

Raadsvergadering 18 februari 2025

Schriftelijke vragen

Agendapunt 10: **Bestemmingsplan NSW-Landgoed Moerslag 32 Sint Geertruid**



Vraag 1:

Als NSW landgoed is het grootste deel van het terrein openbaar toegankelijk. Hoe wil de aanvrager dit combineren met een vakantieverblijf met als hoofddoel natuurbeleving en genieten?

Antwoord:

Voor de initiatiefnemer bestaat na de natuurontwikkeling van circa 10 ha. (fase 2) de mogelijkheid om een NSW- landgoed op te richten. Landgoederen die zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet, hebben recht op de belastingvoordelen. Een eigenaar kan een landgoed op verschillende manieren laten rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928. Ook kan het landgoed op verschillende manieren worden gebruikt. Het gebruik mag alleen geen negatieve invloed hebben op het karakter van het landgoed en het natuurschoon. Ook mag het de samenhang van het landgoed niet verstoren. De Rijksdienst beoordeelt dit per situatie. Er kan ervoor worden gekozen om het landgoed open te stellen voor publiek. Als het landgoed wordt opengesteld, zijn er extra belastingvoordelen. Dit is echter geen eis om te kunnen worden aangemerkt als Landgoed. Mocht de initiatiefnemer het landgoed willen openstellen, dient te worden voldaan aan de Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928. Openstelling is dan uitsluitend verplicht voor wandelaars. Deze wandelaars zullen overigens niet in de weg staan voor de natuurbeleving en genieten van de gasten.

Deze bestemmingplanprocedure ziet er uitsluitend op toe om het plan planologisch mogelijk te maken en is geen procedure in de zin van de Natuurschoonwet 1928.

Vraag 2:

In welke mate zijn de 'autarkische' verblijven zelfvoorzienend? Er wordt verwezen naar de 'planregels'. Graag deze planregels per ommegaande aanleveren waarin opgenomen zou moeten zijn in welke mate de autarkie gerealiseerd dient te worden.

Antwoord:

De planregels zijn conform de wettelijke procedure in te zien via het Omgevingsloket, regels op de kaart. Ook zijn de planregels bijgevoegd bij de raadstukken.

Meer specifiek is e.e.a. opgenomen in:

Dit is geregeld in artikel 1.13 van de Regels (begrippen)

1.13 autarkische verblijven

verblijfsaccommodaties/recreatiewoningen volgens een specifiek eigen uniek concept van recreatief verblijf en zelf onderdeel worden van het landschap, waarbij bebouwing ondergeschikt is en gecamoufleerd wordt door groen en waarbij beleving van de omliggende natuur en duurzaamheid centraal staan. Bovendien zijn deze accommodaties zelfvoorzienend in energiebehoefte en afvalwater.

Overall waar in de Regels Autarkische verblijven worden genoemd, dienen deze te voldoen aan de begripsbepaling van artikel 1.13.

De autarkische verblijven zijn volledig “off grid”, dit betekent dat deze volledig zelfvoorzienend zijn op het gebied van Electra, verwarming, (spoel) water etc.). Wel wordt er een drinkwatervoorziening aangelegd.



Vraag 3:

Wat is er “specifiek eigen uniek” aan het concept autarkisch verblijf?

Antwoord:

Het plan is behandeld in de Themagroep Vrijtijdseconomie (VTE) Daarin wordt het volgende aangegeven: de huidige situatie is sprake van een camping met de aanwezigheid van een aantal natuurlofts ®. De doelgroepen voor deze verschillende typen van verblijf matchen niet goed met elkaar. De aanwezige natuurlofts ®, hebben bewezen zeer succesvol te zijn en met de toevoeging van extra natuurlofts ®, en autarkische verblijven wil initiatiefnemer zich louter richten op bezoekers uit het hoogste segment waarbij kwaliteit en landschapsbeleving voorop staan.

In de regio Zuid-Limburg is een vergelijkbaar concept op deze extensieve schaal nog niet aanwezig. Het initiatief is vernieuwend en genereert daarmee een eigen doelgroep en is een unieke toevoeging in het aanbod van de verblijfsrecreatie.

Vraag 4:

Hoe lang moet de 10 hectare natuur duurzaam in stand worden gehouden voordat initiatiefnemer mag starten met de realisatie van de autarkische verblijven?

Antwoord:

De 5 Autarkische verblijven mogen inderdaad pas worden gerealiseerd als de circa 10 hectare natuur in fase 2 is aangelegd. In artikel 5.4.3 van de Regels is geregeld dat door of namens het college bevestigd dient te worden dat het beplantingsplan met beplantingslijst fase overeenkomstig het Landschapsplan is gerealiseerd. Als die gronden eenmaal in gebruik zijn genomen voor natuur mogen die daarna niet meer worden gebruikt voor agrarische productiedoeleinden. Dit is ook planologisch geborgd in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor de volledigheid wordt vermeld dat de natuur duurzaam in stand moet worden gehouden (zonder einddatum).



Vraag 5:

Te Moerslag 32 is er reeds sprake van twee bestaande woningen. Het betreft een primaire bedrijfswoning, in eigendom en bewoond door de initiatiefnemer, daarnaast bestaat er reeds een tweede woning, waarbij sprake is van inwoning.

Waarom zou de gemeente Eijsden-Margraten hier een tweede bedrijfswoning moeten vergunnen? Een tweede bedrijfswoning is geen standaard beleid dat we voeren, zouden moeten voeren, en kan in de toekomst alleen maar tot problemen leiden bij gedeeltelijke verkoop.

Antwoord:

Voor de noodzaak van de tweede bedrijfswoning is er een onderbouwing aangeleverd (zie bijlage 2 van de Toelichting). Dat er een tweede bedrijfswoning 'noodzakelijk' is blijkt uit die onderbouwing.

Het begrip 'noodzaak' dient zo te worden uitgelegd, dat er een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht. Zie daartoe ook onderstaande toelichting op dat begrip. Deze staat op pag 5 en 6 van de onderbouwing. 'Noodzaak' wil dus niet zeggen, dat een bedrijfswoning enkel is toegelaten indien het betrokken bedrijf zonder een dergelijke woning niet kan worden geëxploiteerd. De term 'Noodzaak' moet niet te eng worden uitgelegd.

'Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State, zoals blijkt uit onder meer de uitspraak van 18 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:812, is voor de vraag naar de noodzaak van een bedrijfswoning van belang of de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht.

In de uitspraak van 15 juli 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ2639, heeft de Afdeling overwogen dat de term 'noodzakelijk' niet zodanig mag worden uitgelegd dat een bedrijfswoning enkel is toegelaten indien het betrokken bedrijf zonder een dergelijke woning niet kan worden geëxploiteerd. De reden daarvoor is dat hiermee een te enge uitleg aan de term 'noodzaak' wordt gegeven.'

Op dit moment laat de bestemming 'Recreatie' in planologisch opzicht maar één bedrijfswoning toe. Er is een redelijk belang om bij de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen beschikken over een tweede bedrijfswoning.

Vraag 6:

Waarom kan de tweede woning zoals bovenstaand beschreven niet gebruikt gaan worden als tweede bedrijfswoning?

Antwoord:

Deze vraag is niet geheel duidelijk. Er is nu sprake van 1 bedrijfswoning en niet van twee woningen. De tweede bedrijfswoning gaat in de toekomst gebruikt worden als tweede bedrijfswoning (zie antwoord op vraag 5).

Vraag 7:

Op deze gronden gelden de dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', 'Waarde - Ecologie', 'Waarde - Beekdal', 'Waarde - Landschapselement' en 'Waterstaat - Erosie' evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone - spuitvrije zone.

Rekening houdend met de door initiatiefnemer voorgenomen ontwikkelingen staat voorop dat deze niet in overeenstemming zijn met de geldende planologisch juridische kaders, en dus ook niet met de waarden die op deze gronden liggen.

In welk kader en daarnaast hoeveel waarde moeten we nog hechten aan het in ons beleid vastgestelde kleinschalig toerisme als we alle huidige waarden die op deze percelen liggen moeten opgeven voor permanente bebouwing in de vorm van lofts?

Antwoord:

De genoemde waarden zijn overgenomen in die nieuwe plan. Deze worden gerespecteerd. De toevoeging van de 12 lofts, in plaats van 32 campingplaatsen, past binnen het ruimtelijk kader en de betreffende dubbelbestemmingen.

Vraag 8:

Is het college van B&W van mening dat de economische waarden van een, zoals het rapport het benoemt, uit de kluiten gewassen ondernemer boven alle bovengenoemde waarden moeten prevaleren?

Antwoord:

De ontwikkeling is getoetst aan alle ruimtelijke aspecten en kan voldaan aan deze kaders. De provincie Limburg heeft een positief advies gegeven over deze ontwikkeling (ook binnen de provinciale kaders) en het landschapsplan met compensatie is akkoord bevonden door de Adviescommissie Mergelland voor het onderdeel landschap (voor het onderdeel GKM door de raad vastgesteld).

Vraag 9:

Een uitbreiding van deze locatie zorgt voor meer toeristische toeloop en overnachtingen; het raadsdoel van 400.000 overnachtingen is echter nu al bereikt.

Waarom zouden we op nog meer overnachtingen in het buitengebied en de daarmee samenhangende overlast moeten inzetten?

Antwoord:

Op dit moment zijn er op de locatie 5 natuurlofts, 4 vakantiewoningen en een camping met 32 plaatsen aanwezig. De camping van 32 plaatsen wordt gefaseerd beëindigd en vervangen door 12 natuurlofts.

Er gaan derhalve 32 campingplaatsen weg en hiervoor in de plaats komen 12 natuurlofts en op termijn 5 autarkische verblijven. Dit betreft derhalve een afname van overnachtingen.

Het aantal eenheden halveert en de overnachtingen zijn meer gespreid over het jaar met de toevoeging van 12 lofts en 5 autarkische verblijven. Nu concentreert dat zich op 32 kampeerplaatsen in de periode van april tot november.

Vraag 10 :

Door wie wordt deze grootschalige ontwikkeling aanvaardbaar geacht (pag.14 als ook pag.15 uit de toelichting)?

Antwoord:

Er wordt verwezen naar het antwoord op vraag 8.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat het bestemmingsplan via het formele vooroverleg is aangeboden aan de (wettelijke) overlegpartners en deskundigen (Provincie, Waterschap, Kwaliteitscommissie, de Monumentencommissie en de VTE commissie) dat deze akkoord zijn.

Vraag 11:

Bouwen in het buitengebied kan, maar alleen onder nadere voorwaarden.

Ten aanzien van richtinggevend uitspraak wordt bepaald dat dit kan bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Daarbij wordt de volgende volgorde gehanteerd:

1. Hergebruik van de gebouwen t.b.v. een agrarische functie

2. Hergebruik ten behoeve van een andere functie, bijv. toerisme en recreatie, zorg en wonen, in de vanuit de cultuurhistorie als waardevol te bepalen gebouwen (bijv. monumenten/beeldbepalende panden/karakteristieke bebouwing) en sloop van de overbodige, landschap ontsierende gebouwen
3. Voor locaties die niet geschikt zijn voor hergebruik onderzoeken we de mogelijkheden tot sloop.

“Deze richtinggevende uitspraken zijn niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.”

Het initiatief voldoet zoals men zelf al aangeeft niet aan bovengenoemde aspecten, waarom zouden we “extra” bebouwing buiten de huidige bebouwingsgrenzen op deze plek dan moeten toelaten als we dat op andere plaatsen niet doen?

Antwoord:

In deze gaat het niet om een agrarisch bedrijf of om het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing maar om een herinvulling en aanvulling van een verblijfsrecreatief bedrijf. In dit kader hebben ruimtelijke afwegingen plaatsgevonden voor deze herinvulling van camping naar lofts, en in combinatie met de natuurontwikkeling de autarkische lofts. Conform de provinciale waarden en het gemeentelijk kwaliteitsmenu is het toevoegen van extra bebouwing passend binnen de omgevingskwaliteiten.



Zeer goed gedocumenteerd voorstel. Beperkt ons ook hier in het stellen van aanvullende vragen.

Vraag 12 :

Bijlage 1.0 Pagina 8. Kunt u ons een tijdschema (globaal) van de fasering verstrekken

Antwoord:

Dat is nu op voorhand niet te zeggen wanneer er weer financiële middelen vrijkomen. Gezien de opgave die het landelijk en provinciaal bestuur heeft op het gebied van natuur, water en klimaat is de verwachting dat dit mogelijk op korte termijn zal zijn. Een exact tijdsbestek is echter niet aan te geven. Tot die tijd treedt fase 2 van het bestemmingsplan nog niet in werking en blijven de gronden de bestemming Agrarisch met Waarde houden, zoals thans ook het geval is en wordt er niets gewijzigd ten opzichte van hetgeen reeds al op grond van het geldend bestemmingsplan mogelijk is. Ook mogen dan de 5 autarkische verblijven niet worden gerealiseerd.

Vraag 13:

Er zijn meerdere bijlagen met dezelfde titel, zoals Beeldkwaliteitsplan 1.1 en 2.4, landschapsplan 1.5 en 2.1 en Beplantingsplan 1.6 en 2.2. Wat is het verschil in deze?

Antwoord:

Er is geen verschil in deze. Omdat het Beeldkwaliteitsplan, het Landschapsplan en het Beplantingsplan zowel deel uitmaken van de Regels als van de Toelichting worden deze meerdere malen genoemd als bijlagen voor de volledigheid.

Vraag 14:

Raadsvoorstel pag.2

Bent u zich bewust van het feit dat door de NSW landgoedstatus het landgoed publiekelijk toegankelijk moet zijn?

Hoe wordt dit gefaciliteerd en hoe geborgd?

Antwoord:

Voor de initiatiefnemer bestaat na de natuurontwikkeling van circa 10 ha. (fase 2) de mogelijkheid om een NSW- landgoed op te richten. Landgoederen die zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet, hebben recht op de belastingvoordelen. Een eigenaar kan een landgoed op verschillende manieren laten rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928. Ook kan het landgoed op verschillende manieren worden gebruikt. Het gebruik mag alleen geen negatieve invloed hebben op het karakter van het landgoed en het natuurschoon. Ook mag het de samenhang van het landgoed niet verstoren. De Rijksdienst beoordeelt dit per situatie. Er kan ervoor worden gekozen om het landgoed open te stellen voor publiek. Als het landgoed wordt opengesteld, zijn er extra belastingvoordelen. Dit is echter geen eis om te kunnen worden aangemerkt als Landgoed.

Mocht de initiatiefnemer het landgoed willen openstellen, dient te worden voldaan de Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928. Openstelling is dan uitsluitend verplicht voor wandelaars. Deze wandelaars zullen overigens niet in de weg staan voor de natuurbeleving en genieten van de gasten.

Deze bestemmingplanprocedure ziet er uitsluitend op toe om het plan planologisch mogelijk te maken en is geen procedure in de zin van de Natuurschoonwet 1928.

Vraag 15:

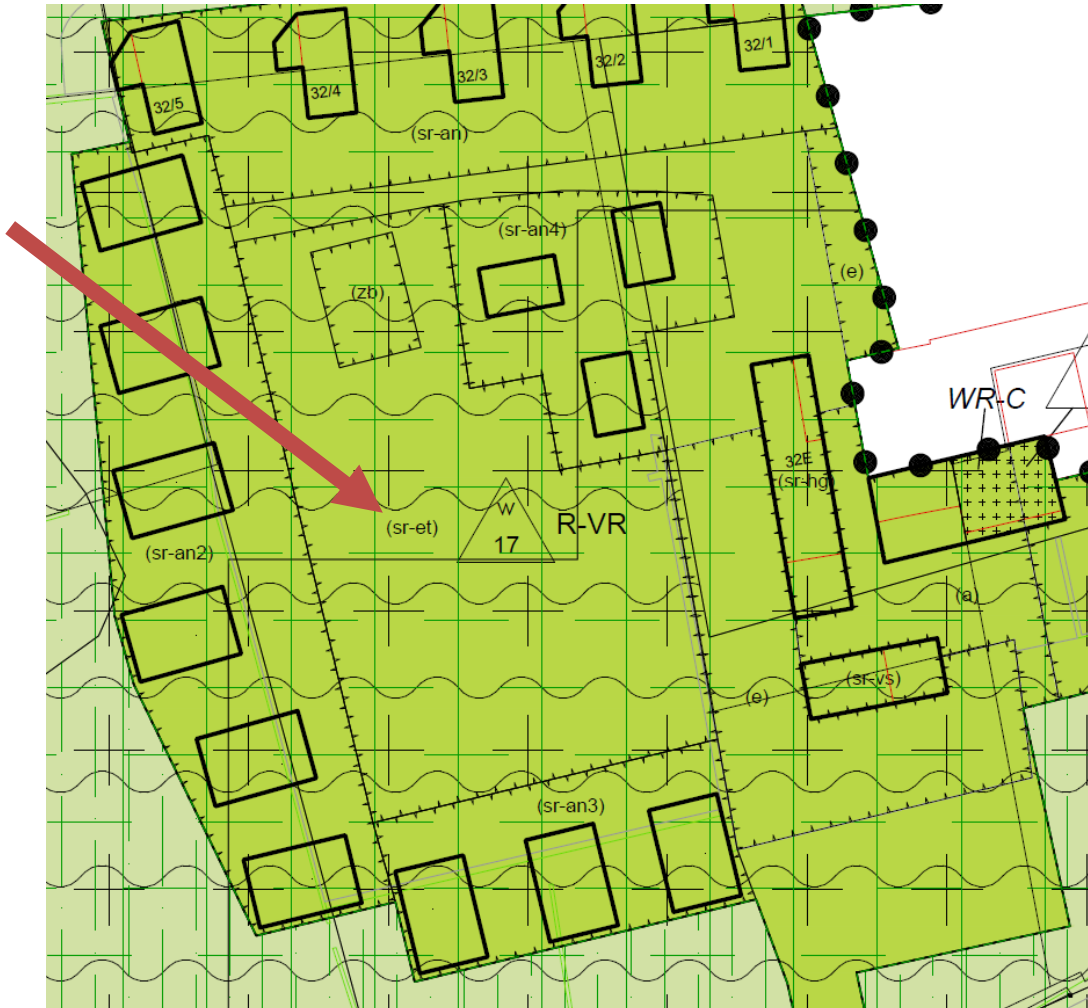
Wat houdt de 'eventtuin' in? Waar is die gesitueerd op de kaart?

Antwoord:

1.41 eventtuin

een begrepsd gebied waar een georganiseerde gebeurtenis of (openlucht)manifestatie plaatsvindt in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak of besloten borrels en feesten met horecavoorzieningen.

Zie bij rode pijl verwijzing naar woordelijke aanduiding: (sr-et) eventtuin



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan met vlak aanduiding eventtuin (zie oranje arcering)



De event-tuin mag worden gebruikt door gasten van Landgoed Moerslag en externe gasten waarbij maximaal 10 keer per jaar maximaal 50 externe gasten mogen worden ontvangen. Dit is geregeld in de Regels in artikel 5.1 onder d.

Vraag 16:

Fase II 3e alinea: Wat betekent 'op termijn'? Wanneer is de realisatie van natuur te verwachten?

Antwoord:

Dat is nu op voorhand niet te zeggen wanneer er weer financiële middelen vrijkomen. Gezien de opgave die het landelijk en provinciaal bestuur heeft op het gebied van natuur, water en klimaat is de verwachting dat dit mogelijk op korte termijn zal zijn. Een exact tijdsbestek is echter niet aan te geven. Tot die tijd treedt fase 2 van het bestemmingsplan nog niet in werking en blijven de gronden de bestemming Agrarisch met Waarde houden, zoals thans ook het geval is en wordt er niets gewijzigd ten opzichte van hetgeen reeds al op grond van het geldend bestemmingsplan mogelijk is. In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot de realisatie van natuur gecreëerd. Ook mogen dan pas de 5 autarkische verblijven worden gerealiseerd.

Vraag 17:

pag.4 Motivering 3e alinea: is voor dit erfgedeelte een regeling getroffen in het kader van de spuitzone? Wanneer en hoe?

Antwoord:

Een deel van het bestaande erf wordt buiten het plangebied gelaten. Dit is niet benodigd voor deze bestemmingsplanherziening, waardoor voor dat deel niet (opnieuw) een afweging omtrent spuitzones moet worden gemaakt.

Vraag 18:

Pag.4 6e alinea: Hoe moeten we dit lezen? Verdwijnt er 1,6 ha (bosschage en fruitbomen) en moet dit worden gecompenseerd?

Antwoord:

Nee, er komt juist 0,4 ha. Bosschage en 1,2 ha. Hoogstamfruitgaard bij. Dit is de compensatie voor zowel de natuurlofts als de autarkische verblijven. Op pagina 84 van het Landschapsplan is de compensatieverplichting vanuit het GKM aangegeven. Hieruit blijkt dat er 1.6 ha. moet worden gecompenseerd voor zowel fase 1 en 2 (de natuurlofts en de autarkische lofts). Deze 1,6 ha wordt ook al in fase 1 door de initiatiefnemer gerealiseerd, dus ook reeds voor de compensatie voor de autarkische verblijven, ook al mogen deze pas in fase 2 gebouwd worden. De circa 10 ha Natuur is bovenwettelijk en dus geen verplichting vanuit het GKM maar is wel gekoppeld aan de realisatie van de autarkische verblijven.

Vraag 19:

Bijlage 1.0 Toelichting. Pag.12

- Hier zijn 3 luchtfoto's te zien. We missen foto's op maaiveldniveau van de huidige situatie, zoals bijvoorbeeld van de zijkant met de 5 huidige lofts. Graag toevoegen.
- De huidige lofts zijn niet gecamoufleerd, zoals dit wordt beloofd voor de nog te realiseren 12. Welke eisen worden aan de camouflage gesteld? Moeten deze niet worden opgenomen in de Regels bij het bestemmingsplan? Indien nee, waarom niet?

Antwoord:



De lofts dienen te voldoen aan de kaders van het Beeldkwaliteitsplan (pagina 9), zoals:
Ontwerpregels voor planuitwerking:

1. éénlaagse bebouwing
2. footprint max. bebouwd oppervlakte 90% van aangeduid bebouwingsvlak
3. privé-buitenruimte is onderdeel van het max. bebouwd oppervlakte
4. toegang tot de loft is niet overdekt en behoort niet tot max. bebouwd oppervlakte
5. dakvorm: schuin dak dakhelling ≤ 150 binnen de contour van de aangeduide massa; materialisering zink of groen/vegetatiedak
6. dakvorm: plat dak binnen de contour van de aangeduide massa; groen/vegetatiedak
7. goothoogte ≤ 3.300 mm; nokhoogte ≤ 5.700 mm (maten t.o.v. vloerpeil)
8. zonnepanelen: t.p.v. het dak, geïntegreerd in architectuur en dakvorm
9. installaties geïntegreerd in architectuur, dan wel niet zichtbaar
10. materialisering lofts sober, terughoudend in expressie en kleurgebruik; eenduidig in materiaalgebruik en detaillering
11. materialisering gevels in houten planken c.q. latten (geen plaatmateriaal), met aandacht voor ritmering en detaillering
12. materialisering kozijnen, ramen en deur in hout afgestemd op de gevel
13. oriëntatie van de lofts houden rekening met uitzicht en privacy van de ernaast gelegen loft(-s); entreegevel en één zijgevel nagenoeg gesloten
14. geen toepassing van 'blinkende' in het zonlicht reflecterende materialen.

Verder ziet ook het landschapsplan toe op de inpassing van de lofts in het landschap.

In de Regels is dit middels een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd in artikel 5.2.7, artikel 5.4.2 en artikel 5.4.3.

Vraag 20:

Pag.16 Een 'natuur-voedselbos' bestaat niet; gaat het hier om een 'natuurbos' of een 'voedselbos'?

Antwoord:

Op grond van de begrippenlijst uit de regel onder 1.57 is een natuur-voedselbos primair een natuurlijke, duurzame methode van natuurontwikkeling waarin ook bomen en struiken zijn opgenomen die eetbare vruchten dragen voor kleine zoogdieren en andere fauna; in een natuur-voedselbos wordt niet middels landbouwmethode eetbare productie voor de mens gerealiseerd.

Vraag 21:

Pag 55, 6.6. De Wet Natuurbescherming bestaat al ruim een jaar niet meer, want opgegaan in de Omgevingswet. Dit vraagt om aanpassing. Zie ook pag.51.

Antwoord:

Als een gemeente vóór 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd, zoals bij bestemmingsplan Moerslag 32 het geval is, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Vraag 22:

Bijlage 1.1 Beeldkwaliteitsplan

Pag 12 en 14. Hier wordt gesproken over zinken daken en groene daken. Wat wordt het, gezien het feit dat het ingepast in het landschap en duurzaam moet zijn?

Antwoord:

Dit zal worden beoordeeld bij de te verlenen omgevingsvergunning door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan (artikel 5.2.7).

Vraag 23:

Is er in het plangebied sprake van energieneutraal bouwen, een randvoorwaarde voor het begrip 'duurzaam'?

Antwoord:

Bij de te verlenen omgevingsvergunning zal sowieso dienen te worden voldaan aan de wettelijke duurzaamheidsvereisten. Daarnaast wordt in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de lofts worden voorzien van zonnepanelen t.p.v. het dak, geïntegreerd in architectuur en dakvorm.

Verder is in paragraaf 6.7 van de Toelichting aangegeven dat duurzaam bouwen een volwaardige plaats heeft in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan het verminderen van afval door zuinig gebruik van bouwmaterialen een belangrijke bijdrage leveren aan duurzaamheid.

Bij het ontwerp van de nieuw te realiseren Natuurlofts en autarkische verblijven speelt het aspect duurzaamheid een belangrijke rol. De recreatieverblijven worden namelijk als het ware ingepast in het landschap en gerealiseerd met natuurlijke materialen. De nieuw op te richten bebouwing wordt dan ook gebouwd met duurzaam materiaal, waarbij aandacht wordt besteed aan de recyclebaarheid van de bouwmaterialen.

Vraag 24:

Bijlage 1.2 Onderbouwing 2e bedrijfswoning

Pag.5 2e alinea. Wanneer gaat u beleidsregels opstellen voor bedrijfswoningen?

Antwoord:

In dit bestemmingsplan is de onderbouwing voor een tweede bedrijfswoning aangegeven. In algemene zin is nu niet aan de orden dat er beleidsregels voor bedrijfswoningen worden opgesteld.

Vraag 25:

Bijlage 1.5 Landschapsplan

Pag.58. Waarom moet de toegang tot de Kromme Grub worden verlegd? Aangezien deze grub onderdeel is van het Nationaal Netwerk: is dit in overleg met Staatsbosbeheer en de provincie gebeurd? Indien niet, waarom niet?

Antwoord:

Er is overleg geweest met Staatsbosbeheer over de planontwikkeling.

Verder betreft het een mogelijke extra onverharde toegang van 1 meter breed in fase 2. Ook is het Landschapsplan akkoord bevonden door de Kwaliteitscommissie.

Vraag 26:

Wat is het resultaat van gesprekken met Staatsbosbeheer hierover?

Antwoord:

Staatsbosbeheer staat positief ten opzichte van de planontwikkeling.

Vraag 27:

Pag.59. Waarom moet de ontsluiting van de Autarkische verblijven verhard en verlicht worden? Graag aangeven hoe dit in een concept past dat natuur, duurzaamheid en zelfvoorzienend voorstaat en dat volgens zeggen gecamoufleerd en ingepast in de omgeving?

Antwoord:

In paragraaf 4.6.1 en 4.6.2 van het Landschapsplan is hierover het volgende aangegeven:

4.6.1 Verhardingsmaterialen

De paden op het landschap krijgen allen een natuurlijke, bij het buitengebied passende uitstraling.

4.6.2 Verlichting

Op de Hagenweg, tussen de wandelweg (naar de parkeerplaats) en de toegangsweg naar de autarkische verblijven dient t.b.v. de gebruikers van de autarkische verblijven verlichting aangebracht te worden.

Om de lichthinder voor vleermuizen tot een minimum te beperken, wordt het volgende voorgesteld:

- De lichtmasten worden 3,0 meter hoog;
- Een klok bepaalt de in- en uitschakeling van de verlichting. Bij het inschakelen komen de lampen langzaam op, bij de uitschakeling doven ze zachtjes;
- De lichtbron is amberkleurig;
- Strooilicht wordt voorkomen.

De verharding en verlichting is passend bij het landschap. Enige verlichting moet aangebracht worden voor de veiligheid van de gebruikers van de autarkische verblijven, maar deze is zoveel mogelijk beperkt. Dit ook naar aanleiding van het advies van de Kwaliteitscommissie waarbij aandacht is gevraagd om de verlichting te beperken in relatie tot de ecologische waarde en beleving. Dit is verwerkt in het Landschapsplan en de Kwaliteitscommissie heeft hiermee ingestemd.

Het Landschapsplan is middels een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd in de Regels (artikel 5.4.3).

Vraag 28:

Pag.61 en volgende. Eveneens behorend bij de Bijlage Landschapsplan en Beplantingsplan/lijst (1.6): Is er bij de keuze voor het assortiment van de beplantingslijst een ecooloog betrokken geweest die verstand heeft van de lokale omstandigheden (bodems, waterhuishouding, etc.)? Gezien de keuze in deze lijst is dat niet gebeurd. Waarom niet?

Antwoord:

Ja, de ecooloog van Bureau Verbeek is betrokken bij het opstellen van het Landschapsplan en de Beplantingslijst alsmede bij het verkennend Natuurwaardenonderzoek.

Ook is naar aanleiding van de zienswijze van de Eikelmuis coördinator, waarin beplanting wordt geadviseerd welke ten goede komt aan de eikelmuis, het Landschapsplan aangepast.

In het voortraject is gekeken naar de abiotische en biotische kenmerken alsmede naar het Natuurbeleidsplan van de provincie.
Op bladzijde 19 (Landschapsplan) worden de streefbeheertypen benoemd en op bladzijde 61 e.v. (Landschapsplan) is uitgelegd wat de streefbeheertypen zijn en daar is bij aangesloten.

Vraag 29:

Bijlage 1.11 Stikstof

Pag.3: Uit de laatste zin blijkt dat u intern saldeert, echter dit is inmiddels niet meer toegestaan. Hoe gaat u dit op correcte wijze doen?

Antwoord:

Als bijlage is bijgevoegd de Memo: gevolgen beperking intern salderen voor natura 2000 activiteit (Bestemmingsplan NSW Landgoed Moerslag 32).
De conclusies uit deze memo zijn hieronder opgenomen:

-Op grond van de uitspraken Van de Raad van State van 18 december 2024 dient – anders dan voorheen het geval was - voor de uitvoeringsfase van onderhavig bestemmingsplan een natuurvergunning te worden aangevraagd.

-Er bestaat op basis van de feiten en omstandigheden geen reden te twijfelen aan de vergunbaarheid van de ontwikkeling die met het bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt. Initiatiefnemer beschikt zelf over zeer ruime mogelijkheden om te salderen; intern zowel als extern.

Dit geldt voor zowel de uitvoeringsfase 1 als de uitvoeringsfase 2 van het plan.

-Er kan op grond van vorenstaande feiten en omstandigheden dan ook onveranderd uitgegaan worden van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect stikstof.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de gehele memo. Wat betreft deze vraag kan worden geconcludeerd dat kan worden uitgegaan van de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan omdat de initiatiefnemer zelf beschikt over zeer ruime mogelijkheden om te salderen intern zowel als extern.

Vraag 30:

Bijlage 1.12 Aerijs realisatie en bijlage 1.13

Pag.2 Zoals bij bijlage 1.11 reeds aangegeven is intern salderen -met terugwerkende kracht- niet meer toegestaan. Waarom heeft u bij de berekening niet de Natura2000 gebieden op het Belgisch grondgebied betrokken?

Antwoord:

In de Stikstofberekeningen zijn de Belgische natuurgebieden niet betrokken omdat de Nederlandse Natura-2000 gebieden (Savelsbos circa 510 meter) aanzienlijk korter bij Moerslag 32 liggen dan de Belgische Natura-2000 gebieden (Voerstreek circa 820 meter). De Nederlandse Natura-2000 gebieden zijn daardoor maatgevend voor de berekeningen. Als op de Nederlandse gebieden wordt voldaan, dan wordt er ook op de Belgische gebieden voldaan.

Daarbij is tevens van belang dat de norm voor stikstofuitstoot voor mobiliteit op de Belgische gebieden (1% van de kritische depositiewaarde = 1% van 1.429 mol = circa 14 mol) aanzienlijk hoger ligt dan op de Nederlandse gebieden (0,005 mol). Ook daardoor zal op de Nederlandse gebieden al veel eerder sprake zijn van een overschrijding dan op de Belgische gebieden; waardoor de Belgische gebieden niet relevant zijn voor de berekening. Als in onderhavige situatie op de Nederlandse Natura-2000 gebieden wordt voldaan, dan wordt op de Belgische gebieden zeker aan de daarvoor geldende norm voldaan.

Vraag 31:

Waarom zijn de effecten van Gebruiksfase en Realisatiefase niet cumulatief berekend?

Antwoord:

Cumulatieve berekening van de realisatie- en de gebruiksfase is nodig als realisatie en gebruik binnen hetzelfde jaar plaatsvinden. Dat is hier niet aan de orde. Eerst worden de recreatieverblijven gerealiseerd (gebouwd). Vervolgens moet één en ander worden afgewerkt en ingericht, waardoor het gebruik van de verblijven pas in het opvolgende jaar plaatsvindt. Cumulatie (binnen hetzelfde jaar) is daardoor niet aan de orde.

Vraag 32:

Bijlage 1.14 Natuurwaardeonderzoek

In de huidige situatie met 5 lofts en een camping is er beperkte verlichting. We missen de lichteffecten op de omgeving (die van agrarisch naar natuur gaat) van de nieuw te bouwen verblijven. Graag toevoegen.

Antwoord:

In paragraaf 4.6.2 van het Landschapsplan wordt het volgende aangegeven betreffende de verlichting:

Op de Hagenweg, tussen de wandelweg (naar de parkeerplaats) en de toegangsweg naar de autarkische verblijven dient t.b.v. de gebruikers van de autarkische verblijven verlichting aangebracht te worden.

Om de lichthinder voor vleermuizen tot een minimum te beperken, wordt het volgende voorgesteld:

- **De lichtmasten worden 3,0 meter hoog;**
- **Een klok bepaalt de in- en uitschakeling van de verlichting. Bij het inschakelen komen de lampen langzaam op, bij de uitschakeling doven ze zachtjes;**
- **De lichtbron is amberkleurig;**
- **Strooilicht wordt voorkomen.**

Vraag 33:

Pag.16. Hier wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van overdaad aan buitenverlichting, terwijl er in het Landschapsplan een (te verhard) landweg met verlichting wordt voorgesteld. Hoe geloofwaardig is deze constatering?

Antwoord:

Voor de Autarkische verblijven zijn de volgende zaken vastgelegd, waardoor de impact op de omgeving beperkt is:

- **zorgvuldig omgaan met verlichting op de wandelpaden (zoals beschreven in het landschapsplan, paragraaf 4.6.2)**

Om de lichthinder voor o.a. vleermuizen tot een minimum te beperken, wordt het volgende doorgevoerd. Vleermuizen zijn inderdaad gevoelig voor lichtverstoring. Bij hun verblijfplaatsen, op vliegroutes en in hun jachtgebied. Vooral straatverlichting kan leiden tot pijnlijke verblinding bij deze beschermde nachtdieren. Om dit probleem te ondervangen wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast.

- **De lichtmasten worden maximaal 3,0 meter hoog;**
- **Een klok bepaalt de in- en uitschakeling van de verlichting. Bij het inschakelen komen de lampen langzaam op, bij de uitschakeling doven ze zachtjes;**
- **De lichtbron is amberkleurig;**
- **Strooilicht wordt voorkomen.**

- parkeren gebeurt op het bestaand erf en niet bij de autarkische verblijven;
langzaam verkeer tussen het bestaande erf en de Autarkische verblijven via de Hagenweg (de Kromme Grub/Natuurnetwerk wordt daarmee niet doorkruist);
het nieuwe natuur-voedselbos functioneert als buffer naar de Kromme Grub/Natuurnetwerk.

De realisatie en instandhouding van het landschapsplan met de daarin opgenomen voorwaarden (aanbrengen vleermuisvriendelijke verlichting (paragraaf 4.6.2) is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 5.4.2).

Vraag 34:

Wat is de feitelijke betekenis van 'overdaad' in deze?

Antwoord:

Er is geen sprake van overdaad aan buitenverlichting in die zin dat de verlichting zoveel mogelijk beperkt wordt en daarmee de impact op de omgeving zo klein mogelijk wordt gehouden. Enige verlichting is noodzakelijk i.v.m. de veiligheid van de gebruikers.

Vraag 35:

Gesteld wordt: de groenstructuur van de grub blijft grotendeels overeen. Waarom is het uitgangspunt niet: de groenstructuur van de grub blijft geheel overeen?

Antwoord:

De bijzondere Kromme Grub die door het plangebied loopt wordt versterkt door het aanbrengen van een mantel-zoom vegetatie. Dit versterkt niet alleen dit cultuurhistorische fenomeen, maar zorgt ook voor sterkere gradiënten. Momenteel is er een harde (gesnoeide) overgang aanwezig tussen beplanting van de grub en de omliggende agrarische percelen. In de toekomst zorgt deze mantel-zoom vegetatie voor een betere overgang met de omliggende gebieden (hoogstamboomgaard en kruidenrijk grasland) (pagina 42 van het Landschapsplan).

Vraag 36:

Bijlage 1.16 GKM

Waarom behoort een ecooloog niet structureel tot de specialisten van het GKM?

Antwoord:

Een ecooloog maakt structureel deel uit van de kwaliteitscommissie. Bij de eerste vergadering van 26 mei 2023 heeft de ecooloog per mail geadviseerd en afgestemd met de andere leden van de commissie. Deze opmerkingen zijn meegenomen in de toetsingen. In de praktijk was de ecooloog niet fysiek aanwezig tijdens de behandeling op 26 mei. Dit kan overigens volgens het reglement van de commissie. Tijdens de tweede behandeling op 27 oktober 2023 was de ecooloog niet meer lid van de commissie i.v.m. een nieuwe functie. Op dat moment werd er gezocht naar een nieuwe ecooloog voor de commissie. Op 21 november 2023 is de nieuwe ecooloog voor de commissie benoemd.

Tijdens de derde behandeling in de kwaliteitscommissie op 29 november 2024, waarbij het aangepaste, gefaseerde plan met aangepast landschapsplan is voorgelegd, was de ecooloog aanwezig en is de volledige planvorming en de ecologische waarden getoetst en derhalve akkoord bevonden.

Vraag 37:

Bijlage 1.18 Nota van Zienswijzen

Pag.3. 'In Autarkische woningen mag niet het gehele jaar worden gewoond'. Waarom dan geen concrete periodes vermeld, opgenomen in de Regels?

Antwoord:

Het betreft verblijfsrecreatie. Hier verblijven wisselende personen gedurende het jaar.

Verblijfsrecreatie is het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen.

Er komt niet hetzelfde gezin/personen permanent wonen. Wonen is uitgesloten onder artikel 5.4.1. onder e van de Regels.

Het is al inherent aan het begrip Verblijfsrecreatie dat dat iets anders is dan permanente bewoning, want dan moet je je ook inschrijven op dat adres voor wonen en dat mag niet.

Vraag 38:

Pag.4. 'Zorgvuldig omgaan met verlichting op de wandelpaden'.

- in de betreffende paragrafen staat niets concreets vermeld over verlichting op wandelpaden. Zie onze opmerkingen hierboven. Waar zijn die wel te vinden?
- Waar vinden we de voorschriften t.a.v. Verlichting terug in de Regels?

Antwoord:

In paragraaf 4.6.2 van het Landschapsplan is het volgende opgenomen over verlichting Op de Hagenweg, tussen de wandelweg (naar de parkeerplaats) en de toegangsweg naar de autarkische verblijven dient t.b.v. de gebruikers van de autarkische verblijven verlichting aangebracht te worden.

Om de lichthinder voor vleermuizen tot een minimum te beperken, wordt het volgende voorgesteld:

- De lichtmasten worden 3,0 meter hoog;
- Een klok bepaalt de in- en uitschakeling van de verlichting. Bij het inschakelen komen de lampen langzaam op, bij de uitschakeling doven ze zachtjes;
- De lichtbron is amberkleurig;
- Strooilicht wordt voorkomen.

De realisatie en instandhouding van het landschapsplan met de daarin opgenomen voorwaarden (aanbrengen vleermuisvriendelijke verlichting (paragraaf 4.6.2) is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 5.4.2).

Vraag 39:

Bijlage 8 Ondertekende overeenkomst met initiatiefnemer.

Kunnen wij ervan uitgaan dat bij een doorverkoop via een kettingbeding hiertoe ook de vergunning voor maximaal 5 Autarkische verblijven en 12 lofts behoort, zodat we ervan verzekerd zijn dat er ook in de toekomst geen uitbreiding mag plaatsvinden?

Antwoord:

Los van de anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan voorziet op dit moment in de mogelijkheden voor in dit geval maximaal 5 autarkische verblijven en 12 lofts. Het staat iedere ondernemer vrij om een verzoek in te dienen voor een nieuwe ontwikkeling. Het is gemeente om een gevraagd initiatief beoordelen.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat in artikel 17 van de anterieure overeenkomst bepalingen zijn opgenomen inclusief kettingbeding over de doorverkoop van de gronden.

Vraag 40:

Waarom kunnen we dit kettingbeding niet terugvinden in de Regels?

Antwoord:

Omdat dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het is geen publiekrechtelijke regeling.

Vraag 41:

Graag zien wij een financiële onderbouwing voor de inkomsten die heden jaarlijks worden gegeneerd met de 32 campingplaatsen versus de 17 beoogde recreatieverblijven.

Antwoord:

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een planologische afweging en geen financiële. In het VTE advies is de behoefte in de regio bepaald en kan worden voldaan aan de gestelde eisen.



Zoals eind december uitvoerig in de media is geweest, is de rechtspraak over het intern salderen bij de beoordeling van de gevolgen van projecten voor de natuur per 18 december 2024 gewijzigd (uitspraak Amercentrale en Rendac, ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923 en ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4909).

In de kern komt het erop neer dat intern salderen niet meer mag worden betrokken in de zogenoemde voortoets. Het nieuwe beoordelingskader is direct van toepassing en heeft gevolgen voor alle lopende en toekomstige vergunningsprocedures. Uit de Aerius-berekeningen van BP Moerslag blijkt dat in de voortoets intern wordt gesaldeerd: de vergunde stikstofgevolgen van het oude project worden weggestreept tegen de stikstofgevolgen van het nieuwe project. Uit deze Aeriusberekeningen volgt bovendien dat significante gevolgen voor de natuur niet kunnen worden uitgesloten (Situatie beoogd: Hoogste bijdrage realisatiefase 0,10 mol/ha/jr en gebruiksfase 0,24 mol/ha/jr in hexagoon 409198 Savelsbos).

Het bestemmingsplan vermeldt dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden ten gevolge van stikstof met zekerheid worden uitgesloten. Die stelling is onjuist. Als significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten is een natuurvergunning nodig en moet een passende beoordeling worden gemaakt.

Vraag 42:

Is het qua timing geschikt om dit bestemmingsplan in de raad te behandelen, nu de voortoets gebruik maakt van inmiddels verboden intern salderen?

Antwoord:

Als bijlage is bijgevoegd de Memo: gevolgen beperking intern salderen voor natura 2000 activiteit (Bestemmingsplan NSW Landgoed Moerslag 32).

De conclusies uit deze memo zijn hieronder opgenomen:

-Op grond van de uitspraken Van de Raad van State van 18 december 2024 dient – anders dan voorheen het geval was - voor de uitvoeringsfase van onderhavig bestemmingsplan een natuurvergunning te worden aangevraagd.

-Er bestaat op basis van de feiten en omstandigheden geen reden te twijfelen aan de vergunbaarheid van de ontwikkeling die met het bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt. Initiatiefnemer beschikt zelf over zeer ruime mogelijkheden om te salderen; intern zowel als extern.

Dit geldt voor zowel de uitvoeringsfase 1 als de uitvoeringsfase 2 van het plan.

-Er kan op grond van vorenstaande feiten en omstandigheden dan ook onveranderd uitgegaan worden van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect stikstof.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de gehele memo. Wat betreft deze vraag kan worden geconcludeerd dat kan worden uitgegaan van de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan omdat de initiatiefnemer zelf beschikt over zeer ruime mogelijkheden om te salderen intern zowel als extern en dus kan het plan in de raad behandeld worden.

Vraag 43:

Als de raad dit plan vaststelt, werken we dan mee aan het tot stand brengen van een illegale situatie?

Antwoord:

Nee, zie hiervoor de beantwoording van de vragen 29 en 42.

Vraag 44:

Zijn er volgens het college risico's verbonden aan het behandelen en/of vaststellen? Kunnen we daarvoor aansprakelijk worden gesteld? Kunnen we dit in de Raad van State terug verwachten?

Antwoord:

Zoals in de memo is gesteld, kan het plan op dit moment voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en kan het derhalve ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Vraag 45:

Keuren we met de vaststelling van dit plan ook de toekomstige bouw van de autarkische woningen goed, zoals vastgelegd in fase 2?

Antwoord:

Ja, dat maakt deel uit van dit bestemmingsplan. De 5 Autarkische verblijven mogen pas worden gerealiseerd als de circa 10 hectare natuur in fase 2 is aangelegd. In artikel 5.4.3 van de Regels is geregeld dat door of namens het college bevestigd dient te worden dat het beplantingsplan met beplantingslijst fase overeenkomstig het Landschapsplan is gerealiseerd. Als die gronden eenmaal in gebruik zijn genomen voor natuur mogen die daarna niet meer worden gebruikt voor agrarische productiedoeleinden. Dit is ook planologisch geborgd in het vast te stellen bestemmingsplan

In de recente stikstofuitspraak van Greenpeace tegen de Nederlandse Staat dd 22 januari 2025 heeft de Raad van State de geüpdatet urgentielijst 2023 van Greenpeace / Bware als uitgangspunt genomen voor de prioriteit waarmee de Nederlandse Staat verbetering moet aanbrengen en resultaat moet boeken in het behalen van haar stikstofdoelen. Het Savelsbos bestaat in belangrijke mate uit de habitattypen Beuken-eikenbossen met Hulst H9120 en Eiken-haagbeukenbos (heuvelland) H9160B. Deze twee natuurdoeltypen staan bijvoorbeeld op de Rode respectievelijk Oranje lijst.

Vraag 46:

Hoe is dit te rijmen met een plan dat extra uitstoot veroorzaakt op het Savelsbos? Waar ligt de verantwoordelijkheid van de gemeente wat dit betreft?

Antwoord:

Voor de volledigheid wordt ook bij deze vraag verwezen naar de bijgevoegde Memo en de antwoorden op de vragen 29, 42 en 43. Het plan zorgt niet voor een nadelige situatie voor de omgeving en het Savelsbos.

Vraag 47:

RV, pag 1

De financiële middelen voor natuurontwikkeling voor onderhavig plan in het kader van het transitiefonds uit het LPLG zijn vanuit de landelijke overheid niet meer beschikbaar. Gezien de opgaven voor o.a. natuur, water en klimaat wordt verwacht, dat dit in de toekomst wel mogelijk is. Initiatiefnemer wil om die redenen in planologisch opzicht nu de mogelijkheid vastleggen om de gewenste ontwikkeling (10 hectare natuur met daarbinnen 5 Autarkische verblijven) alsnog te realiseren.

Dit betekent dat aanvrager de plannen nu niet wil realiseren. De aangebrachte fasering dateert van na de invoering van de Omgevingswet, die een termijn van 1 jaar stelt waarbinnen een project begonnen moet zijn. Geldt die termijn ook voor fase 2? Hoe wordt "begonnen" gedefinieerd? Is het veranderen van een bestemmingsplan met het oog op mogelijke toekomstige plannen in lijn met de intentie van de Omgevingswet?

Antwoord:

Fase 1 en fase 2 wordt met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt. Als een gemeente vóór 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd, zoals bij bestemmingsplan Moerslag 32 het geval is, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

De aanvraag om omgevingsvergunning is nog niet ingediend. De aanvraag om omgevingsvergunning valt daarmee onder de Omgevingswet.

De termijn van 1 jaar, zoals genoemd in de vraag, gaat pas in na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Vraag 48:

Zijn de financiële middelen uit het provinciefonds voorwaarde voor de realisatie van de plannen?

Antwoord:

Fase 2 (de aanleg van circa 10 ha. natuur met daarbinnen het realiseren van 5 autarkische verblijven) wordt in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt. De geldende bestemming Agrarisch met waarde blijft erop liggen met de mogelijkheid om de gronden te gebruiken voor natuur.

Tot de realisatie van natuur (fase 2) blijven de gronden in gebruik voor landbouwkundige doeleinden, conform de geldende bestemming.

Zodra er financiële middelen beschikbaar zijn, kan fase 2 gerealiseerd worden.

Vraag 49:

Als de plannen nu niet worden gerealiseerd, waarom dan nu wel de plannen behandelen? Het projectgebied ligt dicht tegen natura2000 gebied aan dat benoemd wordt als rood en oranje in de recente uitspraak van de rechtbank dd 22-1-2025 : gebieden waar de overheid met urgentie moet werken aan verbetering van de natuurwaarden. 18 Dec : intern salderen mag niet meer, de invloed van stikstof tijdens de bouw en gebruik van de gebouwen moet worden vastgesteld en meegewogen in de voortoets. Is het verantwoord om dit voorstel nu in behandeling te nemen?

Antwoord:

Wij verwijzen naar de antwoorden op de vragen 29, 42 en 43.

Vraag 50:

RV Pag 2

Er is slechts sprake van een intentie tot oprichting van een NSW landgoed, vloeien hier verplichtingen uit voort m.b.t. de feitelijke oprichting in relatie tot de realisatie van de plannen voor het gebied zoals ze nu voorliggen. Zijn de eventuele plannen voor een mogelijke oprichting van een NSW landgoed in de toekomst op enige wijze relevant voor de bestemmingsprocedure? Bij NSW landgoederen worden eisen gesteld aan de toegestane bebouwing (aantal gebouwen/woningen) Hoe voldoet dit plan aan de eisen van een NSW landgoed?

Antwoord:

Eventuele plannen voor een mogelijke oprichting van een NSW landgoed is niet relevant voor deze bestemmingsplanprocedure.

Het bestemmingsplan legt planologische kaders vast.

De oprichting van een NSW landgoed valt onder de Natuurschoonwet 1928 en heeft een ander doel, namelijk het gebruik maken van belastingvoordelen zodat landgoederen makkelijker kunnen worden onderhouden. De aanvraag voor het laten rangschikken van een landgoed onder de Natuurschoonwet dient te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en zij zullen alsdan beoordelen of het plan voldoet aan de eisen van een NSW landgoed.

Vraag 51:

RV pag 2

“De transformatie van een camping naar duurzame verblijfsrecreatie en het op termijn omzetten van agrarische gronden naar natuur past in de visie en het beleid van de gemeente.” Vraag 6.10: in welke visie en/of beleid wordt de transformatie van camping naar duurzame verblijfsrecreatie als passend vastgelegd?

Antwoord:

Hierbij wordt verwezen naar Programma 2 van de Meerjarenbegroting 2023-2026, zoals ook is aangegeven in het collegevoorstel.

Programma 2: Landbouw, Landschap en Plattelandseconomie

- 2.1 Behoud en versterken landschapskwaliteiten

[...] Tevens ondersteunen we, vanuit het gedachtegoed “renderend landschap”, nieuwe ontwikkelingen indien deze versterkend zijn voor het beheer en ontwikkeling van het landschap en passend zijn in de omgeving. Hierbij hanteren we het principe dat in ruil voor de baat die het project of ontwikkeling heeft vanwege het landschap, een bijdrage geleverd wordt aan de ontwikkeling en bescherming er van.

Daarnaast zetten we in op bescherming, herstel en uitbreiding van authentieke landschapselementen. Juist de kleine landschapselementen (zoals hagen, bosjes, graften, bomenrijen) vormen, naast de functie die ze hebben voor dier- en plantensoorten, ook een visueel aantrekkelijk element in ons landschap en benadrukken de fijschaligheid.

- 2.3 Vrijetijdseconomie in balans met landschap en leefomgeving

.Het streven is dat ook in 2030 onze gemeente nog steeds gastvriendelijk, authentiek en bourgondisch is, waar bewoners, recreanten en ondernemers tot rust komen, met respect voor elkaar. We ontvangen dan ook graag gasten die de manier van “slow living” waarderen, genieten van fijschaligheid en van onze lokale producten die duurzaam worden geproduceerd.

Vanuit deze optiek nemen we een positieve grondhouding aan rondom initiatieven en innovatieve ontwikkelingen van reeds gevestigde en nieuwe ondernemers in de vrijetijdseconomie. Samen met hen en in afstemming met de buurgemeenten in Nederland én België brengen we in beeld hoe hieraan invulling te geven.

We zullen echter waken voor toeristisch, recreatieve overdruk. Te veel bezoekers, te veel toeristisch verkeer, te veel evenementen legt een druk op de leefbaarheid van de kernen maar legt ook een druk op het landschap. Derhalve zetten we in op kwaliteit en spreiding.

Grootschalige ontwikkelingen worden uitgesloten. We faciliteren wel kwalitatief goede kleinschalige ontwikkelingen, passend bij het DNA van Eijsden-Margraten. Vanuit kwaliteitsoogpunt zetten we in op het faciliteren van ondernemers met verblijfsaccommodaties die willen door ontwikkelen en investeren in kwaliteitsverbetering. [...]

Vraag 52:

RV Pag 4 : “Het doel is om uiteindelijk een landgoed onder de NSW (Natuurschoonwet) op te richten.”

Vraag 6.11 : Bij NSW landgoederen worden eisen gesteld aan de toegestane maximale bebouwing (aantal gebouwen/hoeveelheid ha) Hoe voldoet dit plan aan de eisen van een NSW landgoed?

De intentie tot het eventueel oprichten van een NSW landgoed is blijkbaar afhankelijk van mogelijke externe financiering, die in het huidige politieke klimaat uiterst onzeker is. Is het zinnig om nu dan al het plan in behandeling te nemen?

Antwoord:

Fase 2 (de aanleg van circa 10 ha. natuur met daarbinnen het realiseren van 5 autarkische verblijven) wordt in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt. De geldende bestemming Agrarisch met waarde blijft erop liggen met de mogelijkheid om de gronden te gebruiken voor natuur.

Tot de realisatie van natuur (fase 2) blijven de gronden in gebruik voor landbouwkundige doeleinden, conform de geldende bestemming.

Zodra er financiële middelen beschikbaar zijn, kan fase 2 gerealiseerd worden.

Door deze mogelijkheid, de realisatie van natuur, mee te nemen in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat in een later stadium opnieuw een procedure dient te worden gevoerd.

Eventuele plannen voor een mogelijke oprichting van een NSW landgoed is niet relevant voor deze bestemmingsplanprocedure.

Het bestemmingsplan legt planologische kaders vast.

De oprichting van een NSW landgoed valt onder de Natuurschoonwet 1928 en heeft een ander doel, namelijk het gebruik maken van belastingvoordelen zodat landgoederen makkelijker kunnen worden onderhouden. De aanvraag voor het laten rangschikken van een landgoed onder de Natuurschoonwet dient te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en zij zullen alsdan beoordelen of het plan voldoet aan de eisen van een NSW landgoed.

Vraag 53:

RV p. 6

Omliggende eigenaren zijn geïnformeerd en het plan heeft ter inzage gelegen als vorm van burgerparticipatie. Ziet de gemeente dit als voldoende participatie?

Antwoord:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Participatie verordening is dit voldoende voor de bestemmingsplanprocedure.

Vraag 54:

RV p. 8

Laatste beslispunt van het raadsvoorstel. Welk belang wordt gediend om de GS te verzoeken het besluit eerder bekend te maken?

Antwoord:

Omdat er wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro de bekendmaking pas plaats te vinden 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan. De provincie biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen zodat de doorlooptijden van plannen beperkt blijven. Overigens, verzoeken wij dit aan de provincie bij ieder bestemmingsplan waar wijzigingen zijn doorgevoerd omdat de wet deze mogelijkheid biedt om zo voor een ieder de procedure te versnellen.

Vraag 55:

Bijlage 1.14 Verkennend natuurwaardenonderzoek.

Aanvrager heeft een verkennend natuurwaarde onderzoek laten doen, ook bekend als "quickscan". Van verschillende beschermde soorten is vastgesteld dat ze in het plangebied voorkomen, c.q. dat niet uitgesloten kan worden dat ze in het gebied voorkomen. Van andere soorten wordt op basis van "verwachtingen" (ten onrechte) gesteld dat ze in het plangebied niet voorkomen.

IPO kennisinstituut Bij12 stelt dat als in een quickscan soorten zijn vastgesteld, c.q. het voorkomen niet kan worden uitgesloten, een gedegen vervolgonderzoek gedaan dient te worden. Dit is niet gebeurd. Ook de in het verkennend onderzoek aangekondigde vervolgstappen zijn niet uitgevoerd, c.q. documentatie hiervan is niet toegevoegd aan de stukken. Waarom gaat de gemeente dan toch akkoord met de conclusies dat nader onderzoek/c.q. een natuurvergunning niet nodig zou zijn?

Antwoord:

Conclusies uit het verkennend natuurwaardenonderzoek: De voorgenomen ontwikkeling op Landgoed Moerslag heeft in beginsel geen negatief effect op het voorkomen van wettelijk beschermde flora en fauna. De Wet natuurbescherming vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

Wel dienen in de aanlegfase de benoemde maatregelen uitgevoerd te worden om te kunnen voldoen aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

Vraag 56:

Bijlage 1.15, advies VTE : “De omvorming van campingplaatsen naar vakantiewoningen, “chalettisering”, is een landelijke trend die niet in alle gevallen zorgt voor een kwaliteitsverbetering zowel qua landschappelijke beleving (hetgeen ook één van de pijlers is waarop toerisme in Zuid-Limburg is gebaseerd), als voor het goed functioneren van de recreatief-toeristische sector. Derhalve dienen deze casussen door zowel de betreffende gemeente als de initiatiefnemer uitermate zorgvuldig te worden onderbouwd.” De meerwaarde van het plan Moerslag ligt het nieuwe bedrijfsconcept waarin de combinatie van natuurlofts®, en autarkische woningen met een omvangrijke natuurontwikkeling leidend is. Door de “fasering” is hier in eerste instantie geen sprake meer van. Daarmee verwordt dit plan tot een simpele “chalettisering” van een bestaande camping.

Voldoet de aangeleverde onderbouwing voor de plannen in de nieuwe situatie nog aan de hoge eisen die gesteld moeten worden aan het voorkomen van chalettisering in Nationaal Landschap Zuid Limburg?

Antwoord:

Ja, die voldoet nog steeds omdat voor fase 1 vanuit het GKM een compensatieverplichting wordt opgelegd. De compensatieverplichting fase 1 omvat 0,4 Bosschage en 1.4 ha Hoogstam. Dit is de compensatie voor zowel de natuurlofts als de autarkische verblijven. Op pagina 84 van het Landschapsplan is de compensatieverplichting vanuit het GKM aangegeven. Hieruit blijkt dat er 1.6 ha. moet worden gecompenseerd voor zowel fase 1 en 2 (de natuurlofts en de autarkische lofts).

Deze 1,6 ha wordt in fase 1 al door de initiatiefnemer gerealiseerd, dus ook reeds de compensatie voor de autarkische verblijven, ook al mogen deze pas in fase 2 gebouwd worden. De circa 10 ha Natuur is bovenwettelijk en dus geen verplichting vanuit het GKM maar is wel gekoppeld aan de realisatie van de autarkische verblijven, zoals ook is aangegeven door de themagroep.

Vraag 57:

Voor de themagroep is in onderhavig geval van belang dat uit de aangeleverde stukken blijkt dat het nieuwe bedrijfsconcept van natuurlofts®, en autarkische woningen in combinatie met een omvangrijke natuurontwikkeling leidend is en kwaliteit voorop staat bij de doorontwikkeling. Onderdeel van de doorontwikkeling van Landgoed Moerslag is ook de aanleg van ca. 10 ha. natuur, inclusief 5 ha landschapselementen, waardoor in de eindsituatie sprake is van extensief natuurlijk recreëren: 22 verblijven op een terrein van 20 ha. Nu het project in twee fasen is geknipt, en voor fase twee geen concrete plannen voorliggen, blijft er van het vernieuwende concept in fase 1 weinig over. Het advies is afgegeven in 2023 en geldt voor 1 jaar.

Is gezien de nieuwe ontwikkeling (2 fasen benadering) een nieuw advies vereist/wenselijk dat betrekking heeft op de nieuwe situatie?

Antwoord:

Nee, dat is niet vereist omdat al in fase 1 wordt gecompenseerd voor zowel de natuurlofts (fase 1) én de autarkische verblijven (fase 2). Dit gebeurt vanuit het GKM.

De themagroep ziet de natuurontwikkeling als voorwaarde voor het inpassen en realiseren van de autarkische woningen; beiden zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden volgens de VTE.

Zo is het ook opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan. De 5 autarkische verblijven mogen pas gerealiseerd worden als de circa 10 hectare natuur in fase 2 is aangelegd. In artikel 5.4.3 van de Regels is geregeld dat door of namens het college bevestigd dient te worden dat het beplantingsplan met beplantingslijst fase 2 overeenkomstig het Landschapsplan is gerealiseerd. Als die gronden eenmaal in gebruik zijn genomen voor natuur, mogen die daarna niet meer worden gebruikt voor agrarische productiedoeleinden. Dit is ook planologisch geborgd in het vast te stellen bestemmingsplan en is daarom in overeenstemming met het advies van de VTE.

Vraag 58:

Bijlage 1.18 "Nota van zienswijzen, pag 3 : " Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de Autarkische lofts niet het gehele jaar mag worden gewoond, zoals indiener stelt. Het zijn recreatieve verblijven die voor recreatieve doeleinden worden verhuurd. Dat is niet gelijk te stellen met bewoning.

Zijn er beperkingen aan de periode dat de autarkische lofts in gebruik mogen zijn? Zo nee, waarin ligt dan voor het in gebruik zijn het verschil tussen "bewoning" en "recreatieve (ver)huur"?

Antwoord:

Het betreft verblijfsrecreatie. Hier verblijven wisselende personen gedurende het jaar.

Verblijfsrecreatie is het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen.

Er komt niet hetzelfde gezin/personen permanent wonen. Wonen is uitgesloten onder artikel 5.4.1. onder e van de Regels.

Het is al inherent aan het begrip Verblijfsrecreatie dat dat iets anders is dan permanente bewoning, want dan moet je je ook inschrijven op dat adres voor wonen en dat mag niet.

Vraag 59:

Nota van zienswijzen, pag 10 : Reactie op zienswijze 3, onderdeel 4: "De veronderstelling van indiener, dat het bedrijf in planologisch opzicht een landgoedbestemming krijgt of wordt omgevormd naar de bestemming 'Landgoed', is onjuist. Met de uitvoering van fase 2 van onderhavig plan ontstaat voor initiatiefnemer wel de mogelijkheid om in fiscaal opzicht een landgoedstatus aan te vragen; hetgeen bij de overdracht van het bedrijf fiscale voordelen heeft."

Wat zijn de gevolgen om dit planologisch mogelijk te maken terwijl het blijkbaar niet aan de orde is? Is het niet logischer om deze aanvraag t.z.t op te beoordelen in een aparte aanvraag, i.p.v. nu al in een fase 2?

Antwoord:

Indien we deze mogelijkheid tot het realiseren van Natuur nu niet hadden meegenomen in het plan, zou er op het moment dat dat aan de orde zou zijn, een nieuwe procedure gevoerd moeten worden.

Er zijn geen gevolgen aan het nu al planologisch maken van fase 2.

De geldende bestemming Agrarisch met waarde (linkerkant) blijft erop liggen totdat de mogelijkheid er is om het landschaps- en beplantingsplan fase 2 uit te voeren behorende bij de aanduiding Natuur die al met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. En pas als dit is uitgevoerd, mogen de 5 autarkische lofts gerealiseerd worden. Dit is middels voorwaardelijke verplichtingen in de Regels (artikel 5.4.3) van het bestemmingsplan geborgd alsook in de anterieure overeenkomst.

Vraag 60:

Nota van zienswijze, pag 48 : "Ten aanzien van de Das kan uit het verkennend natuurwaardenonderzoek worden opgemaakt dat op basis van de veldverkenning al een goed beeld bestaat van de dassen activiteit ter plekke. Gezien de aard van de voorgenomen ingreep en de mogelijkheden die bestaan om te voldoen aan de zorgplicht bestaat dan ook geen noodzaak om nader soortgericht onderzoek te doen naar de Das."

Dit is in tegenstelling tot de beleidsregels die door IPO kennisinstituut Bij12 worden gesteld : als aanwezigheid van bijvoorbeeld de das wordt vastgesteld dient nader onderzoek plaats te vinden (en in kaart worden gebracht) dit kan niet op basis van een enkel veldbezoek. Waarom stelt de gemeente dat aan de zorgplicht op deze manier voldoende is voldaan?

Antwoord:

Verwezen wordt naar 4.3 van het verkennend natuurwaardenonderzoek. Hier uit blijkt duidelijk dat het onderzoeksgebied een centraal onderdeel uitmaakt van het leefgebied van een dassenclan die zijn hoofdburcht in de rand van de Kromme grub heeft. Deze dassenclan gebruikt de ruime omgeving om te foerageren. Gezien het reguliere agrarisch gebruik van de grote akker ten zuiden van de hoofdburcht zal een deel van de dassenpijpen jaarlijks opnieuw (open)gegraven worden door de Das. De omvang van de burcht en bijburchten duidt erop dat de Das zich hier prima thuis voelt.

De voorgenomen ingreep houdt rekening met de burchtlocaties en de aanwezigheid van geschikt foerageergebied. De huidige akker biedt slechts een klein deel van het jaar geschikt foerageergebied, wat ook direct verklaart waarom de wissels doorlopen tot ruim buiten het onderzoeksgebied. Door het creëren van een afwisseling tussen graslanden, hoogstamboomgaarden en bosaanplant ontstaat meer diversiteit in voedselaanbod in de nabijheid van de hoofdburcht, wat gunstig is voor de dassenclan.

Hieruit blijkt dat er uit dit verkennend natuurwaardenonderzoek de Das al duidelijk in beeld is. De conclusie luidt dat de voorgenomen ingreep leidt in potentie tot een verbetering van de foerageermogelijkheden van de dassenclan in de Kromme grub. In de aanlegfase dient verstoring van de Das voorkomen te worden. Het treffen van maatregelen is daarom noodzakelijk. Deze maatregelen zijn duidelijk omschreven in 5.1. en dienen in de aanlegfase uitgevoerd te worden. Dit wordt beoordeeld bij de nog te verlenen omgevingsvergunning te zijner tijd.

Bijlage 1: MEMO: GEVOLGEN BEPERKING INTERN SALDEREN VOOR NATURA-2000
ACTIVITEIT