

gemeente

**HORST**  
A/D  
**MAAS**

# **Bestemmingsplan Recreatiepark Kasteel Ooijen**

## **Zienswijzenrapport**

Cluster Ruimte

Team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen, april 2017



## INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor het recreatiepark Kasteel Ooijen en een deel van de omgeving. Doel van deze bestemmingsplanprocedure is het juridisch mogelijk maken van de uitbreiding van de camping, inclusief de aanleg van een jachthaven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met ingang van 14 oktober 2016. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 24 november 2016.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

	naam	adres	postcode	plaats
1	Rijkswaterstaat Zuid-Nederland	Postbus 25	6200 MA	Maastricht
2	Werkgroep Maas, Broekhuizen en Broekhuizenvorst	Burg. Hermansstraat 12	5871 AE	Broekhuizenvorst
3	Werkgroep Natuur en landschap Broekhuizen en Broekhuizenvorst	Burg. Hermansstraat 12	5871 AE	Broekhuizenvorst
4	Buurtschap Ooijen, namens: - Fam. Lendi - Fam. Fleurkens - Fam. Schreibers - Mw. C. Hooftman-Gademan - Fam. Verstegen	- Blitterswijckseweg 8 - Horreweg 2 - Horreweg 3 - Blitterswijckseweg 10 - Blitterswijckseweg 6	5871 CE 5871 CG 5871 CG 5871 CE 5871 CE	Broekhuizenvorst
5	Oerlemans Foods Nederland B.V.	Blitterswijckseweg 1	5871 CD	Broekhuizenvorst
6	Fam. Fleurkens-Rongen	Horreweg 2	5871 CG	Broekhuizenvorst
7	Fam. Muijsers-Vermazeren	Horreweg 1	5871 CG	Broekhuizenvorst

*[Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is deze nota geanonimiseerd. Het overzicht is alleen beschikbaar in stukken die niet op internet worden gepubliceerd]*

### Ontvankelijkheid

De zienswijzen genoemd onder 1-7 zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

### Indeling van deze nota

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

# I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

## Reclamant 1 Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

### Samenvatting thema 1

Reclamant is ervan uitgegaan dat slechts één aanlegsteiger aan de zijde van de hoogwatergeul wordt aangelegd, die bovendien in de wintermaanden zal worden verwijderd. De regels van de recreatieve bestemming in het ontwerpbestemmingsplan geven de initiatiefnemer de theoretische mogelijkheid om meer aanlegsteigers te realiseren. Het aantal ligplaatsen/steigers wordt in de regels weliswaar aan een maximum gebonden, maar in het ontwerpbestemmingsplan is niet expliciet aangegeven, dat deze ligplaatsen alleen aan de westelijke zijde van de landtong mogen worden aangelegd.

Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat er plaats is van de landtong aan de zijde van de hoogwatergeul slechts één aanlegsteiger (voor een grotere boot) kan en mag worden gerealiseerd.

#### Reactie:

*Het is de bedoeling geweest dat aan de noordzijde van de landtong slechts één aanlegsteiger wordt gerealiseerd voor de aanleg van een grotere boot. Duidelijk is dat dit niet als zodanig in het bestemmingsplan is vastgelegd. Overeenkomstig artikel 31.2.2, sub d onder 1 van het gewijzigd vastgestelde PIP GOW had dit deel van de jachthaven een natuurbestemming moeten krijgen in plaats van een recreatieve bestemming. Dit is bij vergissing niet gebeurd. Uit ambtelijk overleg dat heeft plaatsgevonden tussen Rijkswaterstaat en de gemeente is gebleken dat wanneer de natuurbestemming voor dit deel alsnog wordt toegekend, er duidelijkheid bestaat dat dit deel van de jachthaven niet gebruikt kan worden voor permanente recreatieve aanlegplaatsen. Voor de realisatie van de steiger wordt een specifieke aanduiding opgenomen, waarmee tijdelijke pontons en vier aanmeerpalen kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van de Maashopper. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast, door op de verbeelding de natuurbestemming toe te kennen en in de regels het artikel Natuur uit het PIP GOW over te nemen, voor wat betreft de onderdelen die daadwerkelijk van toepassing zijn. Zoals aangegeven wordt daarbij een aanduiding opgenomen om de voorzieningen voor de Maashopper te kunnen realiseren.*

### Samenvatting thema 2

Reclamant wijst erop dat de gemeente onderhavig bestemmingsplan pas kan vaststellen nadat de provincie een herziening van het provinciale inpassingsplan Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum (PIP GOW) heeft vastgesteld, waarin de aanduiding 'overige zone – bestemmingsplanbevoegdheid' eveneens over de betreffende gronden is neergelegd.

#### Reactie:

*De provincie heeft een herziening van het PIP GOW op 11 november 2016 vastgesteld en inmiddels ook gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarmee is de aanduiding 'overige zone – bestemmingsplanbevoegdheid' eveneens over de betreffende gronden gelegd.*

*Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### Samenvatting thema 3

Reclamant heeft geconstateerd dat de gemeente heeft verzuimd de dubbelbestemmingen stroomvoerend en waterbergend rivierbed op de verbeelding weer te geven. Deze bestemmingen zijn wel in de regels opgenomen voor de bescherming en behoud van het stroomvoerend rivierbed, maar zijn niet als zodanig op de verbeelding aangegeven. Regels voor de bescherming van het waterbergend rivierbed zijn niet opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog te doen, waarbij kan worden aangesloten op de manier waarop dat in het PIP GOW is gebeurd.

#### *Reactie:*

*De betreffende dubbelbestemmingen zijn bij vergissing niet of niet volledig opgenomen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast, door in de regels een artikel op te nemen voor de dubbelbestemming voor het waterbergend rivierbed en op de verbeelding de begrenzing weer te geven van zowel het waterbergend rivierbed als het stroomvoerend rivierbed.*

### Conclusie

De zienswijze is gegrond en heeft de volgende consequenties voor het plan:

1. Op de verbeelding wordt de jachthaven voor dat deel dat samenvalt met de hoogwatergeul gewijzigd van een recreatieve bestemming in de bestemming 'Natuur'.
2. In de regels wordt de bestemming 'Natuur' opgenomen, waarbij wordt aangesloten bij de bestemming 'Natuur', zoals opgenomen in het PIP GOW. Aanvullend wordt een aanduiding 'aanlegsteiger' opgenomen op de locatie waar de voorzieningen voor seizoensgebonden kunnen aanmeren van een Maashopper worden getroffen.
3. In de regels wordt een artikel toegevoegd voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed. Hiervoor wordt aangesloten bij het artikel, zoals opgenomen in het PIP GOW.
4. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend deel rivierbed' opgenomen.
5. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' opgenomen.

## Reclamant 2 Werkgroep Maas, Broekhuizen en Broekhuizenvorst

### Samenvatting thema 1

Reclamant heeft bezwaar tegen de uitbreiding en aanpassing van het recreatiepark, omdat deze strijdig zijn met enkele onderdelen uit het geldende beleid, voor wat betreft kleinschaligheid, toegankelijkheid, belevingswaarde en oog voor het geheel.

Bij een verdubbeling van de oppervlakte van het terrein van de camping, kan geen sprake meer zijn van kleinschaligheid. Verhoging van het campingterrein heeft als gevolg, dat de camping nadrukkelijk zichtbaar zal zijn vanuit de omgeving. De landschappelijke structuur van het Maasgebied wordt daarmee niet ondersteund, maar verstoord.

De aanwezigheid van een jachthaven voor 123 boten, de ruimte voor drijvende chalets, parkeerplaatsen en bijhorende gebouwen zijn geen kwalitatieve verbeteringen van de belevingswaarde van de Maas en de Oude Maasarm, zoals het kort-door-de-bocht, in het ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd (2.5.3). Het is ruimte voor een economische ontwikkeling, echter geen verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het Maasgebied.

In zijn plannen voor de ontwikkeling van de Kop van Ooijen werkte uitvoerder Mooder Maas ideeën uit met oog voor het geheel. Het is onduidelijk hoe de plannen van de camping in dat geheel passen.

#### *Reactie:*

*De totale ontwikkelingen dragen wel degelijk bij aan het vergroten van de belevingswaarde van de Maas. De jachthaven zorgt ervoor dat recreatief gebruik kan worden gemaakt van de nieuwe hoogwatergeul en de Maas. Daarnaast vormt de dijk rondom de jachthaven een zichtwal van waaraf recreanten een goed overzicht over de hoogwatergeul richting de Maas ontstaat. Door de chalets op de zuidelijke uitbreiding verhoogd te plaatsen, vindt er zicht plaats op de nieuwe hoogwatergeul en op de Oude Maasarm over de aan te leggen dijk heen. Tenslotte zorgt de terrassencamping voor zicht op de hoogwatergeul richting de Maas en draagt de opzet hiervan (terrassen die in de winter onder water komen te staan) bij aan de beleving van hoe de Maas is opgebouwd en werkt.*

*Overigens heeft de initiatiefnemer reeds geruime tijd intensief contact met de uitvoerder 'Mooder Maas' en zal dit ook de komende tijd blijven hebben, om de plannen zo op elkaar af te kunnen (blijven) stemmen, zodat sprake blijft van een hoogwaardige integrale Gebiedsontwikkeling Ooien-Wanssum met oog voor het geheel. In de toelichting van het bestemmingsplan zullen impressiebeelden worden toegevoegd, waaruit blijkt hoe de werkzaamheden van de aannemer en onderhavig initiatief samenvallen.*

### Samenvatting thema 2

Door de uitbreiding van de camping, de aanleg van de jachthaven en de plek voor drijvende chalets is een groot deel van de Kop van Ooijen niet meer toegankelijk voor bewoners en recreanten. Recreatieve ontsluiting van het gebied wordt daarmee niet ontwikkeld, maar belemmerd. De beoogde verbinding langs de Maas, voor wandelaars, lijkt van de baan. Nergens wordt uitgewerkt hoe privacy van de campinggasten (veelvuldig genoemd door de campingeigenaar) en openbare toegankelijkheid worden geregeld.

*Reactie:*

*Opgemerkt wordt dat de toegankelijkheid van de Kop van Ooijen altijd gedoogd is, maar dat deze formeel niet publiek toegankelijk is. Met de realisatie van het PIP GOW wordt vervolgens een dijkkring rondom Ooijen aangelegd, waarbij de dijken alleen toegankelijk zijn voor de eigenaar van de grond en het waterschap. Daarmee komt de bereikbaarheid van de Kop van Ooijen te vervallen, buiten toedoen van Recreatiepark Kasteel Ooijen om. Met het initiatief van Recreatiepark Kasteel Ooijen is er echter sprake van toegankelijkheid tot de jachthaven voor de buurtbewoners, die een sleutel zullen krijgen voor het hek dat toegang vanaf de Rietweg tot de jachthaven verschaft. Daar komt bij dat de initiatiefnemer bereid is om overdag bezoekers tot de Kop van Ooijen toe te laten via zijn terrein. De bereikbaarheid van de Kop van Ooijen wordt daarmee juist verbeterd, ten opzichte van de situatie, zoals deze in het PIP GOW is geregeld. Overigens kunnen bezoekers van het gebied buiten het recreatiepark om via de zuidzijde het gebied ook betreden. Dit valt echter buiten de contouren van onderhavig bestemmingsplan.*

*Voor wat betreft de privacy van de campinggasten en de openbare toegankelijkheid kan het volgende worden opgemerkt. De aannemer Mooder Maas is voornemens om een steilranddijk toe te passen aan de zuidelijke en oostelijke zijde van de uitbreiding van Recreatiepark Kasteel Ooijen, waarmee ook onderhavig initiatief landschappelijk verder wordt ingepast en de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum samen met onderhavig initiatief als één geheel kan worden gezien. Hierover heeft reeds veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en aannemer Mooder Maas. Door het toepassen van een steilranddijk aan de zuid- en oostzijden van het plangebied wordt tegelijkertijd gewaarborgd dat de camping niet zomaar toegankelijk is voor iedereen. Dit geldt ook voor de jachthaven, die alleen via de interne ontsluitingsweg is te bereiken. De interne ontsluiting over het terrein van de initiatiefnemer wordt alleen overdag open wordt gesteld voor bezoekers aan de Kop van Ooijen en wordt vervolgens 's nachts afgesloten voor een ieder, behoudens voor de eigen gasten. Op deze wijze is de privacy van de campinggasten gewaarborgd.*

Reclamant zet vraagtekens bij de conclusie dat het verkeer op de Blitterswijckseweg in de toekomst zal afnemen(3.4.6). Hoe valt dat te rijmen met de aanwezigheid van verschillende grote bedrijven, het Roekenbosch, de zich mogelijk uitbreidende camping, jachthaven, Maashopper, vestiging van arbeidsmigranten en landbouw?

*Reactie:*

*Voor de berekening van de verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van het verkeersmodel van de provincie Limburg, waarin een afname van de verkeersintensiteiten wordt voorzien richting 2030. Deze afname heeft te maken met wijzigingen in de verkeersstromen in de regio. De ontwikkeling van Recreatiepark Kasteel Ooijen zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Blitterswijckseweg. Daarbij wordt echter opgemerkt dat de huisvesting van arbeidsmigranten straks volledig is verdwenen. De totale som van toename en autonome afname leidt nog steeds tot een afname van het totaal aantal verkeersbewegingen.*

## **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond en heeft de volgende consequenties voor het plan:

1. In de toelichting worden impressiebeelden opgenomen van de landschappelijke inpassing, waarmee de samenhang tussen onderhavig initiatief en de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum wordt aangetoond.

## Reclamant 3 Werkgroep Natuur en landschap Broekhuizen en Broekhuizenvorst

### Samenvatting thema 1

Door de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum (waar ook de uitbreiding van de camping onder valt) ontstaat er een unieke mogelijkheid om door de verbinding van het Natura 2000-gebied de Maasduinen en het EHS/Nationaal Natuurnetwerk-gebied aan de andere kant van het water te komen tot één groot natuurgebied, over de Maas heen en mét de Maas. Verstoring daarvan door uitbreiding van de camping zou zo klein mogelijk moeten worden gehouden.

Een jachthaven is niet in overeenstemming met het ruimtelijk beleid rond EHS en Natura 2000. Het past evenmin in het Ruimtelijk Kwaliteitskader van het Projectburo Ooijen-Wanssum. "Extensief recreatief medegebruik" staat daar. Bij een jachthaven met plaats voor 123 boten is geen sprake van extensief gebruik. Honderddrieëntwintig boten die komen en gaan zorgen bovendien voor lawaai en mogelijk olievervuiling.

Door beroering in het water kan er geen sprake (meer) zijn van een rust- en paaigebied voor vogels en vissen. De watervogels die er nu 's winters hun rustgebied vinden, raken die plek kwijt. De uitspraak van de campingeigenaar dat hij geen waterscooters zal gaan verhuren, zegt niets over de al of niet aanwezigheid van waterscooters en speedboten in het gebied. De uitspraak van dezelfde eigenaar dat het gebied voor kanoërs is, is vrijblijvend. Er is op geen enkele manier duidelijk gemaakt hoe kanoërs, jachthaven, ingang van de oude Maasarm, de hoogwatergeul en de toegankelijkheid zich tot elkaar verhouden.

De gehele jachthaven zorgt voor lichtvervuiling. Met een hoogte van 7m./11m./15m. (welke vergunning is nu precies van toepassing?) is de kantine nadrukkelijk aanwezig. Voor wandelaars blokkeert de jachthaven een belangrijke wandelroute: Het Stempel van de Maas.

#### *Reactie:*

*Ten behoeve van PIP GOW en het onderhavig bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek verricht naar de effecten op de natuur en op het Natura 2000-gebied Maasduinen als gevolg van zowel de Gebiedsontwikkeling als de uitbreiding van recreatiepark Kasteel Ooijen. Hieruit is gebleken dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten op het Natura 2000-gebied Maasduinen of op de EHS (goudgroene natuurzone). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan. De conclusies van het onderzoek zijn ook opgenomen in paragraaf 4.3.4 van de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan.*

*Het dagrecreatief medegebruik van de hoogwatergeul past verder binnen de definitie die daarover is opgenomen in het PIP GOW, te weten "Een dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan." De hoofdfunctie is immers het bieden van extra waterbergingscapaciteit en -afvoercapaciteit, in combinatie met ruimte voor de natuur. Ook wordt de aanlegsteiger voor de Maashopper verwijderd in de winter (gedurende 5 maanden) en vindt er gedurende deze periode sowieso minder recreatie plaatsvindt.*

*Voor wat betreft de effecten van het recreatief medegebruik van de hoogwatergeul wordt opgemerkt dat in het onderzoek rekening is gehouden met een 'worst-case scenario', dat wil zeggen dat is gerekend met zware motorboten. Aangezien daaruit is gebleken dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten, mag worden aangenomen dat dat ook het*



geval is bij minder zware categorieën van recreatief medegebruik, zoals bijvoorbeeld door kanoërs.

Ten aanzien van eventuele lichthinder van de jachthaven wordt opgemerkt dat reclamant niet nader heeft onderbouwd waarom er lichthinder wordt verwacht. De initiatiefnemer houdt rekening met het beperken van lichthinder door hoofdzakelijk te werken met lage verlichting in de jachthaven, die gekoppeld is aan de steigers. Aangezien de parkeervoorziening 2,5 m lager ligt dan de dijk, zal deze verlichting bijvoorbeeld ook niet boven de dijk te zien zijn. Voor zover er hogere verlichting wordt toegepast, zal dit niet anders zijn dan hoe dit op de huidige camping reeds is geregeld. Verder gaat het puur om lokale verlichting en niet om verlichting die naar de omgeving straalt.

Overigens geldt op basis van artikel 2.1.1 en 2.1.2 onder h van het Activiteitenbesluit milieubeheer dat de initiatiefnemer verplicht is om lichthinder te voorkomen, dan wel tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

De bouwhoogte van de kantine bedraagt maximaal 7 m, zoals is aangegeven in artikel 3.2.2 onder c van de planregels. De kantine wordt ongeveer halverwege het talud van de dijk (met helling 1:3) rondom de jachthaven gebouwd middels gebruik van een vlonder. Daardoor ligt de kantine aanzienlijk verlaagd en steekt deze nog maximaal zo'n 3 m boven het hoogste punt van de dijk (17.77 m) uit. De kantine is hierdoor niet nadrukkelijk aanwezig.

De wandelroute Het Stempel van de Maas loopt via de Rietweg tot bijna aan de Maas. Deze route wordt door de aanleg van de hoogwatergeul Ooijen verstoord. De hoogwatergeul gaat namelijk permanent mee stromen, waardoor deze niet door wandelaars is over te steken. Wel blijft de nevengeul zelf bereikbaar voor extensieve recreatie. Door de verhoging van de dijken ontstaat ter plaatse een zichtwal, waar recreanten en bewoners kunnen genieten van het uitzicht over het nieuwe landschap van de Maas.

## Samenvatting thema 2

De uitbreiding richting dorp zorgt ervoor, dat het wandel- en struingebied aan de rand van het dorp een stuk kleiner wordt. Bovendien is onduidelijk op welke manier de onmiddellijke omgeving van de camping openbaar toegankelijk blijft en op welke manier er voor alle wandelaars een verbinding langs de Maas mogelijk blijft. Openbare toegankelijkheid is een van de leidende principes van het Gebiedsplan Ooijen-Wanssum.

Het zicht op de camping verandert door de plannen wezenlijk. In de huidige situatie is, door de beplanting aan de rand van de camping, sprake van een natuurlijk ogende bebossing (zie bijlage 1). Door het weghalen van de beplanting (een eis van het waterschap) en door de nieuwe uitbreiding verandert dat aanzicht in een zich nadrukkelijk manifesterende camping met stacaravans/chalets.

Het effect zal nog eens versterkt worden wanneer de camping verhoogd wordt. Van eventuele nieuwe beplanting ontbreekt een duidelijke tekening. De historische bebouwing mag uiteraard wel zichtbaar blijven.

### Reactie:

Ten aanzien van de toegankelijkheid van het gebied langs de Maas wordt verwezen naar de beantwoording onder thema 2, zoals is opgenomen in de zienswijze van reclamant 2.

De bestaande beplanting rondom het bestaande deel van het recreatiepark wordt niet verwijderd. Enkel de nieuwe dijken mogen geen beplanting bevatten, om zo de doorstroming

*van het water te bevorderen. Daar waar de waterveiligheid geen randvoorwaarden stelt aan toe te passen beplanting of andere maatregelen, wordt het recreatiepark optimaal ingepast. Ten aanzien van overige nieuwe beplanting is inmiddels een inrichtingsschets opgesteld. Deze wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan en de instandhouding daarvan wordt ook vastgelegd in de regels. De aannemer Mooder Maas is daarnaast voornemens om een steilranddijk toe te passen aan de zuidelijke en oostelijke zijde van de uitbreiding van Recreatiepark Kasteel Ooijen, waarmee ook onderhavig initiatief landschappelijk verder wordt ingepast en de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum samen met onderhavig initiatief als één geheel kan worden gezien. Hierover heeft reeds veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en aannemer Mooder Maas. Aangezien deze ontwikkeling buiten het plangebied van onderhavig initiatief plaatsvindt, kan zij niet worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. Verder wordt opgemerkt dat de chalets worden uitgevoerd in hout of met een houtachtige look, om zoveel mogelijk te integreren in het landschap.*

*Rondom de historische bebouwing vindt verder geen verandering plaats, waardoor zicht hierop niet wordt aangetast.*

### **Samenvatting thema 3**

De vorm van de dijken wijkt af van de dijken zoals die door "Mooder Maas" in de rest van het gebied worden aangelegd. Door ook rond de camping gebruik te maken van "steilranddijken" kunnen verhogingen op de camping en terrassencamping achterwege blijven. Het aanzicht van de camping oogt natuurlijker en vormt meer een eenheid met de rest van het gebied.

#### **Reactie:**

*Er wordt verwezen naar de beantwoording, zoals opgenomen onder thema 2 van deze inspraakreactie. De aannemer heeft impressiebeelden opgesteld van hetgeen zij beoogt te realiseren rondom het plangebied. Deze worden toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan, zodat duidelijk wordt hoe de beoogde ontwikkelingen in samenhang met elkaar gerealiseerd zullen worden.*

### **Samenvatting thema 4**

Slechts bewoners van de buitenste ring van stacaravans/chalets op de verhoging zullen kunnen profiteren van een uitzicht op de omgeving van de camping. Gezien vanuit die omgeving zal de camping zich nadrukkelijk manifesteren en een negatief effect hebben op de omgeving van struingebied, hoogwatergeul, inloop Oude Maasarm, Maasduinen en op het zicht vanaf het dorp. Het belang van enkele campingbewoners weegt niet op tegen het belang van alle overige recreanten plus de bewoners van de dorpen.

#### **Reactie:**

*Landschappelijke inpassing van dit deel van het recreatiepark is slechts beperkt te realiseren, gezien de eisen die Waterschap Limburg stelt met de zogenaamde 'obstakelvrije zone', waarbinnen geen beplanting mag worden aangebracht. Het gebied ligt echter als een wig tussen de hoogwatergeul Ooijen en de Oude Maasarm, waardoor deze uitermate geschikt is om hier een hoogwaardige locatie van te maken. De chalets worden uitgevoerd in hout of kunststof met een houtlook, om ervoor te zorgen dat de te plaatsen chalets op de verhoging een hoogwaardige uitstraling krijgen, die passend is op deze locatie, en zorgen voor meer eenheid met het landschap. Voor zover landschappelijke inpassing echter mogelijk is, is hiervoor een Beplantingsadvies landschappelijke inpassing opgesteld. Dit plan wordt toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan met een verwaardelijke verplichting in de regels, die de*

*uitvoering daarvan verplicht stelt, voordat het terrein recreatief in gebruik mag worden genomen.*

Het gebied van het kasteel met de omliggende historische bebouwing wordt niet verhoogd. Ook op dit gebied zal een gedeeltelijke verhoging van de camping een negatief effect hebben. Stacaravans/chalets worden dominant, historische bebouwing valt in 't niet.

*Reactie:*

*De gedeeltelijke verhoging vindt plaats op een afstand van meer dan 250 m vanaf het kasteel zelf. Tussen deze zuidelijke uitbreiding en het kasteel ligt nu al een groot deel van het bestaande recreatiepark. Met het PIP GOW is een ongebruikte uitbreidingslocatie van circa 2 ha direct ten zuiden van het kasteel komen te vervallen, waardoor het zicht op kasteel Ooijen en de overige historische bebouwing vanaf de Blitterswijckseweg (en straks vanaf de nieuwe brug) juist beter behouden blijft, nu daar geen uitbreiding meer mogelijk is.*

### **Samenvatting thema 5**

De voorgestelde uitbreiding van de camping heeft een te grote impact op de omgeving. Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum biedt ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, maar stelt daar wel een voorwaarde aan. Economische ontwikkeling is mogelijk "zolang het geen fundamentele invloed heeft op het aanzicht en de belevingswaarde van het gebied" (toelichting principe 4). Van een fundamentele invloed is in het huidige voorstel wel sprake.

De openbare toegankelijkheid wordt wezenlijk beperkt. Een groot gebied, juist langs de Maas, gaat op slot. Toegankelijkheid is een van de leidende principes (principe 9) van het Gebiedsplan.

Recreatieve ontsluiting en natuurontwikkeling staan in de gemeentelijke Structuurvisie 2015 als ++ aangemerkt voor dit 5D-gebied. Van een tegengestelde ontwikkeling is in dit ontwerpbestemmingsplan sprake.

*Reactie:*

*Ten aanzien van de openbare toegankelijkheid wordt verwezen naar de beantwoording onder thema 2 van deze inspraakreactie.*

*De prioritering van maatregelen uit de structuurvisie betekent niet dat alleen die maatregelen mogen worden uitgevoerd en andere ontwikkelingen of maatregelen niet zijn toegestaan. De prioritering geeft enkel aan wat de voorkeur heeft. In paragraaf 1.3 Opzet van de structuurvisie staat hierover het volgende vermeld:*

*“Op basis van een gebiedsindeling zijn per gebied mogelijke ontwikkelingen en eventuele kwaliteitsverbeterende maatregelen opgenomen”.*

*In het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de genoemde kwaliteitsverbeterende maatregelen en is aangegeven waarom uitvoering daarvan al dan niet aan de orde is. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij in de conclusie (blz. 46) het volgende hierover is opgenomen:*

*“Voor de terrassencamping geldt dat deze feitelijk zal functioneren als overstroombare waterkering. Hetzelfde geldt voor een deel van de zuidelijke uitbreiding van de camping. Het waterschap stelt hier strikte eisen aan toe te passen beplanting. Om de doorstroming niet in gevaar te brengen en het duurzaam functioneren van de waterkering te garanderen, is het*

*aanbrengen van beplanting op deze keringen niet aan de orde. De jachthaven wordt onderdeel van de nevengeul van de Maas en ook hier geldt dat de keringen vrij van beplanting moeten blijven.*

*Daar waar de waterveiligheid geen randvoorwaarden stelt aan toe te passen beplanting of andere maatregelen, wordt het recreatiepark optimaal ingepast. Er zijn tevens maatregelen voorzien om de impact van de plannen op de omgeving, het buurtschap Ooijen, te ontzien. De jachthaven bijvoorbeeld wordt niet via de Rietweg ontsloten, maar via een nieuw aan te leggen weg over het terrein van het recreatiepark. De weg wordt aangelegd nabij de perceelgrens met de agrarische gronden aan de Rietweg. Tussen de weg en deze gronden wordt een groensingel met een aanzienlijke breedte aangelegd. Deze singel bestaat uit gebiedseigen beplanting, zoals *Crateagus* (meidoorn), *Alnus* en *Salix* (verwezen wordt naar het Beplantingsadvies landschappelijke inpassing, dat als bijlage in de regels wordt opgenomen). De nevengeul ten noorden van de jachthaven blijft openbaar toegankelijk voor extensieve recreatie. Door de verhoging van de dijken ontstaat ter plaatse een zichtwal, waar recreanten (en bewoners) kunnen genieten van het uitzicht over het nieuwe landschap aan de Maas.*

*De aannemer die straks het project Ooijen-Wanssum gaat maken, heeft in de aanbestedingsfase ontwerpen gemaakt van het gehele gebied. In deze ontwerpen is de inrichting van de omgeving van Recreatiepark Kasteel Ooijen opgenomen. Er zijn natuurdoeltypen geformuleerd voor de nevengeul, waar een bepaald beplantingsbeeld bij hoort. In deze plannen is reeds rekening gehouden met extra natuurcompensatie voor particuliere uitbreidingsinitiatieven, met name het Roekenbosch en Recreatiepark Kasteel Ooijen. Hoewel de uitbreidingen van Recreatiepark Kasteel Ooijen niet rechtstreeks meer in het PIP zijn opgenomen, heeft de provincie Limburg (in afwijking van de normale procedure) de gemeente Horst aan de Maas de bevoegdheid gegeven om binnen tien jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. In de voorwaarden bij deze bevoegdheid is geen extra natuurcompensatie verplicht gesteld.”*

*Overigens zorgt de totale Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum voor vele hectaren aan nieuwe natuur en diverse recreatieve ontsluitingen, waarmee het gebied als geheel een kwaliteitsimpuls krijgt en waardoor er ruimte ontstaat voor economische ontwikkelingen.*

### **Samenvatting thema 6**

Voor een goed beeld is een tekening onontbeerlijk waarin alle voorgestelde wijzigingen in de Kop van Ooijen, hoogwatergeul en instroom Maasarm zijn aangegeven.

#### **Reactie:**

*De initiatiefnemer heeft inmiddels tekeningen aangeleverd waarop de ontwikkelingen in samenhang met elkaar zijn te bezien. Deze tekeningen wordt toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan, als impressiebeelden. Daarnaast wordt de landschappelijke inrichtingsschets van hoe de uitbreidingen van het terrein zelf worden ingericht opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.*

#### **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond en heeft de volgende consequenties voor het plan:

1. In de toelichting worden impressiebeelden opgenomen van de landschappelijke inpassing, waarmee de samenhang tussen onderhavig initiatief en de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum wordt aangetoond.
2. In de regels wordt het Beplantingsadvies landschappelijke inpassing als bijlage opgenomen.

- 
- 
3. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de uitvoering en instandhouding van het Beplantingsadvies landschappelijke inpassing verplicht stelt, alvorens het terrein recreatief gebruikt mag worden.

## Reclamant 4 Buurtschap Ooijen

### Samenvatting thema 1

Reclamanten vrezen dat de verleiding heel erg groot is om het park in te zetten voor arbeidsmigranten en niet voor recreatie. Niet alleen financieel is dit de meest voor de hand liggende keuze, maar ook gezien het verleden lijkt er alles op de wijzen dat recreatie geen hoge prioriteit voor de beheerder heeft en dat de gemeente dit oogluikend toelaat. De afgelopen 9 jaar is er nauwelijks geïnvesteerd in recreatie en ook wordt er bijvoorbeeld geen enkele moeite genomen om te profiteren van de grote hoeveelheid dagjesmensen die op een zomerse dag over de Blitterswijkseweg rijden. Echter er zijn wel diverse investeringen gedaan voor de huisvesting en accommodatie van arbeidsmigranten.

Mocht dit punt ten aanzien van arbeidsmigranten in het bestemmingplan komen dan is de kans groot dat de recreatieve functie van de camping een nevenactiviteit wordt of geheel komt te vervallen. Reclamanten vrezen dat de camping er alles aan zal doen om de camping qua grondoppervlakte verder uit te breiden richting Ooijen om zoveel mogelijk arbeidsmigranten te kunnen accommoderen. De haven hoeft niet aangelegd te worden voor de winstgevendheid van de camping, want het oppervlak van de haven is alleen van belang om nog meer arbeidsmigrantenhuisvestigingsruimte op de camping te creëren, want elke hectare levert potentieel 370.000 euro per jaar op (dan wel 740.000 euro met de 100% bezettingsclausule).

In alle stukken wordt beschreven dat de camping 5 sterren ambieert. Daarin past volgens ons niet het huisvesten van arbeidsmigranten - zoals ook onderschreven wordt door de gemeenten van Noord Limburg (ref 9)- met name omdat volgens ons de verleiding voor een ondernemer erg groot wordt zich te concentreren op deze vorm van exploitatie met alle overlast van dien. Reclamanten zijn van mening dat de gedane belofte waargemaakt moet worden en camping Kasteel Ooijen na 2018 niet meer mag fungeren als huisvesting van Arbeidsmigranten, en zich exclusief moet richten op recreatie, om te voorkomen dat Ooijen vervalt in een achterbuurt.

#### *Reactie:*

*De regeling die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is afkomstig uit het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en zorgt ervoor dat de regeling voor de huisvesting van arbeidsmigranten juridisch is verankerd in alle bestemmingsplannen van Horst aan de Maas, alsof het een paraplu is. In bestemmingsplannen die na 25 juni 2013 worden vastgesteld, wordt deze regeling rechtstreeks opgenomen.*

*Gelet op de toezeggingen aan de buurt over de tijdelijkheid van de huidige huisvesting van arbeidsmigranten en het feit dat het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 geen nieuwe huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieve bedrijven meer toestaat, is gebleken dat deze regeling voor het permanent huisvesten van arbeidsmigranten overbodig is in het ontwerpbestemmingsplan. Deze regeling wordt verwijderd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De huidige, tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten blijft echter toegestaan, omdat deze reeds is vergund.*

*Een en ander is reclamanten als zodanig meegedeeld op de informatieavond die de initiatiefnemer heeft georganiseerd op 10 november 2016 en tevens in de brief die op 14 november 2016 aan reclamanten is toegezonden.*

*Deze vergunning kan mogelijk voor geringe duur worden verlengd, wanneer blijkt dat de inkomsten die daaruit worden gegenereerd nodig zijn om de nieuwe planopzet – een recreatiepark van hoogwaardige kwaliteit - te kunnen realiseren en de werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van het PIP GOW te kunnen overbruggen, waarbij in acht wordt genomen dat de totale Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum eind 2020 klaar moet zijn.*

## **Samenvatting thema 2**

In plaats van een mooi natuurgebied in de achtertuin van reclamanten, zoals al jaren wordt voorgespiegeld, wordt dit niet alleen ontnomen, maar zijn reclamanten van mening dat er een slecht doordacht en lelijk steeds groter wordend pretpark - die Ooijen dreigt op te slokken -met alle overlast van dien voor terug komt.

De uitbreidingsplannen van de camping en de aanpassing van het bestemmingsplan passen totaal niet in de door diverse overheidsinstanties - inclusief de gemeente - geschetste gebiedsontwikkeling en dienen naar mening van reclamanten dan ook volledig van tafel te worden gehaald. Reclamanten willen het open bronsgroene karakter met "landschappelijke en natuurwaarden" behouden en niet een groepje huizen zijn dat benauwd ingeklemd ligt tussen een frietfabriek, een drukke weg en een door arbeidsmigranten bezet pretpark.

### *Reactie:*

*De uitbreiding van Recreatiepark Kasteel Ooijen maakt deel uit van de totale Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum en heeft tot voor kort ook onderdeel uitgemaakt van het PIP GOW dat hiervoor is opgesteld. Het initiatief is destijds aangemeld in het kader van het Initiatievenloket en voldeed aan de gestelde voorwaarden, zoals opgenomen in de 'Regeling Ontwikkelingsruimte Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum'. In het ontwerp-inpassingsplan is de locatie als zodanig ook opgenomen. De uitbreiding viel op dat moment onder de bevoegdheid van Provinciale Staten (als onderdeel van het inpassingsplan). De Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas vormt geen toetsingskader voor de provincie. Het initiatief is vervolgens op het laatste moment uit het inpassingsplan verwijderd en moet daarom een gemeentelijke procedure doorlopen. Er is echter nog altijd sprake van grote verwevenheid met de totale Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum en de bereidheid van het Projectbureau Ooijen-Wanssum (bestaande uit Rijkswaterstaat, provincie Limburg, Waterschap Peel & Maasvallei en gemeenten Venray en Horst aan de Maas) om mee te werken aan het initiatief is ongewijzigd gebleven.*

*Er wordt tevens verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan, waarin het beleidskader uiteen is gezet.*

*Daar komt bij dat bij het initiatief voldoet aan de ambities voor recreatie die zijn verwoord in de Visie (verblijfs)recreatie en horeca (welke is opgenomen in de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas), te weten:*

- 1. Verantwoord (door)ontwikkelen van bestaande recreatie- en horecabedrijven en*
- 2. Nieuwe initiatieven zijn onderscheidend en vernieuwend.*

*Deze ambities zijn uiteengezet in een visie op de sectoren (verblijfs)recreatie en horeca: "De gemeente Horst aan de Maas streeft naar kwalitatief sterke toeristische (verblijfs)recreatie en horecavoorzieningen met een hoog onderscheidend karakter. Hierbij wordt onderkend dat verdere ontwikkeling van bestaande bedrijven noodzakelijk is om goede kwaliteit te kunnen garanderen. Daarnaast wordt gestreefd naar verbreding van de bedrijfsvoering."*

*Op basis van het bovenstaande is ervoor gekozen om op dit punt af te wijken van het beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie.*

### **Samenvatting thema 3**

Als laatste punt willen reclamanten nog opmerken dat naast de bovengenoemde punten ook de geschetste verkeerstoename hen zorgen baart. Hoewel er een ontsluiting van de haven via de camping loopt, en het meeste verkeer "hopelijk" via de camping gaat, zal het verkeer in ieder geval wel over de Blitterswijckseweg gaan. Er wordt gesproken over gemiddeld 136,25 verkeersbewegingen per etmaal, waarbij men verkeer door arbeidsmigranten buiten beschouwing laat. Op de huidige tekening in de bijlagen zijn de Rietweg en Horreweg naar de jachthaven echter nog niet afgesloten voor gemotoriseerde voertuigen en kan het verkeer nog steeds gebruik maken van deze wegen, zodat het verkeer niet via de camping hoeft te gaan. Reclamanten vrezen dan ook dat het overgrote deel van het verkeer gebruik zal blijven maken van de Rietweg en Horreweg, omdat deze de haven veel makkelijker ontsluiten.

Als dit verkeer voornamelijk in de zomer tussen 9:00 en 21:00 plaatsvindt, zijn dit  $136,25/12$  maanden \* 3 maanden/12 uur = 45 bewegingen per uur over wegen die hiervoor niet bedoeld zijn en uitkomen op een drukke, onoverzichtelijke en gevaarlijke kruising.

#### *Reactie:*

*Afsluiting van de Rietdijk en Horreweg is niet mogelijk in dit bestemmingsplan. De betreffende gronden behoren immers niet tot het plangebied en ook niet tot het eigendom van de initiatiefnemer. Op de inrichtingstekeningen, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting is echter te zien dat de ontsluitingsroute via het eigen terrein plaatsvindt en dat het terrein niet wordt aangesloten op de Rietweg of de Horreweg. Op deze wijze heeft de initiatiefnemer ook grip op wie er zijn terrein op komt, in plaats van dat via diverse routes toegang kan worden verschaft. Het is dan ook in het belang van de initiatiefnemer dat de ontsluiting via het eigen terrein verloopt.*

*Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen zijn de arbeidsmigranten logischerwijs buiten beschouwing gelaten. Er is immers geen sprake van permanente huisvesting van arbeidsmigranten en deze huisvesting maakt dan ook geen deel uit van de uitbreidingen die onderhavig plan mogelijk maakt.*

*De Blitterswijckseweg is een erftoegangsweg in het buitengebied. Hiervoor geldt een maximale snelheid van 60 km/u met in de regel een intensiteit van < 5.000 motorvoertuigen/etmaal. Zoals blijkt uit het verkeersmodel van de provincie Limburg (intensiteitenplots d.d. 2 april 2015) is te herleiden dat in de periode tussen 2010 en 2030 een afname van verkeersintensiteiten wordt geprognosticeerd op de Blitterswijckseweg tussen Broekhuizenvorst en Blitterswijck. In het basisjaar 2010 rijden op de Blitterswijckseweg ter hoogte van Kasteel Ooijen circa 1.400 motorvoertuigen/etmaal. In het prognosejaar 2030 zijn dat er nog circa 700. Deze afname heeft te maken met wijzigingen in de verkeersstromen in de regio; meer verkeer vanuit Broekhuizenvorst gaat richting Swolgen en de Tienrayseweg (richting A73 of richting Wanssum), ten gunste van de hoeveelheid verkeer door Blitterswijck. Wanneer de berekende extra verkeersdruk van de voorgenomen ontwikkeling wordt toegevoegd, bedraagt de intensiteit in het prognosejaar 2030 circa 1.085 motorvoertuigen/etmaal. Daarmee neemt de totale intensiteit nog steeds af ten opzichte van het basisjaar 2010.*

*Het verkeer komt vanaf de camping uit op de Blitterswijckseweg in een buitenbocht, zoals nu ook het geval is. Hierdoor is er sprake van een acceptabel overzicht, doordat in beide richtingen*



*gekeken kan worden, voordat de Blitterswijckseweg wordt opgedraaid (zie afbeelding hierna). De nieuwe ontsluiting van de camping wordt op dezelfde manier vormgegeven en zal slechts enkele meters richting het westen worden verplaatst ten opzichte van de huidige ontsluitingsweg. Daar komt nog bij dat er straks sprake is van een nieuwe brug over de Oude Maasarm in plaats van de huidige weg over de kade, waardoor daar geen bomen meer langs zullen staan en het zicht ook op die wijze reeds wordt verbeterd.*



*Afbeelding – Zichtlijnen vanaf aansluiting camping op de Blitterswijckseweg*

Daarnaast pleiten reclamanten al vanaf het begin voor meer fiets- en wandelroutes langs de Maas. Reclamanten hadden gehoopt dat met de komst van dit nieuwe gebied eindelijk de droom dichterbij zou komen om van Broekhuizenvorst naar Blitterswijck te kunnen fietsen. Niet alleen om van het gebied te genieten, maar ook om de Blitterswijckseweg te ontlasten. Deze weg is overbelast door vrachtverkeer (Oerlemans, Walcro en van Leendert) woon-werk verkeer, arbeidsmigranten (auto's en bussen), toerisme en camping verkeer. Tevens zal door de in- uitrit van kasteel Ooijen (jachthaven) - dan wel op de Rietweg en Horreweg als er geen additionele maatregelen worden genomen - opstoppingen ontstaan op de Blitterswijckseweg, waardoor nog meer verkeersonveilige situaties ontstaan.

#### *Reactie:*

*De aanleg van fiets- en wandelroutes tussen Broekhuizenvorst en Blitterswijck is geen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Er wordt echter in het kader van de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum al een fietspad aangelegd dat vanaf de nieuw te realiseren brug bij Ooijen deels via nieuwe en deels via bestaande paden leidt naar de nieuw aan te leggen brug bij Blitterswijck. Dit is als zodanig ook bestemd in het PIP GOW.*

*De aanname dat er opstoppingen ontstaan op de Blitterswijckseweg is ongegrond. Gelet op de huidige intensiteit en de toename van 45 motorvoertuigen/uur die reclamant aangeeft bedraagt de toename gemiddeld (over de drukste uren verspreid) minder dan 1 auto per minuut. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat dit zal leiden tot onacceptabele opstoppingen op de Blitterswijckseweg.*

Zowel de haven als de terrassencamping blokkeren de mogelijkheid om achter Ooijen langs de Maas te lopen of te fietsen. Dit maakt dat het gehele gebied rondom de hoogwatergeul nauwelijks nog toegankelijk is voor niet-camping gasten.

**Reactie:**

*De mogelijkheid rechtstreeks vanaf buurtschap Ooijen bij de Maas te komen is in de huidige situatie niet aanwezig. De bestaande wegen (Horreweg en Rietweg) lopen beiden uit op niet openbaar toegankelijk gebied, in bezit van de gemeente, bedrijven of particulieren. Dit is ook op de informatieavond d.d. 10 november 2016 door de eigenaar van een deel van de gronden aan reclamanten verteld. De ontwikkeling van het voorgenomen initiatief doet hier dan ook geen verdere afbreuk aan. Daar komt bij dat de aanleg van de (permanent meestromende) hoogwatergeul ervoor zorgt dat een deel van de nu aanwezige infrastructuur geheel komt te vervallen en niet meer gebruikt kan worden. De initiatiefnemer heeft echter voorgesteld dat reclamanten een sleutel krijgen van het hek, waarmee de jachthaven wordt afgesloten van de Rietweg. Hiermee kunnen reclamanten via de jachthaven alsnog bij de nevengeul uitkomen.*

**Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond en heeft de volgende consequenties voor het plan:

1. De regeling huisvesting arbeidsmigranten wordt verwijderd uit de regels.

## Reclamant 5 Oerlemans Foods Nederland B.V.

### Samenvatting thema 1

De specifieke opmerkingen van reclamant richten zich op drie onderwerpen, namelijk geur (§ 1), externe veiligheid (§ 2) en verkeer (§ 3).

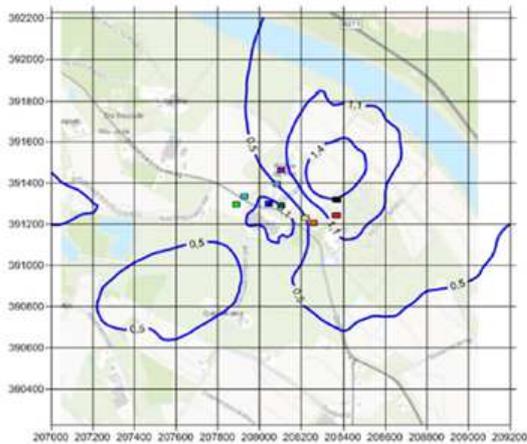
Voor de beoordeling van het onderwerp geur in relatie tot het bedrijf van reclamant wordt verwezen naar bijlage 5 bij het ontwerpbestemmingsplan, een "Quickscan geurhinder", van 24 september 2015, uitgevoerd door WINDMILL. In deze quickscan wordt ten aanzien van reclamant geconcludeerd dat de uitbreidingslocaties van het recreatiepark geen aanvullende beperkingen voor reclamant opleveren (p. 12). Deze quickscan dateert echter van ruim voor de verlening van de Omgevingsvergunning op 21 juli 2016. Ten onrechte is in het kader van de quickscan en het Ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met de activiteiten van reclamant uit de Omgevingsvergunning, hetgeen bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan alsnog dient te gebeuren.

Inhoudelijk is van belang dat uit de Notitie RHDHV (p. 2 en 3) volgt dat ter plaatse van de drijvende chalets en van de jachthaven voor zover hier verblijfsrecreatie plaatsvindt, mogelijk sprake is van strijd met de geurcontour van 1,6 ouE/m<sup>3</sup>. Deze contour komt overeen met de contour uit het geuronderzoek van 20 oktober 2015 dat ten grondslag heeft gelegen aan de aanvraag van reclamant om een Omgevingsvergunning; in dit onderzoek is het hinderniveau vastgesteld tussen de 1,1 en 1,6 ouE/m<sup>3</sup>. De contour van 1,6 ouE/m<sup>3</sup> heeft bij de vergunningverlening aan reclamant dus het uitgangspunt gevormd. In de Omgevingsvergunning zijn, behoudens een onderzoeksverplichting, geen immissienormen opgenomen voor de locatie waar op basis van het Ontwerpbestemmingsplan de drijvende chalets en de jachthaven zijn voorzien. Reclamant gaat ervan uit dat de gemeenteraad alsnog zal beoordelen of, met inachtneming van de activiteiten in de Omgevingsvergunning, de drijvende chalets en de jachthaven buiten de geurcontour van 1,6ouE/m<sup>3</sup> kunnen worden geplaatst.

Reclamant ziet voorts graag in het definitieve bestemmingsplan vastgelegd dat, uitgaande van de activiteiten zoals vergund in de Omgevingsvergunning, de geurimmissies ter plaatse van de drijvende chalets en de jachthaven, of van andere nieuwe activiteiten als gevolg van het (Ontwerp)bestemmingsplan, geen aanleiding kunnen geven tot klachten waarnaar reclamant onderzoek moet verrichten.

#### *Reactie:*

*Gesteld kan worden dat de recent verkregen omgevingsvergunning van reclamant geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling van onderhavig initiatief. Uit het geuronderzoek dat ten grondslag ligt aan de door reclamant verkregen omgevingsvergunning blijkt dat de hoogste geurbelasting plaatsvindt bij reeds bestaande chalets (geurbelasting >1,4 OU). De afbeelding hierna laat de geurcontouren van het bedrijf van reclamant zien. (Geuronderzoek d.d. 20 oktober 2015, RHDHV).*



*Bij alle nieuwe uitbreidingen is de geurbelasting lager (<1,1 OU). Zeker nu het bevoegd gezag de uitbreiding van reclamant heeft toegestaan, waarbij een geurbelasting van 1,1 tot 1,4 OU plaatsvindt ter plaatse van bestaande chalets, is daarmee een uitbreiding van chalets en ligplaatsen op locaties van 0,5 tot 1,1 OU goed te motiveren. Aan de hand hiervan wordt het uitbreiden van het recreatiepark aanvaardbaar geacht waarbij de geurrechten van omliggende bedrijven zijn gerespecteerd.*

### **Samenvatting thema 2**

Voor de beoordeling van het onderwerp externe veiligheid wordt (op p. 74 van de toelichting) gekeken naar zowel de activiteiten op het recreatiepark als die op de locatie van reclamant. Voor het groepsrisico van reclamant geldt dat een deel van het kampeerveld binnen de invloedssfeer van de risicocontour is gelegen en de populatiedichtheid binnen dit invloedsgedebied beperkt toeneemt. Reclamant gaat ervan uit dat de gemeenteraad de verantwoording van deze toename afdoende zal motiveren. In verband met de beperkte toename van de dichtheid verwacht RHDHV hier "geen knelpunten" (p. 1 Notitie RHDHV).

Overigens geldt dat de risicocontour voor het groepsrisico niet juist in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is ingetekend. Reclamant verzoekt in de toelichting op het definitieve bestemmingsplan de juiste contour op te nemen (opgenomen in de Notitie RHDHV, p. 1).

#### *Reactie:*

*Een groot deel van de gevraagde verantwoording is reeds gegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. De tekst zal echter op dit onderdeel worden aangevuld, zoals het beschrijven van de vluchtmogelijkheden bij de bron vandaan.*

*In de toelichting is overigens geen tekening opgenomen die de groepsrisicocontour weergeeft. Er is enkel een tekening opgenomen die de plaatsgebonden risicocontour weergeeft, aangezien dit een grenswaarde betreft en het groepsrisico slechts een richtwaarde betreft, waar eventueel gemotiveerd van afgeweken kan en mag worden.*

### **Samenvatting thema 3**

In paragraaf 3.4.6 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. Er is een extra verkeersgeneratie van 386 bewegingen per dag berekend, maar uit de toelichting volgt dat hiervan geen negatieve effecten op de Blitterswijkseweg qua verkeersveiligheid en/of -afwikkeling worden verwacht, omdat in algemene zin een afname van de verkeersintensiteiten wordt geprognosticeerd.

Deze afname wordt evenwel niet nader onderbouwd en staat haaks op een inventarisatie die in 2015 is uitgevoerd "Inventarisatie verkeersknelpunten in en rondom de dorpen Blitterswijk-Broekhuizenvorst-Broekhuizen", van 18 mei 2015. Hierin wordt geconcludeerd dat de beschreven ontwikkelingen juist een beperkte toename van de verkeersintensiteiten geven, over een autonome afname wordt niet gesproken. Voorts wordt "een grote mate van subjectieve verkeersonveiligheid" opgemerkt, in verband met de combinatie van voetgangers, fietsverkeer, vrachtverkeer, landbouwverkeer, (te) hoge snelheid van autowegverkeer en weginrichting.

*Reactie:*

*Opgemerkt wordt dat het document waar reclamant naar verwijst een concept werkdocument is. Hierin wordt ten aanzien van de autonome verkeersgroei aangegeven dat de verkeersintensiteit naar verwachting zal stijgen met 1% per jaar, tot een totaal van 10% richting 2025. Dit groeicijfer is, zo valt in het rapport te lezen, gebaseerd op landelijke ontwikkelingen. Ten behoeve van de berekening die in het bestemmingsplan is gemaakt is niet met landelijke cijfers gewerkt, maar met de prognoses van de provincie Limburg en niet tot aan 2025, maar tot aan 2030. Dit leidt tot een nauwkeuriger beeld van de te verwachten situatie en veroorzaakt het verschil in cijfers.*

*Zoals in de beantwoording op de inspraakreactie van reclamant 4 ook is aangegeven komt het verkeer vanaf de camping uit op de Blitterswijkseweg in een buitenbocht, zoals nu ook het geval is. Hierdoor is er sprake van een acceptabel overzicht, doordat in beide richtingen gekeken kan worden, voordat de Blitterswijkseweg wordt opgedraaid (zie de opgenomen afbeelding in de beantwoording van reclamant 4). De nieuwe ontsluiting van de camping wordt op dezelfde manier vormgegeven en zal slechts enkele meters richting het westen worden verplaatst ten opzichte van de huidige ontsluitingsweg. Daar komt nog bij dat er straks sprake is van een nieuwe brug over de Oude Maasarm in plaats van de huidige weg over de kade, waardoor daar geen bomen meer langs zullen staan en het zicht ook op die wijze reeds wordt verbeterd.*

*Opgemerkt wordt verder dat in het kader van de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum een apart fietspad wordt aangelegd vanaf de nieuwe brug bij Ooijen naar de Nachtegaalstraat. Hierdoor zal slechts beperkt sprake zijn van een combinatie van voetgangers, fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer op dezelfde rijbaan ter hoogte van het bedrijf van reclamant, waardoor de grote mate van subjectieve verkeersonveiligheid waarover reclamant spreekt tot een minimum wordt beperkt.*

Als bijlage 6 bij het ontwerpbestemmingsplan is een memo over onder andere de verkeersgeneratie bijgevoegd, van 30 september 2015, opgesteld door Kragten. Reclamant wordt hierin niet genoemd. De vraag is dan ook (opnieuw) of, uitgaande van de omgevingsvergunning van reclamant, ook de verkeerssituatie ter plaatse van reclamant en haar omgeving voldoende is beoordeeld (en of het ontwerpbestemmingsplan in die zin voldoet aan de goede ruimtelijke ordening), ook als in de autonome situatie sprake zou zijn van een afnemende verkeersintensiteit verkeersbewegingen (daarover § 3.1). In het memo wordt bovendien ten onrechte niets of nauwelijks iets gezegd over de grote mate van subjectieve verkeersonveiligheid in het gebied.

Tot slot is onnavolgbaar hoe Kragten tot het aantal van 386 verkeersbewegingen per dag is gekomen. In verhouding tot de beoogde voorzieningen lijkt dit aantal aan de lage kant. De hiervoor, in paragraaf 3.1 en 3.2, aangehaalde aspecten dienen alsnog te worden onderzocht, en met de resultaten hiervan zal in het definitieve plan rekening moeten worden gehouden.

*Reactie:*

*De berekende verkeersgeneratie heeft enkel betrekking op de uitbreiding van het recreatiepark en niet op de bestaande activiteiten. Daarbij zijn de vervangende 100 kampeerplaatsen (75 voor de terrassencamping en 25 voor de uitbreiding aan de westzijde) logischerwijs niet meegenomen in de berekening, omdat er tevens een recreatief bestemd terrein ter grootte van 100 kampeerplaatsen verdwijnt.*

*Bij de berekening is vervolgens uitgegaan van de CROW-normen uit de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', dat in de regel het uitgangspunt vormt voor alle ontwikkelingen. De verkeersgeneratie van andere bronnen, zoals het bedrijf van reclamant, behoeven niet te worden meegenomen in de berekening van de verkeersgeneratie die het initiatief voortbrengt, enkel in de totale berekening ten aanzien van de capaciteit van de wegen.*

#### **Samenvatting thema 4**

Reclamant herhaalt haar opmerking dat zij ervan uitgaat dat met haar activiteiten, vergund in de omgevingsvergunning, in het definitieve bestemmingsplan volledig rekening wordt gehouden en dat dit bestemmingsplan geen invloed op haar activiteiten zal hebben. Graag ziet zij dit door de gemeenteraad bevestigd worden.

*Reactie:*

*In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de bestaande, vergunde activiteiten van reclamant.*

#### **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond en heeft de volgende consequenties voor het plan:

1. In de toelichting wordt een nadere motivering gegeven dat wordt voldaan aan het aspect geur. Daarbij is rekening gehouden met de meest recente vergunning van het bedrijf van reclamant.
2. In de toelichting wordt de paragraaf over externe veiligheid nader aangevuld met onder andere een beschrijving van de vluchtmogelijkheden bij de bron vandaan.

## Reclamant 6 Fam. Fleurkens-Rongen

### Samenvatting thema 1

Reclamant vreest dat de verleiding heel erg groot is om het park in te zetten voor arbeidsmigranten en niet voor recreatie. Niet alleen financieel is dit de meest voor de hand liggende keuze, maar ook gezien het verleden lijkt er alles op de wijzen dat recreatie geen hoge prioriteit voor de beheerder heeft. De afgelopen 9 jaar is er nauwelijks geïnvesteerd in recreatie en ook wordt er bijvoorbeeld geen enkele moeite genomen om te profiteren van de grote hoeveelheid dagjesmensen die op een zomerse dag over de Blitterswijkseweg rijden. Echter er zijn wel diverse investeringen gedaan voor de huisvesting en accommodatie van arbeidsmigranten.

Mocht dit punt ten aanzien van arbeidsmigranten in het bestemmingplan komen dan is de kans groot dat de recreatieve functie van de camping een nevenactiviteit wordt of geheel komt te vervallen. We vrezen dat de camping er alles aan zal doen om de camping qua grondoppervlakte verder uit te breiden richting Ooijen om zoveel mogelijk arbeidsmigranten te kunnen accommoderen. De haven hoeft niet aangelegd te worden voor de winstgevendheid van de camping, want het oppervlak van de haven is alleen van belang om nog meer arbeidsmigrantenhuisvestigingsruimte op de camping te creëren, want elke hectare levert potentieel 370.000 euro per jaar op (dan wel 740.000 euro met de 100% bezettingsclausule).

In alle stukken wordt beschreven dat de camping 5 sterren ambieert. Daarin past volgens ons niet het huisvesten van arbeidsmigranten, met name omdat de verleiding voor een ondernemer erg groot wordt zich te concentreren op deze vorm van exploitatie. Wij zijn van mening dat de aan ons gedane belofte waargemaakt moet worden en camping Kasteel Ooijen na 2018 niet meer mag fungeren als huisvesting van Arbeidsmigranten, en zich exclusief moet richten op recreatie, om te voorkomen dat Ooijen en dus ook ons woonadres, vervalt in een achterbuurt.

#### *Reactie:*

*Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie, zoals is gegeven onder thema 1 aan reclamant 4.*

### Samenvatting thema 2

In plaats van een mooi natuurgebied in de achtertuin van reclamant, zoals al jaren wordt voorgespiegeld, wordt dit niet alleen ontnomen, maar krijgt reclamant er een slecht doordacht en lelijk pretpark met alle overlast van dien voor terug.

De uitbreidingsplannen van de camping en de aanpassing van het bestemmingsplan passen totaal niet in de door diverse overheidsinstanties - inclusief de gemeente - geschetste gebiedsontwikkeling en dienen naar onze mening dan ook volledig van tafel te worden gehaald. Reclamant wil het open bronsgroene karakter met "landschappelijke en natuurwaarden" behouden en met de woning niet behoren tot een groepje huizen dat benauwd ingeklemd liggen tussen een frietfabriek, een drukke weg en een pretpark.

#### *Reactie:*

*Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie, zoals is gegeven onder thema 2 aan reclamant 4.*

### Samenvatting thema 3

In het ontwerpbestemmingsplan wordt nergens gesproken over gedegen onderzoek en recentelijke onderzoeksresultaten rondom gevolgen voor flora en fauna in het gebied waar dit plan uitgevoerd en gerealiseerd wordt. Derhalve is nog alles onduidelijk met betrekking tot gevolgen voor de flora en fauna rondom het plangebied maar ook het woonadres van reclamant en de buurtschap Ooijen tijdens en na uitvoering en realisatie van dit plan. Wettelijk is vastgelegd dat er verkennend onderzoek moet plaatsvinden volgens de Flora en Faunawet en de EHS (Ecologische Hoog Structuur) daar waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien in een gebied.

Aangezien zich op het woonadres van reclamant reeds enkele jaren een kerkuil koppel nestelt en hier ook hun leef- en jachtgebied hebben, wil reclamant dat er door de initiatiefnemer/eigenaar volgens bovenstaande geldende wetten gedegen onderzoek wordt gedaan naar de effecten van dit ontwerpbestemmingsplan rondom de flora en fauna en in het geval van reclamant de effecten voor de kerkuilen in dit plangebied, vóór de definitieve vaststelling van dit bestemmingsplan Recreatiepark Kasteel Ooijen.

#### *Reactie:*

*In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de natuurtoets, zoals is opgesteld voor het PIP GOW. Daarin is over de kerkuil het volgende opgenomen:*

*“Kerkuil (jaarrond beschermd, cat. 3)*

*Figuur 5.3 en 5.4 laten zien dat waarnemingen van kerkuil (Blitterwijkseweg te Ooijen en Kamillepad te Wanssum) bekend zijn uit de omgeving. De kerkuil heeft zijn habitat in het laagland, meestal bij boerderijen en dorpen. Een afwisselend landschap met lage vegetatie, struiken en heggen verdient de voorkeur. Beide nesten liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden en blijven behouden. Daarmee is uitsluitend sprake van verstoring van potentieel geschikt foerageergebied of de (functionele) omgeving van deze vaste rust- en verblijfplaatsen.*

*Het uitvoeren van de werkzaamheden waaronder het graven van nevengeulen en het verlagen van het maaiveld hebben alleen een tijdelijke invloed op niet essentieel foerageergebied. Immers grote delen zijn in intensief agrarisch gebruik en worden gebruikt als bouwland of bemest grasland. Hier zijn weinig geschikte prooien -(veld)muizen- voor handen. Daarmee heeft het realiseren van de hoogwatergeulen geen negatieve gevolgen voor het functioneren van vaste rust- en verblijfplaatsen van de kerkuil en is geen sprake van verstoring van essentieel foerageergebied. Daarmee is geen sprake van overtreding van onder de Flora- en faunawet geformuleerde verbodsbepalingen. Een ontheffing voor de kerkuil ten gevolge van het realiseren van de hoogwatergeulen is dan ook niet aan de orde.”*

*Deze conclusie is en blijft onverminderd van toepassing op de realisatie van onderhavig initiatief, het nest van de kerkuil bevindt zich immers buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Daarnaast is ook ter plaatse van realisatie van de jachthaven sprake van intensief agrarisch gebruik. Tenslotte is er in de directe omgeving voldoende ander foerageergebied aanwezig voor de kerkuil om naar uit te wijden, waardoor een ontheffing van de kerkuil niet aan de orde is (de artikelen van de wet worden immers niet overtreden).*

### Samenvatting thema 4

In het ontwerpbestemmingsplan wordt nergens gesproken over het verhalen van eventuele planschade op de initiatiefnemer/eigenaar van Recreatiepark Kasteel Ooijen. Hiervoor is geen



plan opgesteld en derhalve ligt hiervoor dus geen plan ter inzage aan reclamant in buurtschap Ooijen.

Het verhalen van de toekomstige schade van reclamant ten gevolge van dit plan 'Ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Kasteel Ooijen' en een compensatieregeling hieromtrent, is derhalve volledig onduidelijk en onzeker.

Voor planschade eist reclamant dat er een duidelijk plan geformuleerd wordt waar reclamant inzage in heeft en waar reclamant in de toekomst eventuele schade op kan verhalen. Reclamant stelt de initiatiefnemer/eigenaar van Recreatiepark Kasteel Ooijen dan ook verantwoordelijk voor alle planschade voortvloeiend uit het tot stand komen en realiseren van dit bestemmingsplan Recreatiepark Kasteel Ooijen NLIMRO.1507.BVRPKASTEELOOIEN-BPO1.

*Reactie:*

*Het verhaal van eventuele planschade wordt in de regel vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Een dergelijke overeenkomst wordt standaard opgesteld bij ieder particulier initiatief. Er is geen sprake van een plan. Overigens bevat een dergelijke overeenkomst privacygevoelige informatie en heeft een dergelijke overeenkomst geen betrekking op derden. De overeenkomst is daarom niet openbaar.*

*Indien reclamant van mening is dat er planschade is ontstaan na vaststelling van het bestemmingsplan, dan kan dit aan de gemeente worden voorgelegd. Een onafhankelijk adviseur zal dan beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van schade en zo ja, of deze uitkomt boven de wettelijke normen die daarvoor gelden. Indien dit het geval blijkt te zijn, kan dit ertoe leiden dat een schadevergoeding moet worden betaald. Middels de hiervoor genoemde overeenkomst vindt het verhaal van die kosten plaats op de initiatiefnemer.*

## **Samenvatting thema 5**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt nergens gesproken over een grondwaterstand daling van 0,3 tot 0,5 meter, zoals destijds vermeldt stond in de PIP 'Ontwerp Gebiedsontwikkeling Ooijen Wanssum 2015'. Ten gevolge van het realiseren van dit bestemmingsplan Recreatiepark Kasteel Ooijen zal namelijk de zetting van de bebouwing van reclamant scheurvorming kunnen vertonen.

De bebouwing van reclamant is van 1880 en derhalve met kalk en zand gebouwd. Door daling van de grondwaterstand ten gevolge van realisatie van dit bestemmingsplan is scheurvorming dan ook hoogst waarschijnlijk. Daarnaast zal een daling van de grondwaterstand ten gevolge van realisatie van dit bestemmingsplan ook gevolgen hebben voor de beplanting in de tuin van reclamant. Er zal namelijk verdroging plaatvinden in eerder stadium dan nu het geval is. Het gevolg hiervan is dat er vaker kunstmatig moet worden beregend met alle kosten van dien. Tevens is de kans zeer reëel dat de huidige beregeningsput door het dalen van de grondwaterstand niet meer zal functioneren omdat de diepte niet diep genoeg meer is om water aan te zuigen voor beregening van de beplanting.

*Reactie:*

*De grondwaterstands daling waar reclamant aan refereert wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de aanleg van de hoogwatergeul bij Ooijen, zoals is te lezen in het PIP GOW en in het daarvoor uitgevoerde planMER, dat tevens ten grondslag ligt aan onderhavig initiatief. Ter voorbereiding van het PIP GOW en in het kader van het MER is onderzoek gedaan naar de*

*grondwatersituatie. Het onderzoek toont aan dat er geen grondwateroverlast zal optreden als gevolg van een relevante stijging van de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Significante dalingen in de grondwaterstand, als gevolg van de vergravingen, worden ook niet verwacht, ook omdat hiervoor specifieke maatregelen worden genomen (drempels in de geulen). Er is een grondwatermeetnet opgezet, om inzicht te krijgen in de grondwaterstand voorafgaand aan, tijdens en na uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Bij eventuele schade aan beplanting of een wijziging in het functioneren van de beregeningsput kan dan worden vastgesteld of dit samenhangt met een daling in de grondwaterstand.*

*Ten aanzien van scheurvorming als gevolg van zetting geldt dat er in het kader van het MER onderzoek gedaan is naar zettingsrisico, waarbij specifiek bij Ooijen aanvullend onderzoek is verricht. In paragraaf 4.2. van het Deelrapport MER Grondwater en landbouw (als bijlage bij de plantoelichting van PIP GOW en onderhavig bestemmingsplan gevoegd) wordt hier nader op ingegaan. Hierin is aangegeven “voor het gepresenteerde zettingsrisico nabij het buurtschap Ooijen is nader onderzoek naar de lokale bodemopbouw uitgevoerd. Uit geotechnisch onderzoek blijkt dat in het noordelijk en westelijk deel van het gebied rondom Ooijen geen veenlagen worden aangetroffen. Eventuele aanwezige klei- en leemlagen zijn beperkt zettingsgevoelig. Het risico op zetting in dit deel van het gebied is daarmee klein. In het zuidelijk deel van het gebied rondom Ooijen zijn ondiepe veenlagen van veelal beperkte dikte aangetroffen. In dit gebied zijn verlagingen van de grondwaterstand onder de gemiddeld laagste grondwaterstand voorzien van (netto) maximaal 0,1 m. Het risico op zetting van bebouwing in dit gebied is klein.” Op basis van dit onderzoek menen wij dan ook dat er geen sprake zal zijn van scheurvorming als gevolg van Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum.*

In het ontwerpbestemmingsplan wordt nergens gesproken over compensatie van schade door verlaging /verandering van de grondwaterstand. Voor al deze bovenstaande situaties ten gevolge van de daling van de grondwaterstand eist reclamant dat er een duidelijk plan geformuleerd wordt waar reclamant inzage in heeft en waar reclamant in de toekomst eventuele schade op kan verhalen.

Reclamant stelt de initiatiefnemer/eigenaar van Recreatiepark Kasteel Ooijen dan ook verantwoordelijk voor alle schade ten gevolge van daling van de grondwaterstand voortvloeiend uit het tot stand komen en realiseren van dit bestemmingsplan.

*Reactie:*

*Er wordt verwezen naar de eerdere beantwoording over planschade onder thema 4.*

### **Samenvatting thema 6**

Volgens reclamant vindt er een forse waardevermindering van het woonhuis/de bebouwing plaats door het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de volgende factoren:

- Rust: Er zal een ernstige verstoring in de factor 'rust' plaats vinden door forse toename van de verkeersbewegingen, geluidsoverlast door toename van het aantal recreanten, de pleziervaart en uitbereiding van de recreatieve en horeca/logies activiteiten.
- Daling grondwaterstand: Daling van de grondwaterstand met alle gevolgen zoals reeds beschreven hierboven.
- Landschappelijke uitstraling: Er zal een forse verandering van de landschappelijke uitstraling plaatsvinden door uitbreiding en realisatie van het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Kasteel Ooijen.
- Woongenot: De komende jaren zullen, ten gevolge van het uitvoering en realiseren van dit project het woongenot, de rust en het leefklimaat in en rondom de woning van reclamant fors aangetast worden.

*Reactie:*

*Er wordt verwezen naar de eerdere beantwoording over planschade onder thema 4. Als reclamant meent schade te lijden als gevolg van het bestemmingsplan, dan kan daarvoor te zijner tijd een verzoek om schadevergoeding worden ingediend.*

Daarnaast is in het plan nu nog niet vastgelegd of er meer aan- en afvoerend vrachtverkeer over de Rietweg/Horreweg zal plaatsvinden ten tijde van realisatie van dit project. Ook hierover maakt reclamant zich zorgen, omdat een toename van het vrachtverkeer zorgt voor forse verstoring van de rust ten gevolge van de zware verkeersbewegingen. Zwaar materieel geeft meer trillingen via grond en lucht en zullen dus een forse aanslag op de kwaliteit van leven geven.

*Reactie:*

*Alle vrachtverkeer dat nodig is om te komen tot realisatie van onderhavig initiatief zal buitenom plaatsvinden (vanaf de zuidzijde van het terrein richting de Maas), dan wel over de eigen toegangsweg van het recreatiepark. Er vindt geen vrachtverkeer plaats via de Rietweg of de Horreweg ten behoeve van de realisatie van onderhavig initiatief.*

Tevens wordt de veiligheid van de naar school fietsende kinderen van reclamant op de Rietweg, Horreweg en Blitterswijkseweg in negatieve zin fors beïnvloed door de toename van de zware verkeersbewegingen ten gevolge van uitvoering en realisatie van dit plan.

*Reactie:*

*Zoals uit de berekening van de verkeersgeneratie blijkt, zal in totaal sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Er zal om die reden geen sprake zijn van een beïnvloeding in negatieve zin door toename van zware verkeersbewegingen ten gevolge van dit plan.*

### **Samenvatting thema 7**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken in artikel 4.1.2 met betrekking tot de parkeergelegenheid over het volgende: 'De terreinen dienen zodanig ingericht te worden dat per recreatieve voorziening op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, tenzij op andere wijze voldoende in de parkeerbehoefte kan worden voorzien'. Deze omschrijving geeft reclamant onvoldoende inzicht in de manier waarop het aantal parkeerplaatsen gesitueerd wordt, hoe het parkeren gaat plaatsvinden én hoe handhaving op juist parkeren gaat plaatsvinden.

Er wordt in dit artikel gebruik gemaakt van een zinsconstructie door middel van het woord 'tenzij.....'. Reclamant wil duidelijk omschreven hebben in dit ontwerpbestemmingsplan wat onder dit artikel bedoeld wordt, hoe de uitvoering in praktische zin plaats gaat vinden en hoe ten aanzien van foutparkeren gehandhaafd zal worden.

*Reactie:*

*De betreffende zin in de planregels geeft aan dat bij iedere recreatieve voorziening (stacaravan, kampeerplaats, etc.) een parkeerplaats aanwezig moet zijn, tenzij daarin op een andere manier kan worden voorzien. Deze 'andere manier' is bijvoorbeeld een gezamenlijke parkeervoorziening op het recreatiepark, of de parkeervoorziening, zoals deze rondom de jachthaven wordt aangelegd.*

*De handhaving van foutparkeren binnen het plangebied behoort niet tot de taken van de gemeente, enkel de initiatiefnemer is daarvoor verantwoordelijk. Voor zover er sprake zou zijn*

van foutparkeren buiten het plangebied op openbaar terrein, is de gemeente wel verantwoordelijk. Mocht hier sprake van zijn, dan kan reclamant een verzoek om handhaving via de gemeentelijke website indienen.

### Samenvatting thema 8

Als laatste punt wil reclamant nog opmerken dat naast de bovengenoemde punten ook de geschetste verkeerstoename leidt tot zorgen. Hoewel er een ontsluiting van de haven via de camping loopt, en het meeste verkeer "hopelijk" via de camping gaat, zal het verkeer in ieder geval wel over de Blitterswijckseweg gaan. Er wordt gesproken over gemiddeld 136,25 verkeersbewegingen per etmaal, waarbij men verkeer door arbeidsmigranten buiten beschouwing laat. Op de huidige tekening in de bijlagen zijn de Rietweg en Horreweg naar de jachthaven echter nog niet afgesloten voor gemotoriseerde voertuigen en kan het verkeer nog steeds gebruik maken van deze wegen, zodat het verkeer niet via de camping hoeft te gaan. Reclamant vreest dan ook dat het overgrote deel van het verkeer gebruik zal blijven maken van de Rietweg en Horreweg, omdat deze de haven veel makkelijker ontsluiten.

Als dit verkeer voornamelijk in de zomer tussen 9:00 en 21:00 plaatsvindt, zijn dit  $136,25/12$  maanden \* 3 maanden/12 uur = 45 bewegingen per uur over wegen die hiervoor niet bedoeld zijn en uitkomen op een drukke, onoverzichtelijke en gevaarlijke kruising.

#### Reactie

*Er wordt verwezen naar de beantwoording op dit onderdeel onder thema 3 van reclamant 4.*

Daarnaast pleiten reclamanten al vanaf het begin voor meer fiets- en wandelroutes langs de Maas. Reclamanten hadden gehoopt dat met de komst van dit nieuwe gebied eindelijk de droom dichterbij zou komen om van Broekhuizenvorst naar Blitterswijck te kunnen fietsen. Niet alleen om van het gebied te genieten, maar ook om de Blitterswijckseweg te ontlasten. Deze weg is overbelast door vrachtverkeer (Oerlemans, Walcro en van Leendert) woon-werk verkeer, arbeidsmigranten (auto's en bussen), toerisme en camping verkeer. Tevens zal door de in- uitrit van kasteel Ooijen (jachthaven) - dan wel op de Rietweg en Horreweg als er geen additionele maatregelen worden genomen - opstoppingen ontstaan op de Blitterswijckseweg, waardoor nog meer verkeersonveilige situaties ontstaan.

#### Reactie:

*Er wordt verwezen naar de beantwoording op dit onderdeel onder thema 3 van reclamant 4.*

Zowel de haven als de terrassencamping blokkeren de mogelijkheid om achter Ooijen langs de Maas te lopen of te fietsen. Dit maakt dat het gehele gebied rondom de hoogwatergeul nauwelijks nog toegankelijk is voor niet-camping gasten.

#### Reactie:

*Er wordt verwezen naar de beantwoording op dit onderdeel onder thema 3 van reclamant 4.*

### Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:  
1. In de regels wordt de regeling over de huisvesting van arbeidsmigranten verwijderd.

## Reclamant 7 Fam. Muijsers-Vermazeren

### Samenvatting thema 1

Met de berekening van de hoeveelheid parkeerplaatsen kan reclamant zich niet verenigen. Er is als uitgangspunt gerekend met 100 aanlegplaatsen in de jachthaven in plaats van 123 plaatsen. In dat kader is van belang dat op grond van artikel 3.1.1 onder b van de planregels maximaal 123 ligplaatsen worden toegestaan. Gelet daarop had in de berekening rekening dienen te worden gehouden met 123 ligplaatsen. Ten onrechte is dit niet gebeurd.

Indien rekening wordt gehouden met 123 ligplaatsen, dan komt dit op een minimale vraag aan parkeerruimte van 73,8 parkeerplaatsen. In combinatie met de minimale vraag aan parkeerruimte voor de chalets in de jachthaven van 63,0, bestaat een minimale totale behoefte voor het gebied in de jachthaven van 137 parkeerplaatsen.

#### *Reactie:*

*Er wordt verwezen naar bijlage 6 Memo verkeersgeneratie en parkeren van het ontwerpbestemmingsplan. Daarin is aangegeven dat van de 123 ligplaatsen er 23 zijn bedoeld voor passanten. In de berekening is daarom gerekend met 100 aanlegplaatsen, omdat de 23 passanten geen parkeerplaats bezetten en geen extra verkeer genereren.*

Tevens is van belang dat bij de berekening van het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen geen rekening is gehouden met het bezoek van niet op het recreatiepark verblijvende recreanten aan de jachthaven en het omliggende gebied. De kans dat dergelijke bezoekers hun auto bij de jachthaven parkeren is groot. Onterecht is derhalve geen rekening gehouden met parkeergelegenheid voor deze bezoekers en is de kans op parkeeroverlast op de Horreweg en de Rietweg aanwezig. Tevens is ten onrechte geen rekening gehouden met bezoekers aan het beoogde midgetgolfterrein die niet verblijven op het recreatiepark.

#### *Reactie:*

*De initiatiefnemer is niet verplicht om te voorzien in parkeergelegenheid voor bezoekers van het omliggende gebied. Voor het overige zijn bezoekersparkeerplaatsen opgenomen in de normen van de gemeentelijke Nota parkeernormen, waardoor het plan ook voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers.*

*In paragraaf 3.4.3 van de toelichting is verder aangegeven dat de midgetgolfterrein en het speelterrein uitsluitend zijn bedoeld voor gasten van het recreatiepark en niet voor derden. Deze faciliteiten genereren daarom geen extra verkeer.*

Bovendien biedt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende waarborgen dat voldoende parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. In artikel 3.1.2 van de planregels is opgenomen dat de terreinen zodanig dienen te worden ingericht dat per recreatieve voorziening op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, tenzij op andere wijze voldoende in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Daarbij moet volgens de planregel worden uitgegaan van de parkeernormen zoals aangegeven in het meest recente gemeentelijk parkeerbeleid.

Deze bepaling richt zich tot terreinen waar bij een recreatieve voorziening op eigen terrein in parkeerbehoefte kan worden voorzien. Voor de ligplaatsen en de chalets in de jachthaven wordt in parkeerruimte voorzien rondom de jachthaven. Er is echter onvoldoende gewaarborgd dat daadwerkelijk sprake zal zijn van het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk is. Los van het feit dat het bestemmingsplan niets zegt over het aantal parkeerplaatsen, voorziet het project naar het oordeel van reclamant, gelet op hetgeen in het voorgaande is aangevoerd, niet in voldoende parkeerplaatsen.

*Reactie:*

*Reclamant geeft terecht aan dat niet in voldoende mate wordt voorzien in een verplichting om de benodigde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk aan te leggen. Het plan wordt hierop aangepast, door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting en toetsingsfunctie voor parkeren, vergelijkbaar zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas is opgenomen.*

*Het aantal parkeervoorzieningen is bewust niet genoemd, omdat er een koppeling is gemaakt tussen de planregels van het bestemmingsplan enerzijds en de gemeentelijke Nota parkeernormen anderzijds. Indien deze Nota wordt gewijzigd, heeft dit ook gevolgen voor de parkeernormen van het bestemmingsplan. Het opnemen van een dergelijke flexibele regeling voor parkeren is als zodanig mogelijk gemaakt in de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening per 1 november 2014.*

Voorname geldt eveneens voor de parkeerbehoefte ten aanzien van de terrassencamping. Op het deel van het plangebied waar de terrassencamping zal worden gerealiseerd, zal de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie 2", alsmede de aanduiding "kampeerterrein" gaan gelden. Op grond van artikel 5.1.1 onder b van de planregels is het maximaal aantal kampeerplaatsen 190. Dit zou betekenen dat op dit deel van het plangebied 190 kampeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. In de berekening ten aanzien van de parkeerbehoefte is echter uitgegaan van 75 standplaatsen. De 90 parkeerplaatsen die nu in het plan zijn voorzien voldoen dan ook niet. Gelet op de maximale planologische mogelijkheden had rekening moeten worden gehouden met 190 kampeerplaatsen.

*Reactie:*

*De bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' is niet alleen opgenomen voor de terrassencamping (75 kampeerplaatsen), maar ook voor de uitbreiding van de campingplaatsen aan de westzijde (25 kampeerplaatsen) en voor de uitbreiding aan de zuidzijde met de chalets (90 kampeerplaatsen). In de berekening voor het aantal parkeerplaatsen is dan ook rekening gehouden met 190 kampeerplaatsen.*

Tevens geldt ook ten aanzien van de terrassencamping dat artikel 5.1.2 onvoldoende waarborgt dat het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd. Artikel 5.1.2 van de planregels heeft dezelfde tekst als artikel 3.1.2.

*Reactie:*

*Er wordt verwezen naar het eerder gegeven antwoord op dit onderdeel. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.*

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat indien is beoogd dat het maximum aantal parkeerplaatsen van 190 geldt voor de drie gebieden die als "Recreatie - Verblijfsrecreatie 2" zullen worden bestemd, dit leidt tot onvoldoende waarborgen. Op de wijze waarop de bepaling is vormgegeven, is het mogelijk dat op de plaats van de terrassencamping meer standplaatsen worden gerealiseerd. Dit is onwenselijk en bovendien heeft dit gevolgen voor de parkeerbehoefte op (delen van) het recreatiepark.

*Reactie:*

*Reclamant geeft terecht aan dat niet is gewaarborgd hoe de verdeling van het aantal kampeerplaatsen zal plaatsvinden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast, door nader te specificeren waar welk type kampeerplaats is toegestaan en de hoeveelheid daarvan.*

Tevens is van belang dat de berekeningen van Kragten enkel betrekking hebben op de uitbreidingen c.q. wijzigingen in en rondom het huidige recreatiepark. Dit geeft naar de mening van reclamant onvoldoende inzicht in de parkeerbehoefte. In de huidige situatie is reeds sprake van een recreatiepark met verschillende faciliteiten, zoals een zwembad.

Het is niet duidelijk hoe op dit moment op het park wordt voorzien in parkeerruimte en of voorts op basis van de parkeernormen sprake is van voldoende parkeerruimte. Dit is evenwel van belang om volledig inzicht te hebben in het al dan niet voldoen aan de parkeernormen in de beoogde toekomstige situatie.

*Reactie:*

*In de huidige situatie moet de initiatiefnemer reeds voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen, ongeacht of er sprake is van uitbreiding of niet. Het is daarom niet nodig om deze parkeerplaatsen mee te nemen in de totale berekening. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen sprake is van concrete problemen in het aantal parkeerplaatsen. Tevens blijkt uit de berekening dat de totale uitbreiding van het recreatiepark vraagt om 432 parkeerplaatsen, terwijl er in totaal 477 worden gerealiseerd. Dit betekent dat meer dan voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op basis van de Nota parkeernormen wordt op deze wijze voldaan aan het opstellen van de parkeerbalans (vraag naar en aanbod van parkeervoorzieningen), waardoor een positief parkeeradvies kan worden afgegeven.*

Tot slot wijst reclamant op de onduidelijkheden omtrent de ontsluitingsweg die wordt aangelegd vanaf het beoogde "eiland" in zuidelijke richting naar Ooijen. De nieuwe weg wordt aangesloten nabij de ingang van het recreatiepark. Reclamant is in dat kader geïnformeerd over beoogde parkeergelegenheid voor bezoekers aan het gebied nabij de nieuw aan te leggen weg. Het is evenwel onduidelijk hoe en waar parkeergelegenheid precies zal worden gerealiseerd. Gelet op de mogelijke gevolgen in het kader van parkeeroverlast wensen cliënten graag duidelijkheid te verkrijgen over de aansluiting van de hoofdontsluitingsweg en de beoogde parkeergelegenheid.

*Reactie:*

*De aanleg van de betreffende parkeergelegenheid vindt buiten de contouren van onderhavig plangebied plaats en is geen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Deze parkeergelegenheid wordt aangelegd door de aannemer van de GOW en wordt in samenwerking met de aannemer nog nader uitgewerkt.*

## **Samenvatting thema 2**

Volgens Kragten volgt uit de berekeningen dat het recreatiepark een verkeersgeneratie kent van 386 motorvoertuigbewegingen (piek verkeersgeneratie werkdag). Uit de berekeningen blijkt niet dat de verkeersbewegingen ten aanzien van de terrassencamping en de campingplaatsen (uitbreiding west) zijn meegenomen. De reden hiervoor is mogelijk dat de terrassencamping en de andere campingplaatsen aan de westkant worden aangelegd als compensatie voor het verlies van kampeerplaatsen. Dit betekent evenwel niet dat voldoende inzicht is verschaft in de verkeersafwikkeling. In de berekening is geen rekening gehouden met de reeds bestaande effecten voor de verkeersafwikkeling. De verkeersafwikkeling kan enkel volledig worden

beoordeeld indien ook de huidige situatie, onder andere het huidige aantal kampeerplaatsen en andere faciliteiten, wordt meegenomen in de berekeningen.

*Reactie:*

*Om de haalbaarheid van het plan ten aanzien van de verkeersgeneratie aan te tonen hoeft enkel te worden gekeken naar de toename van verkeersgeneratie door de beoogde uitbreidingen. De bestaande verkeersgeneratie is een gegeven op basis van geldende rechten (vigerend bestemmingsplan en vergunningen) en hoeft daarom niet apart te worden beoordeeld.*

Daar komt nog bij dat ten aanzien van het jaargemiddelde verkeersgeneratie is gerekend met onjuiste bezettingsgraden. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat om realistische bezettingspercentages te kunnen hanteren het meest recente recreatieonderzoek voor Limburg is gehanteerd. Daarbij wordt in de toelichting opgemerkt dat "bij het bepalen van de bezettingsgraden niet is gerekend met 9% voor een kampeerterrein, maar dat de bezettingsgraad van een huisjesterrein (40%) is aangehouden. Deze bezettingsgraad wordt gestaafd door de jaarcijfers van Recreatiepark Kasteel Ooijen uit de afgelopen jaren". Hieruit leidt reclamant af dat Kragten de bezettingsgraad heeft bijgesteld, omdat deze niet representatief is in de situatie van Recreatiepark Kasteel Ooijen. Naar de mening van reclamant is ook ten onrechte uitgegaan van de bezettingsgraden uit de Toeristische Trendrapportage 2014-2015 van de provincie Limburg. Ondanks dat de jaarcijfers van het recreatiepark niet algemeen bekend zijn, blijkt uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan op pagina 31 dat de helft van de 470 kampeerplaatsen bestaat uit vaste jaarplaatsen, waarbij de bezettingsgraad circa 98% is. Daar komt bij dat geen blijk wordt gegeven van de mogelijkheid dat het recreatiepark permanent voor de helft of helemaal wordt bewoond door arbeidsmigranten. Gezien de huidige situatie en de beoogde planologische situatie is dit evenwel niet ondenkbaar. En derhalve is ten onrechte voornoemde niet meegenomen in de beoordeling van de verkeersafwikkeling.

*Reactie:*

*In paragraaf 1.3 van de memo Verkeersgeneratie en parkeren uitbreiding Recreatiepark Kasteel Ooijen is aangegeven dat de verkeersgeneratie in de pieksituatie 386 verkeersbewegingen betreft, uitgaande van 100% bezettingsgraad. Hiermee is vervolgens gerekend en aangetoond dat bij een autonome afname van het aantal verkeersbewegingen op de Blitterswijkseweg van circa 700 in 2030 er per saldo nog steeds sprake is van een afname van het totale aantal verkeersbewegingen. Vervolgens is in paragraaf 1.4 van deze memo aangegeven dat 100% bezettingsgraad niet reëel is en dat de feitelijke verkeersgeneratie dus alleen maar lager zal uitvallen. Overigens zal de huisvesting van arbeidsmigranten op termijn worden beëindigd, zoals ook reeds aangegeven in de beantwoording bij reclamant 4.*

In de memo van Kragten is tevens ingegaan op de verkeersafwikkeling ten aanzien van de jachthaven en de kampeerplaatsen. De jachthaven zal worden ontsloten via een nieuw aan te leggen weg op de percelen direct grenzend aan de westelijke perceelsgrens van het recreatiepark. Beoogd is een interne ontsluiting op de percelen die in eigendom zijn van het recreatiepark te realiseren.

Rondom de jachthaven en langs de nieuw te realiseren kampeerplaatsen aan de westzijde van het recreatiepark zijn wegen geprojecteerd. Dit leidt reclamant af uit de overzichttekening. Van belang is dat beide wegen directe invloed zullen hebben op de percelen en het woongenot van cliënten. Op de plaatsen waar volgens de overzichttekening een weg is voorzien, zullen volgens het ontwerpbestemmingsplan worden bestemd als "Recreatie - Verblijfsrecreatie 2" en



"Recreatie - Jachthaven". Op basis van de planregels horende bij voornoemde bestemmingen in combinatie met de plankaart is onvoldoende gewaarborgd op welke plek de wegen exact zijn voorzien.

*Reactie:*

*De ontsluitingsweg langs de westelijke uitbreiding van de kampeerplaatsen wordt landschappelijk ingepast, door het opnemen van een groenstrook ten westen van de ontsluitingsweg. Hiertoe is een inrichtingsschets opgesteld die wordt opgenomen in de planregels. Tevens wordt de uitvoering en instandhouding van de inrichtingsschets vastgelegd als een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan.*

*De ontsluitingsweg die rondom de jachthaven loopt komt vanaf het perceel van reclamant gezien achter de dijk te liggen. Aangezien de dijk op het hoogste punt (+17,77 m) ruim 2 m hoger ligt dan de weg (+15,40 m), zal reclamant geen zicht hebben op auto's die gebruik maken van de ontsluitingsweg en tevens zal de dijk werken als een geluidswal.*

Uit de plannen leidt reclamant af dat een interne afsluitingsweg zal worden gerealiseerd. Het is onduidelijk of ook vanaf de Rietweg direct toegang zal bestaan tot de jachthaven. Indien dit het geval zal zijn, dan heeft dit gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Het verkeer zal dan tevens afgewikkeld worden over de Rietweg en de woning van cliënten passeren. In dat kader wijst reclamant erop dat de toegang tot de jachthaven over deze weg mogelijk gewenst is voor bezoekers van de jachthaven die niet verblijven op het recreatiepark. Tevens is van groot belang dat evenwel geen, dan wel onvoldoende, onderzoek is gedaan naar de gevolgen in het kader van de verkeersafwikkeling ten aanzien van de Horreweg en de Rietweg.

*Reactie:*

*Er vindt geen ontsluiting van het terrein plaats via de Rietweg of de Horreweg. Alle ontsluiting zal plaatsvinden via de interne ontsluitingsroute die wordt aangesloten op de Blitterswijckseweg.*

### **Samenvatting thema 3**

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat een zone van 5 meter breed is gereserveerd voor de aanleg van een groenzone met streekeigen, opgaande beplanting. Hiermee wordt volgens de toelichting beoogd een groene rand te creëren. Van belang is evenwel dat de zone van 5 meter breed niet is gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan, dan wel via de plankaart. Op het gedeelte waar de interne ontsluitingsweg onder meer is beoogd, is het nieuwe kampeerterrein met speelterrein/golfterrein voorzien. De bestemming die zal rusten op dit deel van de percelen is "Recreatie - Verblijfsrecreatie 2" met als functieaanduiding "kampeerterrein". Volgens artikel 5.1.1 sub b van de planregels is ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein" uitsluitend een kampeerterrein toegestaan. Daaronder valt volgens de definitiebeschrijving in beginsel niet een weg. Los van het feit of het voorgaande is beoogd met de planregels in dat kader, is het wel een feit dat het ontwerpbestemmingsplan op dit punt onzorgvuldig tot stand is gekomen.

*Reactie:*

*Reclamant merkt terecht op dat de groenzone niet is vastgelegd in het bestemmingsplan. Hiertoe is een inrichtingsschets opgesteld en deze wordt in de regels opgenomen, met een voorwaardelijke verplichting om de groenzone als zodanig in te richten en in stand te houden.*

*Reclamant merkt tevens terecht op dat in artikel 5.1.1 niet is aangegeven dat er ook een ontsluitingsweg is toegestaan. Dit is bij vergissing niet opgenomen, terwijl dit in artikel 3.1.1 en 4.1.1 wel het geval is. De bepaling in 5.1.1 wordt daarom ten aanzien van voorzieningen van parkeren, ontsluiting en waterhuishouding aangevuld.*

Naast de onzorgvuldigheid ten aanzien van de functieaanduiding "kampeerterrein" en planregels 5.1.1 is van belang dat derhalve ook niet is gewaarborgd dat een zone van 5 meter breed wordt aangehouden bij realisatie van de weg. In de planregels is geen bepaling opgenomen waarmee een minimale afstand verplicht wordt gesteld. Reclamant verwacht vanwege het direct grenzen van hun eigendommen aan de westzijde van het recreatiepark hinder van de aan te leggen weg. Het is daarom van belang dat mogelijke hinder beperkende maatregelen zorgvuldig in het plan worden gewaarborgd.

In de toelichting wordt aangegeven dat in de zone van 5 meter een groenzone met streekeigen, opgaande bepaling zal worden gerealiseerd. Ook hiervoor geldt dat een groenzone onvoldoende in het ontwerpbestemmingsplan is gewaarborgd.

*Reactie:*

*Er wordt verwezen naar de eerdere beantwoording op dit onderdeel.*

Gelet op het belang van het zoveel mogelijk voorkomen van hinder als gevolg van de forse uitbreidingen en veranderingen van het recreatiepark zijn cliënten van mening dat er een redelijk alternatief is. De interne ontsluitingsweg die is geprojecteerd aan de westelijke perceelsgrens van het recreatiepark kan (voor een deel) worden geprojecteerd verder van de perceelsgrens met cliënten af. Reclamant heeft over dit alternatief ook eerder gesprekken met de gemeente en de initiatiefnemer gevoerd. Om de weg te projecteren op een andere, meer gunstig gelegen plek, bestaat enkel de noodzaak een stacaravan te verplaatsen. Het gaat daarbij slechts om een object dat zou moeten wijken voor de nieuwe weg. Naar de mening van reclamant staat het verplaatsen van slechts een stacaravan niet in de weg aan het creëren van een mogelijke hinder beperkende maatregel. Het projecteren van de weg op de door reclamant beoogde plek zal een betere waarborg vormen voor het behouden van het huidige woon- en leefklimaat. Gelet op de reeds voorziene werkzaamheden en veranderingen op het park, zal het verplaatsen van een stacaravan een minimale aanpassing vormen. Reclamant verzoekt dan ook om het voorgaande - nogmaals – in overweging te nemen en de beoogde weg te verplaatsen zodat deze niet direct langs het perceel van cliënten zal worden voorzien.

*Reactie:*

*Bij de inrichting van het terrein is rekening gehouden met de aanleg van een groenstrook tussen het perceel van reclamant en de beoogde ontsluitingsweg. Deze strook van circa 5 tot 5,5 m breed is opgenomen in het Beplantingsadvies landschappelijke inpassing, dat als zodanig ook is opgenomen in de regels en juridisch is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting.*

#### **Samenvatting thema 4**

Naast hetgeen hiervoor reeds is aangevoerd ten aanzien van de verkeersafwikkeling over de bestaande openbare wegen en de toekomstig beoogde interne ontsluitingswegen zijn ook de gevolgen ten aanzien van "geluid" van belang voor het bestaande en te behouden woon- en leefklimaat van reclamant.

Allereerst zij opgemerkt dat in het akoestisch onderzoek direct wordt erkend dat het plan een verkeersaantrekkende werking kent. Daarbij is van belang dat ten onrechte geen onderzoek is

gedaan naar de verkeerstoename op de Horreweg en de Rietweg. Met name de Rietweg blijft in de beoogde situatie (mogelijk) een toegangsweg richting de jachthaven en de drijvende chalets. Tevens biedt deze weg aldus ook toegang via de interne wegen tot de terrassencamping en de kampeerplaatsen en het speelveld/golfterrein. Waarbij nogmaals zij opgemerkt dat de wegen rondom de jachthaven en de westzijde van het recreatiepark direct langs de percelen van reclamant zijn geprojecteerd. Nu derhalve onvoldoende akoestisch onderzoek is verricht, is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen. En is voorts geen sprake van een deugdelijke en draagkrachtige motivering.

*Reactie:*

*Ontsluiting van het recreatiepark zal plaatsvinden via de interne ontsluitingsweg op de Blitterswijkseweg. Er is geen sprake van verkeer over de Horreweg of de Rietweg als gevolg van de uitbreiding van het initiatief. Akoestisch onderzoek naar deze wegen is daarom niet nodig.*

### **Samenvatting thema 5**

De beoogde jachthaven met drijvende woningen en de terrassencamping zijn van invloed op de waterveiligheid in het gebied in en rondom het recreatiepark. De Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum is juist ook vanwege het verbeteren van de waterveiligheid in gang gezet. De jachthaven met drijvende woningen en de terrassencamping hebben mogelijk een negatief effect op de waterveiligheid en derhalve is het van groot belang dat de waterveiligheid ten aanzien van die beoogde ontwikkelingen meer dan voldoende is gewaarborgd.

Onder andere uit Memo 2015.06946 van het Waterschap Peel en Maasvallei blijken kritische opmerkingen ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen en de invloed daarvan op de waterveiligheid. Ten aanzien van de jachthaven en de drijvende woningen wordt in de memo aangegeven dat uit het onderzoek blijkt dat het onderwatertalud met een helling van minimaal 1:6 moet worden uitgevoerd. Op basis van de beschikbare tekeningen kon door het Waterschap echter niet worden beoordeeld of daarmee in de plannen rekening is gehouden. Tevens blijkt uit de memo dat wat betreft zettingsvloei nader onderzoek noodzakelijk is. Ook kon het Waterschap op basis van de beschikbare tekeningen niet beoordelen of in de plannen rekening is gehouden met onder andere de onzekerheidsmarge van 30 meter en de vermeerdering daarvan met een opslag van 10 meter voor toekomstige dijkverhoging. Ten aanzien van de terrassencamping worden er ook kritische opmerkingen gemaakt. Onder meer ten aanzien van een overhoogte van circa 84 centimeter wordt geoordeeld dat dit minder is dan de door het Waterschap geadviseerde robuustheidstoeslag plus een leeflaag. Zonder hierbij volledig te zijn noemt reclamant als voorbeeld dat het Waterschap kritisch is over het al dan niet realiseren van verharde wegen/paden. Indien die zijn gewenst in de lengterichting op de kernzone dan heeft dit gevolgen voor de minimale (over)hoogte van de waterkering ter plaatse. Tot slot zij opgemerkt dat in de memo is aangegeven dat voor de locatie jachthaven een volledig berekeningendossier moet worden overgelegd.

Tevens blijkt uit de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan dat door Royal Haskoning DHV een en ander nader is uitgewerkt ten aanzien van de water(kering)veiligheid ter hoogte van de jachthaven. Uit de brief van 17 augustus 2015 (die overigens zowel in bijlage 7, als bijlage 13 is opgenomen) blijkt dat het profiel, zoals door de eigenaar van het recreatiepark is gewenst, conform figuur 1 in de voornoemde brief kan worden gerealiseerd waarbij de waterkeringveiligheid gehandhaafd blijft, mits het faalmechanisme "piping" op een alternatieve wijze wordt opgelost. Bij het oplossen van "piping" zijn een aantal aandachtspunten weergegeven.

Ten aanzien van de kritische opmerkingen en aandachtspunten van het Waterschap en Royal Haskoning DHV blijkt in het ontwerpbestemmingsplan (inclusief bijlagen) niet, dan wel onvoldoende, hoe is gewaarborgd dat wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van het Waterschap en Royal Haskoning DHV. In de toelichting wordt enkel opgemerkt dat het profiel is afgestemd met en akkoord is bevonden door het Waterschap Peel en Maasvallei. Dit is evenwel onvoldoende. Gelet op het grote belang van de waterveiligheid en het in dat kader niet (voldoende) onderbouwen van de ontwikkelingen die met het plan worden beoogd, is in strijd met zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht. Tevens is van belang dat ook ten aanzien van de waterveiligheid bij de terrassencamping onvoldoende blijkt wordt gegeven van een zorgvuldige totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van de terrassencamping wordt in de toelichting van het plan aangegeven dat de bescherming tegen hoogwater kleiner is dan binnen de kaden. De initiatiefnemer zou in dat kader op zijn eigen terrein maatregelen treffen. Tevens is van belang dat de waterkering in het plan wordt verhoogd tot 18,25 meter +NAP. Dit is echter minder dan door het Waterschap is geadviseerd. Het Waterschap zou graag nog ruimte reserveren om de waterkering in de toekomst nog met 1 meter op te kunnen hogen.

In de toelichting is aangegeven dat over voornoemde nog overleg plaatsvindt. Naar de mening van cliënten is het vorenstaande van groot belang voor de waterveiligheid op het recreatiepark, maar ook voor hun eigendommen. Op dit moment is de waterveiligheid op dit punt onvoldoende gewaarborgd. Naar de mening van cliënten kunnen zij dan ook niet anders dan concluderen dat het plan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht is voorbereid.

*Reactie:*

*In de betreffende brief is aangegeven op welke wijze eventuele problemen kunnen worden voorkomen dan wel opgelost ten aanzien van de waterveiligheid. De initiatiefnemer heeft een watervergunning nodig om de betreffende werken te kunnen uitvoeren. Deze kan alleen worden verkregen door het Waterschap Limburg (voorheen Peel & Maasvallei) en pas indien aan alle voorwaarden is voldaan. De problemen die het Waterschap op voorhand heeft gesignaleerd zijn voldoende opgelost in het ontwerpbestemmingsplan, getuige het feit dat het Waterschap kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan. De betreffende brief is daarom vervangen door de meest recente brief omtrent het initiatief d.d. 30 november 2016. Hetzelfde geldt overigens voor de brief van Rijkswaterstaat, welke eveneens als bijlage in de Toelichting is opgenomen. Het verkrijgen van de watervergunning is voor het overige niet afhankelijk van het bestemmingsplan, maar volgt een eigen procedure en kan pas worden verleend nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.*

Tot slot is van belang dat reclamant duidelijkheid wenst te verkrijgen over de afwatering aan de westelijke perceelsgrens van het recreatiepark. Uit het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen kunnen zij enkel afleiden dat niet al het onverharde oppervlak zodanig zal zijn gesitueerd dat het overtollig water evenredig kan worden opgevangen en geïnfiltreerd. Met de berekening zou wel zijn aangetoond dat met de terreinprofilering alle regenwater afkomstig van verharde terreinoppervlakten geborgen kan worden binnen het plan. Tevens is van belang dat onduidelijk is hoe de afwatering zal zijn vanaf de zijde van de jachthaven. De jachthaven is immers geprojecteerd op een lager gelegen niveau, inhoudende een hoogteverschil van 8 meter. Derhalve is op dit moment onbekend of dit vanwege onderdijkse gevolgen kan leiden tot verdroging van de percelen van cliënten. Gelet op de directe nabijheid van het recreatiepark wensen cliënten duidelijkheid te verkrijgen over de mogelijke gevolgen voor hun percelen.

*Reactie:*

*Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat het aanleggen van de jachthaven geen extra waterstandsvaling tot gevolg heeft dan dat in het kader van het PIP GOW plaatsvindt. Het peil van het (freatische) grondwater staat onder invloed van de waterstanden in de Maas. Dit is in de huidige situatie zo en blijft ongewijzigd in de toekomstige situatie. Het effect van de uitbreiding op de stijghoogten van het grondwater is dan ook verwaarloosbaar.*

**Samenvatting thema 6**

Het plangebied is gelegen in de Bronsgroene landschapszone en voor een zeer klein deel in de Goudgroene Natuurzone. Het plangebied is voor 99% aangeduid als Bronsgroene landschapszone. In dat kader wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan opgemerkt dat dit inhoudt dat verblijfsrecreatie als een bij dit gebied passende functie wordt gezien. Dit kan geenszins worden gevolgd.

De kernkwaliteiten van Bronsgroene landschapszones zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf, aldus artikel 2.7.2 van de Omgevingsverordening 2014. Uitbreiding van een camping met een jachthaven, met drijvende chalets en met onder andere een terrassencamping past in beginsel niet bij een groen karakter en een visueel-ruimtelijk karakter.

Voorts is van belang dat op grond van artikel 2.7.2 lid 1 Omgevingsverordening 2014 de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone een beschrijving moet bevatten van in het plangebied veel voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten zal worden omgegaan en hoe de negatieve effecten worden gecompenseerd.

Volgens de toelichting op het plan is de omgeving van het recreatiepark te kenmerken als een rivierdal, is het landschap halfopen en bestaat het grotendeels uit landbouwgronden, afgewisseld met erfbepanting, bosschages en weg-begeleidende beplanting. Voor de situatie van reclamant is te meer van belang dat zij nu vrij zicht hebben op onder andere de aanwezige natuur rondom de dichtbij gelegen Maas en dat zij uitzicht hebben op agrarische gronden. Bovendien is van belang dat de gronden in het huidige bestemmingsplan in dat kader ook zijn bestemd als "Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden". De gronden zijn derhalve nu bestemd voor onder meer "behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden", "behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, architectonische en aardkundige waarden" en "agrarisch grondgebruik".

Naar de mening van reclamant geeft het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende blijk van de wijze waarop de kernkwaliteiten van het gebied worden beschermd en versterkt en hoe negatieve effecten worden gecompenseerd. Bestaande agrarische percelen worden vervangen door bijvoorbeeld de jachthaven met woningen en de terrassencamping. Dit betekent een grote verandering van het gebied en derhalve aantasting van de kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone. Uit de toelichting op het plan blijkt in dat kader enkel welke ontwikkelingen zijn voorzien en blijkt voorts niet hoe het voorkomen c.q. beperken van aantasting wordt geborgd.

*Reactie:*

*De totale Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum gaat uit van het bieden van waterveiligheid, ruimte voor economische ontwikkelingen en het ontwikkelen van natuur en landschap. Het initiatief heeft daar altijd onderdeel van uitgemaakt en dat het nu een eigen procedure*

*doorloopt, doet niet af aan het feit dat in het kader van de GOW natuur en landschap worden ontwikkeld. In dat kader wordt ook verwezen naar hetgeen is opgenomen in de beantwoording onder thema 2 van reclamant 2, waarin nader wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing die de aannemer van de GOW realiseert, waardoor nadere synergie ontstaat tussen onderhavig initiatief en de GOW.*

### **Samenvatting thema 7**

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Horst aan de Maas. Het grondprincipe van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is dat indien bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, dat gecompenseerd dient te worden door een kwaliteitsbijdrage. Een ontwikkeling kan pas rekenen op planologische medewerking op het moment dat een passende kwaliteitsverbetering van het gebied is gegarandeerd. Het plangebied van de uitbreiding van het recreatiepark is gelegen in deelgebied "5D De Maascorridor". Dit deelgebied is onderdeel van het Rivierdallandschap. Voor gebiedseigen recreatie en toerisme in de vorm van verblijfsrecreatie geldt een "ja, mits" grondhouding, aldus de toelichting op het plan.

Volgens het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu moet er een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing worden geleverd. Het gaat er dan om dat voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het gebied, ontwikkeld worden met een groene inrichting. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt, dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd. Hiervoor wordt een verhouding van circa 1:5 aangehouden.

Naar de mening van reclamant voorziet het ontwerpbestemmingsplan niet in voldoende waarborgen om de landschappelijke inpassing voldoende te borgen. Allereerst is daarbij van belang dat op de locatie van de terrassencamping en de jachthaven geen beplanting zal worden gerealiseerd. Realisatie van groen binnen die gebieden zal dan ook, zo lijkt te zijn beoogd, niet aan de orde zijn. Naar de mening van reclamant is dit positief voor zover dit betekent dat ook op de dijken bij de jachthaven geen beplanting zal worden aangebracht. Reclamant hecht grote waarde aan het vrije uitzicht op de dijk. Reclamant wenst dan ook graag bevestiging c.q. duidelijkheid te verkrijgen over de begroeiing/beplanting op de dijk.

#### *Reactie:*

*De dijk om de jachthaven zal vrij blijven van beplanting, zoals ook blijkt uit de inrichtingsschets, die wordt toegevoegd als bijlage bij de regels en die in de regels met een voorwaardelijke verplichting wordt vastgelegd. Dit is tevens een eis vanuit het waterschap, zoals in paragraaf 3.5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven.*

Volgens de toelichting wordt daar waar de waterveiligheid geen randvoorwaarden stelt aan toe te passen beplanting of andere maatregelen het recreatiepark optimaal ingepast. Er zouden tevens maatregelen zijn voorzien om de impact van de plannen op de omgeving te ontzien. In dat kader zij hier nogmaals opgemerkt dat van dergelijke maatregelen naar de mening van reclamant juist onvoldoende is gebleken. En voor zover zij zouden moeten blijken, is van belang dat de maatregelen niet, dan wel onvoldoende zijn gewaarborgd in (de regels van) het bestemmingsplan.

#### *Reactie:*

*Er wordt verwezen naar de eerdere beantwoording op dit onderdeel.*

Voorts wordt in het kader van de landschappelijke inpassing in de toelichting nogmaals

aangegeven dat een groensingel zal worden aangelegd bij de westelijke perceelsgrens. De singel zou bestaan uit gebiedseigen beplanting, zoals *Crateagus*, *Alnus* en *Salix*. Uit het voorgaande blijkt echter niet expliciet hoe de groensingel zal worden vormgegeven. Reclamant wenst daar graag duidelijkheid over te verkrijgen.

*Reactie:*

*Er wordt verwezen naar de eerdere beantwoording op dit onderdeel.*

Tot slot wordt in de toelichting heel kort op pagina 46 opgemerkt dat de nevengeul ten noorden van de jachthaven openbaar toegankelijk blijft voor extensieve recreatie en dat door verhoging van de dijken ter plaatse een zichtwal zal ontstaan waar recreanten (en bewoners) kunnen genieten van het uitzicht over het nieuwe landschap aan de Maas.

Ten aanzien van het voorgaande zij opgemerkt dat dit onvoldoende in het plan is gewaarborgd en dat voorts nog altijd veel onduidelijkheid bestaat. Tevens zijn voornoemde opmerkingen ook de enige die als motivering dienen voor de landschappelijke inpassing op dit punt. Om die reden is derhalve sprake van een onzorgvuldige voorbereiding van het plan.

*Reactie:*

*Ook hiervoor geldt dat de inrichtingsschets wordt opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan en dat de uitvoering en instandhouding daarvan wordt vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting. Op deze wijze wordt de landschappelijke inpassing gewaarborgd.*

### **Samenvatting thema 8**

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voldoen aan bepaalde voorwaarden. Kort gezegd moet worden beschreven dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, moet worden beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien of, indien dit niet het geval is, hoe kan worden voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Naar de mening van reclamant dient voor de beoogde ontwikkelingen van het recreatiepark te worden getoetst aan artikel 3.1.6 Bro. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en derhalve moet aan de voorwaarden van artikel 3.1.6 Bro worden voldaan en moet anders gezegd de zogenoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking" worden doorlopen.

Allereerst moet zijn aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Volgens de toelichting op het plan is het initiatief van het recreatiepark onderzocht door ZKA-Consultants & Planners. Uit de analyse van de actuele regionale behoefte blijkt een aantal uitgangspunten waarmee reclamant zich niet kan verenigen en die derhalve gevolgen hebben voor de conclusies in dat kader. In de analyse wordt ten aanzien van het huidig concept aangegeven dat 93% van de vaste plaatsen bezet is. Deze informatie komt van het recreatiepark zelf en is voorts oncontroleerbaar. Daar komt bij dat dit percentage weer anders is, dan uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt. Tevens wordt aangegeven dat de belangrijkste huidige doelgroepen 55+-ers en gezinnen met jonge kinderen zijn. Echter, daarbij is niet meegenomen dat in de huidige situatie de camping c.q. het recreatiepark wordt bezet door arbeidsmigranten.

*Reactie:*

*Er is geen andere informatie voorhanden dan hetgeen de initiatiefnemer in dit kader kan overhandigen. Dat betekent niet dat deze getallen daarmee onjuist zijn.*

*Ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt nogmaals opgemerkt dat deze op termijn wordt beëindigd.*

Ten aanzien van het onderzoek naar de actuele regionale marktbehoefte blijkt uit het rapport dat de marktbehoefte voor een toeristische voorziening niet is te berekenen op de wijze zoals dat voor detailhandel, horeca e.d. gebeurt. De marktruimte is volgens het rapport niet te berekenen op grond van het aantal inwoners, de vraag per inwoner, de verwachte groei onder inwoners etc. Om die reden is in de analyse de marktbehoefte met name getoetst door te analyseren in welke mate het concept onderscheidend is ten opzichte van concurrerend aanbod, in welke mate het aanbod vernieuwend is en in welke mate het aansluit bij bestaande doelgroepen of nieuwe doelgroepen trekt. Tevens is van belang dat wordt aangegeven dat de beoogde voorzieningen zich richten op toeristen en dat derhalve het verzorgingsgebied nauwelijks valt af te bakenen. Ondanks laatstgenoemde opmerking over de afbakening van het verzorgingsgebied gaat men voor het vervolg van de analyse wel uit van een afgebakende regio. De regio Noord-Limburg wordt betrokken. Gelet op het feit dat het verzorgingsgebied nauwelijks valt af te bakenen, is het opmerkelijk dat voor een relatief kleine regio de beoordeling naar de marktbehoefte plaatsvindt.

Tevens is van belang dat de conclusie dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte met name wordt gestaafd door de ontwikkelingen van de aanleg van een jachthaven met drijvende woningen, de aanleg van een terrassencamping en de uitbreiding met luxere chalets. Daarbij is van belang dat uit het rapport ook volgt dat enkel sprake is van het voorzien in een actuele regionale behoefte als de jachthaven, de drijvende woningen, de terrassencamping en luxe chalets als het ware aanwezig zullen zijn op een luxe verblijfsrecreatiepark. De voorwaarden die in het rapport worden gesteld, zijn dan ook helder. Er moet een kwaliteitsverbeteringsslag plaatsvinden door het terrein en de marktwerking te moderniseren. De camping moet worden ontwikkeld, zodat een vijfsterrenniveau wordt bereikt. Tevens zal moeten worden ingezet op inspiratie, vernieuwende natuurbeleving en de landschappelijke waarden en historie. Dit is essentieel om de betreffende doelgroepen aan te spreken. Een omslag in het ondernemerschap en positionering is noodzakelijk.

Uit het voorgaande blijkt dat het onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van onjuiste en onzorgvuldige uitgangspunten. Tevens is reclamant van mening dat de ontwikkelingen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maken op zichzelf niet voldoende zijn voor het voldoen aan de voorwaarden uit artikel 3.1.6 Bro. Om te kunnen concluderen dat sprake is van een ontwikkeling die voorziet in een actuele regionale behoefte moeten niet alleen de jachthaven, de drijvende woningen en de terrassencamping daadwerkelijk worden gerealiseerd, maar moet ook op de gehele camping c.q. het recreatiepark een volledige omslag plaatsvinden. Daarbij zij nogmaals opgemerkt dat op dit moment de camping voorziet in huisvesting van arbeidsmigranten. Dit past op geen enkele wijze binnen de termen van een luxe verblijfsrecreatiepark dat kwaliteit biedt én waarbij wordt ingezet op inspiratie, vernieuwende natuurbeleving en de landschappelijke waarden en historie.

*Reactie:*

*Het totale plan voorziet in een uitbreiding van het recreatiepark met vooral luxere kampeervoorzieningen en de aanleg van een jachthaven, waardoor er sprake is van een*



*significantie kwalitatieve slag die wordt gemaakt. Ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt nogmaals opgemerkt dat deze op termijn wordt beëindigd. Het totale recreatiepark voldoet hierdoor aan de gestelde voorwaarden uit het onderzoek.*

Kortom, naar de mening van reclamant toont het rapport van ZKA-Consultants & Planners niet aan dat met de ontwikkelingen als voorzien in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. De randvoorwaarden zijn ook niet gewaarborgd in het plan. Nu niet, dan wel onvoldoende, is onderbouwd dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte is voorts van belang dat de ontwikkelingen als voorzien geen doorgang kunnen vinden. Het aanbod aan vrijetijdsparken en campings in Limburg is ruim en kent nog steeds uitbreiding. De behoefte aan kwantitatieve groei is beperkt, de markt is verzadigd en heeft het karakter van een verdringingsmarkt.

Aan de toetsing aan treden 2 en 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking komt reclamant ten slotte niet toe en om die reden worden daar nu geen opmerkingen over gemaakt.

*Reactie:*

*In het voorgaande is reeds voldoende weerlegd dat er niet slechts sprake is van een kwantitatieve uitbreiding van het recreatiepark, maar dat er sprake is van een hoogwaardige uitbreiding en kwalitatieve verbetering van het bestaande park, waardoor in zijn geheel wordt voldaan aan de voorwaarden uit het onderzoek van ZKA.*

*Ten overvloede wordt vermeld dat de betreffende ontwikkeling deel uitmaakte van het inpassingsplan Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum en dat de provincie niet tegen de voorgenomen ontwikkeling was op dat moment en ook nu niet, getuige het feit dat de provincie kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan.*

### **Samenvatting thema 9**

Uit het verrichte archeologische onderzoek is gebleken dat wordt aanbevolen archeologisch vervolgonderzoek te verrichten. Ter plaatse van de jachthaven dient in ieder geval nader proefsleuvenonderzoek of een opgraving te worden verricht. Uit het thans in ontwerp liggende bestemmingsplan blijkt niet dat nader onderzoek heeft plaatsgevonden, dan wel nog plaats zal vinden. Nu dergelijk onderzoek wel noodzakelijk is, is derhalve sprake van onvoldoende onderbouwing van het plan omtrent archeologie.

*Reactie:*

*Uitvoering van archeologisch onderzoek vindt op basis van de wet plaats voorafgaand aan grond verstorende werkzaamheden. Hoewel duidelijk is dat vervolgonderzoek nog moet worden uitgevoerd, hoeft dit niet te gebeuren vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Na vaststelling moet immers nog een vergunning worden verkregen voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Deze vergunning kan pas worden verleend wanneer het onderzoek is uitgevoerd en duidelijk is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat deze veilig kunnen worden gesteld. Uitvoering van het archeologisch onderzoek is daarom voorwaarde, voordat de vergunning voor het uitvoeren van de werkzaamheden kan plaatsvinden.*

### **Samenvatting thema 10**

In het voorgaande is reeds aan de orde gekomen dat op dit moment op de camping c.q. het recreatiepark sprake is van permanente huisvesting van arbeidsmigranten. In het thans

bestreden ontwerpbestemmingsplan is beoogd huisvesting van arbeidsmigranten binnen het plangebied ook mogelijk te maken.

*Reactie:*

*Er is op dit moment geen sprake van permanente huisvesting van arbeidsmigranten, maar slechts van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Voor het overige wordt op dit onderdeel verwezen naar de beantwoording op thema 1 van reclamant 4.*

### **Samenvatting thema 11**

Reclamanten hebben op dit moment vrij zicht op de percelen tot aan de Maas. Dit zal veranderen met de komst van de beoogde jachthaven. Het uitzicht vanuit de woning van cliënten zal negatief worden beïnvloed. Cliënten kunnen zich hier niet mee verenigen en vinden mede gelet op al hetgeen hiervoor reeds naar voren is gebracht, dat hun belangen omtrent hun huidige woon- en leefklimaat onvoldoende zijn betrokken bij de planontwikkeling. Gelet daarop is sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

*Reactie:*

*Opgemerkt wordt dat het uitzicht van reclamant op de Maas reeds zal verdwijnen in de komende jaren door de aanleg van de dijkkring rondom Ooijen, zoals nu ook al vastgelegd in het vastgestelde PIP GOW. Daarnaast wordt opgemerkt dat uit de jurisprudentie in het verleden diverse malen is gebleken dat er geen 'recht op vrij uitzicht' bestaat. Reclamanten kunnen zich hier dan ook niet op beroepen.*

Op gronden die zijn bestemd als "Recreatie - Jachthaven" is het toegestaan 123 ligplaatsen en 30 (drijvende) chalets te realiseren. In dat kader zij opgemerkt dat uit de Memo van het Waterschap blijkt dat de boten erg dicht op de waterkant lijken te zijn ingetekend. Dit is volgens het Waterschap wellicht niet realistisch en heeft dan ook gevolgen voor het aantal ligplaatsen dan kan worden gerealiseerd. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet of de conclusie van het Waterschap is meegenomen in de voorbereiding van het plan. Dit geldt eveneens voor het toestaan van 30 drijvende chalets. Volgens reclamant is onvoldoende onderbouwd dat het realistisch en inpasbaar is om 123 ligplaatsen en 30 drijvende chalets toe te staan.

*Reactie:*

*De opgenomen memo is enigszins verouderd. In een later stadium heeft het Waterschap het plan nogmaals beoordeeld en aangegeven dat akkoord kan worden gegaan met het initiatief. Hiertoe heeft de initiatiefnemer ook dwarsprofielen aangeleverd. Zoals reeds eerder aangegeven wordt de meest recente brief van het Waterschap opgenomen. Dit geldt eveneens voor de brief van Rijkswaterstaat, met (principe)instemming over het initiatief. Het akkoord van het Waterschap blijkt overigens ook uit het feit dat geen zienswijze is ingediend.*

Tot slot verzoekt reclamant duidelijkheid te verschaffen en voldoende waarborgen in het bestemmingsplan op te nemen ten aanzien van toegankelijkheid van de jachthaven en de mogelijkheden voor recreanten.

*Reactie:*

*Er wordt verwezen naar de eerdere beantwoording op dit onderdeel.*

### **Samenvatting thema 12**

Met de ontwikkelingen omtrent recreatiepark Kasteel Ooijen wordt gebruik gemaakt van de ontwikkelingsruimte in het kader van de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum. In het kader

van die ontwikkelingsruimte hebben cliënten reeds in 2013 ook drie initiatieven gemeld bij het Initiatievenloket van het Projectbureau Ooijen-Wanssum. Bij brief van 31 januari 2014 zijn cliënten door het Projectbureau geïnformeerd dat het initiatief van cliënten voldoet aan de waterkundige eisen en dat het planologisch haalbaar is.

Gelet op het voorgaande wenst reclamant nogmaals aan te geven dat zij wenst dat het voor de toekomst mogelijk blijft op haar percelen de activiteiten te ontplooiën die destijds zijn aangemeld bij het Initiatievenloket. Daarbij wijst reclamant erop dat het - kort gezegd - gaat om de mogelijkheden om recreatieactiviteiten te ontplooiën, uit te mogen breiden met bebouwing en dat het mogelijk blijft dat zij de agrarische bestemming redelijkerwijs kunnen benutten ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Reclamant is graag bereid om met de gemeente omtrent vorenstaande in overleg te treden.

*Reactie:*

*In het kader van het Initiatievenloket is reeds aan reclamant meegedeeld dat het initiatief voldoet aan de waterkundige eisen en dat het planologisch haalbaar is. Indien reclamant wenst het initiatief te realiseren, kan daarvoor een eigen procedure worden doorlopen. De inzichten hierover zijn ongewijzigd gebleven. De zienswijze wordt op dit onderdeel voor kennisgeving aangenomen.*

**Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond en heeft de volgende consequenties voor het plan:

1. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting en toetsingsfunctie opgenomen ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het terrein.
2. Op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' voor iedere uitbreidingslocatie het aantal toegestane kampeermiddelen opgenomen (90 voor de zuidelijke uitbreiding, 25 voor de westelijke uitbreiding en 75 voor de terrassencamping).
3. In de regels wordt het Beplantingsadvies landschappelijke inpassing als bijlage opgenomen en tevens wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de aanleg en instandhouding van het beplantingsadvies.
4. In de regels wordt de bepaling in artikel 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' ten aanzien van voorzieningen van parkeren, ontsluiting en waterhuishouding aangevuld in de bestemmingsomschrijving.
5. In de regels wordt de regeling ten aanzien van de permanente huisvesting van arbeidsmigranten verwijderd.
6. In de toelichting wordt het meest recente advies van het Waterschap opgenomen als bijlage, waarin het Waterschap haar akkoord geeft over het initiatief.
7. In de toelichting wordt het meest recente advies van Rijkswaterstaat opgenomen als bijlage, waarin Rijkswaterstaat haar (principe)akkoord geeft over het initiatief.

## II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

### A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben op de volgende punten consequenties gehad voor het bestemmingsplan.

#### Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. In de toelichting worden impressiebeelden opgenomen van de landschappelijke inpassing, waarmee de samenhang tussen onderhavig initiatief en de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum wordt aangetoond.
- b. In de toelichting wordt een nadere motivering gegeven dat wordt voldaan aan het aspect geur. Daarbij is rekening gehouden met de meest recente vergunning van het bedrijf van reclamant.
- c. In de toelichting wordt de paragraaf over externe veiligheid nader aangevuld met onder andere een beschrijving van de vluchtmogelijkheden bij de bron vandaan.
- d. In de toelichting wordt het meest recente toetsingsadvies van het Waterschap opgenomen als bijlage, waarin het Waterschap haar akkoord geeft over de inrichting van de jachthaven.

#### Wijzigingen in de regels

- a. In de regels wordt de bestemming 'Natuur' opgenomen, waarbij wordt aangesloten bij de bestemming 'Natuur', zoals opgenomen in het PIP GOW.
- b. In de regels wordt een artikel toegevoegd voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed. Hiervoor wordt aangesloten bij het artikel, zoals opgenomen in het PIP GOW. Aanvullend wordt een aanduiding 'aanlegsteiger' opgenomen op de locatie waar de voorzieningen voor seizoensgebonden kunnen aanmeren van een Maashopper worden getroffen.
- c. In de regels wordt het Beplantingsadvies landschappelijke inpassing als bijlage opgenomen.
- d. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de uitvoering en instandhouding van het Beplantingsadvies landschappelijke inpassing verplicht stelt, alvorens het terrein recreatief gebruikt mag worden.
- e. De regeling huisvesting arbeidsmigranten wordt verwijderd uit de regels.
- f. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting en toetsingsfunctie opgenomen ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het terrein.
- g. In de regels wordt de bepaling in artikel 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' ten aanzien van voorzieningen van parkeren, ontsluiting en waterhuishouding aangevuld in de bestemmingsomschrijving.

#### Wijzigingen op de verbeelding

- a. Op de verbeelding wordt de jachthaven voor dat deel dat samenvalt met de hoogwatergeul gewijzigd van een recreatieve bestemming in de bestemming 'Natuur'.

- b. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend deel rivierbed' opgenomen.
- c. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' opgenomen.
- d. Op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' voor iedere uitbreidingslocatie het aantal toegestane kampeermiddelen opgenomen (90 voor de zuidelijke uitbreiding, 25 voor de westelijke uitbreiding en 75 voor de terrassencamping).

## B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld (ondergeschikte wijzigingen zoals het herstellen van spelfouten of hernummeringen worden niet apart vermeld).

### Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. Bijlage 7 en 13 zijn hetzelfde. Bijlage 13 wordt verwijderd en eventuele verwijzingen worden aangepast en hernummering vindt plaats.
- b. Er worden impressiebeelden opgenomen van de landschappelijke inpassing die de aannemer van de GOW beoogt en hoe dit zich verhoudt tot de ontwikkeling van onderhavig initiatief.
- c. De tekst in paragraaf 4.3.2 wordt aangevuld met een passage over de nieuwe Wet natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden.

### Wijzigingen in de regels

- a. In artikel Recreatie – Verblijfsrecreatie 2 onder f na voorzieningen toevoegen ‘voor parkeren, ontsluiting en de waterhuishouding’.  
Deze bepaling is in artikel 3 en 4 ook opgenomen, maar is ten onrechte niet in artikel 5 opgenomen.
- b. Artikel 4 ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ wordt gewijzigd in ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie 1’.  
Deze naamgeving is correct op de verbeelding opgenomen, maar in de regels is niet de juiste naamgeving opgenomen.
- c. De aanduiding ‘overige zone – Hoogwatergeul Ooijen’ wordt opgenomen in de regels, overeenkomstig hetgeen daarvoor is geregeld in het PIP GOW.  
Op basis van de regeling uit het PIP GOW ten aanzien van de bestemmingsplanbevoegdheid is een voorwaarde voor de provincie Limburg om mee te werken aan een gemeentelijk bestemmingsplan dat de natuurbestemming en allen daarin opgenomen aanduidingen worden overgenomen in het gemeentelijke bestemmingsplan. De bestemming Natuur wordt reeds op verzoek van reclamant 1 opgenomen. Ten aanzien van de hoogwatergeul Ooijen zijn geen verdere opmerkingen gemaakt. Deze aanpassing wordt daarom ambtshalve meegenomen.
- d. In artikel ‘Waterstaat – Waterkering’ wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze dubbelbestemming te kunnen verwijderen, indien blijkt dat deze niet nodig is om de waterveiligheid te kunnen borgen, mits vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het Waterschap.

### Wijzigingen op de verbeelding

- a. De dubbelbestemmingen en bijbehorende aanduidingen voor de dijken uit het (gewijzigd) vastgestelde inpassingsplan Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum worden integraal overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.  
Door het opnemen van deze dubbelbestemmingen kan met zekerheid worden gegarandeerd dat de waterveiligheid eind 2020 op orde zal zijn. Een en ander op verzoek van het Waterschap.

- b. De aanduiding 'overige zone – Hoogwatergeul Ooijen' wordt overgenomen uit het PIP GOW, voor zover deze samenvalt met de jachthaven.  
Op basis van de regeling uit het PIP GOW ten aanzien van de bestemmingsplanbevoegdheid is een voorwaarde voor de provincie Limburg om mee te werken aan een gemeentelijk bestemmingsplan dat de natuurbestemming en allen daarin opgenomen aanduidingen worden overgenomen in het gemeentelijke bestemmingsplan. De bestemming Natuur wordt reeds op verzoek van reclamant 1 opgenomen. Ten aanzien van de hoogwatergeul Ooijen zijn geen verdere opmerkingen gemaakt. Deze aanpassing wordt daarom ambtshalve meegenomen.
- c. De bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2 is bij vergissing niet geheel juist opgenomen en wordt verruimd, zodat alle uitbreidingsgebieden daar binnen vallen. Ten aanzien van de westelijke uitbreiding ten behoeve van 25 plaatsen is een klein gedeelte bij vergissing bestemd tot 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1' (als zijnde bestaand park) in plaats van 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' (uitbreidingslocatie). De verbeelding wordt hierop aangepast
- d. Gelet op hetgeen hierboven is vermeld wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – appartementen en pension' ter plaatse van de westelijke uitbreiding ten behoeve van 25 plaatsen gewijzigd in de aanduiding 'kampeerterrein'.

### **III CONCLUSIE**

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld

1. In te stemmen met de beantwoording van de binnengekomen zienswijzen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport;
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport;
3. Het bestemmingsplan 'Recreatiepark Kasteel Ooijen, zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.1507.BVRPKASTEELOOIJEN-BPV1 gewijzigd vast te stellen;
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.



## **IV INTEGRAAL OVERZICHT VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN**

*[Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is deze nota geanonimiseerd. Het overzicht is alleen beschikbaar in stukken die niet op internet worden gepubliceerd]*

