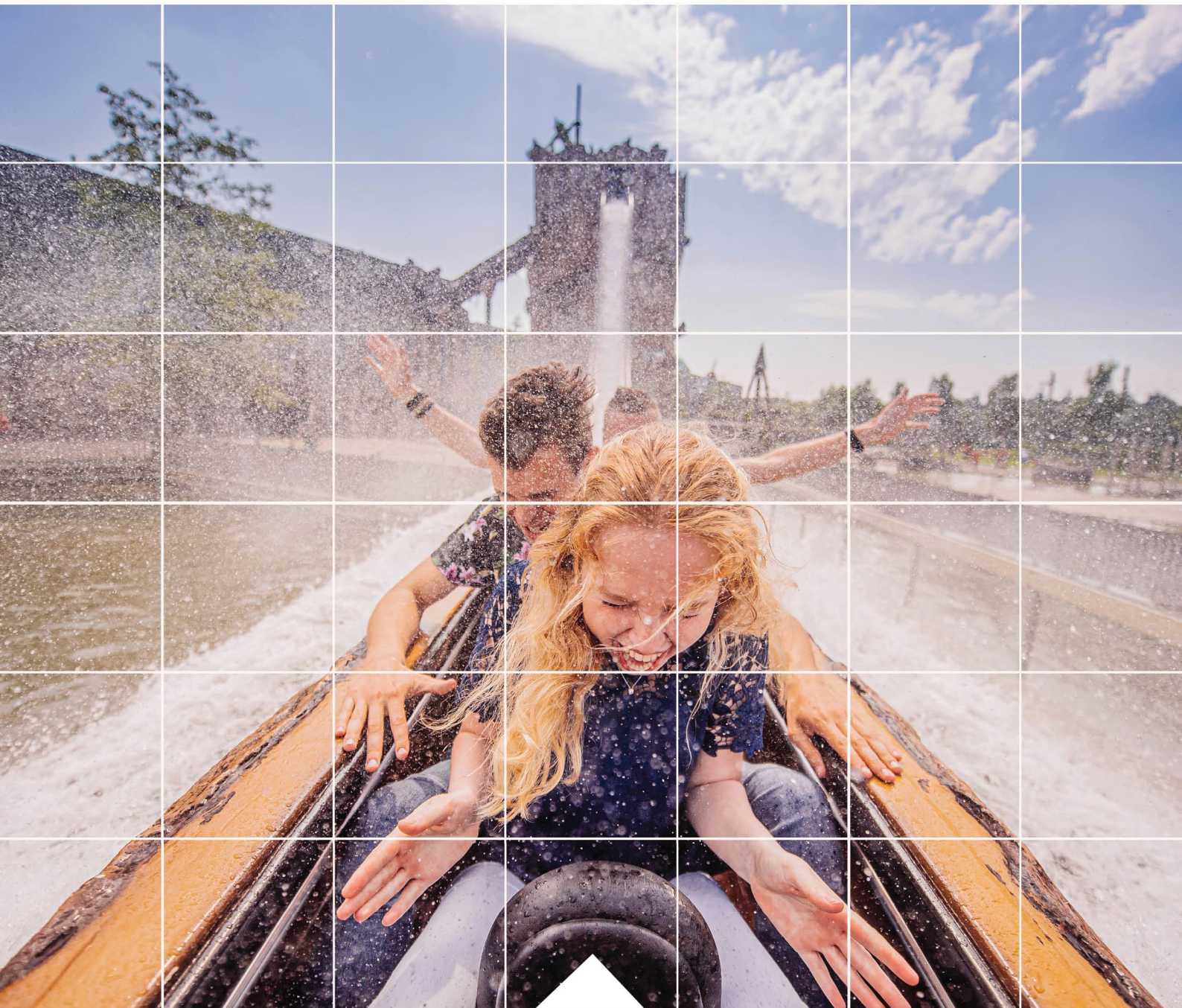


B6 MASSASTUDIE

TOVERLAND

MASSASTUDIE

— ATTRACTIEPARK —
TOVERLAND



Opdrachtgever: Attractiepark Toverland
Projectnr: TOV001-0001
Datum: 8 september 2025

kragten

TOVERLAND

MASSASTUDIE

Opdrachtgever:	Attractiepark Toverland
Projectnr:	TOV001-0001
Rapportnummer:	20250107-TOV001-RAP-LAN-Massastudie-v1.6
Status:	Definitief
Datum:	8 september 2025

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



© 2022 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
MVS

Verificatie:
CVDH

Validatie:
PVA



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	6
1.3	Plangebied.....	6
2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Huidig landschapsbeeld	8
2.2	Feitelijke situatie Toverland	9
2.3	Bestemmingsplan 'Toverland' (2016).....	9
3	PLANVOORNEMEN.....	12
3.1	Bestemmingsplan verbrede reikwijdte.....	12
3.2	Tien ontwikkelmodellen.....	12
3.3	Landschappelijke inpassing.....	15
4	EFFECTEN OP LANDSCHAP	16
4.1	De omgeving.....	16
4.2	Methodiek	17
4.3	Effectbeschrijving	18
4.3.1	Sevenum (oost) en Kronenberg (noordoost).....	19
4.3.2	Evertsoord (noordwest)	25
4.3.3	Kleefsedijk (zuid).....	31
4.3.4	A67 (zuid) en Midden Peelweg (west)	34
5	CONCLUSIES	41
5.1	Conclusies.....	41

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Attractiepark Toverland in Sevenum, gemeente Horst aan de Maas, is de afgelopen twintig jaar uitgegroeid tot een volwaardig attractiepark dat deel uitmaakt van de top van de Benelux en daarbuiten. Toverland heeft de ambitie om zich de komende jaren verder te blijven ontwikkelen en voor steeds meer bezoekers 'magische gelukservaringen te creëren'. Een belangrijk onderdeel van deze toekomstvisie is enerzijds het uitbreiden van het themapark zelf en anderzijds het toevoegen van verblijfsaccommodatie zodat bezoekers uit een groter gebied kunnen worden aangetrokken en langer verblijven. Om deze visie verder uit te bouwen is het in de snel innoverende leisure-sector van belang te kunnen beschikken over een flexibel kader.

Daarom is in de geest van de Omgevingswet (inwerking getreden op 1 januari 2024) een zogenaamd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld, waarbinnen het park zich de komende jaren flexibel kan blijven ontwikkelen. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden de kaders vastgelegd waarbinnen Toverland zich de komende jaren stapsgewijs 'organisch' en met aandacht voor de omgeving kan blijven ontwikkelen en inspelen op actuele ontwikkelingen in de maatschappij en meer in het bijzonder binnen de leisure- en belevenisindustrie.

Het bestemmingsplan is met een mate van flexibiliteit opgesteld. De overheden bepalen, op basis van 'uitnodigingsplanologie', op hoofdlijnen waar ruimtelijk wel of juist geen veranderingen gewenst zijn met het oog op lange termijn prognoses en te beschermen waarden. Op deze manier is een meer 'organische gebiedsontwikkeling' mogelijk, die aan de voorkant nog niet vaststaat, maar zich in de loop der tijd ontwikkelt. Zo kan Attractiepark Toverland in de toekomst flexibel inspelen op nieuwe initiatieven en marktontwikkelingen. Dit betekent expliciet geen 'blanco cheque' waarbinnen alles mogelijk is, maar een heldere set aan kaders en wettelijke normen die niet mogen worden overschreden.

Naast een uitbreiding van het themapark in noordelijke en/of westelijke richting maakt het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (BPVR) ook diverse vormen van verblijfsrecreatie mogelijk zoals een hotel (maximaal 800 kamers¹, maximaal 8 verdiepingen)² en (maximaal 710) overige verblijfseenheden zoals recreatiewoningen en kampeerplaatsen. Of, waar en in welke verschijningsvorm deze gebouwen en attracties komen, is dus nog niet bepaald. In het milieueffectrapport worden de gevolgen van verschillende mogelijke (globale) inrichtingsmodellen beschreven en beoordeeld. Op basis van deze tien ontwikkelmodellen wordt een set randvoorwaarden en uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen opgesteld waar Toverland bij toekomstige deeluitwerkingen rekening mee moet houden. Deze worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

Om te onderzoeken wat de effecten op de landschapsbeleving voor zowel omwonenden, passanten en bezoekers van Toverland zijn, is een massastudie met betrekking tot de toegestane bouwmassa's en bouwhoogten uitgevoerd. Mede op basis van de conclusies uit deze massastudie kan besluitvorming over het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte plaatsvinden. Voorliggend rapport betreft deze massastudie.

¹ Conform NRD vastgesteld 27 september 2021

² In de modellen in de mer-rapportage zijn geen exacte hoogten opgenomen, maar is uitgegaan van maximaal acht bouwlagen voor een hotelresort. In voorliggende massastudie is uitgegaan van een hoogte van 5 meter voor de begane grond en 3,5 meter voor iedere bouwlaag daarboven. Tevens is rekening gehouden met een kap van 1,5 meter waarbinnen ook de thematisering van het attractiepark tot uiting kan komen. In totaal is dat 44,5 meter. Dat is in deze massastudie afgerond tot 45 meter.

1.2 Doel

Het doel van dit rapport is om *objectief* de zichtbaarheid van gebouwen en bouwwerken in geval van de planologische uitersten van de gewenste ontwikkelingen vanuit de omgeving in beeld te brengen. In deze rapportage is dan ook geen *subjectief* waardeoordeel gekoppeld aan de ruimtelijke effecten. Dit rapport schetst derhalve de fysiek-ruimtelijke gevolgen van een *worst-case scenario*. Het vormt daarmee een deel van het totale instrumentarium om het ruimtelijk kader voor Attractiepark Toverland voor de komende jaren op een passende wijze vorm en richting te geven. Uitgangspunt is een ruimtelijk kader te ontwikkelen dat past binnen het geldende beleid en het fysieke landschap.

In het vigerende bestemmingsplan van Toverland uit 2016 zijn reeds hoogten voor attracties en andere bouwwerken vastgelegd. Uitgangspunt is dat deze bestaande planologische rechten gehandhaafd blijven, ook als ze nog niet (volledig) ingevuld of gerealiseerd zijn.

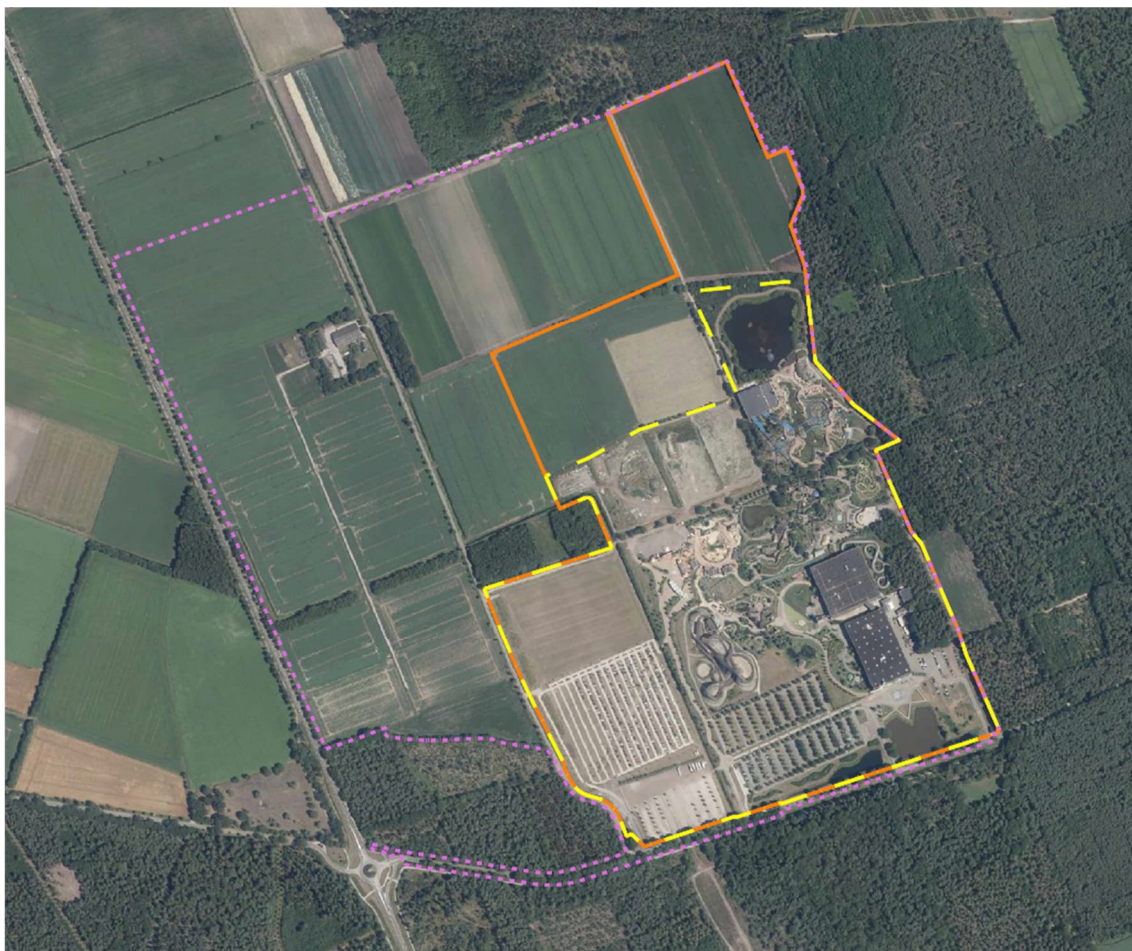
1.3 Plangebied

Toverland is gelegen ten westen van Sevenum, tussen de kernen Kronenberg, Evertsoord en de Rijksweg A67. Het bestaande park bestaat uit het themapark, de parkeerterreinen, facilitaire gebouwen en opslagterreinen. Het plangebied in dit rapport omvat het volledige huidige park Toverland en het uitbreidingsgebied aan de west- en noordzijde. Omdat in dit rapport de worst-case benadering op basis van de tien gemaakte ontwikkelmodellen wordt toegepast, wordt naar de beide onderdelen 'themapark' en 'verblijfsaccommodaties' gezamenlijk als 'attractiepark Toverland' verwezen. In totaal heeft het plangebied een omvang van circa 120 hectare.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de zuidzijde gevormd door de Helenaveenseweg. Een deel van deze weg behoort tot het plangebied en vormt tevens de toegangsroute voor het attractiepark. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de provinciale weg N277 (Midden Peelweg). Het bosgebied in de oksel van de Midden Peelweg en de Helenaveenseweg, aan de zuidwestzijde van het plangebied, maakt geen deel uit van het plangebied.

Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door het bosgebied 'Steegberg'. Dit bosgebied loopt door ten zuiden van de Helenaveenseweg en maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Op de navolgende afbeelding zijn de begrenzing van het bestaande attractiepark (geel), de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan uit 2016 (oranje) én de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan op de luchtfoto geprojecteerd (paars).



Afbeelding 1 Begrenzing van het bestaande attractiepark Toverland, het vigerende bestemmingsplan 2016 én de buitenste contouren van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidig landschapsbeeld

Toverland is sinds 2001 gevestigd op het zandgrondenlandschap op de overgang naar het hoogveenontginningenlandschap van de Peel aan de westzijde. De Midden Peelweg vormt grofweg de lijn waar de zandgronden overgaan in het hoogveengebied. Het zandlandschap is opgebouwd uit beekdalen, waaraan in het verleden de dorpen en akkercomplexen zijn ontstaan. Daarnaast zijn er jonge heideontginningen en bosgebieden aanwezig. In dit gebied is veel bebouwing aanwezig en het gebied wordt relatief intensief gebruikt. Het zandgrondenlandschap heeft een sterke menging van landschapselementen, functies en gebruikers.

De kernen Sevenum en Kronenberg liggen op de overgang van het lage en natte rivierdal van de Maas en de hogere veengronden op de Peel. Dit was een ideale locatie voor bewoning en landbouw: veilig voor overstromingen, maar wel in de nabijheid van water en goede landbouwgrond. Rondom de dorpen waren grote akkercomplexen (kampen) in gebruik al bouwland. Het vee werd naar de hoger gelegen heide in de Peel geleid om te grazen. De uitwerpselen van het vee werden samen met heideplaggen vermengd tot mest en jaarlijks opgebracht op de akkers. Hierdoor ontstond door de eeuwen heen een bolle ligging. Door overbegrazing van de heide kwam echter de onderliggende dekzandlaag bloot te liggen en ontstonden stuifduinen. Om de dorpen en de akkers te beschermen tegen het zand en voor de productie van hout voor met name de mijnbouw, werden grote boscomplexen aangelegd op de grens van de akkers met de droge heide. Toverland zelf ligt in een oorspronkelijk heide- en stuifzandgebied dat pas na 1945 is ontgonnen in westelijke richting. Het attractiepark ligt ingekapseld in een gemengd boscomplex (Steeberg) met enkele heiderestanten. Het deel van de Midden Peelweg ter hoogte van Toverland is gerealiseerd in de jaren '60 van de vorige eeuw.

Park de Peelbergen

Attractiepark Toverland maakt deel uit van een groter ontwikkelingsgebied voor nieuwe toeristische en recreatieve voorzieningen in combinatie met nieuwe natuur: 'Park de Peelbergen'. De ligging in de natuurlijke omgeving tussen de Peel en de Maas met een diversiteit aan landschapkenmerken maakt het gebied bij uitstek geschikt voor de vrijetijdsector. De gebiedsontwikkeling van zowel Park de Peelbergen als Toverland is altijd een organisch proces geweest. Het landschap bestaat hier deels uit open gebied, met diverse kavelgrootten, dat – al dan niet geleidelijk – overgaat in bosgebied. Door de bosschages zijn her en der zogenaamde 'groene kamers' ontstaan. Dit toeristisch-recreatieve gebied is overwegend agrarisch van aard, met enkele grootschalige recreatiecomplexen. Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas een toekomstperspectief voor De Peelbergen vastgesteld. Hiermee wordt ruimte voor ontwikkeling geboden, waarbij de gebiedskwaliteiten de basis vormen. Het gebied kent een diversiteit en afwisseling aan landschapkenmerken, dynamiek en aanwezige functies. In het gebied waar Toverland ligt is ruimte gereserveerd voor de doorontwikkeling van het attractiepark. Hierbij zijn in het visiedocument 'Park de Peelbergen' een aantal gebiedseigen voorwaarden gesteld:

- Tussen de ontwikkelingsgebieden van Toverland en Grandorse (ten noorden) blijft een buffer bestaan.
- De zone tussen de Midden Peelweg en de Kulbergweg-Schorfvenweg wordt landschappelijk ingericht als een 'kamerstructuur', waardoor een landschappelijke overgang tussen het grootschalig open landschap en het halfopen mozaïeklandschap ontstaat.
- Toverland zal omgeven worden door bosstructuren die aansluiten op de bestaande bosgebieden. Dit wil niet zeggen dat Toverland geheel weggestopt wordt. In de randen zullen enkele doorzichten zijn, zoals ook in het bosgebied het geval is.

Daarnaast is op 23 juni 2025 de Ontwerp Omgevingsvisie voor de gemeente Horst aan de Maas ter inzage gelegd. Ook in dit beleidsdocument is het gebied De Peelbergen aangewezen voor een bundeling van toeristisch-recreatieve functies. De gemeente geeft hier aan dat *‘ontspanning, sport en recreatie samenkomen op een manier die past bij het landschap’*. Daarbij kijkt de gemeente vooral naar kwaliteit, veiligheid en bereikbaarheid. Buiten De Peelbergen staat de gemeente geen grootschalige ontwikkeling van recreatie of leisure toe. Daar kiest de gemeente bewust voor, om de balans tussen rust en recreatie te behouden.

2.2 Feitelijke situatie Toverland

Attractiepark Toverland opende op 19 mei 2001 als overdekte speeltuin en is inmiddels uitgegroeid tot een middelgroot themapark met een groeiende oppervlakte en een stijgend bezoekersaantal. Het is inmiddels een van de best bezochte dagattracties van Nederland. Het park bestaat uit zes themagebieden, waarvan twee grotendeels overdekt. Ook worden er jaarlijks diverse evenementen georganiseerd, zoals de midzomeravonden, halloween en een winterevenement.

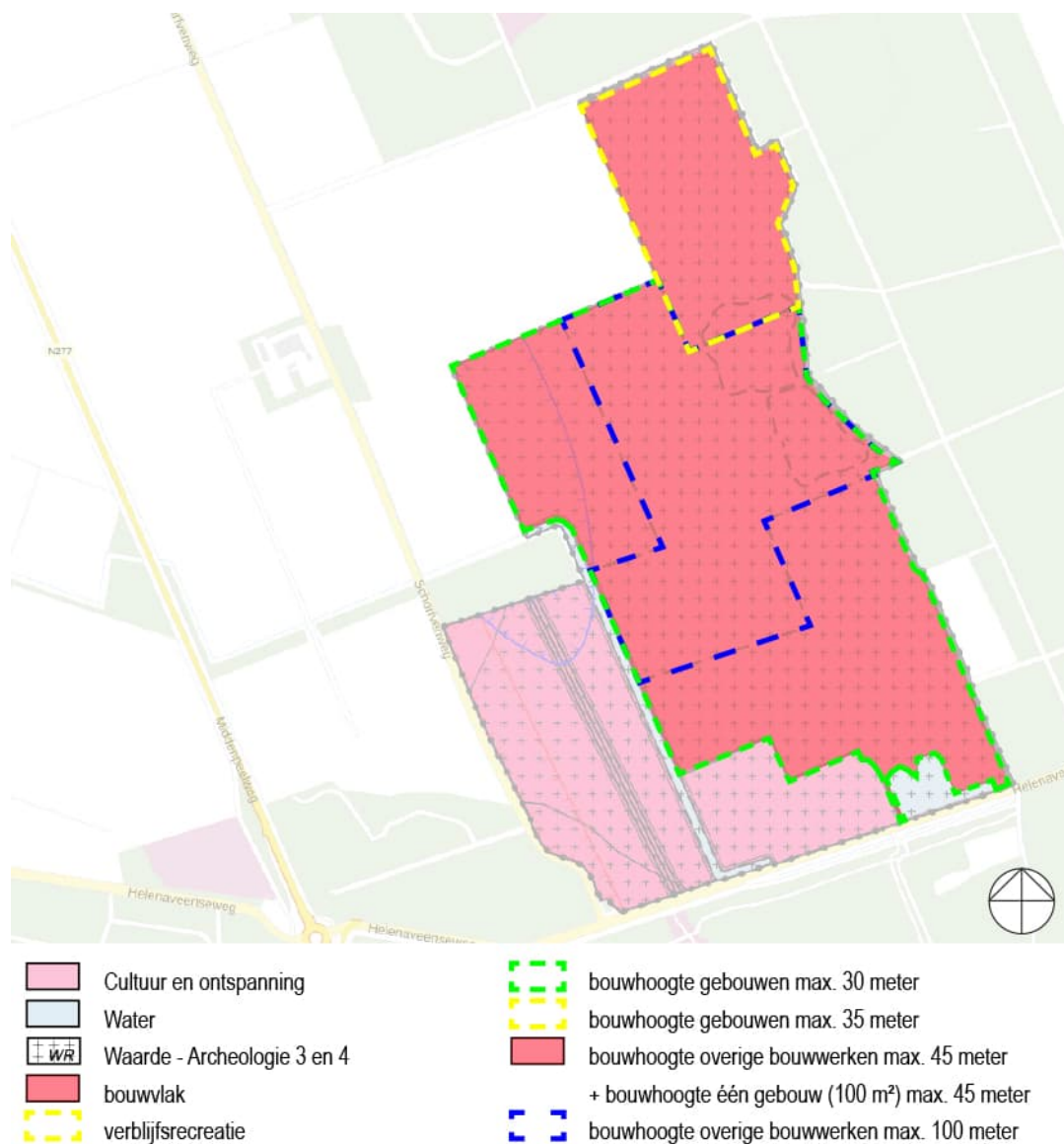
Het park is begonnen als overdekt attractiepark voor met name jonge kinderen, maar is nu een park voor jong en oud. De komst van grotere, hogere en snellere achtbanen en attracties heeft daaraan bijgedragen. Een deel van de attracties is in de buitenlucht gelegen. Hieronder is een overzicht van de vijf hoogste attracties in Toverland.

Naam	Type	Hoogte
Fénix	Wing coaster	40 meter
Dragonwatch	Family droptower	40 meter
Troy	Houten achtbaan	35 meter
Pixarus	Vliegtuigmolen	27 meter
Dwervelwind	Spinning coaster	21 meter

Naast achtbanen en attracties staan er ook gebouwen in het park. De twee overdekte hallen/ themagebieden waarmee het park is begonnen staan in de zuidoostelijke rand. Deze gebouwen hebben een hoogte van circa 15 meter. Verspreid over het park staan grote en kleinere gebouwen met daarin (wachtruimtes of technische ruimtes ten behoeve van de) attracties of horecapunten en andere bouwwerken.

2.3 Bestemmingsplan ‘Toverland’ (2016)

Op 18 oktober 2016 is het bestemmingsplan ‘Toverland’ vastgesteld en inmiddels onherroepelijk geworden. Het plangebied van dit bestemmingsplan is bestemd als ‘Cultuur en ontspanning’. Naast het attractiepark zijn binnen deze bestemming ook horecavoorzieningen, parkeervoorzieningen en kantoren en onderhoudsgebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘verblijfsrecreatie’ – in het uiterste noorden van het bestemmingsvlak – is tevens een hotelresort met maximaal 100 kamers toegestaan (aangeduid met een gele stippellijn). Een en ander zoals weergegeven op afbeelding 2.



Afbeelding 2 Vigerend bestemmingsplan 'Toverland' (2016) met maatvoeringsaanduidingen

In dit bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen voor het attractiepark zelf. De parkeerterreinen vallen hierbuiten. Gebouwen en attracties zijn uitsluitend binnen dit bouwvlak toegestaan. Dit bouwvlak is met een rood vlak weergegeven op afbeelding 2. Hierbij gelden de volgende – voor deze massastudie relevante – regels:

Gebouwen

- Bebouwingspercentage max. 25% van het bouwvlak
- Bouwhoogte max. 30 meter (aangeduid met een groene stippellijn)
- Bouwhoogte max. 35 meter (aangeduid met de gele stippellijn (gelijk met de aanduiding 'verblijfsrecreatie'))
- Eén gebouw met een max. oppervlakte van 100 m² en een max. bouwhoogte van 45 meter (aangeduid met het rode vlak (gelijk met het bouwvlak))

Overige bouwwerken (waaronder attracties)

- Bouwhoogte max. 45 meter (aangeduid met het rode vlak (gelijk met het bouwvlak))

- Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte attracties' zijn max. 3 attracties met een bouwhoogte van max. 100 meter toegestaan, waarbij sprake dient te zijn van een in hoofdzaak open constructie (aangeduid met een blauwe stippellijn).

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de maatvoeringen met ten hoogste 10%.

Binnenplanse afwijking hogere bouwhoogte attracties

- Door middel van een omgevingsvergunning kan, onder voorwaarden, afgeweken worden van de bouwhoogte voor attracties tot een maximale bouwhoogte van 150 meter.

Het gebied is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan grotendeels ingevuld en gedefinieerd. Als de planologisch toegestane situatie wordt vergeleken ten opzichte van de feitelijke situatie (zie paragraaf 2.2) dan blijkt dat het bestemmingsplan in noordelijke richting nog uitbreidingsmogelijkheden biedt en de bestaande bouwhoogtes lager zijn dan hetgeen thans planologisch is toegestaan.

3 PLANVOORNEMEN

3.1 Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

Om ook in de toekomst te kunnen blijven groeien, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld met een 'flexibel ruimtelijk kader'. De doelstelling van het planvoornemen is als volgt gedefinieerd:

- Stapsgewijze flexibele uitbreiding van het themapark in noordelijke en/of westelijke richting, binnen het plangebied zoals weergegeven op afbeelding 1.
- Het toevoegen van (verschillende vormen van) verblijfsrecreatie om hiermee langduriger verblijf binnen het park mogelijk te maken en het verzorgingsgebied te vergroten. Hierbij wordt uitgegaan van maximaal 800 hotelkamers³ en 710 overige verblijfseenheden⁴.
- Het creëren van een zorgvuldige landschappelijke inpassing in de omgeving.

Bovenstaande is de langetermijn-ambitie van Toverland voor de komende twintig jaar. Op welke wijze concreet invulling wordt gegeven aan deze ambitie is thans nog niet bekend. Van belang is hierbij te benadrukken dat het plangebied uiteraard niet in één keer volledig tot ontwikkeling wordt gebracht. Er zal sprake zijn van een organische groei van Toverland, waarbij het plangebied stapsgewijs en met aandacht voor de omgeving, tot ontwikkeling wordt gebracht. Hierbij kunnen tussentijds ook delen van het reeds bestaande deel van Toverland worden vernieuwd.

3.2 Tien ontwikkelmodellen

Op grond van bovenstaande zijn tien modellen waarbinnen het park zich kan ontwikkelen gedefinieerd en onderzocht. Bij elk model zijn voor de functies hotel, camping, vakantiepark, camperplaats, parkeren en logistiek verschillende gebieden onderzocht. Deze tien modellen zijn weergegeven in afbeelding 3.

Verklaring	
	Projectgebied 119ha
	Bestaande inrichting Attractiepark Toverland 19ha
	Toekomstige inrichting Attractiepark Toverland 33ha
	Hotels 8ha
	Camping 7.5ha
	Vakantiepark 7.5ha
	Camperplaats 1.5ha
	Parkeren 24.5ha
	Logistiek 2.5ha
	Resterend 19.5ha
	Groen/blauw bestaand 5ha
	Groen/blauw ontwikkelzone 6.5ha
	Leiding - Gas
	Leiding - Leidingstrook

³ Conform NRD vastgesteld 27 september 2021

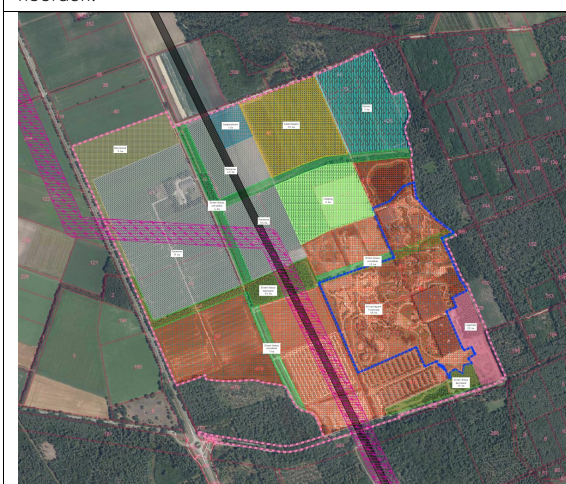
⁴ In de modellen in de mer-rapportage zijn geen exacte hoogten opgenomen, maar is uitgegaan van maximaal acht bouwlagen voor een hotelresort. In voorliggende massastudie is uitgegaan van een hoogte van 5 meter voor de begane grond en 3,5 meter voor iedere bouwlaag daarboven. Tevens is rekening gehouden met een kap van 15 meter waarbinnen ook de thematisering van het attractiepark tot uiting kan komen. In totaal is dat 44,5 meter. Dat is in deze massastudie afgerond tot 45 meter.



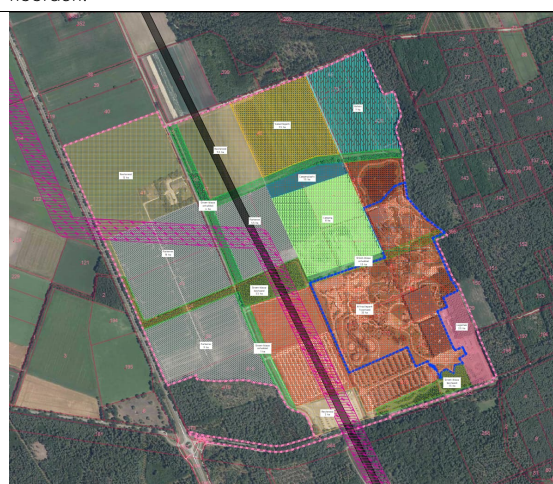
Model 1A: Ruim parkconcept met uitbreiding richting het noorden.



Model 1B: Verdicht parkconcept met uitbreiding richting het noorden.



Model 2A: Ruim parkconcept met uitbreiding richting het westen.



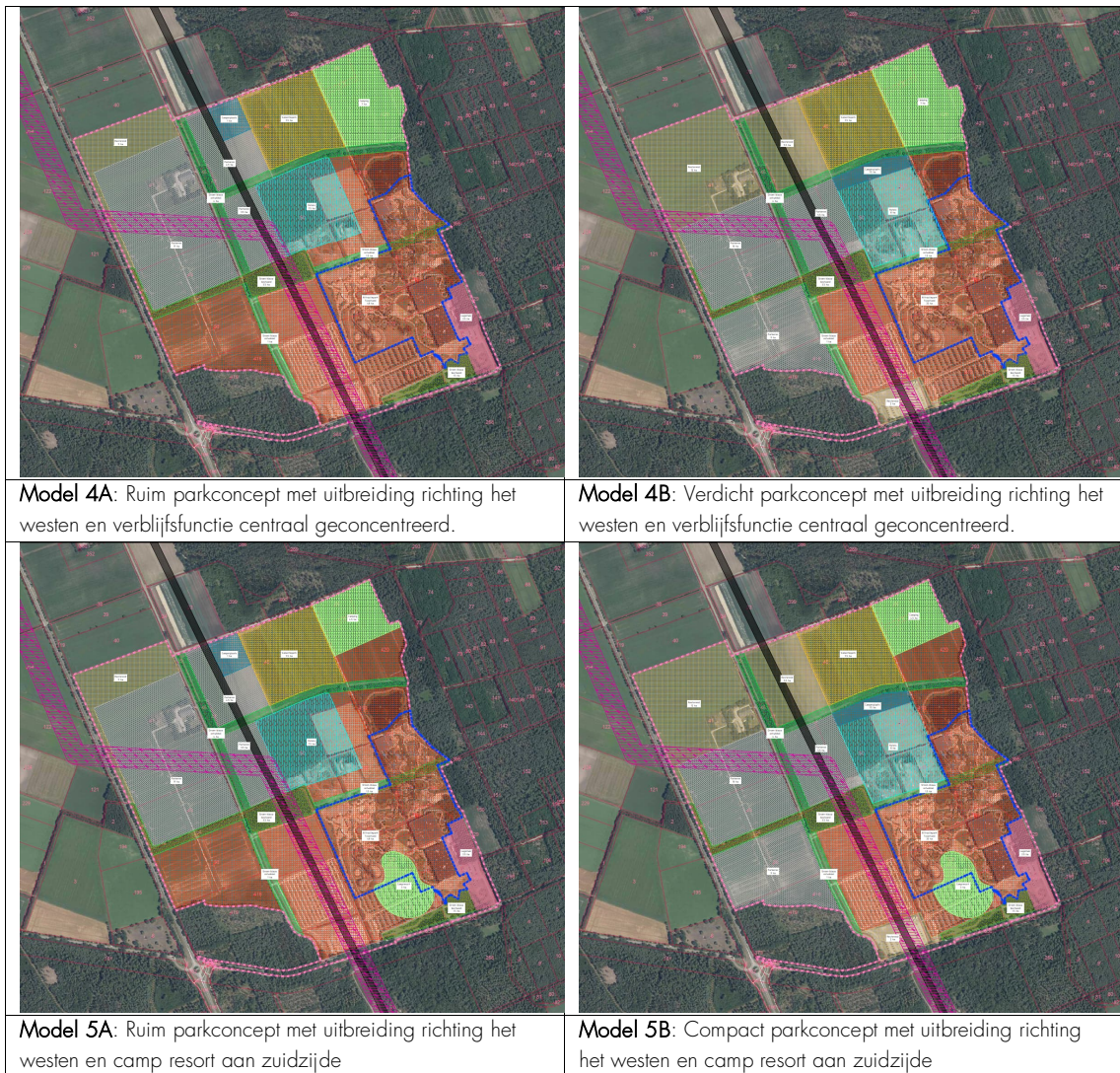
Model 2B: Verdicht parkconcept met uitbreiding richting het westen.



Model 3A: Ruim parkconcept met uitbreiding richting het noorden, de verblijfsfunctie aan de westzijde, een grondwal aan de noordzijde en een groenafschieding aan de westzijde.



Model 3B: Verdicht parkconcept met uitbreiding richting het noorden, de verblijfsfunctie aan de westzijde, een grondwal aan de noordzijde en een groenafschieding aan de westzijde.



Afbeelding 3 Weergave van de tien modellen

De maximale toegestane bouwhoogtes moeten nog definitief worden vastgesteld, maar voorsnog is in voorliggende massastudie aangesloten op de mogelijkheden uit het in paragraaf 2.3 beschreven bestemmingsplan voor het bestaande deel van het attractiepark.

Deze normen voor bestaande functies worden in de modellen 'geëxtrapoleerd' naar de andere deelgebieden met een soortgelijke functie. Uitzondering hierop is de specifieke zone waar hoge attracties tot 100 meter – en tot 150 meter via een afwijkingsprocedure – zijn toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Deze zone wordt *niet* groter gemaakt, maar enkel één-op-één overgenomen in het nieuwe plan. Voor het hotelcomplex is uitgegaan van maximaal 45 meter hoogte.

3.3 Landschappelijke inpassing

De tien ontwikkelmodellen bieden uitbreidingsmogelijkheden voor zowel het themapark als diverse vormen van verblijfsrecreatie en ondersteunende voorzieningen zoals parkeren binnen een robuust landschappelijk raamwerk. Bij de uitwerking van de modellen is een afweging gemaakt omwille van een goede verhouding tussen de ontwikkelmogelijkheden van gebouwen en attracties en de landschappelijke inpassing.

Samenvattend zijn de hoofduitgangspunten als volgt:

- De landschappelijke basisstructuur is de rationele verkaveling van dit gebied met het boscomplex aan de oost- en zuidzijde en een structuur van 'groene kamers' met velden gevormd door de lanen en houtsingels.
- Het attractiepark Toverland ligt in deze kamers en is geflankeerd door het boscomplex, waardoor sprake is van een landschappelijke buitenschil met een binnengebied waar de bebouwing en activiteiten plaatsvinden.
- Het versterken van dit raamwerk van groene kamers door het toevoegen van brede houtsingels en -wallen aan de noord- en westzijde van het huidige attractiepark.
- Het situeren van de hoogste bouwwerken (maximaal 150 meter hoog met een open constructie) op een afstand van 600 meter vanaf de Midden Peelweg: enkel binnen de zone waar dit volgens het bestemmingsplan uit 2016 ook al is toegestaan.
- Het situeren van de hoogste gebouwen (maximaal 45 meter hoog) op een afstand van 40 meter vanaf de Midden Peelweg, uitgaande van de uiterste bebouwingsmogelijkheden en -grenzen (worst-case).
- Er wordt gestreefd naar een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte en/of groenmassa.

4 EFFECTEN OP LANDSCHAP

4.1 De omgeving

De vormende principes van het landschap in en rondom het plangebied, zoals beschreven in paragraaf 2.1, zijn in de huidige situatie behoorlijk goed leesbaar. De overgang van de halfopen zandgronden naar het open Peellandschap met veen en heide wordt door de Midden Peelweg als harde grens benadrukt. Dit jonge agrarische land was uitermate geschikt voor intensieve vormen van landbouw en veehouderij: er was nog weinig bewoning en de bodem was na ontginning zeer vruchtbaar en kon planmatig worden ingericht. Zo kon voldaan worden aan de voedselbehoeften van de groeiende bevolking. Het relatief jonge agrarische cultuurlandschap is duidelijk leesbaar door grootschalige blokvormige verkaveling en intensief agrarisch gebruik maar ook door een duidelijke rechtlijnige structuur van lanen, singels en bosschages. De bebossing van de oude heidegebieden als afscherming van de oostelijk gelegen dorpen en akkers tegen het stuivende zand, is tevens een duidelijke aanwezigheid in het gebied ten oosten van de Midden Peelweg. Toverland ligt in de oksel van zo'n boscomplex. Geïnspireerd op deze blokvormige kamerstructuur in het jonge ontginningslandschap is een ontwerp gemaakt voor een nieuw groenblauw raamwerk als casco waarbinnen Toverland zich kan ontwikkelen. Hierdoor krijgt het park een nog stevigere binding met het cultuurhistorische landschap waarin het zich bevindt.

Naast de sterke agrarische sector is het gebied Park de Peelbergen ook ontwikkeld als (en beleidsmatig aangeduid als speerpuntlocatie voor verdere ontwikkeling tot) een recreatief gebied. Dit is onder andere te danken aan de ligging tussen de Peel en de Maas met een diversiteit aan landschapskenmerken. Dit recreatieve gebied strekt zich uit langs de Midden Peelweg, vanaf de A67 tot aan bungalowpark Het Meerdal ten noorden van America. Hier is ruimte voor recreatie-initiatieven in een robuust groenblauw raamwerk.

Park de Peelbergen en de omgeving zijn interessant voor zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie. Dit als gevolg van de recreatieve bedrijven, maar ook door het afwisselende landschap met levendige dorpen en de nabijheid van de Peel en de Maas. Het geheel aan dag- en verblijfsrecreatie in het heldere agrarische landschap in combinatie met de natuurlijke en landschappelijke waarden maakt dat het gebied een redelijk hoge belevingswaarde heeft. Door de grootschaligheid en relatieve openheid van het landschap reikt het oog ver. Er is een goed overzicht over dit landschap waardoor vanaf één plek verschillende landschapstypen waar te nemen zijn. Juist door de menging van de agrarische functie met het recreatieve accent van Park de Peelbergen en de landschappelijke kwaliteiten, wordt de belevingswaarde verhoogd. De zichtbaarheid van zowel de agrarische functie als van de recreatieve functies draagt hier dus aan bij. Beide functies zijn in balans in een robuuste groenblauwe structuur.

De organische menging van deze functies maakt tevens dat de gebruikswaarde van het gebied hoog is. Zeker nu onze intensieve voedselproductie – met name rondom natuurgebieden (vanwege stikstof) en woonkernen (vanwege volksgezondheid) – onder druk staat, moet gekeken worden naar nieuwe economisch interessante combinaties en alternatieven. In die zin is een toekomstgerichte gebiedsontwikkeling van verschillende vormen van dag- en verblijfsrecreatie zowel economisch als maatschappelijk waardevol. De Midden Peelweg en de A67 zorgen voor een goede en heldere ontsluiting voor zowel agrarisch gebruik als voor de recreant en de bewoners van het gebied.

De toekomstwaarde van dit gebied is daarmee ook helder: een gemengd gebied dat ruimte biedt voor voedselproductie en waar de ligging tussen Peel en Maas, de landschappelijke diversiteit en de ontwikkeling van vrijetijdsbedrijven tevens een recreatieve meerwaarde zijn. Zo is een tweede economische

pijler ontstaan die een bijdrage levert aan de werkgelegenheid en voor veel economische spin-off zorgt in de hele gemeente.

Uit het voorgaande blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling van Toverland op diverse aspecten rekening is gehouden met de kwaliteit van het gebied:

- De uitbreiding en ontwikkeling van Toverland in combinatie met de realisatie van een stevig groenblauw raamwerk zorgt ervoor dat de historie van het gebied als een door mensenhanden gemaakt cultuurlandschap nog sterker tot uiting komt.
- De zichtbaarheid en herkenbaarheid van Toverland vanuit de omgeving dragen bij aan de beleving van het landschap als gemengd agrarisch-recreatief gebied.
- De uitbreiding en ontwikkeling van Toverland draagt bij aan de gebruiks- en toekomstwaarde van het hele gebied door een breed economisch perspectief passend in het relatief jonge cultuurlandschap.
- Een vanuit de omgeving zichtbaar en herkenbaar element, zoals een hoge attractie of ander bouwwerk, draagt bij aan Toverland als merk en economische drager voor de omgeving.

4.2 Methodiek

In dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt wat de effecten op het landschap zijn met betrekking tot de toegestane maximale bouwhoogtes van gebouwen en overige bouwwerken (attracties). Hierbij is uitgegaan van een worst-casebenadering. Dat wil zeggen: een situatie waarbij gebouwen en attracties met de maximaal toegestane bouwhoogtes aan de grenzen van de betreffende planologische gebieden staan. In de praktijk zal deze uiterste situatie waarschijnlijk niet voorkomen. Om een beeld te scheppen van de verschillende hoogten is onderscheid gemaakt in:

- De maximale bouwhoogte voor alle gebouwen in het hele bestemmingsvlak van 30 meter
- De maximale bouwhoogte voor attracties, een hotelresort en een entreegebouw in het hele bestemmingsvlak van 45 meter ⁵
- De maximale bouwhoogte voor drie attracties, met een in hoofdzaak open constructie, binnen de betreffende aanduiding van 100 meter
- De maximale afwijkmogelijkheid voor drie attracties, met een in hoofdzaak open constructie, binnen de betreffende aanduiding tot 150 meter

Deze hoogtes zijn weergegeven als lijnen in verschillende kleuren en geven dus niet een daadwerkelijk(e) gebouw en/of attractie weer. Wel is de lijn beperkt in lengte tot waar deze gebouwen en overige bouwwerken maximaal kunnen komen. De zone waarin bouwwerken tot 100 meter en – met afwijking – tot 150 meter hoogte mogen komen (attracties) is kleiner dan de zones met gebouwen tot maximaal 30 of 45 meter en komt overeen met de zone uit het vigerende bestemmingsplan uit 2016. Deze zone wordt dus *niet* uitgebreid ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

In de volgende paragrafen is de volgende methodiek aangehouden:

1. Rondom het attractiepark zijn zeven verschillende standpunten bepaald. Deze standpunten representeren het zicht vanuit de omgeving op het plangebied.
2. Allereerst is per standpunt door middel van een foto op ooghoogte vanaf het maaiveld de huidige, fysieke situatie te zien. Dit is het referentiepunt.
3. Daarna zijn op deze foto de maximaal toegestane bouwhoogten van 30, 45, 100 en 150 meter conform het huidige bestemmingsplan (2016) ingetekend. Daarbij is te zien met welke hoogte en

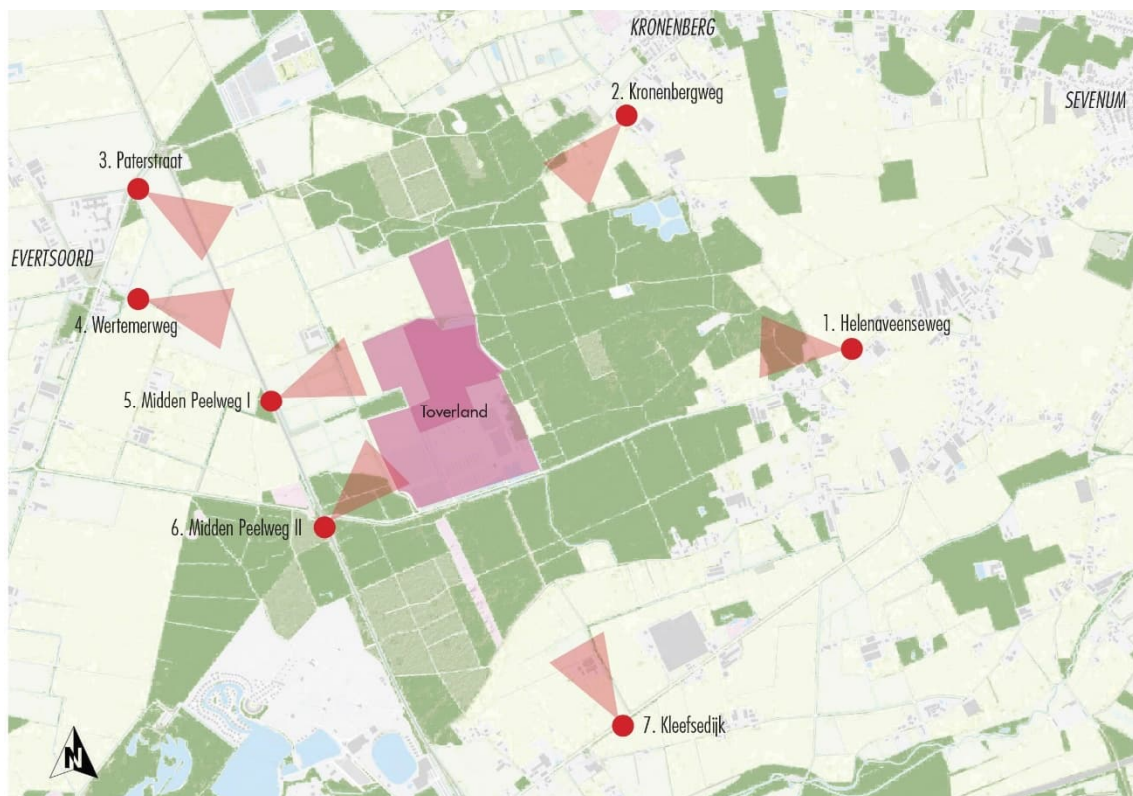
⁵ In de modellen in de mer-rapportage zijn geen exacte hoogten opgenomen, maar is uitgegaan van maximaal acht bouwlagen voor een hotelresort. In voorliggende massastudie is uitgegaan van een hoogte van 5 meter voor de begane grond en 3,5 meter voor iedere bouwlaag daarboven. Tevens is rekening gehouden met een kap van 15 meter waarbinnen ook de thematisering van het attractiepark tot uiting kan komen. In totaal is dat 44,5 meter. Dat is in deze massastudie afgerond tot 45 meter.

welke oppervlakte eventuele gebouwen en bouwwerken volgens de *huidige* maximale planologische bouw mogelijkheden zichtbaar zijn in het huidige landschapsbeeld.

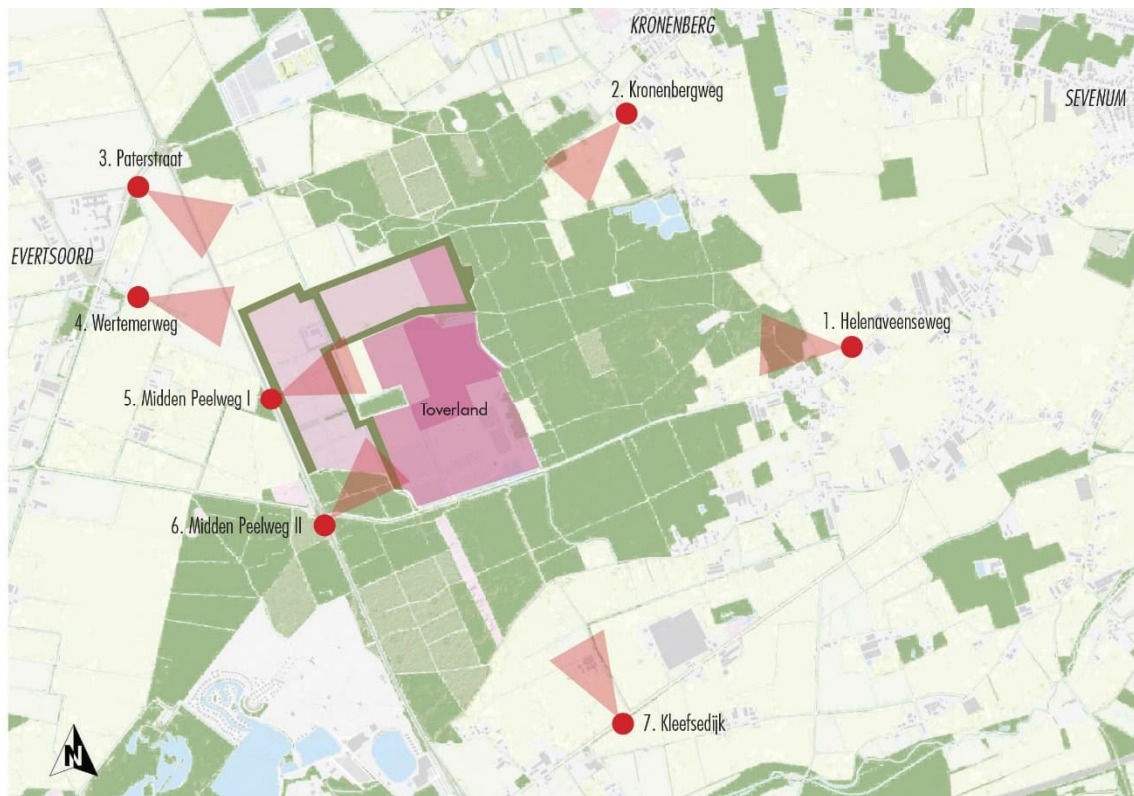
4. Vervolgens zijn de bouwhoogten van 30, 45, 100 en 150 meter op basis van het worst-case scenario voor de *toekomstige* uitbreidingsmogelijkheden ingetekend in de foto. Ook hier is te zien met welke hoogte en welke oppervlakte eventuele gebouwen en bouwwerken zichtbaar zijn in het landschapsbeeld. Om een volledig en representatief beeld te geven is op dit derde beeld ook het groenblauwe raamwerk dat fungeert als toekomstige landschappelijke inpassing opgenomen. Dit heeft invloed op de zichtbaarheid.
5. Op basis van deze drie beelden zijn de effecten op het landschap vanuit de omgeving beschreven.

4.3 Effectbeschrijving

Hierna is het effect op de landschapsbeleving vanuit de omgeving bestudeerd. Dat is gedaan aan de hand van een aantal referentiepunten rondom het attractiepark. Zo zijn er vijf standpunten opgenomen vanuit de dorpen en woongebieden. Ook zijn er twee standpunten vanaf de Midden Peelweg richting het attractiepark genomen om de zichtbaarheid van mogelijke gebouwen en bouwwerken vanuit passanten in beeld te brengen. Onderstaande afbeeldingen geven de zeven standpunten weer waar, voor zowel de vigerende planologische situatie als de toekomstige maximale situatie, in onderstaande effectbeschrijving aan gerefereerd wordt.



Afbeelding 4 Overzichtkaart standpunten impressies op vigerende planologische situatie



Afbeelding 5 Overzichtskartaal standpunten impressies op maximale toekomstige situatie

Zoals eerder al benoemd wordt zowel de statische beleving (vanuit de omwonenden) als de dynamische beleving (vanuit de passanten) getoetst. Allereerst is ingegaan op de statische beleving van de omwonenden van Toverland. In de omgeving van attractiepark Toverland liggen een aantal woonkernen: Sevenum, Kronenberg en Evertsoord. Daarnaast is er sprake van verspreide (woon)bebouwing in het buitengebied.

4.3.1 Sevenum (oost) en Kronenberg (noordoost)

Huidige fysieke situatie

De afstand van het huidige attractiepark Toverland tot de komgrens van Sevenum – op basis van de bestemmingsplangrenzen – is circa 3 km. De afstand tussen het huidige attractiepark en de komgrens van Kronenberg is circa 1,5 km. Tussen de dorpen en het attractiepark is ook sprake van stevige lintbebouwing aan de Steeg en de Hees. De attracties Fénix (40 meter), Dragonwatch (40 meter) en Troy (35 meter) zijn vanuit deze richting niet zichtbaar, zoals te zien op onderstaande afbeeldingen.



HELENAVEENSEWEG - STEEG

bestaande situatie

Google Street View dd. oktober 2023

Afbeelding 6 Bestaande situatie Helenaveenseweg – Steeg



KRONENBERGWEG - KRONENBERG

bestaande situatie

Google Street View dd. oktober 2023

Afbeelding 7 Bestaande situatie Kronenbergweg

Vigerend bestemmingsplan Toverland (2016)

Het huidige park heeft nog niet de volledige ruimte benut die in het vigerende bestemmingsplan is geboden. Het vigerende bestemmingsplan biedt nog uitbreidingsruimte aan de noordzijde, waardoor het park zich, in het uiterste geval, tot een afstand van 1,3 km van Kronenberg kan ontwikkelen. De afstand

tussen de bebouwing in Sevenum en de bebouwingslinten en het attractiepark wordt met de maximale mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan plan niet kleiner.

Direct grenzend aan het attractiepark ligt een groot boscomplex met een breedte van circa 1,25 km en een gemiddelde hoogte van circa 10 meter, dat een afschermdende werking vanaf de dorpen Sevenum en Kronenberg en de bebouwingslinten heeft. In het kader van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan voor Toverland omstreeks 2016 is een zichtbaarheidsstudie uitgevoerd naar de effecten van dat plan vanuit het gebied met Sevenum, Kronenberg en de bebouwing in het buitengebied aan de oostzijde van het attractiepark. Hier is echter onderzocht tot een bouwhoogte van maximaal 100 meter, zoals rechtstreeks toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijking tot een hoogte van 150 meter voor maximaal drie attracties is destijds niet getoetst.



Afbeelding 8 Bouwhoogte Toverland en zichtbaarheid vanuit de omgeving

Bron: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1507.KBTOVERLAND-BPV1/b_NL.IMRO.1507.KBTOVERLAND-BPV1_ib14.pdf

Op basis van deze studie is geconstateerd dat door de realisering van de in het bestemmingsplan (uit 2016) planologisch toegestane activiteiten – tot maximaal 100 meter hoog – sprake is van enige zichtbaarheid van het attractiepark vanuit een groot deel van dat gebied. Echter alleen de hoogste bebouwingsdelen zullen vanaf hier beperkt zichtbaar zijn. Deze zullen echter grotendeels uit een open constructie bestaan waardoor geen sprake is van massiviteit. Door de grote afstand en de ligging van bestaande beplantingen en opstallen is destijds geconstateerd dat de visuele impact van deze bouwwerken op de bewoners hier beperkt zal zijn.

Als we bij deze toetsing ook de binnenplanse afwijking tot 150 meter hoogte betrekken, dan moet worden geconcludeerd dat eventuele reeds toegestane bouwwerken tussen 100 en 150 meter vanuit de (noord)oostzijde boven het boscomplex zichtbaar zullen zijn. Dat is te zien op de onderstaande impressies vanaf de Helenaveenseweg en de Kronenbergweg.



Afbeelding 9 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden vigerend bestemmingsplan Helenaveenseweg - Steeg

Vanaf de Helenaveenseweg is de maximale hoogte van gebouwen (45 meter) geheel niet zichtbaar door de opgaande beplanting van het bos. Ook de maximale hoogte van 100 meter voor attracties in de daarvoor aangeduide beperkte zone is maar zeer beperkt te zien. Bouwwerken tot 150 meter hoogte – met een afwijkingmogelijkheid – zijn echter wel voor het deel boven 100 meter zichtbaar.



KRONENBERGWEG - KRONENBERG

vigerende situatie

Google Street View dd. oktober 2023

Afbeelding 10 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden vigerend bestemmingsplan Kronenbergweg

Vanaf de Kronenbergweg zijn met name de attracties tot 100 meter – met een afwijkingsmogelijkheid tot 150 meter – meer zichtbaar. De bestaande bosbeplanting heeft invloed op de zichtbaarheid.

Nieuwe uitbreidingsmogelijkheden

De nieuwe uitbreidingsmogelijkheden reiken aan de noord- en oostzijde van het plangebied niet verder dan het vigerende bestemmingsplan uit 2016. Ook de zone met de hoogste bouwhoogte van 100 meter – met een afwijkingsmogelijkheid tot 150 meter – voor overige bouwwerken wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Deze zone zal dus niet dichterbij de kernen Sevenum en Kronenberg komen dan thans reeds planologisch is toegestaan. De zichtbaarheid vanuit deze kernen en bebouwingslinten wordt door de geplande ontwikkelingen niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Een en ander is te zien op onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 11 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden nieuwe ontwikkeling Helenaveenseweg - Steeg



Afbeelding 12 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden nieuwe ontwikkeling Kronenbergweg

Conclusies

Als gevolg van bovenstaande toetsing wordt het volgende geconcludeerd.

- Het uitbreidingsplan leidt niet tot extra bebouwingsmogelijkheden in het gebied ten (noord)oosten van Toverland, dan reeds mogelijk is op grond van het bestemmingsplan uit 2016.

- Gebouwen en attracties tot 45 meter hoog zijn vanaf de oostzijde van het attractiepark beperkt zichtbaar door de aanwezigheid van het boscomplex. Dit blijft in alle tien ontwikkelmodellen het geval.
- Attracties tot 100 meter zijn beperkt zichtbaar vanaf de oostzijde van het attractiepark. De zone waarbinnen deze hoogte toegestaan is, is in het bestemmingsplan 2016 reeds beperkt en zal niet groter worden. De vigerende regels maken hier tevens niet meer dan drie attracties met een overwegend open constructie mogelijk, waardoor de mogelijke zichtbaarheid vanuit de omgeving niet wijzigt. Geadviseerd wordt om deze vigerende eis over te nemen voor attracties tot 100 meter hoog. In dat geval wordt de bouwhoogte tot 100 meter, gezien de schaal en maat van het landschap, passend geacht.
- Attracties tot 150 meter – alleen mogelijk met een afwijking – zullen zichtbaar zijn vanaf de oostzijde van het attractiepark. De vigerende regels eisen hier binnen de beperkte zone tevens niet meer dan drie attracties met een overwegend open constructie, waardoor de mogelijke zichtbaarheid vanuit de omgeving hetzelfde blijft. Geadviseerd wordt om ook deze eis over te nemen.

In onderstaand schema is de mate van zichtbaarheid en beleving van de vigerende situatie en het toekomstige worst-case scenario vanuit het gebied ten (noord)oosten van Toverland samengevat.

	Vigerende situatie	Maximale uitbreidingsmogelijkheden
30 m gebouwen	Niet zichtbaar	Niet zichtbaar
45 m gebouwen	Niet zichtbaar	Beperkt zichtbaar
100 m attracties	Beperkt zichtbaar	Beperkt zichtbaar
150 m attracties (afwijking)	Zichtbaar	Zichtbaar

4.3.2

Evertsoord (noordwest)

Huidige fysieke situatie

Evertsoord ligt ten (noord)westen van het attractiepark in een meer open landschap. Dit overwegend agrarische bebouwingslint ligt op een afstand van 1,4 km tot het huidige attractiepark. Door de relatieve openheid is te verwachten dat de mogelijke zichtbaarheid van het attractiepark voor de omgeving vanuit deze zijde groter is dan vanuit Sevenum en Kronenberg. Tussen Evertsoord en het attractiepark liggen verschillende opgaande beplantingselementen zoals de laanbeplanting aan de Midden Peelweg en de Schorfenweg. Deze nemen het zicht op de huidige bebouwing en attracties weg. De attracties Fénix (40 meter), Dragonwatch (40 meter) en Troy (35 meter) zijn vanuit deze richting en afstand echter niet zichtbaar, zoals te zien op onderstaande afbeeldingen vanaf de Patersstraat en Wertemerweg.



PATERSSTRAAT - EVERTSOORD

bestaande situatie

Google Street View dd. oktober 2023

Afbeelding 13 Bestaande situatie Patersstraat



WERTEMERWEG - EVERTSOORD

bestaande situatie

Google Street View dd. oktober 2023

Afbeelding 14 Bestaande situatie Wertemerweg

Vigerend bestemmingsplan Toverland (2016)

Het huidige park heeft nog niet de volledige ruimte benut die in het vigerende bestemmingsplan is geboden. Aan de noordzijde is nog uitbreidingsruimte waardoor het park zich, in het uiterste geval, tot een

afstand van 1,2 km van Evertsoord kan ontwikkelen. In het vigerende bestemmingsplan zijn binnen een beperkte zone tevens attracties tot 100 meter – en met een afwijking tot 150 meter – toegestaan. In het kader van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan voor Toverland omstreeks 2016 is een zichtbaarheidsstudie uitgevoerd naar de effecten van dat plan met attracties tot 100 meter vanuit het gebied met Sevenum, Kronenberg en de bebouwing in het buitengebied aan de oostzijde van het attractiepark. De beleving vanuit Evertsoord in het noordwesten is destijds niet meegenomen.

Op basis van onderstaande impressies is te zien wat de effecten zijn van de vigerende situatie op de omgeving van Evertsoord.



Afbeelding 15 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden vigerend bestemmingsplan Patersstraat

Vanaf de Patersstraat is de maximale hoogte van gebouwen binnen het huidige planologische regime (45 meter) vrijwel niet zichtbaar door de laanbeplanting aan de Midden Peelweg en Schorfenweg. De maximale hoogte van 100 meter – en met een afwijking tot 150 meter – voor attracties in de daarvoor aangeduide zone is echter wel zichtbaar.



Afbeelding 16 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden vigerend bestemmingsplan Wertemerweg

Vanaf de Wertemerweg zijn met name de attracties tot 100 meter – met een afwijkmogelijkheid tot 150 meter – meer zichtbaar. De bestaande laanbeplantingen hebben invloed op de zichtbaarheid.

Nieuwe uitbreidingsmogelijkheden

De nieuwe uitbreidingsmogelijkheden staan een ontwikkeling van Toverland in noordwestelijke richting toe, waardoor de afstand tussen het attractiepark en de (woon)bebouwing in Evertsoord aanzienlijk kleiner wordt: namelijk circa 550 meter in het uiterste geval. De zone met de hoogste bouwhoogte van 100 meter – en 150 meter via een afwijking – voor overige bouwwerken wordt echter niet vergroot. Deze zone komt dus niet dichterbij Evertsoord te liggen. Het gebied tussen Evertsoord en het attractiepark bevat enkele agrarische bedrijven en opgaande houtsingels. De Midden Peelweg met aan weerszijde een bomenrij ligt ook nog tussen Evertsoord en Toverland in. Deze belemmeren het zicht enigszins. Onderstaande impressies geven de maximale bouwmogelijkheden (worst-case) weer gezien van de Patersstraat en de Wertemerstraat bij Evertsoord.



Afbeelding 17 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden nieuwe ontwikkeling Patersstraat



Afbeelding 18 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden nieuwe ontwikkeling Wertemerweg

Vanuit Evertsoord is het landschap met de groene kamers en velden goed beleefbaar. Gebouwen en bouwwerken van Toverland met een bouwhoogte tot 30 meter zijn op deze afstand beperkt zichtbaar boven de bomen. Voor zover er een gebouw met de maximale bouwhoogte (45 meter) wordt gerealiseerd op de rand van het nieuwe bestemmingsvlak (worst-case) zal dit gebouw of bouwwerk voor circa de helft boven de boomtoppen zichtbaar zijn. Nogmaals: de op de afbeelding weergegeven oranje lijn geeft de zone aan waarbinnen een gebouw met dergelijke bouwhoogte mag komen staan. Gelet op de huidige

inrichting van het park en de gewenste landschappelijke kwaliteit is het niet aannemelijk dat over de gehele lengte van de oranje lijn bebouwing komt te staan.

Op de afbeelding is tevens een impressie van de geplande landschappelijke inpassing weergegeven. Deze inpassing zorgt ervoor dat vanuit Evertsoord een dichtere beplantingsrand om het park is, die invloed heeft op de zichtbaarheid. De zone waarbinnen – ook al conform het vigerende bestemmingsplan – niet meer dan drie attracties, met een overwegend open constructie en tot een hoogte van maximaal 100 meter toegestaan zijn – en met een afwijking tot een hoogte van niet meer dan 150 meter – is vanuit de Patersstraat en de Wertemerweg wel duidelijk zichtbaar. Ook hier geldt dat de op de afbeelding weergegeven paarse (stippel)lijn de zone aangeeft waarbinnen een bouwwerk met dergelijke afmetingen mag komen staan. In werkelijkheid zal slechts op enkele plekken een hoog element zichtbaar zijn.

Het rationele landschap met ‘groene kamers’ gevormd door lanen, houtsingels en -wallen en grotere boscomplexen wordt door de landschappelijke inpassing rondom Toverland versterkt. Het attractiepark wordt daarmee steviger ingebed in het groenblauwe raamwerk. De mix van het oorspronkelijk intensieve agrarische gebruik en de recreatieve ontwikkelingen van de laatste decennia blijft in balans met de uitbreidingsplannen.

De landschappelijke beleving wordt nu gedomineerd door het agrarisch cultuurlandschap met opstallen. Op de grote schaal van dit landschap vormen de open constructies van bouwwerken tot 100 meter hoog van Toverland maar een beperkt aandeel in het landschapsbeeld. Qua schaal en maat vormen deze bouwwerken de recreatieve tegenhanger van de grootschalige agrarische stallen en schuren in dit landschap. De agrarische opstallen zullen voor de bewoners van Evertsoord, door de veel kortere afstand, ruimtelijk-visueel een grotere impact op het landschapsbeeld hebben dan de attracties in Toverland. Echter bouwwerken tot 150 meter hoogte – hoewel begrensd binnen de zone en uit te voeren in een overwegend open constructie – zullen het landschapsbeeld wel meer gaan bepalen. Deze zijn in het vigerende bestemmingsplan echter al toegestaan.

Conclusies

Als gevolg van bovenstaande toetsing wordt het volgende geconcludeerd.

- Gebouwen en attracties tot 30 meter hoog zijn vanaf de westzijde van het attractiepark beperkt zichtbaar door de aanwezigheid van de laanbeplanting en houtsingels. Dit blijft in alle tien ontwikkelmodellen het geval.
- Gebouwen en attracties tot 45 meter hoog zijn vanaf de westzijde van het attractiepark zichtbaar boven de boomtoppen.
- Attracties tot 100 meter zijn zichtbaar vanaf de westzijde van het attractiepark. De zone waarbinnen deze hoogte toegestaan is, is in het bestemmingsplan 2016 reeds beperkt en zal niet groter worden. De vigerende regels maken hier tevens niet meer dan drie attracties met een overwegend open constructie mogelijk, waardoor de mogelijke zichtbaarheid vanuit de omgeving niet wijzigt. Geadviseerd wordt om deze vigerende eis over te nemen voor attracties tot 100 meter hoog. In dat geval wordt de bouwhoogte tot 100 meter, gezien de schaal en maat van het landschap, passend geacht.
- Attracties tot 150 meter – alleen mogelijk met een afwijking – zullen zichtbaar zijn vanaf de westzijde van het attractiepark. De vigerende regels eisen hier binnen de beperkte zone tevens niet meer dan drie attracties met een overwegend open constructie, waardoor de mogelijke zichtbaarheid vanuit de omgeving hetzelfde blijft. Geadviseerd wordt om ook deze eis over te nemen.
- De realisatie van de verplichte landschappelijke inpassing heeft invloed op de zichtbaarheid.

In onderstaand schema is de mate van zichtbaarheid en beleving van de vigerende situatie en het toekomstige worst-case scenario vanuit het gebied rond Evertsoord ten (noord)westen van Toverland samengevat.

	Vigerende situatie	Maximale uitbreidingsmogelijkheden
30 m gebouwen	Niet zichtbaar	Beperkt zichtbaar
45 m gebouwen	Beperkt zichtbaar	Beperkt zichtbaar
100 m attracties	Zichtbaar	Zichtbaar
150 m attracties (afwijking)	Zichtbaar	Zichtbaar

4.3.3

Kleefsedijk (zuid)

Huidige fysieke situatie

Ten zuiden van Toverland ligt een agrarisch buitengebied met verspreid staande agrarische bedrijven met woningen. Het attractiepark ligt op een afstand van circa 1,2 km tot de Kleefsedijk waaraan de meeste bebouwing staat. Tussen het open buitengebied en het attractiepark is een bosgebied met een breedte van ruim 500 meter. Deze beplanting onttrekt het huidige attractiepark geheel aan het zicht. Op onderstaande afbeelding is de huidige situatie te zien.



KLEEFSEDIJK - SEVENUM

bestaande situatie

Google Street View d.d. oktober 2023

Afbeelding 19 Bestaande situatie Kleefsedijk

Vigerende bestemmingsplan Toverland (2016)

De vigerende ontwikkelingsrichting van het attractiepark is noordwestelijk. Het zuidelijke deel van het park reeds ingericht. De afstand tussen Toverland en de bebouwing in dit deel van het buitengebied wordt dus niet kleiner. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de maximale bouwhoogten conform het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 20 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden vigerend bestemmingsplan Kleefsedijk

Indien er op de zuidzijde van het park gebouwen tot 45 meter hoogte worden gerealiseerd, zal slechts op enkele plekken een smalle strook boven de boomtoppen uitsteken. Gebouwen zullen binnen het geldend planologisch regime dus niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de Kleefsedijk.

Voor bouwwerken tot 100 meter hoogte – met een overwegend open constructie – geldt dat deze wel meer boven de boomtoppen zichtbaar zullen zijn. Evenals aan de westzijde van het attractiepark geldt hier dat sprake is van een grootschalig en intensief agrarisch landschap met bijbehorende grote bebouwing. Deze bebouwing zal het landschapsbeeld en de beleving blijven domineren. Een eventuele hogere attractie valt weg in de beleving van de grote schaal van de omgeving. Bouwwerken tot 150 meter hoogte – via een afwijkingsprocedure – steken nog meer boven de boomtoppen uit en zijn derhalve beter zichtbaar vanaf de zuidzijde.

Nieuwe uitbreidingsmogelijkheden

De nieuwe uitbreidingsmogelijkheden staan een ontwikkeling van Toverland in noordwestelijke richting toe, waardoor de afstand tussen het attractiepark en de lintbebouwing in het agrarische gebied rond de Kleefsedijk gelijk blijft. Wel is er vanuit de zuidzijde mogelijk een bredere zone beleefbaar waarbinnen gebouwen tot 45 meter toegestaan zijn. Onderstaande impressie geeft de maximale bouwmogelijkheden (worst-case) weer gezien vanaf de Kleefsedijk ten zuiden van het attractiepark.



Afbeelding 21 Hoogtelijnen maximale bouw mogelijkheden nieuwe ontwikkeling Kleefsedijk

Vanaf de zuidzijde zal de bebouwing met een hoogte tot 30 meter en tot 45 meter nauwelijks zichtbaar zijn. De bestaande laanbeplantingen en het boscomplex nemen voor het overgrote deel het zicht hierop weg. Delen van de 45 meterlijn zijn zichtbaar boven de boomtoppen, maar dit is slechts zeer beperkt.

De zone met de hoogste bouwhoogte van 100 meter – en 150 meter via een afwijkingsprocedure – voor overige bouwwerken wordt niet vergroot. Eventuele bouwwerken met een hoogte tot 100 – of met een afwijking tot 150 meter – zijn vanuit het zuiden wel zichtbaar. Hier geldt dat de op de afbeelding aangegeven paarse (stippel)lijnen de zone aangeeft waarbinnen een bouwwerk met dergelijke afmeting mag komen staan. In werkelijkheid zal slechts op enkele plekken een hoog element zichtbaar zijn. Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden vinden hier geen wijzigingen plaats. De open constructies van bouwwerken tot 100 meter hoog van Toverland vormen in dit grootschalige landschap en op deze grote afstand maar een beperkt aandeel in het landschapsbeeld. Qua maat en schaal vormen deze bouwwerken de recreatieve tegenhanger van de grootschalige agrarische stallen en schuren in dit landschap. Echter de eventuele bouwwerken tot 150 meter – hoewel begrensd binnen de zone en uit te voeren in een overwegend open constructie – zullen het landschapsbeeld wel meer gaan bepalen. Deze zijn in het vigerende bestemmingsplan echter al toegestaan.

Conclusies

Als gevolg van bovenstaande toetsing wordt het volgende geconcludeerd.

- Gebouwen en attracties tot 30 meter hoog zijn vanaf de zuidzijde van het attractiepark niet zichtbaar door de aanwezigheid van de laanbeplanting en het boscomplex. Dit blijft in alle tien ontwikkelmodellen het geval. Hier zijn naar aanleiding van bescherming van de ruimtelijke kwaliteit dan ook geen nadere eisen of maatregelen nodig.
- Gebouwen en attracties tot 45 meter hoog zijn vanaf de zuidzijde van het attractiepark slechts beperkt zichtbaar op enkele plekken boven de boomtoppen. De huidige beplanting (boscomplex) ontnemt grotendeels het zicht op deze bouwwerken. Er zijn geen nadere eisen of maatregelen nodig.

- Attracties tot 100 meter zijn beperkt zichtbaar vanaf de zuidzijde van het attractiepark. De zone waarbinnen deze hoogte toegestaan is, is in het bestemmingsplan 2016 reeds beperkt en zal niet groter worden. De vigerende regels maken hier tevens niet meer dan drie attracties met een overwegend open constructie mogelijk, waardoor de mogelijke zichtbaarheid vanuit de omgeving niet wijzigt. Geadviseerd wordt om deze vigerende eis over te nemen voor attracties tot 100 meter hoog. In dat geval wordt de bouwhoogte tot 100 meter, gezien de schaal en maat van het landschap, passend geacht.
- Attracties tot 150 meter – alleen mogelijk met een afwijking – zullen zichtbaar zijn vanaf de zuidzijde van het attractiepark. De vigerende regels eisen hier binnen de beperkte zone tevens niet meer dan drie attracties met een overwegend open constructie, waardoor de mogelijke zichtbaarheid vanuit de omgeving hetzelfde blijft. Geadviseerd wordt om ook deze eis over te nemen.

In onderstaand schema is de mate van zichtbaarheid en beleving van de vigerende situatie en het toekomstige worst-case scenario vanuit het gebied rond Evertsoord ten zuiden van Toverland samengevat.

	Vigerende situatie	Maximale uitbreidingsmogelijkheden
30 m gebouwen	Niet zichtbaar	Niet zichtbaar
45 m gebouwen	Beperkt zichtbaar	Beperkt zichtbaar
100 m attracties	Zichtbaar	Zichtbaar
150 m attracties (afwijking)	Zichtbaar	Zichtbaar

4.3.4 A67 (zuid) en Midden Peelweg (west)

Huidige fysieke situatie

Voor passanten geldt dat de A67 en de Midden Peelweg de belangrijkste routes door het gebied zijn (dynamische beleving). De A67 ten zuiden van het attractiepark ligt op zo'n 2 km van het park en er bevinden zich meerdere robuuste, opgaande beplantingselementen tussen de snelweg en het park. Zo bevindt zich direct grenzend aan de snelweg een brede houtsingel. Van zichtbaarheid vanaf de A67 is derhalve geen sprake, zoals te zien op onderstaande foto vanaf de A67 richting Toverland.



Afbeelding 22 Bestaande situatie vanaf A67 richting Toverland

Op dit moment zijn vanaf de Midden Peelweg in de verte de attracties Fenix en Dragon Watch, beide met een hoogte van 40 meter, boven de boomtoppen te zien. Door de afstand (ruim 900 meter) en de open constructie zijn deze echter maar beperkt zichtbaar in dit grootschalige landschap (zie onderstaande foto's met de bestaande situatie).



MIDDEN PEELWEG - EVERTSOORD

bestaande situatie

Google Street View dd. oktober 2023

Afbeelding 23 Bestaande situatie Midden Peelweg I



MIDDEN PEELWEG / HELENAVEENSEWEG - EVERTSOORD

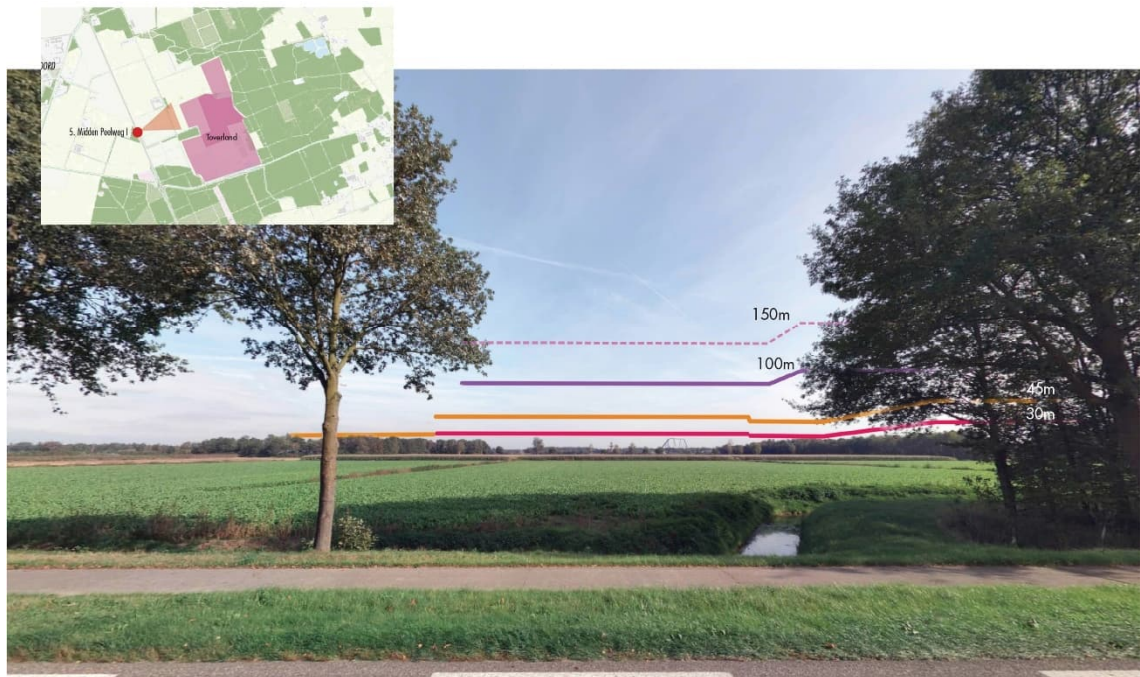
bestaande situatie

Google Street View dd. oktober 2023

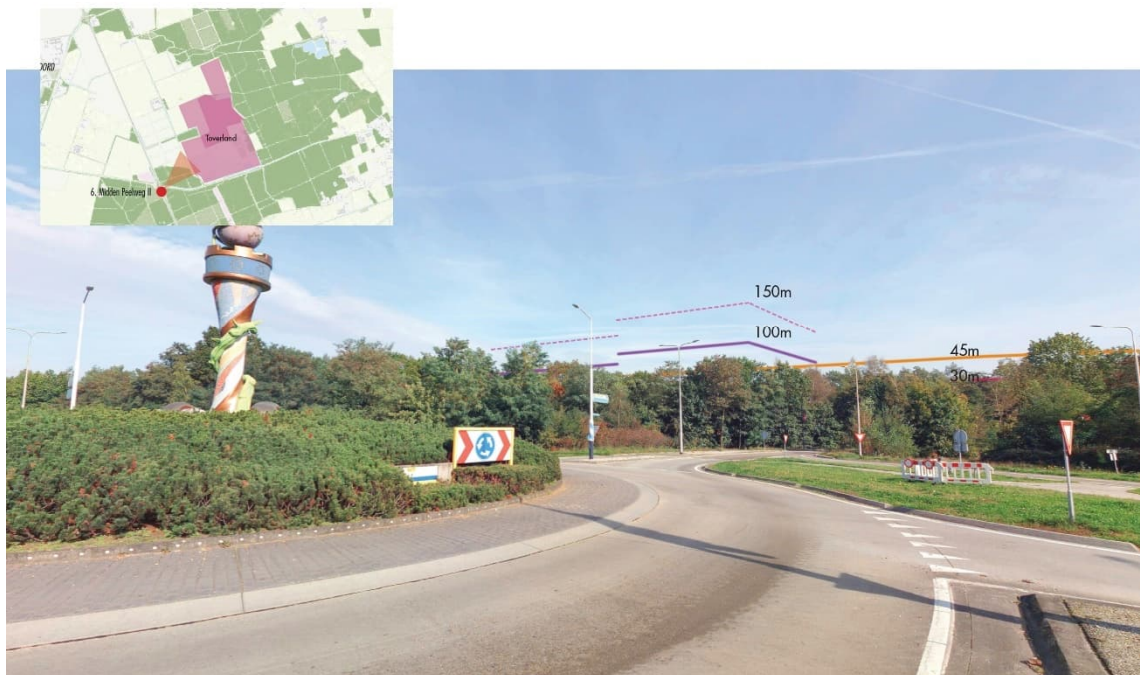
Afbeelding 24 Bestaande situatie Midden Peelweg II

Vigerende bestemmingsplan Toverland (2016)

De afstand van de wegrand tot het huidige bouwvlak is circa 530 meter. Tussen de Midden Peelweg en het park ligt het parkeerterrein van Toverland. Deze ligt op circa 360 meter van de weg. In het vigerende bestemmingsplan is nog uitbreidingsruimte aan de noordzijde. De afstand tot de Midden Peelweg wordt daarmee niet kleiner. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de maximale bouwhoogten conform het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 25 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden vigerend bestemmingsplan Midden Peelweg I



Afbeelding 26 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden vigerend bestemmingsplan Midden Peelweg II

Te zien is dat gebouwen tot 30 meter vanaf de Midden Peelweg zichtbaar zullen zijn. Voor een deel steken deze boven de boomtoppen uit. Vanaf de rotonde worden gebouwen en bouwwerken met deze hoogte volledig aan het zicht onttrokken. Voor gebouwen en bouwwerken tot 45 meter hoogte is de zichtbaarheid al groter op basis van de reeds toegestane planologische kaders. Vanaf de Midden Peelweg is deze hoogte redelijk goed zichtbaar.

Voor bouwwerken tot 100 meter – met een overwegend open constructie – geldt dat deze wel meer boven de boomtoppen zichtbaar zullen zijn. Hier is sprake van een grootschalig en intensief agrarisch landschap met bijbehorende grote bebouwing. Deze bebouwing zal het landschapsbeeld en de beleving blijven domineren. Een eventuele hogere attractie valt weg in de beleving van de grote schaal van de omgeving. Bouwwerken tot 150 meter hoogte – via een afwijkingsprocedure – steken nog meer boven de boomtoppen uit en zijn derhalve goed zichtbaar vanaf de Midden Peelweg en de rotonde.

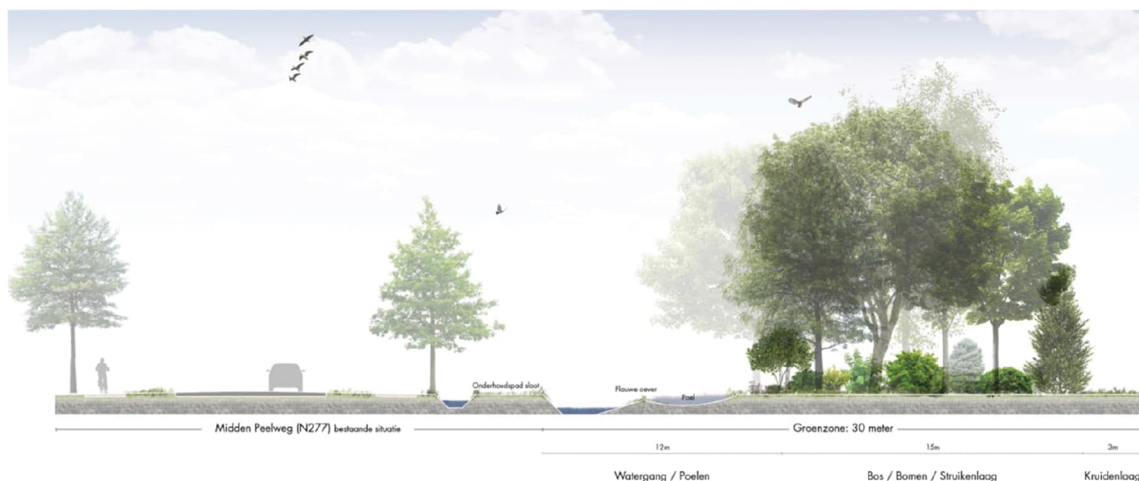
Nieuwe uitbreidingsmogelijkheden

Vanaf de Midden Peelweg zal het beeld veranderen met de maximale ontwikkelmodellen. Het attractiepark heeft in de worst-case benadering de mogelijkheid om tot korte afstand van de weg door te ontwikkelen. In het worst-case scenario van de ontwikkelmodellen mogen gebouwen en bouwwerken tot maximaal 45 meter gerealiseerd worden tot op een afstand van circa 40 meter tot de rand van de weg. Vanwege deze uitbreiding en de mogelijke impact op het landschapsbeeld is een landschappelijke inpassing aan deze zijde dan ook wenselijk. Tussen de Midden Peelweg en de uitbreiding van het attractiepark worden dan ook 30 meter brede groenzones gerealiseerd. Onderstaande afbeelding geeft een principedoorsnede van zo'n robuuste groenzone weer.

NB. *Het duurt zo'n 10-15 jaar voordat een volgroeid beplantingsbeeld is ontstaan zoals op de afbeeldingen is weergegeven.*



Afbeelding 27 Principedoorsnede groenzone

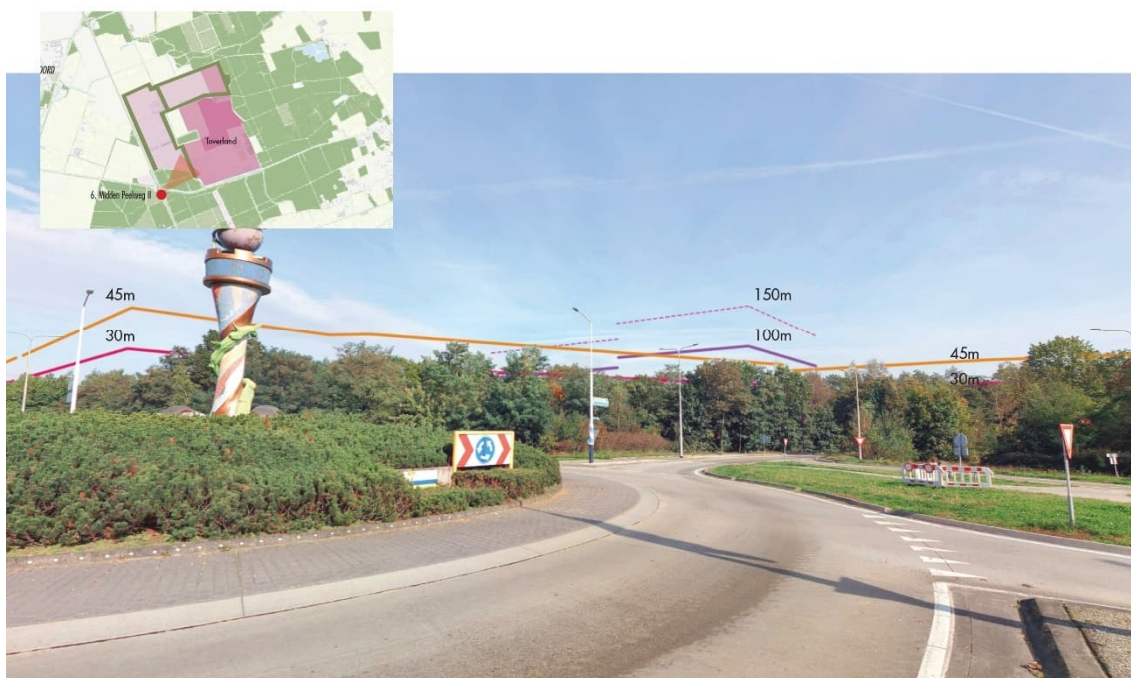


Afbeelding 28 Principedoorsnede groenzone aan Midden Peelweg

De afbeeldingen hieronder geven het zicht vanaf de Midden Peelweg weer inclusief een impressie van de geplande 30 meter brede groenzones. Te zien is dat gebouwen tot 30 meter, door de relatief korte afstand tot de weg, deels zichtbaar zullen zijn door de nieuwe groenzones heen. Bij een volgroeid beplantingsbeeld zal deze bouwhoogte niet boven de grotere bomen uitsteken. Voor gebouwen en bouwwerken tot 45 meter hoog zal gelden dat deze wel deels boven de nieuwe boomtoppen te zien zullen zijn. Nogmaals: de getekende lijnen op de foto's geven geen daadwerkelijke gebouwen of bouwwerken weer. Dit is een zone waarin, rekening houdend met de overige regels in het bestemmingsplan, gebouwen en bouwwerken zijn toegestaan. Aangezien de Midden Peelweg vooral gebruikt wordt door passanten (dynamische beleving) is het minder storend als af en toe een zicht is op een bouwwerk van het attractiepark. Dit zorgt voor een stuk zichtbaarheid van Toverland.



Afbeelding 29 Hoogtelijnen maximale bouwmogelijkheden nieuwe ontwikkeling Midden Peelweg I



Afbeelding 30 Hoogtelijnen maximale bouw mogelijkheden nieuwe ontwikkeling Midden Peelweg II

Voor bouwwerken tot een hoogte van 100 meter – met een afwijkingsmogelijkheid tot 150 meter – geldt dat de zone waarin deze zijn toegestaan gelijk blijft aan die uit het vigerende bestemmingsplan uit 2016. Afhankelijk van de situering van gebouwen aan de rand van de Midden Peelweg zullen deze meer of minder goed zichtbaar zijn: indien er een gebouw op korte afstand (40 meter) tot de rijbaan wordt gerealiseerd zal dit het zicht op achterliggende attracties tot 100 of 150 meter hoogte weg kunnen nemen.

Conclusies

Als gevolg van bovenstaande toetsing wordt het volgende geconcludeerd.

- Gebouwen en attracties tot 30 meter hoog zijn vanaf de Midden Peelweg van het attractiepark beperkt zichtbaar door de aanwezigheid van de nieuwe 30 meter brede groenzones. Dit is in alle tien ontwikkelmodellen het geval.
- Gebouwen en attracties tot 45 meter hoog zijn vanaf de Midden Peelweg zichtbaar op enkele plekken boven de boomtoppen. De geplande landschappelijke inpassing ontnemt deels het zicht op deze bouwwerken.
- Attracties tot 100 meter zijn zichtbaar vanaf de Midden-Peelweg. De zone waarbinnen deze hoogte toegestaan is, is in het bestemmingsplan 2016 reeds beperkt en zal niet groter worden. De vigerende regels maken hier tevens niet meer dan drie attracties met een overwegend open constructie mogelijk, waardoor de mogelijke zichtbaarheid vanuit de omgeving niet wijzigt. Geadviseerd wordt om deze vigerende eis over te nemen voor attracties tot 100 meter hoog. In dat geval wordt de bouwhoogte tot 100 meter, gezien de schaal en maat van het landschap, passend geacht.
- Attracties tot 150 meter – alleen mogelijk met een afwijking – zullen zichtbaar zijn vanaf de Midden-Peelweg. De vigerende regels eisen hier binnen de beperkte zone tevens niet meer dan drie attracties met een overwegend open constructie, waardoor de mogelijke zichtbaarheid vanuit de omgeving hetzelfde blijft. Geadviseerd wordt om ook deze eis over te nemen.
- De realisatie van de verplichte landschappelijke inpassing heeft invloed op de zichtbaarheid.

In onderstaand schema is de mate van zichtbaarheid en beleving van de vigerende situatie en het toekomstige worst-case scenario vanuit het gebied vanaf Midden Peelweg samengevat.

	Vigerende situatie	Maximale uitbreidingsmogelijkheden
30 m gebouwen	Beperkt zichtbaar	Beperkt zichtbaar
45 m gebouwen	Beperkt zichtbaar	Zichtbaar
100 m attracties	Zichtbaar	Zichtbaar
150 m attracties (afwijking)	Zichtbaar	Zichtbaar

5 CONCLUSIES

5.1 Conclusies

Samenvattend zijn de volgende argumenten van toepassing op de maximale bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan voor Toverland.

1. Toverland ligt in Park de Peelbergen dat in diverse beleidsstukken van de gemeente is aangeduid als een recreatieve zone en dat als een majeur economisch project wordt gezien. Hier is sprake van een recreatief agrarisch gebied waar recreatieterreinen kunnen worden versterkt. Het bestemmingsplan staat zo'n versterking van een bestaand recreatief bedrijf voor.
2. De zone rondom de Midden Peelweg is een relatief jong en grootschalig, rationeel cultuurlandschap met een menging van agrarische bedrijvigheid en zowel dag- als verblijfsrecreatie. De maat en schaal van de percelen en beplantingselementen (houtsingels, lanen en boscomplexen) is grootschalig evenals de (agrarische) bebouwing. In deze zin passen de maximale bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan voor Toverland binnen deze maat en schaal.
3. Er is sprake van een halfopen mozaïeklandschap rondom Toverland bestaande uit het boscomplex met lanen, houtsingels en houtwallen. Er is sprake van een robuust landschappelijk raamwerk. Dat raamwerk wordt met de uitbreiding van Toverland tevens uitgebreid met nieuwe houtsingels en houtwallen in de kenmerkende kamerstructuur. Hierdoor ontstaat een groenblauwe structuur van formaat die ruimte biedt voor meer grootschalige bebouwing en bouwwerken binnen de ontstane 'groene kamers'.
4. Voor de woonkernen Sevenum en Kronenberg wordt als volgt geconcludeerd:
 - a. De afstand van het attractiepark tot het woongebied Sevenum blijft gelijk en de afstand tot Kronenberg zal met circa 200 meter afnemen, maar blijft nog steeds groot met 1,3 km. Bovendien is deze uitbreiding richting het noorden al toegestaan op basis van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2016. Door de nieuwe ontwikkeling wordt de afstand tussen het attractiepark en Kronenberg niet kleiner.
 - b. De afstand met de zone waarin de hoogste bouwwerken tot 100 meter – en met een afwijking tot 150 meter – zijn toegestaan wijzigt niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
 - c. Tussen het attractiepark en de woongebieden ligt een groot boscomplex met een breedte van circa 1,25 km. Dit bos heeft al een afschermende werking vanaf Sevenum en Kronenberg.
 - d. Er is sprake van enige zichtbaarheid van met name de hoogste bouwwerken. Deze zullen echter uit overwegend open constructies bestaan, waardoor geen sprake is van massiviteit.
 - e. De grote afstand van de woonkernen tot de hoogste attracties in combinatie met diverse opstallen in het buitengebied tussen de kernen en Toverland, resulteren in een minimale zichtbaarheid en beleving van eventuele bouwwerken tot 100 meter of 150 meter hoog.
5. Voor de kern Evertsoord, een agrarisch bebouwingslint, wordt als volgt geconcludeerd:
 - a. De afstand van het attractiepark tot Evertsoord wordt verkleind van circa 1,4 km tot circa 550 meter, maar de afstand van de zone waarbinnen bouwwerken tot 100 meter hoogte zijn toegestaan blijft gelijk.
 - b. In het gebied tussen Evertsoord en het attractiepark liggen enkele agrarische bedrijven en houtopstanden. Ook de laanbeplanting van de Midden Peelweg vormt een zichtbarrière.

- c. Het toevoegen van de 30 meter brede groenzone in het kader van een goede landschappelijke inpassing heeft tot gevolg dat gebouwen tot 30 meter hoog beperkt zichtbaar zullen zijn vanaf Evertsoord. Deze worden deels aan het zicht onttrokken door de bestaande en nieuwe beplanting.
 - d. Gebouwen met een hoogte van maximaal 45 meter (zoals bijvoorbeeld een hotel of entreegebouw) zijn deels boven de boomtoppen zichtbaar. In de studie is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij op de uiterste grenzen wordt gebouwd met de maximale hoogten. Deze bebouwing is slechts beperkt zichtbaar en beleefbaar vanuit Evertsoord.
 - e. Eventuele bouwwerken (attracties) met een maximale hoogte van 100 meter – of 150 meter via een afwijkingsprocedure – zullen wel zichtbaar zijn ondanks de nieuwe landschappelijke inpassing. Deze constructies zijn echter overwegend uitgevoerd in een open constructie en zijn bovendien in dit betreffende deel van plangebied op dit moment ook al planologisch toegestaan. De landschappelijke beleving wordt nog steeds gedomineerd door het agrarische cultuurlandschap met opstallen. Qua maat en schaal vormen de hoge bouwwerken de recreatieve tegenhanger van de grote schuren en stallen in het landschap.
6. Het attractiepark ontwikkelt zich in noordelijke en/of westelijke richting. Het bestaande park bevindt zich in de uiterste zuidhoek. Vanuit het zuiden neemt de visueel-ruimtelijke impact van Toverland daarom nauwelijks toe. Ook de grote afstand en de bestaande grootschalige agrarische opstallen hebben invloed op de zichtbaarheid.
 7. Het beeld van passanten op de Midden Peelweg (N277) zal door het attractiepark met de mogelijke uitbreiding (worst-case) wel duidelijk waarneembaar veranderen. Omdat hier sprake is van een dynamische beleving – men rijdt met de auto of fiets over de weg en langs het attractiepark – zal de waarneembaarheid een van herkenning zijn. Ook hier komt een 30 meter brede houtsingel die invloed heeft op de zichtbaarheid.
 8. Enige zichtbaarheid van Toverland vanaf de Midden Peelweg is passend bij de entree van het recreatieve gebied de Peelbergen. Hiermee wordt het merk Toverland meer op de kaart gezet en ontstaat tevens een herkenbaar oriëntatiepunt voor passanten.