

Dongen

Bestemmingsplan 'Partiële herziening van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied, recreatieboerderij Pukkemuk'

Nota van zienswijzen en (ambtshalve) aanpassingen inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied, recreatieboerderij Pukkemuk'

1. Inleiding

In dit document worden de zienswijzen behandeld die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Van elke zienswijze wordt een samenvatting gegeven maar dat wil niet zeggen dat punten die in de samenvatting niet expliciet worden genoemd, onbesproken blijven, integendeel de zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

Inhoud:

1. Inleiding
2. Ter visie legging ontwerp- bestemmingsplan en ingediende zienswijzen
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen
4. (Ambtshalve) aanpassingen

2. Ter visie legging ontwerp- bestemmingsplan en ingediende zienswijzen

Het ontwerp- bestemmingsplan heeft in eerste instantie met ingang van 24 augustus tot en met 4 oktober 2018 ter inzage gelegen. De openbare bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op 23 augustus 2018. Op dezelfde datum heeft de gemeente bij belanghebbenden in de omgeving een informatiebrief bezorgd. Er zijn tijdig vier zienswijzen ingediend.

Mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders geconstateerd dat weliswaar in het ontwerp- bestemmingsplan alle relevante milieu hygiënische aspecten zijn beoordeeld en afgewogen maar dat abusievelijk geen besluit als bedoeld in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer is genomen. Dit betreft het besluit inzake de vraag of op het project een m.e.r. - beoordelingsplicht van toepassing is.

De uitbreiding van Pukkemuk betreft een uitbreiding van zowel het onderdeel dagrecreatie als verblijfsrecreatie. In onderdeel D.10 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 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 waarden worden in dit geval niet overschreden maar omdat het gaat om indicatieve waarden in plaats van harde drempelwaarden moet op grond van de regelgeving toch onderzocht worden of er desondanks sprake kan zijn van zodanig nadelige gevolgen voor het milieu dat een

milieueffectrapportage noodzakelijk is. Voor een dergelijk onderzoek wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gebruikt.

In dat kader heeft de initiatiefnemer de 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling uitbreiding Recreatieboerderij Pukkemuk' ter beoordeling aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders van Dongen. In de Aanmeldnotitie is mede op basis van de al in een eerder stadium verrichte onderzoeken en rapportages verantwoord dat de voorziene milieugevolgen van het project niet van dien aard en omvang zijn dat een milieueffectrapportage noodzakelijk is. Burgemeester en wethouders hebben op 13 november 2018 dienovereenkomstig besloten. De Toelichting van het ontwerp- bestemmingsplan is hierop aangepast.

Het aldus aangepaste ontwerp- bestemmingsplan is met ingang van 16 november 2018 voor zes weken ter inzage gelegd. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 15 november 2018. In deze bekendmaking is tevens melding gemaakt van het besluit van burgemeester en wethouders inzake de vormvrije m.e.r. beoordeling.

Voor de datum van de bekendmaking heeft de gemeente bij belanghebbenden in de omgeving een informatiebrief bezorgd.

De indieners van de vier binnen de eerste termijn van ter visie legging kenbaar gemaakte zienswijzen zijn per e-mail op de hoogte gesteld van het voorgaande waarbij aan hen is medegedeeld dat zij kunnen volstaan met de mededeling dat zij de zienswijze wensen te handhaven maar dat het hen uiteraard vrij staat om een nieuwe zienswijze of een aanvulling in te dienen.

De volgende drie indieners hebben binnen de termijn en dus tijdig gereageerd:

1. Mr. F.A. Pommer, Hekkelman advocaten | notarissen, Postbus 1094, 6501 BB Nijmegen, namens familie R. van Leeuwen, Fazantenweg 50, 5106 RC Dongen, bij brief van 3 oktober 2018. De in eerste instantie ingediende zienswijze wordt integraal herhaald en er wordt een nieuw onderdeel aan toegevoegd dat betrekking heeft op de vormvrije m.e.r. beoordeling.
2. Mr. drs. C.R. Jansen, Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn, namens A.J.P.M. de Jong van de Jong V.O.F., Kwartelweg 1, 5105 BA , Dongen, bij brief van 26 november 2018 zaaknummer R211721645. De in eerste instantie ingediende zienswijze dient als integraal herhaald te worden beschouwd.
3. Stichting Behoud de Goeije Akkers, per e-mail d.d. 27 december 2018, info@stichtingbehouddegoeijeakkers.nl. De in eerste instantie ingediende zienswijze wordt integraal herhaald en er wordt een nieuw onderdeel aan toegevoegd dat betrekking heeft op de vormvrije m.e.r. beoordeling.

Het college van gedeputeerde staten had in eerste instantie een zienswijze ingediend met betrekking tot de wijze waarop bij dit plan invulling wordt gegeven aan de investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering die op grond van de provinciale Verordening ruimte is vereist.

Op 18 december 2018 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van provincie, gemeente en de initiatiefnemer. De conclusie van dit overleg is geweest dat de provincie instemt met de wijze waarop bij dit bestemmingsplan invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing en de investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Gedeputeerde staten hebben geen aanleiding meer gezien om hun aanvankelijk ingediende zienswijze te handhaven of aan te vullen.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

3.1 Algemene opmerkingen naar aanleiding van zienswijzen

Het ontwerp- bestemmingsplan bevat de bestemmingen, bouw- en gebruiksregels en ontwikkelingsmogelijkheden voor de recreatieboerderij Pukkemuk in de omvang zoals deze op basis van het nieuwe bestemmingsplan maximaal mogelijk zijn.

In dit verband is het volgende van belang. In de zienswijzen worden soms punten genoemd die niet enkel betrekking hebben op de beoogde uitbreiding maar die (tevens) gericht zijn op de reeds bestaande situatie c.q. de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan al biedt. Voor de goede orde wordt hierbij aangetekend dat er rekening mee moet worden gehouden dat ruimtelijke en milieu- aspecten als verkeersbewegingen, parkeren, geluid en geur al een rol hebben gespeeld in de afweging die heeft geleid tot het nu geldende bestemmingsplan. Deze afweging en de mogelijkheden die het geldende plan biedt, staan niet meer ter discussie, het gaat in deze procedure om de nieuwe elementen die met dit nieuwe bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Daarnaast worden soms punten genoemd die vooral zijn ingegeven door een bepaald verwachtingspatroon omtrent (mogelijk overlast gevend) gedrag van gebruikers van de recreatieve faciliteiten. Daarnaast worden ook punten genoemd waarvoor in het kader van een bestemmingsplan geen regels gesteld kunnen worden maar waarop andere meer gedetailleerde regelgeving van toepassing is, zoals de milieuwetgeving en de algemene plaatselijke verordening.

Van de gemeente kan niet verwacht worden dat wordt afgezien van de vaststelling van een bestemmingsplan om tegemoet te komen aan de vrees van de indieners van zienswijzen dat er in de toekomst op of nabij het nieuwe recreatieterrein door de gebruikers ervan mogelijk activiteiten plaatsvinden of handelingen worden verricht die hun niet welgevallig zijn of mogelijk schade of overlast veroorzaken. Ook het omgekeerde is van toepassing: er is geen reden om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan omdat de indieners bang zijn dat handelingen/ activiteiten die zij gewend zijn te verrichten bij de toekomstige gebruikers van het recreatieterrein op onbegrip of bezwaren stuiten en dat zij daar mogelijk op worden aangesproken.

3.2 Mr. F.A. Pommer, Hekkelman advocaten | notarissen, Postbus 1094, 6501 BB Nijmegen, namens familie R. van Leeuwen.

1. Vormvrije m.e.r. beoordeling

Opgemerkt wordt dat het op 13 november 2018 genomen m.e.r. beoordelingsbesluit ontbreekt bij de (digitaal) ter inzage gelegde stukken. Op grond van artikel 7.17, vijfde lid, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer (Wm) dient het beoordelingsbesluit echter ter inzage te liggen.

De aanmeldnotitie gaat uit van onzekere toekomstige omstandigheden. Het plangebied is gelegen nabij een gevoelig gebied als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Het plangebied grenst namelijk aan een ecologische verbindingszone (evz), die onderdeel is van het Natuur Netwerk Brabant. In de aanmeldnotitie is gesteld dat met deze evz rekening wordt gehouden door de aanleg van een ecologische stapsteen. De begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant zal in verband hiermee worden gewijzigd.

Maar niet de gemeente is in deze het bevoegd gezag maar het college van gedeputeerde staten en het is nog onduidelijk of en zo ja binnen welke termijn dit college de begrenzing zal aanpassen.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk dat het overgrote deel van het perceel wordt verhard. Er is namelijk slechts een zeer beperkt verbod voor het aanbrengen van verhardingen opgenomen, hierbij wordt verwezen naar artikel 3.5.1. Aanlegverbod. Deze bepaling maakt het mogelijk dat de gronden buiten de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie- groenvoorziening' of 'specifieke vorm van recreatie- ecologische stapsteen' zonder vergunning kunnen worden verhard. In het plan wordt onvoldoende gewaarborgd dat er zich geen problemen met de waterstand en de waterafvoer zullen voordoen. In de planregels is onvoldoende gewaarborgd dat de aanbevelingen uit de watertoets zullen worden uitgevoerd.

Client zal worden beperkt in de bedrijfsvoering van zijn glastuinbouwbedrijf omdat er op te korte afstand van de perceelsgrens (recreatie) woningen worden toegestaan. Volgens de VNG brochure geldt een richtafstand van 30 meter terwijl in dit geval woningen tot op 10 meter afstand zijn toegestaan. De gemeenteraad dient expliciet te motiveren waarom het aanhouden van een kleinere afstand hier acceptabel is. Hierbij verwijst indiener naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 26 september 2018 ECLI: NL: RVS:2018:3110.

Reactie

In de publicatie d.d. 15 november 2018 in de Staatscourant is onder andere aangegeven dat burgemeester en wethouders op 13 november 2018 het beoordelingsbesluit vormvrije m.e.r. beoordeling hebben genomen conform de conclusies in de ingediende meldnotitie. In het besluit zelf staat enkel dat het college op basis van de meldnotitie heeft besloten dat er geen m.e.r. procedure plaats heeft. Dit besluit is bekendgemaakt aan de initiatiefnemer.

In de Toelichting bij het ontwerp- bestemmingsplan is naar dit besluit verwezen terwijl de meldnotitie evenals alle andere bij het bestemmingsplan behorende stukken ter inzage is gelegd. De analoge stukken konden worden ingezien bij de balie Bouwen en Milieu in het gemeentehuis en de digitale stukken via www.ruimtelijkeplannen.nl en via [www.dongen.nl/ bestemmingsplannen](http://www.dongen.nl/bestemmingsplannen). De meldnotitie is abusievelijk niet toegevoegd aan de bestanden die op de gemeentelijke website waren geplaatst maar hierdoor is niemand in zijn belangen geschaad aangezien verder voldaan is aan alle wettelijke eisen ten aanzien van bekendmaking en beschikbaarstelling van stukken.

Zowel met het waterschap Brabantse Delta als met de provincie Noord- Brabant is vooroverleg gevoerd over dit bestemmingsplan inclusief de te realiseren ecologische stapsteen en de inpassing hiervan in het Natuur Netwerk Brabant. In een aanvulling per e-mail d.d. 19 april 2018 op de overlegreactie d.d. 20 december 2017 kenmerk C2216206/4277863 op het voorontwerp- bestemmingsplan heeft de provincie aangegeven dat de ligging c.q. begrenzing van de ecologische verbindingzone zoals deze in de Verordening ruimte is opgenomen nog moet worden afgestemd op de te realiseren ecologische stapsteen. Het voornemen tot deze aanpassing moet tot uitdrukking worden gebracht in het ter inzage te leggen ontwerp- bestemmingsplan.

Dit is gebeurd: de verbeelding van het ontwerp- bestemmingsplan is hierop aangepast en inmiddels heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2019 bij de provincie het verzoek ingediend om de begrenzing van de ecologische verbindingzone ter plaatse aan te passen, een en ander conform het bepaalde in de artikelen 11.2 en 38.5 van de Verordening ruimte. De gemeente mag er dan ook van uit gaan dat gedeputeerde staten dienovereenkomstig zullen besluiten.

In de Watertoets is voldoende duidelijk omschreven hoe het hydrologisch neutraal ontwikkelen van het terrein voor verblijfsrecreatie gestalte wordt gegeven en hoe de ecologische stapsteen waarin water een belangrijk element vormt, wordt gerealiseerd. Het Waterschap Brabantse Delta is nauw

betrokken bij de voorbereiding van de plannen. Voor enkele werkzaamheden is een watervergunning nodig en in dat kader kan het waterschap voorschriften stellen die het waterschap nodig acht.

In de regels is bepaald dat de minimum afstand van gebouwen tot de perceelsgrens van het terrein voor verblijfsrecreatie tenminste tien meter moet zijn. Dit betekent dat de afstand tot de kassen van de indiener van de zienswijzen tenminste 22 meter is. Zoals in de Toelichting is gemotiveerd is er sprake van een gemengd buitengebied met een diversiteit aan functies. In een gemengd gebied mogen volgens het stappenplan dat in de aangehaalde VNG brochure is opgenomen de richtafstanden die voor een rustig woongebied of rustig buitengebied gelden met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent concreet dat 30 meter mag worden teruggebracht tot 10 meter.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

NB. Wij hebben geconstateerd dat in artikel 3.2.2.1 van de regels wordt gerefereerd aan het bouwvlak, deze bepaling kan vervallen omdat er op de verbeelding geen bouwvlak is opgenomen maar in plaats daarvan een minimum afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens is bepaald wat enigszins flexibeler is dan een bouwvlak maar wat toch voldoende afstand tot functies in de omgeving veilig stelt.

Algemeen

In het onderdeel Inleiding geeft indiener een feitelijke beschrijving van zijn positie en die van het bedrijf van de familie van Leeuwen en van de ontwikkelingen die het onderhavige bestemmingsplan in afwijking van het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt.

Reactie

Deze feitelijke beschrijving geeft geen aanleiding tot reactie.

2. Ontwikkeling is in strijd met Verordening ruimte Noord-Brabant.

Met betrekking tot het plandeel dat ziet op het perceel aan de Fazantenweg waar de recreatiewoningen zijn gepland, is er sprake van strijd met de Verordening ruimte. Dit betreft namelijk een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.79 van de Verordening en het gaat bovendien om nieuwvestiging zoals omschreven in artikel 1.64. Dit is alleen toegestaan als er gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel..

Daarnaast moet een plan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpasbaarheid. Verder is er onvoldoende rekening gehouden met de omliggende agrarische bedrijven, naast het glastuinbouwbedrijf van indiener gaat het om twee intensieve veehouderijen en een rundveehouderij.

Het feit dat er volgens de plantoelichting sprake is van één bedrijf neemt niet weg dat er ten aanzien van het plandeel aan de Fazantenweg evident sprake is van nieuwvestiging.

Er is geen of althans onvoldoende onderzoek gedaan in hoeverre de verblijfsrecreatieve functie past binnen de omliggende functies, met name (intensieve) veehouderijen en glastuinbouw.

Reactie

De toets aan de Verordening ruimte Noord- Brabant is beschreven in paragraaf 3.2.2. van de Toelichting. De onderdelen van de Verordening ruimte waarnaar in de zienswijze wordt verwezen, zijn uiteraard ook bekend bij de gemeente Dongen .

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan die enkele jaren in beslag heeft genomen is onderkend dat er sprake is van een (fysieke) scheiding tussen het dagrecreatieve gedeelte zoals dit na de uitbreiding wordt begrensd en het perceel waar de verblijfsrecreatie is gepland. Deze scheiding bestaat uit een openbare weg met bermen, in eigendom bij de gemeente Dongen en een sloot die eigendom is van het waterschap Brabantse Delta.

Al in een vroeg stadium is overleg gepleegd met de provincie Noord-Brabant over de vraag of deze ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijke beleid met name in relatie tot het in de Verordening ruimte neergelegde uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik. Ingevolge artikel 3.1 van de verordening houdt dit uitgangspunt onder andere in dat voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, dat wil zeggen een bouwperceel waarbinnen het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100m² toestaat. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Artikel 1.89 van de verordening geeft aan dat onder uitbreiding wordt verstaan een vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak.

De beoogde ontwikkelingen bij Pukkemuk zijn aan te merken als uitbreiding van een bestaand recreatief bedrijf waarbij het bestaande bestemmingsvlak wordt vergroot. Wij wijzen met name naar de paragrafen 1.1., 2.2., 2.3 en 3.2.2 van de Toelichting. Wij voegen er nog aan toe dat er vanwege de nauwe functionele en organisatorische band ook in milieu hygiënisch opzicht sprake zal zijn van één inrichting in de zin van de Wet milieubeheer.

Zoals blijkt uit de in de Toelichting genoemde brief van gedeputeerde staten van 4 april 2017 stelt dit college zich op het standpunt dat de gekozen uitbreidingsrichting voorstelbaar is en aanvaardbaar wordt bevonden.

Bij brief van 20 december 2017 kenmerk C2216206/4277863 heeft het college zijn vooroverleg-reactie op het voorontwerp- bestemmingsplan gegeven. Gedeputeerde staten constateren in het onderdeel Planbeschrijving dat het voorontwerp- bestemmingplan voorziet in de uitbreiding van het dag- en verblijfsrecreatief bedrijf Pukkemuk en dat de uitbreiding van het bestemmingsvlak is voorzien tussen de Vaartweg en de Fazantenweg en aan de overzijde van de Fazantenweg. Het college heeft het voorontwerp- bestemmingsplan getoetst aan de Verordening ruimte zoals deze luidde per 15 juli 2017 en heeft op dit punt geen kanttekeningen geplaatst.

Bij brief van 26 september 2018 kenmerk C2231793/4417970 hebben gedeputeerde staten een zienswijze ingediend op het ontwerp- bestemmingsplan. In deze brief werden alleen kanttekeningen geplaatst met betrekking ten aanzien van het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap en alleen op dat punt vond het college dat er sprake was van strijd met de Verordening ruimte. Na overleg is de provincie hierop teruggekomen en heeft vervolgens geen aanleiding gezien om de zienswijze te handhaven of een nieuwe zienswijze in te dienen.

Het moge gezien het voorgaande duidelijk zijn dat gedeputeerde staten vinden dat wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals de provincie dit voorstaat en zoals dit in de Verordening ruimte is neergelegd. De fysieke scheiding bestaat uit gronden die openbaar toegankelijk zijn zodat rechtstreeks verkeer mogelijk is tussen het terrein voor dagrecreatie en dat voor verblijfsrecreatie. Om de eenheid van het complex te onderstrepen is de bestemming Recreatie ook toegekend aan de betrokken delen van de Fazantenweg en de waterloop zodat er sprake is van één bestemmingsvlak.

Opgemerkt kan worden dat deze systematiek in de gemeente Dongen niet alleen bij dit bestemmingsplan is gevolgd maar ook bij het in 2014 door de gemeenteraad van Dongen vastgestelde en inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Vlaamse Schuur.

Wij merken mogelijk ten overvloede op dat de Verordening ruimte , geconsolideerde versie per 1 januari 2019, op het onderdeel zuinig ruimtegebruik niet verschilt van de versie zoals deze luidde ten tijde van het indienen van de zienswijze door gedeputeerde staten.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Een park met recreatiewoningen zoals hier is voorzien dient te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een stedelijke ontwikkeling die voorzien is buiten bestaand stedelijk gebied de behoefte hieraan inzichtelijk worden gemaakt en moet tevens worden duidelijk gemaakt waarom die ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt verwezen naar uitspraken van de Raad van State van 28 juni 2017 en 23 december 2015.

Reactie

Paragraaf 3.1.3 van de Toelichting van het ontwerp- bestemmingsplan is gewijd aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In deze paragraaf is de uitbreiding van Pukkemuk die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De achterliggende gedachte hierbij is geweest dat het hier betreft een uitbreiding van een van oorsprong in het buitengebied gevestigd en uit een aldaar gevestigd agrarisch bedrijf voortgekomen recreatiebedrijf met faciliteiten voor dagrecreatie en seizoensgebonden verblijfsrecreatie met 'de boerderij' als het onderliggende thema. Dit thema blijft ook in de toekomst gehandhaafd.

Maar na heroverweging naar aanleiding van de zienswijze en gelezen de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet geconcludeerd worden dat de ontstaansgeschiedenis en het thematisch karakter van Pukkemuk niet voldoende zijn voor het standpunt dat de uitbreiding niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De toelichting wordt aangepast en aangevuld om te voldoen aan artikel 3.1.6 Bro. Wij verwijzen ter zake naar paragraaf 3.1.3. van de toelichting.

Maar deze aanpassing heeft om de volgende redenen geen directe consequenties voor de voorgenomen uitbreiding van Pukkemuk en het onderhavige bestemmingsplan aangezien deze voldoen aan de randvoorwaarden die artikel 3.1.6 Bro bevat. Dit artikel luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Het gaat dus met name om twee punten: de behoefte en het gegeven dat de uitbreiding is voorzien buiten bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

Zoals uit de formulering blijkt, geldt de eis dat beschreven moet worden dat er sprake is van behoefte altijd, ongeacht de locatie. In het ontwerp- bestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd, was die

behoefte al onderbouwd met name in de paragrafen 3.3 Regionaal beleid en 3.4 Gemeentelijk beleid. In deze paragrafen is aangegeven dat zowel de gemeente Dongen als de regio waar Dongen deel van uitmaakt een beleid voorstaan om met name de sector verblijfsrecreatie te versterken. In de rapportage die in regionaal verband is opgesteld, is al concreet rekening gehouden met de uitbreiding van Pukkemuk met maximaal zestig recreatiewoningen. De behoefte in de zin van genoemde bepaling in het Bro zoals deze luidt na de wijziging in 2017 is in het plan in voldoende mate onderbouwd.

Buiten bestaand stedelijk gebied

Bij de vraag of een stedelijke ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, dient rekening te worden gehouden met alle factoren die in een concreet geval een rol spelen om de gemaakte keuze te expliciteren. Gezien de huidige vestigingsplaats buiten bestaand stedelijk gebied en bovendien op forse afstand hiervan is het überhaupt niet mogelijk om de uitbreiding elders en wel in bestaand stedelijk gebied te realiseren en gelijktijdig de samenhang met het bestaande Pukkemuk te handhaven. Verplaatsing van Pukkemuk naar een locatie in bestaand stedelijk gebied is gezien de voorzieningen die op de huidige locatie al zijn gerealiseerd en de hiervoor gedane investeringen geen reële optie.

Dit onderdeel van de zienswijze waarin wordt gesteld dat een vakantiepark met recreatiewoningen als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt is gegrond.

4. Cultuurhistorische waarden

In tegenstelling tot wat in paragraaf 4.6 van de Toelichting is vermeld, bevatten beleidsstukken van de gemeente wel aanduidingen voor cultuurhistorische waarden. Verwezen wordt naar een passage in paragraaf 6.4 van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied waarin wordt gesproken over het slagenlandschap en de kenmerkende knik in de verkaveling ter plaatse van de Fazantenweg. Verder geeft de Cultuurhistorische waardenkaart en beleidskaart van 2014 aan dat er sprake is van de aanduidingen 'cultuurhistorisch landschap' en 'overig historisch groen'. Er is onvoldoende onderbouwd dat wordt voldaan aan de op grond van de beleidsnota gestelde eisen.

Reactie

In de aangehaalde passage uit het bestemmingsplan buitengebied wordt in algemene zin gesproken over het slagenlandschap en over de verkaveling ter plaatse. Het bestemmingsplan bevat voor de projectlocatie en omgeving geen aanduiding die ziet op cultuurhistorische waarden met juridische regels ter zake zoals een vergunningstelsel voor werken of werkzaamheden. De oorspronkelijke slagenverkaveling is niet in deze omgeving herkenbaar maar vooral nog in het (veen) gebied ten noorden van 's Gravenmoer¹.

De uitbreiding van Pukkemuk laat de huidige verkavelingstructuur onaangetast inclusief de knik in de Fazantenweg. Het landschapsinrichtingsplan is voldoende gedetailleerd om te kunnen beoordelen of er sprake is van een passend plan dat aan de eisen voldoet. De tekeningen in het plan geven duidelijk aan waar de verschillende groenelementen zijn voorzien terwijl in de tekst de soorten en aantallen beplanting zijn beschreven.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Ontbreken aanmeldnotitie en besluit m.e.r.

¹ Paragraaf 2.2. Toelichting geldend bestemmingsplan Dongen Buitengebied.

De voorgenomen ontwikkeling komt voor in onderdeel D.10 van de bijlage bij het besluit m.e.r. Er is niet voldaan aan de voorwaarden in kolom 2. Hierdoor is er slechts een m.e.r. beoordelingsplicht waaraan niet is voldaan vanwege het ontbreken van een aanmeldnotitie en een besluit.

Reactie

In onderdeel D.10 van de genoemde bijlage worden onder andere vakantieparken, permanente kampeer- en caravanterreinen of themaparken genoemd. In kolom 2 is aangegeven in welke gevallen de regeling van toepassing is: 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in gevoelig gebied. Ook na de geprojecteerde uitbreiding blijft Pukkemuk ruimschoots beneden deze criteria.

Zoals uit de Toelichting en de bijlagen hierbij blijkt is er uitgebreid onderzoek gedaan naar alle relevante milieu- aspecten. De conclusie hiervan is dat de uitbreiding van Pukkemuk niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Indien er constateert evenwel terecht dat dit niet is neergelegd in een aanmeldingsnotitie. Dit is echter alsnog gebeurd en deze aanmeldingsnotitie is als bijlage toegevoegd aan het ontwerp- bestemmingsplan.

Dit onderdeel heeft hier geen verdere bespreking.

6. Externe veiligheid

Uit het advies van de brandweer van 18 december 2015 volgt dat wordt geadviseerd om geen bijzonder kwetsbare objecten toe te staan binnen een strook van 200 meter vanaf risicovolle infrastructuur. Op 120 meter afstand van de grens van het verblijfsrecreatieperceel is een buisleiding aanwezig. Deze is aan te merken als risicovolle infrastructuur. De voorzieningen die dit plan mogelijk maakt zijn aan te merken als kwetsbare objecten. De strook van 200 meter vanaf de buisleiding overlapt 80 meter van het perceel waar verblijfsrecreatie wordt mogelijk gemaakt. Sommige afstanden die in de toelichting worden genoemd, kloppen niet.

Reactie

De desbetreffende brief van de brandweer is het zogeheten Standaardadvies 2016. Dit is een algemeen advies gericht aan het college van burgemeester en wethouders en dit kan in eerste instantie gebruikt 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 is onder andere het geval als er sprake is van een bijzonder kwetsbaar object binnen een afstand van 200m¹ vanaf risicovolle infrastructuur zoals een buisleiding. Onder andere buitenspeeltuinen en kampeerterreinen worden als bijzonder kwetsbaar object aangemerkt.

Maar uit de brief volgt niet dat de brandweer adviseert om binnen die zone van 200 meter op voorhand geen bijzonder kwetsbare objecten toe te staan. Die mogelijkheid wordt wel opengelaten maar in dat geval moet het plan een goede motivering bevatten van de verantwoording van het groepsrisico. En dat is hier nodig nu het bestemmingsplan het mogelijk maakt om verblijfsrecreatieve voorzieningen te realiseren ook op minder dan 200 meter afstand van de hogedrukgasleiding.

In juli 2016 is de verdere aanpak in deze zaak besproken tussen vertegenwoordigers van de gemeente, de Brandweer Midden en West- Brabant en de initiatiefnemer. Vervolgens is het noodzakelijk geachte onderzoek inzake het aspect externe veiligheid verricht door Agel Adviseurs. Dit onderzoek heeft dus na de aangehaalde standaardbrief van de brandweer plaatsgevonden. De hierover uitgebrachte rapportage is in de vorm van een drietal bijlagen aan de Toelichting toegevoegd. De relevante externe veiligheidsaspecten zijn onder de loep genomen en de conclusie van het onderzoek is dat de uitbreiding van Pukkemuk zoals in het bestemmingsplan is voorzien geen overwegende bezwaren ontmoet uit een oogpunt van externe veiligheid.

Wij hebben geconstateerd dat in de zienswijze terecht kanttekeningen zijn geplaatst bij enkele passages in de toelichting over afstanden, overlap van stroken en bebouwingsmogelijkheden. Paragraaf 4.7 Externe veiligheid en brandveiligheid zal worden aangepast en verduidelijkt. Wij verwijzen indiener hiernaar.

Dit onderdeel van de zienswijze is in zoverre gegrond maar de zienswijze leidt er evenwel niet toe dat behoudens de toelichting het bestemmingsplan als zodanig moeten worden aangepast.

7. Natuurwaarden

Het is onduidelijk of en in hoeverre de aanbevelingen die zijn gedaan in de Quicksan flora en fauna van 26 januari 2016 ter bescherming van de op het perceel voorkomende flora en fauna zijn geborgd.

Reactie

In paragraaf 5 van de quickscan worden twee aanbevelingen gedaan ter bescherming van vogels respectievelijk amfibieën. Deze aanbevelingen hebben betrekking op de uitvoering van werkzaamheden in de toekomst ter realisering van het bestemmingsplan. De Wet natuurbescherming vormt hiervoor het toetsings- c.q. beschermingskader en niet het bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

8. Strijd met goede ruimtelijke ordening

Het bieden van een aantrekkelijk verblijfsrecreatief klimaat is niet te verenigen met de bestaande intensieve veehouderijen en glastuinbouw. Omgekeerd belemmert Pukkemuk de uitoefening van deze bestemmingen. De VNG- brochure Bedrijven en milieuzonering is niet juist toegepast omdat is uitgegaan van een verkeerde kwalificatie van het gebiedstype. Er is geen rekening gehouden met buitenteelt van gewassen op het bedrijf van indiener.

Reactie

De vraag of er sprake is van een aantrekkelijk verblijfsklimaat wordt in zekere mate subjectief bepaald en er zijn geen harde normen voor. Het enkele feit dat er in de omgeving (intensieve) veehouderijen en glastuinbouwbedrijven voorkomen rechtvaardigt niet de stelling dat er sprake is van onverenigbaarheid. Integendeel: de feitelijke situatie en de praktijk van de afgelopen jaren hebben uitgewezen dat Pukkemuk en de in de omgeving aanwezige andere functies, waaronder met name de agrarische bedrijven zonder problemen naast elkaar kunnen bestaan. Verder is er vrijwel vanaf het begin op de huidige locatie sprake geweest van verblijfsrecreatieve activiteiten die nimmer hebben geleid tot klachten over het verblijfsklimaat. In dit geval is ook van belang dat Pukkemuk is ontstaan

vanuit een agrarisch bedrijf en in deze agrarisch getinte omgeving tot ontwikkeling is gekomen .En nog steeds heeft het bedrijf affiniteit met het thema “de boerderij”.

In paragraaf 4.4 van de Toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de relatie (verenigbaarheid) van de beoogde recreatieve functies met de (agrarische) bedrijven in de omgeving, waaronder het glastuinbouwbedrijf van indiener. Hierbij is getoetst aan de brochure van de VNG. Deze brochure kent de omgevingstypen rustige woonwijk en/of rustig buitengebied enerzijds en gemengd gebied anderzijds. Het omgevingstype heeft consequenties voor het hanteren van richtafstanden tussen (bedrijfs)activiteiten en gevoelige functies.

In deze paragraaf is aangegeven op grond waarvan de richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied zijn aangehouden en niet het omgevingstype rustig buitengebied c.q. rustige woonwijk. Het kenmerk van een rustig buitengebied is dat de woonfunctie overheerst en dat er vrijwel geen andere functies zoals (agrarische) bedrijven in de omgeving aanwezig zijn. In de omgeving van Pukkemuk vormen agrarische bedrijven een belangrijke functie en de woonfunctie manifesteert zich vooral in de vorm van bedrijfswoningen. Daarnaast is ook Pukkemuk zelf met mogelijkheden voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie een functie die eraan bijdraagt dat de kwalificatie gemengd gebied terecht is gehanteerd. Immers in de brochure van de VNG waarnaar in de zienswijze wordt verwezen, worden kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. aangemerkt als inrichtingen behorende tot milieucategorie 3.1. Het feit dat het verblijfsrecreatieve gedeelte is voorzien op een perceel dat op betrekkelijk korte afstand van het glastuinbouwbedrijf is gelegen, maakt dit niet anders en leidt er niet toe dat de omgeving moet worden aangemerkt als rustig buitengebied met bijbehorende richtafstanden.

Nu de afstand van de recreatiewoningen tot de perceelsgrens van het recreatieterrein tenminste 10 meter moet bedragen is er geen sprake van dat de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf van indiener beperkingen zal gaan ondervinden. De kassen staan al tot aan de bedrijfsperceelsgrens en tot aan de grens van de insteekweg naar het achterliggende loonwerkbedrijf Fazantenweg 48. Het is dus niet mogelijk om de kassen nog verder uit te breiden in de richting van het beoogde recreatieterrein. Er is gezien de aanwezige kassen en het achter gelegen waterbassin ook geen ruimte om aan deze zijde van het bedrijfsperceel in de open lucht gewassen te telen.

Verder bevindt de bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, zich aan de oostzijde tussen de kassen en de Fazantenweg en hier bevindt zich ook de inrit naar het bedrijf. De afstand tussen deze inrit en de grens van de bestemming Recreatie is ± 70 meter.

In de paragrafen 4.9, 4.10, 4.11 en 4.13 is de nodige aandacht besteed aan de aspecten geluidhinder, geurhinder, volksgezondheid en fijnstof. Ten aanzien van al deze aspecten heeft specifiek onderzoek plaatsgevonden. De bevindingen hiervan zijn neergelegd in rapporten die als bijlage aan de Toelichting zijn toegevoegd. Over de aspecten geurhinder en fijn stof in relatie tot de aanwezige veehouderijen heeft Agron Advies specifiek onderzoek verricht en hierover gerapporteerd en de conclusie van beide rapporten is dat er geen sprake is van belemmeringen over en weer tussen de geplande recreatieve voorzieningen en deze bedrijven. Ten aanzien van het aspect volksgezondheid heeft de GGD onderzoek gedaan en een positief advies uitgebracht dat eveneens als bijlage aan de Toelichting toegevoegd. In de zienswijze is niet aangegeven waarom er sprake zou zijn van onvoldoende onderzoek.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Bij de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan in 2009 heeft de raad de mogelijke beperkingen van agrarische bedrijven door de activiteiten van recreatieve bedrijven onderkend en onder andere nieuwvestiging van kleinschalig kamperen niet gewenst geacht. Alleen voor Pukkemuk is toen een uitzondering gemaakt echter met de restrictie dat de omliggende agrarische bedrijven

geen beperkingen mochten ondervinden en dat de ontwikkeling van het LOG (landbouwontwikkelingsgebied) geen gevaar mocht lopen. Verder is aangegeven dat met de mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt de eindsituatie zou zijn bereikt. Het is niet te begrijpen waarom de gemeente nu van standpunt is veranderd zeker niet omdat het bestaande recreatiebedrijf in de huidige eindsituatie al de nodige (negatieve) invloed op het gebied heeft.

Reactie

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan heeft de gemeente zich inderdaad enigszins terughoudend opgesteld omdat het ging om een in planologisch/ juridisch opzicht geheel nieuwe ontwikkeling in een omgeving waar de agrarische functie met onder andere twee intensieve veehouderijen de hoofdfunctie was. Bovendien was er nog onduidelijkheid over de vraag hoe het landelijk en provinciaal beleid inzake het buitengebied zich zou gaan ontwikkelen. Zo stond de Reconstructiewet ter discussie en deze wet is inmiddels vervallen zodat er ook geen sprake meer is van een landbouwontwikkelingsgebied waarmee rekening moet worden gehouden.

De opmerking dat het bestaande recreatiebedrijf al de nodige negatieve invloed heeft op het gebied, is niet onderbouwd en de gemeente heeft hierover ook geen signalen ontvangen vanuit de omgeving. Het feit dat de exploitanten van de twee aangrenzende veehouderijen zich met de plannen kunnen verenigen wijst eerder in een andere richting.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de verkeersontwikkeling, zo is er geen rekening mee gehouden dat de gebruikers van de recreatiewoningen van hieruit uitjes gaan maken in de omgeving wat leidt tot meer verkeer. Verder vinden er al regelmatig ongelukken plaats met fietsers en landbouwvoertuigen op de polderwegen. De verkeerstoename leidt tot meer hinder en tot meer gevaarlijke situaties.

Er is niet onderzocht hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot de bedrijfsvoering van indiener en dit geldt ook voor zijn woon- en leefklimaat. Hij is bevreesd voor schade aan zijn gewassen als er op het naastgelegen perceel massaal wordt gebarbecued. Verder is het mogelijk dat er tot op de perceelsgrens wordt gebouwd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt niet dat er rekening is gehouden met de woning van betrokkene en dit onderzoek is bovendien niet toereikend omdat in het rapport is aangegeven dat onbekend is waar de recreatievoorzieningen exact komen te staan.

Verder is er vrees voor overlast in de vorm van lichtoverlast veroorzaakt door voertuigen nu de geprojecteerde insteek van het recreatieterrein tegenover de bedrijfswoning is gelegen. Ook is er vrees voor overlast als gevolg van stemgeluid, geur (toiletvoorzieningen) en verder bestaat het risico dat het bedrijf van indiener zal worden aangezien als onderdeel van het verblijfsrecreatieterrein zodat bezoekers vanwege het ontbreken van een receptie op het terrein zelf, bij zijn woning massaal zullen aanbellen als zij iets nodig hebben.

Reactie

Indiener exploiteert een glastuinbouwbedrijf waarbij het accent ligt op de overdekte teelt in kassen. De glasopstand grenst direct aan de insteekweg die vanaf de Fazantenweg loopt naar het achterliggende loonwerkbedrijf op nummer 48. Er is geen ruimte voor buitenteelt tussen de kas en het geprojecteerde verblijfsrecreatieterrein. Buitenteelt in de vorm van containerteelt vindt plaats op grond ten westen van de kas en er ligt nog een waterbassin tussen dit containerveld en de insteekweg vanaf de Fazantenweg.



Er is geen enkele aanwijzing dat gewassen op enigerlei wijze schade zouden oplopen door activiteiten op het terrein voor verblijfsrecreatie, zoals het door indiener genoemde barbecueën. In de zienswijze wordt geen enkel argument ter onderbouwing van deze veronderstelling genoemd.

De inrit naar het verblijfsrecreatieterrein ligt op ruime afstand van de woning van indiener terwijl de al bestaande inrit naar het dagrecreatieterrein niet recht tegenover de bedrijfswoning is gelegen is zodat de vrees voor lichtoverlast als gevolg van in- en uitrijdende voertuigen ongegrond is. Het wonen langs een weg brengt met zich mee dat men geconfronteerd wordt met passerende voertuigen met ingeschakelde verlichting.

In tegenstelling tot wat in de zienswijze is gesteld, is de woning Fazantenweg 50 in het akoestisch rapport wel degelijk meegenomen. Zie onder meer paragraaf 2.5. Rekenresultaten. Hier is in de verschillende tabellen aangegeven dat de geluidsbelasting ter plaatse van deze woning op alle punten voldoet aan de normen. In het akoestisch rapport is duidelijk aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd, hieronder begrepen de bronsterkte van speeltoestellen en attracties op het dagrecreatieterrein. Dat momenteel nog niet bekend is waar en welke speeltoestellen en attracties worden geplaatst, doet daaraan niet af. Het gaat er nu om een betrouwbaar beeld te krijgen van de aanvaardbaarheid c.q. haalbaarheid van de ontwikkelingen die op grond van dit bestemmingsplan in de toekomst mogelijk zijn. De precieze invulling komt aan de orde bij de uitvoering waarbij onder andere getoetst wordt aan de (geluids) normen van het Activiteitenbesluit. Hierbij komt ook de woning Fazantenweg 50 aan de orde.

Het deel van het terrein voor verblijfsrecreatie waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht grenst niet rechtstreeks aan de insteekweg, er ligt een zone tussen met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- groenvoorziening'. Deze gronden zijn bestemd voor landschappelijk groen, water, nutsvoorziening, aarden (geluids)wal, recreatief fiets- en/ of wandelpad en onderhoudspad. Er mogen geen gebouwen worden opgericht zodoende is het uitgesloten dat er recreatiewoningen op de plangrens komen te staan.

Het is gezien het karakter van een bestemmingsplan niet nodig om hierin aan te geven waar toiletvoorzieningen exact zijn voorzien. Het bestemmingsplan biedt het ruimtelijk kader en bij de uitvoering vindt de definitieve plaatsbepaling plaats waarbij voldaan moet worden aan de milieuwetgeving, met name het Activiteitenbesluit.

Het is en blijft duidelijk dat de woning en het bedrijf van indiener geen enkele relatie hebben met het verblijfsrecreatieterrein en er is geen enkele grond voor de veronderstelling dat deze als onderdeel van het recreatieterrein zullen worden aangemerkt.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

9. Conclusie

Indiener verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen en de huidige planologische situatie te handhaven.

Reactie

De zienswijze is op enkele onderdelen gegrond en leidt tot aanpassing van de hiermee samenhangende onderdelen van de toelichting .

3.3 A.J.P.M. de Jong van de Jong V.O.F., Kwartelweg 1, 5105 BA Dongen, vertegenwoordigd door mr. drs. C.R. Jansen, Achmea Rechtsbijstand.

Agrarisch gebied

De ontwikkeling past niet in deze agrarische omgeving en met name niet omdat deze grenst aan een bestaand agrarisch bedrijf. Begonnen als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf is Pukkemuk nu uitgegroeid tot een zelfstandig recreatief bedrijf. Aan het eerder door de gemeente ingenomen standpunt dat omliggende agrarische bedrijven niet mogen worden belemmerd, voldoet voorliggend plan niet. De afstand tot het agrarisch bedrijf van indiener is te kort zodat er belemmeringen ontstaan voor de exploitatie en uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien is er sprake van onoverkomelijke belemmeringen over en weer.

De uitbreiding van de functie recreatie hoort naar zijn aard niet thuis in dit gebied, verblijfsrecreatie is niet verenigbaar met een aangrenzend agrarisch bedrijf. Bij ruimtelijke plannen moeten de positie en functie van het agrarisch gebied uitgangspunt zijn. Er is geen plaats voor verdere ontwikkeling van recreatiebedrijven.

Er moet rekening worden gehouden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt dienen juist beperkingen te worden opgelegd aan de ontwikkelingsmogelijkheden van Pukkemuk.

Reactie

Het is correct dat Pukkemuk is begonnen als een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Een van de uitgangspunten van de gemeente Dongen ten aanzien van ontwikkelingen bij Pukkemuk is en blijft dat omliggende functies, waaronder zeker ook de agrarische bedrijven in de omgeving, daardoor niet beperkt mogen worden. Aan dit uitgangspunt is ook in relatie tot het bedrijf van indiener vastgehouden, dit blijkt uit het volgende.

Indiener exploiteert een rundveehouderij². Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet buiten de bebouwde kom een afstand van tenminste 50 meter worden aangehouden tussen

² NB. Intensieve veehouderij is op de locatie niet toegestaan.

geurgevoelig objecten en de emissiepunten van stallen waar rundvee wordt gehouden. Aan deze eis wordt ruimschoots voldaan: de afstand tussen de grens van het verblijfsrecreatieterrein en de grens van het agrarisch bouwvlak Kwartelweg 1 is ruim 70 meter zodat er bij bebouwing binnen het bouwvlak nooit sprake kan zijn van een schending van de wettelijke afstandsnorm. Het aspect geur vormt dus geen belemmering voor exploitatie en eventuele verdere ontwikkeling van het bedrijf. Voor de andere relevante milieuaspecten geluid, stof en gevaar wordt volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG (editie 2009) een richtafstand van maximaal 30 meter aangehouden. Wij verwerpen dan ook de niet onderbouwde stelling dat de uitbreiding van Pukkemuk leidt tot een belemmering van de exploitatie en uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf van betrokkene.

De agrarische functie in het buitengebied blijft nog steeds zeer belangrijk maar is niet alleen bepalend. In de afgelopen jaren is er een tendens waar te nemen waaruit blijkt dat eerder meer activiteiten in het buitengebied toelaatbaar kunnen zijn dan alleen de agrarische activiteiten die van oudsher plaatsvinden. Met het toelaten van andere functies dient uiteraard zorgvuldig omgegaan te worden. In 2014 heeft de gemeenteraad van Dongen de notitie Vitaal Buitengebied vastgesteld. Deze notitie biedt een kader voor afweging. Uiteraard dient de nieuwe ontwikkeling op zichzelf te worden beoordeeld op acceptatie vanuit onder meer een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat. Deze beoordeling is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling positief en er is dan geen aanleiding om medewerking te onthouden vanwege de aanwezigheid van agrarische bedrijven in de omgeving.

De ontwikkeling bij Pukkemuk is gekoppeld aan een verplichte investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering waaronder het realiseren van een ecologische stapsteen zodat de ontwikkeling niet alleen ruimtelijke aanvaardbaar is maar daarnaast ook een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Aantasting gebied

De ontwikkeling past niet in deze natuurlijke omgeving met op korte afstand een ecologische verbindingzone.

In samenspraak met de betrokken overheidsinstanties voorziet het onderhavige bestemmingsplan in een zogeheten ecologische stapsteen die een waardevol element gaat vormen in relatie tot de in de zienswijze genoemde ecologische verbindingzone en als zodanig zorgt voor een stuk meerwaarde. Bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak waarbinnen bebouwing mag worden opgericht is rekening gehouden met de omliggende functies waaronder de evz. Bovendien gaat het op het bungalowpark enkel om verblijfsrecreatie zonder diverse bijkomende voorzieningen, behoudens een ondergeschikt sanitairgebouw.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Er is sprake van strijd met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals de provincie voorstaat. Buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, dit is hier niet het geval. Er is sprake van een fysieke scheiding tussen het dagrecreatieterrein en het verblijfsrecreatieterrein. Verder wordt niet voldaan aan het principe van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Dit onderwerp is uitgebreid beschreven in de reactie op het desbetreffende onderdeel van de namens R. van Leeuwen ingediende zienswijze. Deze reactie wordt hier herhaald. De onderhavige zienswijze geeft geen aanleiding voor aanvulling of wijziging.

De toets aan de Verordening ruimte Noord- Brabant is beschreven in paragraaf 3.2.2. van de Toelichting. De onderdelen van de Verordening ruimte waarnaar in de zienswijze wordt verwezen, zijn uiteraard ook bekend bij de gemeente Dongen .

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan die enkele jaren in beslag heeft genomen is onderkend dat er sprake is van een (fysieke) scheiding tussen het dagrecreatieve gedeelte zoals dit na de uitbreiding wordt begrensd en het perceel waar de verblijfsrecreatie is gepland. Deze scheiding bestaat uit een openbare weg met bermen, in eigendom bij de gemeente Dongen en een sloot die eigendom is van het waterschap Brabantse Delta.

Al in een vroeg stadium is overleg gepleegd met de provincie Noord- Brabant over de vraag of deze ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijke beleid met name in relatie tot het in de Verordening ruimte neergelegde uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik. Ingevolge artikel 3.1 van de verordening houdt dit uitgangspunt onder andere in dat voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, dat wil zeggen een bouwperceel waarbinnen het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100m² toestaat. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Artikel 1.89 van de verordening geeft aan dat onder uitbreiding wordt verstaan een vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak.

De beoogde ontwikkelingen bij Pukkemuk zijn aan te merken als uitbreiding van een bestaand recreatief bedrijf waarbij het bestaande bestemmingsvlak wordt vergroot. Wij wijzen met name naar de paragrafen 1.1., 2.2., 2.3 en 3.2.2 van de Toelichting. Wij voegen er nog aan toe dat er vanwege de nauwe functionele en organisatorische band ook in milieu hygiënisch opzicht sprake zal zijn van één inrichting in de zin van de Wet milieubeheer.

Zoals blijkt uit de in de Toelichting genoemde brief van gedeputeerde staten van 4 april 2017 stelt dit college zich op het standpunt dat de gekozen uitbreidingsrichting voorstelbaar is en aanvaardbaar wordt bevonden.

Bij brief van 20 december 2017 kenmerk C2216206/ 4277863 heeft het college zijn vooroverleg-reactie op het voorontwerp- bestemmingsplan gegeven. Gedeputeerde staten constateren in het onderdeel Planbeschrijving dat het voorontwerp- bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het dag- en verblijfsrecreatief bedrijf Pukkemuk en dat de uitbreiding van het bestemmingsvlak is voorzien tussen de Vaartweg en de Fazantenweg en aan de overzijde van de Fazantenweg. Het college heeft het voorontwerp- bestemmingsplan getoetst aan de Verordening ruimte zoals deze luidde per 15 juli 2017 en heeft op dit punt geen kanttekeningen geplaatst.

Bij brief van 26 september 2018 kenmerk C2231793/4417970 hebben gedeputeerde staten een zienswijze ingediend op het ontwerp- bestemmingsplan. In deze brief werden alleen kanttekeningen geplaatst met betrekking ten aanzien van het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap en alleen op dat punt vond het college dat er sprake was van strijd met de Verordening ruimte. Na overleg is de provincie hierop teruggekomen en heeft vervolgens geen aanleiding gezien om de zienswijze te handhaven of een nieuwe zienswijze in te dienen.

Het moge gezien het voorgaande duidelijk zijn dat gedeputeerde staten vinden dat wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals de provincie dit voorstaat en zoals dit in de

Verordening ruimte is neergelegd. De fysieke scheiding bestaat uit gronden die openbaar toegankelijk zijn zodat rechtstreeks verkeer mogelijk is tussen het terrein voor dagrecreatie en dat voor verblijfsrecreatie. Om de eenheid van het complex te onderstrepen is de bestemming Recreatie ook toegekend aan de betrokken delen van de Fazantenweg en de waterloop zodat er sprake is van één bestemmingsvlak.

Opgemerkt kan worden dat deze systematiek in de gemeente Dongen niet alleen bij dit bestemmingsplan is gevolgd maar ook bij het in 2014 door de gemeenteraad van Dongen vastgestelde en inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Vlaamse Schuur.

Wij merken mogelijk ten overvloede op dat de Verordening ruimte , geconsolideerde versie per 1 januari 2019, op het onderdeel zuinig ruimtegebruik niet verschilt van de versie zoals deze luidde ten tijde van het indienen van de zienswijze door gedeputeerde staten.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Schade bedrijf

De uitbreiding van Pukkemuk en met name de realisatie van een bungalowpark leidt tot schade aan het bedrijf van betrokkene.

Reactie

Op grond van artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening kan, als daar aanleiding toe is, bij burgemeester en wethouders een onderbouwde aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Deze wordt afgewikkeld conform de wettelijke regels en de procedureverordening van de gemeente.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Ecologische zone

De te realiseren ecologische zone tussen het bungalowpark en het perceel van indiener leidt tot schade voor zijn bedrijf, veroorzaakt door (on)gedierte. De beplanting zal leiden tot schaduwhinder met als gevolg schade aan beplanting. Verdere negatieve effecten: bestuiving van onkruid of andere gewassen vanuit de ecologische zone waardoor op zijn perceel allerlei ongewenste gewassen zullen groeien waardoor schade ontstaat aan de gewassen en dus schade voor de bedrijfsvoering.

Reactie

Een ecologische zone c.q. een ecologische stapsteen, is niet alleen een alleszins aanvaardbare en passende ontwikkeling in het buitengebied maar het is bovendien een element dat leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit.

Indiener geeft geen enkele onderbouwing voor zijn vrees dat de genoemde nadelige effecten zich kunnen voordoen en dat hij hierdoor schade zal leiden. Indiener gaat er verder aan voorbij dat het een grondeigenaar vrijstaat om op een perceel grond al dan niet hoog opgaande beplanting aan te brengen bijvoorbeeld in de vorm van akkerrandbeplanting.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond

Septic-tank

Het plan voorziet in een septic-tank dicht bij de scheidingsloot tussen het verblijfsrecreatieterrein en het perceel van indiener. Als de tank overloopt, kan dit leiden tot vervuiling van de sloot en daarmee ook de grond van indiener. Hierdoor ontstaat onevenredige schade.

Reactie

In het bestemmingsplan is geen specifieke regeling voor een septic-tank opgenomen. Op grond van artikel 3.1.sub j zijn bij de bestemming Recreatie behorende voorzieningen mogelijk. Dit kan onder andere een septic-tank zijn of een andere voorziening voor opvang en verwerking van afvalwater. Een dergelijke voorziening dient te voldoen aan de eisen die ingevolge de milieuwetgeving gelden en die er onder andere op gericht zijn vervuiling van oppervlaktewater en/of omliggende gronden te voorkomen. Dit is geen aspect dat in het bestemmingsplan geregeld wordt.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Schade berekening

Indiener berekent zijn perceel met ijzerhoudend water. De nevel die hierdoor ontstaat zal zich uitspreiden over het aangrenzende perceel en terecht komen op bungalows, auto's en de geplande zonnepanelen. Hierdoor kan schade ontstaan waarvoor indiener geen aansprakelijkheid zal aanvaarden. De verwikkelingen die hierdoor kunnen ontstaan zullen zijn bedrijfsvoering belemmeren.

Reactie

Berekening van landbouwgronden is een gangbare activiteit in de landbouw, deze is en blijft toegestaan binnen de publiekrechtelijke regels die hiervoor specifiek gelden, bijvoorbeeld op het punt van het gebruik van grondwater of oppervlaktewater. Verder dient berekening zo plaats te vinden dat aanliggende gronden van derden hierdoor niet of zo min mogelijk worden getroffen, ongeacht of die gronden bebouwd of onbebouwd zijn, andermans eigendom dient te worden gerespecteerd. De stelling van indiener dat hij niet aansprakelijk zal zijn voor eventuele schade, is geheel voor zijn rekening. Er zijn geen argumenten genoemd voor de (veronder)stelling dat zijn bedrijfsvoering onevenredig zal worden belemmerd.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Stankhinder

De bewoners van de recreatiewoningen zullen stankhinder ondervinden vanwege het bedrijf van indiener. Er is naar zijn mening al sprake van stankhinder als iemand een onplezierige geur ervaart. Mest bijvoorbeeld ruikt niet lekker. Indiener zal gedwongen worden maatregelen te nemen vanwege stankoverlast, hetgeen een onevenredige belemmering van zijn bedrijf oplevert. Aan geldige vergunningen kan niet worden getornd. Na de uitbreiding is er sprake van een te geringe afstand tot zijn agrarisch bedrijf.

Reactie

De stelling dat er al sprake is van stankhinder als iemand een onplezierige geur ervaart, is niet juist althans niet in die zin dat een dergelijke subjectieve beleving ertoe kan leiden dat degene die deze

vermeende stankhinder veroorzaakt gedwongen zou kunnen worden om maatregelen te nemen. De Wet geurhinder en veehouderij bevat objectieve normen waaraan wordt getoetst. Volgens deze wet moet bij een beslissing inzake een vergunning voor het oprichten of veranderen van een rundveehouderij buiten de bebouwde kom vanwege het aspect geur een minimumafstand van 50 meter tussen de inrichting en geurgevoelige objecten van derden worden aangehouden. Als hieraan wordt voldaan, vormt het aspect geur geen weigeringsgrond.³

De afstand tussen het verblijfsrecreatieterrein en het agrarisch bouwvlak Kwartelweg 1 is ruim 70 meter zodat niet valt in te zien waarom er sprake is van een te geringe afstand er is geen aanleiding voor de veronderstelling dat indiener gedwongen zou worden zijn bedrijfsvoering binnen het bouwvlak aan te passen en maatregelen te nemen om stankhinder voor de gebruikers van de recreatiewoningen te voorkomen. Aan geldige vergunningen wordt, zoals indiener terecht stelt, niet getornd en hij heeft niet aangegeven in welk opzicht zijn agrarisch bedrijf desondanks onevenredig zal worden belemmerd.

De in de landbouw gebruikelijke bemestingspraktijken blijven ook op gronden gelegen buiten een agrarisch bouwvlak zonder meer mogelijk, ook indien deze op enig moment mogelijk enige geurhinder veroorzaken.

Deze zienswijze is ongegrond.

Afscheiding percelen

Er dient een deugdelijke afscheiding te komen tussen het perceel van betrokkene en het bungalowpark om te voorkomen dat er honden, personen of voorwerpen vanaf het park op zijn perceel komen.

Reactie

Aangezien dit onderdeel van de zienswijze kennelijk vooral is ingegeven door een bepaald verwachtingspatroon omtrent het gedrag van de toekomstige recreanten verwijzen wij naar het gestelde in paragraaf 1.2.1. De regels van het bestemmingsplan maken erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter mogelijk, het materiaalgebruik is vrij. Dit is afdoende om een deugdelijke afscheiding te realiseren. De initiatiefnemer is hiertoe bereid maar wij tekenen hierbij aan dat een bestemmingsplan niet het instrument is om dergelijke voorzieningen verplichtend voor te schrijven.

Verkeersproblemen

Inspreker vindt het niet wenselijk en onbegrijpelijk dat de Fazantenweg een recreatieve bestemming zou krijgen. De Fazantenweg dient openbaar te blijven en er dient rekening gehouden te worden met agrarisch verkeer.

Reactie

De Fazantenweg behoudt zijn verkeersfunctie maar heeft daarnaast ook de bestemming recreatie gekregen om de eenheid van het complex te onderstrepen en om te duiden waar de oversteek tussen het dagrecreatieterrein en het verblijfsrecreatieterrein gerealiseerd kan worden. De Fazantenweg blijft openbaar toegankelijk voor alle verkeer en die toegankelijkheid wordt niet beperkt.

³ Dit vloeit voort uit artikel 2 juncto artikel 4 lid 1 sub a Wet geurhinder en veehouderij

Paragraaf 4.12 van de toelichting, infrastructuur: verkeer en parkeren, wordt ter verduidelijking aangevuld met een passage onder het kopje 'Verkeer' waarin gerefereerd wordt aan de CROW-richtlijnen die de gemeente toepast. Deze passage is overgenomen uit de Nota van inspraak en overleg.

Aantasting woonomgeving

Het plan leidt tot aantasting van de woonomgeving en het woongenot van betrokkene onder andere door aantasting van zijn privacy door de bouw van 60 recreatiewoningen in de buurt. Vanwege de geringe afstand tot zijn woning zal er sprake zijn van geluidsoverlast.

Reactie

De realisering van een terrein met recreatiewoningen en seizoenplaatsen brengt ontegenzeggelijk een wijziging teweeg in de omgeving. Dit hoeft evenwel niet te betekenen dat de voorgestelde ontwikkeling daardoor niet aanvaardbaar is. Uit de onderzoeken die zijn verricht blijkt dat er sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. Gezien de afstand van ± 140 meter tussen de woning van indiener en de grens van de bestemming Recreatie is niet aannemelijk dat zijn privacy op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast en evenmin dat er sprake zal zijn van onaanvaardbare geluidsoverlast. Wij tekenen hierbij aan dat in de brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 van de VNG voor kampeerterrainen, vakantiecentra e.d. een richtafstand van 50 meter tot gevoelige objecten zoals woningen is opgenomen vanwege het aspect geluid. Dit betreft dan de situatie dat er sprake is van een omgevingstype rustig buitengebied terwijl het hier gaat om een gemengd gebied waar geringere afstanden mogen worden aangehouden.

Nut en noodzaak

De behoefte aan de uitbreiding met name wat betreft het bungalowpark is onvoldoende onderbouwd. Zuinig ruimtegebruik moet worden gestimuleerd en nieuwe ontwikkelingen moeten optimaal ruimtelijk worden ingepast. Er moet rekening worden gehouden met de ontwikkelingsbehoefte van het agrarisch gebied en er dient een deugdelijke ruimtelijke afweging te worden gemaakt en aldus dient geen medewerking te worden verleend.

Reactie

Zowel de behoefte aan de uitbreiding als de locatiekeuze zijn in de toelichting uitgebreid onderbouwd. Wij verwijzen naar met name de paragrafen 3.3 Regionaal beleid en 3.4 Gemeentelijk beleid. In de toelichting is ook onderbouwd dat deze uitbreiding geen beperkingen oplevert voor de agrarische sector. Verder wordt er in het plan en meer in het bijzonder in het Inrichtingsplan EVZ volop aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing van het geheel. Er is dan ook sprake van een alleszins deugdelijke ruimtelijke afweging. Indiener geeft overigens ook niet aan op welke punten het plan tekort schiet. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Leegstand/ alternatieve bewoning

Indiener vreest voor leegstand als gevolg van onvoldoende belangstelling en vreest vervolgens voor verhuur aan andere doelgroepen zoals buitenlandse werknemers.

Reactie

De bestemming Recreatie, verblijfsrecreatie staat alleen recreatieve bewoning van de recreatiewoningen toe. Andere vormen van bewoning, zoals permanente bewoning en (tijdelijke) bewoning door andere doelgroepen zoals arbeidsmigranten is op grond van de regels van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Zie met name het expliciete gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.4 van de regels. Er is inmiddels volop jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van

de Raad van State ⁴waarin dit is uitgesproken en waarin tevens is uitgesproken dat op het bevoegd gezag, in casu de gemeente in dergelijke situaties een beginselplicht tot handhaving van de regels rust. De gemeente Dongen onderkent dit en zal, als deze situatie zich onverhoopt voordoet zijn, hieraan uitvoering geven.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond

Verzoek

Nu het plan niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening verzoekt indiener de gemeenteraad het plan niet vast te stellen, althans tegemoet te komen aan zijn zienswijze.

Reactie

De zienswijze is ongegrond

3.4 Stichting Behoud de Goeije Akkers

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Dit onderdeel van de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan het desbetreffende onderdeel van de zienswijze van Hekkelman Advocaten. De reactie van de gemeente op dit onderdeel is hetzelfde als bij Hekkelman.

Wij tekenen hierbij aan dat de Stichting in onderdeel 5 Afstanden van de zienswijze stelt beperkt te worden in “hun bedrijfsvoering”. Kennelijk wordt hiermee bedoeld op de bedrijfsvoering van familie R. van Leeuwen, de cliënten van Hekkelman Advocaten.

Reactie

In de publicatie d.d. 15 november 2018 in de Staatscourant is onder andere aangegeven dat burgemeester en wethouders op 13 november 2018 het beoordelingsbesluit vormvrije m.e.r. beoordeling hebben genomen conform de conclusies in de ingediende aanmeldnotitie. In het besluit zelf staat enkel dat het college op basis van de aanmeldnotitie heeft besloten dat er geen m.e.r. procedure plaats heeft. Dit besluit is bekendgemaakt aan de initiatiefnemer.

In de Toelichting bij het ontwerp- bestemmingsplan is naar dit besluit verwezen terwijl de aanmeldnotitie evenals alle andere bij het bestemmingsplan behorende stukken ter inzage is gelegd. De analoge stukken konden worden ingezien bij de balie Bouwen en Milieu in het gemeentehuis en de digitale stukken via www.ruimtelijkeplannen.nl en via [www.dongen.nl/ bestemmingsplannen](http://www.dongen.nl/bestemmingsplannen). De aanmeldnotitie is abusievelijk niet toegevoegd aan de bestanden die op de gemeentelijke website waren geplaatst maar hierdoor is niemand in zijn belangen geschaad aangezien verder voldaan is aan alle wettelijke eisen ten aanzien van bekendmaking en beschikbaarstelling van stukken.

Zowel met het waterschap Brabantse Delta als met de provincie Noord- Brabant is vooroverleg gevoerd over dit bestemmingsplan inclusief de te realiseren ecologische stapsteen en de inpassing hiervan in het Natuur Netwerk Brabant. In een aanvulling per e-mail d.d. 19 april 2018 op de overlegreactie d.d. 20 december 2017 kenmerk C2216206/4277863 op het voorontwerp- bestemmingsplan heeft de provincie aangegeven dat de ligging c.q. begrenzing van de ecologische verbindingzone zoals deze in de Verordening ruimte is opgenomen nog moet worden afgestemd op

⁴ Bijvoorbeeld: AbRS 23-12-2015 , 201505214/1/R1

de te realiseren ecologische stapsteen. Het voornemen tot deze aanpassing moet tot uitdrukking worden gebracht in het ter inzage te leggen ontwerp- bestemmingsplan.

Dit is gebeurd: de verbeelding van het ontwerp- bestemmingsplan is hierop aangepast en inmiddels heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2019 bij de provincie het verzoek ingediend om de begrenzing van de ecologische verbindingzone ter plaatse aan te passen, een en ander conform het bepaalde in de artikelen 11.2 en 38.5 van de Verordening ruimte. De gemeente mag er dan ook van uit gaan dat gedeputeerde staten dienovereenkomstig zullen besluiten.

In de regels is bepaald dat de minimum afstand van gebouwen tot de perceelsgrens van het terrein voor verblijfsrecreatie tenminste tien meter moet zijn. Dit betekent dat de afstand tot de kassen van de indiener van de zienswijzen tenminste 22 meter is. Zoals in de Toelichting is gemotiveerd is er sprake van een gemengd buitengebied met een diversiteit aan functies. In een gemengd gebied mogen volgens het stappenplan dat in de aangehaalde VNG brochure is opgenomen de richtafstanden die voor een rustig woongebied of rustig buitengebied gelden met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent concreet dat 30 meter mag worden teruggebracht tot 10 meter.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

NB. Wij hebben geconstateerd dat in artikel 3.2.2.1 van de regels nog wordt gerefereerd aan het bouwvlak, deze bepaling kan vervallen omdat er op de verbeelding geen bouwvlak is opgenomen maar in plaats daarvan een minimum afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens is bepaald wat enigszins flexibeler is dan een bouwvlak maar wat toch voldoende afstand tot functies in de omgeving veilig stelt.

Zienswijze op ontwerp- bestemmingsplan als zodanig

De Stichting heeft bezwaar tegen de uitbreiding van de nachtrecreatie op het perceel M nr. 189, dit is het perceel waar de verblijfsrecreatieve voorzieningen en de ecologische stapsteen zijn voorzien.

De stichting is er verbaasd over dat gemeente en waterschap een subsidie willen geven voor de inrichting van de ecologische stapsteen, terwijl de gemeente eerder heeft aangegeven niet te zullen meebetalen aan uitbreiding van Pukkemuk.

De verkeerssituatie op de Fazantenweg wordt extra gevaarlijk door de combinatie van verkeer dat, langzaam rijdende, de toegang naar Pukkemuk zoekt en zwaar verkeer en hard rijdend ander verkeer. De huidige inrit aan de Fazantenweg heeft al enkele bijna ongelukken opgeleverd. Eventuele extra veiligheidsmaatregelen (drempels, wegversmallingen) zoals de gemeente heeft geopperd zijn niet acceptabel omdat deze veel overlast veroorzaken voor groot materieel en tot geluidoverlast leiden. Een gelijkvloerse oversteek tussen verblijfsrecreatie en dagrecreatie is niet acceptabel.

De stelling dat de capaciteit van de weg ruim voldoende is, is gebaseerd op statistieken en onvoldoende op het daadwerkelijk gebruik van de Fazantenweg. Dit is een landbouwweg betaald door boeren die ook door veel landbouwvoertuigen wordt gebruikt. Er onvoldoende onderzoek plaatsgevonden.

De stichting vindt 60 huisjes met een hoogte van 7 meter te veel, hierdoor wordt optisch een woonwijk gecreëerd. Een aantal van 30 huisjes met een hoogte van 3,5 meter vindt de stichting het maximum.

De stichting en omwonende is beloofd dat het slechts zou gaan om een kleinschalige uitbreiding en daarom eist men nu een absoluut verbod op enige uitbreiding in de toekomst. Het park mag nooit groter worden dan nu is gepland.

De afgelopen maanden heeft Pukkemuk zich niet aan de regels gehouden door zonder vergunning te gaan bouwen. Bouwstops zijn genegeerd waartegen de gemeente niet daadkrachtig genoeg heeft opgetreden. Gesprekken tussen gemeente en exploitant over deze aangelegenheden zijn niet in de openbaarheid gebracht, dit dient alsnog te gebeuren zodat duidelijk is welke afspraken er tussen gemeente en de exploitant van Pukkemuk zijn gemaakt,.

Reactie

Wij hebben kennis genomen van het feit dat de bezwaren van de Stichting beperkt zijn tot het perceel M 189 waar de verblijfsrecreatieve faciliteiten zijn voorzien.

Er is geen sprake van dat de gemeente een financiële bijdrage geeft aan Pukkemuk. Enkel het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB) stelt aan de initiatiefnemer met inachtneming van de hiervoor vastgestelde richtlijnen een financiële bijdrage beschikbaar voor het realiseren van de ecologische stapsteen. Het GOB is in 2014 door de provincie Noord-Brabant ingesteld met als doel het volledig realiseren van het Natuurnetwerk Brabant (voorheen ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones). De ecologische stapsteen is een element dat hierin past en het realiseren hiervan wordt door alle betrokken overheden (provincie, waterschap en gemeente) gezien als een zeer waardevol onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant.

De desbetreffende gronden zijn en blijven weliswaar eigendom van de exploitant van Pukkemuk maar in het bestemmingsplan is een specifieke planologisch- juridische regeling opgenomen die gericht is op ontwikkeling en in stand houding van de te realiseren natuurdoelstelling. Er is geen sprake van dat deze ecologische stapsteen een verblijfsrecreatieve functie krijgt.

De gemeente is primair van mening dat de Fazantenweg geschikt is voor de afwikkeling van het verkeer dat de beoogde verblijfsrecreatieve functie genereert. De situatie ter plaats is zeer overzichtelijk met vanaf het terrein van Pukkemuk gezien eerst een sloot en vervolgens een ruime berm en er is geen begroeiing die het uitzicht voor verkeer dat de Fazantenweg op wil rijden belemmert. Ook voor het verkeer dat op de Fazantenweg rijdt en wil afslaan naar het terrein van Pukkemuk is het zicht goed. Het is altijd mogelijk en in voorkomende gevallen zeker niet ongebruikelijk om door middel van een of meer borden de weggebruiker tijdig te attenderen op de toegang naar het terrein van Pukkemuk. Bij normaal verkeersgedrag, wat van iedere weggebruiker mag worden verwacht, zullen er geen levensgevaarlijke situaties ontstaan, zoals de stichting opmerkt.

Maar indien in de praktijk zou blijken dat het gewenst is om toch een verkeersremmende maatregel te nemen zal dit op een zodanige wijze gebeuren dat ook zwaar verkeer daarvan zo min mogelijk last ondervindt.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een ongelijkvloerse verbinding voor langzaam verkeer tussen het dagrecreatieterrein en het verblijfsrecreatieterrein.

Het bestemmingsplan laat maximaal 60 recreatiewoningen toe die in een ruime setting in het groen worden gebouwd. Dat hiermee optisch een woonwijk zou worden gecreëerd is een subjectief gevoel. De gemeente ziet in deze opmerking geen aanleiding om het maximum aantal te verlagen tot 30 en de hoogte te beperken tot 3,5 meter. Het is juist de bedoeling om een hoogwaardig park te realiseren met recreatiewoningen met de nodige uitstraling.

De begrenzing van het bestemmingsplan ligt nu vast maar aan het verzoek om nu al onherroepelijk vast te leggen dat het park nooit groter mag worden dan nu is voorzien, kan niet worden tegemoet gekomen. De wetgeving kent een dergelijk instrument niet en bovendien kunnen zich altijd ontwikkelingen aandienen die leiden tot een andere benadering.

De opmerkingen die gemaakt zijn over bouwwerkzaamheden die hebben plaatsgevonden staan op zich los van dit bestemmingsplan en kunnen niet van invloed zijn op het al dan niet vaststellen van het plan. Maar wij willen het niet bij die constatering laten en wij hechten er aan op te merken dat de gemeente in dit geval niet anders heeft gehandeld dan gebeurt in andere zaken waar gebouwd wordt zonder of in afwijking van een vergunning: betrokkenen worden in de gelegenheid gesteld om alsnog een vergunning aan te vragen tenzij voldoende duidelijk is dat legalisatie niet mogelijk is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

4. (Ambtshalve) aanpassingen

Regels

- a. Artikel 3.2.2.1 sub a (op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- verblijfsrecreatie' mogen gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd) vervalt, aangezien het terrein met de functie- aanduiding verblijfsrecreatie geen bouwvlak bevat. De bepaling wordt hernummerd: a tot en c in plaats van a tot en met d.

Toelichting

In de volgende onderdelen van de Toelichting worden aanpassingen aangebracht die meer behelzen dan een beperkte tekstuele aanpassing.

1. Paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze paragraaf wordt herschreven aangezien de ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waarvoor een toets aan de ladder moet plaatsvinden.

2. Paragraaf 3.2.2. Verordening ruimte Noord- Brabant

Deze paragraaf is op enkele punten aangepast en afgestemd op de Verordening ruimte, geconsolideerde versie per 1 januari 2019.

3. Paragraaf 3.3.3 Regionaal beleid

Deze paragraaf is aangepast om deze in overeenstemming te brengen met de paragraaf inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4. Paragraaf 4.1.1. M.e.r. beoordeling

Deze paragraaf is aangepast in verband met de vormvrije m.e.r.- beoordeling die inmiddels heeft plaatsgevonden.

5. Paragraaf 4.2 Ruimtelijke kwaliteit

Het onderdeel Landschapsinrichtingsplan en investeringsplicht in ruimtelijke kwaliteitsverbetering is verduidelijkt met name wat betreft de investeringsbijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering die met de initiatiefnemer is overeengekomen.

6. Paragraaf 4.7 Externe veiligheid

Het onderdeel 'externe veiligheid' is herschikt en wat uitgebreider uitgeschreven zodat de aspecten die in dit plan uit het oogpunt van externe veiligheid van belang zijn duidelijker naar voren komen.

7. Paragraaf 4.10 Geurhinder (veehouderijen)

Het rapport inzake geurhinder van 25 februari 2016, bijlage 8 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, is vervangen door de aangepaste versie van 9 oktober 2018. In het aangepaste rapport is rekening gehouden met de gewijzigde geuremissiefactor bij de combiluchtwassers zoals deze worden toegepast bij de veehouderijen Vaartweg 192 en 196. De uitkomsten van de geurberekeningen zijn in verband hiermee aangepast.

8. Paragraaf 4.12 Infrastructuur: verkeer en parkeren

Deze paragraaf wordt aangevuld met een passage onder het kopje 'Verkeer' waarin gerefereerd wordt aan de CROW-richtlijnen die de gemeente toepast. Deze passage is overgenomen uit de Nota van inspraak en overleg.