



Gemeente Eijsden-Margraten

BVO

30 JAN. 2024

CK

Afschrift

Raad

Gemeenteraad van Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269ZG Margraten

Betreft : Zienswijze [REDACTED]
Ontwerpbestemmingsplan NSW-Landgoed Moerslag,
PIN NL.Imro.1903.BPBUI6265NC32-ON01

Roermond, 30 januari 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

[REDACTED] nam kennis van het ontwerpbestemmingsplan NSW-Landgoed Moerslag. Dit ontwerpplan voorziet onder meer in het vergroten van de recreatiebestemming en doorontwikkeling naar 17 Natuurlofts, 5 autarkische verblijven, 4 vakantieappartementen en een eventloft (ontbijt-/horecaruimte) met eventtuin. Onze vereniging is van mening dat het thans voorliggend Ontwerp Bestemmingsplan strijdig is met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht Moerslag.

In deze zienswijze lichten we dit standpunt nader toe.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Landgoed Moerslag ligt op het 'Midden terras' van de gemeente Eijsden-Margraten. Dit gebied behoort qua landschap, natuur en belevingswaarde tot een van de meest waardevolle maar ook kwetsbare delen van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het vergroten van de recreatie-bestemming en doorontwikkeling van het bedrijf Moerslag 32, Sint Geertruid, betekent een aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten en cultuurhistorische waarden van deze waardevolle locatie.

Rijk beschermd dorpsgezicht

In 1993 werd Moerslag als rijk beschermd dorpsgezicht vastgesteld.

[REDACTED]

Het gehucht Moerslag is gelegen op een vrij steile helling, op korte afstand van Sint Geertruid ten zuiden van de oude weg naar Breust.

De relatie met het omringende open landschap is van groot belang, evenals het uitzicht op de boomgaarden aan de zuidkant van de weg en de zoom van het Savelsbos in het noorden.

Citaat uit de bouwregels: 'Op de tot 'waarde-beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor de inrichting ten behoeve van de onderliggende bestemming en verenigbaar is met beheer, behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht, mits dit gehoord de Monumentencommissie of daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten en een aantasting van de karakteristiek van het ruimtelijk beeld'.

De beoogde bebouwing betekent een verdergaande verstening van dit beschermd dorpsgezicht. De beoogde uitbreidingen en ontwikkelingen tasten de (intrinsieke) waarden van dit beschermd dorpsgezicht fundamenteel aan.

Cumulatieve effecten

De cumulatieve effecten van de in dit ontwerpbestemmingsplan beoogde stedenbouwkundige en recreatieve ontwikkelingen worden niet in verband gebracht met de 'externe' effecten van vergelijkbare ontwikkelingen en projecten die de afgelopen decennia in deze regio gerealiseerd werden.

Onze vereniging vraagt zich af of de gemeente Eijsden-Margraten beleid en beleidsregels vastgesteld heeft die op de cumulatieve effecten van dit soort ontwikkelingen toegepast (kunnen) worden respectievelijk van toepassing zijn.

In dit verband constateren we dat Landgoed Moerslag in het recente verleden reeds meermaals vergunningen voor uitbreiding van recreatieve en toeristische plannen aangevraagd en gekregen heeft.

Het ontwerp bestemmingsplan NSW-Landgoed Moerslag beoogt uitbreiding van het aantal vakantiehuisjes/natuurlofts, zogenaamde 'autarkische verblijven', over een veel groter gebied dan thans vergund.

Het scheppen van nieuwe en aanvullende bouwvlakken betekent een manifeste uitbreiding van de alsmaar oprukkende verstening van dit waardevolle en in cultuurhistorisch opzicht kostbare landschap en beschermd dorpsgezicht.

NSW-Landgoed

Voor NSW-landgoederen gelden specifieke regels en verplichtingen:

"Bij rangschikking onder de NSW wordt in principe de verhouding van 1 gebouw tegen 10 hectare nieuw groen aangehouden, of in geval van een bestaand gebouw 5 hectare groen. Zo wordt voor het bouwen van een landgoed op onbebouwd terrein een 'groene tegenprestatie' van 10 ha. verlangd. Gaat het om (ver-)bouw van b.v. een voormalig agrarisch complex tot een nieuw landgoed, dan is een tegenprestatie van 5 ha. 'groen' noodzakelijk.

Het voorliggend plan voorziet o.a in het vergroten van het bebouwingsoppervlak en de bouw van 5 nieuwe “autarkische vakantieverblijven” buiten het bestaande bouwvlak en buiten het bestaande bestemmingsgebied, het verplaatsen/herbestemmen van de camping en transformatie naar een vakantiehuisjespark.

Ondergeschikte horeca wordt zelfstandige horeca en het buitenterras evenementen tuin.

De nieuwe veldschuur past niet binnen de regels van de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie”, aangezien deze buiten het vigerende bouwvlak wordt gesitueerd.

De nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen en het deel dat als kampeerterrein wordt ingericht, worden eveneens buiten het bestaande bestemmingsvlak geprojecteerd.

██████████ ██████████ verzoekt u met klem om geen gebouwen, bouwwerken en/of bouwvlakken buiten het huidige kampeergebied toe te staan.

Ook vragen wij u openbare veldwegen en de toegang tot het wandelpad geen onderdeel dan wel eigendom van het landgoed te laten zijn.

Buitengewoon buitengebied

Uw raad stelde in 2021 het Manifest Buitengewoon Buitengebied, inclusief het toelichtende document Richtinggevende Uitspraken, vast.

Citaten uit deze documenten: ‘Waar beschermen en ontwikkelen niet samen kunnen gaan, kiezen we voor beschermen’. ‘Hergebruik ten behoeve van een andere functie, bijv. toerisme en recreatie, zorg en wonen, in vanuit de cultuurhistorie als waardevol te bepalen gebouwen (bijv. monumenten/beeldbepalende panden/karakteristieke bebouwing) en sloop van de overtollige, landschap ontsierende gebouwen.’

‘Wij streven de principes van een Green Destination na, waarin ontwikkelingen (het concept, de wijze van ondernemerschap, wijze van aanpak en draagvlak) geënt zijn op kwaliteit (niet meer maar beter).’

In tegenstelling tot bovenstaande citaten beoogt het voorliggende ontwerp bestemmingsplan o.i. in hoofdzaak een kwantitatieve uitbreiding/opschaling van het verblijf recreatieve bedrijf Moerslag 32, Sint Geertruid.

Regels

Citaat: ‘voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeer-auto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf.’

Deze bestemmingsregel geeft ons inziens al een voorzet naar de mogelijkheid van uitbreiding in een volgende fase. In een kwetsbaar cultuurhistorisch waardevol landschap en beschermd dorpsgezicht dient dit ons inziens ten allen tijde met een strak opgezet bestemmingsplan voorkomen te worden.

Om de beoogde verblijf recreatieve gebouwen ‘landschappelijk in te passen’ zal op diverse locaties grondverzet plaatsvinden. Hierdoor wordt het karakteristieke reliëf en bodemprofiel verstoord. Reliëf, met het daaraan gekoppelde bodemprofiel, is een kernkwaliteit van ons Nationaal Landschap Zuid-Limburg.



Citaat uit de Omgevingsverordening Limburg (Hoofdstuk 7 Landschappen) :

“De motivering bij een plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, bevat een beschrijving van:

- * de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
- * de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
- * de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan gaat hier niet verder op in.

Bouwhoogtes en bouwvlakken

Bouwhoogtes van 4,7 tot zelfs 7,9 meter en bouwvlakken van 77 tot 150 m² zullen het waardevolle cultuurlandschap en het beschermd dorpsgezicht gaan domineren.

Dit is in flagrante strijd met het aanwijzingsbesluit van dit beschermd dorpsgezicht en de kernkwaliteiten van het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Beeldkwaliteitsplan

In het ‘Beeldkwaliteitsplan’ wordt aangegeven dat indelingen en vorm van de lofts indicatief zijn, dat de plannen t.b.v. de omgevingsvergunning nog nader uitgewerkt zullen worden.

Ook is de positie entree tot de lofts indicatief.

Er wordt niet aangegeven voor hoeveel personen de natuurlofts bestemd zijn.

Bevoegdheden gemeenteraad (Artikel 18)

Conform artikel 18 en 19 nemen Burgemeester en Wethouders bevoegdheden van de gemeenteraad over.

_____ vindt verschuiving van deze bevoegdheden niet gewenst omdat de gemeenteraad haar taakstellende en controlerende taak dan niet meer naar behoren uit kan voeren.

_____ verzoekt u om het beschermd dorpsgezicht Moerslag in zijn huidige staat te behouden c.q. niet met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in te stemmen.

Met vriendelijke groet,

Ing. _____

c.c. College van Burgemeester en Wethouders, gemeente Eijsden-Margraten
