

Bestemmingsplan “Actualisatie Recreatiepark Kasteel Ooijen”

-Nota ambtshalve wijzigingen-

Team Omgeving

INLEIDING

Het bestemmingsplan "Actualisatie Recreatiepark Kasteel Ooijen" met IMRO-identificatie NL.IMRO.1507.BVRPKASTOOIJEN-BP01 vormt een van de afrondingen van het project Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum. Met deze afronding wordt het huidige park opgewaardeerd. Dit draagt bij aan de verbreding van het recreatieve aanbod binnen de gemeente Horst aan de Maas. Het plan voorziet in de basis in 3 aanpassingen van het huidige ruimtelijk kader:

Herbestemming van Hoeve de Hor (Horreweg 4) van een agrarisch bedrijf (veehouderij) naar een paarden-gerelateerde recreatieve bestemming, waarbij deze deel gaat uitmaken van het recreatiepark.

Aanpassing van de bestemmingen in verband met grondruil met de provincie Limburg in het kader van de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum.

En een optimalisatie van de gebruiksbepalingen en bouw- en goothoogte voor onderdelen van het recreatiepark en de jachthaven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen met ingang van 28 december 2023. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 8 februari 2024.

B. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- In 1.3.3. is toegevoegd de toetsing aan de notitie *'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid'*. De conclusie verandert niet; het planvoornemen is niet mogelijk middels de geboden wijzigingsbevoegdheid.

- 3.1.1.4 realisatie torenwoningen

Binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' zijn thans torenwoningen mogelijk. Toegevoegd is dat dit wordt begrensd tot maximaal 16. Hierbij wordt geregeld dat er 8 torenwoningen gerealiseerd binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' en 8 torenwoningen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2'. Ter plaatse van deze torenwoningen dienen de goot- en bouwhoogte verruimd te worden. Middels de toevoeging van een specifieke aanduiding worden deze torenwoningen juridisch geborgd.

- 3.1.1.6. De bouwhoogte voor overkappingen is verruimd van 3 naar 5 m

- 3.1.2.1 Bedrijfswoningen (in combinatie met ondergeschikte verblijfseenheden, kantoren en opslag)

De bedrijfswoningen zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het recreatiepark. Dit heeft o.a. te maken met de 24-uursservice, de bewaking, de bevoorrading van het park en de huisvesting van directie en management. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is juridisch geborgd dat een uitwisseling tussen deze bedrijfswoningen mogelijk is. Hierbij is opgenomen dat op de locatie 'Hoeve de Hor' maximaal drie bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarnaast wordt voorzien in 500 m² aan kantoorruimte binnen de bestemming 'Recreatie - Hoeve' (in deze oppervlakte is ook de realisatie van vergader ruimte meegenomen, bedoelt voor de directie en personeel). Op het huidige park is een tekort aan kantoorruimte. In de herziening van 2022 is deze verruiming in kantoorruimte per abuis niet meegenomen. Derhalve wordt deze abusievelijk in deze actualisatieronde meegenomen. Gezien het centrale voorzieningengebouw (gesitueerd binnen de bestemming

'Recreatie - Verblifsrecreatie 1') een andere invulling heeft gekregen is hier niet langer ruimte voor kantoren (en zal deze feitelijk verdwijnen).

Conform de vigerende planregeling behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" geldt dat aanpandige bijgebouwen en carports een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3,5 en 6 meter. Hieromtrent is in de planregeling een specifieke aanduiding opgenomen worden 'specifieke vorm van recreatie - afwijkende goot- en bouwhoogte' die voorziet in een maximale goot- en bouwhoogte binnen deze aanduiding van respectievelijk 10 en 15 meter, welke aansluit bij het bestaande pand.

- 3.3. Groen en water

Voor de inrichting van de tuin van Horreweg 4 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke juridisch geborgd is in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan.

- 4.1.3 Beleidslijn Grote rivieren

Uitgezonderd de jachthaven valt het plangebied niet langer onder 'stroomvoerend regime' en als 'bergend regime'. Aangetoond is dat de aanleg van de jachthaven geen negatieve invloed heeft op het stroomvoerend regime van de Maas en dat er geen effecten op de afvoercapaciteit of de verhoging van de waterstanden te verwachten zijn.

- 4.3.1.1.2 Wijze van kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing

De wijze van de landschappelijke inpassing van Hoeve de Hor is toegevoegd.

- 5.5.1 Bodemkwaliteit

Conclusie is aangevuld dat het 'matig' verontreinigde materiaal bij Horreweg 4 op de locatie kan blijven.

- 5.1.7.3 Boom- fruitteelt

Het plan leidt, op de Horreweg 4, tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Omdat direct ten oosten, ten westen en ten zuiden van het plangebied agrarische/bedrijfsmatige percelen aanwezig zijn, kan er sprake zijn van een 'spuitzone' waarvoor een afstandsgrens van 50 meter wordt gehanteerd zoals aan de orde geweest in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 oktober 2022 (Asdockterrein, ECLI:NL:RVS:2022:3023).

Relevant is dat in het buitendijkse gebied in feite geen opgaande teelten is te verwachten. Verder blijkt dat hier een watergang aanwezig is, de gronden zijn ook al van Waterschap Limburg. Dit kan voor een deel van het jaar leiden tot spuitbeperkingen langs die watergang. Kortom in lijn daarmee is sprake van circa 15 m onderlinge afstand en dat is voor neerwaarts spuiten ook voldoende zonder maatregelen.

De gronden ten oosten zijn binnendijs gelegen, maar hier geldt dat er binnen 30 meter geen opgaande teelt toegelaten is. Dit wordt afgeschermd voor lagere teelten. Worst case is daarbij sierteelt. Qua hoogte wordt uitgegaan van 2 m.

- Bijlage 4 Landschappelijke analyse 'Hoeve de Hor'

In het kader van het landschappelijk inpassingsplan is een landschappelijke analyse uitgevoerd. Hieruit volgt welke gebiedseigen soorten worden aangeplant binnen het plangebied.

- Bijlage 5 Landschappelijk Inpassingsplan 'Hoeve de Hor'

Dit document is aangepast conform de conclusies met betrekking tot de spuitzones.

- Bijlage 6 Beeldkwaliteitplan

In nauw overleg met De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het beeldkwaliteitplan aangepast. Dit is akkoord met uitzondering van de poort en toren nabij de entree van het plan.

- Bijlage 12 Spuitzone onderzoek

Door Adromi is een locatiespecifiek spuitzone onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de conclusies zijn er maatregelen genomen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen binnen de sublocatie 'Hoeve de Hor'.

- Bijlage 20 Stikstofdepositie-onderzoek
- Dit document is geüpdatet naar aanleiding van de recent gewijzigde omstandigheden.

Regels

- Artikel 1.28 'centrale voorzieningen gebouw' is toegevoegd
- Artikel 1.70 'spuitvrije zone' is toegevoegd
- In artikel 3.2.3 e. is toegevoegd 'Nota Kostenverhaal'
- In artikel 4.1.1 c. is toegevoegd 'ten behoeve van de bestemming'
- In artikel 4.2.3. is aangepast voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken en carports (inclusief ondergeschikte verblijfsruimten); de goothoogte naar 3,5 m en de bouwhoogte naar 6 m
- Daarnaast is toegevoegd dat de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - afwijkende goot- en bouwhoogte' een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 15 meter mogen bedragen
- 4.2.7 De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot spuitzones is toegevoegd om de noodzakelijk te treffen maatregelen te borgen.
- 4.2.8 De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijke inpassing is toegevoegd om de noodzakelijke landschappelijke inpassing te borgen.
- In artikel 5.1.1 f. is toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', uitsluitend een ontsluiting'
- In artikel 5.3.1 d. is toegevoegd 'het gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor overige recreatieve functies'
- In artikel 6.1.1 d. is toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - torenwoning' maximaal 8 torenwoningen'
- In artikel 6.1.1. e. is toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – serre' een serre;
- In artikel 6.2.2 f. is toegevoegd 'in afwijking van de leden a, b en c mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - torenwoning' maximaal 8 torenwoningen met een individueel oppervlak van maximaal 100 m² en met een maximale goot- en bouwhoogte van 9 m respectievelijk 12 m worden gerealiseerd'
- In artikel 6.2.4 e. is de bouwhoogte verruimd naar 5.
- In artikel 7.1.1 c. is toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - torenwoning' maximaal 8 torenwoningen'
- In artikel 7.2.2 e. is toegevoegd 'in afwijking van de leden a, b en c mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - torenwoning' maximaal 8 torenwoningen met een individueel oppervlak van maximaal 100 m² en met een maximale goot- en bouwhoogte van 9 m respectievelijk 12 m worden gerealiseerd'
- 7.2.5 De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijke inpassing is toegevoegd om de noodzakelijke landschappelijke inpassing te borgen.
- In artikel 8.4.1 is toegevoegd 'Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de huisvesting van arbeidsmigranten'
- In 8.5.5 zijn de actuele voorwaarden opgenomen met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten
- In artikel 17.3 is toegevoegd 'Op de gronden mag alleen worden gebouwd onder de voorwaarde, dat het initiatief, zijnde het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, voldoet aan het opgestelde beeldkwaliteitsplan, bijgevoegd als bijlage 4'
- Artikel 19.4 is toegevoegd, welke betrekking heeft op de maatregelen die genomen moeten worden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – spuitvrije zone'. Deze maatregelen komen voort uit het opgestelde rapport van Adromi.
- Bijlage 2 Landschappelijk Inpassingsplan 'Hoeve de Hor'

Dit document is aangepast conform de conclusies met betrekking tot de spuitzones.

- Bijlage 4 Beeldkwaliteitplan

In nauw overleg met De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het beeldkwaliteitplan aangepast.

Dit is akkoord met uitzondering van de poort en toren nabij de entree van het plan.

Verbeelding

- Toevoeging van de gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitvrije zone';
- Vergroting van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – centrale voorzieningengebouw';
- Verkleining van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – entreegebouw';
- Verkleining en vermindering van de 'specifieke bouwaanduiding – toren';

Binnen de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' zijn in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan 4 (in plaats van 7) uitkijkpunten (in de vorm van een toren) voorzien. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze juridisch geborgd binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – toren';

- Verandering van situering en grootte van de functieaanduiding 'horeca';
- Toevoeging van de functieaanduiding 'brug';
- Toevoeging van de functieaanduiding 'overige zone – haag';
- Toevoeging van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – serre';
- Aanduiding 'maximum aantal winkels' is vervangen door 'maximum aantal kampeerplaatsen'
- Conform de laatste stedenbouwkundige verkaveling is de bestemmingsgrens (tussen de bestemmingen 'Recreatie – Jachthaven' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1 en 2') aangepast. De voorziene 'chalets / lodges' waren namelijk geprojecteerd binnen de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' waarin ze niet waren toegestaan.

-