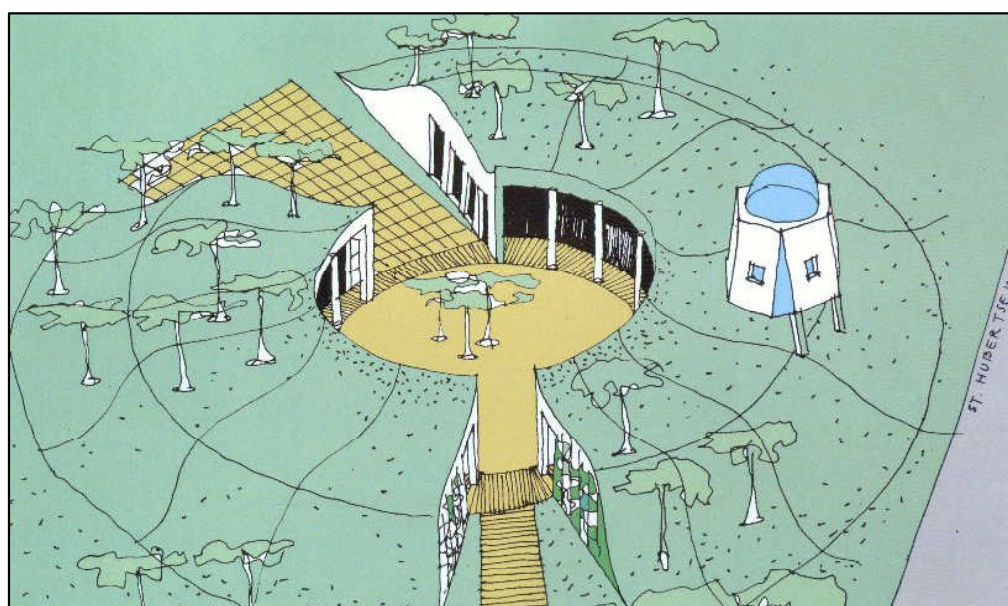


'BUITENGEBIED HAPS, ST. HUBERTSEWEG 9, DE AALSHOF'

GEMEENTE CUIJK



Gemeente Cuijk

'Buitengebied Haps, St. Hubertseweg 9, De Aalshof'

- Toelichting
bijlagen

- Regels

- Verbeelding schaal 1 : 1.000

projectgegevens:
TOE01-CUY00020-01C
REG01-CUY00020-01C
TEK01-CUY00020-01C

Rosmalen, mei 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opbouw van dit bestemmingsplan	1
2	BELEID	2
2.1	Provinciaal beleid	2
2.2	Gemeentelijk Beleid	5
3	HET PLAN	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Toekomstige situatie	7
4	MILIEU- EN HAALBAARHEIDSASPECTEN	10
4.1	Natuur en landschap	10
4.2	Water	11
4.3	Milieu	11
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	13
4.5	Recreatie	13
4.6	Mobiliteit/infrastructuur	14
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	15
6	MOTIVERING VOOR HERZIENING	16
7	PROCEDURE	17

Bijlagen:

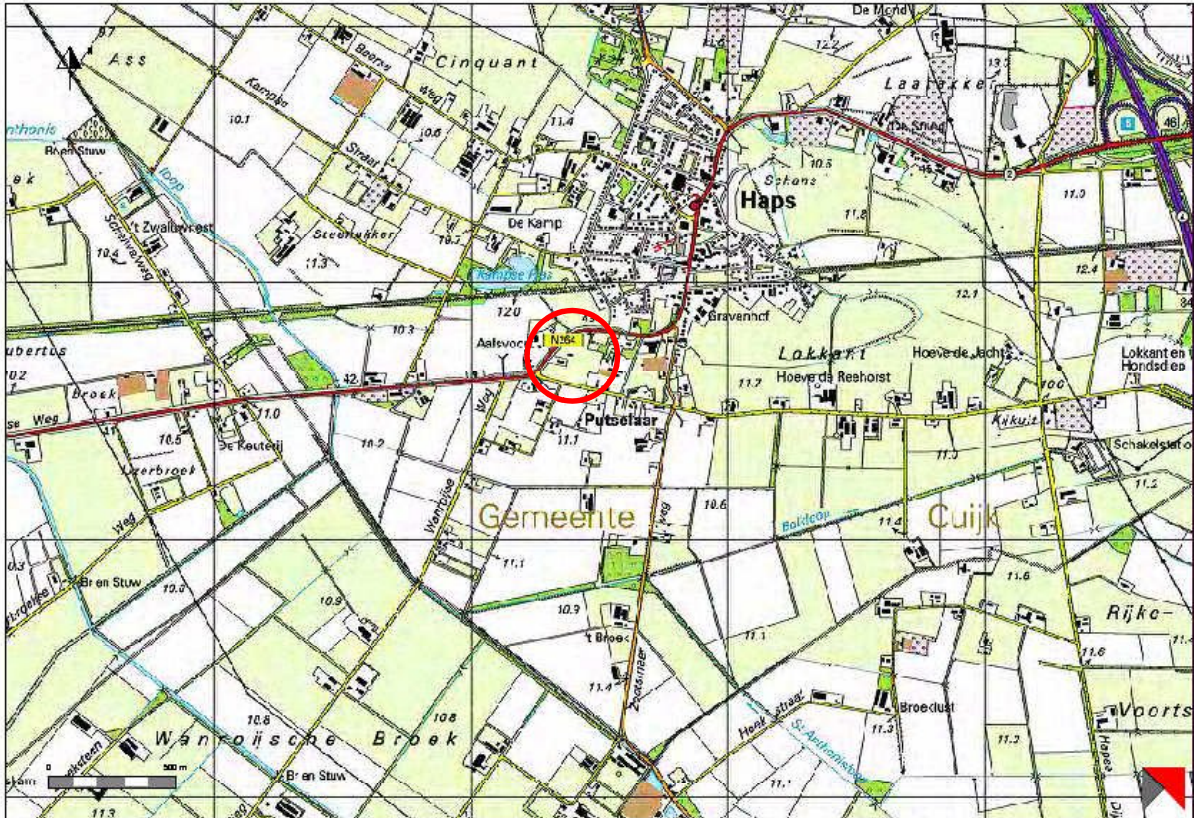
Invoergegevens en de berekeningsresultaten luchtkwaliteitonderzoek

Separaat

Selectiebesluit Sint Hubertseweg, Haps ArcheoLogic

Aanvraag ontsluiting N264

Verkennd bodemonderzoek (2006/RS6199A/HvH), Óko Care



Topografische kaart: Ligging plangebied De Aalshof



Luchtfoto plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een initiatief binnen de gemeente Cuijk. Het plangebied is gelegen in Haps en ligt ingeklemd tussen de Sint Hubertseweg, de Lökkantseweg, de Putselaar en de Zoetsmeerweg. Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van Haps aan de doorgaande weg (Sint Hubertseweg) van Oeffelt via Haps naar Sint Hubert. Zie kaart met ligging plangebied.

Het plan is een verblijfsaccommodatie op te richten waarbij beleving van de natuur en de landelijke omgeving centraal staat. De locatie heeft een omvang van circa 1,5 ha. Op de locatie (een voormalig fruitbedrijf) is in het vigerend bestemmingsplan een woonvlak met een woonbestemming (woning met garage) en een agrarische bestemming (percelen) van toepassing. Het huidige gebruik van de gronden is agrarisch, waaronder het houden van scharrelkippen en het aan huis verkopen van de eieren

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haps 1994'. Voor de realisatie is daarom deze partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied nodig.

1.2 Opbouw van dit bestemmingsplan

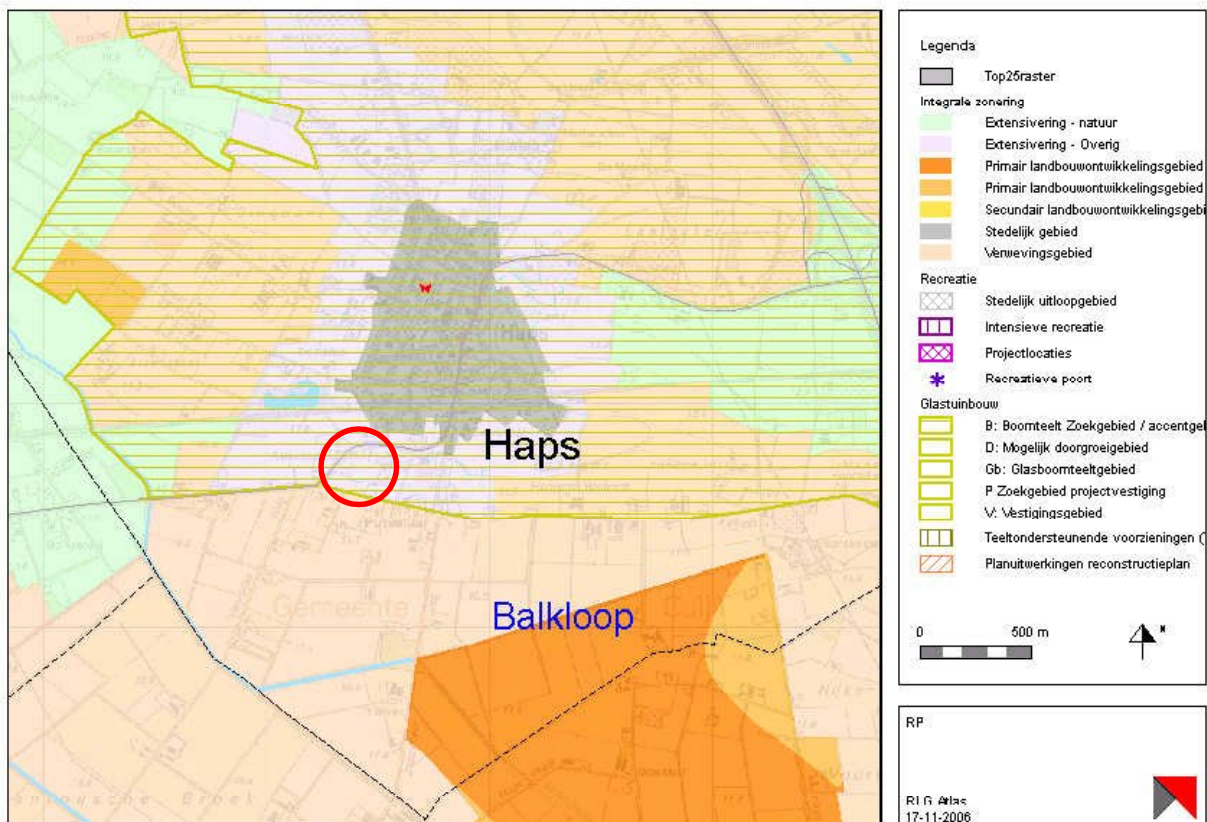
Hoofdstuk 2 bevat het vigerend beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 3 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. De financiële onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de juridische toelichting. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de procedure geschetst.



Uitsnede ruimtelijke hoofdstructuur en zonering buitengebied



Plankaart 2: 'Sociale en Economische Vitaliteit'



2 BELEID

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Interim Structuurvisie en Paraplunota (2008)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. De Paraplunota bevat de concretisering van de hoofdlijnen van het beleid zoals weergegeven in de Interimstructuurvisie. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Op de bijbehorende kaarten is het plangebied gelegen binnen de 'Agrarische Hoofdstructuur landbouw' (AHS-landbouw). Voor de provincie Noord-Brabant is recreatie en toerisme nevens geschikt aan de landbouw en andere functies in het buitengebied. In de AHS-landbouw wil de provincie aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie volop de ruimte geven. De ontwikkeling van toerisme en recreatie moet zich echter wel verdragen met de gevestigde en de te ontwikkelen landbouw en met natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Met name in de kernrandzones binnen de AHS-landbouw zijn nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven en bezoekersintensieve dagrecreatiepunten mogelijk, mits ze landschappelijk goed worden ingepast.

Omdat het plangebied in een kernrandzone in de AHS-landbouw ligt, heeft de provinciale adviescommissie recreatie en toerisme niet te worden ingeschakeld. De afweging ligt primair bij de gemeente. Het initiatief is inpasbaar in het provinciaal beleid.

2.1.2 Reconstructieplan/MER Peel en Maas

Haps behoort tot het reconstructiegebied Peel en Maas. Het reconstructieplan Peel en Maas is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 juli 2006 goedgekeurd door het Rijk. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied Peel en Maas.

Op de plankaart 2: 'Sociale en Economische Vitaliteit' is het plangebied gelegen in 'extensiveringsgebied overig' met een 'zoekgebied voor boomteelt'. Extensiveringsgebieden zijn ruimtelijk begrensde gedeeltes van het reconstructiegebied met primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is. Het uiteindelijke doel van de zonerings is het bereiken van een afwaartse beweging van de intensieve veehouderij uit de extensiveringsgebieden en het bieden van ruimte aan andere functies, bijvoorbeeld op Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB).

De reconstructiecommissie Peel en Maas zet in op versterking van toerisme en recreatie als een bijdrage aan versterking van het landschap en de economie en leefbaarheid in het buitengebied.

De commissie zet in op:

- kwaliteit boven kwantiteit;
- ontwikkelingsruimte voor bestaande bedrijvigheid;
- diversiteit en verrijking van het regionaal toeristisch product;
- kleinschaligheid maar wel met een duurzaam karakter (economisch gezond).

Ten aanzien van verblijfsrecreatie geeft het reconstructieplan aan dat de ontwikkeling van bedrijven passend in het beleidskader van het streekplan wordt ondersteund. Expliciet wordt aangegeven dat er ruimte is voor kwalitatief goede groepsverblijven, waaronder een enkel kleinschalig hotel in de kernen. Ook de doorgroei van agro-toeristische bedrijven wordt gestimuleerd.

In het reconstructieplan is ten westen van Haps een gebied gelegen dat is aangeduid als kansrijk extensief recreatief landelijk gebied. Het plangebied grenst aan deze aanduiding. Het streven binnen de begrenzing is om te komen tot een versterking van de samenhang van toerisme en recreatie en versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

Ten aanzien van nieuwe economische dragers en leefbaarheid geeft het reconstructieplan aan dat de relatie tussen landbouw en kleinschalige recreatie als kansrijke combinatie en alternatief voor behoud van economische activiteiten in het landelijk gebied wordt gezien.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling (natuurhotel) niet strijdig is met de reconstructiedoelstellingen, maar juist invulling geeft aan het streven kwalitatief goede verblijfsaccommodatie in de regio te ontwikkelen.

2.1.3 Uitwerkingsplan Land van Cuijk

Dit uitwerkingsplan is door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant vastgesteld op 21 december 2004. Het beschrijft de ruimtelijke ontwikkelingen voor de landelijke regio Land van Cuijk. Het uitwerkingsplan vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en is onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan de provincie ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten beoordeelt.

Het plangebied is ingevolge het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (zie afbeelding) gelegen binnen de aanduiding 'Landschappelijk raamwerk; Landschapsbeheer'. Aan de noordzijde wordt het gebied direct begrensd door de aanduiding 'Stedelijk gebied; beheer en intensivering'. Binnen het landschappelijk raamwerk is (grootschalige) verstedelijking in principe uitgesloten. Hier zullen ontwikkelingen plaatsvinden in het kader van landschapsontwikkeling, landbouw, recreatie, water en natuur. In deze gebieden is verstedelijking wel afweegbaar, met name in de kernrandzones. Ten zuiden van Haps wordt ingezet op behoud van de historisch-landschappelijke lijnstructuur van de spoorlijn Boxtel-Duitsland en van de historisch waardevolle zichtlijnen van de dorpsrand van Haps naar het omliggende land.

Het voorgenomen plan zal door de 'groene' uitstraling passen in de omgeving. Daarnaast is de locatie voor een dergelijke voorziening gunstig gelegen in de kernrandzone rond Haps.

2.1.4 Nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BiO)

Als uitwerking van het streekplan 2002, nu onderdeel van de Paraplunota, heeft de provincie in juli 2004 aanvullend beleid geformuleerd specifiek gericht op stimulering van nieuwe economische activiteiten in het buitengebied in Noord-Brabant. De provincie wil met de nota BiO meer ruimte bieden voor economische bedrijvigheid, met name in bebouwingsconcentraties waaronder kernrandzones.

Voor Voormalig Agrarische Bedrijfslocaties (VAB) wordt meer ruimte voor ontwikkeling van andere dan agrarische activiteiten geboden. Een VAB is een locatie waar in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog aanwezig zijn.

In het plangebied is er op dit moment geen sprake meer van een agrarisch bouwblok. Het fruitbedrijf is verdwenen, een deel van de fruitbomen is nog wel op het perceel aanwezig. De omliggende percelen worden gebruikt als weiland. De aanwezige gebouwen hebben nog een landelijke c.q. agrarische uitstraling. Een recreatieve ontwikkeling op locatie van een voormalig agrarisch bedrijf in de kernrandzone past binnen de provinciale visie op VAB's en het stimuleren van recreatieve voorzieningen op VAB's. De omvang en aard moeten in evenwicht zijn met de omgevingskwaliteiten en een bijdrage leveren aan versterking van de landschappelijke kwaliteiten. De planlocatie in de kernrandzone is daarom een geschikte locatie voor de beoogde ontwikkeling.

Het plan past binnen het voorgestane beleid zoals verwoord in de nota BiO.

2.1.5 Beleidskader '(Ont)spannend Brabant' provincie Noord-Brabant, Uitvoeringskader Toerisme en Recreatie 2002-2006 (deel II)

Ten behoeve van haar beleid op gebied van toerisme en recreatie heeft de provincie in november 2001 een kader opgesteld waarop zij haar beleid baseert. De provincie introduceert het begrip 'recreatiemilieu'. De onderstaande milieus, die zich kenmerken door extensieve vormen van verblijfsaccommodaties, zijn van toepassing op het onderhavige plan:

- Recreatiemilieu 'Dorpse gezelligheid';
- Recreatiemilieu 'Verwennerij en Groepsverblijf';
- Recreatiemilieu 'Einde van de wereld'.

De provincie geeft aan dat er in haar ogen voor de drie bovenstaande recreatiemilieus in geheel Brabant nog ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Voor de meer kleinschalige vormen van 'verwennerij en groepsverblijf' waaraan volgens het 'Basisonderzoek Recreatie en Toerisme', uit september 1999, nog steeds een groeiende behoefte bestaat, bieden de kleinere en meer bijzondere gebouwen aantrekkelijke mogelijkheden.

De provincie geeft in '(Ont)spannend Brabant' ook aan om aan de verdergaande ontwikkeling van het zogeheten agrotourisme te werken. Het gaat onder andere om herbestemming van boerderijen in het landelijk gebied en het opzetten van nevenactiviteiten, naast vormen van boerenbedrijf, in de toeristische-recreatieve sector (behalve logiesaccommodatie ook streekproducten, voorlichtings-/educatieve activiteiten, demonstratie-activiteiten, al dan niet gekoppeld aan natuur-beheer etc.).

Het initiatief past, zeker met het specifieke 'groene' ontwerp/thema, uitstekend binnen de beleidlijnen van het beleidskader.

2.2 Gemeentelijk Beleid

2.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Haps (Raadsbesluit d.d. 29 maart 1994, uitspraak Raad van State d.d. 25 november 1997) is in het plangebied aan de Sint Hubertseweg 9 (kadastraal bekend als Gemeente Cuijk, sectie L nummers 3374, 3375 en 3376) een bouwvlak aangegeven met de bestemming 'woondoeleinden'. Hierop staan een burgerwoning met garage (voormalige bewaarschuur van het fruitbedrijf) en (voormalige) kippenkooien. Op de aanliggende percelen is een agrarische bestemming van toepassing.

Het vigerende bestemmingplan voorziet niet in de beoogde recreatieve ontwikkeling. Er is een partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied nodig om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken.

2.2.2 StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk is in 2001 vastgesteld. De StructuurvisiePlus biedt een duurzaam en kwalitatief georiënteerd ruimtelijk kader waarmee sturing wordt gegeven aan de regionale ontwikkelingen voor een periode van 10 jaar. De StructuurvisiePlus geeft de mogelijkheid om op vrijgekomen agrarische bedrijven niet-agrarische ontwikkelingen te ontplooiën. Daarnaast stimuleert de visie de recreatieve ontwikkeling van het Land van Cuijk, waarbij vormen van extensief recreatief medegebruik de voorkeur hebben. Gestreefd wordt naar een verweving van (verblijfs-) recreatie met natuur en landschap. Het onderhavig initiatief past binnen de doelstellingen van de StructuurvisiePlus Land van Cuijk.

2.2.3 Toeristisch-recreatief beleidsplan

Het Toeristisch-recreatief beleidsplan stamt uit maart 1997. De volgende actiepunten en conclusies hebben betrekking op het toekomstig natuurhotel:

- continuering en versterking van toeristisch-recreatieve functies Haps;
- geconcentreerd uitbreiden van verblijfsrecreatieve eenheden;
- richten op de op het landelijk gebied gerichte toerist;
- de gemeente Cuijk kent een ondervertegenwoordiging van de sector verblijfsrecreatie.

Het initiatief past binnen het voorgestane beleid en vormt een aanvulling op het huidige recreatieve aanbod.

2.2.4 Notitie inzake toeristisch-recreatieve initiatieven tot realisering van verblijfsaccommodatie in het buitengebied

Op 30 januari 2006 is de Notitie inzake toeristisch-recreatieve initiatieven tot realisering van verblijfsaccommodatie in het buitengebied vastgesteld. Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied ten behoeve van toeristisch-recreatieve activiteiten en bebouwingsconcentraties in de directe nabijheid van de woonkern Haps. Het initiatief biedt een kleinschalige hoogwaardige voorziening waarbij ruimschoots aandacht wordt besteed aan architectuur, inrichting en inpassing. Tevens vormt het een aanvulling op de diversiteit in recreatief aanbod in de omgeving. Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Cuijk.

2.2.5 Archeologisch beleidsplan Cuijk

In het Archeologisch Beleidsplan Cuijk 'Bodemarchief in perspectief' uit 2005 wordt het archeologische en het cultuurhistorische erfgoed van de gemeente Cuijk geanalyseerd. Het biedt een instrument om keuzes te maken ten aanzien van dat erfgoed. Op de archeologische gebiedenkaart van de gemeente is het plangebied gelegen binnen de aanduiding archeologisch onderzoeksgebied. Voor het plangebied is archeologisch onderzoek verricht, zie hiervoor paragraaf 4.4.



Impressie bestaande situatie

3 HET PLAN

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Cuijk, aan de Sint Hubertseweg 9 te Haps. De Aalshof ligt ingeklemd tussen de Sint Hubertseweg en de Putseelaar. De planlocatie is gelegen in de kernrandzone van Haps aan de doorgaande weg van Oeffelt via Haps naar Sint Hubert. Ontwikkeling van een duurzaam agrarisch bedrijf/fruitbedrijf is in deze omgeving niet haalbaar. Er is sprake van een menging van functies: wonen, bedrijvigheid en agrarische bedrijven. Op de aangrenzende percelen zijn een rozenkwekerij (kassencomplex), een cateringbedrijf en verspreid liggende burgerwoningen gelegen.

Het voormalig fruitbedrijf is sinds 1997 eigendom van initiatiefnemers. De percelen beslaan een oppervlakte van 1,5 ha. Het woonhuis is in 1999 verbouwd en er is een aanvang gemaakt met de herinrichting van het buitenterrein. Hiervoor is door een tuinarchitect een nieuw ontwerp gemaakt dat reeds ten dele is uitgevoerd. Zo zijn de afgelopen jaren diverse landschapselementen, een boomgaard met hoogstam en halfstam fruitbomen, geplaatst om het fruitgaardkarakter weer in ere te herstellen. Ook is er in samenwerking met het Brabants Landschap een boomsingel aangelegd waar kippen rondscharrelen. Op het terrein is daartoe een dierenverblijf aanwezig (kippenhok). De eieren worden aan huis verkocht in een daartoe gerealiseerde verkoopruimte.

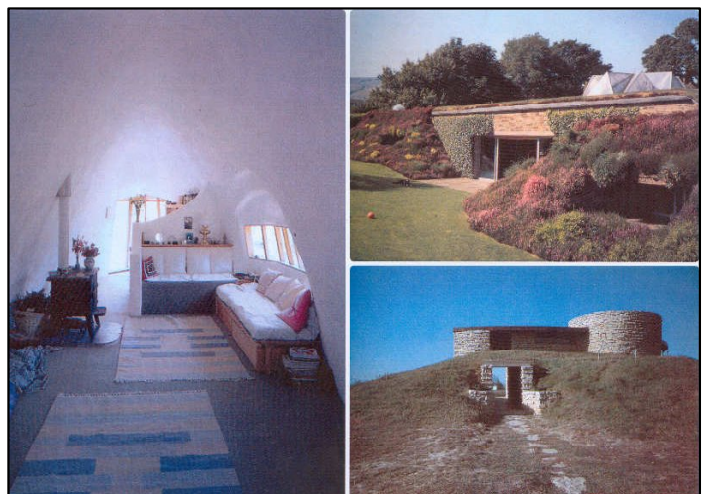
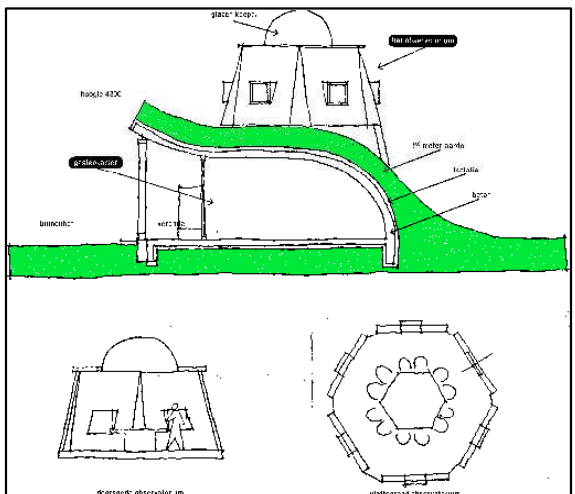
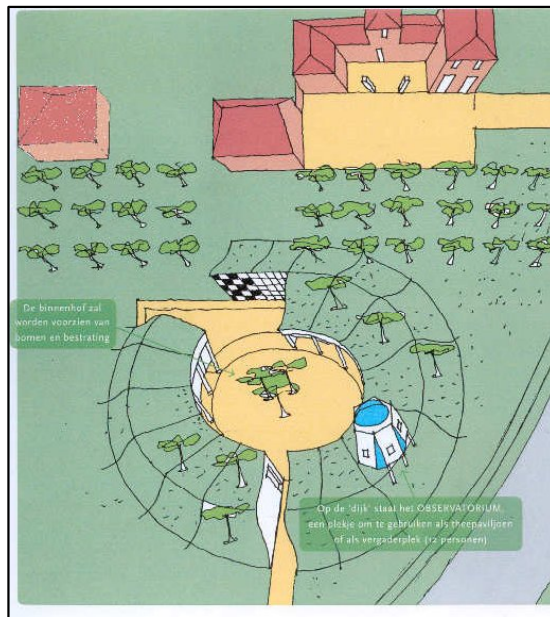
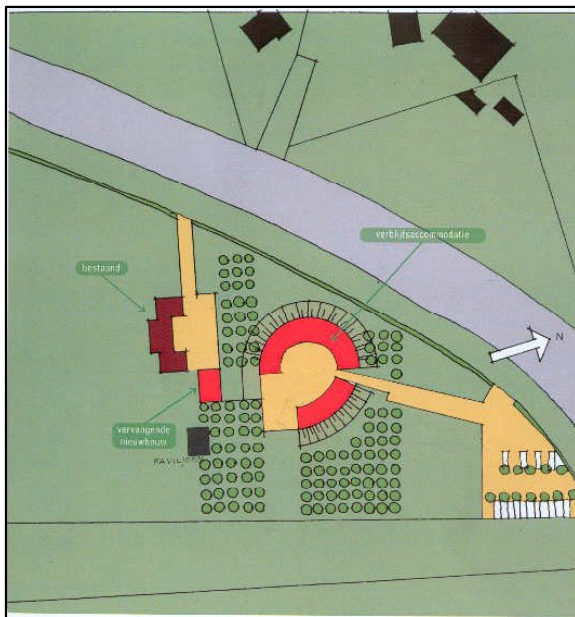
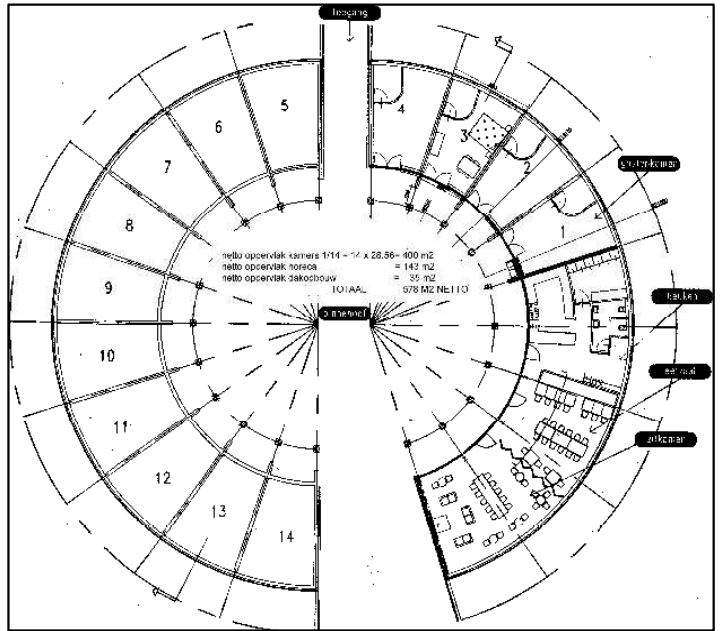
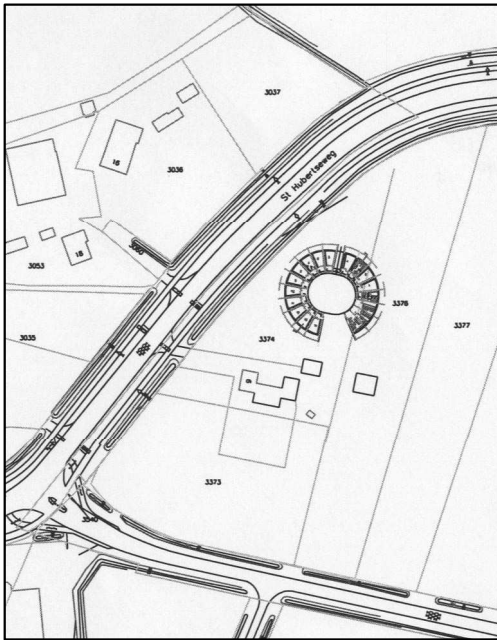
Bijgaande foto's geven een indruk van de huidige situatie.

3.2 Toekomstige situatie

Vanuit de overtuiging dat de locatie als recreatieve buitenplaats een meerwaarde heeft voor de toeristisch-recreatieve functie die de gemeente Cuijk in de omgeving voor ogen staat en tevens vanuit de actualiteit van een 'leefbaar platteland' waarbij nieuwe economische dragers onontbeerlijk zijn, hebben de eigenaren het idee opgevat op deze locatie een recreatieve verblijfsaccommodatie op te richten.

Het plan is zich speciaal te richten op gasten die willen recreëren op het platteland en zich richten op natuur en de landelijke omgeving. Het Land van Cuijk biedt voor deze groep een uitstekende omgeving met voor ieder wat wils, zeker op het gebied van wandelen en fietsen. De belangstelling voor recreëren op het platteland staat niet op zich zelf maar gaat hand in hand met het belang dat ook de overheid hecht aan het in stand houden van de leefbaarheid van het buitengebied. Voor het plangebied betekent dat geen grootschalige recreatie vormen gewenst zijn, maar kleinschalige extensieve vormen van recreatief verblijf gedurende het hele jaar.

Er wordt een nieuw gebouw met een natuurlijke uitstraling als groepsverblijf opgericht. Deze nieuwbouw wordt op het perceel ten noorden van de woning gerealiseerd. Het toekomstige 'natuurhotel' is ellipsvormig met een doorsnede van maximaal 45,5 m. De hoogte van het gebouw wordt circa 4,5m. Op het dak komt een laag met aarde van circa 1 m dik. Deze laag zal licht glooiend aflopen naar het omliggende terrein. Op het dak kan gras groeien, planten en kan eventueel de boomgaard doorgetrokken worden.



Impressie toekomstige situatie

Het gebouw krijgt daarmee een zeer landelijke en natuurlijke uitstraling. De oppervlakte bedraagt circa 1850 m²).

In de accommodatie komen 14 2-persoonskamers, een restaurant, een lounge en een keuken. Deze worden opgesteld rond de binnenplaats en zijn hieraan gelegen met een veranda. De binnenplaats zorgt voor een beschermd buitenklimaat, bescherming tegen wind en geluid (Sint Hubertseweg) en oriëntatie op de zon. Het karakter van de kamers wordt bepaald door het gebogen plafond en door de grote hoeveelheid daglicht bij de toegangspui. Elke kamer bevat een douche/wc/wasruimte en is toegankelijk voor invaliden. Ook is er een grote slaap- en zitruimte. Het restaurant, maar ook de lounge zullen ruimte bieden aan 30 personen.

Op het gebouw wordt een soort 'observatorium gerealiseerd, welke als theepaviljoen kan worden gebruikt of om met een kleine groep (12 personen) te vergaderen. Het observatorium is te bereiken vanuit de zitkamer/eetzaal. Het gebouw wordt 3 m hoog. Doordat het op de verblijfsaccommodatie wordt gebouwd zal de bovenzijde circa 8 m (7,5 m) boven het maaiveld uitsteken. Het gebouw krijgt een oppervlakte van circa 35 m².

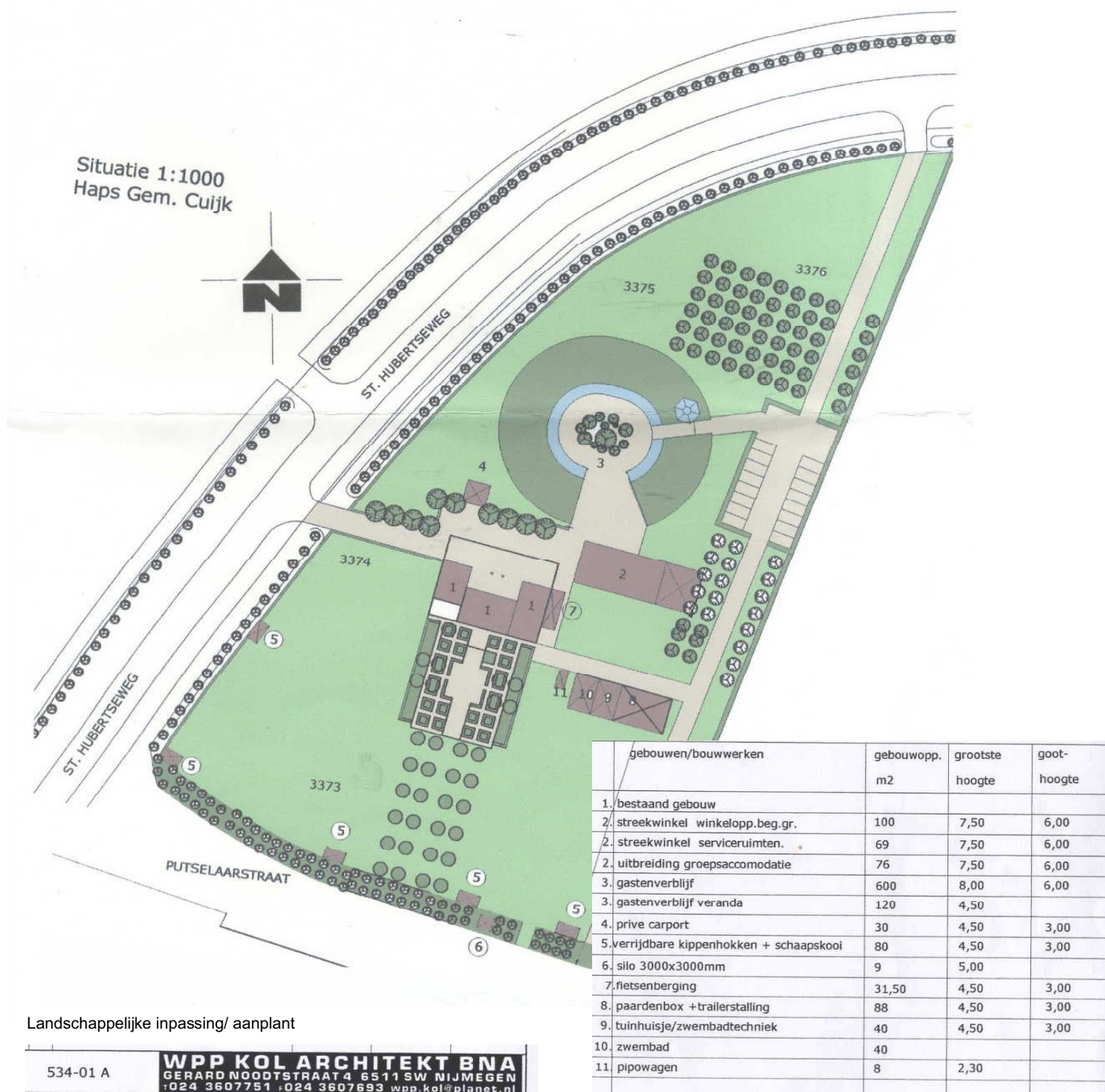
De ingang van de accommodatie komt aan de Sint Hubertseweg. Hier zal een nieuwe inrit gerealiseerd worden. Bezoekers kunnen met hun auto tot op de binnenplaats rijden, hun bagage uitladen en vervolgens de auto plaatsen op het parkeerterrein. Er wordt aan de noord-oostzijde van het perceel een parkeerterrein met circa 18 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Naast het nieuwe groepsverblijf willen de initiatiefnemers op termijn een apart bijgebouw/paviljoen realiseren voor zakelijk en dagrecreatief gebruik (aparte vergader- en recreatieruimte). De omvang hiervan zal circa 70 m² bedragen. Het wordt daardoor een kleinschalig gebouw dat zal passen bij de uitstraling van de hele locatie. Het gebouw wordt gesitueerd ten oosten van de bestaande woning. In dit gebouw wordt tevens de ruimte voor de bestaande verkoop van eieren en streekproducten gerealiseerd. De oppervlakte bedraagt circa 100 m². Tevens is in het gebouw een serviceruimte opgenomen van circa 80 m². In totaal zal het gebouw circa 250 m² bedragen.

Op het perceel zal tevens een fietsenberging aanwezig zijn van 32 m² en een paardenbox van 88 m². Aan de zuidzijde zal tevens een silo aanwezig zijn van 9 m² en 5 m hoog. De verrijdbare kippenhokken hebben een afmeting van in totaal 80 m². Het zwembad zal 40 m² bedragen. Bij de woning zijn een pipowagen, carport en tuinhuis aanwezig van in totaal circa 78 m².

Voor het initiatief is tevens een plan gemaakt voor de landschappelijke inpassing en aanplant. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Het is de bedoeling dat vanaf de Sint Hubertseweg een grasland met enkele boomgaardpartijen zichtbaar zijn. De aan te planten bomen zijn fruitbomen en hoogstambomen van oud hollandse rassen zoals nu al deels aangeplant is in de weide tussen woonhuis en Sint Hubertseweg in. Via de oprit, gelegen in de boomgaard, komen bezoekers op de door een hoge beukenhaag omzoomde parkeerplaats. Het pad loopt over de parkeerplaats en passeert dan weer een 'boomgaard' en loopt verder door. Het geheel wordt met een beukenhaag omzoomd van ± 1 m hoog. Aan de zijde van de Putselaarstraat is een struweel rand gesitueerd van ± 5 m breed met diverse soorten bomen en struiken waaronder eiken, beuken, hazelaar, hazelnoot en rozenbottels.

Vanaf de Putselaar naar de privétuin zijn 2 paden gecreëerd bestaande uit 4 x 6 knotwilgen. De afscheidingen tussen de grasweiden wordt gevormd door snoeiafval van de bomen en struiken die aanwezig zijn op het terrein. Hiermee wordt afvoer van snoeihout voorkomen. Daarnaast vormen zich in de afscheidingen ideale plekken voor vogels en egels om te nestelen en te schuilen. Het binnenhof van het natuurhotel wordt ingericht met klim- en pot planten. De gang van natuurhotel naar strohuis zal beplant worden met dakplatanen waaronder her en der buxusblokken gesitueerd worden. Er blijft nog een groot gedeelte over als grasland waarin onder andere schapen en een paard grazen. De dieren in de wei ziet initiatiefnemer als levende sculpturen. Het privé gedeelte zal 'afgeschermd' worden met leilinden of leiperen. Zie afbeelding.



4 MILIEU- EN HAALBAARHEIDSASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn natuur en landschap, water, milieu (geluid, bodem, geur, veiligheid), cultuurhistorie en archeologie, recreatie en infrastructuur.

4.1 Natuur en landschap

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Ten behoeve van potentiële flora en fauna is een veldverkenning verricht waarin de actuele situatie en de omgeving van het plangebied zijn bekeken. Dit is mede gedaan om de structuren van het landschap in beeld te brengen en te bezien welke invloed het initiatief heeft op een mogelijke afbreuk van het dassengebied. Daarnaast is een bureaustudie verricht naar soorten die in of in de omgeving van het plangebied voorkomen.

Het terrein zelf bestaat grotendeels uit gemaaid/begraasd weiland. Ook is er, met name aan de randen, erfbeplanting aanwezig. Aan de oostzijde staan enkele linden. Het merendeel van de beplanting op de locatie is buiten het plangebied gelegen, namelijk ten zuiden van het woonhuis. Als gevolg van het initiatief wordt geen beplanting weggehaald.

Uit de verkenning is verder gebleken dat in de omgeving van het plangebied voldoende (lijnvormige) landschapselementen aanwezig zijn waarvan de das gebruik kan maken om te foerageren. Het plangebied zelf betreft een strak gemaaid/begraasd weiland dat omheind wordt door een raster, waardoor de das niet de mogelijkheid heeft het terrein te betreden. Ook biedt het plangebied, gezien de fysieke situatie, geen meerwaarde als leefgebied en/of foerageergebied voor de das. Het is daarom niet waarschijnlijk dat het initiatief het leefgebied van de das op negatieve wijze beïnvloedt.

Bij de bestudering van onder andere natuurloket en provinciale verspreidingsgegevens is gebleken in de omgeving van het plangebied watervogels en struweelvogels voorkomen. Voor zowel watervogels als struweelvogels is het plangebied ongeschikt als leef- en foerageergebied. Beide typen vogels hebben een specifieke leefomgeving. Watervogels leven in of nabij waterpartijen en struweelvogels maken veelal gebruik van kleinschalige landschapselementen zoals houtwallen, struwelen en randbeplanting langs bossen. Beide typologieën komen niet voor op of aangrenzend aan het plangebied.

Gezien de fysieke situatie van het plangebied is het niet aannemelijk dat enige beschermde soorten binnen of aangrenzend aan het plangebied voorkomen. Derhalve worden geen belemmeringen vanuit de flora en fauna wet verwacht.

4.2 Water

De planlocatie bevindt zich in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Voor dit gebied geldt het waterbeheersplan 2001–2004 van voormalig waterschap de Maaskant. Het waterschap richt zich op het duurzaam beheeren van water. Voor betreffend initiatief betekent dit concreet dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden en dat niet uitlogbare materialen moeten worden toegepast.

Ten behoeve van het hydrologisch neutraal bouwen hanteert Waterschap Aa en Maas de volgende regel:

'Per vierkante meter aan te leggen nieuw 'verhard oppervlak' (daken van bebouwing, erfverharding e.d.) moet ten behoeve van de piekberging 42 à 43 mm water op eigen terrein geborgen/gebufferd kunnen worden. (= per ha 'verhard oppervlak' 430 m³).'

In de huidige situatie (en in de toekomstige situatie) wordt het schone hemelwater geïnfiltreerd in de onverharde omgeving. De realisatie van de groepsaccommodatie heeft nauwelijks vergroting van het verhard oppervlak tot gevolg omdat er op het dak een laag aarde van 1 m dik wordt aangelegd, waarin het water kan infiltreren. Het dierenverblijf bestaat reeds en wordt enkel herbouwd. Er is geen sprake van toename van het verhard oppervlak. De parkeerplaats wordt wel verhard, circa 250 m². Het toekomstig bijgebouw/paviljoen zal een oppervlakte krijgen van circa 250 m². De toename van verharding bedraagt hiermee in totaal circa 500 m². Dit betekent dat er circa 21,5 m³ op het eigen terrein geborgen/gebufferd moet kunnen worden. De locatie is ruim omgeven door onverharde gronden. Het water kan geborgen of afgevoerd worden naar deze omliggende onverharde gronden en sloten.

In dit planinitiatief wordt 'hydrologisch neutraal' gebouwd. Het initiatief zal geen invloed hebben op de afkoppeling van het hemelwater. Er blijft op dezelfde manier om gegaan met hemelwater als in de huidige situatie.

Afvalwater

Het afvalwater zal worden afgevoerd via het aanwezige rioolstelsel, net als in de huidige situatie. Het stelsel is voldoende van omvang om deze uitbreiding met afvalwater te kunnen verwerken.

De gemeente Cuijk heeft deze waterparagraaf toegestuurd naar het waterschap voor een reactie. Het waterschap heeft op ambtelijk niveau geen bezwaren tegen het plan.

4.3 Milieu

4.3.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Een hotel is geen geluidsgevoelige bebouwing. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.3.2 Bodem

Door Óko Care Adviesbureau voor milieumanagement is een verkennend bodemonderzoek (2006/RS6199A/HvH) verricht voor het plangebied. In dit bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat op grond van de analyseresultaten van een van de verzamelde bovengrondmengmosters en het grondwatermonster de hypothese 'niet-verdachte locatie' wordt verworpen.

Er mag echter worden aangenomen dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen in het grondwater kan worden opgemerkt dat deze verhoogde waarden voornamelijk worden veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater.

Bij eventuele afvoer van uitkomende grond zal de ontgraven grond geclassificeerd moeten worden volgens het Bouwstoffenbesluit. Indien het schone grond betreft is deze vrij toepasbaar.

Het bodemonderzoek is separaat bijgevoegd.

4.3.3 Lucht

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. Voor hotels niet, maar uit de uitgevoerde berekening blijkt dat er geen problemen te verwachten zijn.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een 'natuurhotel'. Het onderzoek richt zich enerzijds op de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief en anderzijds op het effect van het initiatief op de toename van het verkeer en daarmee op de luchtkwaliteit langs wegen in de omgeving. Het onderzoek en de rekenbladen zijn als bijlage opgenomen.

In het onderzoek zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse van de Sint Hubertseweg in beeld gebracht voor de jaren 2008, 2010 en 2018. Uit de berekening is gebleken dat in de berekende jaren, in de situatie inclusief planrealisering, wordt voldaan aan alle grenswaarden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.4 Externe veiligheid

Op basis van gegevens van de gemeente Cuijk kan worden geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling niet wordt belemmerd door aspecten met betrekking tot de externe veiligheid. Verder zijn er in de nabije omgeving geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen zoals lpg-tanks en propaan-tanks. Ook zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Ten aanzien van de Rijksweg 73 heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat de recreatieve ontwikkeling, mits deze kleinschalig blijft, niet zal leiden tot een onevenredige toename van verkeer op de N264, met een doorslag naar de Rijksweg 73.

4.3.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Op basis van door de gemeente Cuijk aangeleverde gegevens kan worden geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling niet wordt belemmerd door hinderlijke bedrijvigheid. De afstand van de gewenste accommodatie tot aan het perceel van de paardenhouderij aan de Sint Hubertseweg 18 bedraagt ruim de vereiste afstand van 50 m. Ook de spuitcabine (Autoschade de Haas) aan de Sint Hubertseweg 11 bevindt zich op de vereiste afstand.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

De Cultuurhistorische Waardenkaart (2005) van de Provincie Noord-Brabant geeft aan dat ter plaatse van het plangebied de indicatieve archeologische waarde hoog of middelhoog is. Nader archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek, een inventariserend veldonderzoek, is uitgevoerd door Becker & Van de Graaf (02941006/19659). Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Op basis van het booronderzoek is gebleken dat subrecente verstoringen tot in het eolische zand onder het huize dek hebben plaatsgevonden. Er zijn geen archeologisch indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De enige vondsten die zijn aangetroffen, zijn te relateren aan (sub)recente verstoringen.

In het kader van het Archeologisch Selectiebesluit Cuijk heeft op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek de gemeente Cuijk een zogenaamd selectiebesluit laten uitvoeren door Past2Present-ArcheoLogic. In het selectiebesluit wordt geconcludeerd dat de vindplaats niet behoudenswaardig is. Dit selectiebesluit is op 21 februari 2007 behandeld in de Archeologische Adviescommissie Cuijk (AAC). Zie separate bijlage.

De afdeling Archeologische Monumentenzorg van de provincie Noord-Brabant heeft in haar eindoordeel-advies van 23-10-2007 aangegeven op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek door Becker & Van de Graaf een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk te vinden.

4.5 Recreatie

In het 'Haalbaarheidsonderzoek de Aalshof te Haps' d.d. 7 juni 2006 wordt het onderhavig initiatief in het kader van vraag en aanbod in de recreatiesector beschreven. Hieruit blijkt dat er in Noord-Brabant een oververtegenwoordiging in groepsaccommodaties bestaat, maar dat deze het qua bezetting redelijk goed doen. Ondanks het grote aanbod in groepsaccommodaties is er voor kleinschalige kwalitatief goede accommodaties zeker ruimte.

Met name als deze iets kunnen toevoegen (uniciteit) aan het regionale toeristisch-recreatieve product. Voor dergelijke initiatieven is in de markt nog wel plaats.

Voorliggend initiatief vormt een aanvulling op het bestaande aanbod.

4.6 Mobiliteit/infrastructuur

De Sint Hubertseweg is volgens de gemeente ter hoogte van het plangebied aangemerkt als 80 km-zone. Wat betreft de verkeersaantrekkende werking zal de situatie ter plaatse in beperkte mate veranderen. De nieuwe functie wordt zeer kleinschalig van opzet.

In de verblijfsaccommodatie worden veertien gastenkamers gerealiseerd. Volgens de parkeerkencijfers uit het 'Handboek ASVV 2004' dienen bij een maximale bezetting van het natuurhotel 7 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Onlangs is de 'Parkeernota Cuijk 2007-2015' vastgesteld. Een bedrijf dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. De parkeernorm voor een hotel is 1 parkeerplaats per kamer (14). De parkeernorm voor vergaderruimte is 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (3). De parkeernorm voor detailhandel is 1 parkeerplaats per 100 m² bvo. In totaal dienen 18 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein(1).

In het plan waren 12 parkeerplaatsen opgenomen. Dit is voldoende voor de verblijfgasten, zeker gezien het feit dat het niet reëel is uit te gaan van een maximale bezetting. De extra parkeerplaatsen bieden ruimte voor gasten die gebruik maken van de (toekomstige) vergaderruimte (4 parkeerplaatsen/m²). Er worden 6 parkeerplaatsen toegevoegd in verband met de parkeernormen van de gemeente Cuijk.

De locatie is goed bereikbaar via de N264. Het initiatief zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar het plangebied en de directe omgeving en is inpasbaar in het verkeersbeeld ter plaatse.

Een aanvraag voor het realiseren van een nieuwe uitrit is bij de provincie ingediend. Zie separate bijlage Verkennend bodemonderzoek (2006/RS6199A/HvH), Óko Care.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

In het 'Haalbaarheidsonderzoek de Aalshof te Haps' d.d. 7 juni 2006 is de financiering en de exploitatie van onderhavig initiatief onderzocht. Hieruit blijkt dat het initiatief financieel gezien voor initiatiefnemer haalbaar is.

6 MOTIVERING VOOR HERZIENING

In deze herziening is het initiatief getoetst aan beleids-, omgevings- en milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat er geen concrete bezwaren zijn tegen het initiatief.

Het plangebied is niet gelegen binnen de Groene Hoofdstructuur. Hierdoor is er geen belemmering voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie aan de St-Hubertseweg. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling (natuurhotel) niet strijdig met de reconstructiedoelstellingen, maar geeft juist invulling aan het streven kwalitatief goede verblijfsaccommodatie in de regio te ontwikkelen. Tevens is het initiatief niet strijdig met ander provinciaal en gemeentelijk beleid en sluit het project aan bij de beleidsdoelstellingen.

Het plan past bij de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving. Met het ontwerp wordt het natuurhotel ingepast in het buitengebied. De natuur en landschapskwaliteit wordt met de aanleg van de nieuwe natuur en landschapselementen ter plaatse sterk verbeterd. Hiermee wordt een passende invulling gegeven aan het voormalige agrarische bedrijf in het plangebied.

7 PROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Haps, St. Hubertseweg 9, De Aalshof is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg gezonden naar verschillende instanties. De opmerkingen van Waterschap Aa en Maas en Rijkswaterstaat zijn verwerkt in hoofdstuk 4. Ook de Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft bij brief van 26 juni 2007 gereageerd op het plan. Geadviseerd wordt de landschappelijke inpassing van de recreatieve bestemming nader uit te werken. Dit is gedaan middels het landschappelijk inpassingplan. Tevens wordt, om te grote spreiding van bebouwing te voorkomen, geadviseerd een bouwvlak op te nemen. Op de plankaart is inmiddels een bouwvlak opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 4 maart 2009 volgens art. 3.8 van de Wro bekend gemaakt en heeft vanaf 5 maart 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Bijlage 1 bij de toelichting

Luchtkwaliteitonderzoek

ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT

30 oktober 2008

Algemeen

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), die in acht moeten worden genomen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moeten de grenswaarden in acht worden genomen. Deze normen zijn bindend en niet afweegbaar.

Voor toetsing aan de grenswaarden in de toekomst is een berekening nodig, waarin ook referentiescenario's verwerkt zijn.

Er zijn referentiescenario's voor onder meer de jaren 2008, 2010 en 2018.

Bij een horizonjaar ná 2008 moeten prognoses voor het horizonjaar worden gebruikt bij de berekeningen.

Alle in de prognosetermijn relevante ontwikkelingen die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden moeten in beeld worden gebracht. Met name de emissies van het wegverkeer zijn daarbij van belang.

De berekeningen voor stikstofdioxide (NO₂) en voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn verricht met behulp van het rekenprogramma CAR II (versie 7.0.1.0). Daarbij gaat het om jaargemiddelde etmaalconcentraties en om het aantal keren per jaar dat een maatgevende concentratie ('piekwaarde') wordt overschreden.

Verkeersgeneratie

Het voorliggende plan maakt de realisatie van een 'natuurhotel' mogelijk. Het onderzoek richt zich enerzijds op de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief en anderzijds op het effect van het initiatief op de toename van het verkeer en daarmee op de luchtkwaliteit langs wegen in de omgeving.

Ten gevolge van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen toenemen met maximaal 250 mvt/etmaal. De verkeersintensiteiten zijn door de gemeente Cuijk aangeleverd. De intensiteiten zijn geprognosticeerd naar het jaar 2008, 2010 en 2018 middels een gemiddelde jaarlijkse toename van 2% per jaar.

Dit resulteert in de volgende intensiteiten (zonder planrealisatie):

	Intensiteit (mvt/etmaal)		
	2008 (excl. planrealisatie)	2010 (excl. planrealisatie)	2018 (excl. planrealisatie)
Sint Hubertseweg	7700	8011	9386

De gevolgen van het initiatief voor de luchtkwaliteit van de Sint Hubertseweg zijn berekend voor de jaren 2008, 2010 en het horizonjaar 2018. In deze jaren zijn zowel de nulsituatie (exclusief plan) als de plansituatie (nulsituatie + 250 motorvoertuigbewegingen) berekend. Voor de berekening van de luchtkwaliteit in de genoemde weg is uitgegaan van een afstand van 5 meter uit de as van de weg. In de bijlage zijn de invoergegevens en berekeningsresultaten weergegeven.

Resultaat berekening

Het resultaat van de berekening is als volgt samen te vatten. Vooraf moet opgemerkt worden dat voor fijn stof in de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' correcties worden aangegeven op de resultaten. Het betreft op de eerste plaats een correctie met een reductie van 6 dagen met betrekking tot het aantal dagen per jaar met overschrijdingen van de grenswaarde voor PM₁₀, die voor heel Nederland geldt. Daarnaast is er sprake van een variabele correctie van de jaargemiddeldeconcentratie PM₁₀. Voor de gemeente Cuijk gaat het om een vermindering met 3 µg/m³. In de uitvoerresultaten van het rekenprogramma zijn deze correcties verwerkt.

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste waarden in het jaar 2008 optreden. De waarden in 2010 en 2018 liggen (soms aanmerkelijk) lager dan de waarden in 2008.

Sint Hubertseweg

De hoogst berekende waarden voor de nulsituatie betreffen het jaar 2008. Voor dat jaar zijn de volgende resultaten berekend.

In 2008 resulteert voor stikstofdioxide (NO₂) een waarde van 28,0 µg/m³, die daarmee onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor het jaargemiddelde blijft. Er zijn geen overschrijdingen van de 'piekwaarde' berekend.

Ook voor fijn stof (PM₁₀) wordt met een waarde van 25,8 µg/m³ de grenswaarde (40 µg/m³) voor het jaargemiddelde niet overschreden. Het aantal dagen per kalenderjaar waarop de 'piekwaarde' (50 µg/m³ per etmaal) wordt overschreden, bedraagt 20 dagen, zodat ook het maximale aantal overschrijdingsdagen van 35 daarmee niet overschreden wordt.

Conclusie

In alle berekende jaren wordt, in de situatie inclusief planrealisering, voldaan aan alle grenswaarden. Er worden voor de beoogde ontwikkeling derhalve geen belemmeringen verwacht vanwege het aspect luchtkwaliteit.

Bijlage 2 bij de toelichting
Eindverslag inspraak en vooroverleg