

Ruimtelijke gebiedsvisie gebied De Bungelaar en omgeving.

Inleiding.

Op 19 september 2011 heeft de gemeenteraad de Nota plassegebied Cuijk vastgesteld. Deze nota heeft betrekking op het merendeel van het plassegebied. Het gedeelte rond de Bungelaar is niet in deze nota meegenomen. Hiervoor zou een aparte visie worden opgesteld. Deze nota is de eerste aanzet tot een ruimtelijke invulling van dit gebied.

De ontgrondingen Kraaijenbergse plassen strekken zich uit tot nabij de kern Beers. De ontgrondingswerkzaamheden in dit deel zijn nagenoeg afgerond. In 2014 zullen alle ontgrondingsactiviteiten zijn verdwenen. Er kan nu tot een definitieve invulling van het aan het water grenzende gebied worden gekomen. Hiervoor dient een ruimtelijke gebiedsvisie te worden vastgesteld. Het betreft het gebied gelegen aan de zuidzijde van de Kraaijenbergse Plassen tussen de Kerkeveld, de Wielweg en de Provincialeweg.

Begrenzing gebied.



Gehanteerde uitgangspunten

Het gebied ten zuiden van de Kraaijenbergse Plassen, ingeklemd door de wegen Wielweg, Provincialeweg en Kerkeveld ligt tussen het oostelijk geplande intensieve recreatiegebied en het westelijk gelegen natuurgebied. In het verleden is dit gebied wel geduid als zoekgebied of overgangsgebied. Typerend voor de inrichting van het gebied is dat de beoogde functies aansluiten bij het schaalniveau van de omgeving waarbij ten oosten intensieve recreatie is voorzien, ten westen natuurontwikkeling plaatsvindt en ten zuiden zich de kern Beers uitstrekt. De invulling van het gebied dient bij te dragen aan de kwaliteit van het plassegebied en de omgeving. Tevens dient de inrichting de toeristisch/recreatieve meerwaarde van het totale plassegebied en daarmee het toeristisch profiel van de gemeente te versterken. Dit is ook een van de doelstellingen uit de zeer onlangs door de gemeenteraad vastgestelde Strategische visie gemeente Cuijk 2030.

In het door de dorpsraad Beers opgestelde IDOP-Beers wordt het recreatiegebied Bungelaar genoemd als aandachtsgebied. In de visie geeft de dorpsraad de gewenste ontwikkeling voor dit gebied aan (bijlage 1).

In het gebied heeft de boerderij De Bungelaar een specifieke functie beoogd, nl een recreatieve poort of natuurpoort. Deze functie is in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied in Noord-Brabant ontstaan met het oog op het reguleren van bezoekersstromen die naar een natuurgebied komen. In de voormalige reconstructieplannen zijn diverse locaties aangegeven waar een dergelijke recreatieve poort kan worden ontwikkeld. In het gebied Peel en Maas zijn de locaties “De Heksenboom” in Sint Anthonis, Slabroek en locatie De Bungelaar in Beers als (te ontwikkelen) recreatieve poort aangewezen (bijlage 2). De locatie De Bungelaar ligt in het zoekgebied en vormt de poort naar het westelijk gelegen natuurgebied. Het natuurgebied voor deze recreatieve poort is het gebied ten westen van de Bungelaar tussen de maas en de Provincialeweg. Het gebied beslaat ongeveer 650 ha, bestemd voor de ecologische hoofdstructuur (EHS), natuurontwikkeling en extensieve recreatie. Dit gebied is nog uit te breiden met het gebied ten zuiden van de Provincialeweg richting Tongelaar. De invulling van de recreatieve poort is in het verleden zowel door college als raad als ambitie vastgelegd.

Inhoud gebiedsvisie

In overleg met een potentiële exploitant van de locatie De Bungelaar (Smals en v/d Valk) en de werkgroep De Bungelaar (namens de dorpsraad Beers) is een inrichtingsschets tot stand gekomen (bijlage 3). Wij hebben ingestemd met deze voorlopige inrichtingsschets.

De invulling van het gebied bestaat uit de volgende onderdelen.

1. Invulling boerderij De Bungelaar als natuurpoort
2. Realiseren parkeervoorzieningen nabij boerderij De Bungelaar.
3. kleinschalige havenfaciliteiten voor inwoners uit Beers
4. inrichting weidegebied met wandelpad.
5. strand met voorzieningen.
6. infrastructuur in het gebied
7. natuurtuin
8. activiteitenterrein met paviljoen, ponton en amfitheater met parkeergelegenheid

ad 1. Invulling boerderij De Bungelaar als natuurpoort

Wij hebben besloten dat wij bereid zijn om de locatie De Bungelaar 4 in principe te verkopen. Hierover is uw raad middels de mededeling nr. 01-05 in 2012 geïnformeerd. Als randvoorwaarde hebben wij daarbij aangegeven

- dat de invulling van de boerderij De Bungelaar conform het concept Natuurpoort dient plaats te vinden;
- dat in de boerderij de functies informatiecentrum Kraaijenbergse plassen en omgeving, tentoonstellingsruimte, presentatie- en educatieruimte (bijv. voor het IVN) worden gerealiseerd;
- dat een inrichtingsplan voor de boerderij De Bungelaar voor het vastgestelde gebied dient te worden opgesteld en
- dat de boerderij het cultuurhistorisch karakter behoudt.
- Het gebouw dient een duurzame uitstraling te hebben.
- Tevens is de locatie van de natuurpoort begrensd (bijlage 4). Binnen dit gebied dienen de parkeervoorzieningen (minimaal conform de parkeernorm) te worden gerealiseerd. Ook dienen hier de recreatieve buitenvoorzieningen zoals een natuurspeeltuin te worden gerealiseerd.

In het kader van onderhandelingen rond de verkoop van deze locatie is met name de maatschappelijke meerwaarde van de verschillende elementen van de te realiseren natuurpoort van belang. Randvoorwaarde daarbij dient te zijn dat de invulling van de maatschappelijke functies ook financieel haalbaar moeten zijn.

In de tripartite-overeenkomst tussen Smals, Consortium Dommelsvoort en gemeente Cuijk d.d. 23 april 2008 (bijlage 5) zijn afspraken gemaakt over boerderij De Bungelaar. In elk geval is van belang dat Smals het voorkeursrecht van koop tegen de dan geldende taxatiewaarde heeft indien gemeente binnen 15 jaar na afsluiting van bedoelde overeenkomst tot verkoop wil overgaan.

De invulling van de locatie De Bungelaar als natuurpoort / recreatieve poort is een uitgangspunt dat reeds in het kader van de behandeling op 25 oktober 2004 van het reconstructieplan Peel en Maas

door uw raad is onderschreven. Ook binnen het afsprakenkader tussen gemeente, Smals en Consortium rond de locatie De Bungelaar is altijd gesproken over een toeristisch / recreatieve / educatieve invulling van deze locatie. De overeenkomst "Actualisatie / aanvulling overeenkomsten d.d. 9 november 1989 en 11 april 2002 tussen de gemeente Cuijk en Smals inzake Kraaijbergse Plassen d.d. 23 april 2008" is in het kader van het uiten van wensen en bedenkingen mede voorgelegd aan uw raad (bijlage 6). De gemeenteraad heeft geen wensen en bedenkingen geuit tegen de inhoud van de overeenkomst. Daarnaast wordt in de zeer recent door de gemeenteraad vastgestelde Strategische visie Cuijk 2030 gesproken over een bezoekerscentrum als centrale punt voor informatie over en bezoek aan het gebied (bijlage 7). Een alternatieve invulling van de locatie als woonlocatie is niet wenselijk gelet op de ambities op toeristisch recreatief terrein voor dit gebied.

Er lopen gesprekken met een potentiële ontwikkelaar (Smals) voor deze locatie. Deze plannen omvatten het volgende:

- invulling natuurpoort conform het concept van het Vrijtijds huis met bijbehorende pr-structuur
- informatieruimte / presentatieruimte algemeen (presentie- en educatiecentrum IVN, duikclub Mergam et Mosam, informatieuitgiftepunt omgeving (VVV, fietsverhuur), tentoonstellingsruimte, startpunt wandelroutes, aanlegsteiger voor passanten
- horecavoorzieningen met terrasgelegenheid (restaurant 230 m2, terras 270 m2)
- hoofdkantoor Smals
- presentatieruimte Smals.

De invulling van de Bungelaar past binnen de visie over de recreatieve ontwikkelingen rond De Kraaijbergse Plassen. Rond Dommelsvoort wordt de intensieve recreatie geconcentreerd. Verder naar het westen toe wordt de intensiteit minder. In het natuurgebied westelijk van de Kraaijbergse Plassen vindt extensieve recreatie plaats. De natuurpoort De Bungelaar is in dit gebied een regulerende functie (centralisatie parkeervoorzieningen, startpunt van routestructuren, horecavoorzieningen). Het is niet wenselijk dat in het gebied westelijk van het recreatiegebied Dommelsvoort grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden. In de verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 wordt aangegeven dat sprake is van een grootschalige ontwikkeling indien sprake is van een aantal te verwachten bezoekers van meer dan 100.000 per jaar. Dit is voor de locatie De Bungelaar niet aan de orde. De beoogde horecavoorziening omvat 230 m2 restaurantruimte. Tevens kan buiten een terras van 270 m2 worden ingericht. Met deze afmetingen kan een gezonde exploitatie van het horecagebied plaatsvinden. Ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen op deze locatie kunnen deze afmetingen worden vastgelegd in een bestemmingsplan. De invulling van de natuurpoort draagt bij aan een gevarieerd aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen met horecavoorzieningen in het gebied rond de Kraaijbergse Plassen zoals de diverse voorzieningen op het recreatiepark Dommelsvoort (1500 m2 primaire horeca, wellnessvoorzieningen, hotel), horeca in het dorp Beers (2 inrichtingen met horecafunctie van circa 260 m2 resp. 290 m2), horeca in de kern Linden en de verschillende toeristisch-recreatieve voorzieningen met horecavoorzieningen in het buitengebied.

Ad 2. Realiseren parkeervoorzieningen nabij boerderij De Bungelaar.

Uitgangspunt bij de inrichting van het gebied is dat parkeervoorzieningen aanwezig zijn om tijdens de topdagen (naar verwachting circa 5 dagen per jaar) in principe nog voldoende capaciteit beschikbaar te hebben. Daarmee wordt voorkomen dat juist op de drukke dagen een parkeerchaos ontstaat. Hierbij wordt gedacht aan circa 200 tot 300 parkeerplaatsen. Een en ander is afhankelijk van de concrete inrichting. In het kader van de realisering van bepaalde ontwikkelingen hanteert de gemeente parkeernormen. Dit zijn de basiseisen die gehanteerd wordt bij het verlenen van medewerking aan bepaalde ontwikkelingen.

Op grond van de parkeernormen zijn de navolgende aantallen parkeerplaatsen nodig:

• Horeca (625 m2 bruto vloeroppervlak)	25 parkeerplaatsen
• Dorpshaven (50 boten)	35 parkeerplaatsen
• Strand (richtlijn)	50 parkeerplaatsen
• Bezoekers natuurgebied (incl. resterende functies)	30 parkeerplaatsen
• Kantoorfunctie (300 m2 bruto vloeroppervlak)	8 parkeerplaatsen
Totaal	148 parkeerplaatsen

Aan de hand van deze toegepaste normering wordt tevens inzicht verkregen in het aantal verkeersbewegingen:

• Horeca	25 pp, 4 keer gebruik (a 2 ritten)	200
• Dorpshaven	35 pp, 1 keer gebruik (a 2 ritten)	70
• Strand	50 pp, 1,5 keer gebruik (a 2 ritten)	150
• Bezoekers natuurgebied	30 pp, 1,5 keer gebruik (a 2 ritten)	90
• Kantoorfunctie	8 parkeerplaatsen, 1 keer gebruik (a 2 ritten)	16
Totaal		526

heen en weer verkeersbewegingen per dag.

Geconstateerd wordt dat op basis van de gemeentelijke normen maximaal 148 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De voorgestelde inrichtingsschets voorziet hierin. In dit geval wordt er juist voor gekozen om extra parkeercapaciteit te realiseren om te voorkomen dat tijdens piekdagen een parkeerchaos ontstaat. Dit versterkt de kwaliteit van het gebied.

Ad 3. kleinschalige havenfaciliteiten voor inwoners uit Beers

Nabij de natuurpoort De Bungelaar is ruimte voor een kleinschalige havenvoorziening. Er komen twee steigers met in totaal 50 ligplaatsen. Deze voorziening is bedoeld voor de inwoners van de kern Beers. De Dorpsraad / werkgroep De Bungelaar neemt het initiatief rond aanleg en exploitatie van deze voorziening. De gemeente maakt de realisering planologisch mogelijk en maakt afspraken over de in gebruikgeving van de oever en het water. Daarbij is mede bijzondere aandacht voor een goede kwalitatieve uitstraling. Het Consortium heeft recent aangegeven tegen deze ontwikkeling te zijn. Er zouden in het verleden afspraken zijn gemaakt omtrent havenfaciliteiten in het gebied De Bungelaar. Het consortium is bereid om in de jachthaven die in de plannen Dommelsvoort is voorzien, faciliteiten te bieden voor een verenigingshaven voor inwoners uit Beers. Tevens hebben ze aangegeven dat ook faciliteiten voor Olie en Stoom kunnen worden geboden. Met betrekking tot dit standpunt van het Consortium wordt opgemerkt dat in het verleden gesproken is over het realiseren van een jachthaven in dit deelgebied (bijlage 8). Wij zijn van mening dat deze discussie heeft plaatsgevonden vanuit het perspectief van de realisering van een commerciële jachthaven in dit gebied. Hiervan is in het huidige plan geen sprake. Het realiseren van een verenigingshaven zou dan ook niet conflicteren met mogelijke afspraken met het Consortium en Brasker. Overigens zal een extra toename van ligplaatsen in het plassengebied wel ten koste gaan van de exploitatie van de (beoogde) commerciële jachthavens. Daarnaast heeft centralisatie van dergelijke voorzieningen, met name uit milieuoogpunt en qua beheer, de voorkeur. In het algemeen kan ook het aspect precedentwerking bij dit soort van initiatieven aan de orde zijn.

Ad 4. inrichting weidegebied met wandelpad.

Een groot gedeelte van de gronden krijgt een extensieve invulling. Deze gronden worden als weidegebied ingericht. Door dit gebied zal een wandelpad worden aangelegd dat onderdeel vormt van een “: rondje Beers”. De route van het wandelpad dient zodanig te worden geprojecteerd dat in elk geval een wandelverbinding aanwezig is tussen het zandstrand en de parkeervoorzieningen bij de natuurpoort De Bungelaar.

Ad 5. strand met voorzieningen.

In het gebied wordt een klein strandje aangelegd. Hierbij worden tevens een toiletgebouw en speeltoestellen geplaatst. Ook zal een drijflijn in het water worden gelegd. In verband met de realisering van het strand dient de bestaande weg De Bungelaar te worden verlegd. Het heeft daarbij de voorkeur dat het autoverkeer op afstand van het strand blijft. Het parkeren dient plaats te vinden op de centrale voorziening bij De Bungelaar 4. Het definitieve tracé van de weg dient nader te worden bepaald (zie ad 6). Eventueel kan met de situering van het strand worden geschoven om voldoende afstand tussen de weg en het strand te houden. De aanwezigheid van een zandstrand zal tevens een toegevoegde waarde hebben voor het project Dommelsvoort.

Ad 6. infrastructuur in het gebied

De weg De Bungelaar loopt door het zoekgebied en dient mede als ontsluitingsweg van een aantal woningen, boerderijen en percelen in het verderop gelegen gebied. In verband met de aanleg van een

strand dient deze weg te worden verlegd. Om tot een optimale inrichting van het gebied te komen, is het niet wenselijk dat de weg dwars door het gebied wordt gesitueerd. Anderzijds dient het gebied wel goed bereikbaar te zijn (bijv. voor hulpdiensten). Naar verwachting zal de verkeersintensiteit gemiddeld niet hoger zijn dan circa 750 mve. Dit betreft dus circa 375 auto's. Onder ad 2 is een indicatie gegeven van de verwachte verkeersintensiteiten die verband houden met de verschillende functies in het gebied. De 526 verkeersbewegingen zijn gerelateerd aan de nieuwe functies; de rest betreft regulier verkeer waarbij is ingeschat dat dit circa de helft van het verkeer op de Steegstraat is. (Ter illustratie: de gemeten etmaalintensiteiten op een aantal wegen in deze omgeving zijn als volgt: Oostermeerweg 750; Steegstraat 500; B. Thijssenstraat 5000; Grotestraat Beers 1700; Gildeweg Beers 800; Graafsedijk 750).

In overleg met de dorpsraad/ werkgroep is een 4-tal varianten aan de orde gekomen. Het betreft:

Variant 1.

Route zoals weergegeven op de voorlopige inrichtingsschets. Een gedeelte van de bestaande weg dient te worden verwijderd en verlegd. Deze route loopt direct langs het strand maar kan eventueel wat verder van het zandstrand worden geprojecteerd.

Kosten:	verwijderen bestaand wegvak	€ 34.375
	Nieuwe weg langs zandstrand	€ 131.250
	Afwijkende route t.o.v. voorlopige inrichtingsschets	Pm
	Greppel langs weg	€ 12.187,50
	Aanpassen aansluiting Kerkeveld – De Bungelaar	Pm
	Totaal	€ 177.812,50 + Pm

Variant 2.

Parallelweg langs de Provincialeweg met aantakking aan De Bungelaar vóór het perceel Provincialeweg 7 langs. Een groot gedeelte van de weg blijft op afstand van het strand. Eventueel kan het strand nog wat worden verschoven in oostelijke richting. In de meest oostelijke hoek ligt het strand op korte afstand van de weg. Het strand is daarmee ook voor hulpdiensten via de weg bereikbaar. Belemmerend is de aanwezigheid van de gasleiding.

Kosten:	verwijderen bestaand wegvak Tracé 1	€ 34.375
	Verwijderen gedeelte wegvak vanaf activiteitenterrein (125,-- per meter)	Pm
	Fiets/wandelpad vanaf evenemententerrein tot aansluiting nieuwe weg	Pm
	Greppel langs weg	€ 12.187,50
	Aanleg nieuwe weg incl. grondaankoop	€ 237.000,--
	Aanpassen aansluiting Kerkeveld – De Bungelaar	Pm
	Verleggen gasleiding	Pm
	Totaal	€ 283.562,50 + Pm

Variant 3.

Parallelweg langs de Provincialeweg tot Wielweg; ontsluiting via Wielweg. Belemmerend is de aanwezigheid van de gasleiding.

Kosten:	verwijderen bestaand wegvak Tracé 1	€ 34.375
	Verwijderen resterende gedeelte wegvak vanaf activiteitenterrein tot aansluiting woningen (125,-- per meter)	Pm
	Fiets/wandelpad vanaf evenemententerrein tot aansluiting nieuwe weg, tevens bereikbaar voor hulpdiensten	Pm
	Greppel langs weg	€ 12.187,50
	Aanleg nieuwe weg, verbreden Wielweg, incl. grondaankoop	€ 406.250,--
	Aanpassen aansluiting Kerkeveld – De Bungelaar	Pm
	Verleggen gasleiding	Pm
	Totaal	€ 452.812,50 + Pm

Variant 4.

Ontsluiting via de Provincialeweg ter hoogte van de Wielweg waarbij de Provincialeweg tussen Kerkeveld en Wielweg 50 km-gebied wordt. De provincie is wegbeheerder van het gedeelte Provincialeweg en beslist over de functieverandering van dit weggedeelte. Deze variant is voorgelegd aan de provincie. Het standpunt van de provincie is nog onbekend.

Kosten:	verwijderen bestaand wegvak Tracé 1	€ 34.375
	Verwijderen resterende gedeelte wegvak vanaf Activiteitenterrein tot aansluiting woningen (125,-- per meter)	Pm
	Fiets/wandelpad vanaf evenemententerrein tot aansluiting nieuwe weg, tevens bereikbaar voor hulpdiensten	Pm
	Verbreden Wielweg, incl. grondaankoop	€ 141.250,--
	Aanpassing kruising Wielweg Provincialeweg	€ 150.000,--
	Tweerichtingsfietspaden	€ 60.000,--
	Aanpassen Provincialeweg	Pm
	Aanpassen aansluiting Kerkeveld – De Bungelaar	Pm
	Totaal	€ 385.625 + Pm

Nadere beschouwing varianten.

In algemene zin kan worden gesteld dat de verkeersintensiteit niet dermate hoog is dat er een onaanvaardbaar conflict ontstaat tussen de verschillende functies in het gebied en het wegverkeer. Het is wel wenselijk om het verkeer zoveel mogelijk uit het gebied te houden. Met name de strandfunctie is verkeersgevoelig.

Bij de varianten 2 en 3 is van belang dat een gastransportleiding langs de Provincialeweg is gelegen. Het vraagt nadere uitwerking of voldoende ruimte beschikbaar is om een weg zodanig te situeren dat deze geen belemmering vormt voor de gastransportleiding. Het verleggen van de gastransportleiding is uit kosten oogpunt niet realistisch. Ter illustratie: de kosten voor het verleggen van de gastransportleiding in het gebied Dommelsvoort worden geraamd op € 1.000.000,--. Ingeschat wordt dat deze varianten derhalve niet haalbaar zijn.

Voor de variant 4 is medewerking van de provincie van belang. Gelet op de reeds eerder gevoerde discussie met de provincie over de aansluiting van het gebied Dommelsvoort op de Provincialeweg schatten wij de haalbaarheid van deze variant niet hoog in.

Van belang is dat er een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling in het gebied moet komen. Wellicht is variant 1 waarbij het tracé door het weidegebied gaat op voldoende afstand van het zandstrand de meest realistische.

Ad 7. natuurtuin

In de zuidoosthoek van het gebied zal een natuurtuin worden gerealiseerd. De Werkgroep Bungelaar / dorpsraad zal dit plan nader uitwerken.

Ad 8. activiteitenterrein met paviljoen, ponton en amfitheater met parkeergelegenheid

Aan de Kerkeveld is een activiteitenterrein gepland met daarbij een ponton en amfitheater. Daarnaast zou er op de langere termijn een paviljoen kunnen worden gerealiseerd.

Diverse initiatiefnemers/verzoekers

In het verleden zijn er contacten geweest met diverse verenigingen voor een plek in het gebied rond De Bungelaar. Het betreft watersportvereniging De Beerse overlaat, duikverenigingen Mergor in Mosam, Atlantis en de brandweer, de sociëteit Olie & Stoom, de kanoclub Grave, IVN en Brabants Landschap.

De invulling van het gebied overeenkomstig de inrichtingsschets betekent het volgende voor de verschillende verenigingen. De verschillende verenigingen zullen nader worden geïnformeerd over de uiteindelijke ruimtelijke invulling van het gebied en de betekenis hiervan voor de vereniging.

Met een invulling van de boerderij De Bungelaar overeenkomstig de plannen van Smals/vd Valk komt informatie/presentatieruimte beschikbaar waar IVN en Brabants landschap gebruik van kunnen maken. Tevens is voorzien in opslagruimte met douche voor Mergor in Mosam.

De nadere invulling van een havenfaciliteit voor het dorp Beers wordt opgepakt door de werkgroep/dorpsraad. Van daaruit wordt bezien welke rol watersportvereniging De Beerse Overlaat daarbij kan hebben.

Het wordt niet wenselijk geacht om in het gebied De Bungelaar een locatie voor de sociëteit Olie & Stoom in te richten. Er wordt onderzocht of een locatie elders in het plassengebied haalbaar is.

Voor de duikverenigingen Atlantis, de duikclub van de brandweer en de kanoclub Grave zijn geen concrete ideeën bekend. In principe zijn deze verenigingen niet meegenomen in de plannen.

Financiële aspecten

Kostenindicatie

Er is globaal een kostenraming gemaakt van inrichtingsplan De Bungelaar. Hiermee wordt een indicatie gegeven van de kosten die gemoed zijn met de uitvoering van deze plannen.

1. Invulling boerderij De Bungelaar als natuurpoort

Het college is bereid om de locatie De Bungelaar onder voorwaarden te verkopen. Van belang hierbij is dat geborgd wordt dat de invulling wordt gegeven aan de doelstelling dat de locatie als natuurpoort wordt ingericht. Onderdeel van de natuurpoort vormen een aantal parkeerplaatsen. In principe bieden de plannen van Smals/vd Valk een goede invulling van de boerderij De Bungelaar als natuurpoort.

2. Realiseren parkeervoorzieningen nabij boerderij De Bungelaar.

In de financiële doorrekening is uitgegaan van ongeveer 194 parkeerplaatsen waarvan 72st bij boerderij De Bungelaar. Deze 72 plaatsen zijn niet in de financiële doorrekening meegenomen (onderdeel van 1) Daarnaast zijn 80 plaatsen aan de linkerkant van de tekening langs de weg De Bungelaar en 42 plaatsen bij de nieuwe aanlegplaatsen/boerderij De Bungelaar geprojecteerd. De kosten voor de (80 + 42 =) 122 parkeerplaatsen met terreininrichting worden geraamd op € 130.000,--

3. Kleinschalige havenfaciliteiten voor inwoners uit Beers

De havenfaciliteiten bestaan uit 2 steigers met een capaciteit van elk 25 ligplaatsen en een toiletunit. Totale kosten worden geraamd op € 250.000,--.

4. Inrichting weidegebied met wandelpad.

Bij de inrichting is meegenomen de inrichting van het weidegebied inclusief grondwerk, beplanting, afrastering, veeroosters/vangkraal en wandelpad. Totale kosten € 235.475,00

5. Strand met voorzieningen.

Aanleg strand met 2 toiletunits, speeltoestellen en fietsenrekken. Kosten: € 208.500,--.

6. Infrastructuur in het gebied

Er liggen 4 varianten voor de route van de weg De Bungelaar:

Variant 1	€ 177.812,50 + Pm
Variant 2	€ 283.562,50 + Pm
Variant 3	€ 452.812,50 + Pm
Variant 4.	€ 385.625,00 + Pm

7. Natuurtuin

Bij de realisering van een natuurtuin wordt uitgegaan van het verlagen van het terrein, grondwerk voor de poelen en de inrichting/bepanting. De kosten hiervoor worden geraamd op € 134.000,--.

8. Activiteitenterrein met paviljoen, ponton en amfitheater met 24 parkeerplaatsen
 Het activiteitenterrein omvat een amfitheater, vlonder, activiteitenweide en parkeervoorzieningen. De totale kosten hiervan worden geraamd op € 380.250,--. Op de langere termijn zou het activiteitenterrein kunnen worden uitgebreid met een paviljoen. De kosten hiervoor zullen t.z.t. worden bekeken.

Algemeen:

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de navolgende kostenonderdelen:

- Picknicksets / afvalbakken € 23.500,--
- Verleggen kabel en leidingen € 50.000,--
- Kosten milieuonderzoeken etc. Pm
- Bestekken 5%
- Voorbereiding directie en toezicht 5%
- Post onvoorzien 10%
- Grondverwerving (conform afspraken in overeenkomst met Smals, circa 6,5 ha à fl. 100.000 per ha) (bijlage 9) € 300.000,--

Resumerend kunnen de totale kosten globaal geraamd worden op:

- | | | |
|--|----|-----------------|
| 1. Natuurpoort | €. | 0,-- |
| 2. Parkeervoorzieningen nabij boerderij De Bungelaar. | € | 130.000,-- |
| 3. Kleinschalige havenfaciliteiten | € | 250.000,-- |
| 4. Inrichting weidegebied met wandelpad. | € | 235.475,-- |
| 5. Strand met voorzieningen. | € | 208.500,-- |
| 6. Tracé De Bungelaar (variant 1, goedkoopste variant) | € | 177.812,50 + Pm |
| 7. Natuurtuin | € | 134.000,-- |
| 8. Activiteitenterrein | € | 380.250,-- |

Algemeen:

- Picknicksets / afvalbakken € 23.500,--
- Verleggen kabel en leidingen € 50.000,--
- Kosten milieuonderzoeken etc. Pm
- Bestekken 5%
- Voorbereiding directie en toezicht 5%
- Post onvoorzien 10%
- Grondverwerving Smals € 300.000,--

Totaal (ex Pm en bestekken etc (20%))

€ 1.889.537,50

Toerekening van kosten

Op grond van de overeenkomst met Smals verwerft de gemeente de gronden aan de zuidkant van de Kraaijenbergse Plassen. De gemeente draagt zorg voor een verdere ruimtelijke invulling van dit gebied na afronding van de ontgrondingen. De basisinrichting hiervan is aan de gemeente. De hiermee verband houdende kosten zullen derhalve voor rekening van de gemeente komen. De oevers zullen door Smals afgewerkt worden overgedragen conform de afspraken uit de overeenkomst. Voor dit gedeelte van het gebied is afgesproken dat deze oevers kaal (standaard talud) worden overgedragen aan de gemeente.

Daarnaast is de Dorpsraad is nauw betrokken bij de invulling van dit gebied. Vanuit het dorp zijn specifieke wensen ingebracht. Deze maken onderdeel uit van de uitvoering van het IDOP. Het ligt in de rede dat financiering via de IDOP-gelden plaatsvindt.

Op basis van het bovenstaande kan de navolgende verdeling van de kosten worden gemaakt:

Onderdeel 2: deze kosten betrekken bij de verkoop en invulling natuurpoort De Bungelaar.

Onderdeel 3: de gemeente geeft planologische ruimte voor deze ontwikkeling en stelt grond/ water beschikbaar onder nader te bepalen voorwaarden. De inrichtingskosten zijn voor initiatiefnemer (vereniging)

Onderdeel 7 en 8: deze onderdelen vloeien voort uit het IDOP en dienen te worden betrokken bij de verdeling van de IDOP-gelden. Eventueel zouden de punten 5 en 6 (de aanleg van het strand en in samenhang daarmee de wegverlegging) eveneens als IDOP-project kunnen worden beschouwd.

De overige onderdelen houden direct verband met een goede afwerking van het gebied na afronding van de ontgrondingen. Aannemelijk is echter dat deze kosten worden betaald uit de opbrengsten van de Kraaijenbergse Plassen. Voor de uitvoering van deze plannen dient een afzonderlijk krediet te worden aangevraagd. Het betreft:

4. Inrichting weidegebied met wandelpad.	€ 235.475,--
5. Strand met voorzieningen.	€ 208.500,--
6. Tracé De Bungelaar, (variant 1, goedkoopste variant)	€ 177.812,50 + Pm
Algemeen:	
• Picknicksets / afvalbakken	€ 23.500,--
• Verleggen kabel en leidingen	€ 50.000,--
• Kosten milieuonderzoeken etc.	Pm
• Bestekken	5%
• Voorbereiding directie en toezicht	5%
• Post onvoorzien	10%
• Grondverwerving Smals	€ 300.000,--
Totaal (ex Pm en bestekken etc. (20%)):	€ 995.287,50

Een alternatief voor de onderdelen 4, 5 en 6 is een minimale inrichting (oeverafwerking, weidegebied met handhaving bestaande weg). De kosten hiervoor bestaan uit de inrichting van weidegebied en de grondverwerving (oever wordt door Smals afgewerkt overgedragen).

Financiering

Locatie De Bungelaar 4

Met de verkoop van De Bungelaar is de inrichting van de Natuurpoort inclusief de parkeergelegenheden in de directe omgeving verzekerd.

Havenfaciliteiten

De havenfaciliteiten dienen door initiatiefnemer te worden gerealiseerd. De gemeente voorziet in de planologische medewerking en het beschikbaar stellen van water / oever.

IDOP

De realisering van de natuurtuin en het evenemententerrein (€ 134.000,-- + € 380.250,-- = € 514.250,--) dient in het kader van de uitvoering van IDOP-projecten te worden afgewogen.

Basisinrichting

De overige elementen (weidegebied, strand en infra) dienen als basisinrichting van het gebied aangemerkt. De kosten hiervan bedragen € 995.287,50 ex Pm en bestekken etc. (20%). Hiervoor dient geld beschikbaar te worden gesteld. De provincie heeft een subsidie verstrekt uit het heffingenfonds ontgrondingen ad € 175.000,--. Dit bedrag dient dit jaar te worden uitgegeven (bijlage 9). Op grond van tripartite-overeenkomst is een bedrag ad € 50.000,-- beschikbaar voor de inrichting van het gebied. De overige kosten kunnen gefinancierd worden uit de opbrengsten van de zandwinning uit het verleden. In het verleden zijn hiervoor gelden gereserveerd via het Fonds Kraaijenbergse Plassen. Deze Reserve is echter begrotingstechnisch overgeheveld naar de Algemene Reserve. Voor het restant dient de gemeenteraad een afzonderlijk krediet beschikbaar te stellen.

Naast deze eenmalige kosten dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke exploitatielasten voor het zandstrand en het weidegebied met infrastructuur. De exploitatielasten voor de natuurpoort De Bungelaar met de parkeerfaciliteiten zijn voor de ondernemer en deze lasten voor de natuurtuin en het evenemententerrein zijn voor rekening van de dorpsraad (IDOP).

Resumé

Toerekening kosten

uitvoeringsonderdelen	kostenindicatie	Financiering door derden	Financiering via IDOP-traject	Financiering door gemeente
1. Natuurpoort De Bungelaar	0,--	--		
2. parkeren De Bungelaar	130.000,--	130.000,--		
3. havenfaciliteiten	250.000,--	250.000,--		
4. weidegebied	235.475,--			235.475,--
5. strand	208.500,--			208.500,--
6. infrastructuur	177.812,50 + pm			177.812,50 + pm
7. natuurtuin	134.000,--		134.000,--	
8. activiteitenterrein	380.250,--		380.250,--	
9. algemene kosten	373.500,-- + pm			373.500,-- + pm
Totalen	1.889.537,50 + pm	380.000,--	514.250,--	995.287,50 + pm

Benodigd krediet

	Kosten	Beschikbare gelden	Restant
Uitvoering 4, 5, 6, 9	995.287,50 + pm		
Subsidie heffingenfonds		175.000,--	
Bijdrage tripartite-ovk		50.000,--	
Nieuw krediet			770.287,50 + pm

Varianten

In het bovenstaande wordt inzicht gegeven in de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied. Daarbij zijn enkele varianten op de ontwikkelingsmogelijkheden beschreven. Voor een verdere uitwerking is het van belang om hierover de commissie Ruimte /de raad te sonderen.

Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

1. Er dient bereidheid te zijn om tot de ontwikkeling van een natuurpoort aan De Bungelaar 4 te komen (bevestiging eerdere besluitvorming) (onderdeel 1 en 2).
2. Er dient bereidheid te zijn medewerking te verlenen aan havenfaciliteiten. Daarbij dient in overweging te worden genomen het door het Consortium Dommelsvoort J.V. ingebrachte alternatief om deze faciliteiten te concentreren in de beoogde jachthaven in het gebied Dommelsvoort (onderdeel 3).
3. Er dient bereidheid te zijn medewerking te verlenen aan de realisering van het weidegebied, een strand, evenemententerrein en natuurtuin (onderdeel 4, 5, 7, 8).
4. Er dient een keuze te worden gemaakt in de wijze waarop de verkeersafwikkeling in het gebied wordt vormgegeven (onderdeel 6).
5. Er dient uitspraak te worden gedaan over de bereidheid tot de inzet van financiële middelen voor dit gebied.

Planologische aspecten

Wij zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidsmatige visie voor het gebied. De invulling van de natuurpoort sluit aan bij het gemeentelijk en provinciaal beleidskader. Het gebied tussen de intensieve recreatie Dommelsvoort en de natuur westelijk van de Kraaienbergse Plassen dient als overgangsgebied te worden aangemerkt met een afnemende recreatieve intensiteit in westelijke richting. De voorgestelde plannen voorzien hierin. Er is sprake van een extensieve invulling van het gebied waarbij ook de relatie met het dorp wordt gezocht.

De plannen dienen te passen binnen de kaders van de Verordening Ruimte. Omtrent de planologische haalbaarheid van de plannen dient nog overleg met de provincie plaats te vinden.

Proces

In deze notitie zijn de kaders voor een ruimtelijke invulling van het gebied De Bungelaar omschreven. Met de behandeling van deze notitie kan de commissie Ruimte richting geven aan de te maken keuzes. Het resultaat hiervan zal worden gebruikt om tot een definitief voorstel te komen.

Dit definitieve voorstel zal worden voorgelegd aan de dorpsraad en worden besproken met de provincie. Het definitieve voorstel inclusief deze reacties kan vervolgens ter finale behandeling aan commissie/raad worden voorgelegd.

Bijlagen

- bijlage 1: Uittreksel uit IDOP-Beers.
- bijlage 2: Uittreksel uit Reconstructieplan Peel en Maas.
- bijlage 3: inrichtingsschets De Bungelaar en omgeving.
- bijlage 4: Kaart met begrenzing natuurpoort.
- bijlage 5: Uittreksel uit tripartite-overeenkomst 23 april 2008 (vertrouwelijk).
- bijlage 6: Bestuursbrief d.d. 14 september 2007
- bijlage 7: Uittreksel uit Strategische visie gemeente Cuijk 2030
- bijlage 8: Diverse correspondentie tussen gemeente en consortium inzake jachthaven in het gebied De Bungelaar (vertrouwelijk).
- Bijlage 9: Kaartje grondverwerving.
- Bijlage 10: Brief van de provincie inzake subsidie uit heffingenfonds.

Cuijk, 14 augustus 2012