



BESTEMMINGSPLAN ACTUALISATIE RECREATIEPARK KASTEEL OOIJEN

Opdrachtgever: Recreatiepark Kasteel Ooijen
Projectnr: HOT467
Datum: 11-03-2025

BESTEMMINGSPLAN ACTUALISATIE RECREATIEPARK KASTEEL OOIJEN

Opdrachtgever: Recreatiepark Kasteel Ooijen
Projectnr: HOT467
Rapportnr: BPV1
Status: vastgesteld
Datum: 11-03-2025

Opsteller:



Verificatie:



Validatie



T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding en doel	9
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	10
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	23
2.1 Geschiedenis	23
2.2 Wijdere omgeving	24
2.3 Directe omgeving	26
Hoofdstuk 3 Plan	31
3.1 Bebouwing en functies	31
3.2 Verkeer en parkeren	38
3.3 Groen en water	40
3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving	41
Hoofdstuk 4 Beleid	43
4.1 Nationaal niveau	43
4.2 Provinciaal niveau	47
4.3 Gemeentelijk niveau	52
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten	59
5.1 Milieu	59
5.2 Waarden	70
5.3 Waterparagraaf	80
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	83
6.1 Kostenverhaal	83
6.2 Maatschappelijk	83
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	85
7.1 Algemeen	85
7.2 Planregels	85

Bijlagen toelichting	87
-----------------------------	-----------

Bijlage 1	Voorgenomen grondverkoop	87
Bijlage 2	PIAV	87
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing toegangsweg	87
Bijlage 4	Landschappelijke analyse 'Hoeve de Hor'	87
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan 'Hoeve de Hor'	87
Bijlage 6	Beeldkwaliteitsplan	87
Bijlage 7	Milieuhygiënisch bodemvooronderzoek	87
Bijlage 8	Verkennd bodem- en asbestonderzoek	87

Bijlage 9	Quickscan Externe Veiligheid	87
Bijlage 10	Uitgebreide verantwoording	88
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	88
Bijlage 12	Spuitzone-onderzoek	88
Bijlage 13	Archeologische opgraving	88
Bijlage 14	Archeologisch bureauonderzoek	88
Bijlage 15	Cultuurhistorisch onderzoek	88
Bijlage 16	Ecologische quickscan	88
Bijlage 17	Habitatvereisten huismus	88
Bijlage 18	Nader soortenonderzoek	88
Bijlage 19	Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis	88
Bijlage 20	Stikstofdepositie-onderzoek	88
Bijlage 21	Nota van zienswijzen	88
Bijlage 22	Nota van ambtshalve wijzigingen	89

Regels

91

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	93
Artikel 1	Begrippen	93
Artikel 2	Wijze van meten	99
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	101
Artikel 3	Agrarisch met waarden	101
Artikel 4	Natuur	107
Artikel 5	Recreatie - Hoeve	110
Artikel 6	Recreatie - Jachthaven	113
Artikel 7	Recreatie - Verblijfsrecreatie 1	116
Artikel 8	Recreatie - Verblijfsrecreatie 2	119
Artikel 9	Wonen	121
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	126
Artikel 11	Waarde - Archeologie 3	128
Artikel 12	Waarde - Archeologie 4	130
Artikel 13	Waarde - Zone bronsgroene landschapszone	132
Artikel 14	Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed	133
Artikel 15	Waterstaat - Waterbergend deel rivierbed	134
Artikel 16	Waterstaat - Waterbergend rivierbed	135
Artikel 17	Waterstaat - Waterkering	136
Hoofdstuk 3	Algemene regels	137
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	137
Artikel 19	Algemene bouwregels	137
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	137
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	138
Artikel 22	Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden	140
Artikel 23	Overige regels	142
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	145
Artikel 24	Overgangsrecht	145
Artikel 25	Slotregel	145

Bijlagen bij de regels **147**

Bijlage 1	Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis	147
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan 'Hoeve de Hor'	147
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing toegangsweg	147
Bijlage 4	Beeldkwaliteitsplan	147
Bijlage 5	Staat van bedrijfsactiviteiten	147

Vaststellingsbesluit **149**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Actualisatie Recreatiepark Kasteel Ooijen" van de gemeente Horst aan de Maas.

1.1 Aanleiding en doel

Voor de uitbreiding van recreatiepark Kasteel Ooijen is op 21 november 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas het bestemmingsplan "Recreatiepark Kasteel Ooijen" vastgesteld. De uitbreiding van het recreatiepark, met een jachthaven en het aanleggen van een terrassencamping, is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum. In 2020 is de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum afgerond. Met het oog op de doorontwikkeling van het recreatiepark is na de voltooiing van de gebiedsontwikkeling naar voren gekomen dat nog enkele planologische aanpassingen noodzakelijk zijn. Deze aanpassingen betreffen:

- een bestemmingswijziging van 'Natuur' naar 'Recreatie' en van 'Recreatie' naar 'Natuur' ten behoeve van een grenscorrectie van de steilrand in het oostelijk deel van het recreatiepark;
- het optimaliseren van activiteiten in de jachthaven: (drijvende)verblijfsrecreatie, horeca, een bootschans en het verharden van de landtong ter plaatse van de bestemming 'Natuur';
- het actualiseren van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming recreatie, waaronder aanpassing van het begrip 'chalet/lodge', het realiseren van een centrale voorzieningengebouw, het verschuiven van de aanduiding 'horeca' ter plaatse van de jachthaven en verruiming van de maximale bouw- en goothoogte ter plaatse van de bestemmingen 'Recreatie'.

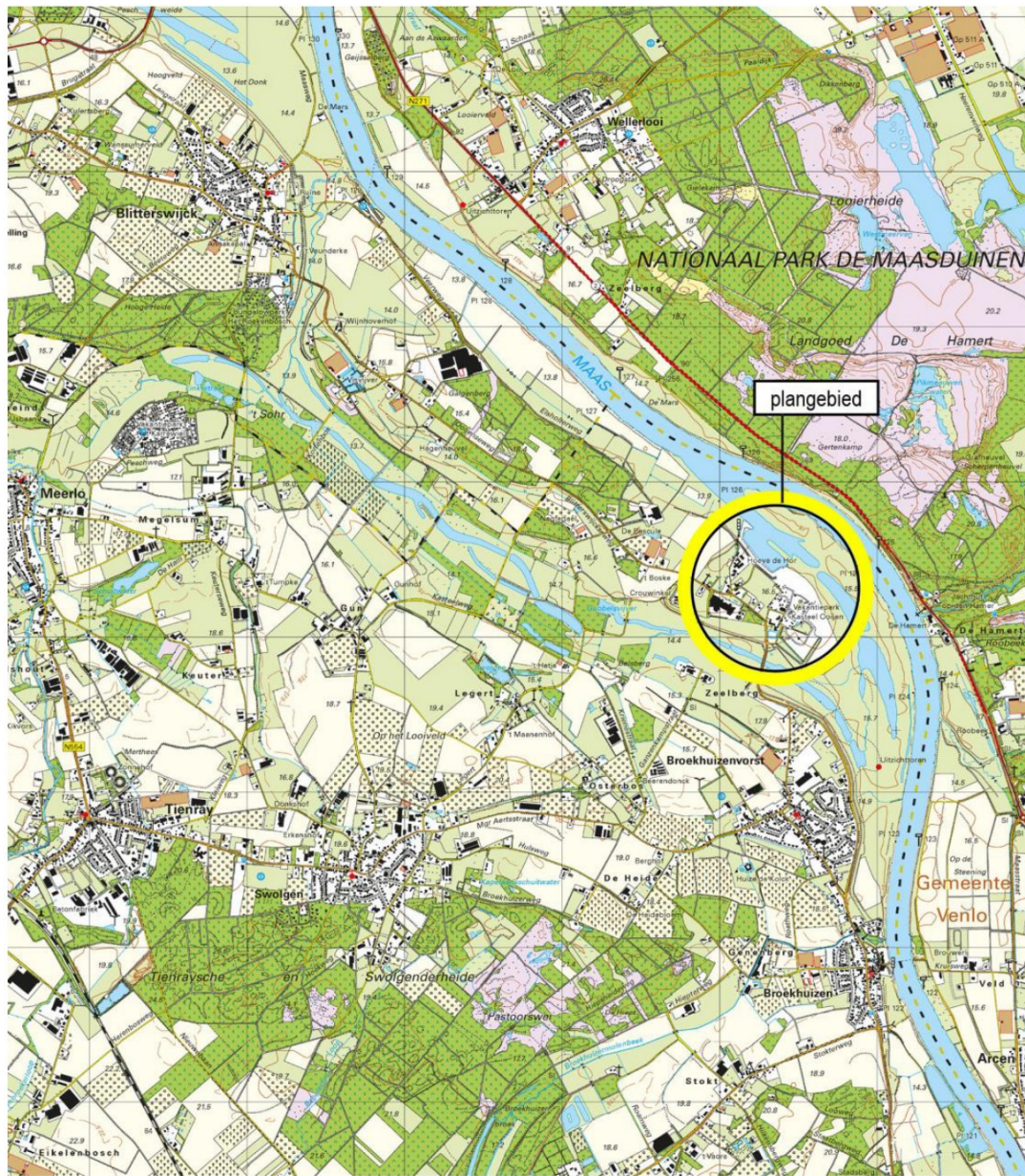
Tevens heeft de eigenaar van recreatiepark 'Kasteel Ooijen', ter plaatse van de Horreweg 4 te Broekhuizenvorst, Hoeve de Hor aangekocht. Hoeve de Hor is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch bedrijf. Op dit perceel zijn onder meer een rijhal, schuren en een bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van Hoeve de Hor de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Recreatie', zodat Hoeve de Hor onderdeel wordt van het recreatiepark. Binnen de toekomstige recreatiebestemming is de initiatiefnemer voornemens om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar drie bedrijfswoningen (appartementen) met ruimte voor kantoren, werkruimten en opslag. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om een paardenhal met paardenboxen ten behoeve van het recreatiepark te realiseren.

Om de aanpassingen ten behoeve van het recreatiepark 'Kasteel Ooijen' en de locatie aan de Horreweg 4 juridisch te borgen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De gemeente Horst aan de Maas heeft aangegeven mee te willen werken aan dit voornemen.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de toelichting en de regels voor de planologische aanpassingen ter plaatse van recreatiepark 'Kasteel Ooijen'.

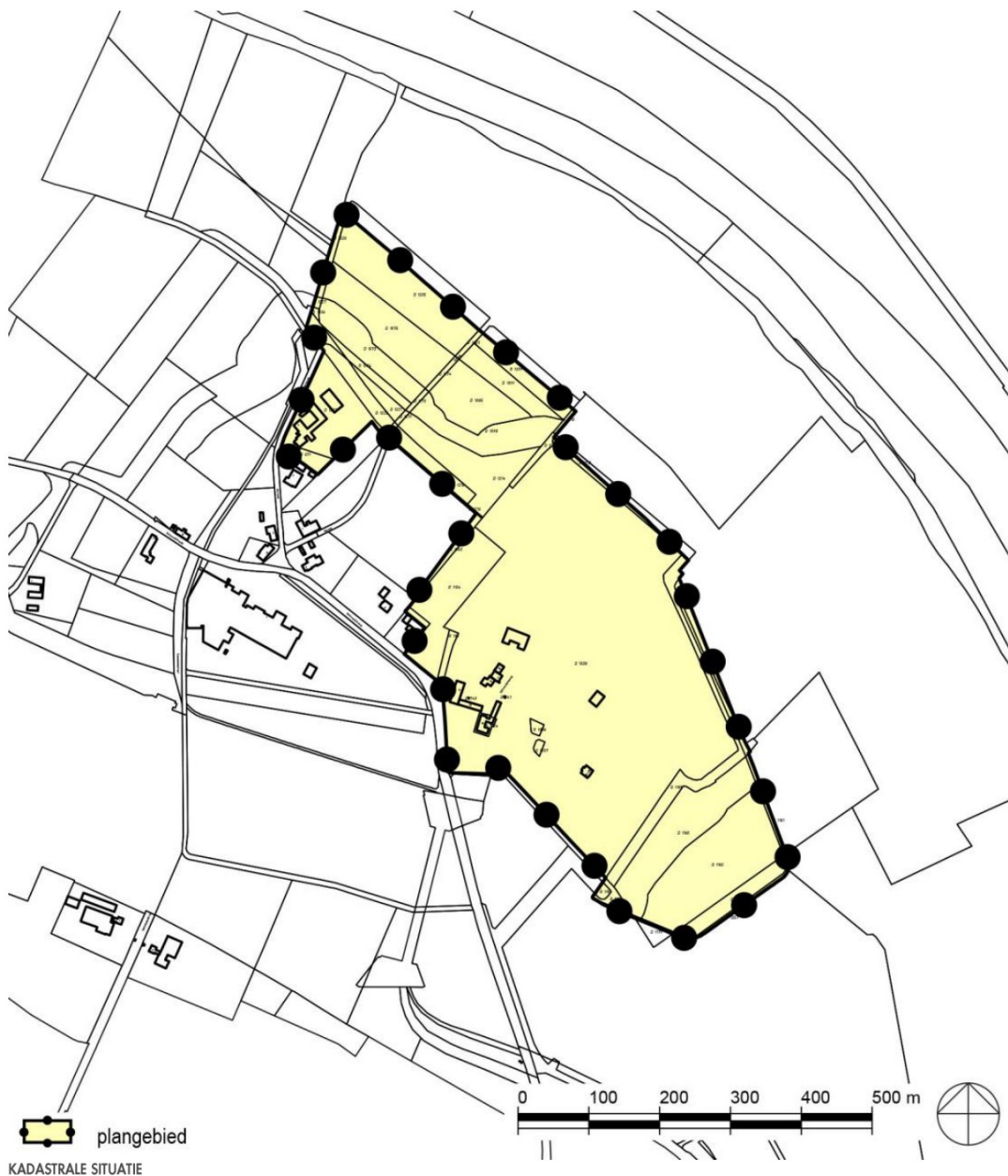
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens ingetekend.



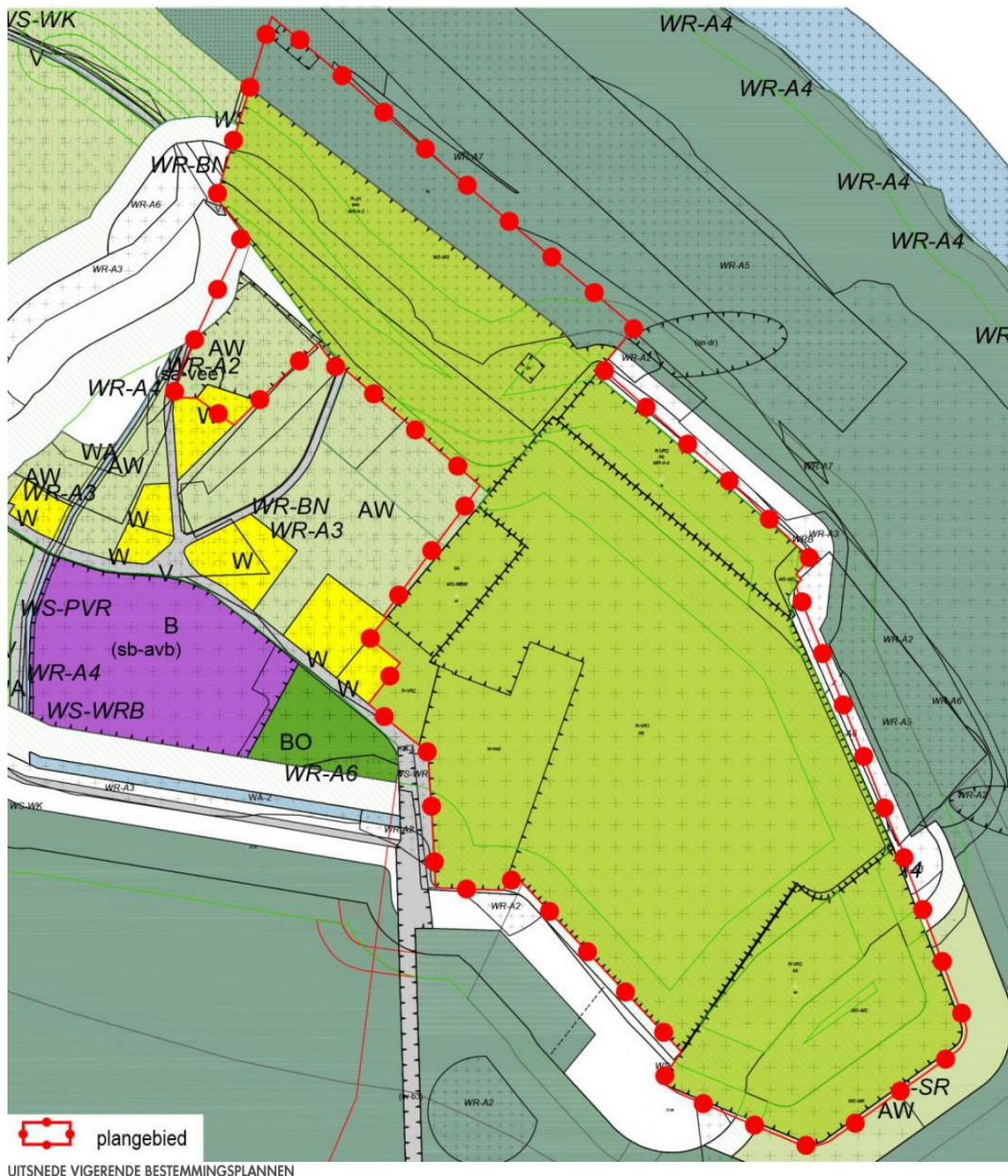
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 29,7 ha. De gronden zijn in particulier eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van beide delen van het plangebied gelden de volgende plannen:

- Bestemmingsplan "Recreatiepark Kasteel Ooijen", vastgesteld op 21 november 2018 (deels onherroepelijk in werking);
- Inpassingsplan "Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum", vastgesteld op 15 maart 2017 (deels onherroepelijk in werking);
- Bestemmingsplan "Buitengebied Horst", vastgesteld op 19 december 2017 (deels onherroepelijk in werking).

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen. De ligging van het plangebied is aangegeven. Een gedeelte van het bestemmingsplan "Buitengebied Horst" is door het inpassingsplan "Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum" weggevallen.



1.3.1 Bestemmingsplan "Recreatiepark Kasteel Ooijen"

Enkelbestemmingen

Natuur

Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bos- en natuurgebied;
- het behoud, ontwikkeling en versterking van natuurlijke, cultuurhistorische, landschappelijke waarden;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- hoogwatervluchtplaatsen;
- dagrecreatief medegebruik;
- voorzieningen van openbaar nut;
- ecologische voorzieningen;
- een aanlegplaats bestaande uit tijdelijke pontons die gedurende maximaal 8 maanden, al of niet aaneengesloten in het jaar, aanwezig mogen zijn en maximaal 4 meerpalen ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';

Recreatie - Jachthaven

Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'. De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- water;
- een jachthaven, met ligplaatsen en (drijvende)chalets, met dien verstande dat;
 1. het aantal ligplaatsen in de jachthaven mag niet meer bedragen dan 123;
 2. het aantal (drijvende)chalets in de jachthaven mag niet meer bedragen dan 30;
- uitsluitend ten dienste van de jachthaven: horeca I en ondergeschikte detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.
- goederenstalling en opslag ten dienste van een jachthaven;
- steigers, ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
- een pleisterplaats;
- nutsvoorzieningen;
- één en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken en voorzieningen voor parkeren, ontsluiting en de waterhuishouding en overeenkomstig de in lid opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 1

Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1'. De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatiebedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': een kampeerterrein;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen/pension': recreatie appartementen en een pension;
- maximaal twee bedrijfswoningen;
- ondergeschikte sportterreinen met de bijbehorende voorzieningen;
- horeca, indien deze uitsluitend ten dienste staat van de betreffende recreatieve voorziening;
- aan de hoofdbestemming ondergeschikte detailhandel;
- één en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken en voorzieningen voor parkeren, ontsluiting en de waterhuishouding.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2'. De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatiebedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': uitsluitend een kampeerterrein, met dien verstande dat het maximaal aantal kampeerplaatsen ter plaatse niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding opgenomen maximum aantal eenheden, met dien verstande dat het totaal aantal kampeerplaatsen maximaal 190 bedraagt;
- ondergeschikte sportterreinen met de bijbehorende voorzieningen;
- horeca, indien deze uitsluitend ten dienste staat van de betreffende recreatieve voorziening;
- aan de hoofdbestemming ondergeschikte detailhandel;
- één en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken en voorzieningen voor parkeren, ontsluiting en de waterhuishouding.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waarde - Archeologie 4

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waterstaat - Waterbergend deel rivierbed

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend deel rivierbed'. De voor 'Waterstaat - Waterbergend deel rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende

bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en het behoud van het waterbergend rivierbed. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Waterstaat - Waterkering

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van de waterkering;
- voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- wegen voor langzaam verkeer;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed'. De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- de bescherming en het behoud van het stroomvoerend vermogen van het rivierbed, waaronder het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, van sediment en van ijs en het vergroten van de afvoercapaciteit van de rivier;
- de waterhuishouding.

Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Gebiedsaanduidingen

Overige zone - Hoogwatergeul Ooijen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hoogwatergeul Ooijen' zijn de gronden mede bestemd als hoogwatergeul. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Vrijwaringszone - dijk

Voor een deel van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de waterkerende functie van waterkeringen. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Conclusie

Ten behoeve van de planologische aanpassingen binnen recreatiepark 'Kasteel Ooijen', is het mogelijk maken van activiteiten in de jachthaven binnen de bestemming en 'Natuur' en 'Recreatie - Jachthaven' en het actualiseren van gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Recreatiepark Kasteel Ooijen'.

Binnen de bestemming 'Natuur' is het niet toegestaan om paden en wegen aan te leggen ten dienste van recreatieve functies, een ontsluiting naar de steigers en naar het recreatiepark te realiseren en drijvende recreatiewoningen te realiseren.

Daarnaast is het binnen de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' niet toegestaan om buiten de functieaanduiding 'horeca' drijvende horecavoorziening voor het recreatiepark te realiseren en de bouw- en goothoogte te verruimen.

Verder is het niet toegestaan om binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' de bouw- en goothoogte te verruimen ten behoeve van een centrale voorzieningengebouw voor recreatieve doeleinden en het realiseren van twee torens als entree van het recreatiepark.

Tot slot is het niet toegestaan om binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie -1' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' het begrip 'chalets/lodges' te verruimen, zodat ook een stenen constructie mogelijk wordt.

1.3.2 Inpassingsplan "Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum"

Enkelbestemming

Natuur

Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bos- en natuurgebied;
- het behoud, ontwikkeling en versterking van natuurlijke, cultuurhistorische, landschappelijke waarden;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- hoogwatervluchtplaatsen;
- dagrecreatief medegebruik 1;
- voorzieningen van openbaar nut;
- ecologische voorzieningen;

met de daarbij behorende: wegen voor langzaam verkeer; ontsluitingswegen en calamiteitenwegen; halfverharde en onverharde wegen; verkeersvoorzieningen; ondergeschikte parkeervoorzieningen; waterstaatkundige werken; steigers; bruggen.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waarde - Archeologie 3

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waarde - Archeologie 4

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 4' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waarde - Archeologie 5

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 5' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waarde - Archeologie 6

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 6' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waarde - Archeologie 7

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 7' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waterstaat - Waterkering

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van waterkering;
- voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- wegen voor langzaam verkeer;
- ontsluitingswegen ten behoeve van agrarische percelen en calamiteitenwegen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Waterstaat - Waterbergend rivierbed

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van het waterbergend rivierbed.

Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed'. De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- de bescherming en het behoud van het stroomvoerend vermogen van het rivierbed, waaronder het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, van sediment en van ijs en het vergroten van de afvoercapaciteit van de rivier;
- de waterhuishouding.

Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Gebiedsaanduidingen

Vrijwaringszone - dijk

Voor een deel van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de waterkerende functie van waterkeringen. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Overige zone - bestemmingsplanbevoegdheid

Voor een deel van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding overige zone - bestemmingsplanbevoegdheid. Binnen deze zone is de gemeente Horst aan de Maas bevoegd een bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Conclusie

Op basis van het provinciaal inpassingsplan is de bestemmingswijziging van 'Natuur' naar 'Recreatie' en van 'Recreatie' naar 'Natuur', ten behoeve van de grenscorrectie van de steilrand aan de oostzijde, niet rechtstreeks mogelijk. De twee steilranden zijn gelegen in het stroomvoerende deel van het winterbed van de Maas en behoren tot het toepassingsgebied van de 'Regeling Ontwikkelingsruimte Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum', waarvoor de Provincie Limburg bevoegd gezag is.

Conform artikel 31.2.2 van het Provinciale Inpassingsplan (PIP) is de gemeente Horst aan de Maas bevoegd om, vanaf één dag na inwerkingtreding, op de gronden met de aanduiding 'overige zone - bestemmingsplanbevoegdheid' een bestemmingsplan vast te stellen mits voldaan wordt aan enkele gestelde voorwaarden. De grenswijziging, waarbij de enkelbestemming 'Natuur' wordt gewijzigd in 'Recreatie' en vice versa behoort, formeel gezien, niet onder deze voorwaarden.

Echter, zo blijkt uit het Provinciaal Blad (9 maart 2023, nr. 2641) bijgevoegd als bijlage 1, is Provincie Limburg voornemens over te gaan tot een verkoop van de gronden aan de initiatiefnemer van dit project. Deze voorgenomen verkoop maakt onderdeel uit van de afhandeling van de reeds gemaakte afspraken volgend uit de overeenkomst d.d. maart 2019. Daarnaast betreft het een correctie van de kadastrale situatie naar aanleiding van de uitvoering van het project 'Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum'. Door de realisatie van het project zijn niet zelfstandig te gebruiken percelen ontstaan. Doordat de gemeente Horst aan de Maas deze grenscorrectie ziet als een ondergeschikte wijziging is de gemeente aan te merken als het bevoegd gezag.

De voorgenomen ontwikkelingen ten behoeve van het adres Horreweg 4 zijn, wanneer rekening wordt gehouden met de geldende dubbelbestemmingen en aanduidingen, niet in strijd met het inpassingsplan "Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum".

1.3.3 Bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas"

Enkelbestemmingen

Agrarisch met waarden

Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik;
- agrarisch hobbymatig grondgebruik;
- grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde grondgebonden veehouderijen
- wonen in een bedrijfswoning;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', tevens geheel of overwegend grondgebonden veehouderijen.

Verkeer

Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- verkeersdoeleinden, met dien verstande dat:
 1. daar waar wegen en primaire wateren/hoofdwatertgangen elkaar kruisen, de gronden mede zijn bestemd voor de waterhuishouding met bijbehorende voorzieningen;
 2. daar waar wegen en spoorwegen elkaar kruisen, de gronden mede zijn bestemd voor het railverkeer met de bijbehorende voorzieningen,
- voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en verkeersregulerende voorzieningen;
- bermen en wegbeplantingen;
- wandel- en/of fietspaden;
- faunapassages.

Water

Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming 'Water'. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- bescherming, beheer en onderhoud van de betreffende watertgang of beek;
- de ontvangst, berging en/of afvoer van water;
- haven;
- extensief recreatief medegebruik.

Wonen

Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- wonen in een woning;
- aan huis verbonden beroepen
- tuinen, erven en terreinen;
- paden, wegen, ontsluitings- en (al dan niet verharde) parkeervoorzieningen.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waarde - Archeologie 3

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waarde - Archeologie 4

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Dit aspect wordt nader toegelicht in

paragraaf 5.2.1.

Waarde - Archeologie 6

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Waarde - Zone bronsgroene landschapszone

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Zone bronsgroene landschapszone'. De voor 'Waarde - Zone bronsgroene landschapszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en bescherming van de landschappelijke waarden, waarbij de kernkwaliteiten zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.2.

Waterstaat - Waterbergend rivierbed

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'. De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van het waterbergend rivierbed. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed'. De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- de bescherming en het behoud van het stroomvoerend vermogen van het rivierbed, waaronder het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, van sediment en van ijs en het vergroten van de afvoercapaciteit van de rivier;
- de waterhuishouding.

Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Gebiedsaanduidingen

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol

Voor een deel van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol'. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

Overige zone - rivierdal

Voor een deel van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - rivierdal'. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - rivierdal' zijn de gronden bestemd voor:

- Kleinschalig landschap met afwisseling van bebouwing en landschapselementen;
- Wisselende afstanden tussen bebouwing aan bochtige wegen;
- Aanzienlijke hoogteverschillen. Reliëfvormen zoals terrasranden zijn zeer waardevol en dienen zichtbaar en bebouwingsvrij te blijven;
- Steilranden;
- Oude akkercomplexen met karakteristieke bolle vorm en openheid;
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met name aan de randen van oude akkercomplexen;
- Zichtlijnen over oude akkercomplexen.
- In de lagere delen ruimte geven aan agrarisch natuurbeheer, water en watergebonden natuur;
- Hoge natuurwaarde met waardevolle gebieden voor weidevogels en plaatselijk voor amfibieën;
- Natuurontwikkeling in en rondom kleiputten (ontgrondingen);
- Bebouwing op de lager gelegen delen binnen dit landschapstype is niet wenselijk in verband met blijvende herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap.

Conclusie

De grenscorrectie van de steilrand aan de oostelijke zijde van het recreatiepark 'Kasteel Ooijen' is op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' niet rechtstreeks mogelijk, omdat ter plaatse de bestemming 'Agrarisch met waarden' geldt.

De ontwikkelingen op het adres Horreweg 4 zijn op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" niet rechtstreeks mogelijk, omdat zowel het realiseren van drie bedrijfswoningen met ruimte voor kantoren, werkruimten en opslag als ook het realiseren van een paardenhal met paardenboxen niet mogelijk zijn binnen de vigerende bestemmingen. Het vigerende bestemmingsplan kent wel een wijzigingsbevoegdheid voor het onder voorwaarden wijzigingen van de bestemming naar 'Wonen' in het kader van de splitsing naar 3 reguliere woningen. Hier wordt in navolgende alinea aan getoetst.

Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 3.8.5 van het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid die burgemeester en wethouders bevoegdheden geeft tot het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' ter plaatse van de Horreweg 4 in de bestemming 'Wonen'. Dit artikel is hierna overgenomen.

"3.8.5 Wijzigen in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. deze wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'Overige zone - ontwikkelingsgebied glastuinbouw' en/of 'overige zone - ontwikkelingsgebied TOV';
- b. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- c. er sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering, dan wel een locatie waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden;
- d. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven;
- e. door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie;
- f. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak;
- g. eventuele aanwezige teeltondersteunende voorzieningen en waterbassins behorende bij het (voormalige) agrarische bedrijf worden verwijderd en de bijbehorende aanduidingen worden verwijderd
- h. wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot:
- i. in uitzondering op het voorgaande is splitsing van rijks- of gemeentelijke monumenten, van panden zoals opgenomen in Bijlage 7 Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid, in meerdere woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan 3;
 2. de woningsplitsing noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 3. de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand niet wordt vergroot en de uiterlijke kenmerken behouden dienen te blijven;
 4. indien het een monumentaal of karakteristiek bebouwingscluster betreft woningsplitsing in het hele cluster is toegestaan, met dien verstande dat de karakteristiek van het cluster behouden blijft;
 5. de woningen na splitsing elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 6. het bouwperceel per woning maximaal 1.000 m² bedraagt;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 150 m²;
 8. de te realiseren extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen;
 9. het bevoegd gezag de aanhef onder i kan wijzigen door het toevoegen of verwijderen van karakteristieke panden indien het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid wordt gewijzigd of herzien.
- j. de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- k. er vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht genomen dient te worden;
- l. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 21 van overeenkomstige toepassing zijn."

Hieronder wordt het plan aan de voorwaarden getoetst.

ad a.	De locatie is niet gesitueerd binnen de aanduidingen 'Overige zone - ontwikkelingsgebied glastuinbouw' en/of 'overige zone - ontwikkelingsgebied TOV'. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad b.	De agrarische bedrijfsuitoefening is reeds beëindigd. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

ad c.	Voorliggende locatie is redelijkerwijs niet meer bruikbaar voor een agrarische bedrijfsactiviteit c.q. niet meer in te richten voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering (grote perceel). Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad d.	Middels voorliggend planvoornemen blijven de huidige landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad e.	In hoofdstuk 4.3.1 wordt het planvoornemen getoetst aan de 'Structuurvisie Horst aan de Maas'. Hieruit volgt dat voorliggend initiatief voldoet aan een zorgvuldige landschappelijke compensatie. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad f.	Dit lid is niet van toepassing.
ad g.	Dit lid is niet van toepassing.
ad h.	Voorliggend plan voorziet in de uitbreiding naar 3 woningen. Hiermee wordt niet voldaan aan deze voorwaarde.
ad i.1	Voorliggende locatie is, conform bijlage 7 'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid' aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. Voorliggend plan voorziet in de splitsing naar 3 woningen, waarmee voldaan wordt aan deze voorwaarde.
ad i.2	Voorliggende locatie is, conform bijlage 7 'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid' aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. Voorliggend plan zorgt door de splitsing in 3 wooneenheden voor herstel en verbetering van de architectonische en cultuurhistorische waardevolle waarden. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad i.3	Voorliggende locatie is, conform bijlage 7 'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid' aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. Voorliggend planvoornemen zorgt voor een marginale verruiming van het bestaande pand c.q. de woning. Hiermee wordt niet voldaan aan deze voorwaarde.
ad i.4	Voorliggende locatie is, conform bijlage 7 'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid' aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. Voorliggend planvoornemen voorziet niet in de splitsing van een bebouwingscluster. Dit lid is derhalve niet van toepassing.
ad i.5	Voorliggende locatie is, conform bijlage 7 'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid' aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. Voorliggend plan voorziet in 3 woningen met een inhoud van minimaal 350 m ³ . Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad i.6	Voorliggende locatie is, conform bijlage 7 'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid' aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. Het planvoornemen voorziet in bouwpercelen van maximaal 1.000 m ² per woning. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad i.7	Voorliggende locatie is, conform bijlage 7 'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid' aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. Voorliggend planvoornemen voorziet in meer dan 150 m ² aan vrijstaande bijgebouwen (totaal 450 m ²) per woning. Hiermee wordt niet voldaan aan deze voorwaarde.
ad i.8	Voorliggende locatie is, conform bijlage 7 'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid' aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. Voorliggend planvoornemen betreffen 3 bedrijfswoningen bij het recreatieve bedrijf. Derhalve zijn deze woningen niet opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit lid is derhalve niet van toepassing.
ad i.9	Voorliggende locatie is, conform bijlage 7 'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid' aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. De gemeente is niet voornemens het beleid te wijzigen, waardoor dit lid niet van toepassing is.
ad j.	Voorliggend planvoornemen leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing. Dit is nader uiteengezet in hoofdstuk 5. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad k.	Voor voorliggend planvoornemen is schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap. Daarnaast is het waterschap, als vooroverlegpartner, direct betrokken bij de planontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad l.	Voorliggend planvoornemen voorziet, conform het gegeven onder lid h. niet in een wijziging naar de bestemming 'Wonen'. Derhalve zal niet worden voldaan aan de regels opgenomen in artikel 21 van het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt niet voldaan aan deze voorwaarde.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat niet wordt voldaan aan de leden h., i.3, i.7 en l., Derhalve is voorliggend planvoornemen niet mogelijk middels de geboden wijzigingsbevoegdheid.

1.3.4 Conclusie vigerende bestemmingsplannen

De aanpassingen ter plaatse van het recreatiepark 'Kasteel Ooijen' kunnen niet worden gerealiseerd op basis van de geldende bestemmingsplannen "Recreatiepark Kasteel Ooijen", het provinciaal inpassingsplan "Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum" en "Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas". Daarnaast zijn de voorgenomen ontwikkelingen op de Horreweg 4 niet rechtstreeks toegestaan op basis van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas" en het provinciaal inpassingsplan "Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum". Het opstellen van een bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een omschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Tevens is zowel de ruimtelijke als functionele structuur beschreven.

2.1 Geschiedenis

Het 'Recreatiegebied Kasteel Ooijen' is gelegen in het systeem van de Oermaas. Deze heeft gedurende de eeuwen op verschillende plekken door het landschap gestroomd, waardoor een systeem van terrassen is ontstaan. Hieraan dankt dit landschap haar originaliteit. Het rivierdal van de Maas bestaat uit drie verschillende verschijningsvormen. In de eerste plaats de verschillende Maasterrassen met de daar doorheen lopende oude Maasmeanders. Deze zijn vaak nog herkenbaar door hun lagere ligging. De terrasranden zelf zijn op veel plekken nog herkenbaar als steilranden in het landschap. In de tweede plaats is er het typische Maasheggenlandschap dat zich vooral op het laagterras bevindt in Noord-Limburg. Tenslotte ligt er rond Roermond het Maasplassengebied, ontstaan als gevolg van grootschalige grindwinning. Het Roer- en Maasdal hebben een bijzondere betekenis als kerngebied voor allerlei natuurwaarden en als ecologische verbindingzone met onder andere verlandingsvegetaties, bronmilieus, rivierduinen, stroomdalgraslanden en ooibossen.

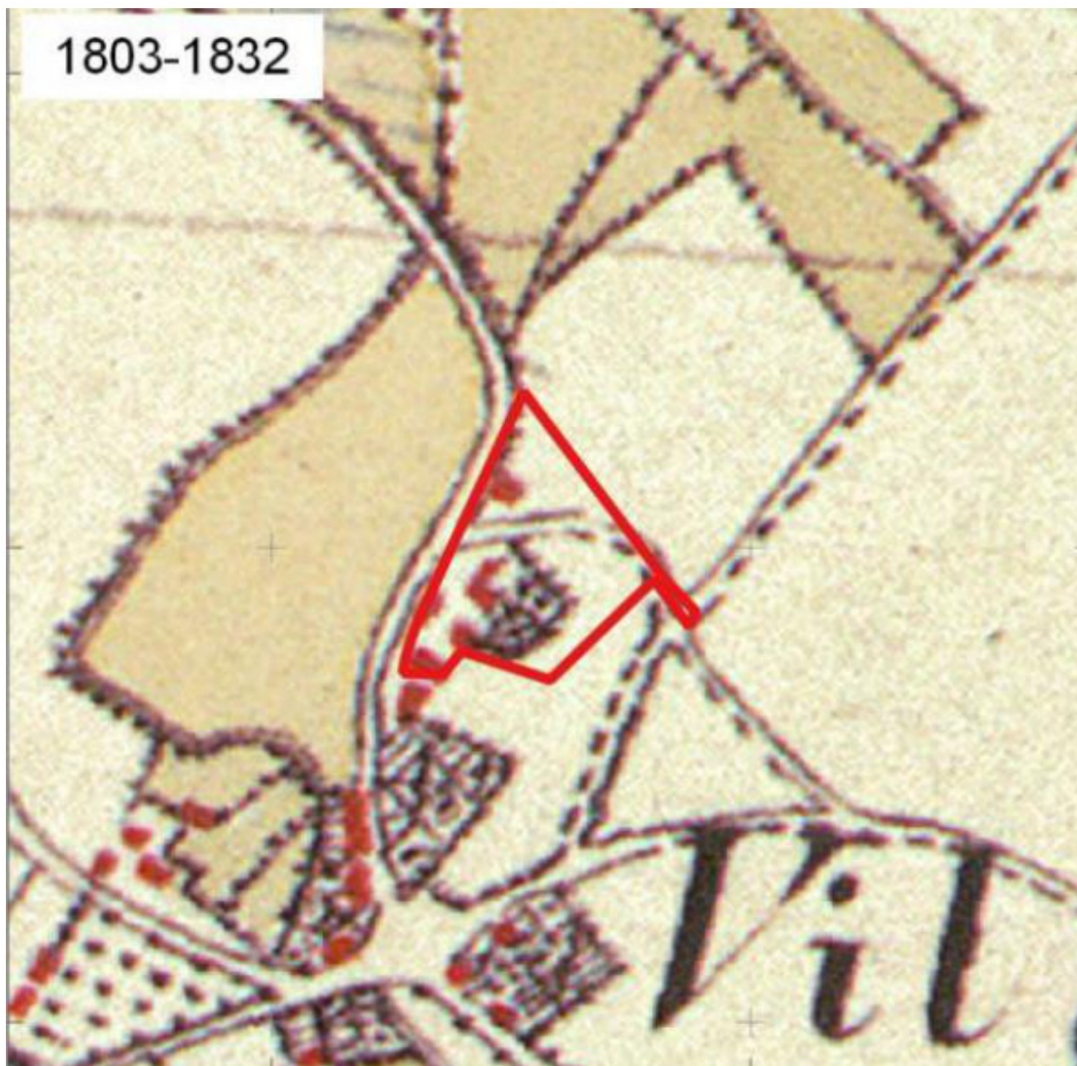
Het plangebied ligt in het gebied met Maasmeanders en terrassen. Direct ten westen van de camping loopt een oude Maasmeander en aan de overzijde van de Maas zijn de Maasduinen ontstaan door winderosie in de laatste IJstijd. Over het algemeen is het rivierdal half open van karakter en worden de randen van de open gebieden bepaald door groene elementen. Door de grootte en diversiteit van het rivierdal is ook de visueel-ruimtelijke kwaliteit van het rivierdal heel divers.

Het gebied rondom Ooijen is reeds lang in gebruik als agrarisch gebied. Het kasteel Ooijen, nu onderdeel van het recreatiepark, dateert uit de Middeleeuwen, waar het als basis van de heerlijkheid Ooijen was gevestigd. Reeds in 1396 werd voor het eerst van de heerlijkheid Ooijen melding gemaakt (inclusief een bestaande woontoren). Sinds die tijd zijn gebieden ontgonnen en in landbouwkundig gebruik genomen. Zowel graslanden als akkers ontstonden en op de hogere stroomruggen langs de meanders groeiden de kernen en verbindingswegen. In de jaren '70 van de vorige eeuw werd de camping nabij Kasteel Ooijen ontwikkeld. In de loop van de jaren is de camping gemoderniseerd, zijn voorzieningen bijgeplaatst, is het zwembad aangelegd en is een nieuw receptiegebouw geplaatst.

In de jaren '90 van de vorige eeuw is het gebied rond de camping gewijzigd. Naar aanleiding van de hoogwaterproblematiek zijn in 1996 noodkaden aangelegd. In 2006 heeft de provincie Limburg opdracht gegeven om een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden voor integrale gebiedsontwikkeling in het gebied Ooijen-Wanssum. De oplossing van de (hoog-)waterproblematiek was hierbij leidend uitgangspunt. De voorkeursstrategie gecombineerd met en verbonden aan andere ruimtelijke ingrepen biedt het meeste perspectief voor de waterveiligheid, de vitaliteit én de leefbaarheid van het gebied. Hieruit is de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum voortgekomen, die in 2020 werd afgerond.

Het recreatiepark blijkt in ontwikkeling. In 2018 is het bestemmingsplan 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' vastgesteld. De uitbreiding van het recreatiepark, met een jachthaven en het aanleggen van een terrassencamping, is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum.

De locatie aan de Horreweg 4 is thans lange tijd in gebruik. Op de Tranchotkaart (1803-1820) is het plangebied opgedeeld tussen twee erven met bijbehorende gebouwen (zie onderstaande afbeelding). Begin 19e eeuw is deze situatie veranderd. De twee eerder gescheiden erven zijn samengevoegd en de bebouwing van het noordelijk gelegen erf is gesloopt. De boerderij staat tot op heden vermeld als 'De Hor/ Horsserhof'. De eerste boerderij dateert van voor 1750. In dat jaar werd de naam veranderd van 'Horsserhof' naar 'De Hor'.

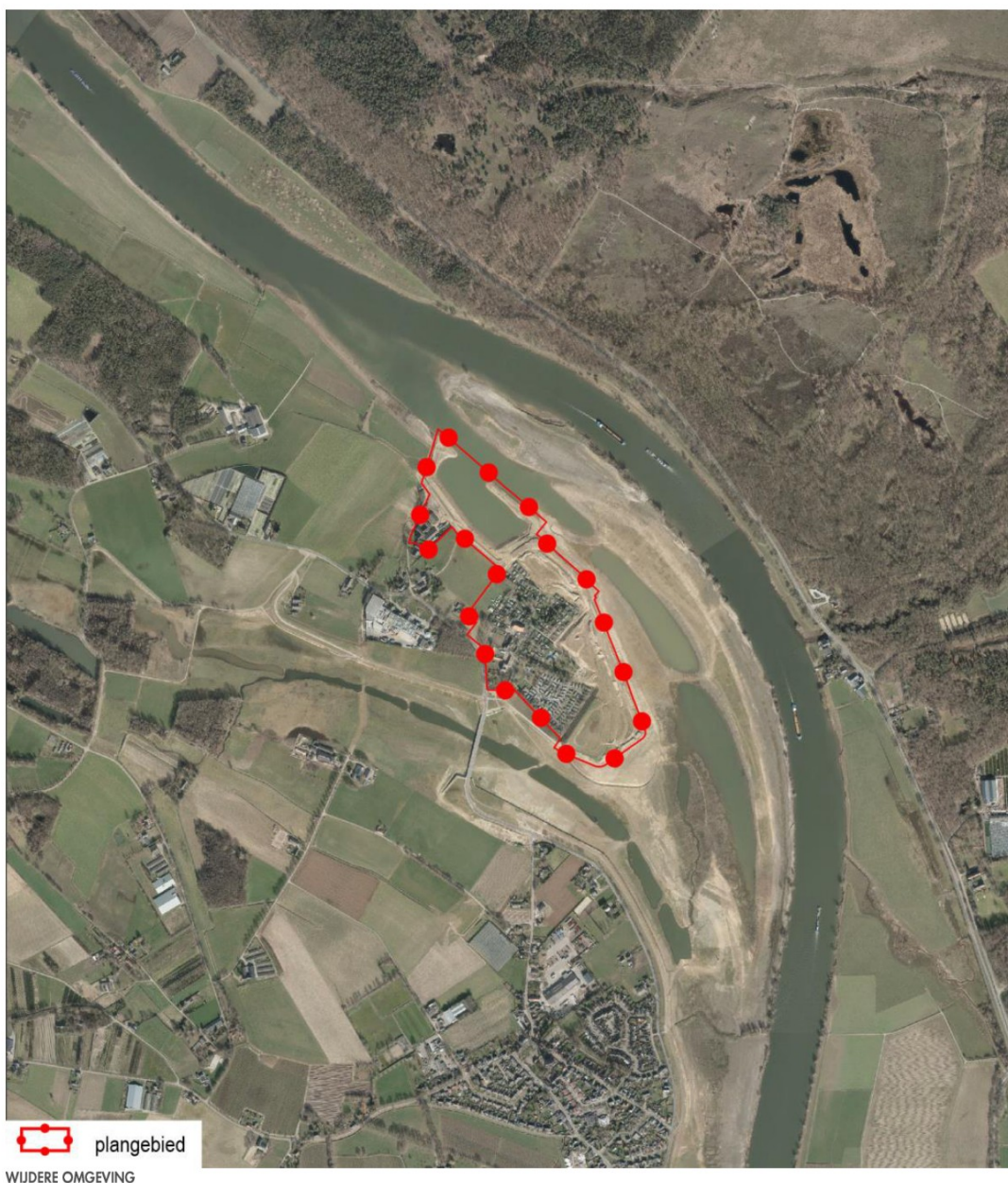


TRANCHIOTKAART 1802-1832

Het boeren erf blijft op de topografische kaarten uit 1900 en 1950 gehandhaafd. Voor 1900 is de bebouwing gesloopt en herbouwd. De stal en schuur dateren uit 1926. In 1933 wordt het huidige woonhuis gerealiseerd. De woning en erfstructuren zijn nagenoeg op dezelfde locatie herbouwd. Tot op heden blijft deze bebouwing gehandhaafd. In 2012 zijn er nog kleine bijgebouwen gerealiseerd. De actuele luchtfoto geeft het aanlegproces van de nieuwe jachthaven ten noorden van het plangebied weer.

2.2 Wijdere omgeving

Om een beeld te krijgen van de omgeving rondom het plangebied is de wijdere omgeving in kaart gebracht, waarna de ligging, de ruimtelijke en functionele structuur van de wijdere omgeving beschreven wordt. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.

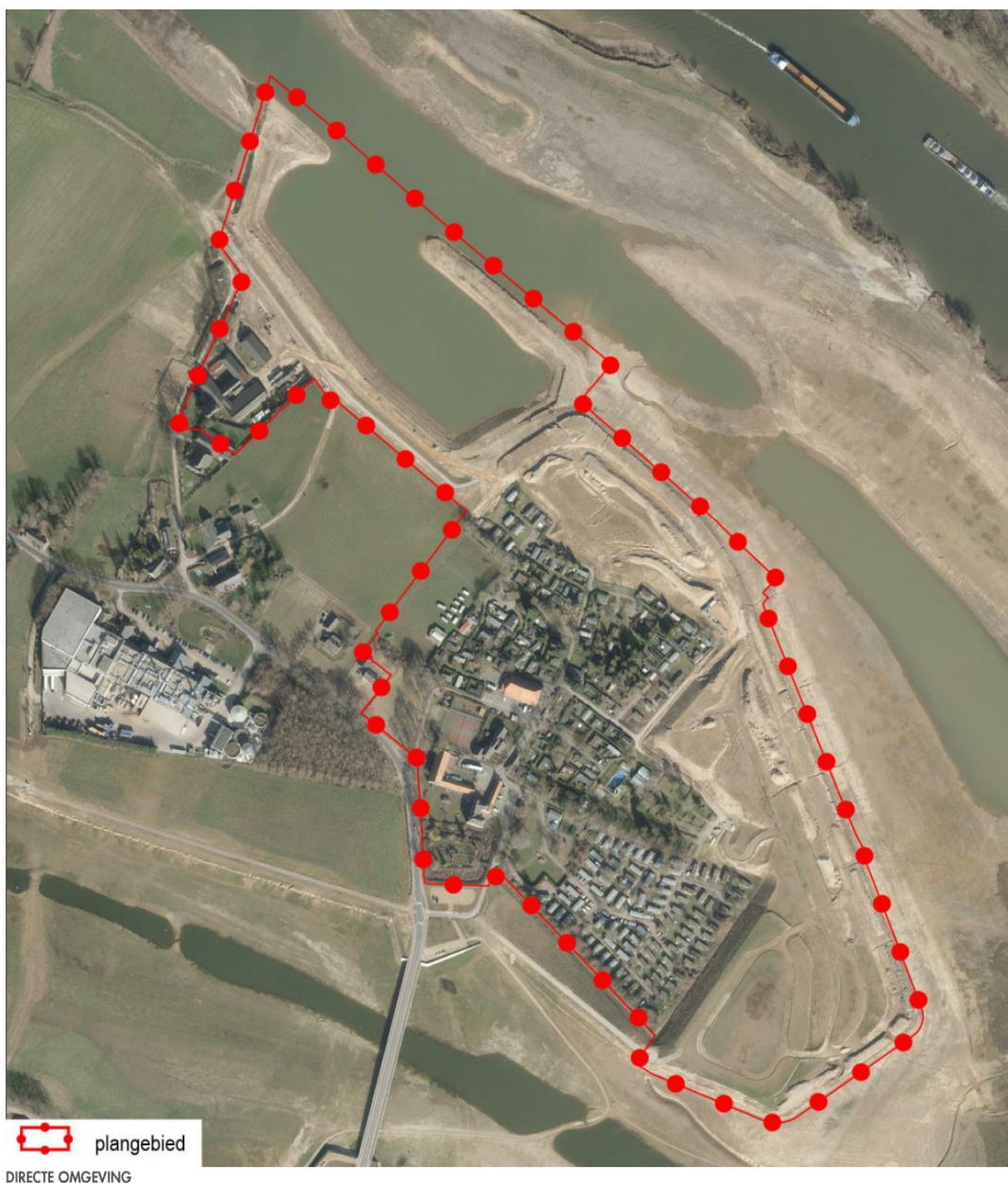


Het plangebied is gelegen in Ooijen. Ooijen is een gehucht behorende bij het dorp Broehuizenvorst, dat zich aan de linkeroever van de Maas bevindt. Broehuizenvorst behoort tot de gemeente Horst aan de Maas.

De omgeving van het plangebied is te kenmerken als rivierdal. Het landschap is halfopen en bestaat grotendeels uit landbouwgronden, in de vorm van akkers en grasland, afgewisseld met erfbeplanting, bosschages en wegbegeleidende beplanting. De oude wegen in het gebied, zoals de Ooijenseweg, zijn gelegen op de hogere delen en worden begeleid door laanbeplanting van eiken. De oude Maasmeander is in het landschap herkenbaar door de bosschages op de oude oevers. Recreatiepark Kasteel Ooijen is ingepast in het landschap door een omringende gebiedseigen groenstrook/bosschage. Daarnaast grenst het plangebied aan het rivierbed van de Maas. Het landschap wordt in het noorden gekenmerkt door voormalige Maasbeddingen en rivierduincomplexen, met hier en daar broekbosjes.

2.3 Directe omgeving

In deze paragraaf wordt de directe omgeving van het plangebied omschreven. Om de directe omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken geeft onderstaande afbeelding een ingezoomde situatie weer.



Recreatiepark Kasteel Ooijen

In de directe omgeving van het plangebied liggen overwegend landbouwgronden in de vorm van akkers en graslanden. Daarnaast grenst het plangebied aan het rivierbed van de Maas. Verder is op korte afstand van het plangebied een voedselabrikant gelegen, die diepvriesgroenten en -fruit verwerkt. Tot slot zijn in de directe omgeving van het plangebied enkele woningen gesitueerd. Onderstaande luchtfoto's geven de bestaande situatie van 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' weer.



LUCHTFOTO HUIDIGE SITUATIE TER PLAATSE VAN OOSTELIJK DEEL PLANGEBIED



LUCHTFOTO HUIDIGE SITUATIE NOORDELIJK DEEL LODGES/CHALETS,



LUCHTFOTO HUIDIGE SITUATIE KASTEEL OOIJEN EN LODGES/CHALETS



LUCHTFOTO HUIDIGE SITUATIE TER PLAATSE VAN GEPLANE JACHTHAVEN

In de huidige situatie is het plangebied reeds gedeeltelijk als camping ingericht. De camping beschikt over een zwembad en een aantal sportfaciliteiten, zoals tennisbanen. Daarnaast kent het plangebied een gevarieerd aanbod aan kampeervoorzieningen. Een deel van de camping bestaat uit kampeerveldjes met centraal een speelgelegenheid, een deel van de camping bestaat uit kampeerplaatsen voor vaste gasten met een (eigen) stacaravan en een deel van de camping is heringericht naar kampeerplaatsen met daarop een chalet/stacaravan.

Daarnaast zijn de werkzaamheden ten behoeve van de uitbreiding van het recreatiepark, die in 2018 middels het bestemmingsplan 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' mogelijk zijn gemaakt, nog in volle gang. Met het bestemmingsplan is de uitbreiding van het campingterrein aan de zuidzijde met 90 kampeerplaatsen voor luxe chalets/stacaravan, de aanleg van een jachthaven met 123 boten en 30 drijvende chalets ter plaatse van de hoogwatergeul, de realisatie van 75 kampeerplaatsen op de waterkering (terrassencamping) en een nieuw kampeerterrein met 25 kampeerplaatsen aan de noordwestzijde mogelijk gemaakt. Verder is middels het vigerende bestemmingsplan de weg op de dijk rondom de jachthaven mogelijk gemaakt. De waterkering rond de jachthaven sluit aan op de landtong tussen de jachthaven en de hoogwatergeul en het laagste terras van de terrassencamping. Dit maakt het mogelijk om hier de weg van en naar de jachthaven aan te leggen. Dit wordt een interne ontsluitingsweg die ter hoogte van de bestaande uitgang van Recreatiepark Kasteel Ooijen op de Blitterswijkseweg aansluit.

Een bijzonder element op de camping is het 'Kasteel Ooijen', een Rijksmonument. In het kasteel zijn tien recreatieve appartementen ingericht. Nabij het kasteel zijn bijgebouwen aanwezig, waarin diverse voorzieningen, zoals horeca en een campingwinkel, zijn gevestigd.

Kasteel Ooijen is een Rijksmonument en heeft sinds de 18^e eeuw een U-vormige plattegrond met een binnenplaats op het oosten. Om het Kasteel is nog altijd deels een slotgracht aanwezig. In de beschrijving van het Rijksmonument is het volgende opgenomen:

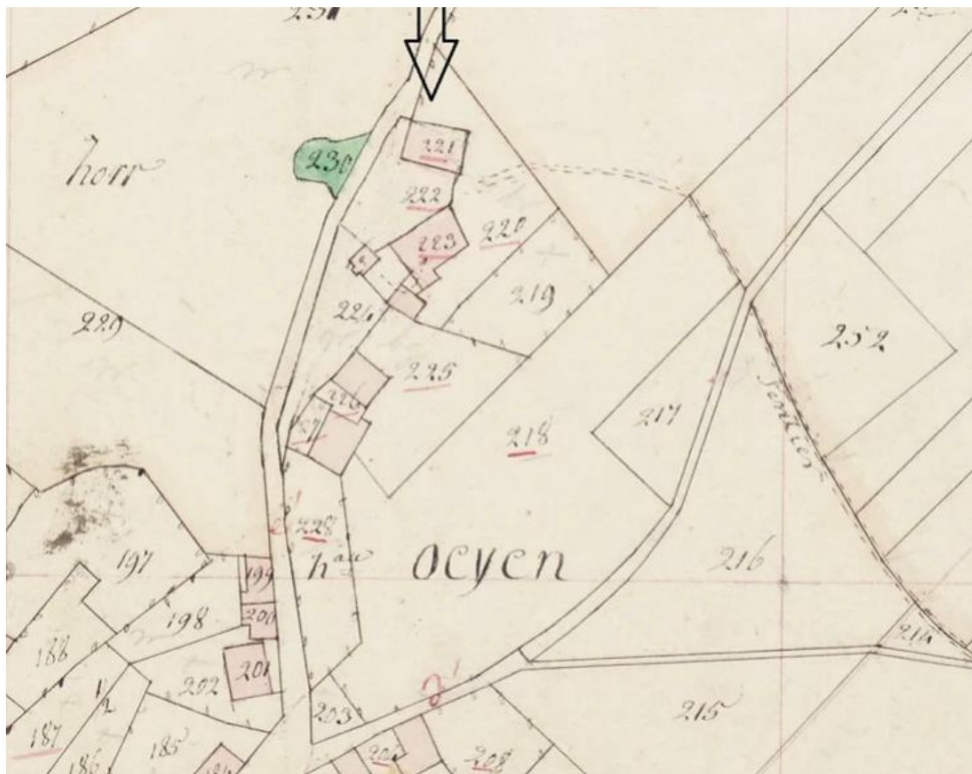
"Er zijn vijf bouwvolumes te onderscheiden: de zaalbouw, de aanbouw, de voorbouw, de toren en de gang. Getuige de schematische weergave van Ooijen op een kaart uit 1778 werd de verschijningsvorm van het kasteel in de achttiende eeuw waarschijnlijk bepaald door twee hoektorens. Verbouwingen in de negentiende eeuw hebben geleid tot een onderlinge verbinding van de kappen. Bij de laatste restauratie is een toren weer afzonderlijk overkapt en als zodanig herkenbaar gemaakt. De bouwmassa van de aan de noordwestzijde van het complex gelegen neerhof dateert vooral uit de negentiende en twintigste eeuw. Tot 1926 stond er een forse vleugel met zadeldak tussen gedrongen topgevels, die getuige de jaartalankers in 1651 was gebouwd."

Horreweg 4

Direct ten noordwesten van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' is de locatie aan de Horreweg 4 gesitueerd. Deze locatie ligt ingesloten tussen agrarische percelen en grenst aan de noordoostzijde aan het rivierbed van de Maas.

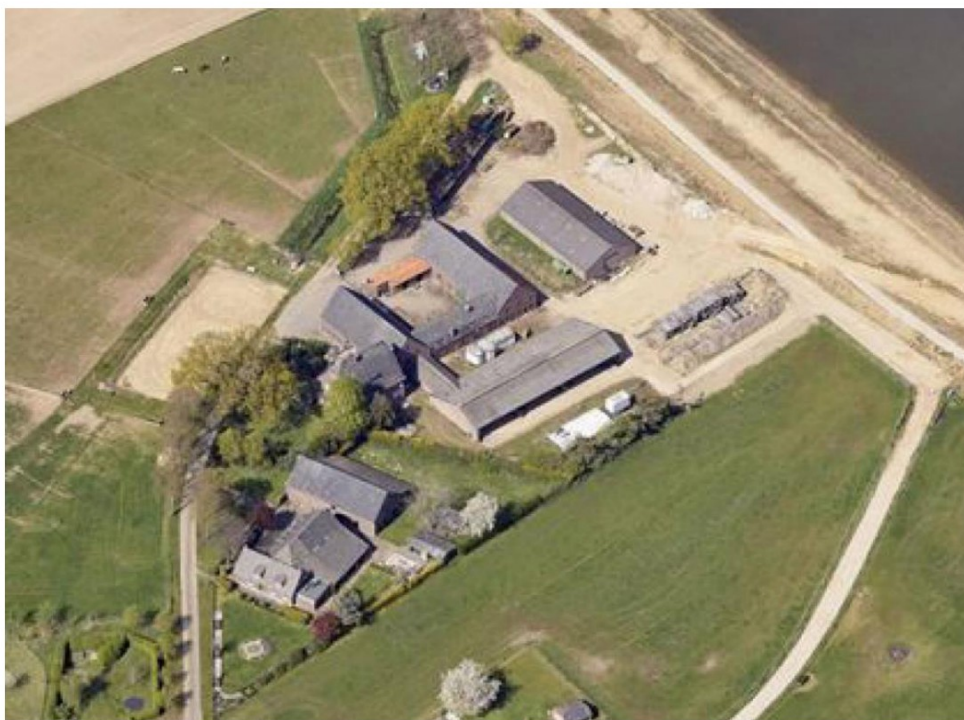
Hoeve de Hor is één van de hoeves in buurtschap Ooijen. Een in verschillende tijdsperioden gerealiseerde hoeve met verschillende stijlkenmerken. Het geheel is een compositie van gebouwen, waarvan de oorspronkelijke gebouwen in overwegend rode baksteen zijn opgetrokken met een hellend pannendak. Daaromheen staan grotere agrarische gebouwen van een later datum met een lagere dakhelling en plaatgevels. Het geheel vormt het boerenhof.

Hoeve de Hor is in verschillende tijdsperioden gerealiseerd tot wat het nu is. In het boenderboek van Ooijen uit 1756 staat het al uitvoerig vermeld, waarbij eerst de naam Horsserhof voor deze boerderij werd gebruikt en rond 1750 De Hor. Op onderstaande kaart uit 1821 staat het met een pijl aangegeven. Het gebouw heeft een andere vorm dan tegenwoordig. De huidige boerderij is in de jaren 30 van de vorige eeuw gerealiseerd op de opgehoogde oude resten. Het is geen traditionele carréboerderij. In de jaren 40 - 50 zijn de losstaande gebouwen met elkaar verbonden. De ophoging was vooral ingegeven door de bescherming tegen hoogwater van de Maas. In de jaren 60 is de Franse kap toegevoegd aan de huidige boerderij.



KAART UIT 1821

In de huidige situatie is het plangebied ingericht als agrarisch perceel met een bedrijfswoning en enkele agrarische stallen en schuren voor agrarische doeleinden. Binnen het plangebied is enigszins groen aanwezig in de vorm van bomen en grasvelden en er is geen oppervlaktewater aanwezig. De planlocatie wordt in de bestaande situatie ontsloten op de Horreweg. Dit betreft een erftoegangsweg en is doodlopend. Onderstaande luchtfoto geeft de bestaande situatie van de Horreweg 4 weer.



LUCHTFOTO HUIDIGE SITUATIE HORREWEG 4

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van de voorgenomen ontwikkelingen opgenomen. Binnen dit hoofdstuk is het plangebied opgesplitst in twee deelgebieden 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' en de 'Horreweg 4'.

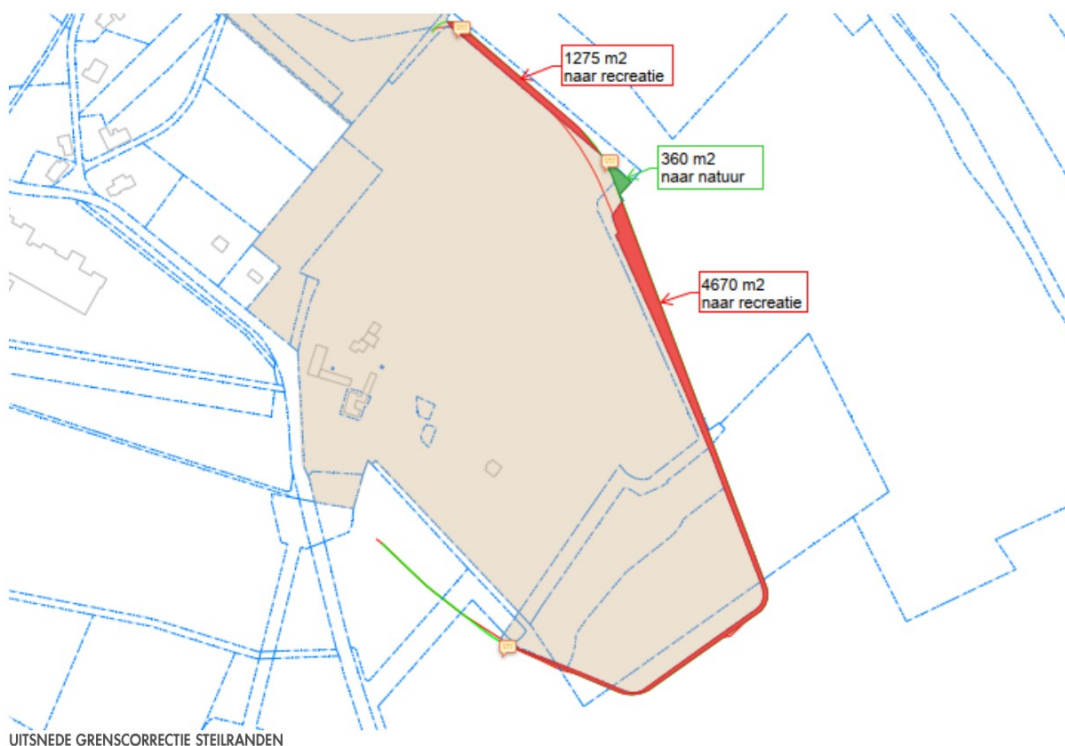
3.1 Bebouwing en functies

3.1.1 Recreatiepark Kasteel Ooijen

In 2018 is ten behoeve van de uitbreiding van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen', waaronder het aanleggen van de jachthaven en de terrassencamping, het bestemmingsplan 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' vastgesteld. Met het oog op de doorontwikkeling van het recreatiepark dienen nog enkele planologisch aanpassingen doorgevoerd te worden. De voorgenomen planologische aanpassingen worden hieronder puntsgewijs omschreven.

3.1.1.1 Grenscorrectie steilranden

De initiatiefnemer is voornemens een bestemmingswijziging van 'Natuur' naar 'Recreatie' en van 'Recreatie' naar 'Natuur' ten behoeve van een grenscorrectie van de steilrand in het oostelijk deel van het recreatiepark door te voeren. Na de bestemmingswijziging is de bestemming 'Recreatie' met 5.585 m² toegenomen. Middels het PIAV heeft de Provincie Limburg toestemming gegeven dat de twee steilranden verschoven kunnen worden. Het PIAV is als bijlage 2 toegevoegd. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de gronden die gewijzigd worden (rood wordt recreatie en groen wordt natuur).



3.1.1.2 Aanpassingen Jachthaven

De initiatiefnemer is voornemens om in de jachthaven een viertal ontwikkelingen door te voeren:

1. Verruiming activiteiten binnen de bestemming 'Natuur';
2. Realisatie van vier uitkijkpunten;
3. Realisatie van een brug;
4. Bestemmingsgrenswijziging tussen de bestemmingen 'Recreatie - Jachthaven' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1 en 2'.

Verruiming activiteiten binnen de bestemming 'Natuur'

De initiatiefnemer is voornemens om ten dienste van recreatieve functies (thans toegestaan in het vigerende bestemmingsplan) ter plaatse van de jachthaven, binnen de bestemming 'Natuur', zowel paden en wegen aan te leggen en een ontsluiting naar de steigers en naar het recreatiepark en drijvende recreatiewoningen te realiseren.

Verder beoogt de initiatiefnemer om binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Recreatie - Jachthaven' de thans toegestane drijvende horecavoorziening planologisch te verruimen. Hierin wordt de horecavoorziening qua afmetingen (m²) niet verruimd, maar enkel de toegestane plek binnen de jachthaven (gezien de aanwezige stromingen). Daarnaast wordt de goot- en bouwhoogte van de horecavoorziening verruimd. De horecavoorziening zal ondergeschikt zijn aan de recreatieve functie van de jachthaven.

De verruiming van de activiteiten binnen de bestemming 'Natuur' hebben een maximale oppervlakte van 1.450 m². Dit is geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Realisatie uitkijkpunten

Binnen de jachthaven wordt voorzien in vier uitkijkpunten (torens), zoals weergegeven op onderstaande afbeelding (impressie). Ter plaatse van deze uitkijkpunten zal de goot- en bouwhoogte verruimd worden tot respectievelijk 9 en 12 meter. Van deze uitkijkpunten worden er drie gerealiseerd binnen de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' en een binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2'. Deze verruimingen worden op de verbeelding, behorende bij dit plan, en in de regels behorende bij dit plan juridisch geborgd.



IMPRESSIE UITKIJKPUNT

Realisatie brug

Tussen de twee uitkijkpunten in het oostelijk deel van de jachthaven (gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' en gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2') wordt een brug gerealiseerd. Deze brug vormt de verbinding vanaf het recreatiepark richting de drijvende horeca. De bouwhoogte van deze brug is maximaal 8 meter, welke juridisch-planologisch is verankerd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Bestemmingsgrenswijziging

Tot slot wordt, conform de stedenbouwkundige verkaveling, de bestemmingsgrens (tussen de bestemmingen 'Recreatie - Jachthaven' en 'Recreatie - Verblifsrecreatie 1 en 2') aangepast. De voorziene chalets / lodges worden gerealiseerd buiten de bestaande bestemmingsgrenzen, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



STEDENBOUWKUNDIGE VERKAVELING BINNEN HUIDIGE BESTEMMINGSGRENZEN

3.1.1.3 Ontwikkeling zuidwestelijk deel

De initiatiefnemer is voornemens om in het zuidwestelijke deel van het recreatiepark een vijftal ontwikkelingen door te voeren:

1. Realisatie van een centrale voorzieningengebouw;
2. Realisatie van een entreegebouw;
3. Realisatie van een vrijstaande toren;
4. Herstellen van de oorspronkelijke gracht in de vorm van een wadi;
5. Uitbreiding bebouwing bestaande horeca.

Realisatie van een centrale voorzieningengebouw

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de huidige tennisbanen een centrale voorzieningengebouw te realiseren. Dit centrale voorzieningengebouw is ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van het recreatiepark (in artikel 1 van de regels is dit begrip nader gedefinieerd). Om dit centrale voorzieningengebouw optimaal te kunnen gebruiken dienen, naast de functionele toevoeging van het gebruik, de goot- en bouwhoogte verruimd te worden.

Realisatie van een entreegebouw

De initiatiefnemer is voornemens om een entreegebouw te realiseren, waarbij de van oudsher aanwezige torens, thans toegelicht in hoofdstuk 2, worden teruggebracht. Dit entreegebouw wordt gerealiseerd ten zuidoosten van het thans bestaande kasteel, nabij de te verplaatsen gracht. Ter plaatse van dit entreegebouw zullen de goot- en bouwhoogte verruimd worden.

Realisatie van een vrijstaande toren

De initiatiefnemer is voornemens om een vrijstaande toren te realiseren. Deze toren wordt gerealiseerd ten zuidwesten van het bestaande kasteel nabij de gracht. Ook voor dit aspect dient de goot- en bouwhoogte verruimd te worden.

Herstellen van de oorspronkelijke gracht in de vorm van een wadi

De initiatiefnemer is voornemens om de oorspronkelijke gracht te herstellen in de vorm van een wadi. Niet alleen wordt op deze manier de cultuurhistorische waarden van het terrein versterkt, maar via deze manier wordt de hemelwaterberging op eigen terrein afgekoppeld en vertraagd afgevoerd.

De navolgende inrichtingsschets brengt de beoogde situatie van het zuidoostelijke deel van het recreatiepark in kaart, met van links naar rechts het facilititeitsgebouw, de vrijstaande toren en het entreegebouw.



BEOOGDE SITUATIE ZUIDOOSTELIJK DEEL RECREATIEPARK KASTEEL OOIJEN

Uitbreiding bebouwing bestaande horeca

De initiatiefnemer is voornemens, ter plaatse van het huidige terras (ten oosten van het steakhouse), een uitbreiding van de bebouwing (behorende bij de horecavoorziening) te realiseren (maximaal 175 m²). Deze uitbreiding is, gezien de ontwikkeling van het recreatiepark, noodzakelijk om te kunnen voorzien in de toekomstige vraag. Ter plaatse van deze uitbreiding wordt aangesloten op de bestaande goot- en bouwhoogte van de huidige horecavoorziening. Deze uitbreiding wordt op de verbeelding en in de regels behorende bij dit plan juridisch geborgd (zie onderstaande schets voor een impressie).

Impressies - terras



IMPRESSIE UITBREIDING BEBOUWING HORECA

hd vk

3.1.1.4 Realisatie torenwoningen

De initiatiefnemer is voornemens om binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' maximaal 16, thans planologisch toegestane, torenwoningen (recreatiewoningen) te realiseren. Hierbij worden er 8 torenwoningen gerealiseerd binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' en 8 torenwoningen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2'. Ter plaatse van deze torenwoningen dienen de goot- en bouwhoogte verruimd te worden. Middels de toevoeging van een specifieke aanduiding worden deze torenwoningen juridisch geborgd. Onderstaande afbeelding geeft een sfeerimpressie van een dergelijke woning.



SFEERIMPRESSIE TORENWONINGEN

3.1.1.5 Verruiming 'chalets / lodges'

De initiatiefnemer is voornemens om de thans toegestane chalets/lodges planologisch te verruimen. Deze verruiming is tweeledig. Allereerst zal het begrip verruimd worden, zodat ook een stenen constructie mogelijk wordt. Middels deze verruiming is het mogelijk het recreatiepark te voorzien van duurzamere en kwalitatief betere verblijfsmogelijkheden, waarmee het park toekomstbestendig is.

3.1.1.6 Verruiming bouwhoogte overige bouwwerken, geen bebouwen zijnde

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' geldt ter plaatse van de bestemmingen 'Recreatie - Jachthaven', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' een maximale bouwhoogte van 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Echter is gebleken, conform de stedenbouwkundige verkaveling (n.a.v. het recreatieve karakter van het park), dat een dergelijke bouwhoogte niet toereikend is (gewenste overkapping bedragen circa 4,60 meter). Derhalve is in de regeling, behorende bij dit bestemmingsplan, deze maximale bouwhoogte verruimd naar 5 meter.

3.1.2 Horreweg 4

Zoals in hoofdstuk 1 geïntroduceerd heeft de eigenaar van recreatiepark 'Kasteel Ooijen', ter plaatse van de Horreweg 4 te Broehuizenvorst, Hoeve de Hor aangekocht. Hoeve de Hor is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bestemming te wijzigen naar een recreatieve bestemming, zodat deze locatie onderdeel wordt van 'Recreatiepark Kasteel Ooijen'. De voorgenomen planologische aanpassingen worden hieronder puntsgewijs omschreven.

3.1.2.1 Realisatie bedrijfswoningen (in combinatie met ondergeschikte verblijfseenheden, kantoren en opslag)

De initiatiefnemer is voornemens de thans bestaande bedrijfswoning om te bouwen (met gedeeltelijke uitbouw) tot drie volwaardige bedrijfswoningen (appartementen). Deze bedrijfswoningen zijn hierin onderdeel van de recreatieve bestemming (onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsvoering van het recreatiepark). In totaal ontstaan, middels de realisatie van deze drie bedrijfswoningen, vijf bedrijfswoning (thans twee aanwezig op het recreatiepark) ten behoeve van het recreatiepark 'Kasteel Ooijen'. De bedrijfswoningen zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het recreatiepark. Dit heeft o.a. te maken met de 24-uurservice, de bewaking, de bevoorrading van het park en de huisvesting van directie en management. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is juridisch geborgd dat een uitwisseling tussen deze bedrijfswoningen mogelijk is. Hierbij is opgenomen dat op de locatie 'Hoeve de Hor' maximaal drie bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Naast de omzetting tot drie bedrijfswoningen worden, conform het gemeentelijk beleid hieromtrent, in totaal maximaal 3 ondergeschikte verblijfseenheden, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 225 m², ten behoeve van de recreatieve bestemming (huisvesting van groomers en paardenverzorgers) mogelijk gemaakt. Verder worden ook diverse inpandige ruimten ingericht tot kantoren en werkruimten. Daarnaast wordt op het buitenterrein diverse opstallen gerealiseerd voor opslag ten behoeve van de recreatieve bestemming.

Daarnaast wordt voorzien in 500 m² aan kantoorruimte binnen de bestemming 'Recreatie - Hoeve' (in deze oppervlakte is ook de realisatie van vergaderruimte meegenomen, bedoelt voor de directie en personeel). Op het huidige park is een tekort aan kantoorruimte. In de herziening van 2022 is deze verruiming in kantoorruimte per abuis niet meegenomen. Derhalve wordt deze abusievelijk in deze actualisatieronde meegenomen. Gezien het centrale voorzieningengebouw (gesitueerd binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1') een andere invulling heeft gekregen is hier niet langer ruimte voor kantoren (en zal deze feitelijk verdwijnen).

Middels voorliggend planvoornemen wordt voor zover mogelijk getracht het bestaande karakterstieke pand te herstellen en de karakterstieke en cultuurhistorische kenmerken te behouden. Hierdoor zal binnen het karakteristieke pand ruimte geboden worden aan aanpandige (inpandige) bijgebouwen en overkappingen. Conform de vigerende planregeling behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' geldt dat aanpandige bijgebouwen en carports een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3,5 en 6 meter. Hieromtrent zal in de planregeling een specifieke aanduiding opgenomen worden 'specifieke vorm van recreatie - afwijkende goot- en bouwhoogte' die voorziet in een maximale goot- en bouwhoogte binnen deze aanduiding van respectievelijk 10 en 15 meter, welke aansluit bij het bestaande pand.

Zoals thans in hoofdstuk 2 vermeld betreft hoeve de Hor één van de hoeves in buurtschap Ooijen. Een in verschillende tijdsperioden gerealiseerde hoeve met verschillende stijlkenmerken. Het geheel is een compositie van gebouwen, waarvan de oorspronkelijke gebouwen in overwegend rode baksteen zijn opgetrokken met een hellend pannendak. Daaromheen staan grotere agrarische gebouwen van een later datum met een lagere dakhelling en plaatgevels. Het geheel vormt het boerenhof. Middels voorliggend initiatief is de initiatiefnemer voornemens de beeldbepalende elementen zoveel mogelijk te behouden en te integreren in de nieuwe ontwikkeling.

3.1.2.2 Realisatie paardenboxen

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de thans bestaande noordelijke agrarische opstal, een paardenhal met paardenboxen, ten behoeve van 10 paarden, te realiseren. Middels realisatie van deze paardenhal met paardenboxen kunnen bezoekers van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' hun 'eigen' paarden tijdelijk stallen. Dit biedt een verruiming van de mogelijkheden van het park.

Op de navolgende afbeelding is de bebouwing van de voorgenomen situatie in beeld gebracht. De paardenhal met paardenboxen wordt op de noordzijde van het perceel gerealiseerd met een rijhal van circa 30 bij 40 meter, voorzien van stalruimte voor de paarden en ruimte voor hooi/stro opslag. Binnen de vigerende agrarische bestemming past deze bouwmogelijkheid. Derhalve vindt er middels de oprichting van deze paardenhal met paardenboxen planologisch geen uitbreiding van de bouwmogelijkheden plaats.



INRICHTINGSSCHETS PAARDENHAL MET PAARDENBOXEN

3.1.2.3 Conclusie

In de huidige situatie (bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas") kent de planlocatie 'Hoeve de Hor' een agrarische bestemming met een bouwvlak van ruim 8.200 m². Dit bouwvlak mag, conform het vigerende bestemmingsplan, volledig bebouwd (100%) worden met agrarische bebouwing. In de nieuwe situatie zal dit plandeel de bestemming 'Recreatie – Hoeve' krijgen. In dit plan wordt maximaal ruimte geboden aan:

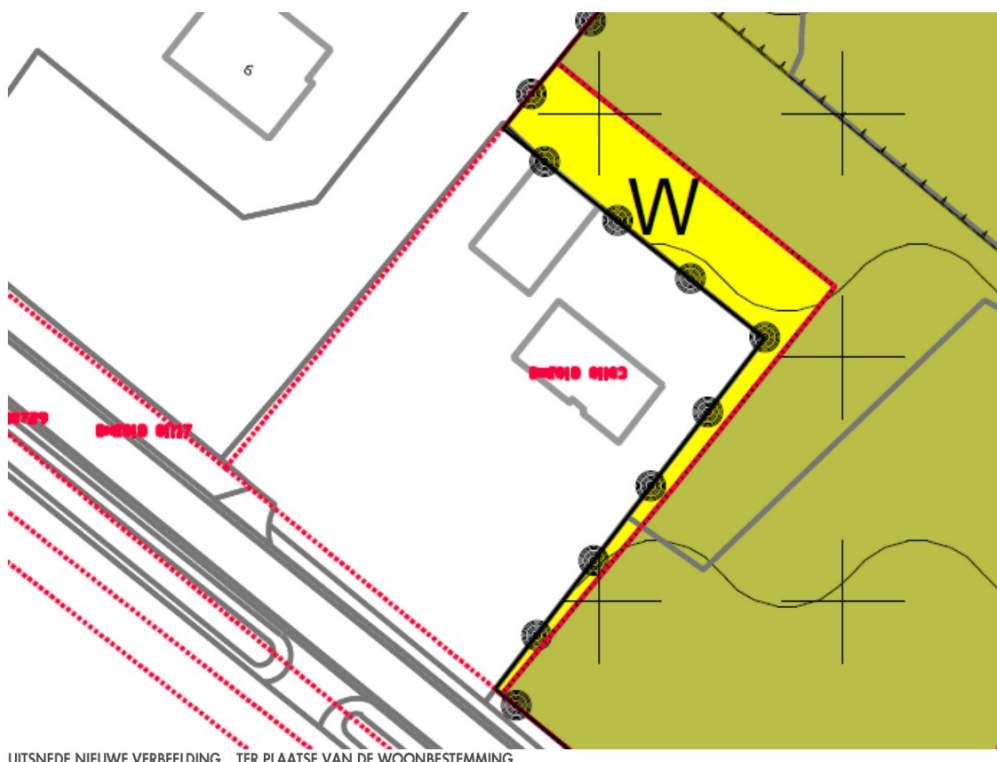
- Kantoorruimte, met een maximum oppervlak van 500 m²;
- Opslag, met een maximum oppervlak van 1.200 m²;
- Een paardenhal, met een maximum oppervlak van 1.600 m²;
- Bedrijfswoningen, met een maximale inhoud van 3.000 m³;
- Aangebouwde bijbehorende bouwwerken en carports (inclusief ondergeschikte verblijfsruimte) van 800 m²;
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen van 450 m².

In totaal leidt dit tot 4.550 m² aan bebouwing en 3.000 m³ aan inhoud van de bedrijfswoningen. Dit leidt per saldo tot een afname van bijna 50% van de planologische bebouwingsmogelijkheden.

3.1.3 Grondverkoop Blitterwijkseweg 4

Conform het vigerende bestemmingsplan "Recreatiepark Kasteel Ooijen" geldt ter plaatse van het perceel 1103 gedeeltelijk de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2'. Echter worden deze gronden feitelijk gebruikt door de bewoners van het adres Blitterwijkseweg 4. Derhalve heeft de initiatiefnemer deze gronden (de reststrook behorende bij het perceel 1103 met de recreatieve bestemming), vooruitlopend op deze bestemmingsplanherziening, verkocht aan deze bewoners.

Derhalve wordt in dit bestemmingsplan de planologische verankering van de woonbestemming op dit perceel juridisch planologisch geborgd. Dit betekent dat de reststrook van dit perceel eveneens, overeenkomstig het overige perceelsdeel, bestemd zal worden tot 'Wonen'. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de nieuwe verbeelding, waarop deze wijziging is weergegeven.



Middels deze wijziging zal, in de regels behorende bij dit bestemmingsplan, de regeling voor 'Wonen' (artikel 9) worden opgenomen. Alle van toepassing zijnde subartikelen zijn hierbij eveneens overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Horst' (om een discrepantie tussen de 'huidige' en de 'nieuwe' woonbestemming te vermijden). Hierbij dient expliciet vermeld te worden dat deze subregelingen enkel van toepassing zijn binnen de bestemming 'Wonen'.

3.2 Verkeer en parkeren

De voorgenomen planologische aanpassingen leiden, gezien het feit dat onderhavig planvoornemen niet leidt tot meer accommodaties dan wel voorzieningen voor niet-gasten, niet tot een toename van bezoekers ten behoeve van het bestaande recreatiepark. Hierdoor blijft de verkeersgeneratie en parkeersituatie, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' onveranderd.

Ter plaatse van de Horreweg 4 bestaat het voornemen de bestaande agrarische bestemming om te zetten in een recreatieve bestemming en daarna de bestaande bedrijfswoning te verbouwen tot drie bedrijfswoningen (appartementen), ruimte te creëren voor kantoren en opslag en het realiseren van een paardenhal met paardenboxen. Met het toevoegen van een recreatiebestemming op deze locatie zal deze locatie onderdeel gaan uitmaken van het Recreatiepark 'Kasteel Ooijen'. Deze ontwikkelingen leiden, met uitzondering van de realisatie van een paardenhal met paardenboxen, tot een verkeersgeneratie en een parkeervraag. In de navolgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.2.1 Verkeersgeneratie

De realisatie van onderhavig planvoornemen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie en benodigde parkeerplaatsen van diverse functies. De gemeente Horst aan de Maas wordt als 'weinig stedelijk' aangeduid, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Horst aan de Maas tot het buitengebied behoort.

Oorspronkelijke situatie

In de oorspronkelijke situatie was er sprake van een agrarische bestemming. De verkeersaantrekkende werking is normaliter te bepalen aan de hand van de bedrijfswerkzaamheden. Voor een agrarische bedrijfsvoering zijn echter geen cijfers bekend. Het aantal verkeersbewegingen in de oorspronkelijke situatie is dan ook berekend op basis van een schatting. Gemiddeld kwamen er 6 vrachtwagens per week voor het transporteren van voer, dieren en mest. Dit leidde tot gemiddeld 12 verkeersbewegingen per week. Daarnaast kwamen er verschillende bezoekers (gemiddeld 4 per week) op locatie (dierenartsen, controleurs, etc.) die leidden tot een gemiddelde van 8 verkeersbewegingen per week. Ten slotte was de bedrijfswoning in gebruik ten behoeve van de agrarische bestemming. Deze woning (koop, vrijstaand) leidt tot gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag.

In totaal was er dus sprake van 77,4 verkeersbewegingen per week, ofwel 11 verkeersbewegingen per dag.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden 3 bedrijfswoningen (inclusief zeven ondergeschikte verblijfsruimten voor de recreatieve bestemming) met kantoor- en opslagruimte gerealiseerd. Om de verkeersaantrekkende werking van voorliggend initiatief te bepalen, worden de bedrijfswoningen als 'koop, appartement, duur' aangeduid. De kantoorruimte wordt als 'kantoor (zonder baliefunctie)' aangeduid. De bedrijfsloods wordt als 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief' aangeduid. De verkeersgeneratie van de 3 verblijfseenheden kunnen als onderdeel van het thans aanwezige recreatiebedrijf worden beschouwd, daar dit verblijfseenheden zijn voor de werknemers van het recreatiebedrijf. De onderstaande tabel betreft de berekening van de verkeersaantrekkende werking voor motorvoertuigen in de nieuwe situatie.

Onderdeel	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
koop, appartement, duur	7,4 per woning	3 woningen	22,2
kantoor (zonder baliefunctie)	8,7 per 100 m ² bvo	500 m ²	43,5
bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief	4,8 per 100 m ² bvo	1.360 m ²	65,3
Totaal			131,0

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe situatie, conform de CROW-publicatie, gemiddeld zorgt voor 131 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Deze motorvoertuigbewegingen worden functioneel opgesplitst, waarbij enkel de motorvoertuigbewegingen afkomstig van de bedrijfswoningen via de Horreweg worden afgewikkeld. Dit leidt functioneel tot circa 22 motorvoertuigbewegingen per etmaal die dienen te worden afgewikkeld door de Horreweg en omliggende wegen. De overige motorvoertuigbewegingen (circa 109), volgen de route via de jachthaven en komen aan de noordkant van het perceel op het perceel.

Conclusie

De verkeersaantrekkende werking van dit initiatief bedraagt, in een worst-case scenario, $(22 - 11 =) 11$ verkeersbewegingen per etmaal. De capaciteit van de Horreweg en omliggende wegen wordt als voldoende geacht om de extra motorvoertuigbewegingen, ten behoeve van de bedrijfswoningen, te kunnen verwerken. Daarnaast biedt de ontsluitingsroute via de jachthaven voldoende capaciteit om de overige extra motorvoertuigbewegingen (109) af te wikkelen.

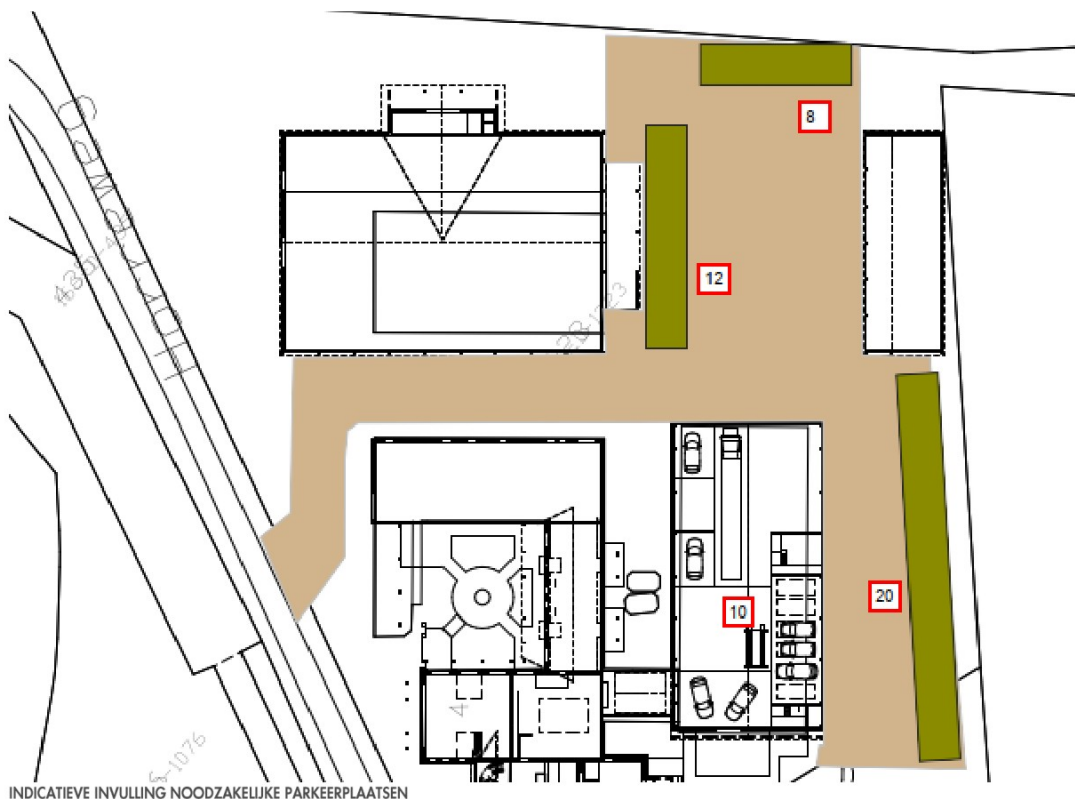
3.2.2 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het plangebied en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Horst aan de Maas heeft een eigen parkeernota vastgesteld: 'Nota Parkeernormen Horst aan de Maas'.

Om het benodigd aantal parkeerplaatsen van voorliggend initiatief te bepalen, worden de bedrijfswoningen als 'woonhuis' aangeduid. De kantoorruimte wordt als 'kantoor (zonder baliefunctie)' aangeduid. De bedrijfsloods wordt als 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief' aangeduid. De parkeervraag van de 3 verblijfseenheden kan als onderdeel van het thans aanwezige recreatiebedrijf worden beschouwd, daar dit verblijfseenheden zijn voor de werknemers van het recreatiebedrijf. De onderstaande tabel betreft de berekening van de verkeersaantrekkende werking voor motorvoertuigen in de huidige situatie.

Onderdeel	Parkeervraag	Aantal	Totaal
woonhuis	2 per woning	3 woningen	6,0
kantoor (zonder baliefunctie)	2,6 per 100 m ² bvo	500 m ²	13,0
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	1,1 per 100 m ² bvo	1.360 m ²	15,0
Totaal			34,0

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de toekomstige parkeerbehoefte, conform de 'Nota Parkeernormen Horst aan de Maas', minimaal 34 parkeerplaatsen bedraagt. Er is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen mogelijk te maken. Op onderstaande afbeelding is indicatief aangegeven waar deze mogelijkheden zich bevinden. Bij een nadere uitwerking van het terrein wordt de definitieve situering bepaald. Conform onderstaande afbeelding is in het stallingsgebouw ten minste ruimte voor 10 personenauto's en op het terrein voor ten minste 40 parkeerplaatsen.



Conclusie

De 34 benodigde parkeerplaatsen kunnen allemaal binnen het plangebied gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernota 'Nota Parkeernormen Horst aan de Maas'.

3.2.3 Ontsluiting

Onderhavig plangebied, beide locaties, zal in de nieuwe situatie gebruik blijven maken van de thans bestaande ontsluitingen. Er worden geen nieuwe ontsluitingen toegevoegd. Daarnaast zal de ontsluiting aan de Horreweg enkel gebruikt worden door de bewoners van de bedrijfswoningen. Alle andere functies zijn toegankelijk via de route voerende langs de jachthaven. Dit zal niet leiden tot verkeerskundige problemen.

3.3 Groen en water

Middels het vigerende bestemmingsplan "Recreatiepark Kasteel Ooijen" is het recreatiepark reeds voorzien van groen in de vorm van grasvelden, beplanting en bomen. Met de voorgenomen planologische aanpassingen wordt niet voorzien in de aanleg van extra groen. Daarnaast is dit gedeelte van het plangebied integraal opgenomen in het landschapsplan behorende bij de gebiedsontwikkeling 'Ooijen-Wanssum' (<https://www.ooijen-wanssum.nl/>).

Binnen het plangebied wordt de oorspronkelijke gracht gedeeltelijk teruggebracht (in de vorm van een wadi). Net als in de bestaande situatie grenst het plangebied aan het rivierbed van de Maas. Desondanks wordt het rivierbed op basis van voorliggend plan niet negatief wordt beïnvloed.

Ter plaatse van de Horreweg 4 is groen voorzien in de vorm van een in te richten tuin behorende bij de drie bedrijfswoningen. Daarnaast wordt rondom de opslagloodsen en de paardenhal met paardenboxen voorzien in groenstroken in de vorm van een grasveld, bomen en beplanting. Binnen dit gedeelte van het plangebied wordt niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater. Net als in de bestaande situatie grenst het plangebied in de noordoostzijde aan het rivierbed van de Maas. Hier zal geen bebouwing gerealiseerd worden, waardoor het rivierbed op basis van voorliggend plan niet negatief wordt beïnvloed.

Naast de inrichting van de tuin dient deze locatie (Horreweg 4) in het kader van het provinciale beleid landschappelijk te worden ingepast, op basis van een uitgevoerde landschappelijke analyse (bijgevoegd als bijlage 4). Derhalve is voor deze locatie een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke juridisch geborgd is in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan. Dit landschappelijke inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 5. Hierop is ook de noodzakelijke haag, in verband met hypothetische spuitzones, opgenomen.

3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Het plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- het facilititeitsgebouw, het entreegebouw en de vakantiewoningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- de oriëntatie van de bedrijfswoningen, facilititeitsgebouw en vakantiewoningen zijn geoptimaliseerd voor zonne-energie (zonder gericht verkavelen);
- er wordt gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie;
- de gebouwen worden volgens het BENG-principe gebouwd;
- de initiatiefnemer onderzoekt verschillende innovatie ontwikkelingen.

3.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Het plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

De NOVI is op 11 september 2020 ondertekend en inmiddels in werking treden. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoendebeschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

Voorliggend initiatief omvat ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' enkele planologische aanpassingen aan het vigerende bestemmingsplan om het park toekomstbestendig en duurzamer te ontwikkelen. Daarnaast gaat de locatie aan de Horreweg 4 onderdeel uitmaken van het recreatiepark. Op deze locatie wordt voorzien in de recreatieve herontwikkeling van de 'Hoeve' middels het mogelijk maken van drie bedrijfswoningen (appartementen), kantoorruimten, werkruimten, opslagmogelijkheden en een paardenhal met paardenboxen.

Met deze algehele ontwikkeling worden kwaliteit en bereikbaarheid onder meer als uitgangspunten genomen, waardoor een goede leefomgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt met voorliggend initiatief rekening gehouden met het veranderende klimaat en wordt middels diverse maatregelen ervoor gezorgd dat er sprake is van een klimaatbestendige ontwikkeling. Op deze manier draagt het planvoornemen bij aan de nationale doelstelling om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Bovendien blijkt uit diverse uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling, dat deze ontwikkeling geen negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid heeft. Hiermee wordt een gezonde en veilige fysieke leefomgeving gewaarborgd.

Conclusie

Het planvoornemen geeft invulling aan het beleid, zoals omschreven in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro, ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, is op 30 december 2011 voor een groot deel in werking getreden en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Het Barro bevat regels voor de borging van veertien nationale belangen. Het gaat hierbij om de volgende belangen:

1. Rijkswaardwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Analyse

In het Barro worden regels gesteld aan ruimtelijke plannen in het rivierbed van de Grote rivieren. Het rivierbed is begrensd in artikel 3.1 van de Waterwet. Binnen het rivierbed wordt onderscheid gemaakt in het stroomvoerend deel van het rivierbed en het overige deel van het rivierbed.

Het plangebied is voor een aanzienlijk deel gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. In artikelen 2.4.3 t/m 2.4.7 worden in het Barro regels gesteld aan het bestemmingsplan en inpassingsplannen. Niet-riviergebonden activiteiten (zoals het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen') mogen bijvoorbeeld alleen worden gerealiseerd indien dit per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert. De Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum is een integraal project met het doel de hoogwaterveiligheid te garanderen. De aanleg van de hoogwatergeul bij Ooijen, ten noorden van het recreatiepark en de hoeve, is bedoeld om de rivier meer ruimte te geven. Dit maakt het echter tevens mogelijk om de plannen van Recreatiepark Kasteel Ooijen te realiseren. In dat kader had het Recreatiepark Kasteel Ooijen zijn plannen eveneens aangemeld bij het 'Initiatievenloket van het Projectbureau GOW (2013)'. Er is hierdoor sprake van een win-win-situatie.

Conclusie

Het plan past binnen de kaders uit het Barro.

4.1.3 Beleidslijn Grote Rivieren (2024)

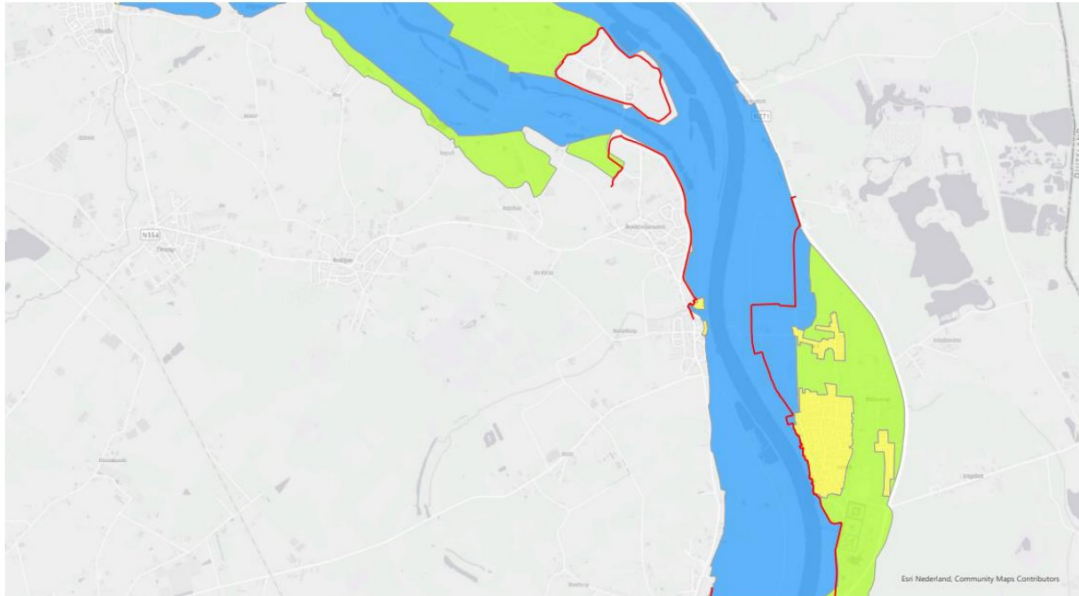
De 'Beleidslijn Grote Rivieren' (de opvolger van de beleidslijn ruimte voor de rivier) is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.

De Beleidslijn grote rivieren heeft als doelstelling:

- De beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden.
- Ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging van het rivierbed nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Analyse

De gronden ter hoogte van het plangebied worden in de beleidslijn Grote Rivieren, met uitzondering van de jachthaven, niet aangeduid als 'stroomvoerend regime' en als 'bergend regime' (jachthaven is gesitueerd in het stroomvoerende regime). De navolgende afbeelding brengt dit in kaart.



Legenda

-  Gedeelte van het rivierbed waar §6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit)
-  Stroomvoerend regime
-  Bergend regime
-  Lijn hoogwaterkerende gronden en kades Limburg

UITSNEDE BELEIDSLIJN GROTE RIVIEREN

Voorliggend initiatief is gelegen in het heringericht gebied van de integrale 'Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum'. Met de 'Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum' worden, ten aanzien van duurzame waterstandsdeling, de volgende vier subdoelen nagestreefd:

1. Leveren van een bijdrage aan de (Maaswerken) hoogwaterdoelstelling van 1:250 (in 2015);
2. Oplossen huidige en toekomstig (sluitstukkaden) rivierkundig knelpunt;
3. Realisatie van de IVM-doelstelling voor het gebied Ooijen-Wanssum (oude Maasarm);
4. Realiseren van oeverruimte ten behoeve van extra ontwikkelingsruimte.

Het doel van de 'Gebiedsontwikkeling Ooijen Wanssum' is onder andere het creëren van rivierkundige 'oeverruimte' om gewenste economische initiatieven mogelijk te maken. Het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' maakt gebruik van deze oeverruimte.

Voor de uitbreiding van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen', zoals vastgesteld in het bestemmingsplan "Recreatiepark Kasteel Ooijen" (NL.IMRO.1507.BVRPKASTEELOOIJEN-BPV2), zijn rivierkundige berekeningen uitgevoerd ten behoeve van de aanleg van een jachthaven en de uitbreiding van het recreatiepark aan de zuidzijde. Deze berekeningen wijzen erop dat de ontwikkelingen uit het reeds vastgestelde bestemmingsplan

"Recreatiepark Kasteel Ooijen" geen negatieve invloed hebben op het stroomvoerend en waterbergend regime van de Maas en dat er geen effecten op de afvoercapaciteit of de verhoging van de waterstanden te verwachten zijn. Tevens is ontwikkeling uit het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Recreatiepark Kasteel Ooijen" door Rijkswaterstaat beoordeeld en voldoet de ontwikkeling uit het reeds vastgestelde bestemmingsplan aan de door Rijkswaterstaat opgestelde eisen.

Ter plaatse van de voorgenomen planologische aanpassingen zijn de gronden, met uitzondering van de jachthaven, niet langer als 'stroomvoerend regime' en als 'bergend regime' aangeduid. Middels het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Recreatiepark Kasteel Ooijen" (NL.IMRO.1507.BVRPKASTEELOOIJEN-BPV2) is aangetoond dat de aanleg van de jachthaven geen negatieve invloed heeft op het stroomvoerend regime van de Maas en dat er geen effecten op de afvoercapaciteit of de verhoging van de waterstanden te verwachten zijn. De relatief geringe planologische aanpassingen, die onderdeel uitmaken van dit planvoornemen, zorgen eveneens niet voor een negatieve invloed op het stroomvoerend en waterbergend regime van de Maas en leiden niet tot negatieve effecten op de afvoercapaciteit of tot een verhoging van de waterstanden.

De gronden ter plaatse van de Horreweg 4 zijn niet als 'stroomvoerend regime' en/of als 'bergend regime' aangeduid. Op deze locatie wordt voorzien in de recreatieve herontwikkeling van de 'Hoeve' middels het mogelijk maken van drie bedrijfswoningen (appartementen), kantoorruimten, werkruimten, opslagmogelijkheden en een paardenhal met paardenboxen. In de bestaande situatie is rondom de bebouwing overwegend verharding aanwezig. In de toekomstige situatie is het plangebied voorzien van meer groen. Enerzijds leidt voorliggend initiatief tot een relatief geringe toename van het verhard oppervlak. Anderzijds wordt in de toekomstige situatie meer groen dan in de bestaande toestand toegevoegd, waardoor er slechts sprake zal zijn van een gering afname van het bergend vermogen.

Bovendien vormt voorliggend plan geen feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit en is zo veel mogelijk uitgegaan van situering van de nieuwe bebouwing op basis van de bestaande bebouwing. Hiermee blijft het veilig functionele van het waterstaatswerk gewaarborgd. Hiermee past het plan binnen de kaders die Rijkswaterstaat stelt.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de eisen uit de 'Beleidslijn Grote Rivieren'.

4.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Analyse

Het planvoornemen ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' voorziet niet in een verruiming van de bestaande mogelijkheden. Hierbij is er geen sprake van de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie als ook aan de bestaande planvoorraad. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Daarnaast geldt dat ter plaatse van de Horreweg 4 maximaal drie bedrijfswoningen (inclusief 7 ondergeschikte verblijfsruimten voor de recreatie bestemming) worden gerealiseerd (toename van 10). Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit plan niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Limburg;
- Omgevingsverordening Limburg 2014;
- Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021;
- Provinciaal waterprogramma 2022-2027.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is door de Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie Limburg 2021 vastgesteld en is in werking getreden. Hiermee komt de Omgevingsvisie POL2014 te vervallen.

In de visie geeft de provincie aan hoe ze wil inspelen op de belangrijkste hoofdpogaven voor de komende jaren:

- Het realiseren van een aantrekkelijke, sociale gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk/bebouwd gebied als het landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige innovatieve en duurzame economie en landbouwtransitie;
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Daarbij hanteert de provincie een aantal Limburgse principes:

- Streven naar een inclusieve gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers en er is dus ruimte voor maatwerk;
- Meer stad, meer land. Variatie in gebieden moet gekoesterd worden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukke stedelijke gebieden ontwikkeld;
- Zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Inzetten op sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar volgende generaties (voorzorgsbeginsel).

Vrijetijdseconomie

Op basis van deze principes zijn vervolgens een aantal provinciale belangen gedefinieerd, waaronder ook voor vrijetijdseconomie en verblijfsrecreatie. De vrijetijdseconomie vormt een belangrijke economische pijler in Limburg. Het buitengebied biedt kansen voor een breed scala aan vormen van landbouw maar ook voor andere functies waaronder vrijetijdseconomie. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig:

- tussen beleving en bescherming van landschap en natuur;
- tussen belangen van toeristen, recreanten en inwoners;
- tussen uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten;
- tussen de verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur.

De vrijetijdsector is een belangrijke sociaal-economische motor in Noord-Limburg (met zowel dagrecreatie als verblijfsvoorzieningen). De regio heeft een afwisselend landschap en is met grotere steden in zijn nabijheid (zowel in Nederland als in Duitsland) een goede uitvalsbasis. Hierbij moet in ieder geval aandacht besteed worden aan het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de belevingswaarde van het landschap als trekpleister bij claims die vanuit de diverse sectoren op de beschikbare ruimte worden gelegd. Daarnaast is het van belang dat er aandacht is voor het betere vermarkten van de landschappelijke en culturele kwaliteit van de regio als een onderscheidend product.

In het landelijk gebied buiten de plattelandskernen en bebouwingsclusters zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein en een dagstrand.

Groenblauwe mantel

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen - voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroeene natuurzone - vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar we goede combinatiemogelijkheden zien voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en

andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.

De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groen- blauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Grondwaterlichaam: zandmaas

De grondwaterlichamen worden goed beschermd en gereserveerd voor de drinkwatervoorziening. De beekdalen hebben een klimaatadaptieve functie. Zij zijn ingericht op het voorkomen en opvangen van wateroverlast in perioden van hoge neerslag. Maar ze zijn ook ingericht als waterreservoir in het kader van het verminderen van watertekorten in periode van droogte. Er is meer ruimte voor water, klimaatbossen, natuurgerichte vormen van landbouw en vrijetijdseconomie.

Analyse

Voorliggend initiatief omvat ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' enkele planologische aanpassingen aan het vigerende bestemmingsplan om het park toekomstbestendig en duurzamer te ontwikkelen. Daarnaast gaat de locatie aan de Horreweg 4 onderdeel uitmaken van het recreatiepark. Op deze locatie wordt voorzien in de recreatieve herontwikkeling van de 'Hoeve' middels het mogelijk maken van drie bedrijfswoningen (appartementen), kantoorruimten, werkruimten, opslagmogelijkheden en een paardenhal met paardenboxen.

Met de doorontwikkeling van het recreatiepark wordt de sociaal-economische motor van de vrijetijdseconomie in Noord-Limburg voorzien van een boost. Met de planologische aanpassingen aan het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' en de herontwikkeling van de Horreweg 4, wordt zorg gedragen om te kunnen voorzien in de belangen en behoeften van de recreanten, toeristen en inwoners. Middels deze ontwikkeling wordt aan de uiteenlopende wensen van verschillende soorten recreanten tegemoet gekomen. Dit zorgt voor het aantrekken en vasthouden van nieuwe doelgroepen. Verder blijkt uit diverse uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling, dat deze ontwikkeling geen negatieve omgevingseffecten op de omgeving heeft, doordat rekening is gehouden met de belangen de natuur en het landschap.

Het plangebied is aangemerkt als 'Grondwaterlichaam: zandmaas'. Desondanks zijn geen effecten op de afvoercapaciteit of de verhoging van de waterstanden te verwachten. Met de doorontwikkeling van 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' wordt aan de provinciale belangen voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie Limburg'.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 16 januari 2015 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Deze Omgevingsverordening is op 22 november 2019 geconsolideerd tot de 'Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014'. Bij het in werking treden van de Omgevingswet zal de Omgevingsverordening Limburg 2014 komen te vervallen en zal worden vervangen door de Omgevingsverordening 2021.

Het hoofdstuk Ruimte (hoofdstuk 2) is gericht op doorwerking van het ruimtelijke beleid van de POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Goudgroene natuurzone

In artikel 2.6.2 ten aanzien van bescherming van goudgroene natuurzone geldt dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Dit verbod is niet van toepassing voor activiteiten van groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. Wel is er de plicht tot compensatie van verlies aan omgevingswaarden. Bij samenhangende ontwikkelingen kan een saldobenadering worden gehanteerd. Voorwaarde is dat een gecombineerde uitvoering van activiteiten tot een verbetering van de wezenlijke waarden en kenmerken en samenhang van de goudgroene natuurzone leidt. Dit moet duurzaam planologisch worden geborgd. Ook voor kleinschalige ingrepen in de goudgroene natuurzone wordt een uitzondering gemaakt.

Bronsgroene Landschapszone

In paragraaf 2.7 van de Omgevingsverordening 2014 worden regels gesteld aan ruimtelijke plannen die zijn gelegen in de bronsgroene Landschapszone. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten in de bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

Analyse

Onderhavig planvoornemen is gelegen in het buitengebied en behoort daarmee grotendeels tot de 'Bronsgroene landschapszone'. Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de 'Goudgroene natuurzone' (enkel ter plaatse van de toegang tot de jachthaven).

Middels voorliggend plan wordt voldaan aan de uitgangspunten gesteld ten aanzien van ontwikkelingen in de 'Goudgroene natuurzone'. Middels voorliggend plan worden geen nieuwe activiteiten toegestaan in de goudgroene natuurzone (enkel in de bronsgroene natuurzone ter plaatse van de jachthaven). Hiermee worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aangetast.

Met voorliggend initiatief wordt voldaan aan de uitgangspunten gesteld ten aanzien van ontwikkelingen in de 'Bronsgroene landschapszone'. Dit is tot uiting gekomen in de gebiedsontwikkeling 'Ooijen - Wanssum'. In dit integrale project, noodzakelijk bij de bescherming tegen hoogwater, zijn de kansen voor natuurontwikkeling in samenhang met de bevordering van recreatie toegepast en ontwikkeld. Hierdoor is naast behoud van de landschappelijke kwaliteiten ook ruimte geboden voor veiligheid, natuurontwikkeling en recreatie.

Conclusie

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de provinciale 'Omgevingsverordening Limburg 2014'.

4.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 25 mei 2021 is de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. In de Omgevingsverordening zijn de ambities die geschetst zijn in de Omgevingsvisie Limburg 2021 juridisch verankerd. Bij het in werking treden van de Omgevingswet zal de Omgevingsverordening Limburg 2021 in werking treden en zal hiermee de Omgevingsverordening Limburg 2014 vervangen.

Gezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 1 januari 2024, is het van belang dat nieuwe initiatieven in lijn zijn met de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Omgevingswaarden voor de gemiddelde overstromingskans

In artikel 3.1 zijn de omgevingswaarden voor de gemiddelde overstromingskans van de aanwezige gebieden opgenomen. Ten aanzien van de overstromingskans is in dit artikel onder meer het volgende opgenomen:

- (Lid 1) Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied A geen gemiddelde overstromingskans per jaar als omgevingswaarde.
- (Lid 2) Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied B een gemiddelde overstromingskans van 1:10 per jaar als omgevingswaarde.

Groenblauwe mantel

In artikel 7.4 zijn de kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel opgenomen. Deze betreffen:

De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn:

- het groene karakter;
- het visueel-ruimtelijk karakter;
- het cultuurhistorisch erfgoed;
- het reliëf;
- ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdalen.

Artikel 7.4 betreft de instructieregels van de kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel. De motivering bij een Omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied in de groenblauwe mantel beschrijft:

- de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
- de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de habitattypen in de Natura 2000-gebieden;
- de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
- de waarde van het plangebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdalen;
- de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden;
- hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden;
- hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Natuurnetwerk

In artikel 8.1 zijn aanwijzingen van wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Limburg opgenomen. Als wezenlijke kenmerken en waarden gelden, in bestaande en nog te realiseren natuurgebieden de aanwezige en potentiële natuurwaarden vertaald in natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de natuurbeheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan. Verder behoren tot de wezenlijke kenmerken en waarden de beschermde soorten, de geomorfologische en aardkundige waarden en processen, het cultuurhistorisch erfgoed, de waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte, openheid of juist geslotenheid van de landschapsstructuur.

Artikel 8.2 betreft instructieregels voor omgevingsplannen dat van toepassing is op locaties binnen het Natuurnetwerk Limburg. Een Omgevingsplan dat van toepassing is op locaties binnen het Natuurnetwerk Limburg laat geen nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten toe als deze:

- nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Limburg; of
- kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk Limburg.

Extensiveringsgebied

In artikel 10.1 is opgenomen dat een Omgevingsplan geen nieuwvestiging van intensieve veehouderij toelaat.

Uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw

Onder Lid 3 van artikel 10.6 staat omschreven dat een Omgevingsplan een uitbreiding van het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf toelaat in het uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw onder de voorwaarde dat:

- a. er sprake is van een toekomstbestendige locatie;
- b. bij uitbreidingen er voor iedere 1 m² netto uitbreiding glastuinbouw 2 m² netto glastuinbouw gelegen buiten een ontwikkelingsgebied glastuinbouw wordt gesloopt.

Analyse

Onderhavig plangebied is grotendeels gelegen binnen de aanduiding 'Overstromingskansgebied B -1:10 jaar' en ligt daarnaast voor een klein gedeelte binnen het 'Overstromingskansgebied A-geen kans aangegeven'. Middels het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Recreatiepark Kasteel Ooijen" is aangetoond dat de aanleg van de jachthaven en de uitbreiding van het recreatiepark geen negatieve invloed heeft op het stroomvoerend en waterbergend regime van de Maas en dat er geen effecten op de afvoercapaciteit of de verhoging van de waterstanden te verwachten zijn. Middels deze planologische procedure worden kleine planologische aanscherpingen gedaan ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' die eveneens geen invloed zullen hebben op de bergings- en afvoercapaciteit.

Daarnaast vormt de ontwikkeling ter plaatse van de Horreweg 4 geen feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit en is zo veel mogelijk uitgegaan van situering van de nieuwe bebouwing op basis van de bestaande bebouwing. Hiermee blijft het veilig functionele van het waterstaatswerk gewaarborgd en past het plan binnen de kaders die Rijkswaterstaat stelt.

In het kader van de omgevingsvergunningen zal een nieuwe PIAV en/of watervergunning worden aangevraagd voor de nieuwe ontwikkelingen in binnen het stroomvoerend regime ter plaatse van de jachthaven.

Het plangebied is daarnaast grotendeels gesitueerd binnen de 'Groenblauwe mantel' en voor een klein gedeelte binnen het 'Natuurnetwerk'. Met voorliggend initiatief wordt voldaan aan regels die worden gesteld ten aanzien van ontwikkelingen in de 'Groenblauwe mantel' en het 'Natuurnetwerk', waardoor er geen sprake is van verlies

van omgevingswaarden. Zo is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten in en rond het plangebied en het rivierbed van de Maas. Daarnaast zijn met voorliggend initiatief geen effecten op de afvoercapaciteit of de verhoging van de waterstanden te verwachten en wordt ruimte geboden voor waterberging.

Verder ligt het plangebied grotendeels binnen het 'Uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw' en voor een kleiner gedeelte binnen het 'Extensiveringsgebied'. Middels voorliggend initiatief wordt geen glastuinbouw en/of een intensieve veehouderij gerealiseerd.

Conclusie

Het plan voldoet aan de regels van de provinciale 'Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021'.

4.2.4 Provinciaal waterprogramma 2022-2027

Op 17 december 2021 hebben de Provinciale Staten het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. In dit programma geven Provinciale Staten van Limburg richting aan het waterbeleid in de provincie. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van het waterbeleid uit de Omgevingsvisie Limburg

Het waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg. De ontwikkelingen in onze omgeving zijn van invloed op onze wateropgaven en onze ambitie. Waar leggen we de focus en wie heeft welke rol in het waterbeheer.

In het waterprogramma wordt uitwerking gegeven aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas.
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek.
- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De doelstelling van het waterbeleid is het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

De hoogwaterveiligheid is verbeterd

In de planperiode 2016-2021 is hard gewerkt aan het realiseren van de opgaven voor hoogwaterveiligheid. Er zijn verschillende dijken aangelegd, onder ander in het kader van de Maaswerken. De provincie is nauw betrokken bij diverse projecten op het gebied van rivierverruiming, waaronder het project Ooijen-Wanssum, dat inmiddels is afgerond. Met dit project is onder meer een meetnet aangelegd om de effecten van de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum op de grondwaterstanden te kunnen monitoren.

Bescherming beekdalen en overige natte laagten

Beken en beekdalen vormen de basis voor het regionaal oppervlaktewatersysteem en zijn mede sturend voor ruimtelijke gebruiksfuncties. De natuurbeken met hun beekdalen liggen overwegend in de natuurgebieden van het Natuurnetwerk Limburg of binnen de groenblauwe mantelzone. In het Natuurnetwerk Limburg is geen bebouwing of verharding mogelijk. Daarmee zijn de beken en beekdalen hier goed beschermd. Binnen de groenblauwe mantelzone ligt de focus op de waarden van landschap, erfgoed, natuur en water, met meer ruimte voor het water en de beken en de Maas.

Analyse

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel' en voor een kleiner gedeelte binnen het 'Natuurnetwerk'. Met voorliggend initiatief wordt voldaan aan regels die worden gesteld ten aanzien van ontwikkelingen in de 'Groenblauwe mantel' en het 'Natuurnetwerk', waardoor er geen sprake is van verlies van omgevingswaarden. Zo is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten in en rond het plangebied en het rivierbed van de Maas. Daarnaast zijn met voorliggend initiatief geen effecten op de afvoercapaciteit of de verhoging van de waterstanden te verwachten en wordt ruimte geboden voor waterberging.

Middels het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Recreatiepark Kasteel Ooijen" is aangetoond dat de aanleg van de jachthaven en de uitbreiding van het recreatiepark geen negatieve invloed heeft op het stroomvoerende en waterbergend regime van de Maas en dat er geen effecten op de afvoercapaciteit of de verhoging van de

waterstanden te verwachten zijn. Ook wordt, met de relatief kleine planologische aanpassingen ter plaatse van 'Recreatiepark Kasteel Ooijen', verwacht dat dit eveneens geen invloed zal hebben op de bergings- en afvoercapaciteit. Daarnaast vormt de ontwikkeling ter plaatse van de Horreweg 4 feitelijk geen belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit en is zo veel mogelijk uitgegaan van situering van de nieuwe bebouwing op basis van de bestaande bebouwing. Hiermee blijft het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd en is het plan in lijn met het 'Provinciaal Waterprogramma 2022-2027'.

Conclusie

Het plan voldoet aan de regels van het 'Provinciaal Waterprogramma 2022-2027'.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Horst aan de Maas

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. De gemeente Horst aan de Maas heeft hiertoe de 'Structuurvisie Horst aan de Maas' vastgesteld, waarvan de laatste actualisatie is vastgesteld op 26 november 2019.

In relatie tot toerisme en recreatie is één van de gemeentelijke speerpunten het realiseren van een kwaliteitsslag op het gebied van toerisme, recreatie en horeca. Ingezet wordt op een divers en een kwalitatief hoogwaardig aanbod.

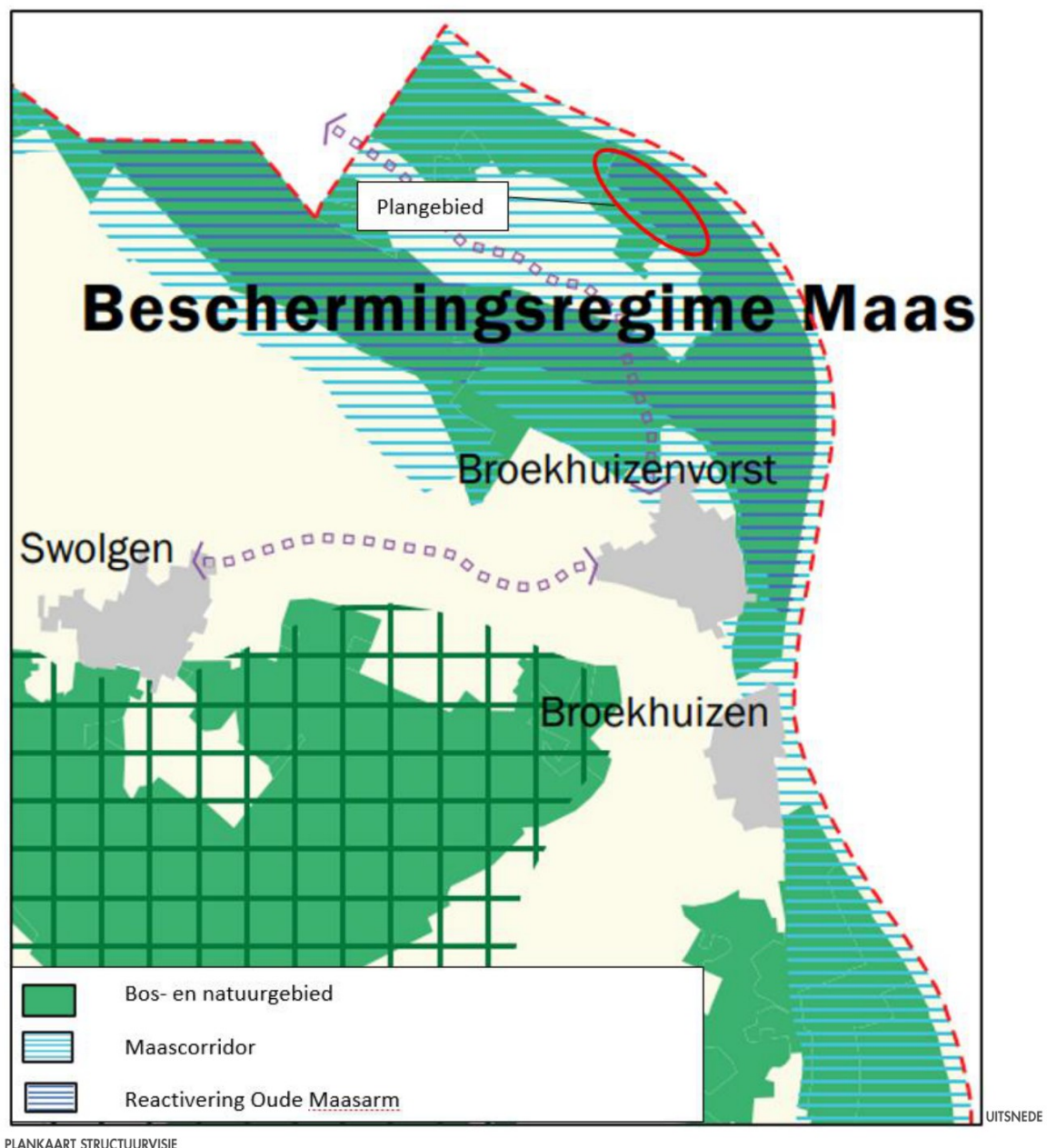
Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Verantwoord doorontwikkelen van bestaande recreatiebedrijven;
- Verantwoord ontwikkelen van horecabedrijven;
- Nieuwe initiatieven moeten onderscheidend en vernieuwend zijn.

De gemeente onderkent dat verdere ontwikkeling van bestaande bedrijven noodzakelijk is om goede kwaliteit te kunnen garanderen. Daarnaast wordt gestreefd naar verbreding van de bedrijfsvoering. Combinaties van kampeerterreinen en binnenaccommodaties worden gestimuleerd, alsook het aanbieden van andere dagrecreatieve voorzieningen naast verblijfsrecreatie. Belangrijk hierbij is de kwaliteit en het diverse aanbod. Nieuwe activiteiten moeten daarom iets toevoegen waardoor het geheel onderscheidend en vernieuwend is voor de gemeente. De toetsing of bij een initiatief sprake is van een 'hoge kwaliteit' en 'onderscheidend vermogen' vindt plaats op basis van de criteria zoals opgenomen in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu en de 'Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas' (zie paragraaf 4.3.2).

Rivierdallandschap: Bos en natuurgebied

Het rivierdallandschap staat sterk onder invloed van de rivier de Maas. Het landschap bestaat uit een kleinschalige mix van oude akkercomplexen, jonge ontginningen en bos- en natuurgebieden. Dit zijn zowel de natte oude maasarmen, als de hoger en droger gelegen bossen op de rivierduinen. Ook steilranden en glooiingen in het landschap komen hier voor. Dit landschapstype is het meest intact gebleven en deze zone heeft dan ook de meeste cultuurhistorische waarde. De meeste bebouwing is gesitueerd aan de Maas. Onder andere door de langgerekte bos- en natuurgebiedenzone tussen het rivierdallandschap en de zandgronden, is het rivierdallandschap relatief rustig en natuurlijk van karakter. De invloed van het water vertaalt zich onder meer in een afwisselend patroon van bebouwing en beplanting, afgewisseld met meer open gebieden. Het plangebied wordt als bos- en natuurgebied binnen het 'Rivierdallandschap' aangemerkt. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de structuurvisie weer. Hierin is het plangebied aangeduid.



Maascorridor

Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk gelegen in de 'Maascorridor'. De maascorridor kenmerkt zich als een open rivierterras, dat gedeeltelijk periodiek geïnundeerd wordt. Ecologisch gezien is het gebied waardevol voor weidevogels en, plaatselijk, voor amfibieën. In en om (voormalige) kleiputten, ontstaan door ontgroningen, vindt natuurontwikkeling plaats, met bijbehorende pioniersoorten. Functioneel is het gebied te kenmerken als een extensief landbouwgebied, dat waardevol is voor recreatief medegebruik. De maascorridor heeft de volgende doelstellingen:

- In stand houden van cultuurhistorische waarden, openheid en steilranden;
- Vergroten (grote) ecologische potentie door het versterken van de landschappelijke structuur;
- Naast directe natuurontwikkeling, is ook de beleefbaarheid van het gebied, voor zowel toeristen als inwoners van de gemeente, van groot belang.

Reactivering Oude Maasarm

Ook is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de aanduiding 'Reactivering Oude Maasarm'. Ter plaatse is, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Wansum-Ooijen, de oude Maasarm gereactiveerd. Hiermee wordt ruimte voor water gecreëerd en worden ecologische en landschappelijke waarden versterkt.

4.3.1.1 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

In de structuurvisie is tevens het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) verankerd. Het GKM is van toepassing indien het geldende bestemmingsplan niet direct voorziet in de betreffende ontwikkeling en deze middels bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening of omgevingsvergunning mogelijk gemaakt moet worden.

Het grondprincipe van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de woon-, leef-, en werkomgeving in de gemeente te verbeteren.

Waar realisatie van de investeringen ruimtelijk en planmatig niet op eigen terrein of directe omgeving mogelijk is en tegelijk met de nieuwe ontwikkeling kan worden gerealiseerd, dient de kwaliteitsbijdrage in de vorm van een financiële compensatie aan het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) te worden voldaan. Dit GKM is opgedeeld in twee fondsen:

1. Kwaliteitsfonds buitengebied, en;
2. Leefbaarheidsfonds dorpen.

Kwaliteitsfonds buitengebied

Ten behoeve van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, heeft de gemeente een fonds ingesteld voor het landelijk gebied (=buiten de 'rode contouren', conform de provinciale Contourenatlas). Om de omgevingskwaliteit in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas te vergroten, investeert de gemeente ten laste van dit fonds onder andere in natuurontwikkelingen, landschapsversterking, recreatieve voorzieningen, cultuurhistorie en in de concentratie, revitalisering en sloop van intensieve veehouderijen en glastuinbouw

Niet gebiedseigen recreatie en toerisme

De sector recreatie en toerisme kent veel verschijningsvormen. Naast de ontwikkelingen die enkel een plaats kunnen vinden in het buitengebied, zoals campings, golfbanen en openluchtrecreatie, is er een toenemende vraag vanuit de markt om ook recreatief toeristische voorzieningen in het buitengebied mogelijk te maken die niet gebiedseigen zijn voor het buitengebied. Daarbij gaat het onder meer om voorzieningen als hotels en restaurants.

Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied.

Voor de nieuwvestiging of uitbreiding van niet gebiedseigen, meer 'rode' recreatieve en toeristische ontwikkelingen geldt een kwaliteitsbijdrage van € 25,-per m² bedrijfsvloeroppervlakte.

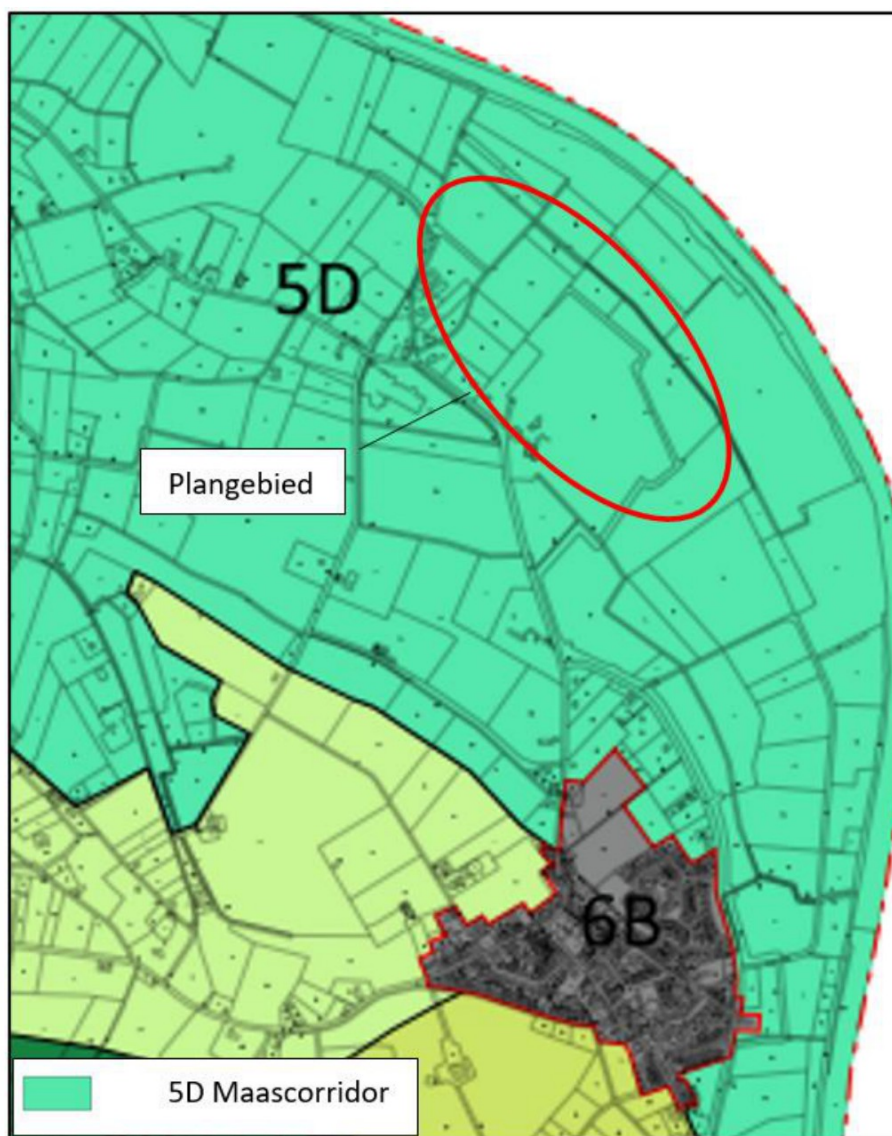
Aandachtspunten hierbij zijn dat:

- Leisure- en horeca-activiteiten als centrumvoorzieningen op grotere recreatieparken worden niet als zelfstandige ontwikkeling gezien, maar vormen onderdeel van het gehele park. Hiervoor geldt dan ook het beleid voor het gehele park, zoals beschreven in de module 'gebiedseigen recreatie en toerisme';
- Nieuwe solitaire recreatiewoningen en appartementen zijn planologisch te beschouwen als woningen. Zij kunnen alleen worden gerealiseerd op locaties waar ook woningen kunnen worden gerealiseerd. Ook in het kwaliteitsmenu worden zij gelijk behandeld. De module voor solitaire woningbouw is van toepassing.

Analyse

Voorliggend initiatief omvat, ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen', enkele planologische aanpassingen aan het vigerende bestemmingsplan om het park toekomstbestendig en duurzamer te ontwikkelen. Daarnaast gaat de locatie aan de Horreweg 4 onderdeel uitmaken van het recreatiepark. Op deze locatie wordt voorzien in de recreatieve herontwikkeling van de 'Hoeve' middels het mogelijk maken van drie bedrijfswoningen (appartementen), kantoorruimten, werkruimten, opslagmogelijkheden en een paardenhal met paardenboxen.

De navolgende afbeelding betreft een uitsnede van het 'Gemeentelijk kwaliteitsmenu Horst aan de Maas'. Het plangebied is gelegen in het buitengebied binnen '5D Maascorridor' en wordt als rivierendallandschap gekenmerkt.



UITSNEDE GEMEENTELIJK KWALITEITSMENU HORST AAN DE MAAS

Voor het plangebied is het 'Kwaliteitsfonds buitengebied' van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen het 'Rivierendallandschap' en meer specifiek binnen de 'Maascorridor'.

4.3.1.1.1 Benodigde investering

Gezien de ligging van voorgenomen initiatief, wordt de beoogde ontwikkeling als 'niet gebiedseigen recreatie' aangemerkt. Hiervoor geldt een kwaliteitsbijdrage van € 25,- per m² bedrijfsvloeroppervlakte.

Voorliggend initiatief bestaat uit vier onderdelen:

1. Grenscorrectie steilrand;
2. Nieuwe recreatieve bebouwing;
3. Gedeeltelijke bouw horecavoorziening binnen de bestemming 'Natuur';
4. Recreatieve bebouwing binnen de bestemming 'Natuur'.

Grenscorrectie steilrand

Zoals in paragraaf 3.1.1.1 toegelicht vindt er een grenscorrectie van de steilrand plaats. Per saldo leidt deze grenscorrectie tot een toename van 5.585 m² aan recreatiegronden. Normaliter geldt hiervoor een kwaliteitsbijdrage van $(5.585 \text{ m}^2 \times € 25,-) = € 139.625,-$. Desalniettemin maakt deze grenscorrectie onderdeel uit van de afspraken gesloten volgens overeenkomst d.d. maart 2019. Conform deze overeenkomst is voor 2019 8.000 m² aan recreatiegronden verloren gegaan (teruggebracht naar 'Natuur' en/of 'Agrarisch'). Dit leidt tot een waardevermindering van $(8.000 \text{ m}^2 \times € 25,-) = € 200.000,-$. In totaal leidt deze grenscorrectie (afgeleide van eerder gemaakte afspraken) tot een waardevermindering van $(200.000 - 139.625) = € 60.375,-$.

Nieuwe recreatieve bebouwing

Met voorliggend initiatief wordt ten behoeve van recreatieve doeleinden nieuwe bebouwing toegevoegd met een oppervlakte van 679 m² (zie uitwerking in onderstaande tabel). De waardebeoordeling voor de grond voor de toenemende bebouwing ten behoeve van de benodigde landschappelijke kwaliteitsverbetering bedraagt € 16.975,- (€ 25,- x 679 m²).

	Bestaand	Slopen/reeds gesloopt	Nieuw te bouwen	Nieuwe situatie
Woonhuis	215	0	149	364
Stal 1	1.294	0	190	1.484
Stal 2	90	90	0	0
Stal 3	260	260	0	0
Loods 1	260	0	0	260
Loods 2	474	474	0	0
Overkapping 1	120	120	0	0
Overkapping 2	96	96	0	0
Tunnelkas	288	288	0	0
Paardenhal	0	0	1.373	1.373
Veldschuur	0	0	295	295
Mestopslag*	0	0	0	0
Sleufsilo's*	0	0	0	0
Totaal	3.097	1.328	2.007	3.776

* De mestopslag en de sleufsilo's zijn niet meegerekend bij de oppervlaktes.

Gedeeltelijke bouw horeca binnen bestemming natuur

Het bouwvlak voor de realisatie van de horecavoorziening in de jachthaven is verschoven in noordelijke richting. Hiermee komt het bouwvlak deels in de bestemming 'Natuur' te liggen.

Het betreft een oppervlak van 270 m². De waardebeoordeling voor de grond voor de toenemende bebouwing ten behoeve van de benodigde landschappelijke kwaliteitsverbetering bedraagt € 6.750,- (€ 25,- x 270 m²).

Recreatieve bebouwing binnen de bestemming 'Natuur'

Middels voorliggend initiatief wordt ruimte geboden voor (drijvende) chalets en ligplaatsen binnen de bestemming 'Natuur'. Deze zone heeft een maximale oppervlakte van 1.450 m² en wordt ook als zodanig vastgelegd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. De waardebeoordeling voor de grond voor de toenemende bebouwing ten behoeve van de benodigde landschappelijke kwaliteitsverbetering bedraagt € 36.250,- (€ 25,- x 1.450 m²).

Conclusie

Gezamenlijk leidt voorliggend planvoornemen tot een waardevermindering van (60.375 - 16.975 - 6.750 - 36.250 =) € 400,-. Derhalve is ten behoeve van de landschappelijke kwaliteitsverbetering geen investering noodzakelijk. Desalniettemin is het voorzien in een goede landschappelijke inpassing verplicht.

4.3.1.1.2 Wijze van kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing toegangsweg

Gekozen is voor inheemse beplanting die past in het landschap. Er is bewust gekozen voor drie bomen met verschillende cultivar. Dit komt verspreiding van ziektes. Het bosplantsoen bestaat uit diverse inheemse soorten die bijdragen aan de biodiversiteit, onder andere voor bijen zijn deze soorten goed. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 3.

Landschappelijke inpassing 'Hoeve de Hor'

Gekozen is voor inheemse beplanting die past in het landschap, op basis van een uitgevoerde landschappelijke analyse (zie bijlage 4). In het kader van de noodzakelijke oprichting van een groenblijvende haag (met een hoogte van 2 meter) is op de oostelijke perceelsgrens een dergelijke haag opgenomen (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens'). Op de noordelijke en westelijke perceelsgrens is gekozen voor een lage kniphaag (bestaande uit diverse soorten). Daarnaast zullen op het perceel een viertal solitaire bomen worden opgericht. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 5.

4.3.1.1.3 Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De initiatiefnemer en de gemeente hebben daarom een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de aanleg en het beheer van de landschappelijke inpassing is vastgelegd. Daarnaast is in de regels behorende bij dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgesteld voor de aanleg en het beheer van de landschappelijke inpassing.

Conclusie

Het plan voldoet aan de regels van het 'Gemeentelijk kwaliteitsmenu'.

4.3.1.2 Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Met de gemeente is afgesproken om het gehele plangebied welstandsvrij te verklaren. Hiertoe heeft de gemeente gevraagd een beeldkwaliteitsplan (BKP) op te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de karakteristiek van het recreatiepark en de omgeving, zodat een aantrekkelijk park ontstaat dat bij Kasteel Ooijen hoort. Die aantrekkelijkheid wordt ook bepaald door goed aan te sluiten op de wensen en behoeften van de toekomstige gebruikers. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het BKP wordt apart vastgesteld door de gemeenteraad en gaat gebruikt worden als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte. Het BKP is als bijlage 6 opgenomen.

4.3.2 Visie (verblijfs)recreatie en horeca, Horst aan de Maas

De gemeenteraad heeft op 9 april 2013 de 'Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas' vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente Horst aan de Maas zich richten op een divers en kwalitatief hoogwaardig aanbod op het gebied van toerisme, recreatie en horeca. Belangrijke uitgangspunten voor deze visie zijn:

- Verantwoord (door) ontwikkelen van bestaand recreatie- en horecabedrijven en
- Nieuwe initiatieven zijn onderscheidend en vernieuwend.

Er wordt gesproken over een onderscheidend initiatief wanneer:

- dit initiatief meer kwaliteit biedt ten opzichte van het bestaande gemeentelijke aanbod, zodat dit leidt tot het inzetten op een ander segment in de markt;
- er sprake is van verbreding van het product, met andere vormen van verblijfsrecreatie of dagrecreatie;
- het seizoen kan worden verlengd en nieuwe doelgroepen door meer 'winterharde' accommodaties, zoals gastenkamers (B&B), vakantie appartementen, groepsaccommodaties, etc. kunnen worden aangetrokken. De nadruk ligt hierbij op in pandige voorzieningen;
- ingezet wordt op specifieke en bij voorkeur nieuwe doelgroepen voor Horst aan de Maas.
- er sprake is van landschappelijke onderscheidenheid, bijvoorbeeld met een landgoed- of landschapscamping;
- er sprake is van verknoping van activiteiten samen met andere bedrijven, waaronder dagrecreatie;
- een bijzonder thema in een product kan worden ingebed, middels marketing en activiteiten.

Hierbij wordt er gesproken van een hoge kwaliteit als:

- de accommodatie in een goede onderhoudsstaat verkeerd;
- het initiatief landschappelijk is ingepast;
- de horeca is voorzien van moderne en schone sanitair en keukens;
- de verblijfsvoorzieningen zijn voorzien van ruimere slaapkamers, verblijfruimten en stapplaatsen;
- het initiatief onderscheidend is en een nieuwe productief formule heeft;
- er sprake is van comfort en veiligheid;
- er sprake is van een hoog niveau van klantenservice en gastvrijheid;
- activiteiten voor gasten worden georganiseerd;
- het initiatief een professionele, creatieve en vernieuwende marktbeving met zich meebrengt.

Analyse

Voorliggend initiatief omvat ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' enkele planologische aanpassingen aan het vigerende bestemmingsplan om het park toekomstbestendig en duurzamer te ontwikkelen. Daarnaast gaat de locatie aan de Horreweg 4 onderdeel uitmaken van het recreatiepark. Op deze locatie wordt voorzien in de recreatieve herontwikkeling van de 'Hoeve' middels het mogelijk maken van drie bedrijfswoningen (appartementen), kantoorruimten, werkruimten, opslagmogelijkheden en een paardenhal met paardenboxen.

Voorliggend plan past daarmee binnen de gemeentelijke beleidslijnen, zoals omschreven in de Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas. De combinatie tussen verblijfs- en nieuwe dagrecreatieve voorzieningen trekt nieuwe doelgroepen aan naar de gemeente Horst aan de Maas. Dit leidt, samen de landschappelijke onderscheidenheid, tot een verbreding van de bedrijfsvoering. Dit maakt het planvoornemen een onderscheidend en kwalitatief plan.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals omschreven in de 'Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas'.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Recreatiepark Kasteel Ooijen

Het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' heeft reeds een recreatieve functie. Middels de voorgestelde planologische aanpassingen zal de recreatieve bestemming ongewijzigd blijven, waardoor een bodemonderzoek voor deze planologische procedure niet noodzakelijk wordt geacht. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen zal te zijner tijd, ten minste, een milieuhygiënisch vooronderzoek worden aangeleverd.

Horreweg 4

Milieuhygiënisch vooronderzoek

Om de huidige bodemkwaliteit ter plaatse van de Horreweg 4 inzichtelijk te maken is door Kragten een bodemvooronderzoek uitgevoerd, rapport: 'Hoeve de Hor; Milieuhygiënisch bodemvooronderzoek' (26 september 2022, MIL 22.028). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 7.

Kragten concludeert dat met het vooronderzoek binnen de onderzoekslocatie geen potentiële bronnen van bodemverontreiniging zijn aangetroffen. Wel is de verwachting dat door het eeuwenlange gebruik van de locatie de kwaliteit van de bodem afwijkt van de verwachting op basis van de bodemkwaliteitskaart. Daarnaast is de locatie vanwege het gebruik van asbestverdachte materialen verdacht ten aanzien van asbest.

Op basis van de resultaten van het bodemvooronderzoek en het lange gebruik van de locatie is de verwachting dat er verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, minerale olie en PCB's aanwezig zullen zijn in de bodem. Dat wil zeggen gehalten hoger dan de achtergrondwaarden. Er worden echter geen ernstige verontreinigingen (gehalten hoger dan de interventiewaarde) verwacht. Daarom wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging van agrarisch met waarden naar wonen (recreatie). Wel kunnen er belemmeringen zijn voor de uiteindelijke uitvoering. Vanwege de verwachte verhoogde gehalten, is de locatie een verdachte locatie en wijkt de kwaliteit van de bodem af van de verwachting uit de bodemkwaliteitskaart. Daarmee komt de mogelijkheid om bij eventueel grondverzet (afvoer) de bodemkwaliteitskaart te kunnen gebruiken, als milieuhygiënische verklaring, te vervallen. Bij het elders toepassen van de vrijkomende grond zal in de meeste gevallen een partijkeuring nodig zijn.

Omdat het een verdachte locatie betreft zal ten behoeve van de omgevingsvergunning aanvraag een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) noodzakelijk zijn. Geadviseerd wordt om dit te combineren met een verkennend asbestonderzoek (conform NEN5707/5897).

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is door Diseo B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, rapport: "Verkennd bodem- en asbestonderzoek; Horreweg 4, Broekhuizervorst" (28 februari 2024, D2024-006V1). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 8.

Geconcludeerd wordt dat:

Resultaten grond (Bal)

In de grondmengmonsters is geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de Interventiewaarde. De grenswaarden van landbouw/natuur worden door diverse parameters licht overschreden.

Resultaten grond (Rbk)

Op basis van de Regeling Bodemkwaliteit is mengmonster MM03 indicatief beoordeeld als 'matig verontreinigd'. Mengmonster MM03 is niet nader uitgesplitst, omdat de kritische parameter minerale olie is. De indexwaarde van het oliegehalte is 0,12 van de interventiewaarde. Bij de oude WBB zou een index van 0,5 (oude tussenwaarde) aanleiding geven voor aanvullend onderzoek. Voor de regeling bodemkwaliteit is het alleen noodzakelijk om een uitsplitsing te doen als er grond wordt afgevoerd naar elders en dat er een AP-04 keuring noodzakelijk is.

Het 'matig' verontreinigde materiaal kan op de locatie blijven aangezien er geen sprake is van een 'sterke' verontreinigde bodemlaag. De oorzaak van de verhoging is naar allerwaarschijnlijkheid de aangetroffen bijmenging met baksteen en beton resten.

Analysemonsters A24, MM01 en MM02 zijn indicatief beoordeeld als kwaliteitsklasse 'Industrie'. Mengmonster MM06 wordt indicatief beoordeeld als kwaliteitsklasse 'wonen'. De overige analysemonsters worden indicatief beoordeeld als kwaliteitsklasse 'Landbouw/Natuur'.

Resultaten grond PFAS

In de onderzochte analysemonsters zijn geen PFAS-waarden boven de waarden 'Landbouw/Natuur' aangetoond. De onderzochte analysemonsters voldoen hiermee aan de eisen voor kwaliteitsklasse 'Landbouw/Natuur'.

Resultaten grondwater

In het grondwater is plaatselijk een licht verhoogt gehalte aan barium aangetroffen. De lichte verontreiniging geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

Resultaten asbestonderzoek

In de grondmengmonsters is geen asbestgehalte boven de hergebruiksnorm van 100 mg/kg.ds. aangetoond.

Conclusie

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleidingen tot aanvullend onderzoek.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' heeft reeds een recreatieve functie. Middels de voorgestelde planologische aanpassingen zal de recreatieve bestemming ongewijzigd blijven, waarvoor zowel de aspecten 'invloed plan op de omgeving' als 'invloed omliggende inrichtingen op plan' niet veranderen. Een nadere onderbouwing voor het aspect 'bedrijven en milieuzonering' is derhalve niet noodzakelijk.

De locatie aan de Horreweg 4 gaat middels deze planologische procedure onderdeel uitmaken van het recreatiepark. In de nieuwe situatie worden naast bedrijfswoningen, kantoorruimten, opslagruimten en een paardenhal met paardenboxen gerealiseerd. Een paardenhal met paardenboxen is een milieucategorie 3.1-inrichting (SBI-2008: 931). De planologische mogelijkheden reiken derhalve niet verder dan de huidige planologische rechten (milieucategorie 3.2 (SBI-2008: 0141, 0142)). Een nadere onderbouwing voor het aspect 'bedrijven en milieuzonering' is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Groepsrisico:**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.1.3.2 Analyse

Om de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving te inventariseren heeft Kragten een quickscan externe veiligheid uitgevoerd: rapport 'Quickscan Externe Veiligheid; 2 locaties te Broekhuizenvorst' (23 mei 2022; 20220523-HOT467-RAP-EV-1.0). Het rapport is als bijlage 9 bijgevoegd.

Kragten concludeert dat:

Transport over het water

De plangebieden liggen op respectievelijk 400 meter en 600 meter van de Maas waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gebleken is dat beide plangebieden binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen en toxische gassen is gelegen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over de weg

De plangebieden liggen niet binnen een invloedsgebied van een weg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg vormen geen belemmering voor de planontwikkelingen. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over het spoor

De plangebieden liggen niet binnen een invloedsgebied van een spoorweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormen geen belemmering voor de planontwikkelingen. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Buisleidingen

De plangebieden ligt niet binnen de 1% letaliteitsafstand van buisleidingen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planontwikkelingen. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Beide plangebieden bevinden zich niet binnen een PR10⁶-risicocontour van een risicovolle inrichting, maar plangebied 1 ligt wel binnen het invloedsgebied van de inrichting Lamb-Weston/Meijer V.O.F.. Aangezien slechts 3 woningen, een kleine kantoorruimte en een paardenhal met paardenboxen worden toegevoegd, is het niet aannemelijk dat de hoogte van het groepsrisico significant toeneemt.

Ingevolge het Bevi wordt geconcludeerd dat de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen in de omgeving (BLEVE scenario) meegenomen dienen te worden in een uitgebreide verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Op basis van bovenstaande conclusies heeft Kragten een uitgebreide verantwoording hoogte groepsrisico opgesteld, rapport: "Verantwoording hoogte groepsrisico; 2 locaties te Broekhuizenvorst" (1 juni 2022; 20220601-HOT467-NOT-VGT-1.0). Het rapport is als bijlage 10 bijgevoegd.

Kragten concludeert dat:

Bevt - Water-, weg- en spoorwegtransport

Het Bevt geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. De adviestaak omvat de mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omgang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. Voor zover mogelijk wordt in dit hoofdstuk invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. De aanvullende adviezen van de regionale brandweer/Veiligheidsregio dient de gemeente Horst aan de Maas mee te wegen in haar besluitvorming.

In artikel 7 en 8 van het Bevt is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met het onderstaande scenario.

Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagen, -wagon of -container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvals-wegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bestrijdbaarheid toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Het plan betreft de realisatie van bedrijfswoningen en een kantoorruimte (planlocatie 1) en voorzieningen ten behoeve van een recreatiepark (planlocatie 2). Uitgangspunt is dat personen binnen het plangebied zich zelfstandig in veiligheid kunnen brengen, danwel met hulp van aanwezigen in veiligheid gebracht kunnen worden.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg of het spoor is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw danwel verbouw van (bestaande) gebouwen betreft, zal op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken worden aan de naad- en kierdichting. Eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallaties dienen met één handeling uitgeschakeld te worden. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. Hierbij zijn het opstellen van een bedrijfsnoodplan en de bedrijfshulpverlening inrichten en oefenen op het beschreven scenario interne maatregelen die de zelfredzaamheid verhogen. In het ontruimingsplan (dit maakt onderdeel uit van het bedrijfsnoodplan) dient onder andere te worden beschreven:

- wie de organisatie van het evacueren begeleidt;
- de verantwoordelijkheden;
- waar de verzamelplaats is;
- de organisatie op de verzamelplaats;
- wie zorg draagt voor alarmering;

Het ontruimingsplan dient opgesteld te worden in samenspraak met de brandweer. Daarnaast dienen ontruimingsoefeningen te worden gedaan waarbij de frequentie hiervan in overleg met de brandweer kan worden vastgesteld.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Bevi – Lamb-Weston/Meijer V.O.F.

Het bevoegde gezag dient bij de besluitvorming omtrent de planontwikkeling de hoogte van het groepsrisico te verantwoorden aan de hand van de onderdelen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13:

1. Aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting/ inrichtingen.
2. De hoogte van het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld.
3. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft.
4. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen.
5. Voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting te verlenen omgevingsvergunning.
6. Voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.
7. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.
8. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de

inrichting(en).

9. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Voor Lamb-Weston/Meijer V.O.F. betreft het rampscenario het vrijkomen van toxische gasen als gevolg van een lekkage.

Ad 1)

Het productiebedrijf Lamb-Weston/Meijer V.O.F. heeft een invloedsgebied met een straal van circa 300 meter.

Op basis van de gegevens van de populatieservice van de risicokaart zijn binnen dit gebied 28 personen in de dagperiode en 25 personen in de nachtperiode aanwezig, in diverse functies.

Binnen planlocatie 1 worden 2 bedrijfswoningen en een kleine kantoorruimte gerealiseerd. Het plan ligt voor een klein deel binnen het invloedsgebied van de inrichting. De populatie binnen het invloedsgebied van de inrichting neemt toe met 5,2 personen in de dagperiode en 4,8 personen in de nachtperiode.

Ad 2)

Als gevolg van de planvorming neemt de personendichtheid beperkt toe, waardoor het niet aannemelijk is dat de hoogte van het groepsrisico significant toeneemt.

Ad 3,4 en 5)

N.v.t.

Ad 6)

Het initiatief betreft de realisatie van 2 bedrijfswoningen en een kleine kantoorruimte, binnen een bestaand recreatiegebouw. Binnen het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid voor 3 woningen. Door de wijzigingen binnen het plangebied vindt een verbreding van de activiteiten plaats, waardoor het recreatiepark een grotere doelgroep aanspreekt.

Ad 7)

Binnen de begrenzing van het plangebied bestaan er geen mogelijkheden om de risico's te verminderen.

Ad 8)

Opgemerkt wordt dat de planvorming geen wijziging van de bereikbaarheid of de benodigde bluswatercapaciteit tot gevolg heeft nabij Lamb-Weston/Meijer V.O.F. Daarnaast leidt de planvorming niet tot een wijziging van de infrastructuur in de directe omgeving van de inrichting.

Ten aanzien van de bestrijding en beperking van het rampscenario toxisch wordt aangesloten op de overweging van de transportmodaliteiten (Bevt - Water-, weg- en spoorwegtransport).

Ad 9)

Gelet op het scenario toxisch, wordt ten aanzien van de zelfredzaamheid aangesloten op de overweging van de transportmodaliteiten (Bevt - Water-, weg- en spoorwegtransport).

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Horst aan de Maas mee te wegen in haar besluitvorming.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Het initiatief omvat wel nieuwe geurgevoelige objecten, maar ligt niet in de omgeving van veehouderijen. Op 7 november 2024 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2024 gemeente Horst aan de Maas' vastgesteld.

In de gemeentelijke geurverordening is vastgelegd welke normstelling er geldt voor de geurbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de verordening is bepaald dat voor het buitengebied waarbinnen het plangebied valt, een maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van 7,0 Ou/m³ geldt.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld dient minimaal 25 meter te bedragen. In de directe omgeving van het plangebied (binnen 25 meter) zijn geen veehouderijen gevestigd. Het aspect geurhinder vormt daarmee geen hinder voor voorliggend initiatief.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor wel bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en het plangebied bedraagt minimaal 500 meter. Derhalve is een nadere toetsing aan dit aspect niet aan de orde.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Wegverkeerslawaaai

De planologische aanpassingen ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' leiden niet tot het toevoegen van extra geluidgevoelige objecten, waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeer niet noodzakelijk is.

Daarnaast gaat de locatie aan de Horreweg 4 onderdeel uitmaken van het recreatiepark. Op deze locatie wordt voorzien in de recreatieve herontwikkeling van de 'Hoeve' middels het mogelijk maken van drie bedrijfswoningen (appartementen), kantoorruimte, opslagmogelijkheden en een paardenhal met paardenboxen.

Het plan aan de Horreweg 4 omvat nieuwe geluidgevoelige objecten en is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de wegen de Horreweg en de Blitterswijckseweg. De Horreweg betreft een doodlopende weg waar enkel woningen gesitueerd zijn, daarom wordt deze weg verder niet beschouwd in dit akoestisch onderzoek.

Om de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen te onderzoeken heeft Kragten uit Herten een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd: rapport 'Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaai Blitterswijckseweg Broekhuizenvorst' (3 mei 2022; 20220503-HOT467-AKO-WVL-0.1). Het rapport is als bijlage 11 bijgevoegd.

Middels het akoestische onderzoek wegverkeerslawaaai is in het kader van de Wet geluidhinder de geluidbelasting ten gevolge van de Blitterswijckseweg inzichtelijk gemaakt. Kragten concludeert dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de Blitterswijckseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gerespecteerd wordt.

Industrielawaaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Voorliggend plan betreft een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Rijksweg-Zuid; ID15989814'.

categorie	grenswaarde	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	12,0	8,9
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	15,0	12,5
jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	8,4	6,5
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6,0	6,0

Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Analyse

Ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' worden geen nieuwe milieugevoelige objecten gerealiseerd. Een nadere toetsing aan het aspect endotoxinen is niet aan de orde.

Ter plaatse van de Horreweg 4 worden wel nieuwe milieugevoelige objecten gerealiseerd. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied zijn geen pluimveehouderijen actief. Binnen een straal van 250 meter van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van het aspect endotoxinen.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' worden geen nieuwe milieugevoelige objecten gerealiseerd. Een nadere toetsing aan het aspect geitenhouderijen is niet aan de orde.

Ter plaatse van de Horreweg 4 worden wel nieuwe milieugevoelige objecten gerealiseerd. Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van geitenhouderijen.

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

Om het aspect 'spuitzones' te onderzoeken heeft Adromi een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd: rapport 'Gezondheidsrisico blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen' (3 februari 2025; wil/L202506/2501f). Het rapport is als bijlage 12 bijgevoegd.

Geconcludeerd wordt dat:

- de planologische wijziging zal niet leiden tot grotere mogelijke beperkingen voor omliggende agrarische percelen;
- aan de westzijde wordt in een straal van 50 meter, gemeten vanuit de perceelsgrens van de Horreweg 4, een spuitvrije zone (op de omliggende agrarische gronden) gelegd. In de planregels behorende bij dit bestemmingsplan is dit juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting (artikel 21.3);

- op de oostelijke perceelsgrens wordt een niet bladverliezende haag (met een breedte van 1 tot 1,5 meter), met een bladdichtheid van ten minste 90%, van ten minste 2 meter hoog opgericht (met een overhoogte van 50 centimeter). Door aan de noordkant een overlengte van 12,5 meter te hanteren en aan de zuidkant de haag door te trekken tot aan het bestaande bijgebouw wordt voldoende geborgd dat er geen negatieve gezondheidsrisico zijn te verwachten. In de planregels, behorende bij dit bestemmingsplan, is dit juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting (artikel 5.2.7).

Bovenstaande conclusies zijn weergegeven op onderstaande afbeeldingen.



5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' worden geen nieuwe woningen of andere functies, waar kinderen gedurende langere tijd verblijven, gerealiseerd. Een nadere toetsing aan het aspect hoogspanningsverbindingen is niet aan de orde.

Ter plaatse van de Horreweg 4 worden wel nieuwe woningen of andere functies, waar kinderen gedurende langere tijd verblijven, gerealiseerd. Er wordt echter opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 7 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Een nadere toetsing aan het aspect hoogspanningsverbindingen is niet aan de orde.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Recreatiepark Kasteel Ooijen

Ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde Archeologie 4' aanwezig.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemverstorende graafwerkzaamheden groter dan 100 m² met een diepte van 30 centimeter.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemverstorende graafwerkzaamheden groter dan 2.500 m² met een diepte van 50 centimeter.

Ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' heeft SOB Research een archeologische opgraving uitgevoerd, rapport: "Archeologische Opgraving Recreatiepark Kasteel Ooijen, Rietweg, Ooijen, Gemeente Horst aan de Maas" (december 2023, 2694-1909). Het rapport is als bijlage 13 bijgevoegd.

SOB Research concludeert dat voor het gehele gebied rondom de haven uitgegaan kan worden van een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten (categorie 3) en dit dan ook te handhaven, of vast te stellen, als uitgangspunt voor het ruimtelijke ordening beleid voor dit gebied.

In dit stadium is het nog niet inzichtelijk te maken of voorliggende ontwikkelingen deze grenswaarden overschrijden. Een nader archeologisch onderzoek is voor deze planologische procedure dan ook niet verricht. Om het aspect 'archeologie' juridisch te borgen blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' behouden op voorgenoemde locatie en wordt de vigerende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' aangepast naar 'Waarde - Archeologie 3'.

Horreweg 4

Ter plaatse van de Horreweg 4 kent het plangebied, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de 'Waarde Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemverstorende graafwerkzaamheden groter dan 100 m² met een diepte van 30 centimeter.

Aangezien de archeologische verwachtingswaarde middelhoog is én de voorgenomen ontwikkeling groter is van 100 m² is archeologisch onderzoek vereist. Om te ondervinden of er historische resten in de bodem ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn heeft Aeres Milieu uit Roermond een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd: rapport "Archeologisch bureauonderzoek Horreweg 4 te Ooijen (gemeente Horst aan de Maas)" (31 augustus 2022, 2214-5656). Het rapport is als bijlage 14 bijgevoegd.

Aeres Milieu concludeert dat het plangebied op een hogere terrasvlakte uit het interstadiaal ligt. In de omgeving van het plangebied zijn op de terrasvlaktes meerdere vindplaatsen uit de prehistorie, Romeinse tijd en de middeleeuwen bekend. Binnen het plangebied worden op basis van het bureauonderzoek concreet de resten van de historische boerderij verwacht, maar moet ook zeker rekening worden gehouden met oudere archeologische vindplaatsen, vanwege de ligging op een hoger gelegen terrasvlakte. De geplande toekomstige bodemingrepen zullen potentiële archeologische resten gaan verstoren. Het archeologisch niveau kan al vanaf het maaiveld worden verwacht.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. De eerstvolgende stap binnen de AMZ-cyclus is een (verkennd) booronderzoek waarmee het archeologisch verwachtingsmodel wordt getoetst.

Indien er echter wordt gekozen voor een ophoging van de nieuwbouwlocaties (uitbreiding woonhuis en nieuwbouw veldschuur en manege) en hierbij het dieptecriterium van de gemeentelijke archeologische Maatregelenkaart in acht wordt genomen (geen onderzoekspllicht indien bodemingrepen niet dieper reiken dan 30 cm beneden huidige maaiveld (Waarde – Archeologie 2), dan kan worden afgezien van een nader archeologisch onderzoek. Voor het plangebied blijft een archeologische dubbelbestemming van kracht.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied en in de directe omgeving liggen cultuurhistorische waarden waarvoor het initiatief een aantasting kan vormen (bebouwing rondom het Rijksmonument). Om de cultuurhistorische waarden inzichtelijk te maken heeft Cuijpers Advies een historische waardestelling uitgevoerd, rapport: "cultuurhistorisch rapport Kasteel Ooijen-Horst aan de Maas" (18 mei 2022, V1-1). Het rapport is als bijlage 15 bijgevoegd.

Cuijpers Advies concludeert op basis van het onderzoek dat wordt gekomen tot de volgende waardering van de afzonderlijke onderdelen en terreinen. Let wel: het gaat hier niet om de bouwkundige kwaliteit, de restaureerbaarheid of de landschappelijke waarde, maar uitsluitend om de cultuurhistorische waarde, zoals die meegewogen moet worden in de evenredige belangenafweging, zoals die ten grondslag gaat liggen aan de in het bestemmingsplan op te nemen bestemmingen.



Daarnaast maakt Hoeve de Hor, zoals in hoofdstuk 2 is geïntroduceerd, deel uit van het plangebied. Hoeve de Hor is één van de hoeves in buurtschap Ooijen (opgenomen in de erfgoedverordening als karakteristiek pand). Een in verschillende tijdsperioden gerealiseerde hoeve met verschillende stijl kenmerken. Het geheel is een compositie van gebouwen, waarvan de oorspronkelijke gebouwen in overwegend rode baksteen zijn opgetrokken met een hellend pannendak. Daaromheen staan grotere agrarische gebouwen van een later datum met een lagere dakhelling en plaatgevels.

Het geheel vormt het boerenerf. Hoeve de Hor is in verschillende tijdsperioden gerealiseerd tot wat het nu is. In het boenderboek van Ooijen uit 1756 staat het al uitvoerig vermeld, waarbij eerst de naam Horsserhof voor deze boerderij werd gebruikt en rond 1750 De Hor. Op onderstaande kaart uit 1821 staat het met een pijl aangegeven. Het gebouw heeft een andere vorm dan tegenwoordig. De huidige boerderij is in de jaren 30 van de vorige eeuw gerealiseerd

op de opgehoogde oude resten. Het is geen traditionele carréboerderij. In de jaren 40 - 50 zijn de losstaande gebouwen met elkaar verbonden. De ophoging was vooral ingegeven door de bescherming tegen hoogwater van de Maas. In de jaren 60 is de Franse kap toegevoegd aan de huidige boerderij. Het buurtschap en kasteel zijn nauw met elkaar verbonden. De betrokkenheid van de Hor met het recreatiepark wordt als het ware weer in ere hersteld. Beeldbepalende elementen worden zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling.



5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Om na te gaan of voorliggend plan verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland, heeft Kragten uit Herten een ecologische quickscan uitgevoerd: rapport 'Recreatiepark Kasteel Ooijen; Verkennend flora- en faunaonderzoek' (18 augustus 2022, 20220818-HOT467-FnF-RAP-1.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 16.

Kragten concludeert dat het plangebied zich niet bevindt binnen of aangrenzend aan een Natura 2000-gebied. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden betreffen 'Maasduinen', 'Boschhuizerbergen' en 'Deurnsche Peel & Mariapeel', welke op respectievelijk 521 meter, 9,8 kilometer en 16,9 kilometer afstand zijn gelegen

Stikstofdepositie

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie namelijk niet toenemen.

Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar. Om de effecten van het plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen heeft Kragten een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (13 januari 2025, 20250113-HOT467-RAP-STD-3.2) is als bijlage 20 bijgevoegd.

Kragten concludeert dat in het kader van de voorliggende ontwikkeling de veehouderij aan de Horreweg 4 is aangekocht. Derhalve kunnen deze stikstofrechten worden ingezet als referentiesituatie. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de aanleg-, gebruik- en referentiefase blijkt dat de stikstofdepositie toename niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt.

Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

5.2.3.2.1 Ecologische quickscan

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied heeft Kragten uit Herten een ecologische quickscan uitgevoerd: rapport 'Recreatiepark Kasteel Ooijen; Verkennend flora- en faunaonderzoek' (18 augustus 2022, 20220818-HOT467-FnF-RAP-1.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 16.

Kragten concludeert dat:

Broedvogels – rekening houden met het broedseizoen

De sloop van de bebouwing binnen het plangebied leidt mogelijk tot negatieve effecten op broedvogels, zoals het doden of verwonden van vogels (Wnb artikel 3.1.1.) of het vernielen van nesten of eieren (Wnb artikel 3.1.2.). Het is hiernaast tevens mogelijk dat als gevolg van de werkzaamheden vogels verstoord worden (Wnb artikel 3.1.4.). Doordat de staat van instandhouding van de te verwachten vogels binnen het plangebied gunstig is, als gevolg van aanwezigheid van voldoende alternatief geschikt leefgebied in de omgeving, leidt het verstoren van vogels niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield worden bij de sloopwerkzaamheden binnen het plangebied. Er dient derhalve gesloopt te worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort. Echter kunnen ook buiten deze periode vogels tot broeden komen. Het is daarom aan te bevelen een broedvogelinspectie uit te laten voeren voorafgaand aan de geplande sloopwerkzaamheden.

Indien niet mogelijk is om te slopen buiten het broedseizoen, moet middels een broedvogelschouw onderzocht worden of in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. Indien nesten afwezig zijn, kunnen de werkzaamheden vrijgegeven worden

Huismus – nader soortenonderzoek

Op locatie 1 is de huismus aanwezig. Mogelijk broedt de soort onder het pannendak van het kasteel. Met de voorgenomen werkzaamheden gaat mogelijk essentieel foerageergebied van de huismus verloren. Het is niet mogelijk om afdoende maatregelen te treffen om overtreding van de Wnb te voorkomen. Het is daarom noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren. Dit nader onderzoek moet uitwijzen of er daadwerkelijk sprake is van essentieel foerageergebied.

Het nader onderzoek naar de huismus moet uitgevoerd worden conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12a, 2017).

De inventarisatie bestaat uit twee onderzoeksrondes in de periode van 1 april tot 15 mei, met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen. Hierbij wordt tijdens goede weersomstandigheden op geluidsluwe momenten in de ochtend onderzocht of de huismus daadwerkelijk aanwezig is in het plangebied. De aanwezigheid van een nest van een huismus kan als volgt worden aangetoond:

- een nestindicatieve waarneming:

1. een nest of nestbouw;
 2. bezoek van een huismus aan een waarschijnlijke nestplaats. Het nest zelf is vaak niet zichtbaar, maar grassprietten of veertjes steken uit;
 3. transport van voedsel of ontlastingspakketjes;
 4. bedelende jongen in een nest.
- een waarneming in potentieel broedbiotoop:
 1. een zingend mannetje (veelal vanaf een hoge plaats zoals een dakgoot);
 2. een paartje bij een potentiële nestplaats;
 3. balts, paring of ander gedrag waaruit geconcludeerd kan worden dat er nesten aanwezig moeten zijn.

Het is van belang om niet enkel vast te stellen of er daadwerkelijk sprake is van een nest, maar ook wat de lokale populatieomvang is. Daarnaast moet worden gelet op het terreingebruik. Veelvuldige aanwezigheid binnen een specifiek deel van het terrein is een aanwijzing voor aanwezigheid van essentieel leefgebied

Kerkuil – nader soortenonderzoek

Op locatie 2 is mogelijk een nestlocatie en roestplaats van de kerkuil aanwezig. Met de voorgenomen plannen gaan deze functies verloren. Dit is een overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb. Het is niet mogelijk om afdoende maatregelen te treffen om een overtreding van de Wnb te voorkomen. Het is daarom noodzakelijk een nader onderzoek naar de kerkuil uit te voeren. Dit nader onderzoek moet uitwijzen of de kerkuil daadwerkelijk aanwezig is en een nestlocatie heeft binnen het plangebied en welke effecten de soort ondervindt van de voorgenomen werkzaamheden. Het nader onderzoek bestaat, conform het Kennisdocument Kerkuil (BIJ12, 2017b) uit drie gerichte avondbezoeken, gericht op de aanwezigheid van de kerkuil.

Alpenwatersalamander – nader soortenonderzoek

Op locatie 1 is mogelijk voortplantingswater van de Alpenwatersalamander aanwezig. Met de voorgenomen plannen wordt een deel van dit mogelijke voortplantingswater gedempt. Dit is een overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb. Het is niet mogelijk om afdoende maatregelen te treffen om een overtreding van de Wnb te voorkomen. Het is daarom noodzakelijk om een nader onderzoek naar de Alpenwatersalamander uit te voeren om na te gaan of de soort daadwerkelijk in het plangebied aanwezig is. Het nader onderzoek bestaat uit een e-DNA onderzoek. Hierbij worden watermonsters genomen van de deels te dempen gracht.. Alle aangeleverde watermonsters worden getest op de aanwezigheid van eDNA van de Alpenwatersalamander. Het analyseren van de watermonsters vindt plaats in een aantal stappen. Allereerst wordt het DNA uit het watermonster geabstraheerd en vervolgens gezuiverd. Aansluitend wordt het DNA-materiaal met soortspecifieke primers (stukjes die alleen hechten aan het DNA van de doelsoort geamplificeerd (vermeerderd) met behulp van de PCR-methode (polymerase chain reaction). Door de DNA-code van de PCR-fragmenten vervolgens uit te lezen en te vergelijken met een referentiedatabase kan worden bepaald of er daadwerkelijk eDNA van de doelsoort aanwezig is.

Boerenwaluw – nader soortenonderzoek

In de bebouwing van locatie 2 zijn enkele (oude) nesten van de boerenwaluw aangetroffen. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden gaan deze nestlocaties verloren. Het is niet mogelijk om afdoende maatregelen te treffen om een overtreding van de Wnb te voorkomen. Met de voorgenomen ontwikkeling gaan de mogelijke nestlocaties voor deze soort verloren. Een nader onderzoek moet uitwijzen of de soort daadwerkelijk broedt binnen het plangebied en welke effecten de soort ondervindt van de voorgenomen werkzaamheden. Voor het onderzoek naar de boerenwaluw wordt de richtlijn van SOVON opgevolgd. SOVON schrijft voor deze soort een onderzoeksperiode voor van 20 mei t/m 30 juni, bestaande uit minimaal twee inspecties.

Algemeen voorkomende zoogdiersoorten – rekening houden met de zorgplicht

Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten. De omgeving van het plangebied biedt voldoende alternatief leefgebied, ter behoud van een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Permanente negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden worden daarom ook niet verwacht. De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op individuen van voorkomende soorten. Individuen worden mogelijk gedood (Wnb artikel 3.10.a.) of vaste rust- en verblijfplaatsen worden mogelijk vernield (Wnb artikel 3.10.b.).

De mogelijk voorkomende zoogdiersoorten zijn in de provinciale verordening van de provincie Limburg (zie bijlage 1) vrijgesteld van ontheffing voor het vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen, met het oog op verplaatsen, daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van de soort verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten dienen te worden in het aanliggend gebied, buiten invloed van de werkzaamheden.

Vleermuizen – nader soortenonderzoek gewone grootoorvleermuis en franjestaart

Mogelijk zijn in de bebouwing vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. Het betreft de soorten gewone grootoorvleermuis en franjestaart. Met de voorgenomen werkzaamheden gaan potentiële verblijfplaatsen van deze soorten verloren. Ook kunnen dieren worden gedood en verstoord. Het is niet mogelijk om afdoende maatregelen te treffen om een overtreding van de Wnb te voorkomen. Het is daarom noodzakelijk een nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren. Dit nader onderzoek moet uitwijzen of er daadwerkelijk verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen binnen het plangebied aanwezig zijn en welke effecten zij ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden.

Het nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen moet uitgevoerd worden conform het Vleermuisprotocol 2021, zoals vastgesteld door de Gegevensautoriteit Natuur. Het nader onderzoek naar vleermuizen bestaat uit de volgende onderdelen:

- Kraamverblijfonderzoek bestaande uit 2 onderzoeksrondes in de periode van 1 juni tot 15 juli, met een tussenliggende periode van minimaal 20 dagen, waarbij minimaal één ronde in de ochtend moet plaatsvinden;
- Paarverblijfonderzoek bestaande uit 3 onderzoeksrondes in de periode van 15 augustus tot 15 oktober, met een tussenliggende periode van minimaal 20 dagen;
- Zomerverblijfonderzoek bestaande uit 2 onderzoeksrondes in de periode van 15 mei tot 15 augustus met een tussenliggende periode van minimaal 20 dagen waarbij minimaal 1 onderzoeksrondes moet plaatsvinden in de kraamperiode en één ronde in de ochtend.

5.2.3.2.2 Habitatvereisten huismus

Naar aanleiding van de conclusies uit paragraaf 5.2.3.2.1 is een memo opgesteld aangaande de habitatvereisten van de huismus, rapport: "Habitatvereisten huismus Recreatiepark Kasteel Ooijen te Broekhuizen" (6 september 2022, HOT467). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 17.

Geconcludeerd wordt dat:

Leefwijze huismus

Habitat

De huismus heeft een sterke binding met mensen en komt tot broeden in of tegen gebouwen in dorpen en steden, in en bij boerderijen, maneges, kinderboerderijen en andere vormen van bebouwing in het landelijk gebied. De soort heeft een voorkeur voor locaties waar menselijke bebouwing wordt afgewisseld met groenvoorzieningen. Hierbij valt te denken aan ruim opgezette wijken met parkjes en tuinen en in dorpen met veel groen en met landbouwgronden in de nabijheid (BIJ12, 2022).

Voortplantingsplaatsen

Nesten van huismussen zijn in de regel te vinden in of tegen allerlei menselijke bebouwing: onder dakpannen, in neststenen en in kieren en gaten in muren. In schuren en stallen worden nesten ook vaak op balkenconstructies aangetroffen. Ook zijn nesten te vinden achter regenpijpen bij al dan niet met klimop begroeide muren en in nestkasten.

De soort bouwt een slordig ogend nest, bestaande uit takjes, stro, veertjes en haren van dieren. Binnen enkele meters van de nestplaats moet dekking aanwezig zijn voor de jongen als ze uitvliegen en voor de ouders voordat ze naar het nest vliegen om de jongen te voeren.

De huismus is zeer honkvast. Hij blijft het gehele jaar in de buurt van zijn eenmaal gekozen nest. Huismussen gebruiken het nest niet alleen om te broeden, maar ook om het gehele jaar door te verblijven. In de periode maart/begin april tot en met augustus worden er twee à drie legfels per seizoen gelegd in het nest. Voorafgaand aan het broeden slapen vrouwtjes al op het nest. Ook in de winterperiode wordt het nest regelmatig gebruikt voor overnachting. In het najaar begint de huismus alweer met het verzamelen van nestmateriaal, waarschijnlijk ook voor bekleding van het door de jongen vervuilde nest (BIJ12, 2022).

Voedsel

Het voedsel van de huismus bestaat voornamelijk uit zaden van grassen en onkruiden en wordt aangevuld met insecten en hun larven, bessen en bloemknoppen. In het broedseizoen hebben vrouwtjes voldoende eiwitrijk voedsel nodig om eieren te kunnen leggen. Jonge huismussen eten in de eerste twee weken van hun leven voornamelijk zacht eiwitrijk voedsel bestaande uit insecten zoals bladluizen, (dans)muggen, vliegen, vliegmiere, gaasvliegen, rupsen en spinnen. Naarmate de jongen in die periode groeien, wordt dit dieet geleidelijk aangevuld met plantaardig voedsel. De jongen worden gevoerd tot een week of twee na het uitvliegen en dan is het voedsel hetzelfde als dat van een volwassen huismus (BIJ12, 2022).

Verblijfplaatsen en functionele leefomgeving

De habitat van de huismus moet voldoen aan een combinatie van een aantal belangrijke elementen, die ook nog eens binnen een straal van enkele meters (dekking bij voedselbronnen) tot enkele honderden meters (nestplek en voedselbronnen) van elkaar moeten liggen. De habitat moet bestaan uit een combinatie van plekken voor nestgelegenheid, voedsel (voor volwassen en juveniele huismussen), dekking (stekelige struiken, groenblijvende struiken en klimplanten, coniferen, klimop), plekken voor stofbaden en drinkwater. Ontbreekt één van de onderdelen of liggen ze te ver van elkaar verwijderd, dan is de habitat niet meer geschikt.

De soort gebruikt 's winters vooral groenblijvende struiken, dichte begroeiing zoals meidoornhagen, ligusterhagen en haagbeukhagen met een hoogte van doorgaans 2 á 3 meter of gevelbegroeiing als plekken om (gezamenlijk) de nacht door te brengen. Soms zijn ze ook onder dakpannen of in gebouwen te vinden.

Dit alles moet bij voorkeur zo dicht mogelijk bij elkaar liggen, maar altijd binnen een straal van 100 à 200 meter rond de plek waar gebroed wordt. Alle voor de huismus belangrijke elementen moeten op meerdere plekken aanwezig zijn binnen deze range (BIJ12, 2022).

Eisen nieuwe inrichting

Uit bovenstaande beschrijving volgt dat de nieuw in te richten groenstrook moet voldoen aan meerdere eisen:

- Binnen een straal van 100 á 200 meter van het kasteel;
- Ingezaaid met diverse (sier)grassen en kruiden;
- Bevat enkele zandige open plaatsen voor stofbaden;
- Bevat meerdere (wintergroene) struiken (zoals liguster, hulst en coniferen als taxus) en bomen (soorten als wilg, eik en berk) op enkele meters afstand van het grazige deel.
- Er wordt vanuit het Kennisdocument (BIJ12, 2022) geen minimale afmeting van het essentieel leefgebied gegeven. Wel schrijft het Kennisdocument voor dat aantasting van de functionele leefomgeving 1:1 gecompenseerd moet worden. Er moet daarom een gebied van gelijke omvang als de voortuin ingericht worden voor de soort. De huidige situatie is immers voldoende om de lokale populatie te voorzien van voldoende voedsel.
- De nieuwe in te richten groenstrook moet functioneel zijn (de huismus moet er dus kunnen foerageren en schuilen) vóórdat het huidige leefgebied wordt vergraven.

De nieuwe inrichting van de groenstrook, bijgevoegd als bijlage 3, voldoet aan alle hierboven genoemde eisen. Derhalve is een ontheffing, in het kader van de Wet natuurbescherming, niet aan de orde.

5.2.3.2.3 Nader soortenonderzoek vleermuizen, boerenzwaluwen, kerkuil, alpenwatersalamander

Naar aanleiding van de conclusies uit paragraaf 5.2.3.2.1 is een nader soortenonderzoek uitgevoerd, rapport: "Nader ecologisch onderzoeksrapport: Recreatiepark Ooijen, Broekhuizervorst; Rapport ecologisch onderzoek vleermuizen, boerenzwaluwen, kerkuil, alpenwatersalamander" (23 oktober 2023, NO0001). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 18.

Geconcludeerd wordt dat:

- binnen het plangebied (terrein 2) één zomerverblijfplaats gevonden is van gewone dwergvleermuis in gebouw 2 (mogelijk gecombineerd paar-zomerverblijf).
- binnen het plangebied (terrein 2) één paarverblijf gevonden is van gewone dwergvleermuis in gebouw 2 (mogelijk gecombineerd paar-zomerverblijf).
- binnen het plangebied (terrein 2) geen zwaluwen aangetroffen zijn. Wel zijn er oude, vervallen boerenzwaluw nesten gevonden die reeds niet meer in gebruik zijn in gebouw 2.
- binnen het plangebied (terrein 1) naar schatting 18 bezette huiszwaluw nesten gevonden zijn aan het kasteel, buiten de omgeving van de beoogde werkzaamheden.
- binnen het plangebied (terrein 2) een nest(kast) van kerkuilen aanwezig is in gebouw 5.

Aan de hand van bovenstaande uitspraken kan worden geconcludeerd dat een ontheffing op de Wet natuurbescherming, voor de gewone dwergvleermuis, noodzakelijk is (zie onderstaande tabel).

Soortgroep	Effect	Vervolgstappen	Artikel in Wnb
Vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest			
Boerenzwaluw	Geen	Geen	Vogelrichtlijn, art 3.1, lid 4.
Huiswaluw	Mogelijk	Rekening houden met verstoring in broedseizoen (half mei tot begin augustus) voor de werkzaamheden op terrein 1.	Vogelrichtlijn, art 3.1, lid 4.
Kerkuil	Mogelijk	Rekening houden met verstoring in broedseizoen (februari tot augustus) op terrein 2. Indien dit niet mogelijk is dient er ontheffing te worden aangevraagd.	Vogelrichtlijn, art 3.1, lid 4.
Vleermuizen			
Gewone dwergvleermuis	Ja, bij de sloop van gebouw 2 verdwijnen twee verblijfplaatsen.	Bij de sloop van gebouw 2 (terrein 2) dient een ontheffing te worden aangevraagd voor het verdwijnen van twee verblijfplaatsen (zomer- en paarverblijfplaats).	Habitatrichtlijn, art 3.5, lid 1, 2, 4.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.2.4 Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis

Naar aanleiding van de conclusie uit paragraaf 5.2.3.2.3 is een activiteitenplan opgesteld, rapport: "Recreatiepark Kasteel Ooijen; Activiteitenplan" (17 oktober 2024, 20241017-HOT467-ACT-RAP-2.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 19.

Geconcludeerd wordt dat:

Mitigerende maatregelen

Te treffen specifieke maatregelen (alternatieve) verblijfplaatsen Gewone dwergvleermuis:

- Voor 15 april 2025 zullen op voorhand 8 grijze vleermuiskasten van het type 'platte vleermuiskast' (Type A, d.w.z. VK WS 02 of vergelijkbaar) opgehangen worden aan bebouwing in de directe omgeving van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.
- De kasten zullen worden opgehangen, bij voorkeur op een afstand van minder dan 50 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen, maar indien dat niet mogelijk is op een afstand van maximaal 200 meter.
- De kasten worden opgehangen hoger dan 4 meter, op meerdere verschillende windrichtingen, vrij van predatoren, vrij van kunstlicht, en met een vrije uitvliegruimte.
- De kasten zullen als tijdelijk alternatief dienen voor de te verdwijnen zomer-/ paarverblijfplaatsen in de hooischuur, waar zich de huidige verblijfplaatsen bevinden.
- De gewenningsperiode voor paarverblijven dient meer dan drie maanden te beslaan, tijdens de actieve periode van de gewone dwergvleermuis. Door de tijdelijke vervanging van het zomerverblijf en het paarverblijf, 8 platte vleermuiskasten op te hangen voor 1 april 2025, is na 1 juli 2025 de gewenningsperiode voor zomer-/ paarverblijven gerespecteerd.
- Om te voorkomen dat de gewone dwergvleermuis zich gaat verplaatsen naar een andere schuur, of naar een gebouw wat verbouwd gaat worden is een goede planning noodzakelijk.
- De schuren waar geen verblijfplaats aanwezig is, staan relatief ver van de hooischuur af. Deze schuren zullen gesloopt worden voorafgaand aan het ongeschikt maken van de hooischuur. Dit veroorzaakt, gezien de afstand tot de hooischuur geen verstoring voor de gewone dwergvleermuis. Deze sloop kan jaarrond plaatsvinden, gezien het ontbreken van beschermde soorten. Hierdoor hoeft uiteindelijk alleen de hooischuur ongeschikt gemaakt te worden.
- Na de sloop van de overige gebouwen zonder verblijfplaatsen, zal de hooischuur met de huidige verblijfplaatsen binnen de minst kwetsbare periode, d.w.z. tussen 15 april en 15 oktober ongeschikt gemaakt worden voor vleermuizen.
- De hooischuur heeft geen spouw, de enige geschikte plaats voor het zomerverblijf is onder het dak, bij de dakkapel, van de hooischuur.
- De dakkapel, waar de uitvliegopening aanwezig is, zal afgesloten worden met behulp van weringsborstels. Hier zullen eveneens twee exclusion flaps geplaatst worden, waardoor de gewone dwergvleermuis wel kan uitvliegen maar niet meer invliegen. De randen van het dak zullen eveneens afgesloten worden met weringsborstels, zodat vleermuizen niet alsnog via de dakrand in kunnen vliegen.

- Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen dient uitsluitend uitgevoerd te worden wanneer de avondtemperaturen voor een aantal dagen aaneengesloten minimaal 10°C zijn. Bij het ongeschikt maken zal voorkomen worden dat de aangetroffen soorten zich elders in de planlocatie vestigen.
- Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient drie dagen na het ongeschikt maken, door een vleermuisdeskundige gecontroleerd te worden of de vleermuizen de hooischuur verlaten hebben. Indien dit niet het geval is zullen extra maatregelen getroffen worden om toch te bewerkstelligen dat de uit zichzelf vleermuizen vertrekken, bijvoorbeeld door het controleren van de weringsborstels. Deze dienen hersteld te worden. Daarna zal wederom na drie dagen een controle op aanwezigheid van vleermuizen plaatsvinden door een ecologisch deskundige.
- De sloop vindt pas plaats als alle gewone dwergvleermuizen het gebouw verlaten hebben. De sloop dient zo snel mogelijk nadat de vleermuizen de hooischuur verlaten hebben, plaats te vinden.
- Om verstoring van de foerageergebieden te voorkomen dient tijdens de werkzaamheden eventuele bouwverlichting zodanig gericht worden, dat de foerageergebieden hiervan geen hinder ondervinden. Deze maatregel zal concreet worden opgenomen in het ecologisch werkprotocol.
- In de toekomstige situatie zullen minimaal acht permanente verblijfplaatsen in de bebouwing worden aangebracht door het plaatsen van acht geschakelde inbouwkasten van het type IB VL 06 gecombineerd met IB VL 07 van VivaraPro, of vergelijkbaar, verspreid over meerdere plaatsen in de bebouwing en met meerdere oriëntatie richtingen, met vrije uitvliegmogelijkheden en op minimaal vier meter hoogte.
- Indien plaatsing van inbouwkasten niet mogelijk is, zullen aan de bebouwing boeiborden worden geplaatst, waartussen ruimte aangebracht wordt zodanig dat vleermuizen onder de boeiborden kunnen kruipen.
- Er gaat door de sloop en nieuwbouw mogelijk een klein deel van het essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis verloren. In de omgeving blijft echter ruim voldoende foerageergebied aanwezig. Het plangebied staat in een groene omgeving in het buitengebied, vlakbij open water. De bomen rondom het gebied, die ook fungeren als essentieel foerageergebied blijven eveneens staan.

De maatregelen zullen (privaat- of publiekrechtelijk) worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol om de feitelijke uitvoering van de maatregelen te waarborgen.

Gunstige staat van instandhouding

De gewone dwergvleermuis is niet opgenomen op de rode lijst voor zoogdieren. Er is geen indicatie voor een afnemende trend, de landelijke staat van instandhouding wordt als gunstig beschouwd. Het onderzoeksgebied, dat wil zeggen, de te slopen hooischuur met het zomerverblijf en het paarverblijf, speelt slechts een relatief kleine rol in het netwerk van de gewone dwergvleermuis in de gemeente Horst aan de Maas. Er zijn in de omgeving meerdere mogelijkheden, in bijvoorbeeld de boerderijen in de directe omgeving en in de te behouden bebouwing binnen het plangebied zelf. Deze gebouwen zijn vergelijkbaar met de hooischuur en hebben voor vleermuizen goede mogelijkheden.

Daarnaast worden er in de omgeving van de te slopen schuren acht tijdelijke voorzieningen aangebracht, en in de toekomstige nieuwbouw acht permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis. De te nemen mitigerende maatregelen zijn gericht om de gunstige staat van instandhouding te kunnen waarborgen en om zorgvuldig te handelen.

Dit activiteitenplan en de meegezonden stukken waarnaar verwezen wordt ('Recreatiepark Kasteel Ooijen, verkennend flora en fauna onderzoek' en 'Rapport ecologisch onderzoek vleermuizen, boerenzwaluwen, kerkuil, Alpenwatersalamander') worden onderdeel van het contract met de aannemer. Hierdoor zijn de maatregelen tevens gewaarborgd in het proces. Hoewel er een zomerverblijf en een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis verdwijnen door de sloop van de hooischuur, is er van wezenlijk negatieve invloed geen sprake. Er worden als tijdelijke mitigerende maatregel acht tijdelijke verblijfplaatsen (kasten) gerealiseerd voorafgaand aan de werkzaamheden, inclusief een gewenningsperiode van minimaal zes maanden tijdens de actieve periode van de gewone dwergvleermuis voor de paarverblijven, en in de nieuwbouw acht permanente verblijfplaatsen.

De lokale populatie gewone dwergvleermuizen zal niet worden aangetast, hiermee komt de gunstige staat van instandhouding van de (lokale) populaties niet in het geding.

Beschrijving zorgvuldig handelen

Zoals genoemd in de te nemen mitigerende maatregelen, zullen de werkzaamheden rondom het ongeschikt maken, voorafgaand aan sloop en nieuwbouw gestart worden in de minst kwetsbare periode tussen 15 april en 15 oktober, en vindt sloop pas plaats nadat alle vleermuizen het gebouw verlaten hebben. Hiermee wordt zorgvuldig te werk gegaan en wordt voldaan aan de Zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). De minst kwetsbare periode kan per jaar eerder en later beginnen en eindigen. Een deskundige op het gebied van vleermuizen moet de exacte periode aangeven.

Alternatieven overweging

Alternatieve locatie en inrichting

Er is geen andere locatie mogelijk, de ingreep is locatie gebonden. De beoogde inrichting is de meest gunstige voor de gewone dwergvleermuis, een andere inrichting leidt niet tot een gunstiger inrichting voor de gewone dwergvleermuis.

Het bleek technisch niet mogelijk om de huidige hooischuur aan te passen voor woningbouw. Overwogen is om de hooischuur waar zich de verblijfplaatsen bevinden, te laten staan. Het bleek echter niet mogelijk om de hooischuur dusdanig aan te passen dat deze ingepast kon worden in het plan.

Werkwijze

Het op voorhand ophangen van platte kasten is niet ideaal, maar in dit geval is het de meest gunstige manier te zijn om extra vervangende verblijfplaatsen te bieden. Er zijn naast het aanbieden van de 8 geschikte vleermuiskasten in de directe omgeving, ook in de iets verdere omgeving (straal van 300 m) genoeg alternatieve mogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis aanwezig, bijvoorbeeld in de gebouwen op locatie 2 die niet gesloopt worden en die intact blijven. Er zijn geen werkwijzen voorhanden die gunstiger zijn voor de gewone dwergvleermuis.

Planning

Er wordt bij de planning zoveel mogelijk rekening gehouden met de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis. Er worden tijdig mitigerende maatregelen genomen, de gewenningstijd wordt gerespecteerd, en er wordt ongeschikt gemaakt in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis. Er is voor de sloop van de hooischuur geen alternatieve planning die gunstiger is voor de gewone dwergvleermuis.

Ook de foerageergebieden en vliegroutes voor vleermuizen blijven behouden, er is uitsluitend sprake van tijdelijke verstoring tijdens de sloop en bouwfase. Deze verstoring wordt zo veel mogelijk voorkomen, maar om het plan te realiseren zullen er in de buurt van de (overigens niet essentiële) foerageergebieden en vliegroutes van de gewone dwergvleermuis, werkzaamheden noodzakelijk zijn om het plan te kunnen realiseren.

5.2.4 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan, mits een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis (op de locatie 'Hoeve de Hor') verleend wordt. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen, artikel 5.2.6, om dit juridisch te borgen.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan
Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

De Gedeputeerde Staten van Limburg heeft op 30 maart 2021 het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 in ontwerp vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2016-2021. Het Provinciaal Waterplan 2022-2027 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het is een uitwerking en nadere detaillering van het regionaal waterbeleid in het POL 2014. Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

5.3.3 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

Voorliggend initiatief omvat ter plaatse van het 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' enkele planologische aanpassingen aan het vigerende bestemmingsplan om het park toekomstbestendig en duurzamer te ontwikkelen. Daarnaast gaat de locatie aan de Horreweg 4 onderdeel uitmaken van het recreatiepark. Op deze locatie wordt voorzien in de recreatieve herontwikkeling van de 'Hoeve' middels het mogelijk maken van drie bedrijfswoningen (appartementen), kantoorruimte, opslagmogelijkheden en een paardenhal met paardenboxen. De definitieve oppervlakte van deze ontwikkeling zijn op dit moment nog niet bekend. Gezien de provinciale rekenmethode van 100 mm berging per m² verharding, zal deze regel juridisch worden verankerd.

De gemeente Horst aan de Maas streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt verwacht, voor zover relevant, geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen. Aan voorgaande zal invulling worden gegeven.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

De berekening op basis van het 'Gemeentelijke Kwaliteitsmenu' (opgenomen in paragraaf 4.3.1.1) is komen te vervallen na inwerkintreding van de 'Nota Kostenverhaal'. De uiteindelijke berekening hiervan is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Actualisatie Recreatiepark Kasteel Ooijen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken, vanaf 29 december 2023, ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In de nota van Zienswijzen (bijgevoegd als bijlage 21) is aangegeven wat er met deze zienswijzen is gedaan.

Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn weergegeven in de Nota van ambtshalve wijzigingen (bijgevoegd als bijlage 22).

6.2.2 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Actualisatie Recreatiepark Kasteel Ooijen' is op 11 maart 2025 gewijzigd vastgesteld.

6.2.3 Omgevingsdialoog

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Recreatiepark Kasteel Ooijen' in 2018 heeft de initiatiefnemer, naast diverse malen informatief mailverkeer, op de volgende momenten een fysieke informatieavond met het buurtschap Ooijen georganiseerd:

- 18 april 2019 Bijeenkomst met de buurt.
- 10 oktober 2019 Bijeenkomst met de buurt.
- 28 maart 2020 Bijeenkomst met de buurt (afgelast door corona)

Tijdens deze informatieavonden met het buurtschap zijn onderstaande punten besproken:

- Na de vaststelling van het bestemmingsplan zou er op een aantal punten van dit plan nog een actualisering komen. Het betrof de uitruiling van diverse grondstukken met provincie om op verzoek van Rijkswaterstaat een optimale doorstroming te krijgen inzake de steilrand.
- Er is een toelichting gegeven op "Hoeve De Hor". Deze hoeve zal dienen voor opslag van materialen en voorraden, kantoorvoorzieningen bieden en familie zal hier zelf gaan wonen.

- Er is met het buurtschap afgesproken dat groot (vracht) verkeer geen gebruik gaat maken van de Horreweg naar Hoeve de Hor. Dit verkeer zal gebruik maken van de toegangsweg via de jachthaven.
- Verkeersveiligheid in het algemeen en toegang tot het natuurgebied via de toegangsweg naar de jachthaven.

Actiepunten voortvloeiend uit bijeenkomsten

Er is gelegenheid geweest voor iedereen om hun bedenken te delen en vragen te stellen. Aangegeven punten heeft de initiatiefnemer meegenomen in zijn ontwikkelingen en de zorg voor een veilige buurt op zich genomen. Waaronder de onveilige verkeerssituatie voor wandelaars naast de Blitterswijckseweg. Om akkoord te geven op de vraag van WML om een waterleiding onder zijn park door te leggen heeft de initiatiefnemer als voorwaarde gesteld dat er een voetpad word aangelegd naast de Blitterswijckseweg om de huidige onveilige verkeerssituatie voor wandelaars te verbeteren. Na dit voorstel bij de gemeente te hebben geplaatst blijkt dat de gemeente deze mening deelt.

De initiatiefnemer heeft in 2020 en 2021 met de wethouders, en ambtelijk hierover gesprekken gevoerd. Bovendien is hij omtrent dit thema, samen met de betrokken wethouder, individueel het gesprek aangegaan.

Kasteel Ooijen heeft tevens het initiatief genomen om de veiligheid verder te optimaliseren voor het buurtschap en het voorstel bij de gemeente neer gelegd om een als aansluiting op het voetpad een veilige oversteek plaats te maken bij de kruising Rietweg-Horreweg. Dan zou het voetpad verder uitgebreid kunnen worden richting de Ganzenkampstraat waar aan het einde een trap op de dijk zal worden gerealiseerd om vandaaruit ook het natuurgebied in te kunnen. Afgesproken is dat via het wandelpad via de Blitterswijckseweg de burens via de toegangsweg van de jachthaven de andere zijde van het natuurgebied kunnen bereiken.

Andere zorgen die Kasteel Ooijen opgehaald heeft betreft de algemene verkeersveiligheid aan de Blitterswijckseweg is de snelheid. Kasteel Ooijen heeft in gesprekken met de gemeente gevraagd om de afdeling verkeersveiligheid verder te betrekken.

Individuele afspraken buurtgenoten

Tevens zijn er met buurtbewoners individueel afspraken gemaakt. Het gaat hier onder andere om:

- Het (in overleg met gemeente) verwijderen van een deel van de Rietweg zodat naastgelegen burens geen last hebben van automobilisten die hier niets te zoeken hebben.
- Het plaatsen van een hekwerk op de grens van zijn perceel zodat bezoekers van Kasteel Ooijen niet ongewenst de gronden van burens betreden.
- Het aanleggen van een wadi naast de toegangsweg naar de jachthaven om water afkomstig van naastgelegen weiland af te kunnen voeren. Zorgen voor een natte weide zijn hiermee weggenomen.
- Het realiseren van een groenwal op het terrein van Kasteel Ooijen naast de toegangsweg naar de jachthaven om inkijk bij naastgelegen burens te voorkomen en hun privacy te kunnen waarborgen. Het voorstel van de specialist van bureau
- Kragten zal in overleg met de 4 betreffende burens nog bespreken wat men ervan vind.

Dorpsraad

Gedurende de gehele periode van de planvorming en gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum is er veelvuldig contact geweest met de voorzitter van de dorpsraad. En de laatste keer op 28 december 2022 is de voorzitter bijgepraat omtrent de verdere uitvoering van de plannen.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 t/m 17

In dit hoofdstuk zijn de regels voor elke (dubbel)bestemming opgenomen. Elk artikel kent een vaste opzet. Eerst is het toegestane gebruik bepaald in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn er bouwregels en specifieke gebruiksregels opgenomen, met aansluitend daarop de afwijkingsmogelijkheden voor het bouwen of het gebruik. Tenslotte is bepaald voor wat voor werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan in bepaalde gevallen te kunnen wijzigen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 18)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 19)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 20)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene aanduidingsregels (artikel 21)

Voor bepaalde gronden gelden een of meerdere gebiedsaanduidingen zoals in voorafgaande paragrafen is genoemd.

Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden (artikel 22)

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de omgevingsvergunning voor werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

Overige regels (artikel 23)

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de werking van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels omtrent wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 24)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 25)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Voorgenomen grondverkoop

Bijlage 2 PIAV

**Bijlage 3 Landschappelijke inpassing
toegangsweg**

**Bijlage 4 Landschappelijke analyse 'Hoeve de
Hor'**

**Bijlage 5 Landschappelijk inpassingsplan
'Hoeve de Hor'**

Bijlage 6 Beeldkwaliteitsplan

**Bijlage 7 Milieuhygiënisch
bodemvooronderzoek**

**Bijlage 8 Verkennend bodem- en
asbestonderzoek**

Bijlage 9 Quicksan Externe Veiligheid

Bijlage 10	Uitgebreide verantwoording
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 12	Spuitzone-onderzoek
Bijlage 13	Archeologische opgraving
Bijlage 14	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 15	Cultuurhistorisch onderzoek
Bijlage 16	Ecologische quickscan
Bijlage 17	Habitatvereisten huismus
Bijlage 18	Nader soortenonderzoek
Bijlage 19	Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis
Bijlage 20	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 21	Nota van zienswijzen

Bijlage 22 Nota van ambtshalve wijzigingen

