



Ladder voor duurzame verstedelijking

Landgoed Moerslag

Gemeente Eijsden-Margraten

Ladder voor duurzame verstedelijking

Landgoed Moerslag

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Ladderonderbouwning
Rapportnummer:	M222717.004/ASE
Opdrachtgever:	Landgoed Moerslag
Datum:	23 augustus 2023

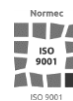
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Aanleiding.....	1
2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	3
2.1	Inhoud	3
3	Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
3.1	Onderhavige ontwikkeling.....	5
3.1.1	Nieuwe stedelijke ontwikkeling.....	5
3.1.2	Regionale en lokale behoefte	6
3.1.3	Binnen of buiten stedelijk gebied	10
4	Conclusie	11

1 Aanleiding

Landgoed Moerslag (hierna: initiatiefnemer) is een recreatiebedrijf dat is gevestigd op de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid. De locatie betreft een kleinschalig vakantieresort dat 5 Natuurlofts, 4 vakantiewoningen in de carréhoeve en een kleinschalige camping van 32 plaatsen omvat.

Initiatiefnemer is voornemens om Landgoed Moerslag te herontwikkelen. Het voornemen ziet allereerst op het uitbreiden van het aantal Natuurlofts met 12 stuks onder het trapsgewijs beëindigen van de bestaande camping (32 plaatsen).

Daarnaast worden 5 autarkische verblijven met een duurzaam karakter toegevoegd. Verder wordt de bestaande eventloft vergroot en de aanwezige horecafunctie uitgebreid op het middenterrein in de vorm van een eventtuin. Bovendien ziet het voornemen op het uitbreiden van een bestaande kapschuur ten behoeve van bedrijfsmatige opslag en wordt in de carréhoeve een tweede bedrijfswoning toegevoegd. Tot slot wordt beoogd om het parkeerterrein herin te richten en uit te breiden.

In ruil en ter compensatie van deze ontwikkelingen is initiatiefnemer voornemens om op eigen terrein een voedselbos aan te leggen, natuurontwikkeling door te voeren en een aantal agrarische gronden landschappelijk te versterken.

Een situatietekening van de beoogde herinrichting van het terrein is weergegeven in de volgende figuur.



Uitsnede situatietekening beoogde inrichting

Op basis van het geldend planologisch-juridisch kader gelden op de locatie Moerslag 32 Sint Geertruid de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur'. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Bij het opstellen van een postzegelbestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat aandacht moet worden besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking vindt haar juridische basis in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening. Indien een nieuw project moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, dient aan de ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. In deze rapportage wordt onderhavige ontwikkeling, het realiseren van 17 nieuwe recreatieve verblijven, getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op inhoud en de achterliggende gedachte van de ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens zal onderhavige ontwikkeling, conform artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening, worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1 Inhoud

De ladder voor duurzame verstedelijking deed haar intrede in 2012 toen zij werd geïntroduceerd door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werd vastgelegd dat het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking zou verankeren in het Besluit ruimtelijke ordening. De achterliggende gedachte van deze ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangemerkt als een procesvereiste. Dit houdt in dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd op welke manier een zorgvuldige afweging is gemaakt omtrent het ruimtegebruik.

Op het moment dat moet worden bepaald of een nieuwe ontwikkeling moet worden aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling', dient allereerst te worden onderzocht of een bepaald initiatief moet worden gekenschetst als een 'stedelijke ontwikkeling' en of deze stedelijke ontwikkeling als nieuw moet worden gekwalificeerd.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'.

Toen de ladder voor duurzame verstedelijking in maart 2012 werd geïntroduceerd, bestond deze uit 3 treden en luiden die als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor) gewijzigd, waardoor de inhoud van de ladder voor duurzame verstedelijking is veranderd. Momenteel geldt als uitgangspunt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt,

een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3 Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

3.1 Onderhavige ontwikkeling

In deze paragraaf wordt onderhavig initiatief, het realiseren van 17 nieuwe recreatieve verblijven, getoetst aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en wordt de vraag beantwoord of onderhavig initiatief de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking kan doorstaan.

Uit het voorgaande blijkt dat de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking geënt is op een aantal toetsingsvraagstukken, namelijk:

- (1) of er met onderhavig planvoornemen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of deze is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
- (2) of er een regionale en lokale behoefte bestaat voor het onderhavige planvoornemen en
- (3) indien het voorgaande het geval is, niet in de behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.

Onderstaand zal onderhavige planvoornemen getoetst worden aan de bovenstaande criteria.

3.1.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Om te bepalen of de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, moet allereerst worden bepaald wat onder het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt verstaan. Voorts wordt in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) de definitie van een stedelijke ontwikkeling weergegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Met inachtneming van deze begripsbepaling blijkt dat het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ geen vast afgebakend karakter heeft omdat ook ‘andere stedelijke voorzieningen’ kunnen worden geschaard onder het begrip stedelijke ontwikkeling. In de Nota van Toelichting (2017) wordt aangegeven dat onder ‘andere stedelijke voorzieningen’ het volgende wordt verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Daartoe behoort volgens de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer een recreatiepark¹ en een uitbreiding van een kampeerterrein².

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State biedt in haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) handvaten om de rechtspraktijk meer houvast te bieden omtrent de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om als ‘stedelijke ontwikkeling’ te kunnen worden aangemerkt. Daarbij spelen de aard, de omvang en de locatie van de ontwikkeling een belangrijke rol.

¹ ABRvS 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931.

² ABRvS 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943.

Op grond van de jurisprudentie dient (een uitbreiding van) een recreatiepark ook als een 'andere stedelijke voorziening' (en dus stedelijke ontwikkeling) te worden aangemerkt (ABRvS 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931 en ABRvS 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:570). Daarbij geldt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een andere stedelijke voorziening (waaronder een uitbreiding van een recreatiepark) in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m², in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van 12 nieuwe Natuurlofts en 5 autarkische recreatieverblijven. Elk recreatief verblijf heeft een oppervlak van circa 150 m². Rekening houdend met het aantal nieuw te plaatsen recreatieverblijven en het oppervlak dat daarmee gemoeid is, gaat onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met een ruimtebeslag van meer dan 500 m². Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling ziet op het herontwikkelen van Landgoed Moerslag. Aangezien de ontwikkelingen gepaard gaan met een toename aan bouwmogelijkheden met bijbehorende gebruiksmogelijkheden onder het nieuwe regime, wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.2 Regionale en lokale behoefte

Deze paragraaf is gericht op het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan recreatieve ontwikkelingen in Zuid-Limburg en specifiek de gemeente Eijsden-Margraten.

Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg 2030

De Visie Vrijtijdseconomie 2030 is opgesteld door 16 Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg. Daarin wordt verwoord op welke wijze men wil werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming van Zuid-Limburg. Aangegeven wordt dat het Zuid-Limburgse landschap de belangrijkste basis is voor de vrijetijdseconomie. Daarbij staat echter de landschappelijke kwaliteit in toenemende mate onder druk omdat besluiten direct en indirect invloed uitoefenen op de toeristisch-recreatieve beleving van het landschap. Daarnaast is de verwachting dat de toeristisch-recreatieve sector in 2030 nauw verbonden zal zijn met het nationaal landschap en een belangrijke bijdrage zal leveren aan de ontwikkeling en het behoud ervan.

Bovendien wordt aangegeven dat voor Zuid-Limburg op recreatief vlak een belangrijke opgave geldt. Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties en hotels moeten namelijk zowel op kwalitatief alsook op kwantitatief vlak beter in balans worden gebracht. Daarbij moet worden ingezet op het aantrekken van nieuwe doelgroepen en op kwaliteitsverbetering van bestaand aanbod.

De focus ligt op groei in kwaliteit boven groei in kwantiteit. Dit betekent dat wordt ingezet op het behouden en verbeteren van de kernkwaliteiten omdat het landschap de belangrijkste drager is voor de vrijetijdseconomie. Daarnaast wordt gestreefd naar het verbeteren van de kwaliteit van verblijfsaccommodaties, zodat een betere match van vraag naar en aanbod van verblijfsaccommodaties ontstaat waarmee ook andere doelgroepen aangetrokken worden. Derhalve wil men niet meer van hetzelfde, maar juist inzetten op onderscheidende concepten.

Bovendien wordt beoogd om het aanbod beter te laten aansluiten op de markt en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Dit betreft onder andere gasten die luxe zoeken, een bijzondere eigenzinnige overnachting of juist mogelijkheden zien voor plezier voor iedereen. Daarmee ontstaat

een betere match van vraag naar en aanbod van verblijfsaccommodaties.

Concluderend wordt in de recreatiesector ingezet op een strategie voor een vitaal en kwaliteitsvol verblijfsaanbod (huisjes, hotels en campings) op Zuid-Limburgse schaal om de balans tussen vraag en aanbod te verbeteren en overaanbod terug te dringen. Het voornemen is om het kwetsbare deel van het aanbod aan te pakken en daarnaast wil men zich toespitsen op aanbod voor doelgroepen die nog niet bediend worden. Daarmee wordt het verblijfsaanbod toekomstbestendig gemaakt, overaanbod verminderd en de kwaliteit van kwetsbaar aanbod verbeterd.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het herontwikkelen van een bestaand recreatieverblijf, zijnde 'Landgoed Moerslag'. Momenteel omvat onderhavige locatie een aantal Natuurlofts (5 stuks), 4 vakantiewoningen en een kleinschalige camping (32 plaatsen).

Landgoed Moerslag is voornemens om zich meer te gaan richten op kwaliteitstoerisme waarbij de kernwaarden beleving, genieten en het bieden van toegevoegde waarde centraal staan. De ligging van onderhavige locatie biedt in dat verband voldoende mogelijkheden om in de groenrijke omgeving te verblijven, te wandelen en te fietsen. Daarnaast is de locatie zeer rustig gelegen.

Om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de behoefte van gasten heeft initiatiefnemer een aantal ontwikkelingen voor ogen die hij graag wenst door te voeren. Daarbij ziet het voornemen op het creëren van extra kwaliteit en beleving door het buitencontact voor gasten te vergroten. Het voornemen is om de bestaande camping te beëindigen en in ruil daarvoor 12 nieuwe Natuurlofts te realiseren evenals 5 autarkische recreatieverblijven. Daarnaast wenst initiatiefnemer diverse maatregelen te treffen welke gericht zijn op natuur en landschapsontwikkeling. Onder andere wordt nieuwe natuur gerealiseerd en ter inpassing van de autarkische verblijven wordt een voedselbos aangelegd. Daarmee zullen de recreatieverblijven worden ingebed in het landschap waarbij nieuwe groenelementen worden voorzien.

Verder ziet het voornemen in het realiseren van vrijstaande, duurzaam ecologisch gebouwde, recreatieverblijven met natuurlijke materialen. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat met het treffen van mitigerende maatregelen de beoogde bebouwing zoveel mogelijk opgaat in het landschap en wordt ingespeeld op het aspect duurzaamheid.

Uitvoeringsprogramma Middengebied

Het Uitvoeringsprogramma Middengebied is een samenwerking van de gemeenten Beekdaalen, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Simpelveld, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het Middengebied kenmerkt zich landschappelijk door het reliëf, de cultuurhistorische elementen en gebouwen, het groene karakter en het contrast tussen open en gesloten gebieden. De bezoeker ziet het Middengebied als een uniek en hooggewaardeerd landschap met een rijke historie en een eigen cultuur.

In het Middengebied staan een drietal kernwaarden centraal, namelijk kwaliteit, kleinschaligheid en innovatie.

- Kwaliteit: minder is meer, keuze voor slow waar dat mogelijk is, omgevingsinclusief, met wederkerig respect en oog voor de lange termijn.
- Kleinschaligheid: fijnschalig, met de mogelijkheid om vele bloemen te laten bloeien, inzetten op verscheidenheid aan mogelijkheden.
- Innovatie: ruimte om te experimenteren, nieuwe mogelijkheden ontdekken, proeven en proberen.

De ambitie voor toerisme in het Middengebied ziet op het ontwikkelen van Zuid-Limburg tot een Green Destination waarbij de uitdaging voor de Middengebied-gemeenten er vooral in bestaat het aanbod te transformeren naar, kwalitatief, passende verblijfsaccommodaties met een renderend verdienmodel, aandacht voor het beheersbaar maken van recreatieve druk in kwetsbare gebieden en het duurzaam maken van de hele toeristische sector. Onderhavig planvoornemen sluit goed aan bij de doelstellingen van het Uitvoeringsprogramma Middengebied omdat initiatiefnemer juist nieuwe recreatieverblijven wil realiseren die aansluiten bij de termen 'kwalitatief hoogwaardig' en 'duurzaamheid'.

Omgevingsvisie Limburg

In de Omgevingsvisie Limburg wordt aangegeven dat de vrijetijdseconomie een belangrijke economische pijler in Limburg vormt. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn namelijk de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig:

- tussen beleving en bescherming van landschap en natuur;
- tussen belangen van toeristen, recreanten en inwoners;
- tussen uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten;
- tussen de verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur.

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans te worden gebracht, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Daarbij speelt duurzaamheid ook een belangrijke rol, waarbij toerisme en recreatie met respect voor mens en omgeving worden ontwikkeld.

Onderhavig voornemen ziet op het realiseren van authentieke recreatieverblijven met een duurzaam karakter waarbij beleving en de eenheid met de natuur centraal staat. Daarmee hebben deze een onderscheidend karakter hetgeen in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Limburg.

Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen.

Onderhavig planvoornemen is aan deze strategische visie getoetst. Voor wat betreft bebouwing in het buitengebied (hoofdstuk 4. Thema: Landschappelijk verantwoord ondernemen) geeft deze visie

als uitgangspunt aan dat er ruimte voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied mogelijk moet zijn, waarbij geen verdere versterking mag optreden, behoudens de bestaande rechten. Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van het oprichten van een nieuw recreatiebedrijf, maar op het herontwikkelen van een bestaand recreatiebedrijf. De bestaande kleinschalige camping (32 plaatsen) zal fasegewijs worden beëindigd en in ruil daarvoor worden 17 unieke recreatieverblijven gerealiseerd. Daarmee is geen sprake van een nieuwe rode functie in het buitengebied. Een bestaande locatie wordt herontwikkeld.

Verder zet de gemeente in op een goede match van toerisme en landschap om het verdienmodel van de gemeente te vergroten. Zij ziet daarbij veel mogelijkheden op het snijvlak van (agrarisch) ondernemen, toerisme, food, leisure en leefbaarheid. Onder hoofdstuk 4 (onderdeel doelen) van de Strategische Visie is daartoe opgenomen, dat de kansen voor hoogwaardig toerisme worden verzilverd. Hierbij wordt gedacht aan een aangenaam verblijf in het buitengebied: glamping ofwel glamour camping. Doelstelling is het marktaandeel van Eijsden-Margraten binnen het Zuid-Limburgse toerisme te vergroten van 200.000 naar 400.000 overnachtingen. In 2022 heeft de gemeente Eijsden-Margraten de bestaande toeristisch-recreatieve trekpleisters uitgebreid en zijn nieuwe ontstaan. Met het faciliteren van voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het bereiken van deze doelstellingen. Onderhavig planvoornemen past dan ook binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2022.

Manifest Buitengewoon Buitengebied

Op 21 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten besloten tot de richtinggevende uitspraken van het Manifest Buitengewoon Buitengebied. Deze uitspraken zijn gecategoriseerd onder de hoofdthema's 'Natuur en Landschap', 'Landbouw', 'Toerisme en Recreatie', en 'Wonen'. Op het thema 'Toerisme en Recreatie' wordt hierna kort ingegaan.

Toerisme en Recreatie

Wij streven de principes van een Green Destination na, waarin ontwikkelingen (het concept, de wijze van ondernemerschap, wijze van aanpak/ draagvlak geënt zijn op kwaliteit (niet meer maar beter)), kleinschalig, duurzaam, authentiek en milieu en klimaatvriendelijk - en klimaatvriendelijk handelen.

Ondanks dat sprake is van een toevoeging op het bestaande aanbod, is voorliggende ontwikkeling puur gericht op kwaliteit, kleinschaligheid, duurzaamheid, en authenticiteit. Daarbij staan ook het milieu en klimaatvriendelijk ondernemen centraal.

Wij onderschrijven de uitgangspunten zoals verwoord in de op 6 mei 2020 door de raad vastgestelde Visie Vrijetijdseconomie Bestemming Zuid-Limburg 2030, te weten: Kwaliteit, Spreiden en verleiden, Beleving, Vernieuwing, Ondernemerschap, samenwerking.

In de paragraaf 'Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030' op pagina 6 van onderhavige notitie is reeds ingegaan op deze visie in relatie tot voorliggende planontwikkeling.

Wij zoeken naar een goede balans tussen enerzijds de voordelen die het hebben van evenementen voor de toeristische economie met zich meebrengt, anderzijds de nadelen die natuur, landschap en omgeving kunnen ondervinden van evenementen.

Bij het ontwikkelen van voorliggende planontwikkeling is telkens een afweging gemaakt tussen de voor- en nadelen van de ontwikkeling voor de natuur, het landschap en de omgeving. Overall is de afweging gemaakt dat, ondanks dat sprake is van een groter ruimtebeslag, de gevolgen grotendeels positief zijn voor de natuur, het landschap en de omgeving. Mede omdat voorliggende ontwikkeling ziet op het creëren van aanzienlijke oppervlakten nieuwe natuur en het aanleggen van een voedselbos.

3.1.3 Binnen of buiten stedelijk gebied

Tot slot moet worden getoetst aan de vraag of onderhavige locatie is gelegen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied en waarom in de behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

Onderhavige locatie aan de Moerslag 32 te Sint Geertruid is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het herontwikkelen van een bestaand recreatieverblijf in het gehucht Moerslag. De beoogde ontwikkelingen zullen ter plaatse van dan wel direct aansluitend aan de bestaande recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd om daarmee de aansluiting op het huidige terrein te behouden, waardoor het niet mogelijk is om het bestaande recreatiebedrijf te verplaatsen naar stedelijk gebied. Daarnaast is het vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening wenselijk dat een zekere afstand ten opzichte van woonbebouwing wordt aangehouden. Vanuit die invalshoek zijn binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locaties beschikbaar. Daarnaast is onderhavige locatie uit recreatief oogpunt zeer geschikt omdat de kernkwaliteiten van onderhavig recreatiebedrijf zijn gericht op beleving van natuur en landschap. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn geen locaties beschikbaar die beschikken over de gewenste landschappelijke waarden en uitbreiding van die landschappelijke waarden.

4 Conclusie

Initiatiefnemer is voornemens om recreatiebedrijf Landgoed Moerslag, gevestigd op de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid, te herontwikkelen. Het voornemen ziet in hoofdzaak op het gefaseerd beëindigen van de kleinschalige camping en het realiseren van 12 nieuwe Natuurlofts en 5 autarkische verblijven. Daarmee wordt beoogd om een uniek concept te introduceren waarbij het creëren van een unieke beleving bij gasten voorop staat. Er wordt daarbij een directe koppeling gelegd met de natuur en het landschap rondom Landgoed Moerslag.

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is in voorgaande analyse de behoefte aan onderhavige ontwikkeling in kaart gebracht.

Onderhavig initiatief draagt bij aan de invulling van deze behoefte, zowel op kwantitatief alsook kwalitatief vlak.

Het onderhavige initiatief dient op basis van de omvang en voorgaande analyse in de eerste plaats te worden aangewezen als stedelijke ontwikkeling. In de tweede plaats als een ontwikkeling die voorziet in een concrete kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en in de derde plaats als een ontwikkeling die deze behoefte realiseert buiten stedelijk gebied (herontwikkeling bestaande locatie), daar deze niet binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Dit leidt tot de conclusie dat met onderhavig initiatief in overeenstemming wordt gehandeld met de afwegingskaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.