

Document: Bestemmingsplan "Hilkenbergweg 5 Broekhuizen"

IDN: NL.IMRO.1507.BHHILKENBERGWEG5A-BPO1

Status: Vastgesteld

Datum: 24 september 2025

Aanvrager: Het Hilkenbergpark

Auteur: Dhr. [REDACTED]



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	5
1.4 Leeswijzer	6
2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	8
2.3 Functionele structuur	8
2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	9
3 BELEID	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.3.1 Omgevingsvisie Limburg	12
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
3.3.3 Omgevingsverordening Limburg	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas”	18
3.4.2 Structuurvisie Horst aan de Maas	18
3.4.3 Visie (verblijfs)recreatie en Horeca Horst aan de Maas	20
3.5 Conclusie	20
4 PLANBESCHRIJVING	21
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	21
4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	23
4.3 Landschappelijke inpassing	23
5. SECTORALE ASPECTEN	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Milieuaspecten	25
5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	25
5.2.2 Geluid	25
5.2.3 Luchtkwaliteit	26
5.2.4 Geur	27
5.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen	29
5.2.6 Externe veiligheid	30
5.2.7 M.e.r.-beoordeling	32

5.2.8 Spuitzones	33
5.3 Waterparagraaf	34
5.3.1 Beleidskader	34
5.3.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)	34
5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)	36
5.4 Kabels en leidingen	36
5.5 Natuur	37
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	38
5.6.1 Cultuurhistorie	38
5.6.2 Archeologie	38
5.8 Verkeer en parkeren	39
5.9 Duurzaamheid	41
6 UITVOERBAARHEID	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Handhaving	42
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.4 Procedure	45
7 JURIDISCHE TOELICHTING	46
7.1 Planstukken	46
7.2 Toelichting op de verbeelding	46
7.3 Toelichting op de regels	47

BIJLAGEN

Separate bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan en gebiedsanalyse
2. Vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek (HMB B.V.)
3. Akoestisch onderzoek (HMB B.V.)
4. Berekeningen V-stacks vergunning
5. Quickscan Flora en Fauna (Faunaconsult)
6. Aeries berekeningen aanleg en gebruiksfase
7. Archeologisch onderzoek (Econsultancy)
8. Bedrijfsplan Hilkenbergpark
9. Nota van zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Sinds 2016 is op de locatie Hilkenbergweg 5 te Broekhuizen het recreatieve bedrijf het Hilkenbergpark in ontwikkeling. De locatie was vanuit het verre verleden in gebruik als sportcomplex van het dorp Broekhuizen. Na het fuseren van de voetbalvereniging kwam het terrein vrij. Het terrein is destijds aangekocht waarbij de bestemming is omgezet naar een agrarische bedrijfsvoering. Na aankoop en het exploiteren van een agrarisch bedrijf is er een bedrijfswoning in de vorm van een landhuis opgericht en een bedrijfsruimte (loods/schuur). Na een aantal jaren een agrarisch bedrijf geëxploiteerd te hebben is deze bedrijfsvoering afgebouwd. Het terrein achter de woning is ingericht als een parkachtige omgeving met meerdere waterpartijen, zwembijver en een theehuis.

Langzaam aan ontstond het plan om ook anderen te laten genieten van de rust en ruimte op het perceel. Dat is gestart met het geven van workshops. Medio 2016 is het plan ontstaan om op het perceel een aantal vakantiehuisjes te plaatsen, in 2017 is het bestemmingsplan hiervoor vastgesteld. Sinds de bouw worden deze huisjes succesvol verhuurd. In 2020 is er een omgevingsvergunning verleend om het bestaande landhuis te verbouwen en hierin “gastenkamers” te maken met een gezamenlijk oppervlak van 150 m². Deze zijn sinds 2020 in gebruik.

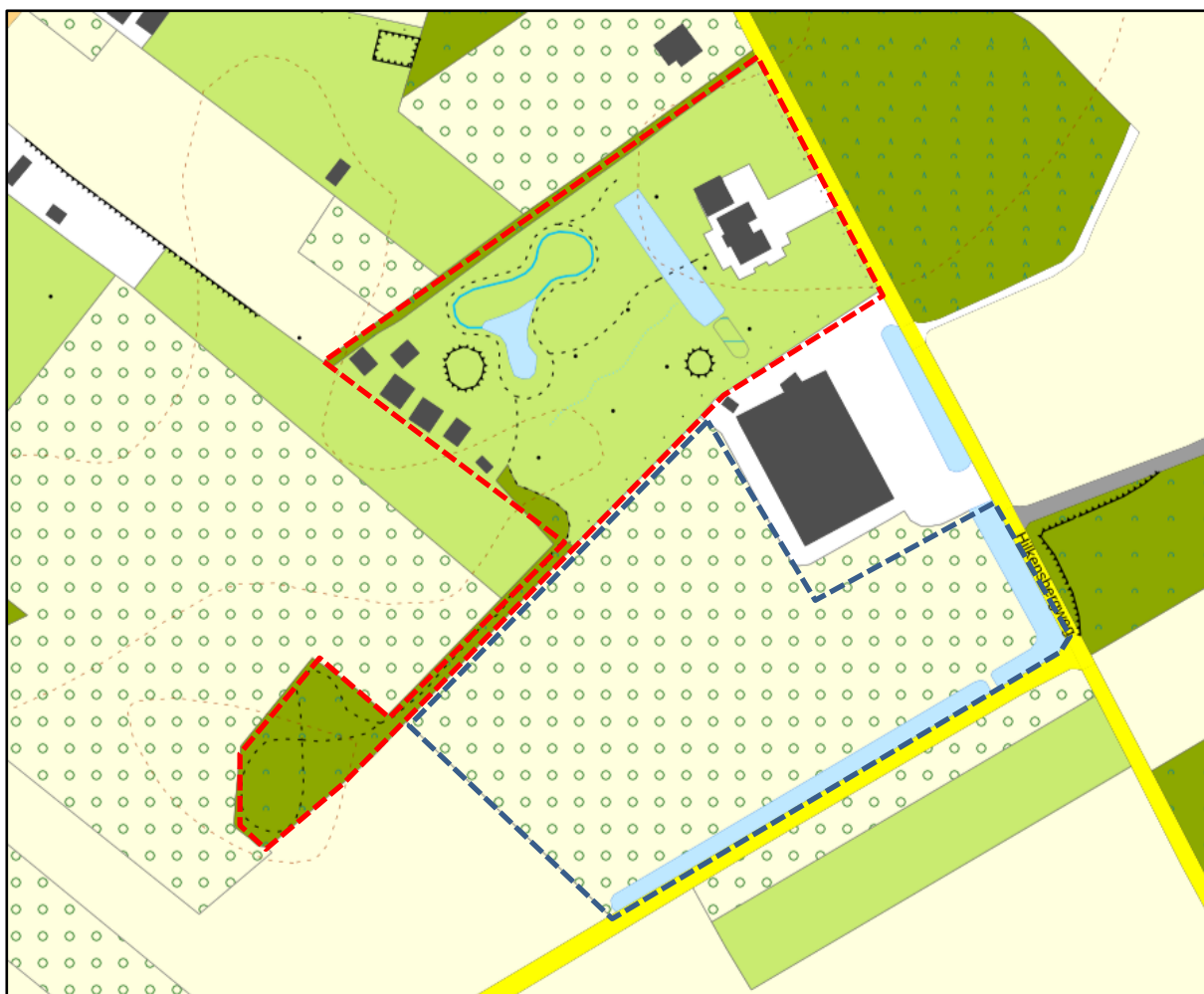
In 2020 was er de mogelijkheid om een aansluitend perceel aan te kopen. Dit perceel heeft een omvang van ruim 3 hectare. De aankoop van het perceel heeft ertoe geleid dat initiatiefnemer het plan heeft uitgewerkt om het bedrijf verder uit te bouwen. Sinds de oprichting van het recreatieve bedrijf is de bezetting van de accommodaties hoog. Kwaliteit staat hoog in het vaandel, zowel van de accommodaties als van de service. Dat de gasten deze kwaliteit waarderen blijkt ook uit de klantrecensies.

Het doorontwikkelen van het park geeft de mogelijkheid om het kwaliteitsniveau verder uit te bouwen. Door de grotere omvang kunnen er mensen in dienst genomen worden waardoor de nadruk nog meer op het bieden van kwaliteit komt te liggen.

Voornemen is daarom om de volgende ontwikkelingen door te maken:

- Het realiseren van een receptiegebouw met een in pandige bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoning is door het verbouwen van het landhuis tot “gastenkamers” niet meer beschikbaar als bedrijfswoning. Initiatiefnemers zijn daarom (tijdelijk) verhuisd naar een woning in Broekhuizen. Door aankoop van het aansluitende perceel ontstaat de ruimte voor een receptiegebouw met in pandige bedrijfswoning. Voor de bedrijfsvoering is het ook wenselijk om op locatie te wonen.
- Het realiseren van 20 nieuwe vakantiewoningen.
- Het realiseren van een parkeerplaats ten behoeve van de gasten van de vakantiewoningen.
- Het realiseren van nieuw groen en waterpartijen als invulling van het toe te voegen recreatieterrein.
- Het gebruiken van het volledige landhuis ten behoeve van de gastenkamers, in totaal 12 stuks.
- Gelijktijdig worden met dit bestemmingsplan 2 uitbreidingen van het bestaande bijgebouw, die reeds zonder vergunning zijn geplaatst, gelegaliseerd.

De beoogde uitbreiding is niet rechtstreeks toegestaan op basis van vigerende bestemmingsplannen. Om de voorgenomen ontwikkelingen in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied (bestaand terrein is rood omlijnd, toe te voegen terrein is blauw omlijnd)

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de westelijke zijde van de Hilkenbergweg. Oorspronkelijk is er sprake van een agrarisch gebied. In de loop der jaren zijn er in de omgeving een aantal andere activiteiten ontstaan, zoals wonen, recreatie en niet - agrarische bedrijvigheid.

Ten noordwesten van de locatie, op een afstand van ongeveer 1 kilometer ligt de kern Broekhuizen. Ten zuiden van de locatie, op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer ligt de kern van Lottum. Ten westen van de locatie op een afstand van iets meer dan 1 kilometer ligt het natuurgebied "het Schuitwater".

Aan de zuidzijde van het bestaande terrein ligt een bedrijf van derden. Dit bedrijf is bestemd als een agrarisch hulpbedrijf. De oostzijde van het plangebied wordt gevormd door de Hilkenbergweg. De oostzijde van het plangebied wordt omsloten door percelen van derden die landbouwkundig in gebruik zijn. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een perceel van derden dat deels in agrarisch gebruik is en deels gebruikt wordt om te wonen.

Het bestaande recreatieterrein heeft een oppervlak van 29.185 m² en is kadastraal bekend gemeente Broekhuizen, sectie F, nummers 493 en 494. Middels onderhavig plan wordt daar perceel F 708 aan toegevoegd. Dit perceel heeft een oppervlak van 30.068 m². Het toe te voegen perceel is tot op heden steeds landbouwkundig in gebruik geweest.

1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

De locatie maakt onderdeel uit van een tweetal bestemmingsplannen. Het bestaande recreatieterrein valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan “Hilkensbergweg 5 Broekhuizen”. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 maart 2017. Destijds is middels dit plan het realiseren van de 5 vakantiewoningen en de dagrecreatieve activiteiten op het perceel mogelijk gemaakt.



Afbeelding: 2 uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Hilkensbergweg 5 Broekhuizen”

Het perceel heeft in dit plan de hoofdbestemming “Recreatie”. De groensingel rond het perceel heeft de bestemming “Natuur” gekregen. Daarnaast is aan het perceel de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” toegekend. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is een bouwvlak toegekend. Tevens gelden de functieaanduidingen “specifieke vorm van recreatie - 1”, “specifieke vorm van recreatie - 2”, “specifieke vorm van recreatie – zwembad toegestaan” en de gebiedsaanduidingen “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied”, “milieuzone grondwaterbeschermingsgebied Venloschol” en “overige zone - rivierdal”.

Het perceel wat aan het recreatieterrein wordt toegevoegd valt onder de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas” van de gemeente Horst aan de Maas, vastgesteld op 19 december 2017 en is daarin bestemd als ‘Agrarisch met waarden’. Tevens is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” van toepassing. Daarnaast kent de locatie de volgende gebieds- en functieaanduidingen.

- Gebiedsaanduiding: Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied
- Gebiedsaanduiding: Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – rivierdal

De als zodanig aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik.

Een klein deel van het perceel, circa 2.200 m², heeft de bestemming “Bedrijf”. Dit deel maakte voorheen onderdeel uit van het bedrijf aan de Hilkenbergweg 7. Door de verkoop van het perceel is het eigendom bij initiatiefnemer komen te liggen.



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas”.

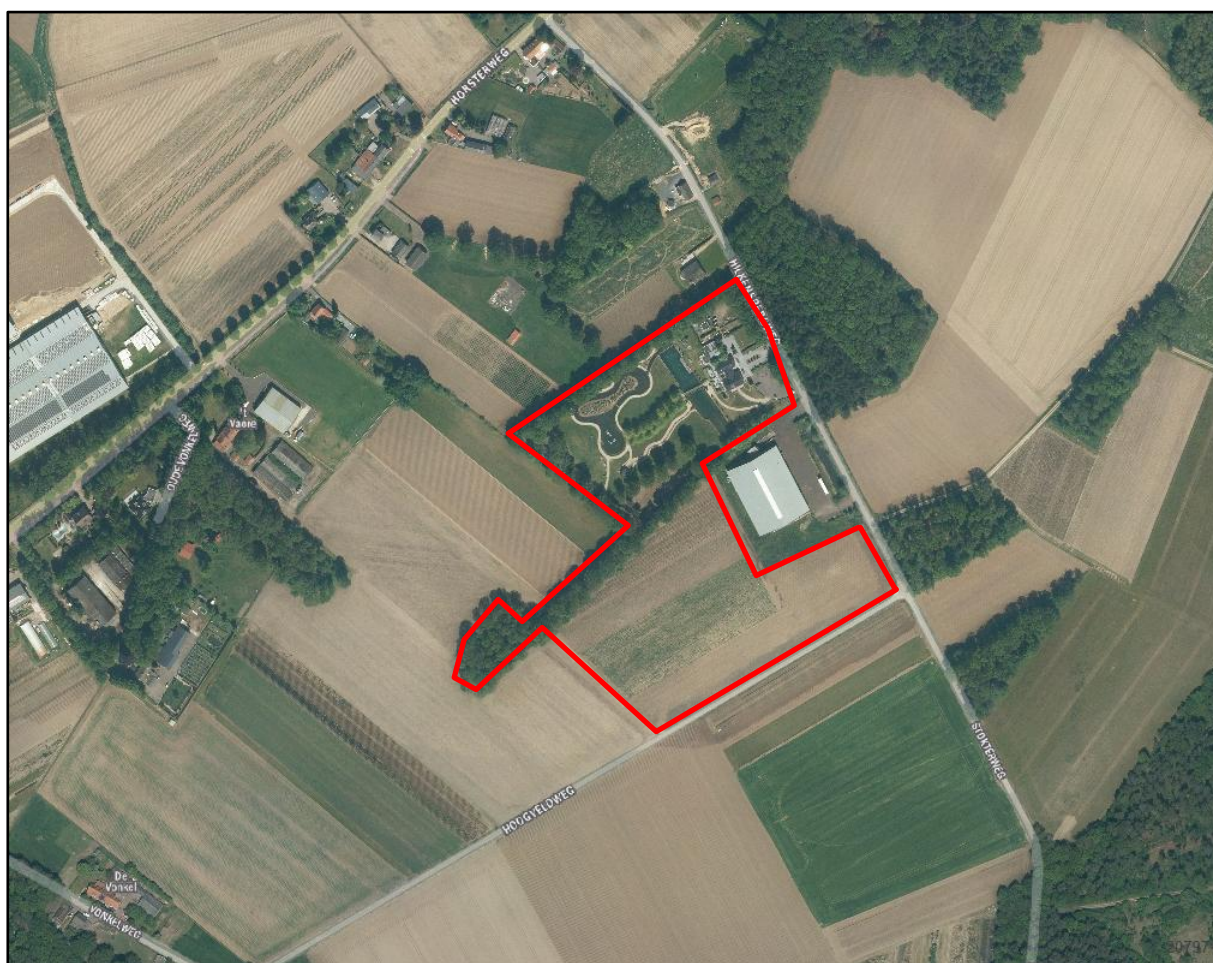
Het exploiteren van een recreatief bedrijf zoals beoogd is op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkelingen in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. De ontwikkeling wordt beschreven en gemotiveerd in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de diverse sectorale aspecten. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6 en 7 de uitvoerbaarheid en de planstukken en het vooroverleg aan de orde.

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Broekhuizen. Broekhuizen maakt onderdeel uit van de gemeente Horst aan de Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Het dorp Broekhuizen telt bijna 1.100 inwoners. Het dorp Lottum ligt op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer van het plangebied.



Afbeelding 4. Luchtfoto met rood omlijnd het plangebied

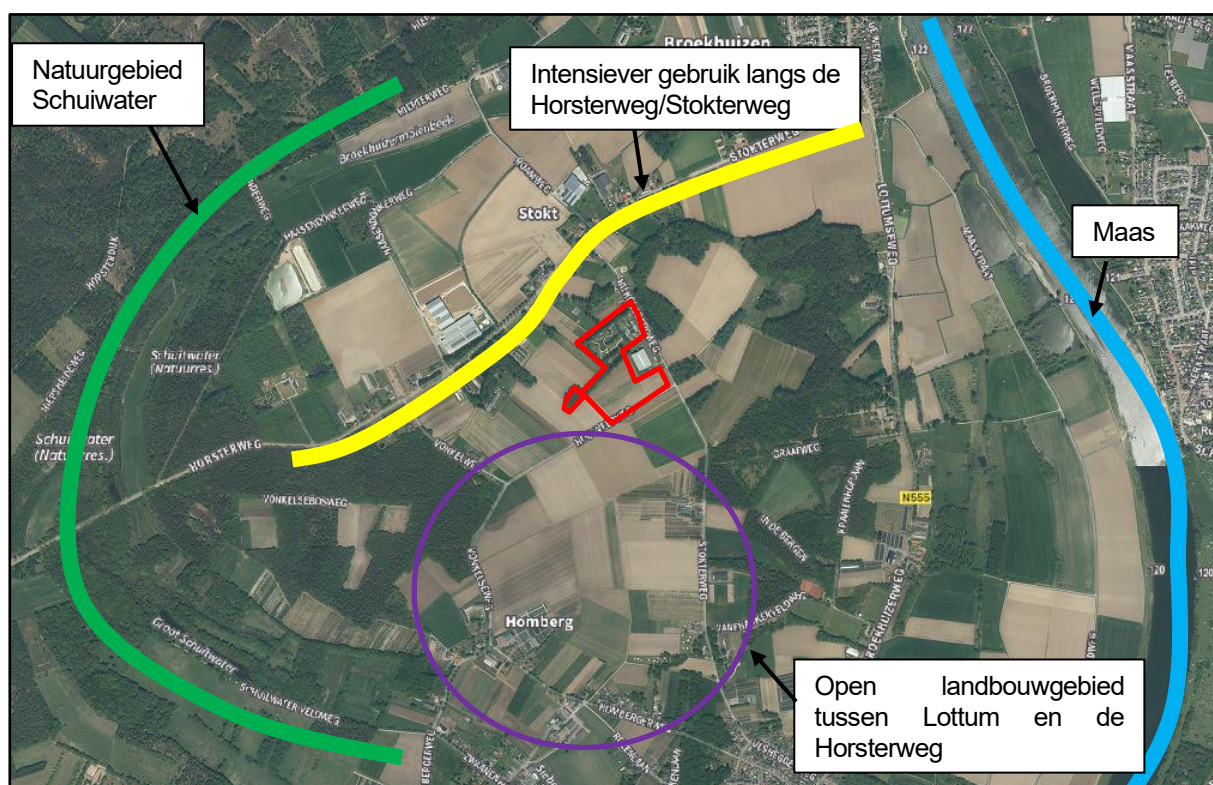
De percelen welke onderdeel uitmaken van het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Broekhuizen, sectie F, nummer 493, 494 en 708. Het plangebied heeft een oppervlak van 59.253 m2.

De Hilkenbergweg ligt ten zuiden van de Horsterweg/Stokterweg. In de directe omgeving is bebouwing van derden aanwezig. Op ruimere afstand, met name aan de zuidzijde van het plangebied is relatief weinig bebouwing aanwezig. Het hoofdgebruik in de directe omgeving is landbouwkundig, daarnaast zijn er enkele bosgebieden en landschapselementen aanwezig.

2.2 Ruimtelijke structuur

De Hilkenbergweg ligt in groter geheel gezien in west - oost perspectief tussen het Schuutwater (natuurgebied) en de Maas. In noord – zuid perspectief ligt de locatie tussen het dorp Broekhuizen en Lottum. De directe omgeving kenmerkt zich door enerzijds het agrarisch gebruik en anderzijds door de aanwezige landschapselementen in de vorm van bosgebieden en kleinere bosjes als eilandjes in de percelen cultuurgrond.

Langs de Horsterweg is de bebouwing intensiever te noemen door de aanwezigheid van agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en woonbebouwing. Langs de Hilkenbergweg is nauwelijks bebouwing aanwezig. Op de aangrenzende bosgebiedjes na is er geen wegbeplanting aanwezig. In zuidelijke richting is er sprake van een open landbouwgebied.



Afbeelding 5: weergave ruimtelijke structuur.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is van 1960 tot 1990 in gebruik geweest als sportpark van het dorp Broekhuizen. Hier was de voetbalclub "Brughusia" en de hondenvereniging gevestigd. Het terrein werd rondom omkaderd door een groensingel, deze is momenteel nog grotendeels aanwezig. Door fusie van de voetbalclub met Broekhuizenvorst werd het park overbodig en is het verkocht aan initiatiefnemers.

Na verkoop van het terrein is het omgevormd tot agrarisch bedrijf. In het jaar 2000 is gestart met de agrarische activiteiten op het perceel. In eerste instantie is er een bedrijfsruimte gebouwd en later is daar de huidige woning bijgekomen. Medio 2011 zijn de agrarische activiteiten op het perceel beëindigd. Vanaf 2017 worden er op het terrein recreatieve activiteiten ontplooid. Het toe te voegen terreindeel is tot op heden steeds landbouwkundig in gebruik geweest.

Aan de zuidzijde van het bestaande terrein (oostzijde van het toe te voegen terrein) is een agrarisch hulpbedrijf gevestigd. Aan de noordzijde ligt op ruime afstand een woning van derden.

2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Landschappelijk is er sprake van afwisseling van percelen cultuurgrond en daartussen liggende bosgebiedjes. Van oorsprong is er sprake van een kleinschalige verkaveling en liepen er meerdere paden langs en door het plangebied. Zoals eerder aangegeven is er in de jaren '60 van de vorige eeuw een sportpark opgericht op de locatie. Hierbij is het terrein omkaderd met een groensingel.



Afbeelding 6. Situatie rond 1850



Afbeelding 7. Situatie rond 1940

Eind vorige eeuw is het terrein verkocht en omgevormd tot een landbouwkundig gebruik. Na staking van het agrarische bedrijf is het terrein omgevormd tot de huidige parkachtige omgeving met zwemvijvers en heuvels. Later, medio 2017, zijn daar de 5 vakantiewoningen aan toegevoegd. Door in eerste instantie de omvorming tot sportpark en later tot agrarisch terrein en daarna de inrichting als park zijn er geen (cultuur)historische waarden aanwezig.

3 BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 3.4 volgt het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en,
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Onderhavig initiatief betreft de doorontwikkeling van een succesvol recreatief bedrijf. De beoogde uitbreiding vormt een combinatie van het creëren van extra huisjes waarin mensen kunnen recreëren en het ontwikkelen van extra natuur/groen. Het gaat hierbij dus om een combinatie van functies zoals benoemd in de Omgevingsvisie. De vormgeving van het plan is ook dusdanig dat er nadrukkelijk aandacht is voor zaken zoals klimaatadaptatie en energietransitie. Al het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Door de huisjes in het landschap op te nemen wordt de uitstraling van warmte in de kouder periodes beperkt. In de zomer worden de huisjes gekoeld door de aarde die er omheen ligt.

Het plan is daarmee passend binnen de Nationale Omgevingsvisie.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering

daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Voor onderhavig initiatief is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet aan de orde. Het doorontwikkelen van een recreatief bedrijf in het buitengebied betreft geen stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

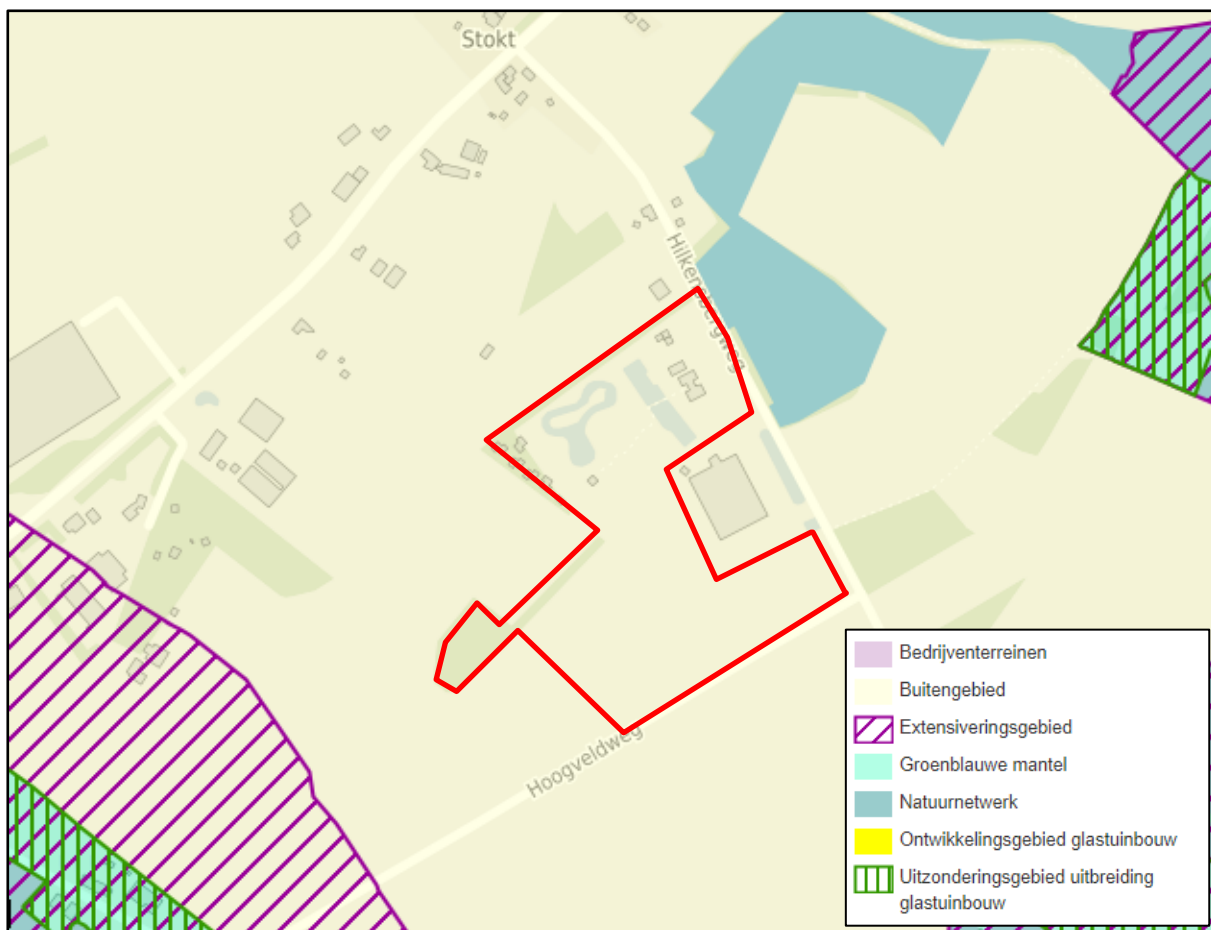
3.3.1 Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
 - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
 - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuren;
 - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstrook.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen de categorie 'buitengebied' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden.



Afbeelding 8. Zonering Omgevingsvisie Limburg

Voor onderhavig plan geldt dat met name het onderdeel “vrijtijdseconomie” van belang is in de belangenafweging. Voor het onderdeel Vrijtijdseconomie worden de volgende ambities genoemd:

- Wij willen het vakmanschap in de (water)recreatie sector versterken. We bevorderen dat ondernemers, overheden en kennisinstellingen samenwerken aan een goede fysieke infrastructuur. Ook bevorderen we het delen van data en kennis, het vormen van sterke netwerken en het ontwikkelen van een gezamenlijke marketingstrategie, die gericht is op de juiste doelgroepen. Een specifiek aandachtspunt daarbij is het voorkomen van overdruk om recht te doen aan belangen van inwoners.
- We kiezen voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als dagrecreatie.
- Dagrecreatieve voorzieningen zoals bioscopen, casino's, kartbanen en trampolineparken horen thuis in het 'bebouwd gebied' ('stedelijk gebied', 'stedelijke centrumgebied' en 'landelijke kern'). Dit type voorzieningen en andere functies (zoals detailhandel en horeca) versterken elkaar en kunnen daardoor met name de vitaliteit van stedelijke centra versterken. De schaal van de voorziening dient te passen bij de schaal van de kern. In het buitengebied en de groenblauwe mantel zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein, een dagstrand, agrotourisme of een visvijver voor de sportvisserij. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dagrecreatieve trekker in het buitengebied; indien de beoogde locatie bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt.

- Wij blijven de voorkeur geven aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie, als daar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan is.
- Het blijft wenselijk harde planvoorraad voor vrijetijdseconomie waarvoor geen zicht op realisatie is, te schrappen. De harde planvoorraad belemmert goede nieuwe initiatieven.
- Wij blijven voorstander van afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal.
- De kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Bij deze kwaliteitsslag wordt in een maatwerkaanpak per individuele onderneming de gewenste doorontwikkeling bepaald. Mogelijke opties zijn daarbij onder meer: een verdere doorontwikkeling van het bedrijf, eventueel in combinatie met een kwaliteitsverbetering; een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de vrijetijdseconomie; een transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie. Hier kan sprake zijn van een nieuwe functie voor bestaande gebouwen, sloop van die gebouwen of een combinatie daarvan.
- We continueren het beleid om het gebruik van recreatieverblijven voor andere functies dan verblijfsrecreatie, zoals permanent en tijdelijk wonen, te verbieden. In afwijking van het voorgaande blijft, in het kader van de revitalisatie c.q. sanering van vakantieparken en kampeerterreinen, onder voorwaarden tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers toegestaan voor maximaal tien jaar. Indien nodig zullen wij, in datzelfde kader en onder nader te bepalen voorwaarden, ook tijdelijke huisvesting van woonurgenten toestaan. Indien nodig werken wij dit beleid voor vrijetijdseconomie nader uit in een programma. Voor zover nodig en mogelijk leggen wij deze keuzes ten aanzien van vrijetijdseconomie (opnieuw) vast in de Omgevingsverordening

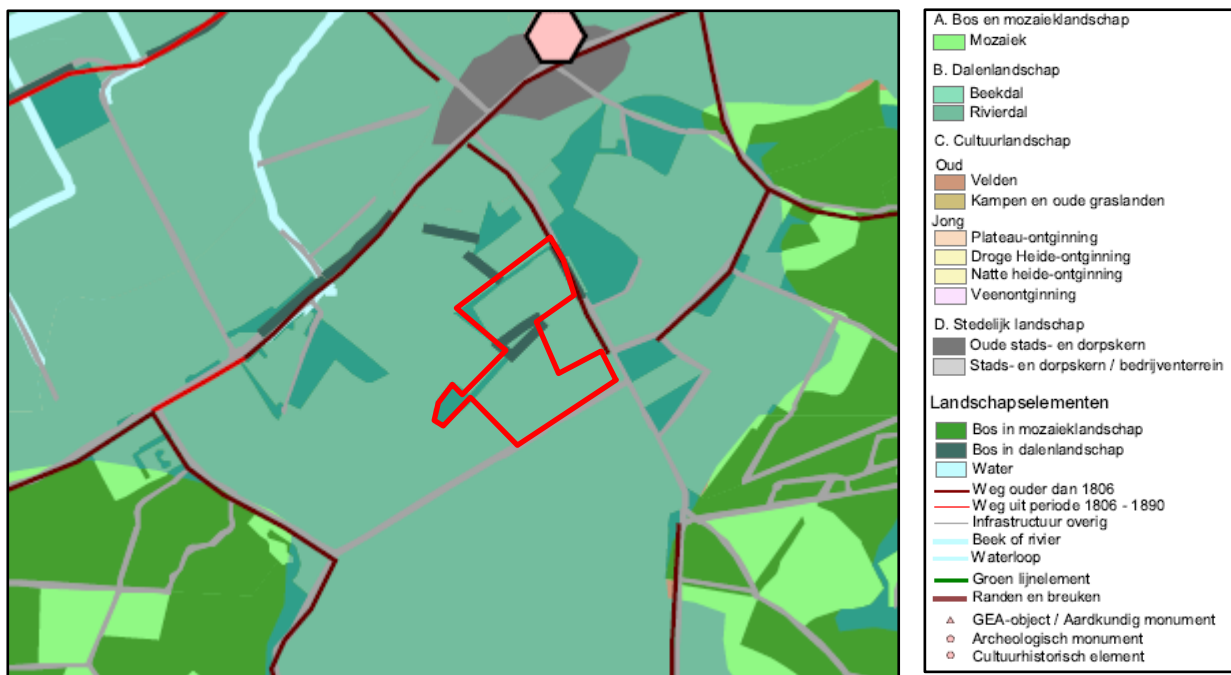
Voor onderhavig plan kan hiertoe gemeld worden dat het gaat om de doorontwikkeling van een bestaand bedrijf. In de bestaande bedrijfsvoering staat kwaliteit centraal in alle onderdelen van de bedrijfsvoering: kwaliteit van de huisjes en gastenkamers, kwaliteit van het terrein, kwaliteit van de service, etc. Met de doorontwikkeling van het bedrijf wordt deze lijn voortgezet. Door de vergroting van het bedrijf kunnen de initiatiefnemers en werknemers nog meer focussen op kwaliteit.

In het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg zijn de kernkwaliteiten van de omgeving weergegeven. Volgens deze kaart ligt het bedrijf in een rivierdal. Rivierdalen zijn belangrijke structuurdragers van het landschap. Kenmerkend voor een rivierdal zijn onder andere een kleinschalig en onregelmatig verkavelingspatroon, heggen, singels, natte bossen en bebouwing die zich veelal op de hogere delen bevindt.

Typerend voor de Hilkenbergweg is de overgang van het westelijk gelegen Schuitwater naar het open gebied tussen Lottum en de Horsterweg en het ten oosten gelegen groen dat redelijk versnipperd ligt tussen de percelen die landbouwkundig in gebruik zijn.

De nieuwe bebouwing wordt geclusterd aangelegd in het centrum van het aangekochte terrein en wordt ruim voorzien van groen. De wijze van inrichting en inpassing sluit aan bij het kleinschalige landschap van het rivierdal en geeft een daarmee positieve bijdrage aan de natuurwaarden in de omgeving. Het toevoegen van de extra groenelementen benadrukt het kleinschalige karakter namelijk.

De bestemmingswijziging past derhalve binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in de provinciale omgevingsvisie.



Afbeelding 9. Uitsnede kaart Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Het initiatief is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie Limburg.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In de Omgevingsverordening is het hoofdstuk Ruimte opgenomen.

Het hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. In artikel 2.2 van het hoofdstuk Ruimte is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar van een recreatieve ontwikkeling in het buitengebied. De ladder voor duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing.

De Omgevingsverordening bevat -naast de regels in het hoofdstuk Ruimte- regels over diverse andere onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol.

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone van de Venloschol. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben.

Onderhavig planvoornemen ziet niet toe op het maken van een boorput, gesloten bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem. Verder worden ook geen ingrepen verricht of stoffen gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Daarnaast is het plangebied gelegen op circa 20.0 meter boven NAP. Het is dan ook niet aannemelijk dat door realisatie van onderhavig planvoornemen de grond beneden 5 meter boven NAP geroerd zal worden.

In paragraaf 2.4.6. zijn bepalingen opgenomen die betrekking op het onderdeel vrijetijdseconomie. Hierin wordt aangegeven dat een ruimtelijk plan dat voorziet in de toevoegen van vestigingsmogelijkheden van vrijetijdseconomie in overeenstemming dient te zijn met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL 2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014.

In de bestuursafspraken voor het onderdeel vrijetijdseconomie wordt onder andere benoemd dat de gemeenten en Provincie de kwaliteit van de verblijfsrecreatie langs 2 lijnen wil bevorderen, namelijk ten eerste door het toestaan van kwalitatief goede nieuwe plannen en uitbreidingen en ten tweede te voorzien in het saneren van kwalitatief slechte bedrijven c.q. intrekken van (niet meer gewenste) verblijfsrecreatieve bestemmingen.

Verder is van belang dat initiatieven voor uitbreiding of nieuwvestiging voorzien worden van een advies van de regionale werkgroep, deze ter instemming worden voorgelegd aan het PHO en dat bij ontwikkelingen groter dan 25% een regionale verevening plaatsvindt.

Onderhavig plan is besproken in de ambtelijke regionale werkgroep. Verder dient het plan voorgelegd te worden aan het PHO. Voorafgaande aan de vaststelling van onderhavig bestemmingplan zal er een akkoord vanuit het PHO moeten liggen.

Tenslotte is om de verordening opgenomen dat de mogelijkheid beschouwd moet worden om nieuwe activiteiten in monumentale gebouwen onder te brengen. In de directe omgeving liggen geen monumentale panden. Op grotere afstand (>200 meter) liggen enkele karakteristieke panden. Het is dus geen optie om de activiteiten hier onder te brengen. In de vooroverlegreactie van de provincie Limburg is aangegeven dat er wellicht mogelijkheden waren geweest aan de Hilkenbergweg 1. Deze locatie is recent verkocht. Hier is echter geen sprake van monumentale en of karakteristieke bebouwing. Tevens speelt er dat er buiten de woning er nauwelijks andere bebouwing aanwezig is. Hier is dus geen bestaande bebouwing aanwezig die voor verblijfsrecreatie in te herbenutten is.

Vanuit de omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.3.3 Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (POVI).

Onderhavig planvoornemen heeft geen relatie met de genoemde gewijzigde onderwerpen. Derhalve zullen de regels van deze nieuwe omgevingsverordening nagenoeg volledig (beleidsneutrale omzetting) overeenkomen

met de huidige regels uit de omgevingsverordening. Reeds in de voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat aan deze regels voldaan wordt.

In artikel 12.6 is een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het toevoegen van vestigingsmogelijkheden voor vrijetijdseconomie. Deze komt in essentie overeen met paragraaf 6.4 van het POL2014. In de vorige paragraaf is ingegaan op de wijze van totstandkoming van het plan en hoe het in de regio behandeld is (afstemming en instemming).

Tenslotte is onder artikel 2.19.1 van de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg een alinea opgenomen over het aspect Klimaatadaptatie. Deze alinea geeft aan dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving omvat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die getroffen worden risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of beperken. In ieder geval worden de volgende risico's betrokken:

1. Wateroverlast;
2. Overstroming;
3. Droogte;

Ad 1:

Ter plaatse is er gezien de hoogteligging geen sprake van wateroverlast of risico op wateroverlast. De locatie is in de omgeving gelegen op een hoger gebied tussen de lager gelegen gebieden rond de Maas en het "Schuitwater" (oude Maasarm). De kaarten uit de "Klimaat-effectatlas" laten voor het plangebied geen kans zien voor overstromingen.

Ad 2:

Zie ook punt 1. Gezien de hoogteligging van het terrein is er geen sprake van risico op overstroming, ook niet bij grotere stijgingen van water dan voorheen van toepassing.

Ad 3:

Gezien de hoger gelegen ligging van het terrein is het ook enigszins droogtegevoelig. Met de nu voorgenomen inrichting van het terrein is hier rekening mee gehouden. Het bestaande terrein is ingericht als een "parkachtige" omgeving. In periodes van droogte verdrogen de gazons. Het nieuwe terrein krijgt een veel meer natuurlijke uitstraling en inrichting. Dat uit zich onder meer in ~~de aanleg van een voedselbos~~, het ruim aanplanten van bomen en het zaaien van mengsels van diverse soorten bloemen en grassen. In een mengsel zijn diverse soorten aanwezig waarbij de ene soort beter tegen droogte kan dan de andere soort.

Door de nieuwe daken en wanden (deels) "groen" uit te voeren wordt de verdamping van water beperkt. Dat heeft een positief effect op de waterhuishouding.

Daarmee heeft initiatiefnemer in de bedrijfsvoering en inrichting van zijn bedrijf aandacht voor het aspect klimaat en wordt er voldaan aan de verantwoordingsplicht voor het aspect Klimaatadaptatie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplannen “Hilkensbergweg 5 Broekhuizen” en “Buitengebied Horst aan de Maas”

De locatie maakt onderdeel uit van een tweetal bestemmingsplannen. Het bestaande recreatieterrein valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan “Hilkensbergweg 5 Broekhuizen”. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 maart 2017. Het perceel heeft in dit plan de hoofdbestemming “Recreatie”. De groensingel rond het perceel heeft de bestemming “Natuur” gekregen. Daarnaast is aan het perceel de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” toegekend. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is een bouwvlak toegekend. Tevens gelden de functieaanduidingen “specifieke vorm van recreatie - 1”, “specifieke vorm van recreatie - 2”, “specifieke vorm van recreatie – zwemvijver toegestaan” en de gebiedsaanduidingen “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied”, “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol” en “overige zone - rivierdal”.

Het perceel wat aan het recreatieterrein wordt toegevoegd valt onder de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas” van de gemeente Horst aan de Maas, vastgesteld op 19 december 2017 en is daarin bestemd als ‘Agrarisch met waarden’. Tevens is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” van toepassing. Daarnaast kent de locatie de volgende gebieds- en functieaanduidingen.

- Gebiedsaanduiding: Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied
- Gebiedsaanduiding: Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – rivierdal

De als zodanig aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik.

Een klein deel van het perceel, circa 2.200 m², heeft de bestemming “Bedrijf”.

Het exploiteren van een recreatief bedrijf zoals beoogd is op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkelingen in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld.

3.4.2 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. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren beleid. De gemeente Horst aan de Maas heeft haar regie op de uitvoering van het ruimtelijk beleid vormgegeven in de Structuurvisie Horst aan de Maas. De structuurvisie is op 9 april 2013 vastgesteld. Een evaluatie van de structuurvisie is op 9 juli 2015 vastgesteld.

De structuurvisie biedt het kader voor de gemeente om uitspraken te doen over de wenselijkheid van (ruimtelijke) ontwikkelingen. Het gemeentelijke grondgebied is om die reden ingedeeld in diverse deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 5B “Agrarisch gebied rondom Lottum en Broekhuizen”.



Afbeelding 10: uitsnede kaart Structuurvisie Horst aan de Maas

Het planvoornemen valt onder de noemer: gebiedseigen Recreatie en Toerisme – verblijfsrecreatie. Voor vakantiewoningen blijkt er uit de structuurvisie in gebied 5B een meedenkende grondhouding (ja, mits). In de reactie op het gedane principeverzoek heeft de gemeente Horst aan de Maas de kaders geschept waaraan voldaan dient te worden. Deze luiden als volgt:

1. Voor de recreatiewoningen dient een afdracht gedaan te worden van € 140,- per m² aan nieuw gebouw. Hierbij wordt aangesloten bij de module toevoegen van een nieuwe woning in het buitengebied.
2. Voor de oppervlakte aan overige bebouwing en verhardingen dient er per m² in totaal 5 m² groen aangelegd te worden.

Onderhavig plan maakt de realisatie mogelijk van 20 nieuwe vakantiewoningen mogelijk met een oppervlak van 50 m² per stuk. Voor de toe te voegen vakantiewoningen dient daarom een afdracht gedaan te worden van € 140.000, -.

Verder maakt het plan de aanleg van het receptiegebouw met in pandige bedrijfswoning (150 m²) mogelijk, de parkeerplaatsen (937 m²), de paden van en naar de recreatiewoningen (910 m²), de verhardingen in het nieuwe bouwvlak (900 m²) en het legaliseren van 2 uitbreidingen van het bestaande bijgebouw welke zonder vergunning zijn gerealiseerd (130 m²). Het totaal komt daarmee op 3.027 m² aan nieuwe bebouwing en verhardingen (excl. vakantiewoningen). Op dit oppervlak is de 1: 5 regeling van toepassing. Dit leidt daarom tot de opgave om 15.135 m² aan nieuw groen aan te leggen.

Middels het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan is er invulling gegeven aan het GKM en de gemeentelijke structuurvisie. De bestemming “Groen” die wordt toegekend heeft een oppervlak van 25.033 m².

Dat is 9.898 m² meer dan op grond van de 1 op 5 regeling noodzakelijk. Conform de Structuurvisie wordt de aanleg van groen gewaardeerd met een bedrag van € 5,- per m². Het extra groen kan in mindering gebracht worden op de afdracht van € 140.000,-. De afdracht wordt daarmee teruggebracht tot een bedrag van € 90.510,-. Omdat er al afspraken gemaakt waren over de afdracht GKM voordat de Nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen in werking is getreden, is de overgangsregeling hier van toepassing.

Middels deze van inpassing van het terrein en de extra afdracht is een goede invulling gegeven aan de Structuurvisie Horst aan de Maas.

3.4.3 Visie (verblijfs)recreatie en Horeca Horst aan de Maas

De gemeenten Meerlo-Wansum, Horst aan de Maas en Broekhuizen zijn per 1 januari 2010 gefuseerd. Als gevolg daarvan is de geharmoniseerde visie (verblijfs)recreatie opgesteld. Deze visie is op 8 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bevat een toetsingskader voor vestiging van nieuwe als ook voor uitbreidingen van (dag)recreatieve initiatieven. De gemeente Horst aan de Maas wil zich met deze visie richten op een divers en kwalitatief hoogwaardig aanbod op het gebied van toerisme, recreatie en horeca. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn het verantwoord (door)ontwikkelen van bestaande recreatie- en horecabedrijven en nieuwe initiatieven moeten onderscheidend en vernieuwend zijn.

In de visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas wordt gesteld dat ‘onderscheidend’ gedefinieerd kan worden als gemiddeld hoog wordt gescoord op:

1. Het bieden van meer kwaliteit t.o.v. het bestaande gemeentelijke aanbod, zodat dit leidt tot het inzetten van een ander segment in de markt;
2. Verbreding van het product, met andere vormen van verblijfsrecreatie of dagrecreatie;
3. Seizoensverlenging en het aantrekken van nieuwe doelgroepen door meer ‘winterharde’ accommodaties, zoals gastenkamers (B&B), vakantieappartementen, groepsaccommodaties, etc. De nadruk ligt daarbij op in pandige voorzieningen;
4. Inbedding van een bijzonder thema in het product, marketing en activiteiten;
5. Inzetten op specifieke, voor Horst aan de Maas bij voorkeur nieuwe doelgroepen;
6. Landschappelijk onderscheid, bijvoorbeeld met een landgoed- of landschapscamping;
7. Verknoping van activiteiten samen met andere bedrijven, waaronder dagrecreatie.

Onderhavig planvoornemen behelst het exploiteren van in totaal 25 vakantiewoningen en 12 “gastenkamers” met bijbehorende voorzieningen. Het onderscheidend vermogen van onderhavig plan is met name het hoogwaardige karakter van de voorzieningen en de parkachtige omgeving waarin het gelegen is. Initiatiefnemers hebben zich de afgelopen jaren bewezen in de recreatieve markt. Gezien de bezetting van de voorzieningen en de gastenrecensies kan gesteld worden dat het om een succesvol initiatief gaat. De verdere ontwikkeling wordt in de lijn van “rust, ruimte en kwaliteit” voortgezet.

3.5 Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen zowel het Rijksbeleid, provinciaal beleid als ook het gemeentelijke beleid. Daarmee is het planvoornemen passend te noemen op basis van het momenteel geldende beleid.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Onderhavig planvoornemen bestaat er uit dat er op het aangekochte terrein de mogelijkheid wordt gecreëerd om 20 nieuwe vakantiewoningen te bouwen. De nieuwe woningen krijgen een oppervlak van maximaal 50 m² per woning. Het terrein wordt op basis van de gebiedsanalyse ingericht, waarbij de woningen geclusterd worden in een “schuurvorm” die aansluit op de omgeving. De woningen worden geclusterd in twee groepjes met daartussen een ruimte die ingericht wordt als een “rusttuin”.

Hieronder is een impressie weergegeven van de situering van de nieuwe vakantiewoningen op het terrein.



Afbeelding 11: impressie situering nieuwe vakantiewoningen in het vlak “verblijf” genaamd”.



Afbeelding 12: impressie uitvoering nieuwe gebouw.

Tussen de Hilkenbergweg en de nieuwe vakantiewoningen wordt een parkeerplaats aangelegd, deze biedt plaats aan 44 auto's en staan ten dienste van de nieuwe vakantiewoningen en het receptiegebouw. De gasten die een vakantiewoning geboekt hebben komen aan deze zijde het terrein binnen en kunnen hun auto hier parkeren. Na het inchecken in het receptiegebouw worden (met een golfkarretje) de koffers bij de auto opgehaald en worden de gasten naar hun huisje gebracht.

Geclusterd bij de nieuwe vakantiewoningen wordt een receptiegebouw gerealiseerd met een in pandige bedrijfswoning. Het receptiegebouw met in pandige bedrijfswoning zal een oppervlak krijgen van maximaal 150 m². Door het omvormen van het landhuis tot 12 "gastenkamers" is er op het perceel geen bedrijfswoning meer beschikbaar. Initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om tijdelijk in Broekhuizen te gaan wonen om de ontwikkeling van het bedrijf (gastenkamers) door te kunnen zetten. Ervaring is ondertussen dat het erg wenselijk/noodzakelijk is om in de nabijheid van de gasten te verblijven. Daarom zal er in het nieuwe receptiegebouw een in pandige bedrijfswoning gerealiseerd worden. Deze bedrijfswoning zal door initiatiefnemers en hun gezin bewoond gaan worden.

Verder wordt in de planregels opgenomen dat er in het landhuis in totaal 12 "gastenkamers" aanwezig mogen zijn. Deze zijn middels een omgevingsvergunning al mogelijk gemaakt en worden in dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd.

De bebouwing en verhardingen worden zoveel mogelijk geclusterd en opgenomen in het groen. De robuuste groenstructuur die als compensatie van de ontwikkeling wordt aangelegd zal dit borgen.



Afbeelding 13: impressie receptiegebouw met in pandige bedrijfswoning

Er worden diverse soorten van groen gerealiseerd, variërend van bloemrijke grassen, tot (vruchtdragende) bomen en struiken met sierwaarde. Door de variatie in soorten en maten komt dit ook de biodiversiteit te goede.

4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

In stedenbouwkundige zin zijn de huidige gebouwen in een “kamer” gelegen. De robuuste groensingel omsluit het terrein. Op het binnenterrein is er sprake van een parkachtige omgeving die de gasten veel ruimte biedt. Het toe te voegen terreindeel wordt in dezelfde lijn doorgezet. Langs de Hoogveldweg, tussen de schuur van de Hilkensbergweg 7 en de nieuwe woningen en aan de zuidwestzijde van het perceel wordt in ruime mate nieuw groen aangeplant waardoor deze in een nieuwe “kamer” komen te liggen.

4.3 Landschappelijke inpassing

Voor de nieuwe ontwikkelingen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 1. Daarmee is gegarandeerd dat de veranderingen die plaatsvinden binnen het plangebied op een passende wijze onderdeel uit zullen maken van het omringende landschap. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling en tevens als zodanig vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

Met de wijze van inpassing is aansluiting gezocht bij het Landschapskader Noord- en Midden Limburg. Volgens dit kader is de locatie gelegen in een waardevol rivierdallandschap. Hierin wordt het doel benoemd om de herkenbaarheid te vergroten van de verschillende onderdelen van het landschap. Voorbeelden die benoemd worden zijn het herkenbaar maken van de steilranden van de terrassen, het ontwikkelen van de oude Maasmeanders, ruimte geven aan water en oude bouwlanden herkenbaar laten door karakteristiek openheid.

De inrichting van het terrein en de uitvoering van de bebouwing is gebaseerd op de uitgevoerde gebiedsanalyse (bijlage 1: Gebiedsanalyse en ontwerp d.d. 18 september 2024). Hierbij is ervoor gekozen om vanuit de Hoogveldweg een “oprijlaan” te realiseren richting het receptiegebouw/bedrijfswoning met daarachter het nieuwe gebouw. Daarmee wordt aangesloten op de in de omgeving veel voorkomende karakteristiek van de “boerderij met achterliggende stallen”.

Daarnaast is er voor gekozen om langs de Hoogveldweg een wadi te creëren (ingezaaid met bloemenmengsel) om hier ook meer openheid te houden. Dit sluit aan bij de gebiedskarakteristiek.

Daarnaast wordt er in het plan rekening gehouden met water door al het water op eigen terrein op te kunnen vangen in natuurlijk ogende wadi's. Door deze aan te leggen met flauwe taluds en in te zaaien met mengsels van bloemen en kruiden hebben deze een waarde, zowel voor natuur, als voor de recreant.

In afbeelding 14 zijn de landschappelijke inpassingsmaatregelen schetsmatig weergegeven, in bijlage 1 (Gebiedsanalyse en ontwerp d.d. 21 oktober 2024) wordt het beplantingsplan nader toegelicht.



Afbeelding 14. Schetsmatige weergave landschappelijke inpassing

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Bij de wijziging van een bestemming van een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met diverse sectorale aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor onder andere de aspecten kabels, leidingen en straalpaden, geurhinder en veehouderijen, ecologie, waterhuishouding, landschappelijke inpassing, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de verandering van het bouwvlak en het beoogde gebruik daarvan dient te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit van het nieuwe perceel, alwaar de nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd.

In dat kader is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

Het aspect bodem- en grondwaterkwaliteit vormt geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.2.2 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Een recreatieterrein is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Middels onderhavig plan wordt de realisatie van een nieuwe (bedrijfswoning) mogelijk gemaakt. Dit is te beschouwen als een geluidgevoelig object. Om te bepalen of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3).

Uit dit onderzoek blijkt dat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening de beoogde ontwikkeling akoestisch gezien inpasbaar is. Het recreatiepark leidt niet tot aantasting van het woon-/leefklimaat bij omliggende woningen. Daarnaast doet de nieuw beoogde bedrijfswoning geen inbreuk op de geluidruimte van omliggende bedrijven, en is een goed woon-/leefklimaat bij de bedrijfswoning gewaarborgd.

Een acceptabel woon- en leefklimaat in de omgeving is zowel bij de nieuwe bedrijfswoning als bij omliggende woningen van derden gewaarborgd.

In het kader van de Wet geluidhinder wordt geconcludeerd dat bij de nieuw beoogde bedrijfswoning voor alle omliggende zoneplichtige geluidbronnen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit het onderzoek volgt dat de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt alleszins inpasbaar is in de lokale omgeving.

Het aspect geluid vormt derhalve geen beperking voor onderhavig initiatief.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Effect op luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een ontwikkeling ervoor zorgt dat de concentratie PM₁₀ of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

De Regeling NIBM van het Ministerie van VROM stelt regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een toename van het aantal vervoersbewegingen van en naar het plangebied. In totaal worden de volgende verkeersbewegingen verwacht, hierbij is uitgegaan van een worstcase scenario. Dat wil zeggen dat de locatie volledig bezet is en op een willekeurige dag in het jaar alle bewegingen van en naar de locatie plaats kunnen vinden. In de praktijk zijn er op een gemiddelde dag veel minder bewegingen.

- Privé: 6 verkeersbewegingen per dag (3x in en uit)
- Halen en/of brengen van goederen t.b.v. recreietak: 2 vrachtbewegingen per dag (1x in en uit)
- Personeel recreatie: 10 verkeersbewegingen per dag (5x in en uit)
- Bezoekers vakantiehuisjes: 50 verkeersbewegingen per dag (25x in en uit)
- Bezoekers gastenkamers: 20 verkeersbewegingen per dag (10x in en uit)
- Overige bezoekers (workshops e.d.): 20 verkeersbewegingen per dag (10x in en uit)

Zoals aangegeven is bovenstaande is uitgegaan van een worstcasescenario. Er namelijk uitgegaan van een 100% bezetting van de accommodaties. Verder zijn ook de bestaande verkeersbewegingen in de berekening meegenomen, terwijl deze in de huidige situatie ook al plaatsvinden. In totaal komen bovenstaande verkeersbewegingen uit op 108 extra verkeersbewegingen per dag, waarvan circa 2% vrachtverkeer. 108 extra verkeersbewegingen in een woongebied (ook om uit te gaan van een worstcasescenario) betreft een weekdaggemiddeld van $108 \times 0,9 = 97$ extra verkeersbewegingen.

Deze extra verkeersgeneratie is ingevoerd in de NIBM-Tool, zoals opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu en Kenniscentrum Infomil. Hieruit blijkt dat nader onderzoek naar de invloed van onderhavig planvoornemen op de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		108
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 15. Berekening NIBM-Tool

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM_{2,5} ter plaatse 8.3 µg/m³, de concentratie PM₁₀ ter plaatse 14.8 µg/m³ en de concentratie NO₂ 10.8 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} gesteld op 25 µg/m³ en voor PM₁₀ op 40 µg/m³. Voor NO₂ is de jaargemiddelde grenswaarde eveneens gesteld op 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

5.2.4 Geur

Individuele geurbelasting

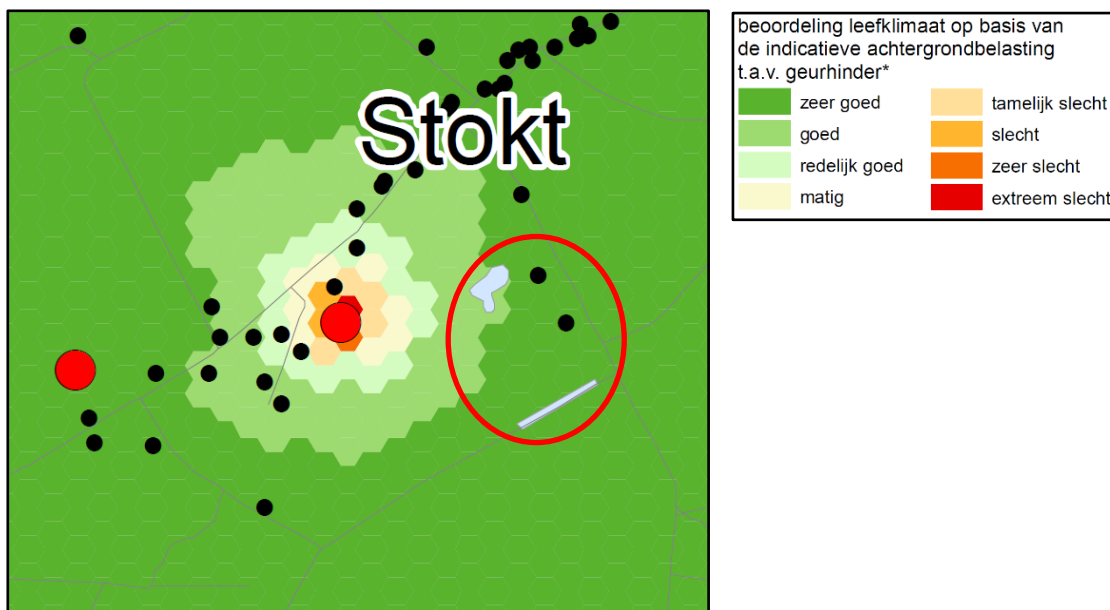
Het project zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe nabijheid (500 meter van het plangebied) is sprake van een tweetal veehouderijen waar een vergunning verleend is voor het houden van dieren. Bedrijven op nog grotere afstand hebben nauwelijks nog effect op het plangebied. Op de locatie Horsterweg 19 is een vergunning verleend voor het houden van vleesstieren, schapen, zoogkoeien en paarden. Voor paarden en zoogkoeien geldt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een aan te houden afstand van 50 meter. Aan de afstand wordt ruimschoots voldaan. Voor vleesstieren en schapen is een geuremissienorm vastgesteld. Middels het programma V-stacks vergunning kan bepaald worden wat de

geurbelasting ter plaatse van gevoelige objecten is. Deze berekening is uitgevoerd (bijlage 4). Uit de geurberekeningen blijkt ter plaatse van de vergroting van het plangebied een geurbelasting variërend van 0.1 tot 0.2 odeur units (o.u.), uitgaande van een worst-case scenario. Dit worst-case scenario houdt in dat er in de berekening vanuit is gegaan dat alle geur vrijkomt op de rand van het bouwvlak van de veehouderij dat het dichtst bij het plangebied ligt. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is een maximale belasting van 14 o.u. toelaatbaar. Op 7 november 2024 is de Verordening geurhinder veehouderij 2024 gemeente Horst aan de Maas in werking getreden. Strikt gezien hoeft er niet aan deze verordening getoetst te worden aangezien het ontwerpplan voorafgaande aan de nieuwe geurverordening ter inzage heeft gelegen. In de geurverordening zijn de maximale geurnormen aangescherpt. Voor het buitengebied geldt een maximale geurbelasting van 7.0 o.u. Geconcludeerd kan worden dat er ruimschoots aan de geurnormen voldaan wordt, zowel aan de wettelijke als de gemeentelijke normen.

Op de Horsterweg 23 is een vleesvarkenshouderij gevestigd. Voor varkens is een geuremissienorm vastgesteld. Middels het programma V-stacks vergunning kan berekend worden wat de geurbelasting ter plaatse van gevoelige objecten is. Deze berekening is uitgevoerd (bijlage 4). Uit de berekeningen blijkt ter plaatse van de vergroting van het plangebied een geurbelasting variërend van 1.5 tot 5.6 o.u., uitgaande van een worst-case scenario. Dit worst-case scenario houdt in dat er in de berekening vanuit is gegaan dat alle geur vrijkomt op de rand van het bouwvlak van de veehouderij dat het dichtst bij het plangebied ligt. In werkelijkheid liggen de emissiepunten ruim 80 meter verder weg. Op basis van de Wgv is in het buitengebied een maximale geurbelasting van 14.0 o.u. toegestaan. Er wordt daarmee aan zowel de landelijke norm voldaan als de norm uit de nieuwe gemeentelijke verordening. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders op het gebied van geur. Ook zal het initiatief niet leiden tot beperkingen voor omliggende bedrijven.

Cumulatieve geurbelasting

De 'Gebiedsvisie Wet Geurhinder en Veehouderij' van de gemeente Horst aan de Maas behorende bij de geurverordening 2020 van de gemeente Horst aan de Maas heeft betrekking op de het gehele gemeentelijke grondgebied. Daarmee is een actueel inzicht verkregen in de geurbelasting uit stallen van veehouderijen in – en nabij – de gemeente Horst aan de Maas. Onderdeel van de gebiedsvisie zijn een aantal kaarten die inzicht geven in het aantal en soort agrarische bedrijven binnen, en net buiten, de gemeente en de geurcontouren die bij deze bedrijven behoren. Daarmee kan een snelle eerste beoordeling van de geurbelasting ter plaatse van het plangebied plaatsvinden. In afbeelding 9 is een uitsnede van de kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder' weergegeven. Het plangebied is daarbij gelegen binnen een leefklimaat dat beoordeeld wordt als 'goed' tot 'zeer goed'. De cumulatieve geurbelasting vanuit omliggende bedrijven op het recreatieterrein vormt dus geen beperking.



Afbeelding 16. Uitsnede kaart indicatieve achtergrondbelasting

De ‘Gebiedsvisie Wet Geurhinder en Veehouderij’ van de gemeente Horst aan de Maas behorende bij de geurverordening 2024 van de gemeente Horst aan de Maas heeft betrekking op de het gehele gemeentelijke grondgebied. Daarmee is een actueel inzicht verkregen in de geurbelasting uit stallen van veehouderijen in – en nabij – de gemeente Horst aan de Maas. Onderdeel van de gebiedsvisie zijn een aantal kaarten die inzicht geven in het aantal en soort agrarische bedrijven binnen, en net buiten, de gemeente en de geurcontouren die bij deze bedrijven behoren. Daarmee kan een snelle eerste beoordeling van de geurbelasting ter plaatse van het plangebied plaatsvinden. In afbeelding 9 is een uitsnede van de kaart ‘Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder’ weergegeven. Het plangebied is daarbij gelegen binnen een leefklimaat dat beoordeeld wordt als ‘goed’ tot ‘zeer goed’. Het aspect geur vormt dan ook geen beperking op onderhavig planvoornemen.

5.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende bebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder zoveel mogelijk voorkomen. Indien gevoelige objecten worden gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied).

Bedrijf Hilkenbergweg 7

Het bedrijf aan de Hilkenbergweg 7 is bestemd als "Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf". Volgens de planregels is hier een agrarisch hulpbedrijf toegestaan zonder verdere specificatie van de bedrijfsactiviteiten. Op basis van de indicatieve bedrijvenlijst van de VNG valt dit type bedrijf (SBI code 016) maximaal in de categorie 3.1. Op de locatie is een volgens de gebruiker van het pand een bedrijf gevestigd dat aardappelen verpakt in klein verpakkingen (geen bewerking en/of verwerking aardappelen).

In de categorie 3.1, waaronder agrarische hulpbedrijven vallen, gelden de volgende richtafstanden:

Geur: 30 meter
Stof: 10 meter
Geluid: 50 meter
Gevaar: 10 meter

Aan de richtafstanden wordt voldaan.

Overige bedrijvigheid

Overige bedrijven liggen op veel grotere afstand. De milieuruimte van bestaande andere bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de aan te houden afstanden.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Feitelijke afstand tussen bestemmingsvlakken	Richtafstand VNG 'rustig buitengebied'			
				geur	stof	geluid	gevaar
Kwekerij	Stokterweg 8a	011, 012, 013	464	10	10	30	10
Paardenhouderij	Horsterweg 21a	0143	220	50	30	30	0
Varkenshouderij	Horsterweg 23	0146	223	200	30	50	0
Kwekerij	Oude Vonkelseweg 3	011, 012, 013	262	10	10	30	10

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Hieruit blijkt dat aan alle richtafstanden voldaan wordt. Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering de andere bedrijven geen beperkingen opleveren door het uitbreiden van het bouwvlak. Anderzijds worden door de bestemmingswijziging deze andere bedrijven en nabijgelegen woningen niet in hun bedrijfsvoeringen c.q. activiteiten beperkt.

5.2.6 Externe veiligheid

Het algemene beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor (beperkte) kwetsbare objecten vanwege: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichting (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.

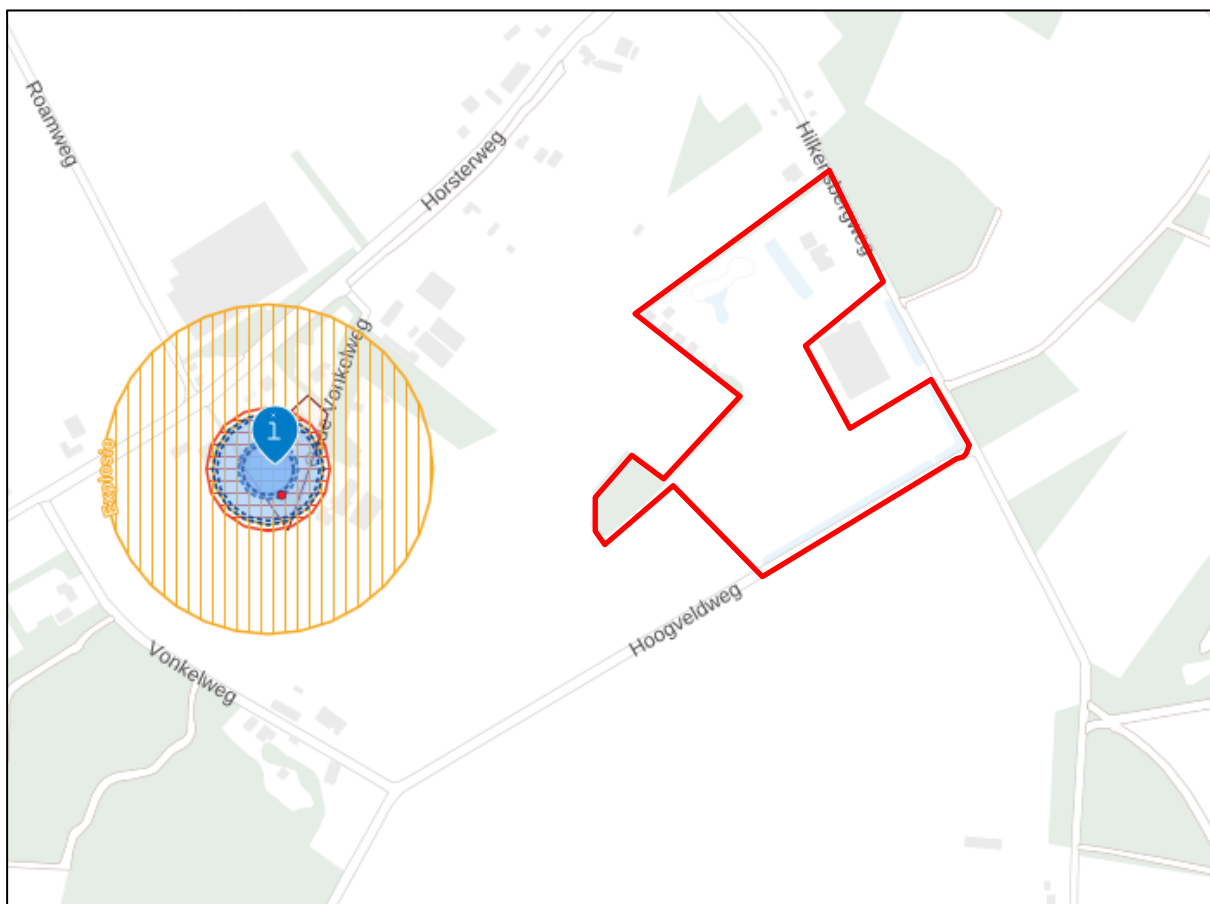
Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht.

Op basis van de risicokaart zoals opgenomen in de Atlas Leefomgeving kan geconcludeerd worden dat er geen relevante risico's in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het meest dichtbij het plangebied gelegen risico betreft een propaantank die is gelegen op de locatie Oude Vonkelseweg 4. De risicocontour van deze tank reikt niet tot het plangebied.



Afbeelding 17. Uitsnede kaart risicokaart uit de "Atlas leefomgeving" (plangebied rood omlijnd)

Algemene conclusie luidt dat het aspect externe veiligheid geen belemmerende factor is voor onderhavig initiatief.

5.2.7 M.e.r.-beoordeling

Omdat de activiteit van het beoogde plan wel wordt genoemd in een van de categorieën in onderdeel D10 van de bijlage van het Besluit m.e.r., maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Daarbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese richtlijn mer.

Gemeenten en provincies moeten nu dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Die beoordeling is vormvrij. Aangezien deze toelichting uitgebreid ingaat op de mogelijke effecten van dit plan, wordt bij deze het verzoek gedaan om de toelichting te beschouwen als de vormvrije m.e.r.

Op deze vormvrije m.e.r. dient door de gemeente Horst aan de Maas een besluit genomen te worden, waarin gemotiveerd wordt of het al dan niet noodzakelijk is om een m.e.r. op te stellen.

Deze criteria om een beoordeling uit te kunnen voeren betreffen:

- De kenmerken van de activiteit (onder andere omvang en cumulatie).
- De plaats waar de activiteit wordt verricht (de kenmerken van het plangebied in relatie met de kwetsbaarheid van de omgeving).
- De kenmerken van de gevolgen van de activiteit (mogelijke effecten van de activiteit, o.a. bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Kenmerken van het project

De kenmerken van het plan zijn beschreven in hoofdstuk 4 van onderhavig plan. Het gaat om de ontwikkeling van een recreatieve activiteit op een perceel met een omvang van 5.93 hectare. Een groot deel van het terrein heeft of krijgt de bestemming “Groen” of “Natuur”. Er is geen sprake van cumulatie met andere plannen of projecten. De plaats waar de activiteiten worden verricht is eveneens omschreven in hoofdstuk 4. De kenmerken van het plangebied in relatie tot de kwetsbaarheid van de omgeving zijn als volgt te omschrijven: het gaat hier om een ontwikkeling van een recreatieve ontwikkeling op een bestaande locatie. Het terrein is hiervoor reeds ingericht. Op dit moment zijn er op het terrein fysiek 5 vakantiewoningen aanwezig. Er worden 20 nieuwe vakantiewoningen gerealiseerd. Het totaal komt daarmee op 25 vakantiewoningen en 12 gastenkamers.

Het gebruik van omliggende percelen bestaat uit agrarisch grondgebruik. Kwetsbaarheid zou zich kunnen vertalen in de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied. Door de aard en omvang van de activiteiten is het uit te sluiten dat het grondwater vervuild wordt. Daarbuiten zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan de Hilkenbergweg 5 te Broekhuizen. De Hilkenbergweg is gelegen in het buitengebied. Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000-gebied of een verbindingszone binnen het Nederlands Natuurnetwerk. De locatie is van oudsher in gebruik als sportpark. Daarna is de locatie omgevormd tot een agrarisch bedrijf. Sinds enkele jaren vinden er op het bestaande bedrijf recreatieve activiteiten plaats. Op het toe te voegen perceel hebben tot op heden agrarische activiteiten plaatsgevonden.

Kenmerken van de potentiële gevolgen

Het project ziet toe op het doorontwikkelen van een recreatief bedrijf. Het perceel wat aan het recreatieterrein wordt toegevoegd heeft momenteel een agrarisch bestemming. Een klein deel van het toe te voegen terrein heeft de bestemming “Bedrijf-Agrarisch verwant”. Te verwachten effecten hangen samen met veranderingen ten aanzien van stikstofdepositie op Natura2000 gebieden, verkeer/geluid, luchtkwaliteit en waterhuishouding. Al deze aspecten worden in hoofdstuk 5 van onderhavig bestemmingsplan behandeld. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten naar voren gekomen die een belemmering kunnen opleveren voor onderhavig initiatief.

Gezien de omvang van het plan en de geringe effecten daarvan kan gesteld worden dat op basis van de vormvrije m.e.r. geen MER noodzakelijk is.

5.2.8 Spuitzones

Voor wat betreft het spuiten van gewassen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6). Dit brengt echter niet reeds met zich dat een kortere afstand niet redelijk zou kunnen zijn.

Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsvlak met de bestemming “Recreatie” van vorm gewijzigd. Daarmee wordt in het nieuwe bestemmingsvlak “Recreatie” voldaan aan de richtafstand van 50

meter. Verder is op de bestemming “Groen” en op de bestemming “Verkeer” een gebiedsaanduiding “milieuzone – driftzone” opgenomen. Deze aanduiding sluit het gebruik van gronden uit voor nieuwe driftgevoelige functies. Middels het bovenstaande is tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

Spuitzones vormen daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Horst aan de Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.3.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, de Omgevingsverordening Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterbeleid in het provinciaal beleid sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

5.3.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen oppervlaktewateren gelegen. Ten westen van de locatie ligt op ongeveer 1.500 meter het “Schuitwater”. Ten oosten ligt op een afstand van ongeveer 1.200 meter de Maas.

Blijkens de kaart ‘Grondwateronttrekkingen’ maakt het plangebied en omgeving onderdeel uit van de Venloschol. De Venloschol is als boringsvrije zone aangewezen, aangezien diepe boringen de natuurlijke

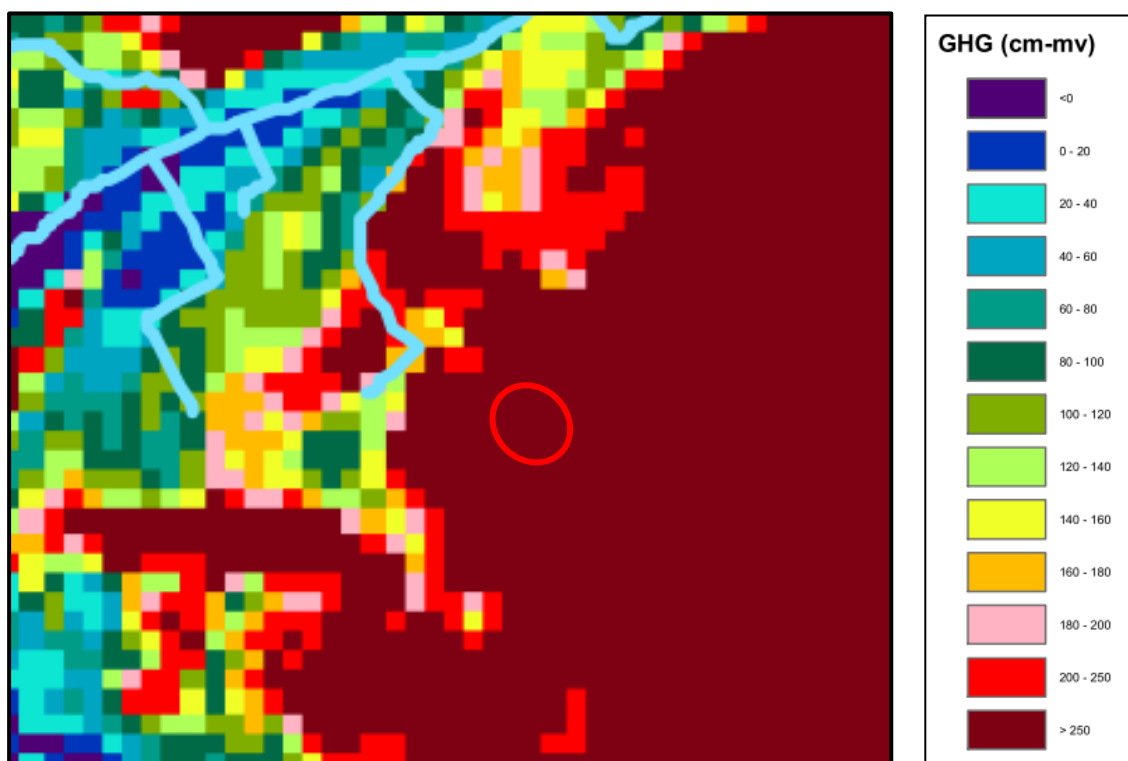
geologische bescherming kunnen aantasten. In de Venloschol worden alleen (nieuwe) diepe onttrekkingen voor menselijke consumptie via vergunningverlening toegestaan. Met de realisatie van het plan zijn dergelijke diepe onttrekkingen niet aan de orde.

Volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de locatie gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

De bodem in het plangebied is historisch gezien vlak (gebruik als sportvelden in het verleden). Voorafgaande aan de inrichting van het bestaande recreatieterrein zijn er door initiatiefnemer heuvels en glooiingen aangebracht.

De maaiveldhoogte ligt globaal gezien op 20,0 meter +NAP. De bodem in het plangebied bestaat uit zwarte enkeerdgronden, bestaande uit zand. Enkeerdgronden zijn zandige gronden met een humusrijke (zwarte) bovenlaag. De zwarte bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking.

Ter plaatse van het plangebied geldt grondwatertrap VII dit komt overeen met een redelijk diep grondwaterregime, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand groter is dan 0,8 meter onder maaiveld is gelegen en de gemiddeld laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 meter. Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand in elk geval op meer dan 2.5 m-mv is gelegen.



Afbeelding 18. Uitsnede kaart GHG Nieuw Limburgs Peil

Enkeerdgronden kennen over het algemeen een redelijk goede doorlatendheid. Conform de doorlatendheidskaarten van Waterschap Peel en Maasvallei bestaan ter plaatse goede infiltratie-eigenschappen (0,75 tot 1,5 m/dag).

De bestaande vakantiewoningen en gastenkamers zijn aangesloten op de gemeentelijke riolering.

5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Het hemelwater afkomstig van het nieuwe receptiegebouw met inpandige bedrijfswoning en het hemelwater van de nieuwe parkeerplaatsen zal ter plaatse infiltreren in een tweetal nieuw aan te leggen wadi's. Een daarvan komt parallel te liggen aan de Hoogveldweg, hierop wordt het hemelwater van de parkeerplaats en het receptiegebouw/woning opgevangen. De wadi langs de Hoogveldweg krijgt een lengte van 100 meter, een gemiddelde breedte van 18 meter en een diepte van gemiddeld 50 cm (maximaal 1 meter). Deze wordt voorzien van flauwe taluds (1:3) en ingezaaid met een bloemenmengsel zodat deze ook een natuurlijke waarde heeft. De inhoud komt uit op 812 m³. Het oppervlak van het receptiegebouw/woning (150 m²) en het parkeerterrein (1.423 m²) bedraagt gezamenlijk 1.573 m². Bij een dimensionering van T=100 oftewel 100 mm neerslag dient de inhoud 157 m³ te bedragen. Hieraan voldoet de hierboven omschreven dimensionering.

De wadi aan de westelijke zijde krijgt een lengte van 36 meter, een gemiddelde breedte van 32 meter en een gemiddelde diepte van 50 cm (maximale diepte 1 meter). Hierin wordt het hemelwater van de nieuwe vakantiewoningen (1.000 m²) en de aansluitende verhardingen (1.440 m²) opgevangen. De wadi wordt voorzien van flauwe taluds (1:3) en ingezaaid met een bloemenmengsel zodat deze ook een natuurlijke waarde heeft. De inhoud komt uit op 526 m³. Bij een dimensionering van T=100 oftewel 100 mm neerslag dient de inhoud 244 m³ te bedragen. Hieraan voldoet de hierboven omschreven dimensionering ruimschoots.

Het hemelwater afkomstig van de paden door het park zal op het perceel zelf infiltreren, zonder tussenkomst van infiltratievoorziening. Het terrein is hier gezien de ruime opzet en de samenstelling van de bodem geschikt voor.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zullen de 20 nieuwe vakantiewoningen en het receptiegebouw/bedrijfswoning worden aangekoppeld op de een nieuw aan te leggen rioleringsaansluiting. Gedurende de bestemmingsplanprocedure zal er een nieuwe aansluiting op de riolering aangevraagd worden. Ter plaatse is een persriolering gelegen. Gezien de hoeveelheid afvalwater die op het terrein kan vrijkomen wordt er een bufferput aangelegd waaruit vertraagd op de riolering geloosd kan worden. Hiermee wordt voorkomen dat de riolering overbelast wordt met piekafvoeren.

Bij een volledige bezetting van de nieuwe vakantiewoningen zijn er in totaal ca. 100 extra personen aanwezig (20 x 5 personen). Daarbij opgeteld worden de 4 bewoners van de nieuwe bedrijfswoning. Volgens het CBS wordt er per inwoner ongeveer 300 liter afvalwater per dag geloosd (inclusief afvalwater van bedrijven en hemelwater). Bij 104 personen ontstaat er dan maximaal 31 m³ afvalwater per dag. Verder wordt het hemelwater van de daken en verhardingen **niet** geloosd op het riool.

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.

Concluderend kan gesteld worden dat door de ontwikkeling geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.4 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de directe nabijheid van het plangebied. Ten aanzien van de nabijgelegen buisleidingen is in paragraaf 5.2.6 reeds een motivatie gegeven.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied, anders dan reeds in paragraaf 5.2.6 benoemd, geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.5 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Bij elke ontwikkeling dienen de effecten van de beoogde ontwikkelingen op het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten onderzocht te worden.

De gronden die van bestemming wijzigen zijn momenteel in gebruik als landbouwgrond. Ter plaatse is geen bebouwing aanwezig die kan dienen als schuil- en/of verblijfplaats van beschermde diersoorten. Gezien het intensieve gebruik van de gronden in de huidige situatie valt het niet te verwachten dat ter plaatse van de uitbreiding van het bestemmingsvlak beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig zijn. Volledigheidshalve is er een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd (bijlage 5). Hieruit blijkt dat verwacht wordt dat het plan geen effecten heeft op Natura2000, waarbij wordt geadviseerd om de mogelijke effecten voor wat betreft stikstof inzichtelijk te maken. Dit vindt plaats in onderstaande alinea.

Voor wat betreft vogels wordt gesteld dat deze mogelijk voorkomen in de bestaande opgaande beplanting. Het gaat om soorten waarvan het nest niet jaarrond of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Over vleermuizen wordt gemeld dat de houtsingel die de percelen scheidt, mogelijk fungeert als vaste vliegroute en/of foerageergebied voor vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke LED buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017). Daarnaast is het voor vleermuizen aan te bevelen inlandse loofboomsoorten waar mogelijk te behouden en aan te planten (zij vormen een geschikte voedselbron voor insecten, die op hun beurt weer als voedsel voor vleermuizen kunnen dienen).

Tenslotte wordt over algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën gesteld dat deze mogelijk in het plangebied voorkomen, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Bij de verdere planuitwerking wordt er rekening gehouden met de in de quickscan uitgebrachte adviezen en tips. Het onderdeel flora en fauna vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Natura2000

Binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied ligt 1 Natura2000-gebied, te weten de Maasduinen op 1,8 kilometer. Andere gebieden liggen op veel grotere afstand. De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen. Gezien de forse onderlinge afstand heeft het planvoornemen geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc.) voor de Natura2000-gebieden. Wel kan het bedrijf schadelijke effecten veroorzaken in de vorm van stikstofdepositie. Derhalve is een beoordeling en berekening van de stikstofdepositie gemaakt voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, zie bijlage 6. Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan gesteld worden dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase ter plaatse van Natura2000 gebieden geen grotere effecten optreden dan in de referentiesituatie. Gezien de uitspraak van Raad van de State in de Rendac-zaak kan deze ontwikkeling niet meer beschouwd worden als intern salderen. Derhalve zal er separaat bij de Provincie Limburg een vergunning aangevraagd worden voor de Natura2000 activiteit.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen beperking voor onderhavig initiatief.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de Provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het POL2014 is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

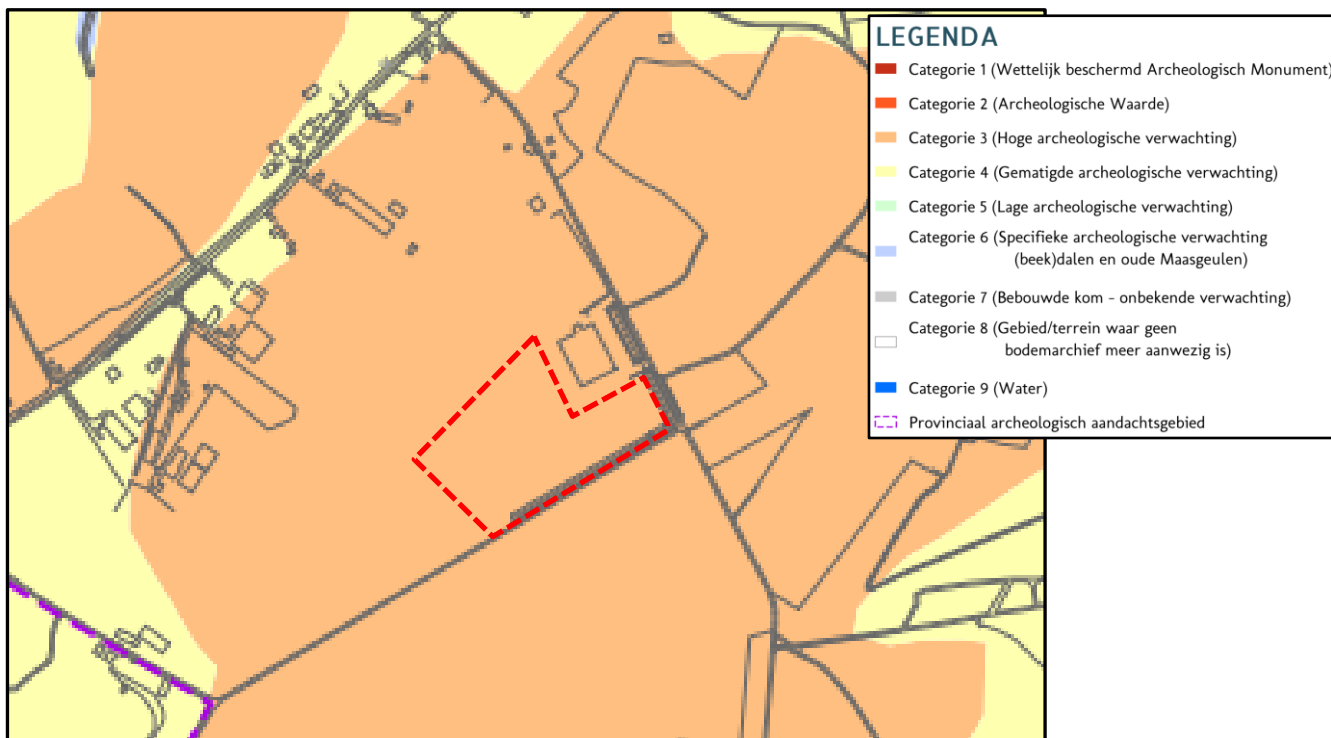
Conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is de Hilkenbergweg aangeduid als een “weg ouder dan 1806” en het perceel is in een gebied gelegen dat wordt aangeduid als “enkeerdgrond, veld - bouwland”. Ter plaatse van de Hilkenbergweg vinden er geen wijzigingen plaats, de weg of de ligging daarvan wordt tenslotte niet gewijzigd.

Met de toekomstige bouw en gebruik van het perceel gaan derhalve geen cultuurhistorische waarden verloren.

5.6.2 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Horst aan de Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische waardenkaart ontwikkeld. Conform deze waardenkaart is het plangebied deels gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting.



Afbeelding 19. Uitsnede archeologische waardenkaart (toevoeging recreatieterrein rood omlijnd)

Aan deze archeologische verwachtingswaardes zijn de volgende ondergrenzen gesteld: 50 cm diepte en 500 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 50 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 50 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 500 m² bedraagt.

Omdat de verstoring groter zal zijn dan 500 m² is er ter plaatse een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy (bijlage 7). Uit dit rapport blijkt dat de bodem ter plaatse van het toe te voegen terrein dusdanig verstoord is dat geadviseerd wordt om het terrein vrij te geven. Op dit deel van het terrein is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" daarom niet meer opgenomen. Op het deel van het bestaande terrein dat onderzocht is zijn nog mogelijk waarden te verwachten. Hier is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" in stand gelaten. Mochten hier bodemverstoringen plaatsvinden groter dan 500 m² dan zal er vervolgonderzoek uitgevoerd moeten worden.

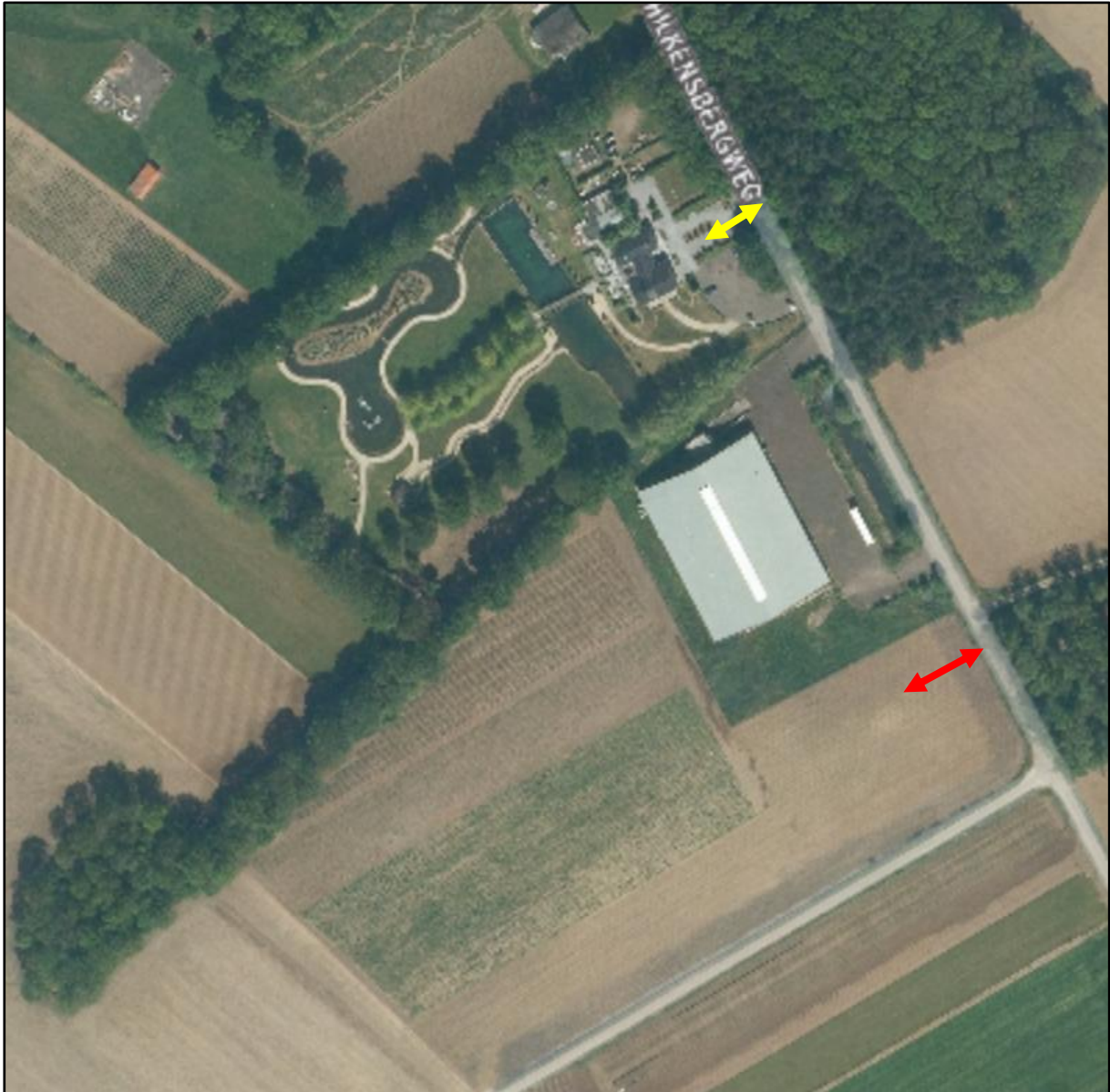
Het aspect archeologie vormt derhalve geen beperking voor onderhavig initiatief.

5.8 Verkeer en parkeren

Het plangebied blijft ontsloten via de Hilkenbergweg. Ter plaatse van het nieuwe receptiegebouw wordt een nieuwe inrit gemaakt. Hiervoor zal tijdig bij de gemeente Horst aan de Maas een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Door het maken van 2 inritten vindt er een scheiding plaats van gasten.

De noordelijke inrit (gele pijl in onderstaande afbeelding) wordt gebruikt door de gasten van de "gastenkamers" en het personeel. Deze parkeerplaats ligt op korte afstand van het gebouw waarin de gastenkamers zich bevinden. Deze afstand is goed beloopbaar.

De zuidelijke inrit en parkeerplaats (rode pijl in onderstaande afbeelding) wordt gebruikt ten behoeve van de 25 vakantiehuisjes. Gasten die een huisje geboekt hebben lopen vanuit de parkeerplaats naar het nieuwe receptiegebouw waar ze ontvangen worden. Na het inchecken worden de gasten met een golfkarretje naar hun huisjes gebracht vanwege de grotere afstanden die overbrugt moeten worden.



Afbeelding 20: bestaande inrit (gele pijl) en toe te voegen inrit (rode pijl)

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen kan de parkeerbehoefte bepaald worden. Voor de 12 gastenkamers kan aangesloten worden bij de norm van 12,6 parkeerplaatsen per 10 kamers, in totaal 15 parkeerplaatsen. Voor de 25 vakantiewoningen kan aangesloten worden op de norm voor een bungalowpark met een behoefte van 2.1 parkeerplaats per bungalow, zijnde een parkeerbehoefte van 53 parkeerplaatsen. Voor een nieuwe (bedrijfs)woning in het buitengebied geldt een norm van 2 parkeerplaatsen. In totaal komt de parkeerbehoefte uit op 71 parkeerplaatsen. Op de bestaande parkeerplaats is plek voor ca. 32 auto's. De nieuwe parkeerplaats krijgt aan capaciteit van 44 parkeerplaatsen. Daarmee zijn er op het terrein 76 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarmee wordt er voldaan aan de gemeentelijke Nota parkeernormen.

5.9 Duurzaamheid

Initiatiefnemer heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Het streven is dan ook om het recreatieterrein en de bijbehorende gebouwen op een zo duurzaam mogelijke manier in te richten. Op het nieuwe receptiegebouw met in pandige bedrijfswoning zullen zonnepanelen geplaatst worden. Deze zonnepanelen zullen onder andere de stroom leveren voor de warmtepomp die gebruikt zal worden voor de warmwatervoorzieningen en het verwarmen van de vakantiewoningen.

Verder wordt er energiezuinige LED verlichting toegepast, worden er bewegingsmelders geplaatst zodat de verlichting niet onnodig lang blijft branden als er geen activiteit in een ruimte is en wordt er warmte teruggewonnen uit de ventilatiesystemen.

Op het gebied van water worden er waterbesparende kranen en douches toegepast en wordt een deel van het hemelwater opgevangen en hergebruikt.

In de bouw zal (deels) gebruik worden gemaakt van gerecycleerde materialen en natuurlijke materialen, wordt er een bovengemiddelde isolatie toegepast in de gebouwen en worden er waar mogelijk groene daken en wanden toegepast voor een betere isolatie en voor een betere biodiversiteit.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten verbonden aan het bestemmingsplan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer over ambtelijke apparaatskosten, planschade en landschappelijke inpassing, zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Horst aan de Maas zal het initiatief kostenneutraal verlopen.

6.2 Handhaving

Sinds 1 april 2005 werkt de gemeente Horst aan de Maas samen met de gemeente Venray als het gaat om handhaving. Onder deze samenwerking valt niet alleen de uitvoering, maar ook alle juridische, administratieve en beleidsmatige ondersteuning. In 2012 is het eerste integraal handhavingsbeleid in werking getreden. Inmiddels is het Beleidsplan VTH Horst aan de Maas 2017-2020 in werking getreden.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie: de gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid, waarbij preventief belang voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijk handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/zij verdient.

In dit integrale handhavingsbeleid is één van de speerpunten hoe in de economische situatie van de afgelopen jaren met minder middelen net zo veel of meer aan handhaving gedaan kan worden. In dit kader zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid;
 2. preventie gaat boven repressie;
 3. draagvlak creëren;
 4. servicegericht handelen, en
 5. alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.
-
1. "Appelleren aan eigen verantwoordelijkheid" wil zeggen dat de verantwoordelijkheid bij de burgers, bedrijven en instellingen terecht komt, dit is ten slotte ook waar hij thuishoort. Dit vergt wel een bepaald vertrouwen van de gemeente over de burgers, bedrijven en instellingen binnen hun gemeente. Wordt dit vertrouwen geschaad dan treedt de gemeente consequent hard op. Er kan nu meer op risicogroepen of zwakke schakels ingezet worden, de capaciteit van de handhaving is dus beter in te delen en kan efficiënter gebruikt worden.
 2. "Preventie gaat boven repressie" wil zeggen dat meer aandacht besteedt wordt aan het voorkomen van overtredingen dan het aanpakken van bestaande overtredingen. Hierdoor hoeven er niet zoveel tijdrovende en geldverslindende, bestuursrechtelijke procedures doorlopen te worden. Er wordt dus met zo min mogelijk inzet zoveel mogelijk resultaat behaald.
 3. Verder is "draagvlak creëren" een van de uitgangspunten. Dit houdt in dat er duidelijk over handhaving wordt gecommuniceerd en dat er ook daadwerkelijk gedaan wordt wat er gezegd wordt. Belangrijk is ook

om dingen die spelen bij burgers, ondernemers, instellingen, scholen en verenigingen mee te nemen in het uitvoeringsprogramma en dat rechtsgelijkheid wordt nagestreefd.

4. Het vierde uitgangspunt is “servicegericht handelen”. Dit houdt in dat de overheid zich dienstbaar opstelt. De gemeente denkt mee en speelt in op ongewenste situaties. Ook is de gemeente 24 uur per dag bereikbaar. Zo wordt een gevoel van veiligheid en een leefbare omgeving gecreëerd. Er is dus meer aandacht nodig voor de aanpak van overlastfeiten in de openbare ruimte.
5. Het laatste uitgangspunt is “alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen”. Er worden dus alleen besluiten genomen en regels ingesteld die ook daadwerkelijk handhaafbaar zijn. Overbodige regels worden geschrapt om alles overzichtelijk te houden en er wordt zorg gedragen voor voldoende deskundige capaciteit, op deze manier kan gedogen geminimaliseerd worden.

Bij handhaving staat de nalevingsstrategie centraal. Hierin is opgenomen welke activiteiten worden ondernomen om te komen tot naleving van de regels. De nalevingsstrategie kan op zijn beurt worden onderverdeeld in de volgende strategieën:

1. preventiestrategie;
2. toezichtstrategie;
3. sanctiestrategie, en
4. gedoogstrategie.

Vaak wordt er gekozen voor een combinatie van deze strategieën om het resultaat te vergroten. Bij deze strategieën passen verschillende handhavingsinstrumenten.

Onder de preventieve handhavingsinstrumenten vallen onder andere deregulering, kritisch zijn op het formuleren van regels, handhaafbaarheid van de regels en communicatie en voorlichting. De regels moeten bekend zijn bij de doelgroep, er dient dus duidelijk gecommuniceerd te worden over handhavingsactiviteiten en de gemeentelijke prioriteiten.

Naast de preventieve handhavingsinstrumenten zijn er ook nog de repressieve handhavingsinstrumenten. Dit zijn onder andere het betalen van een dwangsom, bestuursdwang en intrekking van begunstigde beschikking. Bij een dwangsom wordt er een geldbedrag per overtreding of tijdseenheid dat de overtreding voortduurt betaald aan de gemeente. Bestuursdwang houdt in dat een overtreding op kosten van de overtreder ongedaan gemaakt wordt. Als laatste kan een begunstigde beschikking worden ingetrokken, op deze manier wordt een activiteit juridisch onmogelijk gemaakt. Het kan hierbij ook gaan om een gedeeltelijke ontheffing. Vaak volgt op het intrekken van een begunstigde beschikking nog het opleggen van een dwangsom of bestuursdwang.

Naast bestuursrechtelijk aanpakken van overtreiders kan het soms ook de voorkeur hebben om een overtreder strafrechtelijk aan te pakken. Op deze manier kunnen de vaak langdurende juridische procedures die gemoeid zijn met de bestuursrechtelijk aanpak ontlopen worden. Bij strafrechtelijke aanpak moet gedacht worden aan bestuurlijke strafbeschikking en een proces-verbaal. Wanneer er een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente is aangegaan kan ook voor de privaatrechtelijke worden gekozen. Hierbij gaat, wanneer het mogelijk is, de bestuursrechtelijke aanpak wel voor. Ten slotte kan er voor een gedoogbeschikking gekozen worden. Dit gebeurt uitsluitend voor gevallen die veroorzaakt zijn door onvoorziene omstandigheden of overgangssituaties.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de

gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

De Provincie Limburg heeft op 20-11-23 een reactie in het kader van het vooroverleg gegeven. Deze heeft betrekking op de volgende punten:

1. het is wenselijk dat het bedrijfsplan als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd wordt om de essentie van het plan en de motivatie van de initiatiefnemers beter in beeld te krijgen. Daarnaast is niet duidelijk hoe de essentiële onderdelen geborgd worden.
2. Aangetoond zal moeten worden het initiatief niet ten koste gaat van andere verblijfsrecreatieverblijven.
3. Inzicht in de toeristisch recreatieve structuur van de gemeente en aangrenzende gemeenten is wenselijk.
4. In de toelichting ontbreekt een toetsing aan paragraaf 3.2 en 3.3.1 uit de Omgevingsvisie Limburg. Verder ontbreekt een toetsing aan artikel 2.4.6 uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 en 12.6 uit de Omgevingsverordening Limburg 2021.
5. Er dient een motivatie opgenomen te worden over de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande bebouwing.
6. Er dient nog een regionale afstemming plaats te vinden in het regionale overleg Vrijtijdseconomie.

Indien deze opmerkingen adequaat verwerkt worden in het plan ziet de Provincie geen aanleiding om in het vervolg van de procedure een zienswijze in te dienen.

Op de volgende wijze is rekening gehouden met het vooroverleg reactie van de Provincie Limburg.

Ad 1. Het bedrijfsplan is als bijlage 8 bij onderhavige toelichting gevoegd. Daarmee komt de essentie van het plan van de initiatiefnemers beter tot uitdrukking. De borging van essentiële onderdelen (aanleg groen ~~en voedselbos~~ en instandhouding bestaande groen) vindt plaats via de te sluiten anterieure overeenkomst. Er wordt gekeken om samen te werken met de burens. Deze samenwerking is echter niet essentieel voor het wel of niet slagen van dit plan. Beide initiatieven kunnen los van elkaar functioneren. Waar mogelijk kan het elkaar versterken. Er is daarom geen borging nodig tussen beide plannen.

Ad 2. In het bedrijfsplan (bijlage 8) is een nadere motivatie opgenomen omtrent de marktruimte en concurrentieanalyse.

Ad 3. In het bedrijfsplan (bijlage 8) wordt inzicht gegeven in de toeristisch recreatieve structuur van de gemeente en aangrenzende gemeenten.

Ad 4. In paragraaf 3.3.1 is een nadere toelichting gegeven op de Omgevingsvisie Limburg en meer in het bijzonder het onderdeel vrijetijdseconomie.

Ad 5. In paragraaf 3.3.2 is een passage opgenomen over de mogelijkheden tot herbenutting.

Ad 6. Het plan is ambtelijk in de regio besproken en akkoord bevonden. Het plan dient gezien de omvang (>25% uitbreiding) nog in het PHO besproken en geaccordeerd te worden. Voorafgaande aan de vaststelling van het plan zal er een akkoord moeten liggen vanuit de regio.

Hiermee is er invulling gegeven aan de vooroverlegreactie van de Provincie Limburg.

Omgevingsdialoog

Het plan is besproken met de omwonenden. Hiervan is een verslag gemaakt. Dit verslag is bij de gemeente bekend. In het kader van de AVG is het verslag niet als bijlage bij dit plan gevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingediend. Met betrekking tot deze zienswijzen is een nota van inspraak en zienswijzen (bijlage 9) opgesteld. Verder hebben de zienswijzen geleid tot het aanpassen van het plan om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.

6.4 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied in dit bestemmingsplan juridisch is vertaald.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van het bestemmingsvlak. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het planvoornemen.

7.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het aangekochte perceel toegevoegd aan het terrein. Het bestaande terrein heeft voor het grootste deel de bestemming 'Recreatie'. De groensingel met de uitloper richting zuidoosten heeft de bestemming 'Natuur' gekregen. Voor het nieuwe gedeelte is alleen aan de vlakken waar de nieuwe bebouwing (vakantiewoningen, receptiegebouw/bedrijfswoning) wordt opgericht een recreatieve bestemming toegekend. Middels een maatvoeringsaanduiding wordt het oppervlak aan nieuwe bebouwing gereguleerd. Ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning/receptiegebouw is een functieaanduiding opgenomen dat uitsluitend binnen dit perceelsdeel de bedrijfswoning gerealiseerd mag worden. Ter plaatse van de nieuwe parkeerplaats is de bestemming "Verkeer" toegekend.

Verder zijn er een viertal functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie' opgenomen. Deze reguleren het aantal bestaande vakantiehuisjes, het aantal nieuwe vakantiehuisjes, het ontplooiën van dagrecreatieve activiteiten op het bestaande terrein en het aantal gastenkamers.

Het terrein rondom de nieuwe bebouwing bestemd als "Groen". Het toekennen van deze bestemming komt voort uit de verplichting om voor elke m² bebouwing 5 m² nieuwe groen te realiseren. Daarmee is deze verplichting beter controleerbaar en handhaafbaar.

Verder is er een maatvoeringsaanduiding "maximum verhard oppervlak toegevoegd". De aanduiding volgt een privaatrechtelijke afspraak (anterieure overeenkomst) waarin is vastgelegd hoeveel oppervlakte aan gebouwen en oppervlakteverharding gerealiseerd gaat worden en daarmee samenhangend hoeveel groen er minimaal gerealiseerd wordt. (In paragraaf 3.4.2 is een gedetailleerde berekening opgenomen.) In artikel 11 wordt een lid toegevoegd (11.5) waarin verwezen wordt naar deze aanduiding en de maximum oppervlakte van 2.987m². Door opname van dit maximum in dit bestemmingplan ontstaat een bevoegdheid om op te treden tegen een overschrijding van deze oppervlakte.

De aanduiding ligt over de bestemmingen "Groen", "Recreatie met specifieke vorm van recreatie - 3" en de verkeersbestemming. Daardoor ontstaat de benodigde flexibiliteit in de hoeveelheid oppervlakteverharding binnen de afzonderlijke bestemmingen.

Alle overige dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zoals die in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" gelden voor het plangebied zijn eveneens overgenomen op de verbeelding.

7.3 Toelichting op de regels

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling, de procedurebepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In de toegevoegde planregels voor de bestemming “Groen” is opgenomen dat deze bestemming bedoeld is voor groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming “Recreatie” wordt het aantal vakantiewoningen en gastenkamers gereguleerd. Bij de vakantiewoningen is daarbij tevens de maximale maatvoering opgenomen.

In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen, respectievelijk in de hand te houden, is bij sommige bestemmingen tevens gekozen voor het opnemen van omgevingsvergunnings- en wijzigingsbepalingen. Na het doorlopen van een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure, kan aan deze ‘flexibiliteitsbepalingen’ medewerking worden verleend.