

Geanonimiseerde Nota van Zienswijze

Nota van zienswijze bestemmingsplan NSW-Landgoed Moerslag

Het ontwerpbestemmingsplan 'NSW-Landgoed Moerslag' heeft ter inzage gelegen, vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend.

Onderstaand worden de onderdelen van de zienswijzen aangehaald en zijn deze van een reactie voorzien, resulterend in een conclusie waarin aangegeven is of de zienswijzen aanleiding geven voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Alle onderdelen uit de zienswijzen zijn zorgvuldig bestudeerd, afgewogen en in zijn geheel meegenomen in de beoordeling daarvan. Echter, omwille van de leesbaarheid en overzichtelijkheid is ervoor gekozen om de opmerkingen uit de zienswijzen beknopt weer te geven in deze Nota van zienswijzen. Dat er onderdelen niet expliciet worden benoemd of niet volledig worden herhaald, betekent dus niet dat deze niet beoordeeld zijn.

Ontvankelijkheid

De vier ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

Het vast te stellen bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd. Het vast te stellen bestemmingsplan is nu in twee fases opgedeeld.

Fase 1 van het plan betreft het beëindigen van de camping en het realiseren van 12 Natuurlofts®. In die eerste fase wordt ook de eventloft uitgebreid en een eventtuin ingericht. Ook wordt in die fase de kapschuur uitgebreid en het parkeerterrein heringericht en uitgebreid. Tenslotte wordt een tweede (in pandige) bedrijfswoning gerealiseerd.

Fase 2 van het plan betreft de aanleg van circa 10 hectare natuur (inclusief 0,9 ha natuur-voedselbos) met daarin het realiseren van 5 Autarkische verblijven.

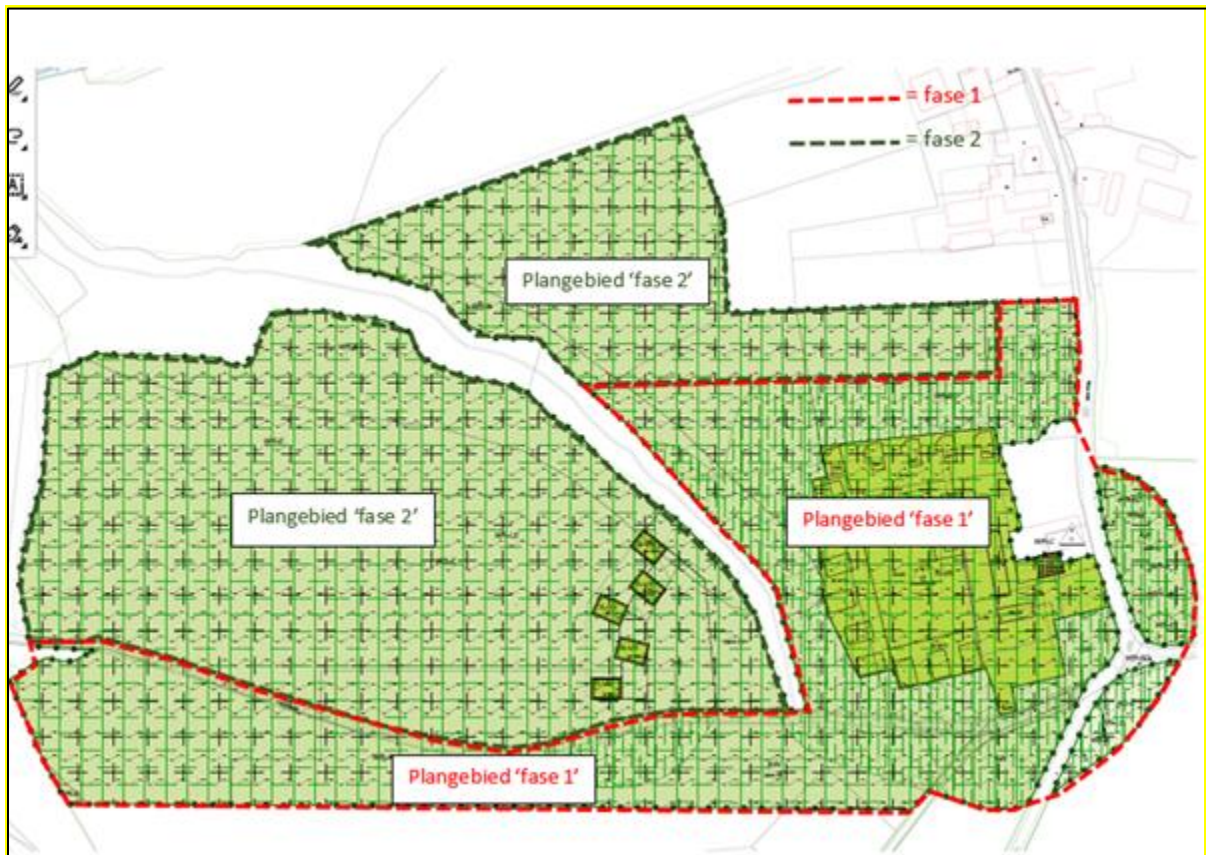
Tot de realisatie van fase 2 blijven die gronden in gebruik voor landbouwkundige doeleinden (agrarische productiedoelstellingen) en blijft de thans nu geldende bestemming Agrarisch met waarde gehandhaafd.

In het ontwerpbestemmingsplan was voornoemde fasering niet opgenomen. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan zag het er naar uit dat dit project uitgevoerd zou worden binnen het zogenaamde 'Koplopersregeling-Transitiefonds'. Daarbij werd uitgegaan van een win-winprincipe voor o.a. landschap, natuur, duurzaamheid natuur, ecologie, omgeving, high-end toerisme en economie en projecten die op basis van die uitgangspunten op korte termijn zouden worden uitgevoerd. Die projecten zouden mede gefinancierd worden uit een in te stellen transitiefonds vanuit het LPLG (Limburgs Programma Landelijk Gebied).

Inmiddels is duidelijk dat die gelden voor natuurontwikkeling voor onderhavig plan in het kader van het transitiefonds uit het LPLG vanuit de landelijk overheid niet meer beschikbaar zijn. Gevolg is dat initiatiefnemer nu zelf moet opkomen voor de realisatie van de 10 hectare natuur in fase 2.

Financiering van die aan te leggen natuur is voor hem niet rechtstreeks mogelijk. In planologisch opzicht zal de mogelijkheid worden vastgelegd om de gewenste ontwikkeling (10 hectare natuur met daarbinnen 5 Autarkische verblijven) alsnog te realiseren. Dit is middels een fasering in de regels van het bestemmingsplan en het landschapsplan verwerkt en vastgelegd. Gevolg is dat de 5 Autarkische verblijven pas mogen worden gerealiseerd als de circa 10 hectare natuur in fase 2 is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden. Als die gronden eenmaal in gebruik zijn genomen voor natuur mogen die daarna niet meer worden gebruikt voor agrarische productiedoeleinden.

In onderstaande figuur van de verbeelding is die fasering opgenomen. Met de realisatie van fase 2 wordt ook het volledige landschapsplan aangelegd.



Bij de afweging en beantwoording van de zienswijzen is al rekening gehouden met het vast te stellen gewijzigde bestemmingsplan.

Zienswijze 1

Inhoud zienswijze 1, onderdeel 1:

Indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen bebouwing aan de zuid-westzijde van de Kromme Grub met Autarkische lofts. Door het gehele jaar bewoning toe te staan van de met name Autarkische lofts en het ontwikkelen van een natuur en voedselbos zal daar het gehele jaar verstoring plaats vinden met menselijke activiteiten. De menselijke activiteiten nu zijn voornamelijk wandelen door de Kromme Grub en wandelen over Hageweg. Een pad van 1 - 3 meter breed. Door deze grote oppervlakteverstoring wordt de kwaliteit van de ecologische verbinding van de Kromme Grub met het Hoogbos sterk aangetast. Er wordt een corridor gemaakt tussen in het westen camping de Bosrand en in het oosten landgoed Moerslag naar het Hoogbos en visa versa.

Reactie op zienswijze 1, onderdeel 1:

Algemeen - landschapsplan totaal

Het versterken van de Kromme Grub is nader toegelicht in hoofdstuk 3 (Synthese) van het landschapsplan (zie pagina 42; fig. 3F).

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.

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 Kromme Grub en de omliggende agrarische percelen. In de toekomst zorgt deze mantel-zoomvegetatie voor een betere overgang met de omliggende gebieden (hoogstamboomgaard en kruidenrijk grasland).

Een zoom is een door kruidachtige planten (soms ook halfstruiken) gedomineerde, lintvormige begroeiing op een standplaats die aan één zijde aanzienlijk meer wordt blootgesteld aan zonlicht. Zomen groeien vooral op plekken waar relatief hoger opgaande houtige begroeiingen (zoals bossen, struwelen en lanen) grenzen aan open terreinen (zoals graslanden, akkers en wegen). De meeste zomen omvatten lintvormige ruigten. Een zoom wordt doorgaans beschouwd als een lijnvormig landschapselement of ecotoop. De zomen worden ingezaaid en aangeplant.

Voorgestelde soorten zijn: Gele kornoelje, Tweestijlige meidoorn, Gewone Hulst, Wegedoorn en Viltroos. Er wordt ter hoogte van de Autarkische verblijven een hogere dichtheid toegepast van Tweestijlige Meidoorn en Wegedoorn (struiken met doorns), om betreding door mensen tegen te gaan.

Aan de zuidwestzijde is nu een natuur-voedselbos voorzien. Zie rapport landschapsplan pagina 45, fig. 3K.

Tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub is geen regulier voedselbos (gericht op eetbare productie) maar een natuur-voedselbos voorzien (gericht op natuurontwikkeling met daarbinnen bomen en struiken die eetbare vruchten dragen voor kleinere zoogdieren en andere fauna). Dit is een wijziging t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan. Enerzijds draagt dit natuur-voedselbos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Een natuur-voedselbos is 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 landbouwmethodes eetbare productie voor de mens gerealiseerd. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag kent hierbij zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot andere reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden. Gezien vanuit het perspectief van de Autarkische verblijven werkt het voedselbos als een vitrage; vanuit de verblijven is er een fraai zicht op de omgeving en andersom worden de gebouwen uit het zicht ontnomen vanaf de Hagenweg en is er - samen met de hierna genoemde extra bosschages - sprake van een optimale inpassing. Door soorten met doorns toe te passen vormt het ook een barrière tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub.

In het gewijzigde landschapsplan is het natuur-voedselbos gericht op de productie van vruchten ten behoeve van (kleine) zoogdieren en andere fauna. De biodiversiteit van een natuurlijk bossysteem is hoog. Dat komt door de verschillende lagen die precies op elkaar afgestemd zijn. In dit natuur-voedselbos wordt, in tegenstelling tot reguliere landbouw niet met een enkele laag - de akker - gewerkt maar ook met de lagen daarboven. Dit natuur-voedselbos houdt zichzelf in stand en biedt voedsel en onderdak aan vele soorten organismen, groot en klein. Ook soorten die bijvoorbeeld bestuivende insecten of plaag bestrijdende vogels aantrekken krijgen hun plek.

Om een extra barrière toe te passen in de vorm van beplanting met doorns, worden *Prunus spinosa* en *Rosa canina* toegevoegd aan de reeds voorgestelde beplanting.

Fase 1

De zienswijze ziet op fase 2 (de bouw van de 5 Autarkische verblijven aan de westzijde van de Kromme Grub) van het landschapsplan. Dit gebeurt niet in fase 1.

Fase 2

Zie rapport landschapsplan pagina 42; synthese, fig. 3F.

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 Kromme 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).

Een zoom is een door kruidachtige planten (soms ook halfstruiken) gedomineerde, lintvormige begroeiing op een standplaats die aan één zijde aanzienlijk meer wordt blootgesteld aan zonlicht. Zomen groeien vooral op plekken waar relatief hoger opgaande houtige begroeiingen (zoals bossen, struwelen en lanen) grenzen aan open terreinen (zoals graslanden, akkers en wegen). De meeste zomen omvatten lintvormige ruigten. Een zoom wordt doorgaans beschouwd als een lijnvormig landschapselement of ecotoop. De zomen worden ingezaaid en aangeplant.

Voorgestelde soorten zijn: Gele kornoelje, Tweestijlige meidoorn, Gewone Hulst, Wegedoorn en Viltroos. Ter hoogte van de Autarkische verblijven wordt een hogere dichtheid toegepast van Tweestijlige Meidoorn en Wegedoorn (struiken met doornen), om betreding door mensen tegen te gaan.

Aan de zuidwestzijde is een natuur-voedselbos voorzien. Zie rapport landschapsplan pagina 45, fig. 3K. Dit natuur-voedselbos komt tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub. Enerzijds draagt dit bos bij aan een goede inpassing van de autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Een natuur-voedselbos is 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. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag kent hierbij zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot andere reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden. Gezien vanuit het perspectief van de Autarkische verblijven werkt het natuur-voedselbos als een vitrage; vanuit de verblijven is er een fraai zicht op de omgeving en andersom worden de gebouwen uit het zicht ontnomen vanaf de Hagenweg en is er - samen met de hierna genoemde extra bosschages - sprake van een optimale inpassing. Door soorten met doorns toe te passen vormt het ook een barrière tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub.

In het gewijzigde landschapsplan is het natuur-voedselbos gericht op de productie van vruchten ten behoeve van (kleine) zoogdieren en andere fauna. De biodiversiteit van een natuurlijk bossysteem is hoog. Dat komt door de verschillende lagen die precies op elkaar afgestemd zijn. In dit natuur-voedselbos wordt, in tegenstelling tot reguliere landbouw niet met een enkele laag - de akker - gewerkt maar ook met de lagen daarboven. Dit natuur-voedselbos houdt zichzelf in stand en biedt voedsel en onderdak aan vele soorten organismen, groot en klein. Ook soorten die bijvoorbeeld bestuivende insecten of plaag bestrijdende vogels aantrekken krijgen hun plek.

Om een extra barrière toe te passen in de vorm van beplanting met doorns, worden *Prunus spinosa* en *Rosa canina* toegevoegd aan de reeds voorgestelde beplanting.

De menselijke activiteit ter plaatse van het plangebied betreft naast recreatie ook voornamelijk intensieve landbouw in de vorm van akkerbouw.

De Kromme Grub, te weten de bestaande bestemming 'Natuur' die gelijk is aan de grens van het Natuurnetwerk Limburg, is in de bestaande situatie circa 10 tot 17 meter breed ter hoogte van het verblijfsrecreatieterrein. Door de Kromme Grub wordt in de huidige situatie gewandeld over een bestaand wandelpad. Met het plan is voorzien in het versterken en beschermen van de aanwezige natuurwaarden van de Kromme grub door de harde randen van de beplanting van de Kromme Grub om te zetten in een mantel-zoom vegetatie. Daarnaast worden een nieuw bos met mantel-zoom vegetatie, een natuur-voedselbos, bosschages, hagen, hoogstambomen aangeplant en kruidenrijk grasland gerealiseerd. Daarmee wordt een positief effect op de natuurwaarden behaald. Voor een nadere onderbouwing daarvan wordt verwezen naar het Verkennend natuurwaardenonderzoek (bijlage 11 van de toelichting), meer specifiek paragraaf 5.1. Ook wordt de duidelijke ecologische meerwaarde van het plan, weliswaar onder voorwaarde van enkele aanpassingen van het beplantingsplan, onderkend in zienswijze 2. Hierdoor is sprake van een ecologische verbetering. 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).

Door bovenstaande maatregelen en inrichtingsvoorwaarden worden de activiteiten (voor maximaal 5 personen per autarkische lofts) naar maat en schaal passend gehouden in de omgeving- en door de forse natuurontwikkeling die het gebied versterkt- is de totale balans tussen groen/natuur en activiteiten in evenwicht.

Voor wat betreft het natuur-voedselbos wordt verwezen naar het onderdeel Algemeen - landschapsplan totaal en fase 2 in het begin van onderhavige reactie.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond voor zover het betreft de realisatie van een regulier voedselbos. In het vast te stellen plan wordt nu uitgegaan van een natuur-voedselbos. Hiertoe is het begrip natuur-voedselbos (1.57) toegevoegd aan de regels, zijn de regels daarop aangepast (artikel 4.1.2, sub c); evenals het landschapsplan en de toelichting.

In het landschapsplan is ter hoogte van de Autarkische verblijven een hogere dichtheid toegepast van Tweestijlige Meidoorn en Wegedoorn (struiken met doornen), om betreding door mensen tegen te gaan.

Inhoud zienswijze 1, onderdeel 2:

Indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen bebouwing dichterbij dan 50 meter aan de noord — oostzijde van de Kromme Grub met lofts (nummer 2). Indiener stelt dat wil de Kromme Grub als ecologische verbinding goed functioneren dan dient de noord - oostzijde er van voor de eerste 50 meter vrij te zijn van permanente menselijke activiteiten zoals wonen, wandelen etc.

Reactie op zienswijze 1, onderdeel 2:

Dit betreffen de lofts aan de westzijde van het bestaande recreatieterrein. De afstand van het bestaande recreatieterrein tot aan de Kromme Grub bedraagt minimaal circa 45 meter. De afstand van de nieuwe lofts tot aan de Kromme Grub varieert van minimaal circa 25 tot 50 meter. De in de zienswijze genoemde afstand van 50 meter is niet nader onderbouwd. Door de Kromme Grub wordt in de huidige situatie reeds gewandeld over een bestaand wandelpad. Door de afstand, de aanwezige fruitbomen en de te realiseren mantel-zoom vegetatie wordt een significante impact op het functioneren van de Kromme Grub als ecologische verbinding, ten opzichte van de bestaande situatie, niet verwacht. Met voorliggend plan wordt, zoals hiervoor benoemd in de reactie op onderdeel 1, juist een ecologische verbetering bewerkstelligd.

Algemeen - landschapsplan totaal

Het versterken van de Kromme Grub is nader toegelicht in hoofdstuk 3 (Synthese) van het landschapsplan (zie pagina 42; fig. 3F).

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 Kromme Grub en de omliggende agrarische percelen. In de toekomst zorgt deze mantel-

zoomvegetatie voor een betere overgang met de omliggende gebieden (hoogstamboomgaard en kruidenrijk grasland).

Een zoom is een door kruidachtige planten (soms ook halfstruiken) gedomineerde, lintvormige begroeiing op een standplaats die aan één zijde aanzienlijk meer wordt blootgesteld aan zonlicht. Zomen groeien vooral op plekken waar relatief hoger opgaande houtige begroeiingen (zoals bossen, struwelen en lanen) grenzen aan open terreinen (zoals graslanden, akkers en wegen). De meeste zomen omvatten lintvormige ruigten. Een zoom wordt doorgaans beschouwd als een lijnvormig landschapselement of ecotoop. De zomen worden ingezaaid en aangeplant.

Voorgestelde soorten zijn: Gele kornoelje, Tweestijlige meidoorn, Gewone Hulst, Wegedoorn en Viltroos. Er wordt ter hoogte van de Autarkische verblijven een hogere dichtheid toegepast van Tweestijlige Meidoorn en Wegedoorn (struiken met doornen), om betreding door mensen tegen te gaan.

Aan de zuidwestzijde is nu een natuur-voedselbos voorzien. Zie rapport landschapsplan pagina 45, fig. 3K.

Tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub is geen regulier voedselbos (gericht op productie eetbare productie) maar een natuur-voedselbos voorzien (gericht op natuurontwikkeling met daarbinnen bomen en struiken die eetbare vruchten dragen voor kleinere zoogdieren en andere fauna). Dit is een wijziging t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan. Enerzijds draagt dit natuur-voedselbos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Een natuur-voedselbos is 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 landbouwmethodes eetbare productie voor de mens gerealiseerd. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag kent hierbij zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot andere reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden. Gezien vanuit het perspectief van de Autarkische verblijven werkt het natuur-voedselbos als een vitrage; vanuit de verblijven is er een fraai zicht op de omgeving en andersom worden de gebouwen uit het zicht ontnomen vanaf de Hagenweg en is er - samen met de hierna genoemde extra bosschages - sprake van een optimale inpassing. Door soorten met doorns toe te passen vormt het ook een barrière tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub.

In het gewijzigde landschapsplan is het natuur-voedselbos gericht op de productie van vruchten ten behoeve van (kleine) zoogdieren en andere fauna. De biodiversiteit van een natuurlijk bossysteem is hoog. Dat komt door de verschillende lagen die precies op elkaar afgestemd zijn. In dit natuur-voedselbos wordt, in tegenstelling tot reguliere landbouw niet met een enkele laag - de akker - gewerkt maar ook met de lagen daarboven. Dit natuur-voedselbos houdt zichzelf in stand en biedt voedsel en onderdak aan vele soorten organismen, groot en klein. Ook soorten die bijvoorbeeld bestuivende insecten of plaag bestrijdende vogels aantrekken krijgen hun plek.

Fase 1

In deze fase wordt de oostrand van de Kromme Grub versterkt. 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 Kromme 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).

Een zoom is een door kruidachtige planten (soms ook halfstruiken) gedomineerde, lintvormige begroeiing op een standplaats die aan één zijde aanzienlijk meer wordt blootgesteld aan zonlicht. Zomen groeien vooral op plekken waar relatief hoger opgaande houtige begroeiingen (zoals bossen, struwelen en lanen) grenzen aan open terreinen (zoals graslanden, akkers en wegen). De meeste zomen omvatten lintvormige ruigten. Een zoom wordt doorgaans beschouwd als een lijnvormig landschapselement of ecotoop. De zomen worden ingezaaid en aangeplant.

Het betreft een strook met een breedte van 7 meter tot 23 meter.

Fase 2

In deze fase wordt de westrand van de Kromme Grub versterkt. 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 Kromme 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).

Een zoom is een door kruidachtige planten (soms ook halfstruiken) gedomineerde, lintvormige begroeiing op een standplaats die aan één zijde aanzienlijk meer wordt blootgesteld aan zonlicht. Zomen groeien vooral op plekken waar relatief hoger opgaande houtige begroeiingen (zoals bossen, struwelen en lanen) grenzen aan open terreinen (zoals graslanden, akkers en wegen). De meeste zomen omvatten lintvormige ruigten. Een zoom wordt doorgaans beschouwd als een lijnvormig landschapselement of ecotoop. De zomen worden ingezaaid en aangeplant.

Het betreft een strook met een breedte van 17 meter tot 30 meter.

Ook is in deze fase de realisatie van een natuur-voedselbos voorzien aan de zuidwestzijde. Zie rapport landschapsplan pagina 45, fig. 3K. Enerzijds draagt dit bos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging/verbreding van de voorziene mantelvegetatie. Een natuur-voedselbos is 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 landbouwmethodes eetbare productie voor de mens gerealiseerd. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag hierbij kent zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot andere reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden. Gezien vanuit het perspectief van de Autarkische verblijven werkt het natuur-voedselbos als een vitrage; vanuit de verblijven is er een fraai zicht op de omgeving en andersom worden de gebouwen uit het zicht ontnomen vanaf de Hagenweg en is er - samen met de hierna genoemde extra bosschages - sprake van een optimale inpassing. Door soorten met doorns toe te passen vormt het ook een barrière tussen de autarkische verblijven en de Kromme Grub.

Het natuur-voedselbos heeft een breedte (tussen de Autarkische verblijven en de mantel-zoom zone bij de Kromme Grub van 12,6 tot 32,4 meter.

De zone tussen de ontsluitingsweg van de Autarkische verblijven tot aan het wandelpad in de Kromme Grub is 23,7 tot 76 meter breed.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond voor zover het betreft de realisatie van een regulier voedselbos. In het vast te stellen plan wordt nu uitgegaan van een natuur-voedselbos. Hiertoe is het begrip natuur-voedselbos (1.57) toegevoegd aan de regels, zijn de regels daarop aangepast (artikel 4.1.2, sub c); evenals het landschapsplan en de toelichting.

In het landschapsplan is ter hoogte van de Autarkische verblijven een hogere dichtheid toegepast van Tweestijlige Meidoorn en Wegedoorn (struiken met doornen), om betreding door mensen tegen te gaan.

Zienswijze 2

Inhoud zienswijze 2, onderdeel 1:

De zienswijze geeft een gedetailleerde visie en advies op het plan vanuit de rol van eikelmuiscoördinator. Indiener stelt dat hier een grote kans ligt om het habitat voor eikelmuis uit te breiden. Dit hoeft verdere plannen op het gebied van recreatie en bedrijfsvoering niet in de weg te zitten. De voornaamste bezwaren gaan over de samenstelling van de beplanting en de inpassing in het landschap. In Tabel 1 van de zienswijze heeft indiener een soortenlijst opgenomen die indiener hanteert voor alle aanplant van bos en hagen ten behoeve van de eikelmuis. Deze soortenlijst is dan ook uitgebreider dan de soortenlijst uit het beplantingsplan (Bijlage 6 van de toelichting van het Ontwerp Bestemmingsplan). Het grootste verschil zit daarbij in de hagen: in het beplantingsplan bestaan alle knip- en scheerhagen enkel uit meidoorn. Dit is een gemiste kans. Indiener dringt hierbij aan op het toepassen van de soortensamenstelling uit tabel 1 van de zienswijze voor alle nieuwe aanplant. Voor de mantel-zoomvegetaties uit het landschapsplan is het aan te bevelen de soortensamenstelling zoals genoemd voor struweelhagen toe te passen.

Reactie op zienswijze 2, onderdeel 1:

Algemeen - landschapsplan totaal

Zie Pagina 47 van het Landschapsplan.

De Eikelmuis (*Eliomys quercinus*).

De Eikelmuis is aangewezen als prioritaire soort van de Provincie Limburg. Landgoed Moerslag B.V. ligt direct tegen actueel leefgebied van de Eikelmuis aan en is gelegen binnen historisch leefgebied. Landgoed Moerslag B.V. kan op termijn een stapsteen vormen in de verbinding van de populatie Eikelmuis in het Savelsbos met die in Voeren (België). (bron: *OmniVerde*).

De landschapselementen die voorzien zijn in het onderhavige landschapsplan kunnen het leefgebied van de Eikelmuis versterken en het habitat vergroten. In het plan zijn hoogstamfruitbomen, gemengde struweelhagen, een natuur-voedselbos en bosschages voorzien, allen inheems van karakter. Ook het toekomstig beheer is van belang bij het versterken van het habitat van de Eikelmuis. Er wordt niet gespoten met bestrijdingsmiddelen en beheermaatregelen zullen alleen uitgevoerd worden in de daarvoor geschikte seizoenen. Ook zullen enkele Eikelmuis kasten worden opgehangen.

Pagina 61, knip- en scheerhaag is aangepast naar L01.06 Struweelhaag. In de loop der eeuwen zijn in het Nederlandse landschap diverse lijnvormige landschapselementen verschenen met houtige gewassen. Sommige van deze landschapselementen zijn al eeuwen oud. De functie van dergelijke landschapselementen was perceelsscheiding en veekering. Heggen zijn van belang als leefgebied en migratieroute voor de Eikelmuis. Daarnaast bieden heggen schuilmogelijkheden voor de fauna in het cultuurlandschap.

Deze landschapselementen kennen een sterke samenhang met het omringende landschap. Het verschil met een knip- of scheerheg is dat een struweelhaag minder frequent wordt gesnoeid en daardoor meer en breder uitgroeit. Soms is er sprake van speciale beheervormen zoals bij vlechthege. Struweelhagen vormen een belangrijk leefgebied voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap. Ze zijn tevens van belang ter oriëntatie voor vleermuizen en als verbindingzone voor fauna. De hagen krijgen een hoogte van 120 cm en een breedte van minimaal 80 cm.

Het wordt een gemengde haag, die zal bestaan uit de soorten:

- *Acer campestre*
- *Carpinus betulus*
- *Crataegus monogyna*
- *Rosa rubiginosa*
- *Viburnum opulus*

Fase 1

In deze fase wordt de oostrand van de Kromme Grub versterkt. 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 Kromme 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).

Een zoom is een door kruidachtige planten (soms ook halfstruiken) gedomineerde, lintvormige begroeiing op een standplaats die aan één zijde aanzienlijk meer wordt blootgesteld aan zonlicht. Zomen groeien vooral op plekken waar relatief hoger opgaande houtige begroeiingen (zoals bossen, struwelen en lanen) grenzen aan open terreinen (zoals graslanden, akkers en wegen). De meeste zomen omvatten lintvormige ruigten. Een zoom wordt doorgaans beschouwd als een lijnvormig landschapselement of ecotoop. De zomen worden ingezaaid en aangeplant.

Het betreft een strook met een breedte van 7 meter tot 23 meter.

In fase 1 zijn enkele nieuwe hagen voorzien. Dit worden struweelhagen, bestaande uit *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Rosa rubiginosa* en *Viburnum opulus*.

In deze fase worden ook nieuwe hoogstamfruitbomen voorzien in het gebied ten zuiden van de Hagenweg. Twee nieuwe zomereiken aan deze kant van de Hagenweg zorgen voor een oversteekmogelijkheid voor de Eikelmuis, over de Hagenweg heen (via de dekking van de boomkronen).

Fase 2

In fase 2 zijn het natuur-voedselbos en een mantel-zoom zone bij de Kromme Grub voorzien. Zie daartoe de weerlegging van zienswijze 1, onderdeel 2 op pagina 4 van onderhavige Nota.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het landschapsplan is hierop aangepast. In het landschapsplan (paragraaf 4.7) zijn nu struweelhagen opgenomen.

Inhoud zienswijze 2, onderdeel 2:

Oversteekmogelijkheid: Eikelmuis mijdt open terrein. Het is aan te bevelen een oversteekmogelijkheid te creëren over de Hagenweg heen. Dit is te bereiken met de aanplant van een of meerdere bomen die een brede kroon /vormen, bijvoorbeeld een zomereik of linde. Aan de westkant van de Hagenweg (nabij afslag naar de Delweg) staan enkele bomen die al een halve oversteek vormen. Een nieuw aan te planten boom aan de overzijde van de weg maakt de oversteek compleet.

Ononderbroken hagen: Langs de Hagenweg zijn reeds robuuste scheerheggen aanwezig. Hierin zitten echter enkele gaten. Het is voor de eikelmuis belangrijk dat deze hagen ononderbroken doorlopen. De aanbeveling hier is dus alle gaten in de bestaande hagen langs de Hagenweg dichten met nieuwe aanplant. Hier geldt de soortensamenstelling van Tabel 1 van de zienswijze.

Ecologisch meerwaarde houtsingels: Veel nieuw aan te planten heggen zijn ingezet als knip- of scheerheg (L01.05). Om van ecologische waarde te zijn is het van belang deze uit te laten groeien tot minimaal 120 cm hoog en 80 cm breed. Waar mogelijk heeft het grote meerwaarde deze om te zetten in struweelhaag (in het landschapsplan genoemd "ecologisch waardevolle houtsingels"). Ook hier is het altijd belangrijk variatie in soorten toepassen (Tabel 1).

Bereikbaarheid fruitbomen: Om de bereikbaarheid van de hoogstamfruitbomen in het perceel ten zuiden van de Hagenweg te vergroten, bevelen wij aan struweelhagen over dwars door dit perceel in te tekenen en aan te planten.

Beheer: Het ontwerp gaat enkel over de inrichting van het Landgoed Moerslag. Het is in deze fase ook van belang om goed na te denken over natuurinclusief beheer van het park en daarin liggende landschapselementen. Dat houdt onder andere in nooit te spuiten met bestrijdingsmiddelen, beheersmaatregelen alleen in daarvoor geschikte seizoenen uit te voeren, e.d.

Reactie op zienswijze 2, onderdeel 2:

Oversteekmogelijkheid:

Er zijn twee extra zomereiken toegevoegd aan de zuidzijde van de Kromme Grub, ten behoeve van de oversteekmogelijkheden (bij Hagenweg) voor de Eikelmuis. Zo kan de Eikelmuis via de dekking van de kronen van die bomen de weg oversteken. Zie ook landschapsplan pag. 78 en 79.

Fase 1

Oversteekmogelijkheid:

Er zijn twee extra zomereiken toegevoegd, ten behoeve van de oversteekmogelijkheden (bij Hagenweg) voor de Eikelmuis. Zo kan de Eikelmuis via de dekking van de kronen van de bomen de weg oversteken. Zie ook landschapsplan pag. 78 en 79.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. In het landschapsplan zijn twee extra zomereiken toegevoegd.

Ononderbroken hagen:

De gaten in de bestaande hagen worden aangevuld/gedicht.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. In het landschapsplan is opgenomen dat de gaten worden aangevuld/gedicht

Ecologisch meerwaarde houtsingels:

Pagina 61 en P69, knip- en scheerhaag is aangepast naar L01.06 Struweelhaag. De toegepaste soorten zijn *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Rosa rubiginosa* en *Viburnum opulus*. De hagen krijgen een eindhoogte van 120 cm en een breedte van minimaal 80 cm.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het landschapsplan is hierop aangepast. In het landschapsplan paragraaf 4.7 zijn nu struweelhagen opgenomen. Ook zijn in het landschapsplan de eindhoogte en de minimale breedte opgenomen.

Bereikbaarheid fruitbomen:

Er zijn twee extra zomereiken toegevoegd, ten behoeve van de oversteekmogelijkheden (bij Hagenweg) voor de Eikelmuis. Zie ook landschapsplan pag. 78 en 79.

Mede gezien het gebruik en beheer van het perceel en fruitopstanden, worden in dit plandeel geen hagen aangebracht/aangeplant.

Fase 2

Bereikbaarheid fruitbomen:

Er zijn twee extra zomereiken toegevoegd, ten behoeve van de oversteekmogelijkheden (bij Hagenweg) voor de Eikelmuis. Zie ook landschapsplan pag. 78 en 79. Verder worden de gaten in de bestaande hagen aangevuld/gedicht.

Mede gezien het gebruik en beheer van het perceel en fruitopstanden, worden in dit plandeel geen hagen aangebracht/aangeplant.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is deels gegrond. In het landschapsplan zijn twee extra zomereiken toegevoegd.

Beheer:

Het toekomstig beheer is van belang bij het versterken van het habitat van de Eikelmuis. Er zal niet gespoten worden met bestrijdingsmiddelen en beheermaatregelen zullen alleen uitgevoerd worden in de daarvoor geschikte seizoenen. Ook zullen enkele Eikelmuis kasten worden opgehangen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Dit is toegevoegd aan het landschapsplan (hoofdstuk 4, pag. 47).

Verder geldt voor dit onderdeel van de zienswijze, dat de realisatie en instandhouding van het landschapsplan met de daarin opgenomen voorwaarden is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikelen 5.4.2 en 5.4.3).

Zienswijze 3

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 1:

Nationaal landschap Zuid-Limburg: Indiener stelt dat het vergroten van de recreatiebestemming en doorontwikkeling van het bedrijf Moerslag 32, Sint Geertruid, een aantasting betekent van de landschappelijke kernkwaliteiten en cultuurhistorische waarden van deze waardevolle locatie.

Reactie op zienswijze 3, onderdeel 1:

In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap. Voor de motivering wordt verwezen naar het landschapsplan en de weerlegging hieronder. In het landschapsplan (bijlage 5 van de toelichting) zijn in paragraaf 2.6 de kernkwaliteiten geïnventariseerd, waarna in de hoofdstukken 3 en 4 wordt aangegeven hoe met de kernkwaliteiten is omgegaan.

Algemeen - landschapsplan totaal (zie pagina 32 t/m 37 van het landschapsplan)

De vier kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn niet vanzelfsprekend en zijn daarom gebaat bij een zorgvuldige omgang en bescherming. Ze vormen het kapitaal van de omgeving. Om een raamwerk voor deze bescherming te bieden zijn er een aantal zogenaamde leidende beginselen gesteld. De leidende beginselen, afkomstig uit de Espon studie LP3LP zijn algemene principes met als doel de vier kernkwaliteiten van het NLZL te behouden dan wel te versterken. Door het algemene karakter gelden de leidend beginselen voor meerdere landschapstypen.

De leidend beginselen zijn:

Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed, benadrukken hogere delen van plateaus, vergroenen dorpsranden, herstel van kleine landschapselementen, zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen, passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet.

Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed:

- Leidend beginsel: Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed; historische geografie, historische bouwkunst en archeologie, is mede bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied. Het gaat hierbij enerzijds om behoud van het aanwezige erfgoed, anderzijds om bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorie in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Beide dienen ervoor om verarming en nivellering van het landschap tegen te gaan.
- Invulling:
 - Sowieso (is al aan de orde) het gebruik van de monumentale hoeve als woning, vakantieappartementen/bedrijfsgebouwen. Dit is een duurzame invulling van een monumentale hoeve.
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.

Benadrukken hogere delen van plateaus:

- Leidend beginsel. Dit beginsel pleit voor het tot uitdrukking brengen van de hoge delen in het landschap, bijvoorbeeld door hier de wegen te beplanten met laanbeplanting. Hiermee wordt niet alleen het landschap versterkt maar wordt ook zowel de zichtbaarheid van deze hogere delen als kleinschalige ecologische 'eilanden' verbeterd. Het is zaak om de uitzichten niet te blokkeren met beplanting.
- Invulling:
 - Er is niet voor gekozen om de Hagenweg te voorzien van een bomenlaan, maar de bestaande hagen te versterken (gaten te vullen).

Vergroenen van dorpsranden:

- Leidend beginsel. Het vergroenen van dorpsranden versterkt het cultuurlandschap, verbetert het uitzicht op de dorpsranden, creëert kleinschalige ecologische verbindingen, geeft ruimte voor de teelt van regionale producten, markeert dorpsranden en verbetert de lokale recreatiemogelijkheden. Geïnspireerd door het historische landschap worden dorpen op de plateaus bij voorkeur omzoomd met kleine weilanden, heggen en hoogstamboomgaarden.
- Invulling:
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode

heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.

- Fig. 3H: Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
- Fig. 3I: Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamboomgaarden aan de rand van het plangebied zorgen voor een robuuste inpassing van de voorgenomen ingreep. Daarbij dragen de bomen ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Het vallende fruit is interessant voor o.a. de Das en voor de Eikelmuis.

Herstel van kleine landschapselementen:

- Leidend beginsel: Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreider scala aan landschappelijke belevingen.
- Invulling:
 - P42, Fig. 3F: Versterken van de Kromme Grub. 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 Kromme 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).
 - P43, Fig. 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - P43, Fig. 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
 - P45, Fig. 3K: Het natuur-voedselbos. Tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub is een natuur-voedselbos voorzien. Enerzijds draagt dit bos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Een natuur-voedselbos is 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. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag hierbij kent zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot andere reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden.
 - P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.
 - Fig. 46, Fig. 3M: Kruidenrijk grasland In de zone tussen de Hagenweg, het nieuwe bos (haagbeuken- en essenbos) en het natuur-voedselbos met Autarkische verblijven wordt het streefbeheertype kruidenrijk grasland nagestreefd. Ook in de noordelijke hoogstamfruitboomgaarden is kruidenrijk grasland voorzien.
 - Ook wordt ingezet op het versterken van het klimaatadaptieve karakter door realisatie van kruidenrijk grasland en het aanbrengen van meer beplanting bij de Kromme Grub, waardoor meer water vastgehouden wordt en erosie wordt tegengegaan.

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- **Leidend beginsel:** Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- **Invulling:**
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet:

- **Leidend beginsel:** De dorpsstructuren en -silhouetten in de regio Zuid-Limburg zijn karakteristiek en uniek. Om dit te behouden is het belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpsilhouet. Ongestructureerde verspreide bebouwing wordt hiermee beperkt en er wordt een bijdrage geleverd aan de logica van het landschap.
- **Invulling:**
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Fase 1

Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed:

- **Leidend beginsel:** Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed; historische geografie, historische bouwkunst en archeologie, is mede bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied. Het gaat hierbij enerzijds om behoud van het aanwezige erfgoed, anderzijds om bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorie in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Beide dienen ervoor om verarming en nivellering van het landschap tegen te gaan.
- **Invulling:**
 - In de eerste plaats is dit het gebruik van de monumentale hoeve als woning, vakantieappartementen/bedrijfsgebouwen. Dit is een duurzame invulling van een monumentale hoeve.
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de zuidelijke rand van het plangebied.

Benadrukken hogere delen van plateaus:

- **Leidend beginsel:** Dit beginsel pleit voor het tot uitdrukking brengen van de hoge delen in het landschap, bijvoorbeeld door hier de wegen te beplanten met laanbeplanting. Hiermee wordt niet alleen het landschap versterkt maar wordt ook zowel de zichtbaarheid van deze hogere delen als kleinschalige ecologische 'eilanden' verbeterd. Het is zaak om de uitzichten niet te blokkeren met beplanting.
- **Invulling:**
 - Er is niet voor gekozen om de Hagenweg te voorzien van een bomenlaan, maar de bestaande hagen te versterken (gaten op te vullen).

Vergroenen van dorpsranden:

- **Leidend beginsel:** Het vergroenen van dorpsranden versterkt het cultuurlandschap, verbetert het uitzicht op de dorpsranden, creëert kleinschalige ecologische verbindingen, geeft ruimte voor de

teelt van regionale producten, markeert dorpsranden en verbetert de lokale recreatiemogelijkheden. Geïnspireerd door het historische landschap worden dorpen op de plateaus bij voorkeur omzoomd met kleine weilanden, heggen en hoogstamboomgaarden.

- Invulling:
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - Fig. 3H: Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - Fig. 3I: Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamboomgaarden aan de rand van het plangebied zorgen voor een robuuste inpassing van de voorgenomen ingreep. Daarbij dragen de bomen ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Het vallende fruit is interessant voor onder andere de Das, voor de Eikelmuis en andere fauna.

Herstel van kleine landschapselementen:

- Leidend beginsel: Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreider scala aan landschappelijke belevingen.
- Invulling:
 - P42, Fig. 3F: Versterken van de Kromme Grub. 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 Kromme 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).
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
 - P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- Leidend beginsel: Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpssilhouet:

- Leidend beginsel: De dorpsstructuren en -silhouetten in de regio Zuid-Limburg zijn karakteristiek en uniek. Om dit te behouden is het belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpssilhouet. Ongestructureerde verspreide bebouwing wordt hiermee beperkt en er wordt een bijdrage geleverd aan de logica van het landschap.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Fase 2

Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed:

- Leidend beginsel: Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed; historische geografie, historische bouwkunst en archeologie, is mede bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied. Het gaat hierbij enerzijds om behoud van het aanwezige erfgoed, anderzijds om bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorie in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Beide dienen ervoor om verarming en nivellering van het landschap tegen te gaan.
- Invulling:
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.

Vergroenen van dorpsranden:

- Leidend beginsel: Het vergroenen van dorpsranden versterkt het cultuurlandschap, verbetert het uitzicht op de dorpsranden, creëert kleinschalige ecologische verbindingen, geeft ruimte voor de teelt van regionale producten, markeert dorpsranden en verbetert de lokale recreatiemogelijkheden. Geïnspireerd door het historische landschap worden dorpen op de plateaus bij voorkeur omzoomd met kleine weilanden, heggen en hoogstamboomgaarden.
- Invulling:
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - Fig. 3H: Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - Fig. 3I: Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamboomgaarden aan de rand van het plangebied zorgen voor een robuuste inpassing van de voorgenomen ingreep. Daarbij dragen de bomen ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Het vallende fruit is interessant voor onder andere de Das, voor de Eikelmuis en andere fauna.

Herstel van kleine landschapselementen:

- Leidend beginsel: Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreider scala aan landschappelijke belevingen.
- Invulling:

- P42, Fig. 3F: Versterken van de Kromme Grub. 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 Kromme 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).
- P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
- P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
- P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
- P45, Fig. 3K: Het natuur-voedselbos. Tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub is een natuur-voedselbos voorzien. Enerzijds draagt dit bos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Een natuur-voedselbos is 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. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag hierbij kent zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden.
- P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurluiften®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.
- Fig. 46, Fig. 3M: Kruidenrijk grasland In de zone tussen de Hagenweg, het nieuwe bos (haagbeuken- en essenbos) en het natuur-voedselbos met Autarkische verblijven wordt het streefbeeldtype kruidenrijk grasland nagestreefd. Ook in de noordelijke hoogstamfruitboomgaarden is kruidenrijk grasland voorzien.
- Ook wordt ingezet op het versterken van het klimaatadaptieve karakter door realisatie van kruidenrijk grasland en het aanbrengen van meer beplanting bij de Kromme Grub, waardoor meer water vastgehouden wordt en erosie tegengegaan wordt.

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- **Leidend beginsel:** Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- **Invulling:**
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet:

- **Leidend beginsel:** De dorpsstructuren en -silhouetten in de regio Zuid-Limburg zijn karakteristiek en uniek. Om dit te behouden is het belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpsilhouet. Ongestructureerde verspreide bebouwing wordt hiermee beperkt en wordt een bijdrage geleverd aan de logica van het landschap.
- **Invulling:**
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet

(door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Daarbij wordt tenslotte opgemerkt dat de 5 te realiseren Autarkische verblijven volledig buiten de contour van het beschermd dorpsgezicht liggen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is op één onderdeel gegrond. In het landschapsplan is nu opgenomen dat de gaten in de hagen worden aangevuld/gedicht. Voor het overige is dit deel van de zienswijze ongegrond.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 2:

Rijks beschermd dorpsgezicht: Indiener stelt dat de beoogde bebouwing betekent een verdergaande versterking van dit beschermd dorpsgezicht. De beoogde uitbreidingen en ontwikkelingen tasten de (intrinsieke) waarden van dit beschermd dorpsgezicht fundamenteel aan.

Reactie op zienswijze 3, onderdeel 2:

De 'Welstands- en Monumentencommissie district "Mergelland"' is na zorgvuldige behandeling akkoord gegaan met het 'Beeldkwaliteitsplan' zoals is opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarmee blijkt uit onafhankelijk advies dat het bouwplan passend wordt beschouwd binnen het beschermd dorpsgezicht.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 3:

Cumulatieve effecten: Indiener stelt dat de cumulatieve effecten van de in dit plan beoogde stedenbouwkundige en recreatieve ontwikkelingen niet in verband worden gebracht met de 'externe' effecten van vergelijkbare ontwikkelingen die de afgelopen decennia in deze regio zijn uitgevoerd. Indiener vraagt zich af of de gemeente beleid en beleidsregels heeft vastgesteld die op de cumulatieve effecten van dit soort ontwikkelingen kunnen worden toegepast of van toepassing zijn. Landgoed Moerslag heeft in het recente verleden meermaals vergunningen voor uitbreiding van recreatieve en toeristische plannen gekregen.

Daarnaast beoogt het plan uitbreiding van het aantal vakantiehuisjes/natuurlofts® over een veel groter gebied dan thans vergund. Het scheppen van nieuwe bouwvlakken betekent een manifeste uitbreiding van alsmaar oprukkende versterking in dit waardevolle en in cultuurhistorisch opzicht kostbare landschap en beschermd dorpsgezicht.

Reactie op zienswijze 3, onderdeel 3:

In de eerste plaats geldt als beleidskader de Omgevingsverordening Limburg 2014. In artikel 2.4.6 is voorgeschreven, dat een ruimtelijk plan dient te voldoen aan de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2104 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 voor de regio Zuid-Limburg.

Aan de daarin opgenomen uitgangspunten wordt voldaan. Dit is nader uitgewerkt en toegelicht in paragraaf 4.2.2 van de toelichting.

Vorenstaande geldt ook voor de Visie Vrijtijdseconomie van de provincie Limburg. Die is nader toegelicht in paragraaf 4.2.3 van de toelichting.

Regionaal is de Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg 2030 van toepassing op dit project. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.3.1 van de toelichting. Het plan is in dat kader voorgelegd aan de ambtelijke themagroep vrijtijdseconomie (VTE). Deze heeft op 4 juli 2023 positief over het plan geadviseerd (zie bijlage 12 bij de toelichting).

Op gemeentelijk niveau is de Strategische Visie 2022, het gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2023, De gebiedsvisie Middenerras Bemelen-Mesch en het Manifest buitengewoon buitengebied van toepassing. Deze gemeentelijke beleidsdocumenten zijn nader toegelicht in paragraaf 4.4 van de toelichting. Aan de daarin opgenomen beleidsuitgangspunten wordt voldaan en het plan past binnen de daarin gestelde randvoorwaarden.

Ieder (nieuw) plan wordt op deze beleidsuitgangspunten getoetst; zo ook het nu voorliggende plan.

De gemeentelijke kwaliteitscommissie van Eijsden-Margraten heeft op 27 oktober 2023 positief geadviseerd omtrent het planvoornemen (zie Bijlage 13 bij de toelichting), het beplantingsplan en de wijze waarop de locatie landschappelijk zal worden ingepast. De monumentencommissie heeft het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en hier op 16 november 2023 haar akkoord op gegeven (zie Bijlage 3 bij de toelichting).

Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Daarbij wordt opgemerkt dat de 5 te realiseren Autarkische verblijven volledig buiten de contour van het beschermd dorpsgezicht liggen en 6 Natuurlofts® deels buiten het beschermd dorpsgebied komen te liggen.

De hierbij gerespecteerde kernkwaliteiten en toegepaste leidende beginselen zijn:

Gerespecteerde kernkwaliteiten: reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed en het contrast tussen open en besloten.

De toegepaste leidende beginselen zijn:

Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed, vergroenen dorpsranden, herstel van kleine landschapselementen, zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen, passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet.

- P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
- P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
- P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
- P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.

Fase 1

- P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
- P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
- P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
- P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.

Fase 2

- P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.

- P43, Fig. 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
- P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
- P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.

Het plan ziet op het op vernieuwende wijze doorontwikkelen van een bestaand bedrijf, waarbij het bestaande campinggedeelte wordt beëindigd. In de regio Zuid-Limburg is een vergelijkbaar concept op deze extensieve schaal nog niet aanwezig en genereert daarmee een eigen doelgroep. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk op een goede wijze ingepast en er is sprake van een duurzame op landschapsbeleving gerichte bedrijfsvoering, waarmee er in de eindsituatie sprake is van extensief natuurlijk recreëren (22 verblijven op een terrein ter grootte van 20 ha). In het ambtelijk advies van de themagroep vrijetijdseconomie (VTE) van 4 juli 2023 is tenslotte vastgesteld dat de doorontwikkeling van het bedrijf aansluit bij de Visie VTE Zuid-Limburg 2030, Green Destination en daaruit voortvloeiende de Cittaslow filosofie.

Op grond van vorenstaande uitgangspunten toetsingen en adviezen van de betrokken adviesorganen is het plan in deze vorm en omvang passend in dit gebied.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 4:

NSW-Landgoed: Indiener stelt dat voor NSW-landgoederen specifieke regels en verplichtingen gelden; waaronder een verhouding van 1 gebouw tegen 10 hectare nieuw groen of bij bestaande bebouwing 5 hectare groen. Op onbebouwd terrein geldt daarmee een tegenprestatie van 10 hectare. Bij verbouw van b.v. een voormalig agrarisch complex tot landgoed is een tegenprestatie van 5 ha 'groen' noodzakelijk.

Het voorliggende plan voorziet in het vergroten van het bebouwingsoppervlak en de bouw van 5 Autarkische verblijven buiten het bestaande bouwvlak, het herbestemmen van de camping en transformatie van een vakantiehuisjespark.

Ondergeschikte horeca wordt zelfstandige horeca en het buitenterras evenemententuin. De nieuwe veldschuur past niet binnen de regels van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (liggen buiten bouwvlak).

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

Reactie op zienswijze 3, onderdeel 4:

Op dit moment heeft het bedrijf de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie. In de nieuwe situatie behoudt het bedrijf diezelfde bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie.

De veronderstelling van indiener, dat het bedrijf in planologisch opzicht een landgoedbestemming krijgt of wordt omgevormd naar de bestemming 'Landgoed', is onjuist. De door indiener geschetste compensatieverplichtingen bij landgoedontwikkeling van 10 hectare bij een nieuw landgoed of 5 hectare bij het (ver)bouwen van bijvoorbeeld een voormalig agrarisch complex tot een nieuw landgoed is hier niet aan de orde. Compensatie voor uitbreiding dient in onderhavig geval plaats te vinden op grond van het GKM (Gemeentelijk KwaliteitsMenu) en de daarin opgenomen module voor 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'. Naast een landschappelijke inpassing dient een kwaliteitsverbetering te worden doorgevoerd.

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.

De stelling van indiener dat ondergeschikte horeca zelfstandige horeca wordt is niet juist. Dit wordt in de planregels geborgd in artikel 5.4.1, sub 8 (specifieke gebruiksregels). Het gebruiken van gronden en bouwwerken is strijdig met het bestemmingsplan als de horeca niet ondergeschikt is aan het toegelaten gebruik voor recreatieve doeleinden. Zelfstandige horeca, los van de recreatieve doeleinden is daarmee niet toegestaan.

Vorenstaande geldt ook voor de eventtuin. Deze mag op grond van artikel 5.1, sub 4 worden gebruikt door gasten van Landgoed Moerslag en externe gasten waarbij maximaal 10 keer per jaar maximaal 50 externe gasten mogen worden ontvangen. Het gebruik van de eventtuin is daarmee begrensd tot

gebruik door gasten van Landgoed Moerslag en maximaal 10 keer per jaar mogen er 50 externe gasten worden ontvangen voor bijvoorbeeld een uitvoering/verrichting van vermaak, een borrel of een feest. De definitie van eventtuin kan verder niet los worden gezien van het bepaalde in artikel 6.1 onder d. In paragraaf 2.2 van de toelichting staat daarnaast een nadere beschrijving van de eventtuin vermeld. Zo kunnen in de eventtuin producten worden bereid uit de moestuin, maar ook bijeenkomsten, feestjes en partijen worden gehouden. Concreet vormt de eventtuin op het middenterrein een aanvulling op de aanwezige horecafunctie.

Verder is er geen sprake van een nieuwe veldschuur binnen de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie. Die veldschuur (circa 90 m²) is ter plaatse ook reeds toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Deze veldschuur wordt wel met circa 60 m² vergroot aansluitend aan de bestaande veldschuur. Deze veldschuur is passend binnen de bestemming en deze veldschuur wordt landschappelijk goed ingepast in fase 1 van het beplantingsplan.

Verder laten de regels onder artikel 4.2.1 (binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden') één veldschuur/schuilgelegenheid toe van maximaal 18 m² meter. Een dergelijke regeling was in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 ook opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Een dergelijk klein bouwwerk doet geen afbreuk aan de gebiedswaarden van het buitengebied.

Om te voldoen aan de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt aan de zuidoostzijde de parkeergelegenheid uitgebreid om daarmee te voldoen aan de parkeernormen die de gemeente hanteert. Deze parkeerplaats wordt op basis van het landschapsplan landschappelijk ingepast. Die inpassing is door de gemeentelijke kwaliteitscommissie van Eijsden-Margraten beoordeeld. Op 27 oktober 2023 heeft die commissie positief geadviseerd omtrent het planvoornemen (zie Bijlage 13 bij de toelichting), het beplantingsplan en de wijze waarop de locatie landschappelijk zal worden ingepast. Daarmee is de projectie van de uitbreiding van de parkeerplaatsen op deze locatie aanvaardbaar geacht.

Tenslotte wordt er geen kampeerterrein ingericht buiten het bestaande bestemmingsvlak voor recreatieve doeleinden. Voor zover het bestemmingsvlak, met daarbinnen bouwvlakken voor de realisatie van Natuurlofts®, wordt uitgebreid is dit voor de realisatie van 9 Natuurlofts®. Deze worden landschappelijk ingepast en gecompenseerd. Die landschappelijke inpassing en compensatie is door de gemeentelijke kwaliteitscommissie van Eijsden-Margraten beoordeeld. Op 27 oktober 2023 heeft die commissie positief geadviseerd omtrent het planvoornemen (zie Bijlage 13 bij de toelichting), het beplantingsplan en de wijze waarop de locatie landschappelijk zal worden ingepast. Daarmee is de projectie van de 9 Natuurlofts® op deze locaties aanvaardbaar geacht.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Wel is in de toelichting en in het landschapsplan verduidelijkt dat op het bedrijf op dit moment geen landgoed is.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 5:

Buitengewoon Buitengebied: Indiener haalt een aantal citaten uit het manifest Buitengewoon Buitengebied, inclusief het toelichtende document Richtinggevende Uitspraken aan. Die citaten gaan over bescherming, hergebruik en sloop bebouwing, en het principe Green Destination. Het voorliggende plan zou hier niet mee overeenkomen daar het in hoofdzaak en kwantitatieve uitbreiding/opschaling van het verblijfsrecreatieve bedrijf Moerslag 32 zou beogen.

Reactie op zienswijze 3, onderdeel 5:

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar meerdere onderdelen van het landschapsplan en naar het ambtelijk advies van 4 juli 2023 van de themagroep vrijetijdseconomie (VTE).

Algemeen - landschapsplan totaal

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- Leidend beginsel: Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap

passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet:

- Leidend beginsel: De dorpsstructuren en -silhouetten in de regio Zuid-Limburg zijn karakteristiek en uniek. Om dit te behouden is het belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpsilhouet. Ongestructureerde verspreide bebouwing wordt hiermee beperkt en wordt een bijdrage geleverd aan de logica van het landschap.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Fase 1

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- Leidend beginsel: Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet:

- Leidend beginsel: De dorpsstructuren en -silhouetten in de regio Zuid-Limburg zijn karakteristiek en uniek. Om dit te behouden is het belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpsilhouet. Ongestructureerde verspreide bebouwing wordt hiermee beperkt en er wordt een bijdrage geleverd aan de logica van het landschap.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Fase 2

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- Leidend beginsel: Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet:

- Leidend beginsel: De dorpsstructuren en -silhouetten in de regio Zuid-Limburg zijn karakteristiek en uniek. Om dit te behouden is het belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpsilhouet. Ongestructureerde verspreide bebouwing wordt hiermee beperkt en wordt een bijdrage geleverd aan de logica van het landschap.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

De themagroep Vrijtijdseconomie heeft in haar ambtelijk advies van 4 juli 2023 geconstateerd dat uit de aangeleverde stukken een gedegen en goed onderbouwde visie en bedrijfsconcept blijkt. Ook is gemotiveerd hoe de doorontwikkeling van Landgoed Moerslag beleidsmatig aansluit bij de Visie VTE Zuid-Limburg 2030, Green Destination en daaruit voortvloeiend de Cittaslow filosofie.

Op grond van vorenstaande overwegingen wordt geconstateerd, dat het plan wel degelijk aansluit bij de uitgangspunten van het Manifest buitengewoon buitengebied.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 6:

Regels: Indiener stelt dat de geciteerde bestemmingsregel *‘voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf.’* al een voorzet naar de mogelijkheid van uitbreiding in een volgende fase betreft. Indiener stelt dat in een kwetsbaar cultuurhistorisch waardevol landschap en beschermd dorpsgezicht dit ten allen tijde met een strak opgezet bestemmingsplan voorkomen dient te worden.

Indiener stelt dat om de beoogde verblijf recreatieve gebouwen ‘landschappelijk in te passen’ op diverse locaties grondverzet zal plaatsvinden. Hierdoor wordt het karakteristieke reliëf en bodemprofiel verstoord. Reliëf, met het daaraan gekoppelde bodemprofiel, is een kernkwaliteit van het 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.

Reactie op zienswijze 3, onderdeel 6:

De in de zienswijze aangehaalde regel betref de definitie van het begrip ‘onderkomens’. In de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden’ is een verboden gebruik opgenomen voor onderkomens en/of kampeermiddelen. Deze regeling is overgenomen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, incl. 1e herziening” om zodanig hetzelfde beschermingsregime voor de gronden met die bestemming te behouden. Dit is ook overgenomen voor de bestemming ‘Agrarisch met waarden met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden-natuur’ om zodoende ook in dat gebied te komen tot een verboden gebruik voor onderkomens en/of kampeermiddelen.

Voor wat betref de reactie op het onderdeel Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt verwezen naar zienswijze 3, onderdeel 1. Daarin is uitvoerig ingegaan op kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Zuid-Limburg en hoe het plan zich daartoe verhoudt.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is op één onderdeel gegrond. In het landschapsplan is nu opgenomen dat de gaten in de hagen worden aangevuld/gedicht. Voor het overige is dit deel van de zienswijze ongegrond.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 7:

Bouwhoogtes en bouwvlakken: Indiener stelt dat de bouwhoogtes van 4,7 tot zelfs 7,9 meter en bouwvlakken van 77 tot 150 m² 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.

Reactie op zienswijze 3, onderdeel 7:

Onderdeel van het plan vormt een beeldkwaliteitsplan. Dit is als bijlage 4 toegevoegd aan de planregels. De monumentencommissie heeft het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en hier op 16 november 2023 haar akkoord op gegeven (zie Bijlage 3 bij de toelichting).

Daarnaast geldt dat op grond van artikel 1.60 (peil) het peil ter plaatse van Natuurlofts® en de Autarkische gemeten wordt ten opzichte van het vloerpeil van de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond, waarbij aangesloten wordt op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan dat als Bijlage 4 bij de regels is gevoegd.

Op grond van het advies van de monumentencommissie en het borgen van het peil in de planregels wordt vastgesteld dat de bouwhoogtes en bouwvlakken niet in strijd zijn met de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht en de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 8:

Beeldkwaliteitsplan: Indiener stelt dat 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 van de entree tot de lofts indicatief. Er wordt niet aangegeven voor hoeveel personen de natuurlofts® bestemd zijn.

Reactie op zienswijze 3, onderdeel 8:

Het is correct dat de vorm en indeling van de lofts en Autarkische verblijven indicatief zijn. Dit omdat het plan gefaseerd wordt gerealiseerd en de initiatiefnemer wenst op het moment van realisatie in te spelen op de actuele behoefte, dan geldende regelgeving en te ontwikkelen duurzaamheidsaspecten en bouwtechnieken. Het beeldkwaliteitsplan dient tezamen met de bouwregels uit het bestemmingsplan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Deze werkwijze middels concrete bouwregels in het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan is gebruikelijk en geaccepteerd. De bouwmassa en bouwhoogten worden daarmee afdoende beperkt.

In de Natuurlofts® en Autarkische verblijven zijn per verblijf maximaal 5 personen aanwezig. Om dit te borgen is dit in de planregels opgenomen onder artikel 5.1.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond voor wat betreft het aantal personen dat in de Natuurlofts® en de Autarkische verblijven aanwezig mag zijn. Voor het overige is dit deel van de zienswijze ongegrond.

Inhoud zienswijze 3, onderdeel 9:

Bevoegdheden gemeenteraad: Conform artikel 18 en 19 van de regels van het bestemmingsplan nemen Burgemeester en wethouders bevoegdheden van de gemeenteraad over. Indiener stelt dat verschuiving van deze bevoegdheden niet gewenst is, omdat de gemeenteraad haar taakstellende en controlerende taak dan niet meer naar behoren uit kan voeren.

Reactie op zienswijze 3, onderdeel 9:

Binnen een bestemmingsplan worden bepaalde bevoegdheden vaak overgedragen aan het college van B&W, zoals het verlenen van binnenplanse afwijkingen en het uitoefenen van wijzigingsbevoegdheden onder gestelde voorwaarden. Dit gebeurt om verschillende redenen:

- Flexibiliteit en maatwerk: Het college krijgt de bevoegdheid om binnenplanse afwijkingen te verlenen om situaties waarin strikte naleving van het bestemmingsplan niet mogelijk of wenselijk is, toch op een passende manier te kunnen behandelen. Dit biedt flexibiliteit en

maatwerk, waardoor bijvoorbeeld kleine afwijkingen van de regels kunnen worden toegestaan zonder dat daarvoor een volledige procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan nodig is.

- Efficiëntie: Het verlenen van binnenplanse afwijkingen en het uitoefenen van wijzigingsbevoegdheden door het college kan de procedure versnellen en vereenvoudigen, omdat dit op lokaal niveau kan worden afgehandeld zonder dat het hele bestemmingsplan moet worden herzien. Hierdoor kan sneller worden gereageerd op specifieke situaties en ontwikkelingen in de gemeente.
- Democratische controle: Hoewel het college deze bevoegdheden heeft, blijft het onderworpen aan controle en toezicht van de gemeenteraad en de provincie. Dit waarborgt dat beslissingen genomen worden binnen het kader van het vastgestelde bestemmingsplan en dat er transparantie en verantwoording is over het gebruik van deze bevoegdheden.

Zoals aangegeven in de inleiding wijzigt dit bestemmingsplan niets in de bestaande binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. De bevoegdheden van het college in dit bestemmingsplan waren al opgenomen in het moederplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1e Herziening' en worden één op één overgenomen. Waardoor geen extra bevoegdheden aan het college worden overgedragen. Wel wordt vanwege de inwerkingtreding van Omgevingswet op 1 januari 2024 het volgende overwogen. De Omgevingswet bevat geen basis om een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplanplicht in een omgevingsplan op te nemen. Het instrument wijzigingsbevoegdheid komt daarin niet terug. De Omgevingswet bevat een algemene regeling voor de gemeenteraad om de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Nu het instrument wijzigingsbevoegdheid onder de Omgevingswet geen werking meer heeft worden de wijzigingsbevoegdheden uit de regels van onderhavig plan verwijderd.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Wel zijn ambtshalve, vanwege het inwerking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024, alle wijzigingsbevoegdheden, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheid voor de parkeernorm als opgenomen in artikel 18.1.2, uit de regels verwijderd.

Zienswijze 4

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 1:

Zeer grote impact op de omgeving: Indiener stelt, dat het plan zeer grote impact heeft op de omgeving, zowel landschappelijk en natuurlijk als op de leefomgeving en verkeerssituatie. Om die reden zou het plan geen doorgang moeten vinden.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 1:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt beantwoord aan de hand van een aantal onderdelen uit het landschapsplan en de toelichting bij het bestemmingsplan.

Algemeen - landschapsplan totaal

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- Leidend beginsel: Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Inpassing zal plaatsvinden middels:

Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed:

- Leidend beginsel: Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed; historische geografie, historische bouwkunst en archeologie, is mede bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied. Het gaat hierbij enerzijds om behoud van het aanwezige erfgoed, anderzijds om bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorie in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Beide dienen ervoor om verarming en nivellering van het landschap tegen te gaan.
- Invulling:
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.

Herstel van kleine landschapselementen:

- Leidend beginsel: Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreider scala aan landschappelijke belevingen.
- Invulling:
 - P42, Fig. 3F: Versterken van de Kromme Grub. 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 Kromme 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).
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
 - P45, Fig. 3K: Het natuur-voedselbos. Tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub is een natuur-voedselbos voorzien. Enerzijds draagt dit bos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Een natuur-voedselbos is 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. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag hierbij kent zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden.
 - P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.

- Fig. 46, Fig. 3M: Kruidenrijk grasland In de zone tussen de Hagenweg, het nieuwe bos (haagbeuken- en essenbos) en het natuur-voedselbos met Autarkische verblijven wordt het streefbeeldtype kruidenrijk grasland nagestreefd. Ook in de noordelijke hoogstamfruitboomgaarden is kruidenrijk grasland voorzien.
- Ook wordt ingezet op het versterken van het klimaatadaptieve karakter door realisatie van kruidenrijk grasland en het aanbrengen van meer beplanting bij de Kromme Grub, waardoor meer water vastgehouden wordt en erosie tegengegaan wordt.

Fase 1

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- **Leidend beginsel:** Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- **Invulling:**
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Inpassing zal plaatsvinden middels:

Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed:

- **Leidend beginsel:** Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed; historische geografie, historische bouwkunst en archeologie, is mede bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied. Het gaat hierbij enerzijds om behoud van het aanwezige erfgoed, anderzijds om bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorie in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Beide dienen ervoor om verarming en nivellering van het landschap tegen te gaan.
- **Invulling:**
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.

Herstel van kleine landschapselementen:

- **Leidend beginsel:** Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreider scala aan landschappelijke belevingen.
- **Invulling:**
 - P42, Fig. 3F: Versterken van de Kromme Grub. 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 Kromme 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).
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.

- P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
- P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
- P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.

Fase 2

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- **Leidend beginsel:** Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- **Invulling:**
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Inpassing zal plaatsvinden middels:

Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed:

- **Leidend beginsel:** Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed; historische geografie, historische bouwkunst en archeologie, is mede bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied. Het gaat hierbij enerzijds om behoud van het aanwezige erfgoed, anderzijds om bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorie in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Beide dienen ervoor om verarming en nivellering van het landschap tegen te gaan.
- **Invulling:**
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
 - P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.

Herstel van kleine landschapselementen:

- **Leidend beginsel:** Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreider scala aan landschappelijke belevingen.
- **Invulling:**
 - P42, Fig. 3F: Versterken van de Kromme Grub. 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 Kromme 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).
 - P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van

- kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
- P43, Fig. 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
 - P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
 - P45, Fig. 3K: Het natuur-voedselbos. Tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub is een natuur-voedselbos voorzien. Enerzijds draagt dit natuur-voedselbos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Een natuur-voedselbos is 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 landbouwmethodes eetbare productie voor de mens gerealiseerd. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag hierbij kent zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden.
 - P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.
 - Fig. 46, Fig. 3M: Kruidenrijk grasland In de zone tussen de Hagenweg, het nieuwe bos (haagbeuken- en essenbos) en het natuurlijk-voedselbos met Autarkische verblijven wordt het streefbeheertype kruidenrijk grasland nagestreefd. Ook in de noordelijke hoogstamfruitboomgaarden is kruidenrijk grasland voorzien.
 - Ook wordt ingezet op het versterken van het klimaatadaptieve karakter door realisatie van kruidenrijk grasland en het aanbrengen van meer beplanting bij de Kromme Grub, waardoor meer water vastgehouden wordt en erosie tegengegaan wordt.

Voor wat betreft de verkeerssituatie wordt verwezen naar paragraaf 6.4 van de toelichting. Door de gemeente is verkeer nogmaals getoetst naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Dit aanvullend advies is toegevoegd als bijlage 14 aan de toelichting.

De parkeerbehoefte op de locatie Moerslag 32 wordt in de toekomstige situatie in hoofdzaak bepaald door de 4 vakantiewoningen in de carréhoeve, 17 Natuurlofts, 5 autarkische verblijven en een horecagelegenheid met bijbehorend terras van circa 188 m². Daarmee worden in totaal 26 recreatieve verblijven gerealiseerd, hetgeen gepaard gaat met een minimale parkeerbehoefte van 52 parkeerplaatsen en maximaal 57,2 parkeerplaatsen.

Voor de horecafunctie is uitgegaan van het bvo van de huidige horecagelegenheid en het terras (totaal 188 m²). Gelet op de te hanteren parkeernormen voor een 'restaurant' in niet-stedelijk gebied in 'rest bebouwde kom' geldt een minimale parkeernorm van 14 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 16 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daarmee bedraagt de parkeerbehoefte minimaal 26,3 parkeerplaatsen en maximaal 30,1 parkeerplaatsen.

Verder is rekening gehouden met de extra parkeerbehoefte die de eventtuin genereert. De eventtuin wordt in hoofdzaak gebruikt door gasten van Landgoed Moerslag, maar daarnaast worden ook maximaal 10 keer per jaar maximaal 50 externe gasten ontvangen voor extra bijeenkomsten en/of feesten. Uitgaande van gemiddeld 2 personen per voertuig resulteert dit tijdens die 10 dagen in een extra behoefte van 25 parkeerplaatsen.

Omdat vanuit de bedrijfsvoering, vanwege hinder voor de recreanten, tijdens die 10 extra dagen waarop externe bijeenkomsten worden gehouden een lagere bezetting van de Natuurlofts zal zijn is uitgegaan dat dit tijdens die 10 dagen leidt tot een maximale behoefte van 50% aan extra parkeerplaatsen (afgerond dus 13 extra parkeerplaatsen).

In totaliteit komt de parkeerbehoefte daarmee op minimaal (52+ 26+13=) 91 parkeerplaatsen. En uitgaande van de gemiddelde parkeercijfers van 95 parkeerplaatsen.

Bij elke natuurloft kan één auto worden geparkeerd.

Momenteel is aan de zuid- en zuidwestzijde van de carréhoeve een bestaande parkeerplaats aanwezig. Daarop kunnen circa 60 voertuigen worden geparkeerd.

Op het nieuwe aan de zuidzijde van de locatie groen ingepast parkeerterrein kunnen minimaal 20 voertuigen worden geparkeerd en bij de natuurlofts® kunnen auto's parkeren (één per natuurloft®). In totaliteit is daarmee ruimte voor het stallen van minimaal 97 voertuigen.

Gelet op de grootte van deze parkeergelegenheden zijn deze ruimschoots voldoende groot om te kunnen voldoen aan de gemiddelde parkeerbehoefte op eigen terrein. Parkeerproblemen in het openbare gebied zullen zich dan ook niet gaan voordoen.

Het projectgebied wordt in de bestaande situatie ontsloten op de weg Moerslag. Daarmee kunnen gasten van 'Landgoed Moerslag' ook direct het terrein verlaten. De ontwikkeling ziet mede door het beëindigen van de camping (32 kampeerplaatsen) slechts op een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen.

De verkeersgeneratie van de recreatieverblijven wordt, op basis van de kencijfers in het parapluplan, geschat op $2,7 \times 26 = 70,2$ afgerond 71 verkeersbewegingen per etmaal.

De intensiteit van motorvoertuigen op de weg Moerslag bedraagt momenteel ongeveer 700 voertuigen per etmaal op basis van verkeerstellingen in 2022. Deze weg is wat betreft inrichting geschikt voor zeker 2.500 voertuigen per etmaal. De weg Moerslag is daarmee ruimschoots berekend op deze toename. Het voornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur van de weg Moerslag.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 2:

Toeristische economische activiteiten: Indiener stelt, dat beleid dan wel toepassing van beleidsregels wordt gemist vanwege het stellen van grenzen aan toerisme en recreatie. Dit om te voorkomen, dat het gebied ten prooi valt aan economische uitbuiting.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 2:

In de eerste plaats geldt als beleidskader de Omgevingsverordening Limburg. In artikel 2.4.6 is voorgeschreven, dat een ruimtelijk plan dient te voldoen aan de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2104 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 voor de regio Zuid-Limburg.

Aan de daarin opgenomen uitgangspunten wordt voldaan. Dit is nader uitgewerkt en toegelicht in paragraaf 4.2.2 van de toelichting.

Vorenstaande geldt ook voor de Visie Vrijtijdseconomie van de provincie Limburg. Die is nader toegelicht in paragraaf 4.2.3 van de toelichting.

Regionaal is de Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg 2030 van toepassing op dit project. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.3.1 van de toelichting. Het plan is in dat kader voorgelegd aan de ambtelijke themagroep vrijetijdseconomie (VTE). Deze heeft op 4 juli 2023 positief over het plan geadviseerd (zie bijlage 12 bij de toelichting).

Op gemeentelijk niveau is de Strategische Visie 2022, het gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2023, De gebiedsvisie Middenerras Bemelen-Mesch en het Manifest buitengewoon buitengebied van toepassing. Deze gemeentelijke beleidsdocumenten zijn nader toegelicht in paragraaf 4.4 van de toelichting. Aan de daarin opgenomen beleidsuitgangspunten wordt voldaan en het plan past binnen de daarin gestelde randvoorwaarden.

Ieder (nieuw) plan wordt op deze beleidsuitgangspunten getoetst; zo ook het nu voorliggende plan.

De gemeentelijke kwaliteitscommissie van Eijsden-Margraten heeft op 27 oktober 2023 positief geadviseerd omtrent het planvoornemen (zie Bijlage 13 bij de toelichting), het beplantingsplan en de wijze waarop de locatie landschappelijk zal worden ingepast.

De monumentencommissie heeft het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en hier op 16 november 2023 haar akkoord op gegeven (zie Bijlage 3 bij de toelichting).

Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Daarbij wordt opgemerkt dat de 5 te realiseren Autarkische verblijven volledig buiten de contour van het beschermd dorpsgezicht liggen en 6 Natuurlofts® deels buiten het beschermd dorpsgebied komen te liggen.

De hierbij gerespecteerde kernkwaliteiten en toegepaste leidende beginselen zijn:

Gerespecteerde kernkwaliteiten: reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed en het contrast tussen open en besloten.

De toegepaste leidende beginselen zijn:

Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed, vergroenen dorpsranden, herstel van kleine landschapselementen, zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen, passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet.

- P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
- P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
- P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
- P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.

Fase 1

- P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
- P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
- P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
- P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.

Fase 2

- P43, Fig 3G. Inspiratie op basis van de verkaveling van de periode 1870. Op de kaart van 1870 is een kleinschaligere verkaveling te zien dan die in de huidige situatie. Deze periode heeft gediend als inspiratie voor de voorgestelde schaalverkleining en het aanbrengen van kleine landschapselementen als hagen en hoogstamfruitbomen. Hierdoor wordt het (te grootschalige) agrarische cultuurlandschap versterkt en verfraaid.
- P43, Fig 3H. Nieuwe hagen. Nieuwe hagen zorgen voor een schaalverkleining, een inpassing van de voorgenomen bebouwing en een versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bovendien gaan deze hagen ook functioneren als geleidingsroutes voor dieren.
- P44, Fig. 3I. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden. Nieuwe hoogstamfruitboomgaarden aan de rand van het plangebied.
- P45, Fig. 3L: Extra bosschages. De extra bosschages langs de Hagenweg zorgen voor een extra inpassing van de Natuurlofts®. Daarbij dragen ze ook bij aan de schaalverkleining en de versterking van het agrarische cultuurlandschap. Bosschages functioneren ook als geleidingsroute voor dieren.

Het plan ziet op het op vernieuwende wijze doorontwikkelen van een bestaand bedrijf, waarbij het bestaande campinggedeelte wordt beëindigd. In de regio Zuid-Limburg is een vergelijkbaar concept op deze extensieve schaal nog niet aanwezig en genereert daarmee een eigen doelgroep. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk op een goede wijze ingepast en er is sprake van een duurzame op landschapsbeleving gerichte bedrijfsvoering, waarmee er in de eindsituatie sprake is van extensief natuurlijk recreëren (22 verblijven op een terrein ter grootte van 20 ha). In het ambtelijk advies van de themagroep vrijetijdseconomie (VTE) van 4 juli 2023 is tenslotte vastgesteld dat de doorontwikkeling

van het bedrijf aansluit bij de Visie VTE Zuid-Limburg 2030, Green Destination en daaruit voortvloeiende de Cittaslow filosofie.

Op grond van vorenstaande uitgangspunten toetsingen en adviezen van de betrokken adviesorganen is het plan in deze vorm en omvang passend in dit gebied.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 3:

Evenementen, nieuwe vakantiehuisjes en bouwvlakken: Indiener verzoekt de gemeente haar goedkeuring te onthouden aan de evenementen en de nieuwe vakantiehuisjes en de toestemming voor het scheppen van nieuwe bouwvlakken. Dit zijn in de ogen van indiener zeer schadelijke activiteiten.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 3:

Op dit moment heeft het bedrijf de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie. In de nieuwe situatie behoudt het bedrijf diezelfde bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie. Een gebruik voor recreatieve doeleinden beschouwt de gemeente in dit gebied niet als een schadelijke activiteit. Het beleid is gericht op versterking van recreatieve activiteiten (zie ook de beantwoording van onderdeel 2 van de zienswijze van indiener).

De eventtuin mag op grond van artikel 5.1, sub 4 worden gebruikt door gasten van Landgoed Moerslag en externe gasten waarbij maximaal 10 keer per jaar maximaal 50 externe gasten mogen worden ontvangen. Het gebruik van de eventtuin is daarmee begrensd tot gebruik door gasten van Landgoed Moerslag en maximaal 10 keer per jaar mogen er 50 externe gasten worden ontvangen voor bijvoorbeeld een uitvoering/verrichting van vermaak, een borrel of een feest. Het gebruik van de eventtuin is daarmee ondergeschikt aan de recreatieve activiteiten ter plaatse.

Voor zover het bestemmingsvlak, met daarbinnen bouwvlakken voor de realisatie van Natuurlofts®, wordt uitgebreid is dit voor de realisatie van 9 Natuurlofts®. Deze worden landschappelijk ingepast en gecompenseerd. Die landschappelijke inpassing en compensatie is door de gemeentelijke kwaliteitscommissie van Eijsden-Margraten beoordeeld. Op 27 oktober 2023 heeft die commissie positief geadviseerd omtrent het planvoornemen (zie Bijlage 13 bij de toelichting), het beplantingsplan en de wijze waarop de locatie landschappelijk zal worden ingepast.

Het op basis van de zienswijzen en in verband met de doorgevoerde gefaseerde uitvoering ambtshalve gewijzigde landschapsplan (d.d.18 november 2024) is nogmaals voorgelegd aan de gemeentelijke kwaliteitscommissie van Eijsden-Margraten. Op 29 november 2024 heeft die commissie positief geadviseerd omtrent dat gewijzigde inpassingsplan (zie Bijlage 15 bij de toelichting). Daarmee is de projectie van de 9 Natuurlofts® deels buiten het huidige bestemmingsvlak voor recreatieve doeleinden, op deze locaties aanvaardbaar geacht.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 4:

Bouwvlakken en kampeermogelijkheden buiten het huidige kampeergebied: Indiener vraagt geen bouwsels of bouwvlakken toe te staan buiten het huidige kampeergebied en ook geen kampeermogelijkheden.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 4:

Op dit moment heeft het bedrijf de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie. In de nieuwe situatie behoudt het bedrijf diezelfde bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie.

De regels onder artikel 4.2.1 (Agrarisch met waarden) laten één veldschuur/schuilgelegenheid toe van maximaal 18 m2 meter. Een dergelijke regeling was in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 ook opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Een dergelijk klein bouwwerk doet geen afbreuk aan de gebiedswaarden van het buitengebied.

Ook laat het plan niet toe dat er een kampeerterein wordt ingericht buiten het bestaande bestemmingsvlak voor recreatieve doeleinden. Voor zover het bestemmingsvlak, met daarbinnen bouwvlakken voor de realisatie van Natuurlofts®, wordt uitgebreid is dit voor de realisatie van 9 Natuurlofts®. Deze worden landschappelijk ingepast en gecompenseerd. Die landschappelijke inpassing en compensatie is door de gemeentelijke kwaliteitscommissie van Eijsden-Margraten beoordeeld. Op 27 oktober 2023 en op 29 november 2024 heeft die commissie positief geadviseerd

omtrent het planvoornemen (zie Bijlage 13 en bijlage 15 bij de toelichting), het beplantingsplan en de wijze waarop de locatie landschappelijk zal worden ingepast. Daarmee is de projectie van de 9 Natuurlofts® op deze locaties aanvaardbaar geacht.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 5:

Open gebied met hoge natuurwaarden: Indiener wijst de gemeente erop, dat ze haar natuurwaarden serieus dient te beschermen. In dit nog redelijk open gebied met hoge natuurwaarden dient men zeer terughoudend te zijn met het toelaten van schadelijke ontwikkelingen.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 5:

Uit het Verkennend natuurwaardenonderzoek voor NSW-Landgoed Moerslag, uitgevoerd door Bureau Verbeek d.d. 23 maart 2023 volgt het volgende.

Aan de hand van de resultaten van het veldbezoek en de gegevens uit de geraadpleegde literatuur is een aantal conclusies getrokken aangaande het voorkomen van beschermde flora en fauna in het onderzoeksgebied.

1. Tijdens het veldbezoek zijn in het onderzoeksgebied geen uitzonderlijke natuurwaarden aangetroffen. Landschappelijk gezien vormen de beboste Kromme Grub en de door heggen omgeven hoogstamboomgaarden rond de voormalige boerenhoeve waardevolle elementen.
2. Ten aanzien van wettelijk beschermde flora en fauna moet in het onderzoeksgebied worden gerekend met de aanwezigheid van Das, Eekhoorn en diverse broedvogelsoorten (waaronder *mogelijk* soorten met jaarrond beschermde nesten - Boerenwaluw, Bosuil, Huismus, Huiswaluw, Kerkuil, Steenuil). Daarnaast kan de aanwezigheid in het onderzoeksgebied van Grote leeuwenklauw, Bosvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, een of enkele andere vleermuissoorten, Grote bosmuis, Steemarter, Hazelworm en Vliegend hert niet met zekerheid worden uitgesloten.
3. Wettelijk beschermde soorten mossen, amfibieën, vissen, dagvlinders en libellen komen in het onderzoeksgebied niet voor.

Op basis van de conclusies uit hoofdstuk 3 van het verkennend natuurwaardenonderzoek kan worden gesteld, dat bij de voorgenomen ingreep slechts rekening gehouden dient te worden met de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten uit de soortgroepen vaatplanten, zoogdieren, broedvogels en reptielen.

Het onderzoeksgebied maakt een centraal onderdeel uit 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 zoals opgenomen in het landschapsplan ontstaat meer diversiteit in voedselaanbod in de nabijheid van de hoofdburcht, wat gunstig is voor de dassenclan. De grote akker bij de hoofdburcht dient daarbij niet geheel verbod te worden; een afwisseling van bosvlakken en semi-open corridors met gras en mantel- en zoomvegetaties heeft de voorkeur om zo bij te dragen aan een divers voedselaanbod. Vanwege de ligging van een bijburcht middenin en burchtlocaties direct langs de rand van de akker dient bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming (thans opgegaan in de Omgevingswet) in acht te worden genomen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 6:

Veldwegen en toegang tot wandelpad: Indiener verzoekt de gemeente de veldwegen en de toegang tot het wandelpad niet toe te voegen aan het landgoed.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 6:

De veldweg en het wandelpad in de Kromme Grub blijven openbaar.

Wel wordt de openbare veldweg gebruikt voor de ontsluiting van de Autarkische verblijven met langzaam verkeer (voetgangers). Het parkeren voor de Autarkische vindt plaats op de parkeerplaats bij de hoeve en niet bij de Autarkische verblijven zelf.

Voor zover indiener veronderstelt dat het bedrijf in planologisch opzicht een landgoed wordt is dat onjuist. Middels uitvoering van fase 2 van onderhavig plan ontstaat voor initiatiefnemer wel de mogelijkheid om in fiscaal opzicht een NSW-landgoedstatus aan te vragen; hetgeen bij de overdracht van het bedrijf fiscale voordelen kan hebben.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Wel is in de toelichting en in het landschapsplan verduidelijkt dat op het bedrijf op dit moment geen landgoed is.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 7:

Manifest Buitengewoon Buitengebied: Indiener is van mening dat het Manifest Buitengewoon Buitengebied met voeten wordt getreden.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 7:

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar meerdere onderdelen van het landschapsplan en naar het ambtelijk advies van 4 juli 2023 van de themagroep vrijetijdseconomie (VTE).

Algemeen - landschapsplan totaal

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- **Leidend beginsel:** Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- **Invulling:**
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet:

- **Leidend beginsel:** De dorpsstructuren en -silhouetten in de regio Zuid-Limburg zijn karakteristiek en uniek. Om dit te behouden is het belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpsilhouet. Ongestructureerde verspreide bebouwing wordt hiermee beperkt en wordt een bijdrage geleverd aan de logica van het landschap.
- **Invulling:**
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Fase 1

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- **Leidend beginsel:** Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- **Invulling:**

- Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet:

- Leidend beginsel: De dorpsstructuren en -silhouetten in de regio Zuid-Limburg zijn karakteristiek en uniek. Om dit te behouden is het belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpsilhouet. Ongestructureerde verspreide bebouwing wordt hiermee beperkt en wordt een bijdrage geleverd aan de logica van het landschap.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Natuurlofts® en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Fase 2

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen:

- Leidend beginsel: Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateau's is het wenselijk terughoudend om te springen met verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet:

- Leidend beginsel: De dorpsstructuren en -silhouetten in de regio Zuid-Limburg zijn karakteristiek en uniek. Om dit te behouden is het belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpsilhouet. Ongestructureerde verspreide bebouwing wordt hiermee beperkt en wordt een bijdrage geleverd aan de logica van het landschap.
- Invulling:
 - Door een zorgvuldige structurering van de bebouwing, de juiste korrelgrootte van de Autarkische verblijven en het toepassen van een bij het landschap passend kleurenpalet (door Jo Janssen architecten), in combinatie met het respecteren van de kernkwaliteiten en het toepassen van de leidende beginselen is er ons inziens sprake van het zorgvuldig omgaan met bebouwing in kwetsbare delen.

De themagroep Vrijetijdseconomie heeft in haar ambtelijk advies van 4 juli 2023 geconstateerd dat uit de aangeleverde stukken een gedegen en goed onderbouwde visie en bedrijfsconcept blijkt. Ook is gemotiveerd hoe de doorontwikkeling van Landgoed Moerslag beleidsmatig aansluit bij de Visie VTE Zuid-Limburg 2030, Green Destination en daaruit voortvloeiend de Cittaslow filosofie.

Op grond van vorenstaande overwegingen wordt geconstateerd, dat het plan wel degelijk aansluit bij de uitgangspunten van het Manifest buitengewoon buitengebied.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 8:

Duidelijke definities begrippen: Indiener vindt dat een duidelijke beschrijving in de regels nodig is om onduidelijke situaties te voorkomen en later geen juridisch gevecht hierover te hoeven aangaan.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 8:

Een begrip dat voldoende duidelijk is in het normale spraakgebruik, hoeft niet nader te worden gedefinieerd. Het uitgangspunt is dus dat als de definitie van een begrip in het normale spraakgebruik niet voldoende duidelijk is, een nadere definitie voor het begrip in het bestemmingsplan wordt opgenomen. In artikel 1 van de planregels zijn alle begrippen opgenomen die een nadere definitie behoeven.

Op grond van de ingediende zienswijzen worden wel de volgende begrippen aan het plan toegevoegd: 'extensief recreatief medegebruik', 'kampeermiddel', 'natuur' en 'natuur-voedselbos'.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. de begrippen 'extensief recreatief medegebruik', 'kampeermiddel', 'natuur' en 'natuur-voedselbos' zijn aan de planregels toegevoegd.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 9:

Afvalwater: Indiener vraagt zich af waar het afvalwater van de Autarkische verblijven naar toe gaat, aangezien de Autarkische verblijven volgens de definitie zelfvoorzienend zijn in afvalwater.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 9:

In paragraaf 6.5.3 van de toelichting staat vermeld dat het afvalwater van de Autarkische verblijven zal worden opgevangen en worden gezuiverd in een septictank. Het gezuiverde water wordt geloosd (uitgevoerd) in een rietveld voor verdamping en/of infiltratie.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 10:

Definitie eventtuin: Indiener stelt dat een duidelijke beschrijving van de eventtuin ontbreekt. De opgenomen definitie voor "eventtuin" is: "een begrensd 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" (artikel 1.41 van de planregels). Indiener vraagt zich af wat onder gebeurtenis, manifestatie, uitvoering/verrichting van vermaak, besloten borrels of feesten valt. Indiener stelt dat in feite alle evenementen hieronder vallen. Indiener geeft aan dat deze activiteiten zo dicht bij Natura 2000-gebieden onwenselijk zijn, gelet op mogelijke hinder van lawaai, licht en drukte op de nabije natuur.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 10:

Naast de definitie van "eventtuin" in artikel 1.41 van de planregels, voorziet artikel 5.1 onder d in voorwaarden waaraan de eventtuin moet voldoen. Zo stelt deze bepaling dat de eventtuin mag worden gebruikt door gasten van Landgoed Moerslag en externe gasten waarbij maximaal 10 keer per jaar maximaal 50 externe gasten mogen worden ontvangen. Hiermee zijn de activiteiten in de eventtuin concreet afgebakend naar omvang en aantal. De definitie kan niet los worden gezien van het bepaalde in artikel 6.1 onder d. In paragraaf 2.2 van de toelichting staat daarnaast een nadere beschrijving van de eventtuin vermeld. Zo kunnen in de eventtuin producten worden bereid uit de moestuin, maar ook bijeenkomsten, feestjes en partijen worden gehouden. Concreet vormt de eventtuin op het middenterrein een aanvulling op de aanwezige horecafunctie. Gelet op bovenstaande, leidt de eventtuin niet tot nadelige gevolgen voor de aanwezige Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied ligt daarbij op een afstand van circa 470 meter van de eventtuin en tussen dat Natura-2000 gebied en de eventtuin liggen de al bestaande Natuurlofts®. Tussen het bedrijf Landgoed Moerslag en het Natura-2000 gebied ligt verder nog bestaande bebouwing van het gehucht Moerslag en Camping de Bosrand. Vanuit het bedrijf Landgoed Moerslag zal er daarom geen sprake zijn van noemenswaardig lawaai- licht en drukte welke negatieve gevolgen heeft op dat Natura-2000 gebied.

Uit de stikstofberekening voor de gebruiksfase (bijlage 10 bij de toelichting) volgt verder dat er geen toename is van stikstofdepositie op dit Natura-2000 gebied.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 11:

Greenwash-gehalte natuurlofts®: Indiener stelt dat met de definitie van de natuurlofts® in artikel 1.53 van de planregels sprake is van het promoten van vakantiewoningen met een zeer hoog “greenwash-gehalte” en vindt dit ongewenst.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 11:

De definitie voor natuurlofts® staat in het vast te stellen plan onder artikel 1.56.

Greenwashing (of “groenwassen”) is het zich groener of maatschappelijk verantwoordelijker voordoen dan een bedrijf of organisatie daadwerkelijk is. Er is geen sprake van greenwashing voor de natuurlofts®. Landgoed Moerslag gaat zich richten op doelgroepen in het hogere segment waarbij de termen beleving, genieten en het bieden van een toegevoegde waarde centraal staat. De ligging van onderhavige locatie biedt in dat verband voldoende mogelijkheden om in de groenrijke omgeving te verblijven, te wandelen en te fietsen. De natuurlofts® richten zich specifiek op de Limburgse heuvels, respect voor de natuur, luxe en comfort en milieuvriendelijk overnachten.

Het plan ziet op het op vernieuwende wijze doorontwikkelen van een bestaand bedrijf, waarbij het bestaande campinggedeelte wordt beëindigd. In de regio Zuid-Limburg is een vergelijkbaar concept op deze extensieve schaal nog niet aanwezig en genereert daarmee een eigen doelgroep. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk op een goede wijze ingepast en er is sprake van een duurzame op landschapsbeleving gerichte bedrijfsvoering, waarmee er in de eindsituatie sprake is van extensief natuurlijk recreëren (22 verblijven op een terrein ter grootte van 20 ha). In het ambtelijk advies van de themagroep vrijetijdseconomie (VTE) van 4 juli 2023 is tenslotte vastgesteld dat de doorontwikkeling van het bedrijf aansluit bij de Visie VTE Zuid-Limburg 2030, Green Destination en daaruit voortvloeiende de Cittaslow filosofie. Hiermee is wel degelijk sprake van een kwalitatief hoogwaardig concept waarbij beleving van de omliggende natuur en omgeving centraal staat. Er is derhalve dan ook geen sprake van greenwashing.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 12:

Definitie onderkomens: Indiener stelt dat het opnemen van deze definitie een voorzet is naar uitbreiding in de volgende fase. Ook is met deze definitie veel mogelijk ter plaatse volgens indiener.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 12:

De definitie voor natuurlofts® staat in het vast te stellen plan onder artikel 1.61.

De definitie van onderkomens uit artikel 1.61 van de planregels is: “voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf”. Deze definitie ziet op verplaatsbare, seizoensgebonden kampeermiddelen. Hoewel deze definitie in het plan is opgenomen en is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan, mogen deze op grond van de planregels niet worden geplaatst. Het bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van het aantal natuurlofts® met 12 stuks en het gefaseerd beëindigen van de bestaande camping. Er is in het nieuwe bestemmingsplan dus geen ruimte meer voor “onderkomens”.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 13:

Definitie peil: Indiener stelt dat met de definitie van “peil” wordt gerommeld met de hoogtebepalingen. Daarnaast stelt indiener de vraag of op hellingen steiler dan 8% überhaupt mag worden gebouwd.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 13:

De nadere specificatie in de definitie van “peil” is toegevoegd ter praktische uitvoering van het bestemmingsplan. Dit heeft te maken met de “standaarddefinitie” van peil die in de eerste twee punten van de definitie wordt gegeven. Gezien de ligging van de natuurlofts®, is deze nadere aanduiding noodzakelijk, zodat het peil gelijk is gesteld met het vloerpeil van de natuurlofts®. Daarnaast zegt deze definitie niets over de wenselijkheid om op steile hellingen te bouwen.

Conclusie:
Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 14:

Definitie recreatiewoning: Indiener leidt uit de definitie van “recreatiewoning” af dat ter plaatse geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, maar van een complex met recreatiewoningen en evenementen, dat uiteindelijk uitgroeit naar een vakantiepark. Dit is volgens indiener onwenselijk.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 14:

Gelet op de bestemmingen die worden vastgesteld in dit bestemmingsplan is inderdaad geen sprake meer van een in hoofdzaak agrarisch bedrijf. Zo is er geen bestemming “Agrarisch – Bedrijf” opgenomen in het bestemmingsplan, maar wel de bestemmingen “Recreatie – Verblijfsrecreatie”, en “Agrarisch met waarden”. Dat deze conclusie zou zijn af te leiden uit de definitie van “recreatiewoning” wordt niet gevolgd, want hiervoor moet worden gekeken naar het gehele plan en toelichting welke onderdelen met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een vakantiepark, maar in het realiseren van natuurlofts® en Autarkische verblijven, die op een natuurinclusieve wijze verblijfsrecreatie mogelijk maken.

Conclusie:
Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 15:

Definitie spuitvrije zone: Indiener vindt het vreemd dat deze definitie is opgenomen, omdat volgens indiener op de gronden “Agrarisch met waarden” niet zou mogen worden gespoten, omdat deze gronden liggen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 15:

Deze stelling van indiener is onjuist. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een beschermingsgebied uit de Omgevingsverordening Limburg. Dit beschermingsgebied bevindt zich nagenoeg overal in het buitengebied in Zuid-Limburg (met uitzondering van de stedelijke gebieden en landelijke kernen). Op nagenoeg alle agrarische grond in Zuid-Limburg is dit beschermingsgebied dus van toepassing. Deze beschermingszone verbiedt het gebruik van driftveroorzakende gewasbeschermingsmiddelen niet. Op een agrarische bestemming – zoals de bestemming “Agrarisch met waarden” – in een bestemmingsplan mogen ter plaatse driftveroorzakende gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Het opnemen van een spuitvrije zone is dus een ruimtelijke voorwaarde om aan dit initiatief mee te kunnen werken.

Conclusie:
Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 16:

Definitie voedselbos: Indiener ziet, naar aanleiding van de definitie voor “voedselbos” uit artikel 1.72 van de planregels, een voedselbos als een productiebos. Volgens indiener zou dit daarom niet onder de bestemming “Natuur” moeten vallen.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 16:

Het plan voorziet op deze plaats niet in een regulier voedselbos (gericht op eetbare productie). Het is juist dat het begrip voedselbos, zoals dat in het ontwerpplan is opgenomen wel ziet op een op duurzame landbouwmethoden gericht productiebos (gericht op eetbare productie voor de mens). Om die reden is het begrip voedselbos uit de begrippen verwijderd en is een nieuw begrip ‘natuur-voedselbos’ opgenomen. Dat begrip luidt:
natuur-voedselbos: een natuur-voedselbos is 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.
Door ter plaatse van het voedselbos te kiezen voor de realisatie van een natuur-voedselbos, wordt agrarisch gebruik van de gronden hier uitgesloten. Hierdoor zal het enkel mogelijk zijn om binnen de aanduiding “voedselbos” een op natuurlijke wijze ingepast voedselbos te realiseren.

Dit natuur-voedselbos is aan de zuidwestzijde van de Kromme Grub voorzien. Zie rapport landschapsplan pagina 45, fig. 3K.

Dit natuur-voedselbos komt tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub. Enerzijds draagt dit bos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Een natuur-voedselbos is 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. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag hierbij kent zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden. Gezien vanuit het perspectief van de Autarkische verblijven werkt het natuur-voedselbos als een vitrage; vanuit de verblijven is er een fraai zicht op de omgeving en andersom worden de gebouwen uit het zicht ontnomen vanaf de Hagenweg en is er - samen met de hierna genoemde extra bosschages - sprake van een optimale inpassing. Door soorten met doorns toe te passen vormt het ook een barrière tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub.

Fase 2

Aan de zuidwestzijde is een natuur-voedselbos voorzien. Zie rapport landschapsplan pagina 45, fig. 3K. Dit natuur-voedselbos komt tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub. Enerzijds draagt dit bos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Een natuur-voedselbos is 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. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag hierbij kent zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden. Gezien vanuit het perspectief van de Autarkische verblijven werkt het natuur-voedselbos als een vitrage; vanuit de verblijven is er een fraai zicht op de omgeving en andersom worden de gebouwen uit het zicht ontnomen vanaf de Hagenweg en is er - samen met de hierna genoemde extra bosschages - sprake van een optimale inpassing. Door soorten met doorns toe te passen vormt het ook een barrière tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond voor zover het betreft de realisatie van een regulier voedselbos. In het vast te stellen plan wordt nu uitgegaan van een natuur-voedselbos. Hiertoe is het begrip natuur-voedselbos (1.57) toegevoegd aan de regels, zijn de regels daarop aangepast (artikel 4.5.2, sub c; evenals het landschapsplan en de toelichting).

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 17:

Veldschuren / schuilgelegenheden voor vee: Indiener vindt dat niet mag worden afgeweken van de maximale oppervlakte voor een schuilgelegenheid uit het voorgaande bestemmingsplan van 12 m². In het nieuwe bestemmingsplan is deze maximale oppervlakte 18 m².

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 17:

De gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten heeft in 2012 de "Beleidsnotitie Veldschuren/schuilgelegenheden 2012" vastgesteld. Daarin worden de voorwaarden voor het oprichten van een schuilgelegenheid verruimd. Deze verruimde voorwaarden worden standaard opgenomen in alle bestemmingsplanherzieningen, zo ook in dit bestemmingsplan. Een schuilgelegenheid mag volgens de Beleidsnotitie maximaal 18 m² bedragen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 18:

Voedselbos binnen de bestemming "Natuur": Indiener stelt dat voor "Natuur" de juiste bestemmingen moeten worden gehanteerd. Een voedselbos is volgens indiener geen "Natuur", maar een productiebos om voedsel te verbouwen en valt dus onder de bestemming "Agrarisch met waarden". Daarnaast wordt gerefereerd naar een stortplaats op kadastrummer 178 waar nu een bestemming

“Natuur” komt. Indiener vraagt zich af of er onderzoek dient plaats te vinden naar de vervuiling door de stortplaats waarbij gekeken wordt wat er is toegestaan.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 18:

Bij het vastleggen van de bestemmingen in het bestemmingsplan is van belang welke functie de gronden in hoofdzaak krijgen toebedeeld. Ter plaatse van het voedselbos zal de grond in hoofdzaak als agrarische grond in gebruik zijn of natuurgrond zijn, waarbij met een aanduiding tevens een natuur-voedselbos is toegestaan. Als die grond eenmaal in gebruik is genomen voor natuur dan mag er geen regulier agrarisch gebruik meer plaatsvinden.

Het natuur-voedselbos is voorzien aan de zuidwestzijde. Zie rapport landschapsplan pagina 45, fig. 3K. Dit natuur-voedselbos komt te liggen tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub. Enerzijds draagt dit bos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Het betreft hier een natuur voedselbos. Een natuur-voedselbos is 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 landbouwmethodes eetbare productie voor de mens gerealiseerd. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag hierbij kent zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden. Gezien vanuit het perspectief van de Autarkische verblijven werkt het natuur-voedselbos als een vitrage; vanuit de verblijven is er een fraai zicht op de omgeving en andersom worden de gebouwen uit het zicht ontnomen vanaf de Hagenweg en is er - samen met de hierna genoemde extra bosschages - sprake van een optimale inpassing. Door soorten met doorns toe te passen vormt het ook een barrière tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub.

In het voorliggend landschapsplan is het natuur-voedselbos gericht op de productie van vruchten ten behoeve van (kleine) zoogdieren. De biodiversiteit van een natuurlijk bossysteem is hoog. Zo ook de productiviteit: dat komt door de verschillende lagen die precies op elkaar afgestemd zijn. Anders dan in de landbouw wordt er in een voedselbos niet met een enkele laag - de akker - gewerkt maar ook met de lagen daarboven. Een goed ontworpen voedselbos houdt zichzelf in stand en biedt voedsel en onderdak aan vele soorten organismen, groot en klein. Ook soorten die bijvoorbeeld bestuivende insecten of plaag bestrijdende vogels aantrekken krijgen hun plek.

Fase 2

Aan de zuidwestzijde is een natuur-voedselbos voorzien. Zie rapport landschapsplan pagina 45, fig. 3K. Dit natuurvoedselbos komt tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub. Enerzijds draagt dit bos bij aan een goede inpassing van de Autarkische verblijven. Anderzijds gaat dit bos functioneren als een verlenging van de voorziene mantelvegetatie. Het betreft hier een natuur-voedselbos. Een natuur-voedselbos is 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 landbouwmethodes eetbare productie voor de mens gerealiseerd. Het is een bos dat is opgebouwd volgens de gelaagdheid van een bos met mantel-zoom vegetatie. Elke laag hierbij kent zijn eigen functie. Bijzonder bij dit bos is dat - in tegenstelling tot reguliere voedselbossen in Nederland - alleen maar inheemse soorten toegepast zullen worden. Gezien vanuit het perspectief van de Autarkische verblijven werkt het natuur-voedselbos als een vitrage; vanuit de verblijven is er een fraai zicht op de omgeving en andersom worden de gebouwen uit het zicht ontnomen vanaf de Hagenweg en is er - samen met de hierna genoemde extra bosschages - sprake van een optimale inpassing. Door soorten met doorns toe te passen vormt het ook een barrière tussen de Autarkische verblijven en de Kromme Grub.

In het voorliggend landschapsplan is het natuur-voedselbos gericht op de productie van vruchten ten behoeve van (kleine) zoogdieren. De biodiversiteit van een natuurlijk bossysteem is hoog. Zo ook de productiviteit: dat komt door de verschillende lagen die precies op elkaar afgestemd zijn. Anders dan in de landbouw wordt er in een voedselbos niet met een enkele laag - de akker - gewerkt maar ook met de lagen daarboven. Een goed ontworpen voedselbos houdt zichzelf in stand en biedt voedsel en onderdak aan vele soorten organismen, groot en klein. Ook soorten die bijvoorbeeld bestuivende insecten of plaag bestrijdende vogels aantrekken krijgen hun plek.

Het is tenslotte onduidelijk welk perceel wordt bedoeld met kadastrummer 178, aangezien geen gemeente of sectienummer zijn vermeld.

Bekend is dat ter plaatse van de kadastrale percelen Margraten, sectie R nrs. 427, 480 en 486 (allen gedeeltelijk) direct aan de oostzijde van de Kromme Grub een voormalige stortplaats ligt welke medio

jaren 80 is gesloten. De door indiener bedoelde gedeelten van die betreffende percelen hebben in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden-natuur'. Op de delen van de percelen waar die voormalige stortplaats ligt vinden geen verblijfsactiviteiten plaats. Op die plaats kan wel natuur worden aangelegd in fase 2 van het plan.

De afstand van de recreatieve bestemming tot die voormalige stortplaats bedraagt minimaal circa 70 meter.

Voor het graven ter plaatse van deze voormalige stortplaats geldt het aanlegvergunningstelsel zoals opgenomen in de planregels (artikel 4.5.6).

Daarnaast gelden sinds 1 januari 2024 de algemene regels uit de Omgevingswet welke bij het verzetten van meer dan 25 m3 grond voorschrijven dat er voorafgaand aan die werkzaamheden bodemonderzoek dient te worden verricht.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond voor zover het betreft de realisatie van een regulier voedselbos. In het vast te stellen plan wordt nu uitgegaan van een natuur-voedselbos. Hiertoe is het begrip natuur-voedselbos (1.57) toegevoegd aan de regels, zijn de regels daarop aangepast (artikel 4.5.2, sub c; evenals het landschapsplan en de toelichting.

Vanwege de ambtshalve wijzigingen in het plan is de bestemming 'Natuur' vervallen en is de realisatie van het natuur-voedselbos verbonden aan de gefaseerde uitvoering van het plan (fase 2) binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' (artikel 4.5).

Voor het overige is dit deel van de zienswijze ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 19:

Bouwmogelijkheden aangeduide locatie in zienswijze: Indiener vraagt of ter plaatse van de aangeduide locatie op afbeelding 5 in de zienswijze (zuidoostzijde van de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie") ook natuurlofts® worden gebouwd en zo nee, wat dan wel.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 19:

Artikel 5.2.1 onder 1 van de planregels stelt dat gebouwen enkel in een bouwvlak mogen worden gebouwd. Nu op de aangeduide locatie geen bouwvlak aanwezig is, is het niet toegestaan om ter plaatse gebouwen te bouwen. Voor een beschrijving van het gebruik dat ter plaatse wel is toegestaan, wordt verwezen naar artikel 5 bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie) van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 20:

Bouwmogelijkheden bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie (natuurlofts® en zwembad): Indiener is van mening dat de natuurlofts® en Autarkische verblijven bij de recreatiewoningen moeten worden opgeteld. Daarnaast stelt indiener de vraag of het zwembad geschikt gemaakt wordt voor gasten, of de afmetingen veranderen, of het overdekt wordt en wat de grootte van het bouwvlak van het zwembad is.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 20:

De natuurlofts® en Autarkische verblijven hebben ruimtelijk een andere uitstraling dan een reguliere vakantiewoning en kennen vandaar ook een eigen definitie in het plan. Deze verblijven moeten dus niet worden opgeteld bij de vakantiewoningen. Voor zowel de natuurlofts® als de Autarkische verblijven is een maximum aantal opgenomen in de regels en op de verbeelding. Er mogen dus niet meer natuurlofts® of Autarkische verblijven worden opgericht dan vermeld in de maatvoeringen. De aanduiding "zwembad" ligt niet ter plaatse van het privézwembad, maar te midden van de natuurlofts®. Dit buitenzwembad is bedoeld voor gasten en wordt niet overdekt. De afmetingen van de aanduiding zijn (digitaal) af te lezen op de verbeelding. De maximale afmeting binnen het vlak bedraagt circa 200 m2 (circa 12 x 17m). Er ligt ter plaatse van de aanduiding voor het zwembad geen bouwvlak. Dat zwembad mag dus niet worden overdekt, want dan is sprake van een gebouw en gebouwen mogen op grond van de planregels uitsluitend in een bouwvlak worden opgericht.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 21:

Indeling, vorm en grootte natuurlofts®: Indiener constateert dat nog geen definitieve indeling, vorm en grootte van de natuurlofts® bekend zijn. De grootte van de bouwvlakken zouden niet worden aangegeven in de regels.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 21:

Er is inderdaad nog geen definitieve indeling bekend voor de natuurlofts®. Dit is ook niet relevant voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De hoogte en oppervlakte van de natuurlofts® zijn dit wel en dit is daarom ook vastgelegd in dit bestemmingsplan. Bouwvlakken worden weergegeven op de verbeelding. In de regels wordt vervolgens gerefereerd aan de bouwvlakken. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken dus meetbaar. Het is hierdoor niet nodig de grootte van de bouwvlakken in de regels worden vermeld. De grootte van de bouwvlakken liggen juridisch vast omdat deze zijn weergegeven op de verbeelding. De leesbaarheid van de regels zou worden geschaad als voor ieder aanwezig bouwvlak apart de afmetingen in de regels zouden moeten worden vermeld, terwijl deze afmetingen eenvoudig (digitaal) zijn te meten op de verbeelding.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 22:

Grootte bouwvlakken: Indiener stelt dat in de regels geen specifieke afmetingen worden vermeld van de grootte van de bouwvlakken. Volgens indiener behoort dit in de regels te staan.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 22:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 4, onderdeel 21.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 23:

Hoogte natuurlofts®: Indiener vindt de hoogte van de natuurlofts 2.0 te robuust. De hoogte van de natuurlofts® zou niet passend zijn in het landschap. Daarnaast zou de grootte van de bouwvlakken in de regels moeten staan.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 23:

De hoogte van de natuurlofts® wordt stedenbouwkundig als aanvaardbaar geacht in het landschap. Per Natuurloft® mogen maximaal 5 personen verblijven. Dit is nu geborgd in de planregels. Voor de grootte van de bouwvlakken wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4, onderdeel 21.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 24:

Hoogte natuurlofts®: Indiener stelt dat de initiatiefnemer zelf de grootte van het bouwvlak mag bepalen, omdat in bijlage 4 "Beeldkwaliteitsplan" staat vermeld dat 'vorm en afmetingen nog te ontwerpen' zijn. Ook bij dit type wordt het aantal personen niet vermeld.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 24:

Het is onjuist dat initiatiefnemer achteraf de grootte van het bouwvlak mag bepalen, omdat de bouwvlakken zijn vastgelegd in de verbeelding die, samen met de regels en de toelichting, dit bestemmingsplan vormen. De maximale afmetingen van de bouwvlakken is dus vastgelegd. Dat in bijlage 4 wordt aangegeven dat de vorm en de afmetingen van de natuurlofts® nog niet bekend zijn, houdt niet in dat de initiatiefnemer dit zal mag bepalen. Initiatiefnemer zal rekening moeten houden met de bouwregels uit het bestemmingsplan. Voor het aantal personen per natuurloft® wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4, onderdeel 23. Dat mogen er per eenheid maximaal 5 zijn.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond voor wat betreft het aantal personen dat in de Natuurlofts® aanwezig mag zijn. Dit is nu opgenomen in de planregels. Voor het overige is dit deel van de zienswijze ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 25:

Bestaande maten en hellingen: Indiener vraagt zicht af welke hellingen en maten worden bedoeld in artikel 6.2.6 van de planregels.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 25:

In artikel 5.2.6 (gewijzigde nummering) van de planregels worden de maten en hellingen bedoeld van de reeds aanwezige bebouwing. De maten en hellingen van bestaande bebouwing kan namelijk afwijken van de bouwregels die met dit bestemmingsplan worden vastgelegd. Het is voor de leesbaarheid van de regels niet wenselijk om alle bestaande maten en hellingen van alle aanwezige bebouwing in het plan op te nemen. De bestaande bebouwing is namelijk eerder met vergunningen gerealiseerd en die mag worden behouden.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 26:

Erosieverordening HPA: Indiener vraagt zich af of een Erosieverordening HPA is opgesteld conform 13.2.2 van de planregels. Indien nee, stelt indiener de vraag of dit nog wordt gedaan en hoe dit eruit ziet.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 26:

Artikel 12.2.2 van de planregels is een uitzondering op de specifieke gebruiksregels uit artikel 12.2.1. Artikel 12.2.1 stelt dat het verboden is om graften geheel of gedeeltelijk te egaliseren of te slechten en waterbuffers in hun functioneren te belemmeren of aan te tasten. Dit gebruiksverbod geldt niet als voldaan wordt aan artikel 12.2.2, namelijk als voor de desbetreffende percelen een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld. Dit bedrijfserosieplan is momenteel niet opgesteld. Dit zal alleen nodig zijn als wordt afgeweken van het verboden gebruik. Artikel 12.2.2 kan dus ook niet separaat worden gelezen van artikel 12.2.1.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 27:

Erosiegevoelig gebied: Indiener vindt het realiseren van nieuwe bebouwing in een erosiegevoelig gebied zeer onwenselijk en verwijst hierbij naar de omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden in de dubbelbestemming Waterstaat – Erosie (artikel 13.3 van de planregels).

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 27:

De dubbelbestemming “Waterstaat – Erosie” is in het gehele buitengebied opgenomen. De bestemming is niet gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. De aanwezigheid van de dubbelbestemming betekent niet direct dat ter plaatse sprake is van een erosiegevoelige locatie. Wel voorziet de dubbelbestemming in een specifieke bescherming voor situaties waar erosie een rol kan spelen bij de ruimtelijke afweging. Zo voorziet artikel 12.3 in een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als dit gevolgen kan hebben voor bodemerosie of wateroverlast.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 28:

Toetsing bedrijfserosieplan: Indiener vraagt zich af of het plan aan een bedrijfserosieplan is getoetst en door wie. Hiervoor wordt wederom verwezen naar artikel 13.3.2 van de planregels.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 28:

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4, onderdeel 26.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 29:

Grondwaterbeschermingsgebied: Indiener vraagt zich af of het plan is getoetst aan de Omgevingsverordening en Omgevingsvisie Limburg. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 15 en 17.1 van de planregels.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 29:

Ja, het plan is getoetst aan de Omgevingsverordening en Omgevingsvisie Limburg. Zie hiervoor paragraaf 4.2 van de toelichting (Provinciaal beleid). De artikelen 14 en 16.1 zijn overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan en inhoudelijk niet gewijzigd.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 30:

Bodembeschermingsgebied: Indiener vraagt zich af of het plan is getoetst aan de Omgevingsverordening en Omgevingsvisie Limburg. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 17.2 van de planregels.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 30:

Ja, het plan is getoetst aan de Omgevingsverordening en Omgevingsvisie Limburg. Zie hiervoor paragraaf 4.2 van de toelichting (Provinciaal beleid). Het artikel 16.2 is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan en inhoudelijk niet gewijzigd.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 31:

Artikel 18 en 19 van de planregels en positie gemeenteraad: Indiener stelt dat in de regels op meerdere plaatsen (artikel 18 en 19) bepaalde bevoegdheden worden overgedragen het college van B&W, waardoor de gemeenteraad deze bevoegdheden verliest. Hierdoor zou de gemeenteraad haar taakstellende en controlerende taak niet meer kunnen uitvoeren.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 31:

Binnen een bestemmingsplan worden bepaalde bevoegdheden vaak overgedragen aan het college van B&W, zoals het verlenen van binnenplanse afwijkingen en het uitoefenen van wijzigingsbevoegdheden. Deze bevoegdheden delegeert de gemeenteraad aan het college van B&W bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad stelt bepaalde voorwaarden aan deze bevoegdheden, waardoor vooraf grip op de uitvoering bestaat. Dit gebeurt om verschillende redenen:

- Flexibiliteit en maatwerk: Het college krijgt de bevoegdheid om binnenplanse afwijkingen te verlenen om situaties waarin strikte naleving van het bestemmingsplan niet mogelijk of wenselijk is, toch op een passende manier te kunnen behandelen. Dit biedt flexibiliteit en maatwerk, waardoor bijvoorbeeld kleine afwijkingen van de regels kunnen worden toegestaan zonder dat daarvoor een volledige procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan nodig is.
- Efficiëntie: Het verlenen van binnenplanse afwijkingen en het uitoefenen van wijzigingsbevoegdheden door het college kan de procedure versnellen en vereenvoudigen, omdat dit op lokaal niveau kan worden afgehandeld zonder dat het hele bestemmingsplan

moet worden herzien. Hierdoor kan sneller worden gereageerd op specifieke situaties en ontwikkelingen in de gemeente.

- Democratische controle: Hoewel het college deze bevoegdheden heeft, blijft het onderworpen aan controle en toezicht van de gemeenteraad en de provincie. Dit waarborgt dat beslissingen genomen worden binnen het kader van het vastgestelde bestemmingsplan en dat er transparantie en verantwoording is over het gebruik van deze bevoegdheden.

De bevoegdheden van het college in dit bestemmingsplan waren al opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan en worden één op één overgenomen. Waardoor geen extra bevoegdheden aan het college worden overgedragen.

Wel wordt vanwege de inwerkingtreding van Omgevingswet op 1 januari 2024 het volgende overwogen. De Omgevingswet bevat geen basis om een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplanplicht in een omgevingsplan op te nemen. Het instrument wijzigingsbevoegdheid komt daarin niet terug. De Omgevingswet bevat een algemene regeling voor de gemeenteraad om de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Nu het instrument wijzigingsbevoegdheid onder de Omgevingswet geen werking meer heeft, worden de wijzigingsbevoegdheden uit de regels van onderhavig plan verwijderd.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Wel zijn ambtshalve, vanwege het inwerking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024, alle wijzigingsbevoegdheden, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheid voor de parkeernorm als opgenomen in artikel 18.1.2, uit de regels verwijderd.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 32:

Afwijken van de bouwregels ten behoeve van evenementen: Indiener stelt dat veel ruimte wordt gelaten in artikel 18.3 voor het mogelijk maken van evenementen aan weerszijden van de Heiweg. Er wordt gevraagd om welke evenementen dit gaat en voor hoeveel personen.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 32:

Deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in artikel 17.3 is eveneens overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan en was hier dus al aanwezig. De mogelijke evenementen die kunnen worden verleend met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zijn beperkt door de opgenomen voorwaarden in het artikel (sub a tot en met l). De bevoegdheid kan enkel worden gebruikt als aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het soort evenementen en het aantal personen is niet vastgelegd in de afwijkingsmogelijkheid, maar kan worden afgeleid uit de onevenredige nadelige gevolgen en hinder die het evenement niet mag veroorzaken, gelet op de voorwaarden.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 33:

Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijk kamperen: Indiener geeft aan dat alle gronden met de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' standplaatsen voor onderkomens en/of kampeermiddelen voor tijdelijke vormen van kamperen mogen worden ingezet. Niet is vermeld om hoeveel personen of tenten dat gaat. Dit kan een grote negatieve impact hebben op de natuurlijke kwaliteit van het gebied. Ook staan kampeermiddelen niet omschreven in Artikel 1 'Begrippen'.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 33:

Ook deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009 en was hier dus al van toepassing.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden voor en/of als standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen niet toegestaan (artikel 3.5.1, sub a).

De planregels bevatten onder artikel 3.6.1 weliswaar een afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels voor kamperen op de boerderij, doch die afwijkingsbevoegdheid kan alleen worden

toegepast bij een aangrenzend gelegen agrarisch bedrijf (artikel 3.6.1, eerste bullet); het zogenaamde kamperen op de boerderij.

In onderhavig plan is sprake van een recreatiebedrijf. De afwijkingsbevoegdheid kan dus niet worden toegepast voor het bedrijf Landgoed Moerslag zelf.

De voorwaarden waar bij kamperen op de boerderij (dus aansluitend aan een agrarisch bedrijf) aan moet worden voldaan staan in artikel 3.6.1. Zo mogen er maximaal 15 standplaatsen per locatie aanwezig zijn. Het is niet nodig om hier een aantal personen aan te verbinden.

Ook binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden voor en/of als standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen niet toegestaan (artikel 4.5.5.1, sub b).

Onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden voor kampeerdoeleinden. Op die gronden mag het bedrijf Landgoed Moerslag geen kampeeractiviteiten ontplooiën.

Wel bevat Artikel 17.4 (algemene afwijkingsregels) van de planregels een afwijkingsmogelijkheid welke tijdelijk kamperen in het algemeen toelaat. Die afwijkingsbevoegdheid kan binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' worden toegepast. Omdat dit op de gronden van het bedrijf Landgoed Moerslag, zoals opgenomen in het bestemmingsplan niet gaat gebeuren wordt die afwijkingsbevoegdheid (artikel 17.4 van de planregels) geschrapt.

Indiener stelt verder terecht, dat het begrip voor kampeermiddelen niet onder artikel 1 is opgenomen. Dit begrip wordt alsnog toegevoegd en komt als volgt te luiden:

kampeermiddel:

- a. *een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper of huifkar;*
- b. *enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.*

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond voor zover het betreft de algemene afwijkingsregels onder artikel 17.4 van de planregels. Dit artikellid wordt geschrapt. Ook is het *begrip 'kampeermiddel' aan de planregels toegevoegd.*

.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 34:

Uitwerking parkeren: Indiener is van mening dat het aspect parkeren volstrekt onvoldoende is uitgewerkt; Ook de toename van verkeer voor dit plan, naast andere plannen vlakbij, is niet inzichtelijk gemaakt.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 34:

Het onderdeel parkeren is uitvoerig uitgewerkt in paragraaf 6.4.2 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit mede aan de hand van het facetbestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten van 25 september 2018.

De parkeerbehoefte op de locatie Moerslag 32 wordt in de toekomstige situatie in hoofdzaak bepaald door de 4 vakantiewoningen in de carréhoeve, 17 Natuurlofts, 5 autarkische verblijven en een horecagelegenheid met bijbehorend terras en een eventtuin. Per natuurloft en per Autarkisch verblijf zijn maximaal 5 personen aanwezig.

In totaliteit komt de parkeerbehoefte daarmee op minimaal (52+26+13=) 91 parkeerplaatsen. En uitgaande van de gemiddelde parkeercijfers van 95 parkeerplaatsen.

Bij elke natuurloft kan één auto worden geparkeerd. Dit leidt daarmee tot (95-17=)78 parkeerplaatsen die op andere wijze moeten worden ingevuld.

Momenteel is aan de zuid- en zuidwestzijde van de carréhoeve een bestaande parkeerplaats aanwezig. Daarop kunnen circa 60 voertuigen worden geparkeerd. In aanvulling daarop realiseert Initiatiefnemer aan de zuidzijde van de locatie een nieuw groen ingepast parkeerterrein. Op die uitbreiding kunnen minimaal 20 voertuigen worden geparkeerd. In totaliteit is daarmee ruimte voor het stallen van minimaal 80 voertuigen.

Gelet op de grootte van deze parkeergelegenheden zijn deze ruimschoots afdoende groot om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte op eigen terrein. Parkeerproblemen in het openbare gebied zullen zich dan ook niet gaan voordoen. Het aspect parkeren is daarmee voldoende uitgewerkt.

Voor wat betreft de veronderstelde toename van verkeer geldt dat het projectgebied in de bestaande situatie ontsloten is op de weg Moerslag. Daarmee kunnen gasten van 'Landgoed Moerslag' ook direct het terrein verlaten. De ontwikkeling ziet mede door het beëindigen van de camping (32 kampeerplaatsen) slechts op een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie van de recreatieverblijven wordt, op basis van de kencijfers in het parapluplan, geschat op $2,7 \times 26 = 70,2$ afgerond 71 verkeersbewegingen per etmaal. De intensiteit van motorvoertuigen op de weg Moerslag bedraagt momenteel ongeveer 700 voertuigen per etmaal op basis van verkeerstellingen in 2022. Deze weg is wat betreft inrichting geschikt voor zeker 2.500 voertuigen per etmaal. De weg Moerslag is daarmee ruimschoots berekend op deze toename. Het voornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur van de weg Moerslag.

Voor het horecagedeelte neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe ten opzichte van de huidige situatie (geen uitbreiding horecagedeelte met zitplaatsen; uitsluitend uitbreiding voor realisatie ambachtelijke bierbrouwinstallatie).

De camping genereerde per standplaats 2,4 motorvoertuigen per etmaal. 32 kampeerplaatsen komen daarmee uit op 77 motorvoertuigen per etmaal.

Uit de stikstoftoets volgt dat een recreatiewoning (loft of autarkisch verblijf) op grond van de cijfers van het CROW 2,8 verkeersbewegingen per etmaal genereert. Bij uitbreiding met 17 verblijven resulteert dit in 48 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent gemiddeld 29 verkeersbewegingen minder ten opzichte van het huidige aantal van 77 verkeersbewegingen met de camping.

De eventtuin genereert circa 500 verkeersbewegingen extra op jaarbasis. Deze eventtuin zal met name in het late voorjaar, de zomer en het vroege najaar worden gebruikt. Rekening houdende met het feit dat in de eventtuin op jaarbasis maximaal 10 keer 50 personen extra mogen verblijven, resulteert dat bij 2 personen per voertuig in 25 extra auto's gedurende die 10 dagen. Dat betekent gedurende 10 dagen (piekperiode) dus 50 verkeersbewegingen extra. Bij het gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 29 verkeersbewegingen minder per etmaal betekent dat in de piekperiode van 10 dagen per jaar $(-29 + 50) = 21$ verkeersbewegingen extra per etmaal.

De intensiteit van motorvoertuigen op de weg Moerslag bedraagt momenteel ongeveer 700 voertuigen per etmaal op basis van verkeerstellingen in 2022. Deze weg is wat betreft inrichting geschikt voor zeker 2.500 voertuigen per etmaal. De weg Moerslag is daarmee ruimschoots berekend op deze toename.

De weg Moerslag en de verbindingsweg tussen St Geertruid en Eijsden kan deze beperkte toename van 21 verkeersbewegingen gedurende maximaal 10 dagen per jaar daarmee eenvoudig verwerken. Het voornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur van de weg Moerslag.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 35:

Cumulatie andere projecten: Indiener wijst in het kader van de M.E.R.-beoordeling op de cumulatie met andere projecten, zoals Keerestraat 7 te Eckelrade, Heiweg, uitbreiding Mooi Bemelen, de Kleine Peul, de Poort van het Heuvelland.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 35:

Het plan omvat de uitbreiding van het bestaande aantal recreatieverblijven met 17 eenheden (12 natuurlofts® en 5 Autarkische verblijven).

De aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen, is opgenomen in onderdeel D 10, kolom 1. Wanneer voorliggend plan wordt getoetst aan onderdeel D, kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '250.000 bezoekers of meer per jaar' of 'een oppervlakte van 25 hectare of meer' of '100 ligplaatsen of meer' danwel 'een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied'. Vooropgesteld moet worden dat voorliggende planontwikkeling ver onder de drempel blijft en niet plaats vindt in een voor milieueffecten gevoelig gebied, waardoor de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, is wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Die m.e.r.-beoordeling is opgenomen onder paragraaf 5.1. van de toelichting.

Daarin is vastgesteld, dat in en rond het plangebied geen relevante activiteiten of projecten aanwezig zijn waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling. Daarbij is van belang te vermelden,

dat een uitbreiding met 17 recreatieverblijven zodanig beperkt is, dat dat geen invloed heeft op andere ontwikkelingen in de omgeving.

De meest nabij gelegen ontwikkeling waar indiener op duidt is de locatie Heiweg. Die locatie ligt op een afstand van circa 800 meter ten zuiden van de locatie van initiatiefnemer. De locatie Keerestraat 7 ligt op een afstand van circa 3,5 km ten noorden van de locatie van initiatiefnemer. De overige genoemde locaties liggen nog op grotere afstand. Van direct onderlinge beïnvloeding is dan ook geen sprake.

De diverse milieueffecten zijn verder afgewogen in hoofdstuk 5 van de toelichting. Met alle belangen en waarden is derhalve voldoende rekening gehouden.

Tenslotte heeft het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 12 december 2023 ingestemd met de vormvrije mer-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan; inhoudende dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden en er dus geen m.e.r. (beoordeling) nodig is.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 36:

Cumulatie andere projecten: Indiener stelt, dat een rapportage over het opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu ontbreekt, met name het effect van twee etage-hoge nieuwe gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht is niet beoordeeld.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 36:

Onderdeel van de toelichting en de regels zijn onder andere een landschapsplan (bijlage 1 regels), een beeldkwaliteitsplan (bijlage 4), een advies van de monumentencommissie (bijlage 3 toelichting) en een verkennend natuurwaardenonderzoek (bijlage 11 toelichting).

De monumentencommissie heeft op 16 november 2023 positief geadviseerd over het plan en het daarvan onderdeel uitmakende beeldkwaliteitsplan.

Middels deze documenten is voldoende aangetoond dat het opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu en met name het effect van het twee-etage hoog bouwen van 3 Natuurlofts® binnen het beschermd dorpsgezicht aanvaardbaar is.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 4, onderdeel 37:

Impact op omliggende kwetsbare natuur: Indiener is van mening dat de beschrijving van de impact van het project op de omliggende natuur ontbreekt.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is qua natuurbescherming een verkennend Natuurwaarden onderzoek uitgevoerd door Bureau Verbeek.

Gezien de ingrijpende aard van het plan en de nabijheid van Natura2000 gebieden is een zorgvuldig natuuronderzoek nodig, en een ecologische quickscan. SNG constateert: Een verkennend natuurwaardenonderzoek is geen van beiden. Voor een gedegen onderzoek dienen verschillende veldonderzoeken op verschillende ijkpunten in de respectievelijke jaargetijdenplaats te vinden, hiervan is geen sprake. Bovendien baseert het rapport Verbeek zich voornamelijk op meldingen en verspreidingsgegevens van de NDFF (en enkele andere verspreidingsatlassen?) Bij12 vermeldt uitdrukkelijk dat uit het niet geregistreerd zijn van specifieke meldingen in NDFF voor een bepaald gebied de conclusie mag worden getrokken dat een bepaalde soort niet voorkomt : “Met het raadplegen van alleen de NDFF en Waarneming.nl kan geen afwezigheid van de (soort) worden vastgesteld. Het geciteerde Bij12 “kennisdocument das” stelt nadrukkelijk dat bij geconstateerde sporen van voorkomen van de das een nader inventarisatieonderzoek nodig is: “Het inventarisatieonderzoek kan niet in alle maanden van het jaar even effectief plaatsvinden. Het onderzoek moet worden uitgevoerd door een deskundige met aantoonbare ervaring in het inventariseren van dassen.” Hetzelfde geldt, mutatis mutandis, voor andere flora en fauna soorten waarvan de aanwezigheid verwacht wordt, of niet kan worden uitgesloten. Een dergelijk gedegen ecologisch onderzoek ontbreekt.

Reactie op zienswijze 4, onderdeel 37:

Naar aanleiding van de zienswijze van indiener wordt het volgende overwogen:

- Voor wat betreft zijn opmerking met betrekking tot het gedegen karakter van het natuurwaardenonderzoek gaat de indiener voorbij aan het feit dat wanneer het basisonderzoek, zijnde het verkennend natuurwaardenonderzoek (flora & fauna; veldverkenning + bureaustudie), de voorttoets (N2000) en de beleidsanalyse, voldoende inzicht geeft om de handelswijze ten aanzien van de wettelijk vastgelegde zorgplicht voor beschermde soorten en gebieden te onderbouwen, nader onderzoek niet nodig is.
- Indiener gaat verder voorbij aan het feit dat een verkennend natuurwaardenonderzoek te allen tijden een combinatie is tussen bureauonderzoek en veldbezoek. Zoals aangegeven in het onderzoek worden namelijk de waarnemingen uit de databases vergeleken met de situatie in het veld op basis waarvan vervolgens conclusies worden getrokken en waarbij op basis van de situatie in het veld zo nodig wordt aangehaald welke aanvullende wettelijk beschermde soorten (zonder jaarrond vrijstelling) nog verwacht mogen worden.
- 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 dassenactiviteit 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. Er is in dit geval namelijk geen aanleiding om aan te nemen dat uit nader onderzoek aanvullende essentiële informatie naar boven zal komen die effect heeft op de voorgenomen ingreep.
- Ten aanzien van de andere soorten die verwacht worden: ook hier geldt, zolang er geen aanleiding is te verwachten dat de voorgenomen ingreep leidt tot een inbreuk op de zorgplicht voor betreffende soort, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Kanttekening hierbij is uiteraard wel dat initiatiefnemer zich dient te voegen naar de beschreven maatregelen uit hoofdstuk 5 van het verkennend natuurwaardenonderzoek.

Gelet op vorenstaande overwegingen delen we de constatering van indiener niet. De motivering van het plan op het punt van de impact op de omliggende natuur komt voldoende uit het verkennend Natuurwaarden onderzoek van Bureau Verbeek naar voren.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Conclusie:

De volgende onderdelen van de zienswijzen leiden (deels) tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1;
- de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 2;
- de onderdelen 1, 4, 6, 8 en 9 van zienswijze 3;
- de onderdelen 6, 8, 16, 18, 24, 31, en 33 van zienswijze 4.

Vorenstaande heeft geleid tot het wijzigen/toevoegen van de volgende begrippen:

- Het begrip 'voedselbos' is gewijzigd naar 'natuur-voedselbos en daar inhoudelijk op aangepast;
- Het begrip 'extensief recreatief medegebruik' is toegevoegd aan de regels;
- Het begrip 'kampeermiddel' is toegevoegd aan de regels;
- Het begrip 'natuur' is toegevoegd aan de regels.

Vorenstaande heeft geleid tot de volgende wijzigingen in de regels:

- Artikel 17.4 van de algemene afwijkingsregels is geschrapt;
- In artikel 5.1, lid g is toegevoegd dat per Natuurloft® maximaal 5 personen aanwezig mogen zijn;
- In artikel 5.1, lid h is toegevoegd dat per Autarkisch verblijf maximaal 5 personen aanwezig mogen zijn.

Voor zover er naar aanleiding van de zienswijzen in het landschapsplan wijzigingen zijn doorgevoerd is dit opgenomen in de MEMO 'Aanvullingen/wijzigingen landschapsplan' d.d. 22 november 2024, zoals die is toegevoegd aan deze Nota van zienswijzen.

Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging:

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan:

1) Vervallen bestemming Natuur en alternatieve regeling realisatie 5 Autarkische verblijven.

De financiële middelen voor natuurontwikkeling voor onderhavig plan in het kader van het transitiefonds uit het LPLG zijn vanuit de landelijk overheid niet meer beschikbaar. Gezien de opgaven voor o.a. natuur, water, en klimaat wordt verwacht, dat dit in de (nabije) toekomst wel mogelijk is. Initiatiefnemer, de gemeente Eijsden-Margraten en de Provincie Limburg willen 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 is middels een fasering in het bestemmingsplan en het landschapsplan verwerkt en vastgelegd.

Om die reden is de bestemming Natuur in het bestemmingsplan vervallen en hebben die gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuur' gekregen.

De binnen die bestemming gelegen bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' ten behoeve van de realisatie van de 5 Autarkische verblijven mag pas worden gerealiseerd en voor recreatie in gebruik worden genomen als de 10 hectare natuur in fase 2 is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden. Als die gronden eenmaal in gebruik zijn genomen voor natuur mogen die daarmee niet meer worden gebruikt voor agrarische productiedoelenden. Met de realisatie van fase 2 wordt ook het volledige landschapsplan aangelegd.

Vorenstaande wijzigingen zijn verwerkt in de toelichting, de regels, de verbeelding en het landschapsplan.

Voor zover er naar aanleiding van deze ambtshalve wijzigingen in het landschapsplan wijzigingen/aanvullingen zijn doorgevoerd, is dit opgenomen in de MEMO 'Aanvullingen/wijzigingen landschapsplan' d.d. 22 november 2024, zoals die is toegevoegd aan deze Nota van zienswijzen.

Vorenstaande heeft verder geleid tot de volgende wijzigingen van de verbeelding:

- De bestemming 'Natuur' is gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-natuur';
- De aanduiding 'specifieke vorm van natuur - voedselbos' is gewijzigd in 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuur-voedselbos'.

Vorenstaande heeft daarnaast geleid tot de volgende wijzigingen in de regels:

- De bestemming 'Natuur' is uit de regels verwijderd;
- Het begrip 'natuur' is toegevoegd aan de begrippen;
- De artikelen 4.1 t/m 4.6 zijn aangepast op het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met waarden – natuur' op de verbeelding en in de regels;
- De 'voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' (artikel 6.4.2 uit het ontwerpplan) is gewijzigd en tekstueel aangepast naar 'Voorwaardelijke verplichtingen natuurlofts en autarkische verblijven' (artikelen 5.4.2 en 5.4.3 gewijzigd bestemmingsplan);
- De nummering van de diverse artikelen is aangepast op het vervallen van de bestemming 'Natuur', op het vervallen van de wijzigingsbevoegdheden en op de wijzigingen en aanvullingen in de begrippen.

2) begrippen

De volgende begrippen zijn ambtshalve aangepast/geschrapt vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

- 1.23; bevoegd gezag (aangepast);
- 1.58; omgevingsvergunning (aangepast);
- 1.74; Wabo (geschrapt).

3) Verwijderen wijzigingsbevoegdheden

De volgende wijzigingsbevoegdheden zijn vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet uit de regels geschrapt:

- Artikel 3.8 (bestemming Agrarisch);
- Artikel 19 (Algemene wijzigingsregels);
- Artikel 20 (Algemene procedureregels).

De zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot de volgende wijzigingen in de toelichting:

Hoofdstuk 1 (Inleiding):

- Aangegeven dat ontwikkeling kan leiden tot een landgoedstatus en dat het bedrijf dat nu nog niet is; dit is ook in andere hoofdstukken verwerkt; waar dat aan de orde komt (paragraaf 2.2);
- Aangegeven dat een 'natuur'voedselbos' wordt gerealiseerd en geen regulier voedselbos; dit is ook verwerkt in andere hoofdstukken waar dat aan de orde komt (paragraaf 2.3 en 4.2.1);
- Toegelicht dat het plan gefaseerd wordt uitgevoerd; dit is ook in de overige hoofdstukken verwerkt waar dat aan de orde komt (paragraaf 2.2 en 4.4.2);

Hoofdstuk 8 (Planstukken):

- Onder paragraaf 8.2.2 (regels) is een toelichting gegeven op artikel 4 (Agrarisch met waarden- Agrarisch met waarden- natuur).

- Bijlage: MEMO 'Aanvullingen/wijzigingen landschapsplan' d.d. 22 november 2024

MEMO: Aanvullingen/wijzigingen landschapsplan

In onderstaande opsomming staan de aanvullingen/wijzigingen zoals die zijn doorgevoerd in het landschapsplan van 18 november 2024 en waar deze verwerkt zijn t.o.v. de vorige versie van het landschapsplan van 27 november 2023.

P1	Naam gewijzigd naar NSW-Landgoed Moerslag (is ook de naam van Het bestemmingsplan).
P9	Toelichting fasering is toegevoegd.
P32-P37 (was p30-p33)	Uitgebreidere toelichting kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid Limburg toegevoegd.
P45 (was p41)	Fig. 3K: Het natuur-voedselbos. Gewijzigde omschrijving. Uitgebreidere toelichting.
P47 (inleiding was p43)	Alinea 6: toelichting op fasering. Alinea 8: toelichting op betekenis voor de Eikelmuis.
P48 (was p44)	Landschapsplan-tekening: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P50 (was p46)	Landschapsplan-tekening uitsnede: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P57 (was p53)	Landschapsplan-tekening: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P58 (was p54)	Landschapsplan-tekening uitsnede: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P60 (was p56)	Landschapsplan-tekening: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P61 (was p57)	Het streefbeheertype ‘knip- en scheerhaag’ is aangepast naar ‘L01.06 Struweelhaag’ (t.b.v. Eikelmuis).
P62 (was p58)	Landschapsplan-tekening: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P64 (was p60)	Landschapsplan-tekening:

	• Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P66 (was p62)	Landschapsplan-tekening: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P68 (was p64)	Landschapsplan-tekening: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P69 (was p65)	Het streefbeheertype ‘knip- en scheerhaag’ is aangepast naar ‘L01.06 Struweelhaag’ (t.b.v. Eikelmuis). Inclusief toelichting met breedte, hoogte en soortsaamenstelling.
P70 (was p66)	Landschapsplan-tekening: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P71 (was p67)	De toelichting van het begrip natuur- voedselbos is aangepast.
P72 (was p68)	Landschapsplan-tekening: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis • Fasering is aangegeven op de kaart.
P74 (was p70)	Landschapsplan-tekening uitsnede: • Twee zomereiken toegevoegd bij kruising Kromme Grub – Hagenweg t.b.v. oversteekmogelijkheid Eikelmuis Fasering is aangegeven op de kaart.
P77 (nieuw)	Hoofdstuk 5 is aangepast van ‘5. Tegenprestatie’ naar ‘5. Landschapsplan in fases’. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven waarom het landschapsplan in fases uitgevoerd wordt.
P78 (nieuw)	Landschapsplan fase 1
P80 (nieuw)	Landschapsplan fase 2
P83 (was 73)	Hoofdstuk 6: tegenprestatie (was hoofdstuk 5).
P85 (was p75)	Fase ‘inzetten transitiefonds’ is aangepast naar ‘natuur- en landschapsontwikkeling middels financiering natuurontwikkeling (fase 2)’ in legenda.
P88 (was p78)	Figuur 6D: landschapsplan versie 15-11-2024 is toegevoegd.
P89 (was p79)	Bijlage 1: beplantingsplan fase 1. Het landschapsplan kan gerealiseerd worden in fases (zoals toegelicht op P9 en hoofdstuk 5). In deze bijlage is het landschapsplan fase 1 opgenomen. Tekening en beplantingslijst.
P90 (was p80)	Tekening beplantingsplan fase 1.
P91 (was P81)	Beplantingslijst fase 1.
P93 (was p79)	Bijlage 1: beplantingsplan fase 2. Het landschapsplan kan gerealiseerd worden in fases (zoals toegelicht op P9 en hoofdstuk 5). In deze bijlage is het landschapsplan fase 2 opgenomen. Tekening en beplantingslijst.
P94 (was p80)	Tekening beplantingsplan fase 2.
P95 (was p81)	Beplantingslijst fase 2.