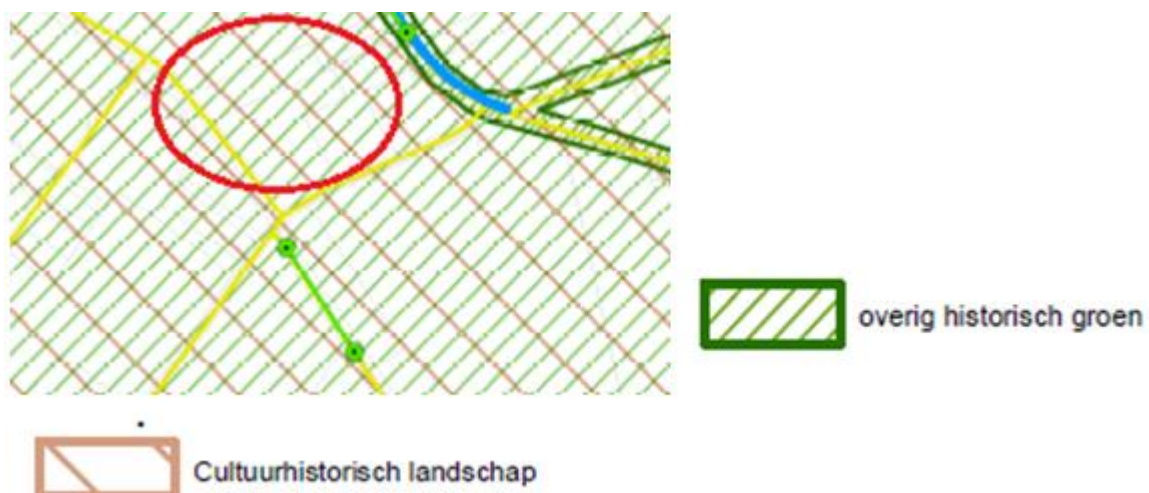
De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt.

1. Er zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.
2. De locatie is onverdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem.
3. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en bestemmingswijziging.
4. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond kan op of buiten het onderzoeksterrein worden hergebruikt. Als er grond afgevoerd moet worden , dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

4.6. Cultuurhistorie

Het bestemmingsplan buitengebied en de overige beleidsstukken van de gemeente Dongen bevatten geen aanduidingen voor cultuurhistorische waarden.

Maar in de raadsvergadering van februari 2014 heeft de gemeenteraad de Cultuurhistorische waardenkaart en beleidskaart met bijbehorende documenten vastgesteld. De bestaande locatie van Pukkemuk alsmede de beoogde uitbreiding zijn gelegen binnen een gebied met de aanduidingen cultuurhistorisch landschap en overig historisch groen.



Het uitgangspunt binnen het gebied met de aanduiding 'overig historisch groen' is behoud van de aanwezige groenelementen en groenstructuur. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden ingepast.

Aan dit uitgangspunt wordt voldaan doordat voor zowel het dagrecreatieterrein als voor het verblijfsrecreatieterrein wordt voorzien in een groen inrichtingsplan dat wordt afgestemd op de bestaande landschappelijke structuur. Voor het terrein voor verblijfsrecreatie is nog in het bijzonder van belang dat er een ecologische stapsteen wordt gerealiseerd die een belangrijk element vormt tussen twee onderbroken stukken van de ecologische verbindingszone.

4.7 Externe veiligheid en brandveiligheid

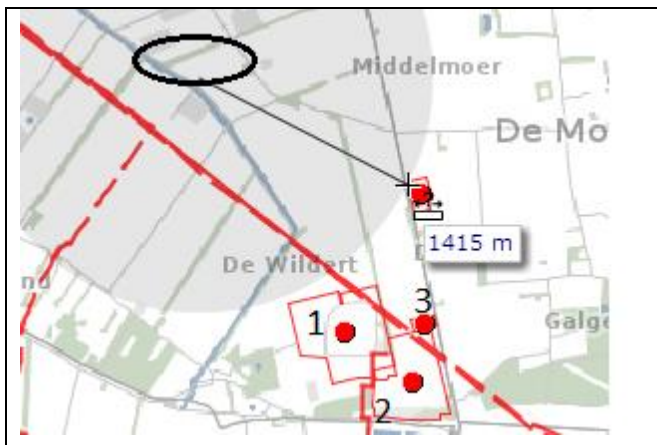
Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Er geldt een grenswaarde (10^{-6}) voor kwetsbare objecten zoals woningen. Binnen deze risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport wordt uitgedrukt in de kans per jaar per kilometer dat een groep van minimaal 10 personen in de omgeving van een transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde, maar uitgangspunt is dat elke verhoging van het GR een verantwoording vereist. Wanneer een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedgebied van een risicobron (inrichting, transportroute of leiding) ligt en wordt gewijzigd, is het externe veiligheidsaspect relevant in het kader van een ruimtelijke ordeningsbesluit.

Op de linker figuur hieronder is de locatie Pukkemuk, bestaand en nieuw, grofweg aangeduid met de zwarte ovaal. De inrichtingen die uit een oogpunt van externe veiligheid van belang zijn, zijn met een rode stip aangegeven. De rode lijnen geven de ligging van een hoogspanningsleiding en enkele buisleidingen aan.



Inrichtingen

De afstand tot de dichtst bij gelegen inrichting die op de risicokaart is vermeld, is $\pm 1415\text{m}^1$. Dit gaat om de locatie Heibloemstraat 2, De Moer waar een propaantank ligt. De andere locaties zijn:

1. Eindsestraat 133 Dongen : opslag LPG.
2. Eindsestraat 137 Dongen : toxische verbrandingsproducten en opslag LPG
3. Heibloemstraat 5 De Moer : champignonkwekerij met propaangas

Gezien de afstand is er geen sprake van risico's die een belemmering kunnen vormen voor de uitbreiding van Pukkemuk. Anderzijds is de voorgenomen uitbreiding geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten op de aangegeven locaties.

Leidingen

Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied zijn de verschillende dubbelbestemmingen die gelden vanwege de aanwezige leidingen aangegeven.



Hoogspanningsleiding

De strook met de letter H heeft de dubbelbestemming Leiding- Hoogspanningsverbinding, deze strook bestrijkt de leiding zelf alsmede de bijbehorende beschermingsstrook. Binnen deze strook gelden beperkingen voor (bouw) werkzaamheden, deze moeten ook in acht worden genomen na toekenning van de bestemming Recreatie die gedeeltelijk binnen deze strook valt. Deze strook krijgt weliswaar de bestemming Recreatie maar de functieaanduidingen 'groenvoorziening' en 'parkeerterrein'.

Met betrekking tot de hoogspanningsleiding is door Agel Adviseurs het Memo Vaartweg 192a te Dongen, projectnummer 20160409 opgesteld. De datum van rapportage is 17 oktober 2016. De conclusie van het memo is dat er ter plaatse van de beschermingszone geen sprake is van een gevoelige ontwikkeling in de zin van het voor hoogspanningsleidingen geformuleerd landelijk beleid zodat er geen sprake is van belemmeringen. Dit memo is onderdeel van bijlage 5 bij de toelichting.

Leidingstrook buisleidingen

De strook met de letter L heeft de dubbelbestemming Leiding- Leidingstrook. Binnen deze strook liggen meerdere brandstofleidingen en één hogedrukgasleiding. De twee stroken met de letter V hebben de gebiedsaanduiding Veiligheidszone- Leiding, hierbinnen gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen van (beperkt) kwetsbare objecten.

Het perceel dat bestemd wordt tot verblijfsrecreatie ligt dus buiten de leidingstrook en de veiligheidszone. Maar nader onderzoek is toch nodig vanwege het aspect externe veiligheidsbeleid

dat de gemeente Dongen voorstaat namelijk het voorkomen van risicovolle ontwikkelingen in de omgeving van de buisleiding.

Agel Adviseurs heeft de mogelijke consequenties van de buisleidingen in het kader van externe veiligheid onderzocht. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport Groepsrisicoberekening Externe Veiligheid bestemmingsplan Pukkemuk Vaartweg 192a te Dongen, d.d. 1 september 2016, projectnummer 20160409. Ook dit rapport maakt onderdeel uit van bijlage 5 bij de toelichting.

In paragraaf 1 Inleiding van het rapport is aangegeven dat het invloedsgebied van de brandstofleidingen niet reikt tot de locatie waar kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Verder onderzoek op dit punt kan achterweg blijven zodat alleen onderzoek vanwege de hogedrukgasleiding nodig is.

Hogedrukgasleiding

De Brandweer Midden- en West- Brabant heeft bij brief van 18 december 2015 referentie U.005554 het zogeheten Standaardadvies 2016 uitgebracht aan het college van burgemeester en wethouders. Dit is een algemeen advies dat in eerste instantie gebruikt kan worden bij het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen waarbij het aspect externe veiligheid aan de orde is. In de brief is onder meer aangegeven bij welke ontwikkelingen kan worden volstaan met dit standaardadvies en wanneer de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant in de gelegenheid moet worden gesteld een maatwerkadvies uit te brengen. Dit laatste is onder andere het geval als er sprake is van een mogelijkheid voor een bijzonder kwetsbaar object binnen een afstand van 200m¹ vanaf een buisleiding.

In deze brief wordt geadviseerd om in principe geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten toe te staan binnen een strook van 200 meter vanaf risicovolle infrastructuur. Als er wel plannen in die richting zijn, dient dit goed te worden onderbouwd. De buisleiding waar het hier om gaat is aan te merken als risicovolle infrastructuur terwijl het terrein voor verblijfsrecreatie wordt gekwalificeerd als bijzonder kwetsbaar object.

Paragraaf 4.2 van het rapport Groepsrisicoberekening bevat de inventarisatie van de relevante aspecten van de hogedrukgasleiding. De punten die vanuit externe veiligheid van belang zijn, zijn:

- PR contour 10⁻⁶ 90 meter;
- Gebied 100% letaliteit 105 meter;
- Invloedsgebied 1% letaliteit 240 meter

Op de volgende figuur, een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied zijn deze drie afstanden, gemeten vanaf de gasleiding uitgezet. De blauwe lijn is de grens van de bestemming Recreatie, de rode lijn op 180 meter van de gasleiding is de grens van het gebied waarbinnen recreatiewoningen en kampeerplaatsen (kwetsbare objecten) zijn toegestaan.

Dit hele gebied ligt dus buiten het gebied 100% letaliteit en daarmee ook buiten de PR contour 10⁻⁶. In het rapport is dan ook geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico geen beletsel vormt.



Een strook van 60 meter waar kwetsbare objecten mogelijk zijn ligt binnen het invloedsgebied 1% letaliteit. Ten behoeve van de hierdoor vereiste verantwoording van het groepsrisico zijn berekeningen gemaakt met behulp van het rekenprogramma Carola. Deze berekeningen wijzen uit dat de waarde van het groepsrisico in de nieuwe situatie 0,005 bedraagt zodat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Verder geeft het rapport aan dat er binnen het invloedsgebied geen objecten specifiek voor verminderd zelfredzame personen zoals kinderen worden toegelaten. De dagrecreatieve voorzieningen voor kinderen blijven beperkt tot het terrein aan de overzijde van de Fazantenweg.

De eindconclusie is dat er geen sprake is van belemmeringen en dat wordt voldaan aan het gemeentelijk veiligheidsbeleid.

Brandveiligheid

Bij de realisatie van de verblijfsaccommodatie speelt veiligheid een grote rol. Vandaar dat er ook veel aandacht is voor het aspect brandveiligheid van het gehele park. De vakantiewoningen zullen uitsluitend bestaan uit brandwerende materialen, daar normaal gesproken een rieten dak zeer brandgevoelig is, wordt in dit park gekozen voor een kunststof riet dat volledig brandwerend is. De behuizing (houtlook) wordt van eterniet geproduceerd en heeft evenals de gipsen binnenmuren een 100% brandwerende werking.

In iedere vakantiewoning zijn op iedere kamer rookmelders aanwezig, die direct in verbinding staan met de algemene alarmcentrale van Pukkemuk. Dit betekent dat bij het afgaan van een rookmelder, het managementteam (evenals BHV-ers) een melding krijgen op de mobiele telefoon. Daarnaast zal in iedere woning een noodknop geplaatst worden, waardoor de gasten in geval van (medische) nood, direct contact kunnen maken met de meldkamer van Pukkemuk.

Op het park zelf worden (in overleg met de brandweer) standplaatsen voor de wagens aangelegd en worden passende bluswatervoorzieningen gerealiseerd.

Voor zowel de huidige verblijfs- als dagrecreatie bestaat er een BHV en EHBO-team, dat jaarlijks een herhalingscursus volgt. In de toekomst, zal dit team sterk uitgebreid worden en zal er dag en nacht een BHV-er aanwezig zijn op het park.

Regelmatig worden met het BHV-team oefeningen gedaan, om hun kennis ook in de praktijk en op locatie toe te passen.

Daarnaast houdt Pukkemuk nauw contact met de hulpdiensten om nu en in de toekomst de veiligheid te optimaliseren.

4.8 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving.

Tot 1 januari 2017 waren dit met name de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Met ingang van 1 januari 2017 zijn deze twee wetten alsmede de Boswet vervangen door de nieuwe Wet natuurbescherming. De provincie is in de meeste gevallen het bevoegd gezag.

De wet regelt onder andere welke activiteiten per definitie verboden zijn ter bescherming van planten en dieren en hun leefomgeving en welke activiteiten slechts mogelijk zijn op basis van een door het bevoegd gezag te verlenen ontheffing of vergunning.

Gebiedsbescherming

Daarnaast moet rekening worden gehouden met zogeheten gebiedsbescherming. Een nieuwe ontwikkeling kan namelijk negatieve gevolgen hebben voor de natuurwaarden in andere gebieden, zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS) of Natura 2000 gebieden. Dat is hier niet het geval. Het plangebied ligt niet in de EHS. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen op ruim 5,5 km ten noordoosten van het plangebied. Gezien deze afstand zijn effecten op dit gebied uit te sluiten.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang. In het kader van de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State⁵, uitgesproken dat de vraag of op grond van die wet voor een project een ontheffing of vrijstelling nodig is in beginsel aan de orde komt in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de Wet natuurbescherming tot een andere benadering hoort te leiden.

Gezien de aard en omvang van het beoogde project en het gebied waarin het is voorzien, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarin al rekening is gehouden met de Wet natuurbescherming.

Resultaten ecologische quickscan

Buro Maerlant heeft een ecologische quickscan verricht om inzichtelijk te maken of en in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling raakvlakken heeft met beschermde natuurwaarden. Deze quickscan heeft bestaan uit een bronnenonderzoek en een veldonderzoek. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport van 26 januari 2016 dat als bijlage aan deze Toelichting is toegevoegd. Voor het bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van gegevens uit de Nationale Databank Flora en fauna (NDFF). Bij het veldonderzoek dat op 11 januari 2016 is uitgevoerd, is nagegaan in hoeverre er binnen het plangebied strikter beschermde soorten aanwezig kunnen zijn en in hoeverre effecten zijn te verwachten.

In het plangebied zelf of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden die uitgevoerd gaan worden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waarmee rekening moet worden gehouden:

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd)

⁵ *Bijvoorbeeld de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22 en 10 april 2013, nr. 201109380.*

- Kans op de vestiging van de rugstreeppad indien water stagneert tijdens de voortplantingsperiode.

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen zijn geen negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel kan er sprake zijn van tijdelijke verstoring of juist van vestiging maar gezien de aard van de ingrepen zijn blijvend negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Er is wel sprake van positieve effecten. Het perceel waar de nieuwe recreatiewoningen zijn gepland wordt langs de randen robuust aangekleed met groenelementen. Tevens wordt er een poel aangelegd in combinatie met enkele voorzieningen waardoor er een stap steen ontstaat in het gebied dat ligt tussen de natte en de droge ecologische verbindingzone.

4.9 Geluid

Inleiding

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Van Grinsven Advies te Nuland een akoestisch rapport opgesteld waarin de volgende punten aan de orde komen:

1. de geluidbelasting die de inrichting veroorzaakt in de nabije omgeving;
2. de indirecte hinder vanwege verkeer van en naar de inrichting;
3. de akoestische kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
4. de akoestische kwaliteit van de verblijfsrecreatie.

In het rapport wordt uitgegaan van een maximum scenario, voor het dagrecreatieterrein is dit een dag met ± 900 tot maximaal 1000 bezoekers, waarvan circa de helft kinderen en verder begeleiders. Dit aantal is in de afgelopen jaren hooguit enkele keren (minder dan tien) per jaar bereikt. Het is niet uitgesloten dat een dergelijke drukke dag zich na de uitbreiding vaker zal voordoen. Vandaar dat genoemd aantal is aangehouden als basis voor de akoestische berekeningen.

Wat betreft de akoestische aspecten vanwege het terrein voor verblijfsrecreatie is met name van belang het maximum aantal toegestane recreatiewoningen (60) en toeristische standplaatsen (25) en de verkeersbewegingen die dit genereert.

Het terrein voor dagrecreatie mag geopend zijn vanaf 10.00u tot 19.00u, het terrein voor verblijfsrecreatie is de gehele dag toegankelijk voor degenen die er verblijven en hun eventuele bezoekers. Dit terrein heeft geen functie voor de dagrecreatie. Bezoekers komen per auto, autobus of fiets.

Het rapport 'Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege recreatieboerderij Pukkemuk aan de Vaartweg 192a te 5106 NG Dongen', kenmerk VG- Pukkemuk RA6.docx van april 2018 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De geluidsnormen die in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen zijn maatgevend. Dit houdt in dat het equivalent geluidsniveau op de gevels van geluidgevoelige gebouwen zoals woningen die niet tot de inrichting behoren als gevolg van activiteiten op het terrein van Pukkemuk maximaal mag bedragen: 50dB(A) in de dagperiode (07.00u -19.00u); 45dB(A) in de avondperiode (19.00u – 23.00u) en 40dB(A) in de nachtperiode (23.00u – 07.00u).

Voor piekgeluiden gelden voor de genoemde perioden maxima van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A).

Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders, kan hiervan afwijken en maatwerkvoorschriften opleggen.

Ook de geluidbelasting vanwege het verkeer van en naar de inrichting (indirecte hinder) is onderzocht.

Beschrijving akoestisch onderzoek

De geluidniveaus zijn berekend conform de voorgeschreven Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, 1999.

De volgende geluidbronnen zijn in het onderzoek betrokken:

- Centrumgebouw met restaurant en bowlingbanen. De resultaten van eerdere onderzoeken (uit 2007 en 2010) inzake de geluiduitstraling van dit nog te realiseren gebouw zijn hierbij betrokken. De bedrijfsduur is gesteld op 13 uur in de dag- en avondperiode (10.00u -23.00u).
- Heftruck/ tractor (1,2 uur per dag), grasmaaier, bladblazers en dergelijke (3 uur per dag). De gebruiksduur per dag is afgestemd op ervaringsgegevens vanuit de huidige situatie, het gebruik vindt alleen plaats in de dagperiode. Een bronsterkte van 103dB(A) is aangehouden.
- Vrachtwagens voor het afleveren van goederen. Het gaat om vier bewegingen via de middelste inrit vanaf de Vaartweg en om twee bewegingen via de zuidelijke inrit.
- Autobussen dagrecreatieterrein, 12 voertuigbewegingen per dag vanaf de Vaartweg, alleen dagperiode
- Personenauto's van bezoekers dagrecreatieterrein en restaurant en bowlingbanen, 400/60/20 voertuigbewegingen vanaf de zuidelijke inrit aan de Vaartweg, in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.
- Personenauto's van bezoekers dagrecreatieterrein, 200 voertuigbewegingen vanaf de inrit aan de Fazantenweg, alleen dagperiode
- Personenauto's van bezoekers verblijfsrecreatieterrein, 80 voertuigbewegingen in de dagperiode en 20 in de avond- en 15 in de nachtperiode. Men rijdt over het park naar het aan de westzijde gelegen collectief parkeerterrein.
- Personenauto's van personeel en bezoekers , de middelste inrit naar het hoofdgebouw. Dit betreft 30/5/5 voertuigbewegingen in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode
- Stemgeluiden: op het dagrecreatieterrein 400 spelende kinderen met een gezamenlijke bronsterkte van 110dB(A); op het verblijfsrecreatieterrein 20 spelende kinderen met een gezamenlijke bronsterkte van 97dB(A).
- Speeltoestellen en attracties . Hierbij wordt opgemerkt dat thans nog niet volledig kan worden aangegeven welke toestellen en attracties in de toekomst worden opgesteld. Het park is nog in ontwikkeling en de uiteindelijke invulling zal pas gestalte krijgen na verloop van enkele jaren. Verder heeft het bestemmingsplan in principe een geldigheidsduur van tien jaar. Aangedreven toestellen werken elektrisch wat weinig geluid veroorzaakt. Om een zo duidelijk mogelijk beeld te geven van de beschikbare geluidruimte zijn in het rekenmodel twaalf puntbronnen met een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld ingevoerd die het mogelijke geluid representeren. Deze puntbronnen zijn verspreid over het dagrecreatieterrein uitgezet, zodat zij een representatief deel bestrijken. Elke puntbron heeft een bronsterkte van 95 dB(A) wat vergelijkbaar is met het geluid van een stationair draaiende vrachtwagen en er is een bedrijfsduur van 8 uur in de dagperiode aangehouden. Verder is als uitgangspunt genomen dat de gemiddelde bronsterkte van toestellen en attracties niet hoger zal zijn dan 95 dB(A).

NB. De volgende verwaarloosbaar geachte geluidbronnen zijn niet in het onderzoek betrokken:

* verwarmingsinstallaties, luchtbehandeling en ventilatie van sanitaire ruimten

* de luidsprekers in het sprookjesbos die op enige afstand niet meer hoorbaar zijn.

Aldus wordt een betrouwbaar beeld verkregen van de akoestische gevolgen van de uitbreiding van Pukkemuk voor de omgeving en ook van de akoestische situatie op het te realiseren terrein voor verblijfsrecreatie.

Resultaten akoestisch onderzoek.

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn samengevat als volgt:

1. De geluidbelasting op de gevels van woningen van derden bedraagt nergens meer dan 47dB(A). Deze geluidbelasting wordt in hoofdzaak overdag veroorzaakt door het gebruik van de attracties en door het gebruik van een grasmaaier en tractor. In de dagperiode treden soms piekgeluidniveaus op tot maximaal 70 dB(A), deze treden met name op bij grasmaaien en dergelijke werkzaamheden. In de avond- en nachtperiode veroorzaakt Pukkemuk nauwelijks geluid, dit hangt uiteraard samen met de openingstijden, in deze perioden treden soms piekgeluiden tot maximaal 60dB(A) op als gevolg van optrekkende personenauto's. Aan de geluidnormen wordt voldaan.
2. De geluidbelasting vanwege het af- en aanrijdend verkeer bedraagt maximaal 46dB(A) op de gevels van woningen van derden. In de avond en nacht is er weinig verkeer van en naar Pukkemuk. De indirecte hinder is dan ook beperkt van omvang.
3. Ter plaatse van woningen van derden wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving vanuit akoestisch oogpunt als 'redelijk' gekwalificeerd. Dit wordt met name veroorzaakt door het reguliere verkeer en niet door de activiteiten bij Pukkemuk.
4. Voor het nieuwe terrein voor verblijfsrecreatie is de kwalificatie vanuit akoestisch oogpunt 'matig', voornamelijk als gevolg van spelende kinderen. In de avond en nacht is het hier rustig.

Conclusie

De voorgenomen uitbreiding stuit niet op overwegende bezwaren van akoestische aard voor de omgeving.

4.10 Geurhinder (veehouderijen)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij maximaal mag veroorzaken op geurgevoelige objecten. Dit noemt men de voorgrondbelasting, deze is dus gekoppeld aan een of meer individuele veehouderijen.

Daarnaast is er de achtergrondbelasting, dat wil zeggen de cumulatieve geurbelasting die op een bepaalde locatie veroorzaakt wordt door alle veehouderijen in de omgeving van die locatie.

Gezien de definitie in de wet kan men een geurgevoelig object omschrijven als een gebouw dat bestemd is voor en gezien zijn aard, indeling en inrichting geschikt is om permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze te worden gebruikt voor wonen of andersoortig verblijf. Het moet dus gaan om een gebouw maar verder geeft deze definitie ruimte voor interpretatie: niet elke vorm van menselijk verblijf in een gebouw maakt het tot een geurgevoelig object. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is inmiddels al wel een bepaalde lijn aangegeven.

In dit geval is echter geen interpretatie of discussie nodig: de initiatiefnemer stelt zich op het standpunt dat er ter plaatse van de beoogde uitbreiding van Pukkemuk overal sprake moet zijn van een uit een oogpunt van geurhinder aanvaardbaar verblijfsklimaat: er moet voldaan worden aan de

geurnormen die gelden voor de meest geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom, te weten burgerwoningen.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in een hoeveelheid odour units per m³ lucht (ou/m³). De wettelijke norm voor de voorgrondbelasting van woningen buiten de bebouwde kom is 14 ou/m³. Een gemeente kan bij verordening een andere norm vaststellen. De gemeente Dongen heeft geen (geur)verordening vastgesteld zodat de wettelijke norm van toepassing is.

Voor bepaalde veehouderijen, zoals een rundveehouderij is geen geurnorm vastgesteld maar wordt gewerkt met vaste afstanden waaraan moet voldaan.

De Wgv bevat geen norm voor de achtergrondbelasting en aangezien de gemeente ook op dit punt geen norm heeft vastgesteld, wordt aangesloten bij de streefwaarde die in de Verordening ruimte van de provincie wordt gehanteerd en dat is 20ou/m³. De voorgenen uitbreiding van Pukkemuk is aan deze normen getoetst. Agron Advies uit Beek en Donk heeft het geuronderzoek verricht, de bevindingen zijn opgenomen in het rapport 'Geuronderzoek uitbreiding Pukkemuk, Dongen' d.d. 28 januari 2019, projectnummer AA15.OV01. Dit is als bijlage bijgevoegd bij de toelichting.

Problematiek luchtwassers

Recent onderzoek⁶ heeft uitgewezen dat het rendement wat betreft de reductie van geur van met name zogeheten combi luchtwassers minder is dan waarvan tot nu toe ook in de rekenmodellen is uitgegaan en welke rekenmodellen ook zijn gehanteerd in het geurrapport van februari 2016 waarnaar in het ontwerp- bestemmingsplan is verwezen. Het rapport van 9 oktober 2018 gaat uit van de nieuwe rekenmodellen en de meest actuele vergunningsituatie.

Receptorpunten

Op onderstaande figuur zijn de receptorpunten weergegeven. Zij omvatten het gehele terrein.



Voorgrondbelasting

De veehouderij Kwartelweg 1 is een rundveehouderij, deze ligt op een afstand van ± 75 meter van het terrein voor verblijfsrecreatie zodat ruimschoots wordt voldaan aan de voorgeschreven vaste afstand van 50 meter.

Verder zijn van belang de intensieve veehouderijen aan de Vaartweg 192 en 196. Deze bedrijven liggen aan weerszijden van de huidige locatie van Pukkemuk. De actuele milieuvergunningen zijn

⁶ Zie onder meer de brief aan de Tweede Kamer d.d. 3 april 2018 van de Staatssecretaris van infrastructuur en waterstaat met als onderwerp 'Onderzoek rendement van luchtwassers voor de veehouderij'.

hierbij als uitgangspunt genomen. Onderstaande tabel geeft de berekende geurbelasting op de diverse receptorpunten weer. Deze ligt overal ruimschoots beneden de streefwaarde.

Receptorpunt	Norm [ouE/m ³]	Geurbelasting Vaartweg 192 [ouE/m ³]	Geurbelasting Vaartweg 196 [ouE/m ³]
Hoekpunt 1.1	14,0	5,4	8,6
Hoekpunt 1.2	14,0	10,7	6,1
Hoekpunt 1.3	14,0	6,7	3,5
Hoekpunt 1.4	14,0	5,0	7,4
Middelpunt 1	14,0	7,2	4,9
Hoekpunt 2.1	14,0	6,1	4,1
Hoekpunt 2.2	14,0	4,5	2,8
Hoekpunt 2.3	14,0	3,2	2,5
Hoekpunt 2.4	14,0	3,4	4,0
Middelpunt 2	14,0	4,0	3,1

Wat betreft Vaartweg 192 wordt nog opgemerkt dat dit bedrijf een geurbelasting van 9,7 veroorzaakt op de tegenover gelegen woning Vaartweg 193, dat is dus hoger dan de geurbelasting op Pukkemuk.

In verband met het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub b van de Wet geurhinder en veehouderij wordt in de regels bepaald dat op het terrein voor dagrecreatie de afstand van eventuele geurgevoelige bebouwing tot de perceelsgrenzen tenminste 50 meter moet zijn. Dit geldt niet voor de reeds bestaande bedrijfswoningen omdat de afstand al minder is.

Achtergrondbelasting

In onderstaande tabel links is de achtergrondbelasting opgenomen, deze ligt overal ruimschoots beneden de streefwaarde. De Handreiking Wet geurhinder en veehouderij bevat kwalificaties om de milieukwaliteit inzichtelijk te maken. Hierbij wordt het percentage geurgehinderden in aanmerking genomen conform onderstaande tabel rechts. De achtergrondbelasting ligt in de range tussen 5 en 10 zodat de milieukwaliteit qua geurbelasting als 'goed' kan worden gekwalificeerd.

Receptorpunt	Streefwaarde [ouE/m ³]	Geurbelasting [ouE/m ³]
Hoekpunt 1.1	20,0	10,1
Hoekpunt 1.2	20,0	14,0
Hoekpunt 1.3	20,0	9,8
Hoekpunt 1.4	20,0	10,0
Middelpunt 1	20,0	10,7
Hoekpunt 2.1	20,0	9,7
Hoekpunt 2.2	20,0	8,4
Hoekpunt 2.3	20,0	7,2
Hoekpunt 2.4	20,0	8,6
Middelpunt 2	20,0	8,5

Milieukwaliteit	Percentage geurgehinderden [%]
Zeer goed	< 5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeerslecht	30-35
Extreem slecht	35-40

Het betreft hier primair een bestaande situatie met twee veehouderijen en meerdere geurgevoelige objecten in de directe omgeving. Er is sprake van geldige vergunningen waaraan niet wordt getornd. De uitbreiding van Pukkemuk is voorzien op een grotere afstand van de veehouderijen dan bestaand zodat de conclusie dat deze bedrijven niet belemmerd worden door deze uitbreiding, blijft staan. Verder zijn de berekende geurniveaus zowel wat betreft de voorgrond- als de achtergrondbelasting zodanig laag dat, ook als de geurbelasting feitelijk hoger blijkt te zijn dan berekend, er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.11 Gezondheidsaspecten (endotoxine)

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gezondheidsaspecten vanwege de aanwezigheid van twee varkenshouderijen aan weerszijden van de huidige locatie. Het gaat hierbij om mogelijke gezondheidsrisico's vanwege de stof endotoxine in de buitenlucht.

Algemene aspecten endotoxineproblematiek

Bij pluimvee- en varkenshouderijen is sprake van uitstoot van endotoxine en dit brengt gezondheidsrisico's met zich mee. Het grootste risico wordt veroorzaakt door pluimveehouderijen en in mindere mate door varkenshouderijen. Het probleem van endotoxine hangt samen met de uitstoot van fijn stof en deze is bij pluimveebedrijven aanmerkelijk hoger dan bij varkensbedrijven. Er is een relatie tussen de hoeveelheid fijn stof die wordt uitgestoten en het risico van endotoxine. Naarmate de hoeveelheid fijn stof groter is, wordt het risico ook groter. Een vuistregel die hieruit voortvloeit, is: hoe groter de uitstoot van fijn stof hoe groter de afstand tot gevoelige objecten zou moeten zijn.

Er is inmiddels op landelijk niveau het nodige onderzoek verricht naar deze risico's en er zijn al bepaalde verbanden aangenomen maar de problematiek is nog niet geheel uitgekristalliseerd. In het advies van de Gezondheidsraad "Gezondheidsrisico's bij veehouderijen" d.d. 30-11-2012 is aangegeven dat een advieswaarde van 30 EU/m³ ⁷ als maximum ware aan te houden om de gezondheid van omwonenden afdoende te beschermen. Maar er is nog geen landelijke wettelijke regeling tot stand gekomen.

Toetsingskader Noord- Brabant

Vanwege het ontbreken van een wettelijke regeling is er bij bestuurders van gemeenten in Noord-Brabant behoefte ontstaan aan meer duidelijkheid over de vraag hoe om te gaan met deze problematiek. Het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid, onderdeel van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht speerpunt Transitie Zorgvuldige Veehouderij, heeft ter zake de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid (endotoxine toetsingskader 1.0), d.d. 25 november 2016, opgesteld, hierna aangeduid met 'het toetsingskader'. Hierin wordt de te volgen aanpak beschreven voor het beoordelen van het risico op verspreiding van endotoxine vanuit veehouderijen. Deze aanpak wordt aanbevolen zowel bij een voorgenomen uitbreiding van een intensieve veehouderij als bij nieuwe ontwikkelingen in de omgeving die relevant zijn vanuit het gezondheidsaspect. Voor laatstgenoemde situatie wordt de term 'omgekeerde werking' gebruikt.

In het toetsingskader wordt onderkend dat er een redelijk beeld is van de problematiek en de gewenste aanpak als het gaat om de beoordeling van het gezondheidsrisico in verband met individuele bedrijven maar dat er voor het cumulatieve risico nog geen goede beoordelingsmethode voorhanden is, zodat een individuele inschatting/ beoordeling hier in de rede ligt.

Wat betreft de te beschermen objecten wordt in principe aangesloten bij de systematiek die wordt toegepast bij fijnstof. Woningen, scholen, ziekenhuizen e.d. worden aangemerkt als gevoelige en dus als te beschermen objecten. Sport- en recreatieterreinen worden in principe niet als gevoelig object aangemerkt. Bebouwing met een recreatieve functie, die meer dan incidenteel en voor een langere aaneengesloten periode wordt gebruikt, kan wel worden aangemerkt als te beschermen object.

⁷ 30 eenheden per m³ lucht

Toetsingskader in relatie tot uitbreiding Pukkemuk

Dit betekent dat zowel de bestaande als de geprojecteerde gebouwen op het dagrecreatieve terrein van Pukkemuk en de geprojecteerde recreatiewoningen worden aangemerkt als te beschermen objecten zodat het van belang is het toetsingskader toe te passen op de beoogde uitbreiding. In de omgeving zijn vier veehouderijen gevestigd die op onderstaande luchtfoto zijn aangegeven.



Onderstaande tabel bevat gegevens over de bedrijven die relevant zijn in verband met de endotoxine- problematiek. De gegevens over de fijn stof emissie zijn ontleend aan de meest recente vergunningen c.q. meldingen die zijn geregistreerd in het Bestand Veehouderijen in Brabant.

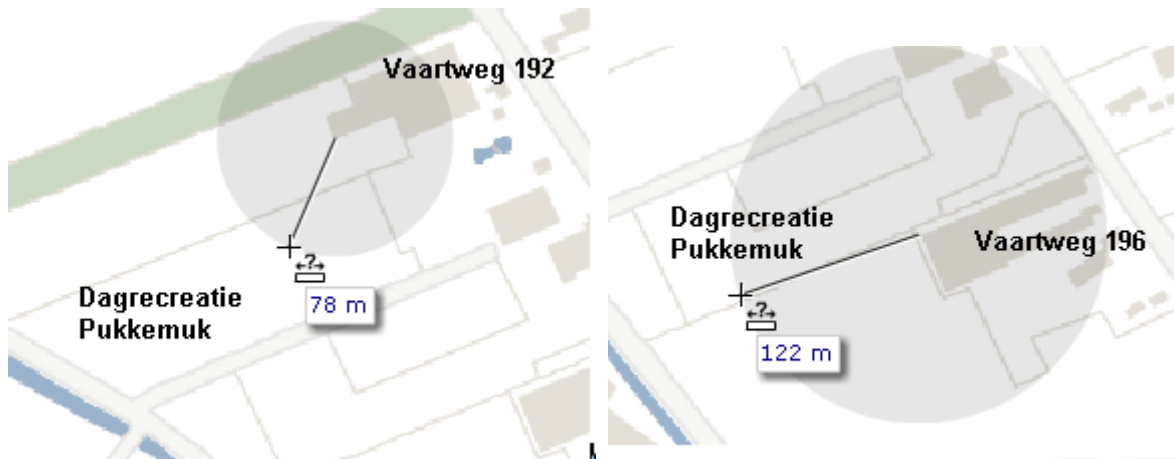
Nr.	Adres	Soort bedrijf	Emissie fijn stof	Afstand volgens grafiek	Werkelijke afstand vanaf grens bouwvlak veehouderij
1	Vaartweg 192	varkenshouderij	175 kg	78 meter	0 meter
2	Vaartweg 196	varkenshouderij	362 kg	122 meter	0 meter
3	Breedstraat 35	varkenshouderij	232 kg	95 meter	600 meter
4	Breedstraat 22	konijnen	0 kg	n.v.t.	600 meter

Gezien de afstanden zijn in deze zaak uiteindelijk alleen nog de twee varkenshouderijen relevant die aan weerszijden van het perceel van Pukkemuk zijn gelegen. Deze grenzen direct aan het perceel van Pukkemuk.

Hierna, in paragraaf 4.13 komt het aspect luchtkwaliteit (fijnstof) aan de orde. Uit onderzoek is gebleken dat ruimschoots aan de wettelijke norm voor fijnstof wordt voldaan.

De uitbreiding van Pukkemuk betreft uitbreiding van de dagrecreatieve faciliteiten en een uitbreiding van de verblijfsrecreatieve faciliteiten. De uitbreidingen zijn geprojecteerd buiten het op de figuur hierboven aangegeven rode vlak. Dit betekent dat beide uitbreidingen zijn geprojecteerd op een grotere afstand van de varkenshouderijen dan de bestaande recreatieve faciliteiten.

Op de volgende figuren zijn de richtafstanden van 78 respectievelijk 122 meter aangegeven vanuit de punten van de bestaande bebouwing die het dichtst bij de toekomstige uitbreiding van Pukkemuk zijn gelegen. De emissiepunten, die in verband met endotoxine – uitstoot bepalend zijn, liggen dus op een grotere afstand van de uitbreiding.



De cirkels overlappen gedeeltelijk het bestaande bouwvlak, waarbinnen gevoelige bebouwing kan worden opgericht middels een directe bouwtitel, dus zonder dat er ruimte is voor een afweging in relatie tot het endotoxine- aspect.

Cumulatieve aspecten

Bij de cumulatieve toets moet onderzocht worden of 'stapeling' kan leiden tot overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad. Een kwantitatieve beoordeling in de zin van een cumulatieberekening is nog niet mogelijk. Endotoxine risicokaarten zullen daar in de (nabije) toekomst invulling aan geven. Vooralsnog dienen de volgende aspecten bij de beoordeling te worden betrokken:

- a. meerdere veehouderijen in de omgeving met hoge fijn-stofemissie en daaraan gebonden endotoxine;
- b. meerdere overschrijdingen van de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad in de omgeving;
- c. hoge achtergrond geurbelasting;

Alleen onderdeel a is van toepassing op onderhavige situatie. Van meerdere overschrijdingen van de endotoxine advieswaarde en hoge achtergrond geurbelasting is geen sprake. Wel zijn er meerdere veehouderijen in de omgeving met hoge fijn-stofemissie en daaraan gebonden endotoxine aanwezig, namelijk Vaartweg 192 en Vaartweg 196.

Voor de cumulatie van de twee varkenshouderijen Vaartweg 192 en Vaartweg 196 is gebruik gemaakt van de indicatieve cumulatiekaart van de Omgevingsdienst Midden en West Brabant (OMWB). Zie de figuur op de volgende pagina.



De cirkels met een straal van 78 meter respectievelijk 122 meter overlappen elkaar niet. Wanneer beide fijnstofemissies (175kg respectievelijk 362kg) van de bedrijven bij elkaar opgeteld worden (stapeling), ontstaat een endotoxine richtafstand van 146 meter. Nemen we het middelpunt van de emissiepunten van beide varkenshouderijen, dan vallen de op te richten recreatiewoningen niet binnen de endotoxine richtafstand van 146 meter op basis van de fijnstofemissie van beide bedrijven. Gemeten vanuit de op te richten recreatiewoningen liggen de bouwvlakken van de varkenshouderijen buiten de 146 meter richtafstand. Hiermee is ook een worstcase scenario voor de cumulatie beoordeeld.

De recreatiewoningen vallen hiermee buiten de cumulatiecirkel, waarbinnen sprake kan zijn van een verhoogd gezondheidsrisico ten gevolge van de blootstelling aan endotoxinen. Het terrein van de dagrecreatie wordt, evenals bijvoorbeeld een sportterrein, niet beschouwd als een gevoelige bestemming.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan het volgende worden geconcludeerd.

1. Gezien de afstand en de aard van de bedrijven spelen de veehouderijen Breedstraat 22 en 35 in deze geen rol zodat alleen de bedrijven Vaartweg 192 en 196 resteren.
2. Op het terrein voor verblijfsrecreatie komen objecten die als 'te beschermen' worden aangemerkt. Maar dit terrein ligt op een zodanige afstand van de bedrijfsbebouwing van de twee varkenshouderijen dat op grond van het toetsingskader kan worden gesteld dat er vanwege deze twee bedrijven noch individueel noch qua cumulatie een nader onderzoek nodig is naar endotoxine.
3. Het terrein voor dagrecreatie geldt niet als een gevoelige bestemming. De bebouwing die op dit terrein kan worden opgericht krijgt weliswaar een zekere verblijfsfunctie (speelhal, restaurant, bowlingbanen) maar voor een steeds wisselend aantal gebruikers waarbij het verblijf gezien de aard van de bebouwing beperkt zal zijn tot hooguit enkele uren.

4.12 Infrastructuur: verkeer en parkeren

Op onderstaande luchtfoto zijn enkele relevante voorzieningen met betrekking tot deze aspecten aangegeven.



Ontsluiting

De huidige hoofd ontsluiting van het dagrecreatieterrein op de Vaartweg blijft gehandhaafd evenals de tweede ontsluiting op de Fazantenweg. Beide ontsluitingen zijn opgenomen in de milieuvergunning. De ontsluiting op de Fazantenweg is enkele jaren geleden door de exploitant zelf afgesloten voor gemotoriseerd verkeer maar het ligt in de bedoeling om deze ontsluiting weer in gebruik te stellen. Hierdoor kan de afwikkeling van het verkeer naar en van het dagrecreatieterrein verdeeld worden over de Vaartweg en de Fazantenweg.

Het terrein voor verblijfsrecreatie krijgt zijn ontsluiting op de Fazantenweg. De hiervoor noodzakelijke brug over de Fazantenloop mag alleen gebouwd worden in de op de verbeelding aangegeven zone zodat de afstand tot de bedrijfswoning Fazantenweg 50 tenminste 75 m zal zijn.

Verkeer

Met betrekking tot de verkeersaspecten en wegkenmerken hanteert de gemeente Dongen de CROW-richtlijnen. De Fazantenweg is in het verkeersbeleidsplan van de gemeente opgenomen als erftoegangsweg type 2. Dit soort type weg kan maximaal 5000-6000 motorvoertuigen per etmaal verwerken. Bij de huidige inrichting van de weg wordt als etmaalintensiteit maximaal 2000 -2500 aangehouden. Wanneer de intensiteit boven de 2000 - 2500 motorvoertuigen komt, adviseert het CROW de inrichting van de desbetreffende weg aan te passen door het aanbrengen van belijning, fietsvoorzieningen e.d. Uit recente metingen op drie plaatsen blijkt dat de gemiddelde intensiteit op een werkdag op de Fazantenweg 971 motorvoertuigen bedraagt. Dat aantal geeft aan dat de intensiteit aan de onderkant van de bandbreedte zit van de CROW- richtlijnen. De Fazantenweg biedt dan ook nog voldoende ruimte om in de toekomst in verkeersintensiteit te groeien en daarmee de toename van de verkeersbewegingen die de ontwikkeling van Pukkemuk met zich meebrengt, te kunnen opvangen.

(De stichting CROW is een non-profit kennispartner voor overheden, aannemers en adviesbureaus. CROW ontwikkelt al 30 jaar producten, in de vorm van cursussen, richtlijnen, handboeken en systematieken die op de praktijk gericht zijn.)

Parkeren

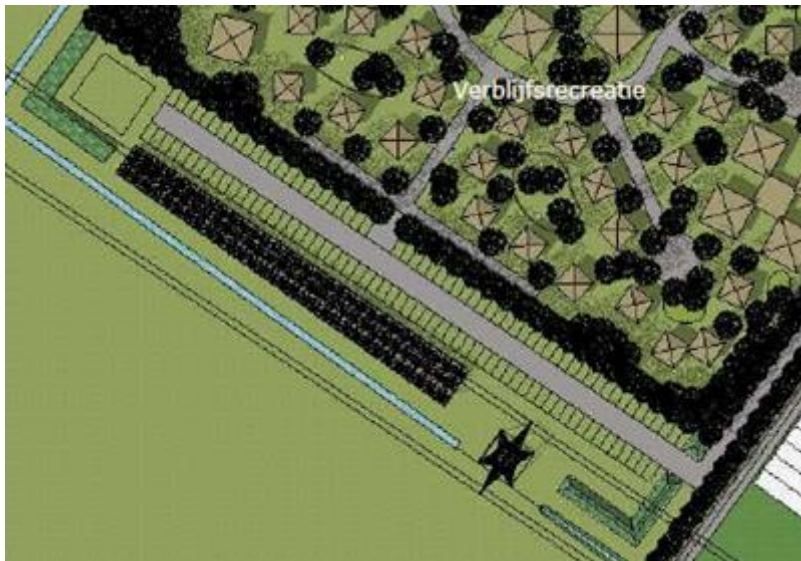
Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein, waarbij zowel op het dagrecreatieterrein als het verblijfsrecreatieterrein eigen parkeervoorzieningen zijn of worden gerealiseerd.

Verblijfsrecreatie

De gemeente Dongen hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW van oktober 2012. In de brochure wordt voor de verschillende situaties een bepaalde bandbreedte genoemd. In het verkeersbeleidsplan van de gemeente Dongen geldt als uitgangspunt dat zo veel mogelijk de bovenkant van de bandbreedte wordt gehanteerd. De marge die hierdoor ontstaat, maakt het mogelijk om ook op extra drukke dagen op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.

Voor een camping in het buitengebied noemt de brochure een parkeerbehoefte van 1,1 tot 1,3 parkeerplaats per standplaats. Er komen 15 standplaatsen voor toeristisch kamperen wat, als uitgegaan wordt van de minimumnorm een parkeercapaciteit vraagt van 17 plaatsen. Bij elke standplaats is er ruimte voor het parkeren van één motorvoertuig. Dit zal in het algemeen voldoende zijn.

Maar als er voor meer dan één motorvoertuig ruimte nodig is en die ruimte ter plaatse niet beschikbaar is bijvoorbeeld wanneer alle standplaatsen zijn bezet, kan gebruik worden gemaakt van het centrale parkeerterrein aan de westzijde van het verblijfsrecreatieterrein nabij de hoogspanningsleiding. Hier komen 120 parkeerplaatsen.



Zo nodig kan ook nog gebruik worden gemaakt van de grote parkeerplaats op het dagrecreatieterrein.

De brochure hanteert voor een complex van recreatiewoningen een norm van 2,0 tot 2,2 parkeerplaatsen per standplaats. Er komen maximaal 60 woningen zodat er om aan de maximale variant van deze norm te voldoen 132 parkeerplaatsen moeten komen. Op in de vorige alinea genoemde parkeerterrein worden 120 plaatsen aangelegd. Daarmee wordt aan de minimale norm voldaan.

Verder zal er bij een tiental woningen eigen parkeervoorzieningen komen ten behoeve van mensen die slecht ter been zijn of zijn aangewezen op een rolstoel zodat ook zij zonder problemen van de

accommodatie gebruik kunnen maken. Hiermee komt het aantal parkeerplaatsen boven de minimum norm uit.

Dagrecreatie

Na realisering van de uitbreiding zijn op het complex van Pukkemuk de volgende voorzieningen aanwezig : indoorspeeltuin, buitenspeeltuin, kinderboerderij, bowlingbanen en restaurant.

De brochure van het CROW bevat voor al deze verschillende voorzieningen afzonderlijke kencijfers voor het parkeren. Daarnaast bevat de brochure ook de 'over all' benaming attractie- en pretpark voor complexen voor dagrecreatie van beduidend grotere omvang dan Pukkemuk en niet alleen gericht op kinderen maar ook op (jong) volwassenen. Een bezoek aan dergelijke parken is vaak dagvullend zodat de grootste verkeersgeneratie vooral in de ochtend en avond plaatsvindt. Bij Pukkemuk ligt dit iets anders waardoor de verkeersgeneratie meer gespreid over de dag plaatsvindt. Dit is ook van invloed op de parkeerbehoefte: er hoeft minder rekening te worden gehouden met pieken.

De kencijfers voor de parkeerbehoefte voor een in het buitengebied gelegen voorziening zijn als volgt:

- indoorspeeltuin, zeer grote omvang: 4,9 tot 7,9 pp. per 100m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- buitenspeeltuin inclusief midget golfbaan: niet genoemd
- kinderboerderij in het buitengebied: geen cijfer
- bowlingcentrum, zelfstandige, specifieke voorziening: 2,3 tot 3,3 pp per baan
- restaurant in het buitengebied: geen cijfer
- restaurant in bebouwde kom: 14 tot 16 pp per 100m² bedrijfsvloeroppervlakte
- attractie- en pretpark : 4 tot 12 pp. per ha netto terrein.

De huidige indoorspeeltuin heeft een oppervlakte van circa 1260m², aangezien dit een druk bezochte voorziening is, wordt uitgegaan van de maximum norm van 7,9. Afgerond leidt dit tot een parkeerbehoefte van 100 plaatsen.

De bowlingbanen worden niet aangemerkt als een zelfstandige, specifieke voorziening zodat het in dit geval reëel is om als norm drie plaatsen per baan aan te houden. Bij zes banen hoort dan een parkeercapaciteit van 18 plaatsen.

Het restaurant met een oppervlakte van 600m² heeft primair een functie voor de bezoekers van het dagrecreatiepark zelf en voor de verblijfsrecreanten. Hierdoor worden geen extra verkeersbewegingen gegenereerd en is er ook geen extra parkeercapaciteit nodig. Maar omdat ook bezoekers 'van buitenaf' van deze voorziening gebruik kunnen maken moet uit dien hoofde wel rekening worden gehouden met extra verkeersbewegingen en parkeercapaciteit.

De brochure bevat geen parkeernormen voor restaurants in het buitengebied maar wel voor restaurants in de bebouwde kom. De minimum norm die wordt genoemd, is 8 parkeerplaatsen per 100m² vloeroppervlakte. Gezien de beperkte publieke functie wordt het hanteren van deze norm in dit geval voldoende geacht. Het voor alle publiek toegankelijke restaurant krijgt een oppervlakte van 600m² wat leidt tot een parkeerbehoefte van 48 plaatsen.

Voor het buitengebeuren (speeltuin met verschillende attracties, midgetgolfbaan en kinderboerderij) bevat de brochure geen parkeercijfers. Het is gezien de aard van het complex niet onredelijk om hiervoor het maximum cijfer dat de brochure voor attractie- en pretpark bevat te hanteren. De netto- oppervlakte van het dagrecreatieterrein is 5ha wat leidt tot een parkeerbehoefte van 60 plaatsen.

De totale berekende parkeerbehoefte volgens de normen komt hiermee op 226 plaatsen.

De parkeercapaciteit voor medewerkers kan beperkt blijven. Op het bedrijf werken vooral jeugdige, parttime medewerkers uit de omgeving die bij uitzondering per auto komen. Er wordt in twee ploegen gewerkt, gemiddeld zijn er 15 personen werkzaam en op drukke dagen loopt dit op tot circa 25. De gemarkeerde parkeerplaatsen bij het hoofdgebouw zijn voldoende gebleken voor medewerkers en zakelijke bezoekers. Er is bovendien nog ruimte voor uitbreiding.



Bezoekers van het recreatiepark parkeren op het grote hiervoor geheel ingerichte parkeerterrein aan de zuidzijde van het perceel, dat ruim 200 plaatsen bevat. De parkeeraccommodatie is in de loop der jaren aan de hand van de praktijkervaring uitgebreid tot het huidige aantal plaatsen. Hierbij wordt opgemerkt dat de parkeerbehoefte niet zo zeer bepaald wordt door het aantal bezoekers op jaarbasis maar door het aantal bezoekers op drukke dagen en de middelen van vervoer waar zij gebruik van maken. Het gaat om een recreatievoorziening die vooral gericht is op kinderen, met name op gezinnen zodat het aantal inzittenden per auto met 4 of 5 vrij hoog is. Verder komen ook veel bezoekers per fiets. Daarnaast wordt Pukkemuk vaak bezocht door groepen, die gebruik maken van busvervoer. In de praktijk blijkt de capaciteit thans voldoende te zijn.

Tellingen hebben uitgewezen dat er op drukke dagen (600 tot 800 bezoekers) circa 150 à 160 auto's geparkeerd worden terwijl het op de enkele topdagen (1000 bezoekers) gaat om circa 200 auto's. Het aantal van 1000 bezoekers op een dag is een uitzondering maar ook op dergelijke topdagen is de parkeercapaciteit ruimschoots voldoende gebleken zodat alle voertuigen en alle tweewielers op eigen terrein geparkeerd c.q. gestald konden worden.

Het aantal bezoekers op jaarbasis is circa 100.000. Het is moeilijk om een inschatting te maken van het aantal bezoekers als de beoogde uitbreiding zijn beslag heeft gekregen, er wordt rekening gehouden met na verloop van een paar jaar een uitbreiding met 30 tot 40.000 bezoekers op jaarbasis zodat het totale aantal uitkomt op ± 140.000 .

De ervaring leert dat de parkeervoorzieningen in de huidige situatie voldoende zijn. De volgens normering berekende parkeerbehoefte van 226 plaatsen is in relatie tot de verwachte toename van bezoekers in de komende jaren mogelijk aan de magere kant. Maar hierin kan worden voorzien aangezien er, zoals onderstaande figuur laat zien, ten oosten van en aansluitend aan het bestaande parkeerterrein nog de nodige ruimte beschikbaar is om de parkeercapaciteit uit te breiden met 100 plaatsen.

Het rood omliggende vlak is het huidige parkeerterrein, dat is onderverdeeld in vier segmenten met elk circa 50 parkeerplaatsen. Door een betrekkelijk eenvoudige ingreep, - er is geen bebouwing maar enkel groen en verharding -, kan dit terrein met een of twee segmenten worden uitgebreid zodat de totale capaciteit op ± 300 plaatsen komt. Om deze reserveringsfunctie veilig te stellen wordt in de

regels een daartoe strekkende aanduiding opgenomen gekoppeld aan een hierop gerichte bepaling in de regels met de beperking dat binnen dit vlak geen gebouwen zijn toegestaan.



4.13 Luchtkwaliteit/ fijnstof

Bij de vraag of de uitbreiding van Pukkemuk uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is, dient ook het aspect luchtkwaliteit/ fijnstof te worden onderzocht met name in relatie tot de twee intensieve veehouderijen die aan weerszijden van Pukkemuk zijn gevestigd aan de Vaartweg 192 en 196. Verder is aandacht nodig voor de mogelijke toename van fijn stof als gevolg van extra verkeersbewegingen veroorzaakt door de uitbreiding van Pukkemuk.

Agron Advies uit Beek en Donk heeft het luchtkwaliteitsonderzoek verricht, de bevindingen zijn opgenomen in het rapport 'Rapportage Wet luchtkwaliteit Pukkemuk, Dongen' projectnummer AA15.OV01, dd. 25 februari 2016.

De volgende tabel geeft een overzicht van de grenswaarden voor fijn stof.

Stof	Jaargemiddelde concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Aantal dagen overschrijding etmaal gemiddelde van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM ₁₀	40	35
PM _{2,5}	25	-

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de rekenresultaten wat betreft de twee veehouderijen.

Ontvangerpunt	Concentratie PM ₁₀ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Aantal dagen overschrijding etmaal gemiddelde van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM ₁₀	Concentratie PM _{2,5} [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
Hoekpunt 1.1	22,64	11,3	14,12
Hoekpunt 1.2	22,11	10,1	13,93
Hoekpunt 1.3	22,07	10,2	13,92
Hoekpunt 1.4	22,10	10,2	13,92
Middelpunt 1	22,09	10,2	13,92
Hoekpunt 2.1	22,08	10,2	13,92
Hoekpunt 2.2	22,07	10,2	13,92
Hoekpunt 2.3	22,06	10,2	13,92
Hoekpunt 2.4	22,07	10,2	13,92
Middelpunt 2	22,07	10,2	13,92

Toename van verkeer leidt tot toename van fijn stof. Met de NIBM- tool versie 30-03-2015 kunnen de gevolgen van de toename van het verkeer (250 extra verkeersbewegingen per dag) als volgt in beeld worden gebracht.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		250
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,24
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de normen die gelden ingevolge de Wet luchtkwaliteit. De vergunde situatie aan de Vaartweg 192 en 196 leidt niet tot overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie en het aantal overschrijdingsdagen op de uitbreidingslocatie van Pukkemuk. De toename van het verkeer overschrijdt niet de grens van het criterium "niet in betekenende mate".

4.14 Natuur en landschap

In het Projectplan EVZ Dongen fase 3 wordt geconstateerd dat er vanaf de Kwartelweg tot aan het kassencomplex Fazantenweg 50 de grondpositie ontbreekt om een directe aansluiting te maken tussen fase 2 en 3 van de ecologische verbindingzone. Om desondanks een vanuit de natuurdoelstelling zo optimaal mogelijke situatie te verkrijgen is er in overleg met de exploitant van Pukkemuk voor gekozen om op een deel van het perceel dat ingericht wordt voor verblijfsrecreatie een stapsteen aan te leggen in de onderbroken evz.

Dit onderdeel van het bestemmingsplan is in voorgaande paragrafen al uitgebreid omschreven.

Op de volgende figuur, luchtfoto ontleend aan het inrichtingsplan evz, is het deel van het verblijfsrecreatieterrein dat beschikbaar is voor inrichting van de evz, groen omlijnd.



4.15 Waterhuishouding

In de toelichting bij een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 lid 1 sub b Bro te worden beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Dongen valt onder het werkgebied van het Waterschap Brabantse Delta .

Het waterschap heeft bij brief van 19 oktober 2017 kenmerk 17UT010800 een reactie gegeven op het voorontwerp- bestemmingsplan van oktober 2017. Naar aanleiding daarvan is onderhavige paragraaf Waterhuishouding aangepast en de reactie van het waterschap heeft er ook toe geleid dat de oorspronkelijke watertoets ‘Watertoets voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie aan de Fazantenweg te Dongen’ d.d.3 februari 2016, herziening 15 juli 2016, is aangepast. De herziene versie d.d. 25 januari 2018 is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer – waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/ speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene Regels zijn te raadplegen via de site van het waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de ‘beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC zijn van belang voor het voorkomen van water- en bodemverontreiniging. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Uit het voorgaande volgt dat een nieuw project waterneutraal moet worden uitgevoerd en dat er geen sprake is van vermenging van schoon (hemel) water en afvalwater. Afvalwater moet worden afgevoerd via de riolering.

Het doel van de watertoets is dat water een volwaardige rol speelt in ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de initiatiefnemer zo vroeg mogelijk alle relevante waterbeheerders bij een nieuw ruimtelijk plan betreft.

In het watertoetsproces worden situaties onderscheiden waarbij geen, een beperkt of een groot waterbelang wordt geraakt. In dit project gaat het om twee waterbelangen:

1. Het waterneutraal ontwikkelen van nieuwe bebouwing en verharding.
2. Het realiseren van een ecologische stapsteen ter versterking van de ecologische verbindingszone langs de Fazantenloop

Hier wordt als volgt inhoud aan gegeven:

1. Het perceel aan de westzijde van de Fazantenweg waar de nieuwe verblijfsaccommodatie wordt gerealiseerd, wordt op een natuurlijke wijze ingericht waardoor een stapsteen wordt gerealiseerd voor de ecologische verbindingszone die loopt langs de Fazantenloop maar die onderbroken wordt tussen de Kwartelweg en de Bosweg. De aanleg van een poel in het rustige deel van het perceel wordt door het waterschap gezien als een belangrijk element voor de evz. Deze poel zal ook een positieve bijdrage gaan leveren aan de waterberging in het plangebied.
2. Bij de concrete uitwerking van de plannen moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden voor het onderhoud van de natuurlijke inrichting langs de Fazantenloop. Er kan worden afgesproken dat de initiatiefnemer hiervoor zorg draagt dan wel het waterschap zelf. In het laatste geval moet de oever bereikbaar zijn voor machines van het waterschap. Een strook van vier meter breed is voldoende.
3. Het ontwerp bevat veel ruimte voor water (circa 2000m²) waardoor de mogelijkheden voor berging van pieken in de neerslag verbeterd worden. Wat betreft de opvang en infiltratiemogelijkheden van het hemelwater is verder van belang dat de verharde paden bolligend worden uitgevoerd zodat het hemelwater afloopt naar de bermen waar het kan infiltreren in de bodem. De daken van de recreatiewoningen worden van riet uitgevoerd, er worden geen goten aangebracht maar het hemelwater valt direct op en in grindkoffers omgeven met geotextiel. De capaciteit van de grindkoffers bij de geplande 21 grotere recreatiewoningen (oppervlakte 81m²) wordt 3m³, bij de 33 kleinere (oppervlakte 36m²) wordt deze 2m³.
4. De kans dat bij neerslagpieken de grindkoffers het water niet aan kunnen is iets groter dan in de huidige situatie met onbebouwd agrarisch gebied. Maar de hoeveelheid open water die is voorzien, compenseert deze belasting ruimschoots. Geadviseerd wordt om enkele voorzieningen te treffen om eventuele toch nog overvloedige neerslag te geleiden naar het open water en kleine inzakgebieden.
5. Het vuile water wordt via een IBA (individuele behandeling van afvalwater) verwerkt. De wijze waarop dit wordt vormgegeven wordt later bepaald.
6. Uit bodemonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van grond- en grondwaterverontreiniging die nadere actie behoeft. Een grondwaterverontreiniging met nikkel boven de interventiewaarde ligt net ten westen van het plangebied en er wordt van uitgegaan dat deze een natuurlijke oorzaak heeft.

5. Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven aan welke onderwerpen in de toelichting bij een bestemmingsplan in ieder geval aandacht moet worden besteed. Dit betreft onder andere de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken.

5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief en komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het concept en het bestaansrecht van Pukkemuk hebben zich in de praktijk bewezen. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden waarop de uitbreiding gerealiseerd wordt en deze worden voor dat doel ingebracht. Er hoeven dus geen investeringen te worden gedaan om gronden te verwerven. De uitbreiding van de voorzieningen voor de dagrecreatie vindt gespreid plaats gedurende de bestemmingsplanperiode, de temporisering is mede afhankelijk van de marktsituatie. Dit geldt ook voor het realiseren van de voorzieningen voor verblijfsrecreatie.

Voor zo ver de financiering niet uit eigen middelen plaatsvindt, heeft de initiatiefnemer afspraken gemaakt met externe financiers die de plannen onderschrijven en ondersteunen.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken zoals voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure is geregeld. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

In de anterieure overeenkomst wordt ook een artikel opgenomen inzake mogelijke planschade. Deze regeling vloeit voort uit artikel 6.4a van genoemde wet op grond waarvan de gemeente Dongen eventuele planschadeclaims kan verhalen op de initiatiefnemer.

5.2 Overleg met overheidsinstanties

5.2.1. Algemeen

Al in een vroegtijdig stadium, te beginnen in 2014 heeft overleg plaatsgevonden van vertegenwoordigers van Pukkemuk met medewerkers van gemeente, provincie en waterschap Brabantse Delta.

Burgemeester en wethouders van Dongen hebben in 2014 en 2015 schriftelijk aangegeven in principe in te kunnen stemmen met de uitbreiding mits de aanvaardbaarheid/ haalbaarheid uit ruimtelijke en milieuhygiënisch oogpunt kan worden aangetoond.

Medewerkers van de provincie hebben in 2015 tijdens enkele ambtelijke overleggen aangegeven vanuit beleidsmatig oogpunt waaronder de Verordening ruimte 2014 geen overwegende bezwaren te hebben.

Bij brief van 4 april 2017 kenmerk C2203477/4159676 hebben gedeputeerde staten schriftelijk aangegeven in principe te kunnen instemmen met het toegezonden concept- voorontwerp- bestemmingsplan. In de brief zijn opmerkingen gemaakt met betrekking tot de volgende onderwerpen:

1. Woon- en leefklimaat

Er is speciaal aandacht gevraagd voor het woon- en leefklimaat met name vanwege het aspect volksgezondheid in relatie tot de aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving. Naar aanleiding hiervan heeft een endotoxine- onderzoek plaatsgevonden en is de GGD gevraagd om advies uit te brengen.

2. Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing

Er is nader inzicht gevraagd in de landschappelijke inpassing en in de wijze waarop inhoud wordt gegeven aan de verplichting om te investeren in ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals is voorgeschreven in artikel 3 van de verordening.

3. Natuur Netwerk Brabant

In het bestemmingsplan moet explicieter worden aangegeven hoe de ecologische stapsteen gerealiseerd wordt en in de toekomst gehandhaafd blijft.

Reactie

Deze punten zijn verwerkt in het voorontwerp- bestemmingsplan van oktober 2017 dat voorwerp van inspraak is geweest conform de inspraakverordening van de gemeente.

Waterschap

Met het waterschap is met name gesproken over de bijdrage die het project kan leveren aan het versterken van de natte ecologische verbindingzone door het realiseren van een stapsteen op het terrein voor verblijfsrecreatie. Dit heeft geleid tot een door het waterschap goedgekeurd inrichtingsplan voor dit perceel.

Rapport GGD

Op verzoek van de gemeente Dongen heeft de GGD, Team Gezondheid, Milieu en Veiligheid een gezondheidskundige beoordeling gegeven van de uitbreidingsplannen van Pukkemuk. De bevindingen zijn neergelegd in de brief d.d. 28 juni 2017 kenmerk UIT-17038706 aan het college van burgemeester en wethouders. Deze brief is als bijlage toegevoegd aan deze Toelichting.

Ten aanzien van de aspecten geur en luchtkwaliteit (fijnstof) onderschrijft de GGD de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken dat er sprake zal zijn van een acceptabele situatie, het verwachte aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding in aanmerking genomen.

De op te richten recreatieverblijven liggen niet binnen de endotoxine richtafstand berekend op basis van de fijnstofemissie van de omliggende veehouderijen, ook niet na uitbreiding van een van de aangrenzende veehouderijen waar wordt overgeschakeld naar emissiearme stallen.

De dieren die op het eigen terrein worden gehouden kunnen een bron zijn van infectieziekten die overgaan van dier op mens (zoönosen). Pukkemuk beschikt al een aantal jaren over een zoönosekeurmerk zoals door de GGD wordt geadviseerd.

5.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De provincie Noord- Brabant en het waterschap Brabantse Delta hebben schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Deze reacties en het antwoord hierop van de gemeente Dongen zijn opgenomen in de Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Partiële herziening van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied, recreatieboerderij Pukkemuk. Deze nota is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Reactie provincie

De belangrijkste aanpassingen naar aanleiding van de reactie van de provincie zijn:

1. de berekening van de investering ruimtelijke kwaliteit is verder uitgewerkt;
2. de regeling voor de ecologische stapsteen is aangepast/ aangescherpt.

Reactie waterschap

De waterparagraaf in de toelichting en de onderliggende watertoets zijn aangepast.

5.3.Maatschappelijke uitvoerbaarheid/ Overleg met omwonenden

5.3.1. Informeel overleg

Er is in 2015 en 2016 twee keer een overleg geweest tussen vertegenwoordigers van Pukkemuk en de omwonenden die het meest betrokken zijn bij de uitbreiding van Pukkemuk. Dit betreft de exploitanten , tevens bewoners van de naast gelegen intensieve veehouderijen aan de Vaartweg die direct grenzen aan het bestaande bedrijf en de eigenaren van de (semi-) agrarische bedrijven met woning aan de Fazantenweg en de Kwartelweg. Laatst genoemde locaties liggen in de buurt van de beoogde uitbreiding van Pukkemuk.

Het overleg met de betrokkenen van de Vaartweg heeft plaatsgevonden op 16 maart 2016. Van dit overleg is een verslag opgemaakt en aan betrokkenen toegezonden. Bij dit overleg zijn betrokkenen bijgepraat over de stand van zaken. De belangrijkste vragen hadden betrekking op de toekomst van Pukkemuk op langere termijn, 'na het tijdperk van Leijssen' , en op de vraag hoe gewaarborgd is of wordt dat de uitbreiding van Pukkemuk geen belemmering zal vormen voor de exploitatiemogelijkheden van de beide bedrijven in de toekomst.

Wat de toekomstige situatie betreft is aangegeven dat Pukkemuk in de toekomst verder zal gaan als stichting met als doelstelling dat de normen, waarden, missies en visies van Pukkemuk zoals deze nu luiden ook in de toekomst gewaarborgd blijven.

Wat betreft de exploitatiemogelijkheden heeft de vertegenwoordiging van Pukkemuk duidelijk aangegeven dat men er aan hecht dat evenals dit in de huidige situatie het geval is de drie bedrijven zonder problemen over en weer kunnen blijven voortbestaan en dat Pukkemuk te allen tijde open staat voor overleg om dit te blijven bewerkstelligen. Verder is afgesproken dat Pukkemuk met de

gemeente contact zal opnemen over de mogelijkheid om dit uitgangspunt zo goed mogelijk te borgen. Dit punt komt aan het slot van deze paragraaf verder aan de orde.

Met de betrokkenen aan de Fazantenweg/ Kwartelweg is in mei 2015 een gesprek geweest, wat onder meer heeft geleid tot een schriftelijke reactie van hen, gedateerd 27 oktober 2015. In deze brief hebben zij aangegeven dat zij in ieder geval op de hoogte willen worden gehouden van de ontwikkelingen/ plannen van Pukkemuk. Verder hebben zij de volgende punten aangegeven:

1. Zij vinden dat de uitbreidingsplannen niet passen in de huidige omgeving/ bestemming van het gebied en dat de plannen een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben.
2. Zij willen nu en in de toekomst op geen enkele wijze beperkt worden in de uitoefening van hun bedrijven.
3. Een waardedaling van hun individuele bedrijven is voor hen niet acceptabel.

Naar aanleiding van deze brief heeft mevrouw Brabers namens Pukkemuk op 19 november 2015 een voorstel gedaan voor een vervolgoverleg. Dit vervolgoverleg is in 2015 niet meer mogelijk gebleken. In het voorjaar van 2016 is de draad weer opgepakt wat heeft geleid tot een overleg op 17 maart 2016. Tijdens dit overleg is bezorgdheid uitgesproken over mogelijke belemmeringen in de bedrijfsvoering en het mogelijk ontstaan van overlast onder andere door gedragingen van recreanten.

Ook is met nadruk aandacht gevraagd voor de mogelijkheid dat met name verblijfsrecreanten die hier ook voor hun rust komen, problemen zullen hebben met en bijgevolg gaan klagen over de bedrijfsactiviteiten op de percelen in de omgeving. Als voorbeelden werden genoemd geluidsoverlast door werkzaamheden als grondbewerking, bemesten, oogsten, aan- en afvoer van goederen, beregenen etc.

Als heel concreet punt is verder genoemd dat de beplanting in de groenstrook rondom het terrein voor verblijfsrecreatie niet mag leiden tot schaduwwerking op landbouwgronden en bebouwing, zoals kassen, in de omgeving.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt het volgende opgemerkt.

Een belangrijke waarborg voor de mogelijkheden van betrokkenen nu en in de toekomst is gelegen in een zorgvuldige voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan. Elders in deze toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de positie en de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven die in de buurt zijn gevestigd. Met name in paragraaf 4.4 is dit uitgebreid aan de orde gekomen.

Daar is onderbouwd dat de exploitatiemogelijkheden van de omliggende bedrijven niet nadelig worden beïnvloed door de uitbreiding van Pukkemuk en dat deze ook geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu oplevert. Er is en blijft naar objectieve maatstaven sprake van een planologisch aanvaardbare situatie. De enkele verwachting dat toekomstige recreanten mogelijk voor overlast zorgen of wellicht gaan klagen over overlast als gevolg van werkzaamheden op het land of op de bedrijfslocaties zelf levert geen grond op om van de ontwikkeling af te zien.

Als er onverhoopt sprake zou zijn van waardevermindering van onroerende zaken, kan een beroep worden gedaan op de regeling van artikel 6.1, tegemoetkoming in planschade.

5.3.2. Inspraakprocedure

Op de voorgenomen uitbreiding van Pukkemuk zoals in dit voorontwerp- bestemmingsplan is omschreven wordt de Inspraakverordening Dongen 2007 toegepast. In artikel 4 van deze verordening is bepaald dat de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Om hieraan te voldoen is het voorontwerp- bestemmingsplan met bijlagen met ingang van 20 oktober 2017 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Op 8 november 2017 is een inspraakavond gehouden bij Pukkemuk. Op deze avond hebben vertegenwoordigers van Pukkemuk en van de gemeente een toelichting gegeven op de plannen en de procedure. Verder zijn diverse vragen beantwoord. Er zijn verder negen schriftelijke inspraakreacties ingediend.

Voor een zakelijke weergave van hetgeen op de inspraakavond aan de orde is geweest alsmede een samenvatting van de inspraakreacties en de reactie hierop wordt verwezen naar de Nota van inspraak en overleg voorontwerp Partiële herziening van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied, recreatieboerderij Pukkemuk.

Mede naar aanleiding van deze reacties is de toelichting op enkele punten aangepast waarbij het accent ligt op verduidelijking van bepaalde onderdelen waardoor belanghebbenden een beter beeld krijgen van het plan en een beter inzicht in de mogelijke gevolgen ervan ten opzichte van hen.

6. Juridische aspecten

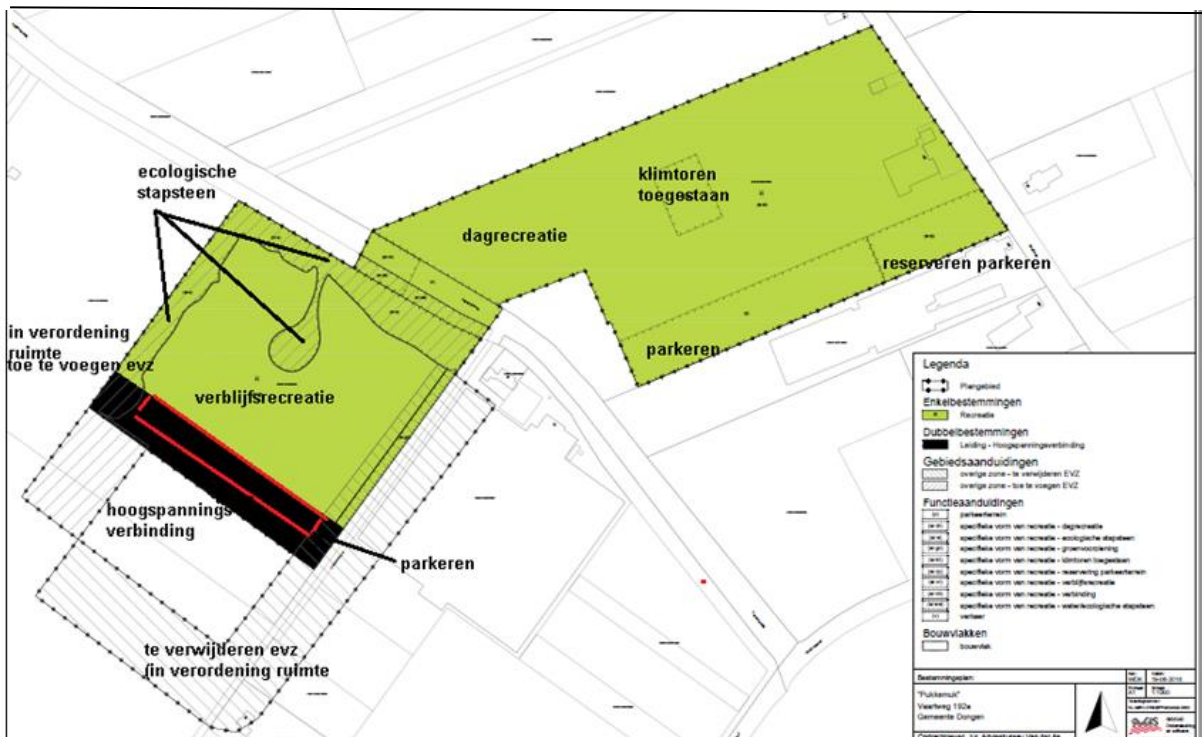
6.1 Algemeen

Het betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied dat de gemeenteraad op 5 november 2009 heeft vastgesteld. Met de planopzet wordt zo veel mogelijk aangesloten op de systematiek van het plan buitengebied. Er moet echter rekening worden gehouden met enkele wijzigingen in de regelgeving waaronder de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening. En zo is inmiddels niet meer de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008 van toepassing maar de SVBP 2012 die in het onderhavige plan is aangehouden. In deze standaard zijn bindende afspraken vastgelegd voor de opbouw en de verbeelding van bestemmingsplannen.

De regels van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied die relevant zijn voor het onderhavige plan, worden integraal overgenomen. Dit geldt ook voor de begripsbepalingen met dien verstande dat om overbodigheden te voorkomen, alleen die begrippen zijn opgenomen die daadwerkelijk in de regels voorkomen. Verder is de terminologie waar nodig aangepast aan de huidige inzichten en regelgeving zoals het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de beeldvorming is hieronder de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen met daarop aangegeven de bestemmingen en aanduidingen. De verbeelding en de benamingen zijn conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) opgesteld.

Onderstaande figuur geeft de verbeelding weer met daarin aangegeven de verschillende hoofdfuncties. De gebiedsaanduidingen 'te verwijderen evz' en 'toe te voegen evz' worden uitsluitend in het ontwerp- bestemmingsplan opgenomen in verband met het eerder in deze toelichting omschreven verzoek van de gemeente Dongen aan gedeputeerde staten om de begrenzing van het tracé Natuur Netwerk Brabant- ecologische verbindingszone vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan te wijzigen conform deze gebiedsaanduidingen.



6.2.Regels

De indeling van de regels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De begrippen met inhoudelijke betekenis die in de regels voorkomen worden in artikel 1 gedefinieerd terwijl in artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze er in voorkomende gevallen moet worden gemeten. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied met dien verstande dat enkele nieuwe bepalingen die voor het onderhavige plan van belang zijn, zijn toegevoegd. Dit is mogelijk omdat het gaat om een op zich zelf staand bestemmingsplan.

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze bestemmingsregels regelen het toegestane gebruik van gronden en gebouwen. Verder geven zij een regeling voor de toegestane bebouwing (oppervlakte, inhoud, hoogte, situering) op de gronden met de aangegeven bestemmingen.

Om de eenheid van het project te benadrukken is er voor gekozen om één bestemming Recreatie toe te kennen, met daarin opgenomen de diverse functies die binnen de verschillende onderdelen van toepassing zijn.

Artikel 3 Recreatie

Deze bestemming bevat meerdere functie- aanduidingen. Dit zijn aanduidingen die een nadere precisering geven voor de verschillende onderdelen binnen deze bestemming. Deze onderdelen zijn op de verbeelding aangegeven en in de regels nader uitgewerkt. Het betreft de volgende aanduidingen:

- Dagrecreatie, voor het terrein ten oosten van de Fazantenweg
- Verblijfsrecreatie, voor een deel van het terrein(middengebied) ten westen van de Fazantenweg
- Parkeerterrein, voor een gedeelte van zowel het dagrecreatie- als het verblijfsrecreatieterrein.
- Klimtoren toegestaan: binnen deze zone is een klimtoren toegestaan met een hoogte van maximaal 20 meter.
- Ecologische stapsteen, voor een deel van het verblijfsrecreatieterrein (deel randzone en centraal deel)
- Groenvoorziening, voor een deel van het verblijfsrecreatieterrein (randzone) .
- Verkeer, voor de Fazantenweg
- Water/ ecologische stapsteen, voor de Fazantenloop
- Verbinding, voor een deel van de Fazantenweg en de Fazantenloop

De bebouwingsmogelijkheden op het dagrecreatieterrein worden alleen verbaal geregeld door middel van maatvoerings- en situeringsbepalingen in de regels terwijl voor het verblijfsrecreatieterrein een bouwvlak is opgenomen aangevuld met enkele bepalingen in de regels.

Alleen op het dagrecreatieterrein zijn twee bedrijfswoningen als zodanig bestemd.

De gronden met de aanduiding 'groenvoorziening' worden ingericht voor de landschappelijke inpassing van het terrein voor verblijfsrecreatie. Bij de gronden met de aanduiding 'ecologische stapsteen' staat het realiseren van de ecologische stapsteen voorop en de gebruiksmogelijkheden zijn hierop afgestemd en hiertoe beperkt.

De regels voor deze bestemming zijn voor zo ver relevant, overgenomen uit de bestemmingen Recreatie, Verkeer en Water uit het bestemmingsplan Dongen Buitengebied.

Artikel 4 Hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemming beslaat een deel van het terrein voor verblijfsrecreatie. De onderliggende bestemming en aanduidingen blijven van toepassing maar bij ontwikkelingen conform die bestemming en aanduidingen moet ook altijd het belang van de hoogspanningsverbinding worden afgewogen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze algemene regels gelden voor alle bestemmingen en zij worden in voorkomende gevallen toegepast. Dit zijn de gebruikelijke regels, overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied.

Artikel 7, Algemene aanduidingsregels is in het ontwerp- bestemmingsplan opgenomen om te voldoen aan artikel 38.5 juncto artikel 11.2 van de Verordening ruimte Noord- Brabant. Het artikel

heeft uitsluitend betrekking op de aanduidingen 'overige zone- toe te voegen evz' en 'overige zone- te verwijderen evz', die op de verbeelding zijn aangegeven.

Artikel 5	Anti- dubbeltelregel
Artikel 6	Algemene bouwregels
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels
Artikel 10	Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 bevat het overgangsrecht dat van toepassing is op bestaand gebruik en bebouwing die afwijken van het plan en die onder bepaalde voorwaarden mogen worden voortgezet c.q. gehandhaafd. De formulering van het overgangsrecht is voorgeschreven in paragraaf 3.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel geeft aan hoe het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 11	Overgangsrecht
Artikel 12	Slotregel