

Dongen, 7 februari 2019

Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00055374
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	Maas Boonekamp

Besluitvormende raadsvergadering	14 maart 2019
Voorstel tot	het vaststellen van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Dongen, recreatieboerderij Pukkemuk

Programma 3 WONEN

3.1 Thema Omgevingsbeleid

Wat willen we bereiken?

Recreatieboerderij Pukkemuk wil haar activiteiten uitbreiden op het gebied van dagrecreatie en op het gebied van verblijfsrecreatie. Met deze ontwikkeling schaaft Pukkemuk zich bij overige ontwikkelingen in de regio Hart van Brabant die er toe bijdragen dat de regio zich steeds meer profileert als de Leisure regio.

Wat gaan we daar voor doen?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Dongen, recreatieboerderij Pukkemuk wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

De ontwikkeling betekent een uitbreiding van de dagrecreatie op het perceel aan de Vaartweg en een verplaatsing van de dagrecreatie naar aanliggend perceel aan de Fazantenweg. Het initiatief is getoetst aan de Nota Vitaal Buitengebied. Voorts zijn alle noodzakelijke onderzoeken verricht, waaruit blijkt dat het initiatief mogelijk is. Met deze ontwikkeling wordt tevens een stapsteen gerealiseerd dat deel uitmaakt van de ecologische verbindingszone. De ontwikkeling vindt plaats op duurzame wijze. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 november 2018 tot en met 27 december 2018. Aan deze terinzagelegging is een vormvrije mer-beoordeling voorafgegaan. Vanuit de voorbereidende rol heeft het college van burgemeester en wethouders daarover een besluit genomen.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien in het document 'Nota van zienswijzen'.

Het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Besluit

1. De Nota van zienswijzen met de daarin opgenomen reacties en conclusies vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, recreatieboerderij Pukkemuk, in overeenstemming met de lijst van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
3. met deze vaststelling tevens de vormvrije m.e.r.-beoordeling van het college d.d. 13 november 2018 te bevestigen;
4. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 1 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij nieuwe ontwikkelingen op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
5. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

1. Aanleiding

De heer H. van Leijssen, initiatiefnemer van recreatieboerderij Pukkemuk heeft verzocht om het mogelijk te maken dat zijn bedrijf zich kan ontwikkelen zodat er sprake blijft van een toekomstbestendig bedrijf. De bedoeling is om de dagrecreatie te vergroten op het huidige terrein en de nachtrecreatie te verplaatsen en te vergroten naar het perceel dat in het verlengde van het huidige terrein ligt, aan de andere zijde van de Fazantenweg.

2. Bestuurlijk kader

- **Wettelijk kader** (relevante landelijke wet- en regelgeving)

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht,

- **Bestuurlijk** (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)

Bestemmingsplan Buitengebied Dongen

Nota Vitaal Buitengebied

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- **Probleembeschrijving**

De ontwikkeling van Pukkemuk zoals die thans wordt voorgesteld is ook een bestuurlijk gedragen initiatief. Het principeverzoek dat namens Pukkemuk in 2014 is ingediend, is door ons positief benaderd. Daarbij hebben wij overwogen dat de regio Hart van Brabant zich sterker wil profileren als Leisure regio waarin ontwikkelingen op recreatie-toeristisch gebied wenselijk zijn. De in 2014 vastgestelde Nota Vitaal Buitengebied geeft ook het lokale beoordelingskader aan, waaraan ontwikkelingen die wenselijk zijn, maar afwijken van het geldende planologisch kader (het bestemmingsplan) kunnen worden beoordeeld op haalbaarheid. Uitgangspunten zijn voor ons geweest dat er geen belemmeringen mogen ontstaan voor agrarische belangen/ontwikkelingen, dat er sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ontwikkeling en dat er sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

- **Beleidsruimte voor de gemeente**

Het primaat van regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening ligt bij de gemeenteraad. Bij het formuleren en uitvoeren van ruimtelijk beleid is de gemeentelijke beleidsvrijheid behoorlijk ruim. Wel moet rekening gehouden worden met rijks- en provinciaal beleid.

4. Financiën

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken en rapportages en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventueel toegekende planschadeclaims en eventueel te treffen voorzieningen in het openbaar gebied die het gevolg zijn van de ontwikkeling, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

5. Juridische aspecten

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad in beginsel verplicht om tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. In afwijking hiervan kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer op een andere wijze het kostenverhaal is verzekerd. Dat is hier het geval. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten die in het kostenverhaal voorziet.

Zoals u weet heeft het ontwerpbestemmingsplan twee keer ter inzage gelegen. Dat heeft te maken met een regeling vanuit de Wet milieubeheer en Besluit milieubeheer. In een aantal in de wet genoemde gevallen moet een milieueffectbeoordeling of milieueffectnotitie worden opgesteld. In die gevallen waarin het gelet op een geringere omvang van de ontwikkeling dan de wet aangeeft, een dergelijke beoordeling of notitie niet nodig is, dient een zogenoemde vormvrije milieueffectbeoordeling plaats te hebben. Die vormvrije beoordeling dient plaats te hebben voorafgaand aan de terinzagelegging. Dat was niet gebeurd. Vandaar dat een tweede terinzagelegging heeft plaatsgevonden. U treft de vormvrije milieueffectbeoordeling en ons besluit daarop bij de stukken die ter inzage liggen aan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen zijn beknopt zakelijk weergegeven en voorzien van een reactie, opgenomen in de Nota van zienswijzen.

In de zienswijzen wordt onder meer ingegaan op de gewenste ontwikkeling in relatie tot de regelgeving volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant, onduidelijkheid over nut en noodzaak, een recreatieve ontwikkeling als ongewenste functie in het (agrarisch) buitengebied, eventuele schade voor omliggende bedrijven, verkeers- en parkeerproblemen

6. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

7. Bestuurlijke afwegingen

Het plan van de initiatiefnemer om te willen uitbreiden, is in 2014 als een principeverzoek tot ons gekomen. Zoals wij hierboven al schreven hebben wij het verzoek positief benaderd, met de genoemde uitgangspunten.

In de jaren die er op volgden, is regelmatig overleg gevoerd met de initiatiefnemer en de provincie Noord-Brabant.

Wij hebben uw raad in de afgelopen jaren aan de hand van raadsinformatiebrieven geïnformeerd over de stand van zaken van dat moment.

Het plan omvat uitbreiding van de bestaande dagrecreatie die gericht is op kinderen. In verband daarmee is het de bedoeling dat de nu aanwezige verblijfsrecreatie wordt verplaatst en uitgebreid naar het perceel in het verlengde van het huidige perceel aan de andere kant van de Fazantenweg. De uitbreiding van de verblijfsaccommodatie heeft er toe geleid dat de initiatiefnemer een plan heeft opgesteld voor het realiseren van een restaurant en enkele bowlingbanen. Daarmee worden meer mogelijkheden voor ontspanning aan de verblijfgasten geboden. Binnen de randvoorwaarde dat er geen aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving ontstaat, is het toegestaan dat ook passanten of andere bezoekers van buitenaf (d.w.z. geen bezoekers van de dagrecreatie of verblijfsrecreanten) van die faciliteiten gebruik kunnen maken. Er zijn gedegen onderzoeken verricht, waaruit moet blijken of de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren zijn.

Toetsing aan de Notitie Vitaal Buitengebied

In deze notitie, die in 2014 is vastgesteld, is ingegaan op de maatschappelijke ontwikkelingen van de laatste tijd, die laten zien dat het buitengebied door steeds meer functies wordt gebruikt dan alleen de agrarische functie. In het bestemmingsplan Buitengebied Dongen (2009) is beleid voor nieuwe economische dragers opgesteld en in regels vertaald. Dat beleid beperkt zich tot strikt gelimiteerde ontwikkelingsmogelijkheden van relatief beperkte omvang. Inmiddels is het provinciaal beleid voor nieuwe economische ontwikkelingen verruimd. De Notitie Vitaal Buitengebied haakt daar ook op in.

Een initiatief voor een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied wordt getoetst aan de volgende stappen:

Stap 1: Past het initiatief in het bestemmingsplan?

Stap 2: Past het initiatief op de locatie?

Stap 3: Past de functie bij de omgevingsaspecten van de locatie?

Stap 4: Is sprake van een goede landschappelijke inpassing?

Stap 5: Is sprake van meerwaarde van het gebied?

Het antwoord op stap 1 is in dit geval 'nee' waardoor de daarop volgende stappen zijn doorlopen.

De stappen 2 tot en met 5 zijn van een goede onderbouwing voorzien. Daarmee is daarom sprake van 'Groen licht', zodat het initiatief kan worden geborgd via een partiële herziening van het bestemmingsplan. Die onderbouwing is ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is specifiek opgesteld voor recreatieboerderij Pukkemuk. In de toelichting is uitvoerig toegelicht welke onderzoeken zijn verricht. Die onderzoeken zijn als bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd, waarvan we op de volgende kort ingaan:

- Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege Pukkemuk.

Het akoestisch onderzoek wijst uit dat de geluidnormen niet worden overschreden.

- Externe veiligheid
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. Vooral naar de aanwezigheid van de buisleidingen in de omgeving is uitgebreid onderzoek gedaan. Overleg is gepleegd met de Gasunie en de Veiligheidsregio Midden en West Brabant. In het onderzoek dat heeft plaatsgevonden, is aangetoond dat de aspecten waar het uit het oogpunt van externe veiligheid om gaat - te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vanwege de hogedrukaardgasleiding - aan de normen voldoen. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke veiligheidsbeleid.
- Geuronderzoek uitbreiding Pukkemuk en gezondheidkundige beoordeling GGD
De huidige situatie heeft al bewezen dat een recreatieve functie en naastgelegen intensieve veehouderijen heel goed naast elkaar kunnen functioneren. De uitbreiding van Pukkemuk is zorgvuldig beoordeeld vanuit het uitgangspunt dat er geen belemmeringen mogen ontstaan voor de agrarische belangen. In verband daarmee is het onderzoek gebaseerd op de maximale uitbreidingsmogelijkheden van de direct naastgelegen intensieve veehouderijen en de verder gelegen agrarische bedrijven. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Het geuronderzoek is ten opzichte van het geuronderzoek, dat bij het ontwerpplan ter inzage gelegd, gewijzigd. Het nieuwe geuronderzoek houdt rekening met gewijzigd beleid ten aanzien van biologische luchtwassers.
- Rapportage luchtkwaliteit
Bij de beoordeling omtrent luchtkwaliteit wordt het criterium "niet in betekende mate" gehanteerd. De nieuwe ontwikkelingen leiden tot een toename van het verkeer, maar die toename is niet zodanig dat de normen van de Wet luchtkwaliteit wordt overschreden. De grens van het criterium "niet in betekende mate" wordt niet overschreden.
- Watertoets
Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater wordt uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Bij de uitvoering van de plannen zal hieraan voldaan moeten worden een en ander ook volgens de regelgeving in de Keur van het waterschap.
- Quick scan flora en fauna
Geen bijzonderheden

Kwaliteitsverbetering landschap; realiseren ecologische stapsteen.

Het toevoegen van bebouwing dient gecompenseerd te worden door maatregelen te treffen die betrekking hebben op landschappelijke inpassing, al dan niet gepaard gaande met maatregelen die leiden tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt hoe met dit soort situaties omgegaan wordt. De ontwikkeling van Pukkemuk is dusdanig van omvang dat naast landschappelijke inpassing ook kwaliteitsverbetering dient te worden toegepast. Het landschapsinrichtingsplan dat als bijlage bij de planregels is toegevoegd, is besproken met de provincie en akkoord bevonden.

De bijdrage die daarvoor is berekend, is dusdanig dat dit niet in zijn geheel ter plaatse kan worden gerealiseerd. Aanvullend wordt een bedrag van € 38.525,87 gestort bij de gemeente om aan te wenden voor kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Met de realisering van dit plan wordt ook een ecologische stapsteen gerealiseerd, die deel gaat uitmaken van de ecologische verbindingzone. Dit plan is in nauw overleg met het waterschap ontwikkeld. Het Groen Ontwikkelfonds Brabant heeft een subsidie daarvoor in het vooruitzicht gesteld. Er resteert een bijdrage van € 18.198,34 dat door de initiatiefnemer van Pukkemuk wordt betaald.

Ten behoeve van het realiseren van de ecologische stapsteen dient de kaart behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant te worden aangepast. Een aanvraag om de begrenzing aan te passen aan het plan is op 9 januari 2019 ingediend bij de provincie. Hierover is van te voren overleg gevoerd met de provincie. Gedeputeerde Staten hebben op 19 februari 2019 besloten om in overeenstemming met de aanvraag, de kaart aan te passen

Wettelijke procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 november 2018 tot en met 27 december 2018. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen liggen voor u ter inzage. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is een Nota van zienswijzen opgesteld. U treft die Nota aan in de bijlagen. In de nota zijn de zienswijzen beknopt weergegeven. Op de zienswijzen is een reactie opgesteld. Elke reactie eindigt met een conclusie of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Een enkele zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan. Het aanvullen van de toelichting op een bestemmingsplan is geen wijziging in juridische zin ingevolge de Wet ruimtelijke ordening.

Ambtshalve wijzigingen

In het kader van de vaststellingsprocedure is ambtshalve geconstateerd dat, naast de aanpassingen in de toelichting als gevolg van de zienswijzen, een aanpassing in de planregels gewenst is. Deze aanpassing heeft te maken met feit, dat op de verbeelding geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen. Onder punt 4 van de 'Nota van zienswijzen' is deze ambtshalve aanpassing beschreven. Op de betreffende punten wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

8. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

9. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. De Nota van zienswijzen met de daarin opgenomen reacties en conclusies vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, recreatieboerderij Pukkemuk, in overeenstemming met de lijst van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
3. met deze vaststelling tevens de vormvrije m.e.r.-beoordeling van het college d.d. 13 november 2018 te bevestigen;
4. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 1 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij nieuwe ontwikkelingen op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
5. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,
De secretaris,

Mr. H.L.M. van Noort

Bijlagen

- Concept besluit
- vast te stellen bestemmingsplan

De burgemeester,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 7 februari 2019

Overwegende, dat met ingang van 16 november 2018 het ontwerpbestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied, recreatieboerderij Pukkemuk gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

Dat binnen deze termijn drie zienswijzen zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn;

Dat de gemeenteraad zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen, kan verenigen;

Gelet op: artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. De Nota van zienswijzen met de daarin opgenomen reacties en conclusies vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, recreatieboerderij Pukkemuk, in overeenstemming met de lijst van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
3. met deze vaststelling vormvrije m.e.r.-beoordeling van het college d.d. 13 november 2018 te bevestigen;
4. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 1 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij nieuwe ontwikkelingen op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
5. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Dongen, 14 maart 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

griffier,

C.M.S. Visser, Msc

RAADSVERGADERING						
	VPD	PvdA	CDA	VVD	D66	OvD
VOOR	7	3	2	3	3	2
TEGEN						
Aangenomen/ verworpen/aangehouden						