

Ruimtelijke onderbouwing

La Tertulia, Hantert 6 Sint-Agatha

Gemeente Cuijk



PRAEDIUM
samen buiten ondernemen

Contactpersoon:
Drs. G. Stoffelen

Bezoek adres:
Maurick 1
5261 NA Vught
T: 06-20070879
E: info@praedium.eu
I: www.praedium.eu

Postadres:
Maurick 1
5261 NA Vught

Ruimtelijke onderbouwing

La Tertulia,
Hantert 6, Sint-Agatha

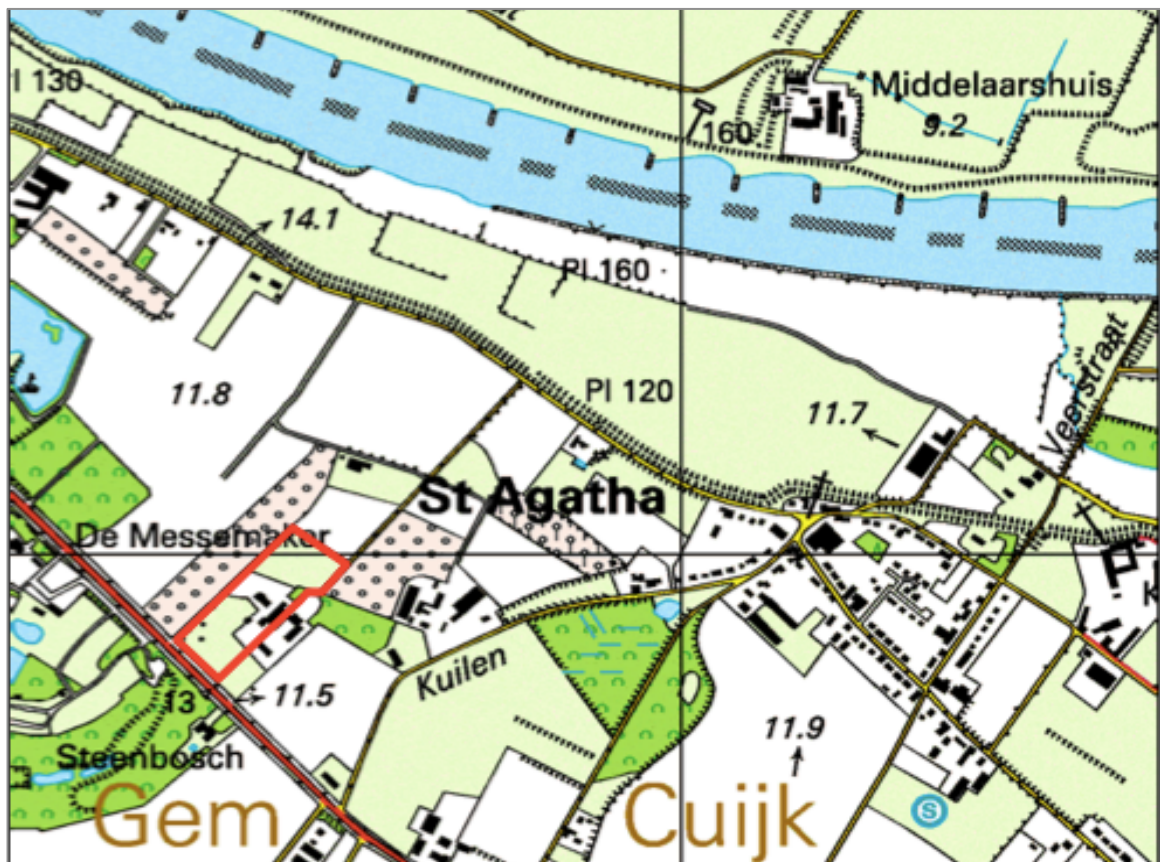
Gemeente Cuijk
November 2015

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Projectgebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2.	HET PLAN	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Bestaande situatie	9
2.3	Toekomstige situatie	9
3.	BELEID	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1	Flora & fauna	17
4.2	Water	17
4.3	Milieu	18
4.3	Cultuurhistorie	20
4.4	Archeologie	20
4.6	Parkeren	21
4.7	Vormvrije m.e.r. beoordeling	21
4.8	Kabels en planologische leidingen	22
5.	HAALBAARHEID	23
5.1	Financieel economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	23



Figuur 1. Luchtfoto projectgebied



Figuur 2. Projectgebied op topografische kaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van het 'Reparatieplan Buitengebied', waarin de ontwikkeling van het bedrijf 'La Tertulia' wordt meegenomen. De beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied bestaat uit de herverdeling van de dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten op het adres Hantert 6 te Sint-Agatha.

Binnen het projectgebied is het bedrijf 'La Tertulia' gevestigd. De eigenares van La Tertulia heeft de gemeente Cuijk verzocht het bestemmingsplan voor de locatie te herzien en beter af te stemmen op de activiteiten die plaatsvinden op de locatie.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Hantert 6 te Sint-Agatha en is kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie s nr. 24. Op figuur 1 is een luchtfoto te zien van het projectgebied. Op figuur 2 is het projectgebied op de topografische kaart van de omgeving aangegeven.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', (gewijzigd) vastgesteld op 19 september 2011 afmetingen. In figuur 3 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 3. Uitsnede geldend bestemmingsplan

Aan het projectgebied is de enkelbestemming "Recreatie" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 10' en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 5" toegekend. Over het projectgebied liggen verder de gebiedsaanduidingen "dassencorridor", "funnel",

“radarverstoringgebied”, “boom- en vaste plantteelt categorie 2” en “reconstructiewetzone - extensiveringsgebied”.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen het projectgebied een atelier van maximaal 150 m², een concentratieruimte van maximaal 150 m², een gastenverblijf van maximaal 200 m², een theehuis (inclusief ondersteunende horeca) van maximaal 30 m², een streekwinkel van maximaal 30 m² en een zwembad toegestaan.

De beoogde ontwikkeling betreft het vervangen van de 200 m² gastenverblijf voor 30m² gastenverblijf en 170m² verblijfsruimte inclusief 70m² ondersteunende horeca in de bedrijfsgebouwen. Tevens betreft de beoogde ontwikkeling dat de bedrijfswoning, naast het gebruik als woning, als gastenverblijf te gebruiken is.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er kan alleen medewerking verleend worden aan het initiatief, indien daartoe het bestemmingsplan herzien wordt. Besloten is om geen afzonderlijke juridisch planologische procedure te volgen, maar het initiatief mee te nemen in de procedure voor de herziening van het geldende bestemmingsplan: het 'Reparatieplan Buitengebied' van de gemeente Cuijk. Voorwaarde is dan wel dat voor de ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing opgesteld wordt, welke bij het 'Reparatieplan Buitengebied' zal gaan behoren.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de toekomstige situatie beschreven. Het beleidskader van rijk, provincie en gemeente wordt in hoofdstuk 3 toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat de milieu-planologische randvoorwaarden en de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken. In hoofdstuk 5 wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. HET PLAN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de gedachte achter voorliggend planvoornemen is. Allereerst wordt de huidige situatie van het projectgebied beschreven (§ 2.2) en vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige situatie (§ 2.3).

2.2 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt aan de doorgaande weg van Cuijk naar Boxmeer, tegen de uiterwaarden van de Maas. Binnen het projectgebied is het bedrijf 'La Tertulia' gevestigd. De activiteiten die plaatsvinden zijn cursussen, vergaderingen, teambuildingbijeenkomsten e.d. Tevens worden gastenkamers verhuurd. Binnen de projectlocatie zijn verder een oude boomgaard, een grote pool en (langs de Heerstraat) een strook struweel aanwezig.

Het bouwvlak van het bedrijf La Tertulia op het adres Hantert 6 is 2.2 ha groot. Binnen het bouwvlak bevindt zich een woonhuis, een verbouwde schuur, een verbouwde stal, een veldschuur en een theehuisje.

In de bestaande situatie zijn de oppervlaktes van de verschillende functies als volgt:

- gastenkamers met 16 bedden, 200 m²;
- atelier en concentratieruimte, 300 m²;
- theehuis, 30 m², waarvan 30 m² ondersteunende horeca
- streekwinkel 30 m².

2.3 Toekomstige situatie

De eigenares van La Tertulia heeft de afgelopen jaren gemerkt dat er veel vraag is naar afscheidsceremonies bij overlijden, huwelijksvoltrekkingen, promoties, bedrijfsbijeenkomsten kookworkshops, vergaderen e.d. Tevens heeft de eigenares gemerkt dat er in de directe omgeving behoefte is aan een locatie waar kleinschalige muziek- en theatervoorstellingen kunnen plaatsvinden. De eigenares van La Tertulia wil kunnen inspelen op bovengenoemde vragen en behoeften. Hiertoe zal de ruimte die in de huidige situatie voor gastenkamers in gebruik is worden ingericht.

Om op de vraag naar overnachtingsmogelijkheid in te kunnen blijven inspelen wil de eigenares van La Tertulia de bedrijfswoning mede kunnen gebruiken als gastenverblijf.

In de toekomstige situatie worden de oppervlaktes van de verschillende functies als volgt:

- gastenkamers met 4 bedden, 30 m²;
- verblijfsruimte 170 m²;
- atelier en concentratieruimte, 300m²
- theehuis 30 m²;
- streekwinkel 30 m².

Tevens wordt mogelijk gemaakt dat de bedrijfswoning ook voor verblijfrecreatieve doeleinden gebruikt kan worden.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Er worden geen bebouwingmogelijkheden toegevoegd. Er is uitsluitend sprake van verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen het projectgebied. De verblijfsruimte wordt met 170 m² uitgebreid. De ondersteunende horeca wordt uitgebreid van 30m² naar 100m².

Adres	Soort voorziening	Maximum aantal bedrijfswoningen	Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing	Oppervlakte horeca/detailhandel binnen bedrijfsbebouwing	Goothoogte bedrijfsgebouwen in meters	Bouwhoogte bedrijfsgebouwen in meters
Hantert 6	Recreatieterrein met dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen met daarin de volgende functies - Gastenverblijf 30m2 - Atelier, - Concentratieruimte, - Verbljfsruimte, - Streekwinkel (max 30 m2) - Ondersteunende horeca max (100m2) - Medegebruik van bedrijfswoning als gastenverblijf	1	-	Horeca 100m2 Streekwinkel 30m2	-	-

Tabel 1. Tabel artikel 16 'Recreatie' vigerend bestemmingsplan, conform toekomstige situatie.

3. BELEID

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidsstukken op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau samengevat en teruggekoppeld naar onderhavig planvoornemen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro

Op rijksniveau zijn voor de ruimtelijke ordening de AMvB Ruimte en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) de meest bepalende beleidsdocumenten. De SVIR vervangt o.a. de Nota Ruimte. De documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. Daarnaast versterkt de SVIR het motto *'decentraal wat kan, centraal wat moet'*. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd.

Conclusie

De voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen uit de SVIR.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 partiële herziening 2014

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het ontwerp van de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt daarom alleen op onderdelen bijsturing plaats. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interim structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- De ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- Het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- Het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- De koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Het geven van ruimte voor duurzame energie;
- De concentratie van verstedelijking;
- Het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk;
- Het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijds voorzieningen;
- Het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- Internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

Het projectgebied is gelegen in een gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt.

Perspectief gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Gemengde plattelandseconomie

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Binnen de gebieden met een medefunctie voor waterberging wordt de ontwikkeling van functies afgestemd op deze waterbergende functie. De inrichting van de gebieden draagt bij aan de identiteit van het landschap

Gebiedspaspoorten

Een ander onderdeel van de Structuurvisie zijn de zogenaamde 'gebiedspaspoorten'. Deze gebiedspaspoorten, die apart door Provinciale Staten zijn vastgesteld, bevatten de landschapkenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype, en laten zien hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

Het plangebied is gelegen in het gebied "Maasvallei". De ambitie voor de Maasvallei is, in één zin samengevat: sterke kernen in een natuurlijke en cultuurhistorisch waardevolle omgeving.

De ambities voor de Maasvallei regio worden als het volgt geformuleerd:

Versterken van contrasten tussen landschappen binnen Maasvallei. Dit kan door:

- a) mogelijkheden te bieden voor ruimtelijke verdichting op de Maasterrasvlakte door onder andere boomteelt, sierteelt, grootschalige veehouderij en nieuwe landgoederen. Dit versterkt het contrast met de open akkers op de terrasrug;
- b) verdere vernatting van de Maasterrasvlakte in het dal van de Raam;
- c) ruimte te geven aan de intensivering van de landbouw in combinatie met het versterken van de ecologische waarden van de Maasterrasvlakte. Versterking van de ecologische waarde van de beken en landgoederenstructuur van het Raamdal heeft daarbij prioriteit;

- d) instandhouding, herstel en uitbreiding van de Maasheggen, zodat het Maasheggengebied zich ontwikkelt tot een robuust natuurgebied, waarbij rekening wordt gehouden met het rivierbelang van het winterbed;
- e) via beheersvergoedingen in het Maasdal grasland te stimuleren, door verplaatsing van boomteelt en tuinbouwteelten, zodat ruimtelijke eenheid van het rivierdal wordt versterkt;
- f) toegankelijk maken van het rivierdal door het optimaliseren van de padenstructuur.

Aandacht voor de relatie van de kernen met het landschap. Dit kan door:

- a) de beleving van het landschap van de Maasvallei vanaf A73 en de A77 als een groen en afwisselend landschap als uitgangspunt te nemen voor nieuwe ontwikkelingen. Alleen Cuijk presenteert zich ter hoogte van het bedrijventerrein naar de A73. Dit betekent dat stedelijke ontwikkelingen zoals bij Boxmeer afstand houden tot het hoofdwegennet en ingebed worden in een groene omgeving;

De cultuurhistorische waarden van de Maasvallei in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: "Maasvallei" en "Maaskant" (grotendeels in gebiedspaspoort Maaskant). Dit kan door:

- a) bij de uitbreiding van dorpen en steden meer aandacht te geven aan het beeld van het dorp of de stad vanuit het landschap;
- b) rekening te houden met belangrijke, vaak kwetsbare details, zoals steilranden en geulen, oude verkavelingen, sporen van oude wegen, oude heggen die karakteristiek zijn voor het landschap van de Maasvallei;
- c) alleen ruimte te geven aan de ontwikkeling van teelten die het bodemarchief in de archeologische en aardkundig waardevolle gebieden niet aantasten;
- d) afwisseling van kernen en open akkers op Maasterrasrug;
- e) het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap: "Maasvallei".

Het versterken van de ecologische waarden van het landschap van de Maasvallei door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van heggen en houtwallen (bijv. de nachtegaal, grasmus en das), het kleinschalig besloten landschap (bijv. steenuil, grote lijster), het half open landschap en akkerranden (bijv. geelgors en akkerandoorn), perceelsranden, wegbermen en waterlopen (bijv. roodborsttapuit, rapunzelklokje en drijvende waterweegbree) goede indicatoren zijn. In de Maasvallei speelt in het bijzonder het behoud van het leefgebied voor de das als schakel tussen de leefgebieden in Brabant, Gelderland en Limburg. Versterking van het leefgebied das kan door:

- a) de open akkercomplexen te behouden als robuuste groene geleding ten behoeve van het leefgebied van de das;
- b) ontwikkeling van nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen tussen de kernen is mogelijk als de openheid van de akkercomplexen behouden blijft en de geschiktheid van het gebied voor de das wordt verbeterd;
- c) ontwikkeling van intensieve vormen van landbouw (tuinbouw, boomteelt, intensieve veehouderij) in combinatie met het versterken van de kwaliteiten als leefgebied van de das en struweelvogels;
- d) ontwikkeling van een recreatief watersportknooppunt Kraaijenbergseplassen- Dommelsvoort, waarbij optimaal wordt rekening gehouden met de das, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- e) het aanleggen en onderhouden van lanen, hagen en andere perceelrandbegroeiingen.

Conclusie

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt in hoofdlijnen het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weergegeven. Het planvoornemen aangaande het verruimen van de gebruiksmogelijkheden binnen het projectgebied staan de in de Structuurvisie geformuleerde doelstellingen en ambities behorende bij de 'Maasvallei' niet in de weg. Bovendien is de structuurvisie ten aanzien van het planvoornemen op een te hoog abstractieniveau geschreven om hiermee rekening te kunnen houden. Het planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij gebruik gemaakt zal worden van de bestaande bebouwing.

3.2.2 Verordening ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft in dat kader de Ontwerpverordening ruimte 2014 opgesteld welke op 17 december 2013 is vastgesteld. Deze Verordening vervangt de Verordening ruimte 2012, is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat dus onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit gebeurt, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een ruimtelijk plan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden.

Landschappelijke kwaliteit

In **artikel 2.2** van de **Vr** wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Hiervoor is een provinciale handreiking opgesteld. De ontwikkelruimte moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit; dit gebeurt door: zuinig ruimtegebruik, rekening te houden met de omgeving en de ontwikkeling te laten bijdragen aan het behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavig planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij gebruik gemaakt zal worden van de bestaande bebouwing. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd waardoor er geen waardevermeerdering ontstaat als gevolg van het onderhavig bestemmingsplan. Voor het onderhavig planvoornemen hoeft derhalve geen financiële tegenprestatie te worden geleverd. Het planvoornemen leidt daarnaast niet tot meer ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Conclusie

De Vr staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

In het geldende bestemmingsplan heeft de projectgebied de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 10'. In het geldende bestemmingsplan hebben Recreatiebedrijven en -terreinen een recreatiebestemming gekregen, waarbij een uitsplitsing is gemaakt in de bestemmingen dagrecreatie en verblijfrecreatie. De hoofdvoorzieningen en het parkeren moeten binnen het bestemmingsvlak worden gesitueerd. Recreatiebedrijven hebben een bouwvlak op maat gekregen, inclusief een uitbreiding van 15% van het bestaande bebouwingsoppervlak voor de hoofdvoorzieningen. In de ecologische hoofdstructuur heeft het bestemmingsplan een meer restrictief beleid vastgelegd (nee, tenzij en binnen bestaande bebouwing).

Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen het projectgebied een atelier van maximaal 150 m², een concentratieruimte van maximaal 150 m², een gastenverblijf van maximaal 200 m², een theehuis van maximaal 30 m², een streekwinkel van maximaal 30 m² en een zwembad toegestaan. De beoogde ontwikkeling betreft het verkleinen van het gastenverblijf en het toevoegen/vergroten van een verblijfsruimte met daarbij behorende ondersteunende horeca. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De toevoeging van de extra gebruiksmogelijkheden houdt daarnaast voldoende rekening met de bestaande situatie en uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan.

3.3.2 Strategische Visie Cuijk 2030

In de Strategische Visie Cuijk 2030 wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de doelen die het gemeentebestuur wil bereiken op sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk-economisch terrein. De Visie bevat geen gedetailleerd eindplaatje, maar geeft wel de koers aan voor verschillende beleidsthema's op de middenlange termijn.

In de Visie ligt de nadruk op het versterken van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Met name de Maas, de Kraaijenbergse Plassen en het verrassende buitengebied bieden, in combinatie met het aantrekkelijke voorzieningenniveau, een unieke kans om een nieuwe en sterke economische sector tot stand te brengen. Gelijktijdig wordt gewerkt aan een toekomst waarin goed wonen, het bereikbaar blijven van welzijn en zorg en duurzame ontwikkeling voorop staan. Vanuit het besef dat we "samen sterker zijn" wordt waar mogelijk ingezet op (regionale) samenwerking.

Conclusie

Binnen "Profieldoel 4: Recreatieve kwaliteit van het landelijk gebied" wordt ingezet op het aantrekkelijk houden van het landelijk gebied. Faciliteren van ontwikkelingen zoals kleinschalige verblijfsaccommodatie, horeca en activiteiten in het buitengebied worden benoemd als activiteiten voor het bereiken van Profieldoel 4. Onderhavig initiatief betreft een kleinschalige verblijfsaccommodatie met ondersteunende horeca. Het initiatief past in het streven naar het verbeteren van het woonklimaat en de leefbaarheid van het buitengebied.

3.3.2 Juweel tussen Maas en Peel', Profielschets Land van Cuijk

Met de regionaal gedeelde profielschets 'Juweel tussen Maas en Peel' karakteriseert het Land van Cuijk zich met zowel haar lokale als regionale kwaliteiten. De focus daarbij ligt op het benutten van die kwaliteiten en het afstemmen van de ruimtelijke en economische ambities. De profielschets dient als basis voor de te ontwikkelen (brede) toekomstvisie Land van Cuijk.

De kracht van de regio ligt niet alléén op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid, landschap of op toeristisch vlak. Het is de combinatie van die elementen die de regio sterk maakt en verbindt. De mogelijkheid te kunnen wonen en werken in een natuurrijke, veilige omgeving nabij economisch toonaangevende en goed bereikbare regio's en steden en met een breed scala aan voorzieningen in de vele kernen, zeker ook op toeristisch gebied.

Conclusie

In de profielschets worden geen concrete maatregelen benoemd die iets zeggen over onderhavig initiatief. De profielschets staat uitvoering van het initiatief niet in de weg.

3.3.2 Landschapsonwikkelingsplan

De gemeente Cuijk heeft op 31 oktober 2011 het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. In dit plan wordt de gewenste ontwikkeling van het landschap in de komende 10 jaar verbeeld en beschreven. Denk daarbij aan ontwikkelingen als herstel van het kleinschalige landschap en ontwikkelingen van aantrekkelijke dorpsentrees. Een belangrijk resultaat van het plan is een integrale visie op de ontwikkeling van het landschap. Dit betekent dat er vanuit

verschillende oogpunten, zoals vanuit natuur en water en vanuit bebouwing en beeldkwaliteit is gekeken naar wat belangrijk is voor het Cuijkse landschap. Ook wordt het plan heel concreet gemaakt door er een uitvoeringsplan aan te koppelen met projecten en maatregelen, die moeten bijdragen aan de visie.

Eenzijds wordt het LOP ingezet als landschappelijk afwegingskader bij ontwikkelingen in het buitengebied. Anderzijds is een concreet uitvoeringsplan opgesteld. In dit plan zijn TOPprojecten benoemd. Dit zijn projecten, die met voorrang uitgevoerd zullen gaan worden en die direct concreet resultaat voor het landschap opleveren. Daarnaast is een groot aantal projecten omschreven, die op termijn zullen worden uitgevoerd. Een belangrijk aspect hierbij is de financiering ervan.

Onderdeel van het LOP is het beeldenboek Landschappen en Erven, Cuijk en omgeving. Het is een praktisch hulpmiddel voor burgers en ondernemers, die bouwplannen voor huizen en bedrijven hebben. Met behulp van het beeldenboek kunnen ze bij aanpassingen of ontwikkelingen op hun terrein zoveel mogelijk rekening houden met de streekeigen landschapskenmerken. Het beeldenboek is vooral bedoeld als inspiratiebron.

Conclusie

In het LOP ligt het projectgebied in Maasdallandschap (jong rivierenlandschap). Het planvoornemen ligt in lijn met de ambities ten aanzien van Maasdallandschap uit het LOP.

3.3.2 Toeristisch recreatief beleid

Als aanvulling op het toeristisch recreatieve beleid, heeft de gemeente Cuijk eind 2005 een beleidskader opgesteld voor de beoordeling van nieuwe toeristisch recreatieve verblijfsaccommodaties in het buitengebied. Hierin is invulling gegeven aan aspecten als kwaliteit, spreiding, kleinschaligheid, diversiteit en respectering van de belangen van omliggende agrarische bedrijven. Vanuit deze aspecten zijn uitgangspunten verwoord die als basis dienen voor nieuwe initiatieven voor de realisatie van verblijfsaccommodaties in de gemeente.

Onderhavig plan betreft geen nieuw initiatief voor de realisatie van verblijfsaccommodatie. Het toeristisch recreatief beleid staat uitvoering van het initiatief niet in de weg.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Teneinde tot ontwikkeling over te kunnen gaan, moet eerst onderzocht worden in hoeverre de ontwikkeling belemmerd zou kunnen worden door andere factoren. In deze paragraaf wordt op deze aspecten nader ingegaan.

4.1 Flora & fauna

Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens zijn om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Voorliggend plan legaliseert de bestaande gebouwen en het gebruik ervan. Er wordt niets gesloopt of gebouwd. Redelijkerwijs mag aangenomen worden dat door de uitbreiding van de dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten geen aanwezige soorten en natuurwaarden worden bedreigd. Een flora- en faunaonderzoek kan achterwege blijven.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

Het projectgebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen sprake van een bestemmingswijziging. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de EHS of Natura 2000-gebied.

Conclusie

Het aspect ecologie staat de uitvoering van het planvoornemen niet in de weg.

4.2 Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBWactueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

Conclusie

Met voorliggend plan wordt geen bebouwing of verharding toegevoegd en is derhalve niet strijdig met waterbelangen.

4.3 Milieu

4.2.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Er is geen sprake van een functiewijziging zodat ten behoeven van het voorliggende plan geen onderzoek nodig is naar de kwaliteit van de bodem. Op de locatie wordt tevens niet nieuw gebouwd.

4.2.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Conclusie

Het voorliggende plan maakt geen extra geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. De gebruiksmogelijkheden ten behoeve van niet geluidgevoelige functies worden enkel gewijzigd. Geconstateerd kan worden dat voorliggend plan niet strijdig is met geluidswetgeving.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Categorieën die altijd NIBM zijn, zijn wat betreft woningbouw het volgende:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Doorwerking op het plangebied

Het onderhavige plan omvat het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden. Dit valt ruim binnen de grenzen van een plan dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2.4 Geur

Een recreatievoorziening is in de zin van deze wet geurhinder en veehouderij aan te merken als geurgevoelig object. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is het van belang dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsontwikkeling. Tevens dient ter plaatse van het plangebied sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen intensieve of grondgebonden veehouderijen gelegen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

Conclusie

Binnen het projectgebied wordt binnen de bestaande bebouwing wijziging van de gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt. Voor bedrijven in de omgeving geldt dat zij in de huidige situatie reeds rekening moeten houden met het bestaande recreatiebedrijf en de woningen in de directe omgeving. In de toekomstige situatie wordt de afstand van het recreatiebedrijf tot de nabijgelegen bedrijven niet gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder niet relevant is voor het voorliggende plan.

4.2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Naast het BEVI is de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) van kracht (sinds 13 februari 2009 REVI III). In de REVI III zijn de regels voor afstanden en de berekeningen van het plaatsgebonden- en groepsrisico opgesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Van de ramptypes (Indeling Leidraad maatrap) die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Conclusie

Uit de Risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het projectgebied geen potentiële risicofactoren bevinden in het kader van externe veiligheid. Onderhavig plan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.3 Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek. Hiernavolgend wordt daar aandacht aan besteed.

De gemeente Cuijk is rijk aan cultuurhistorische waarden. Het Maasheggengebied (oostelijk aan de Maas), het gebied rondom Ossenbroek en Barendonk, het gebied rondom Zevenhuten en een aantal wegen aangewezen als historisch groen. De gemeente Cuijk heeft een inventarisatie van karakteristieke panden uitgevoerd (2010). Ook is er een groot aantal monumentale bomen aanwezig. Binnen het projectgebied zijn geen monumenten, karakteristieke panden en monumentale bomen aanwezig.

4.4 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen gronden rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ

(ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Voor het buitengebied van de gemeente Cuijk is een archeologisch beleidsplan opgesteld. De regeling voor de aanwezige archeologische waardevolle gebieden en gebieden met een verwachtingswaarde sluit aan op dit beleidsplan. Het initiatief ligt volgens de archeologische beleidskaart in een gebied met een hoge verwachtingswaarde ('waarde archeologie - 5'). Voor 'waarde archeologie - 5' geldt een omgevingsvergunningplicht voor werkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte van meer dan 2.500 m². In andere gevallen is een archeologisch onderzoek verplicht.

Het aspect 'Archeologie' speelt geen rol op de locatie, omdat hier geen bouw- en aanlegwerkzaamheden verricht worden. Het betreft het uitsluitend het verruimen van de gebruiksmogelijkheden binnen het projectgebied. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

4.6 Parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het beoordelen van het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In onderhavig plan is sprake van het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Recreatie'.

In het projectgebied neemt de parkeerbehoefte toe doordat een verblijfsruimte voor bijeenkomsten wordt gerealiseerd van 170 m². Ongeveer 70 m² hiervan is bedoeld voor ondersteunende horeca. Zowel het CROW als de parkeernota Cuijk 2007-2015 heeft geen algemene kencijfers voor dergelijke verblijfsruimten om de toename van parkeerbehoefte te berekenen. Gezien de functie van de verblijfsruimte is aangesloten bij de parkeerbehoefte voor een congresgebouw in de 'rest bebouwde kom'. De parkeerbehoefte bedraagt minimaal 6,0 parkeerplaats per 100 m² bvo aan congresgebouw [ASVV, 2012]. In totaal is er dan een toename van de parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen.

De omvang van de verblijfsrecreatie binnen het projectgebied blijft gelijk. Het aantal mensen dat kan verblijven in de gastenkamers in de bedrijfsgebouwen neemt af van 16 naar 4 maar het aantal mensen dat kan verblijven in de bedrijfswoning neemt met het zelfde aantal toe.

In totaal is er een toename van de parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Op het eigen erf is ruim voldoende plek voor deze extra parkeerplaatsen. Ook voor incidentele drukke dagen is er op het eigen erf voldoende ruimte om extra auto's te parkeren.

4.7 Vormvrije m.e.r. beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of eenbesluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. reeds aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht. Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit

onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van een recreatiebedrijf komt niet voor in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect mer-beoordeling vormt geen belemmering voor het project.

4.8 Kabels en planologische leidingen

In het projectgebied of de directe omgeving daarvan zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, gasleidingen of waterleidingen gelegen. Er zijn ook geen hoogspanningslijnen of straalpaden in de omgeving van het projectgebied.

Conclusie

Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het project.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Cuijk geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft derhalve geen exploitatieovereenkomst opgesteld te worden. Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aantoonbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Voorliggend initiatief wordt meegenomen in het 'Reparatieplan Buitengebied'. In de procedure van het bestemmingsplan zal gelegenheid zijn tot het indienen van zienswijzen.