



Aan de gemeenteraad

RAADSVORSTEL

Vaststelling bestemmingsplan NSW-Landgoed Moerslag

KORTE SAMENVATTING

Het plangebied is gelegen aan Moerslag 32 te Sint Geertruid. Het bedrijf Landgoed Moerslag is thans een kleinschalig vakantieresort in het gehucht Moerslag. Momenteel zijn op de locatie 5 Natuurlofts, 4 vakantiewoningen in de carréhoeve en een kleinschalige camping van 32 plaatsen met bijbehorende horecavoorziening aanwezig. Landgoed Moerslag is voornemens om zich meer te gaan richten op doelgroepen in het hogere segment waarbij de termen beleving, genieten en het bieden van een toegevoegde waarde centraal staat.

Het ontwerp bestemmingsplan voorzagt dan ook in het door ontwikkelen van het bedrijf inhoudende het beëindigen van de camping, het realiseren van 12 Natuurlofts (met de 5 bestaande Natuurlofts in totaal dan 17), 5 autarkische verblijven, 4 vakantieappartementen, het uitbreiden van de bestaande eventloft (ontbijt-/horecaruimte) met eventtuin, het uitbreiden van de kapschuur, het realiseren van een zwembad, het herinrichten van de parkeerplaats, een tweede bedrijfswoning én het omvormen van de agrarische naar een natuurbestemming (circa 10 ha natuurbestemming).

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

In de tussentijd hebben zich ontwikkelingen voorgedaan waardoor het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. 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.

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 toekomst wel mogelijk is. Initiatiefnemer wil om die redenen in planologisch opzicht nu de mogelijkheid vastleggen om de gewenste ontwikkeling (10 hectare natuur met daarbinnen 5 Autarkische verblijven) alsnog te realiseren.

Dit is middels een fasering in het bestemmingsplan en het landschapsplan verwerkt en vastgelegd.



In dit raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De transformatie van een camping naar duurzame verblijfsrecreatie en het op termijn omzetten van agrarische gronden naar natuur past in de visie en het beleid van de gemeente.

TOELICHTING

AANLEIDING

Op 12 december 2023 heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan NSW-Landgoed ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Zoals aangegeven hebben zich in de tussentijd hebben ontwikkelingen voorgedaan waardoor het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. In het plan wordt nu de mogelijkheid gegeven dat het plan in twee fasen wordt uitgevoerd.

Fasering

Fase 1 van het plan betreft het beëindigen van de camping (wordt gefaseerd afgebouwd in de eerste fase) 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, een zwembad gerealiseerd 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 daarbinnen het realiseren van 5 Autarkische verblijven.

Tot de realisatie van fase 2 blijven die gronden in gebruik voor landbouwkundige doeleinden (agrarische productiedoeleinden)..

Gevolg van de aangebrachte fasering 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.

Dit is planologisch geborgd in het vast te stellen bestemmingsplan.

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 zodat de realisatie van natuur op termijn rechtstreeks mogelijk is binnen dit bestemmingsplan.

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





Er is ervoor gekozen om deze wijziging via een ambtshalve wijziging te doen en niet opnieuw het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen omdat het enige verschil ten opzichte van het ontwerp is dat er nu een fasering is aangebracht in de mogelijkheden. De geldende bestemming Agrarisch met waarde (linkerkant) blijft erop liggen totdat de mogelijkheid er is om het landschaps- en beplantingsplan **fase 2** uit te voeren behorende bij de aanduiding Natuur die al met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. En pas als dit is uitgevoerd, mogen de 5 autarkische lofts gerealiseerd worden. Dit is middels voorwaardelijke verplichtingen in de Regels (artikel 5.4.3) van het bestemmingsplan geborgd alsook in de anterieure overeenkomst.

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

Voor de wijziging aan de rechterkant (het toevoegen van 12 natuurlofts, het beëindigen van de 32 campingplaatsen, het uitbreiden van de kapschuur, het toevoegen van een bedrijfswoning, het realiseren van een onoverdekt zwembad, het uitbreiden van de eventloft, het inrichten van de eventtuin en het herinrichten en uitbreiden van het parkeerterrein heringericht dient gecompenseerd te worden vanuit het GKM en dit is het landschaps- en beplantingsplan **fase 1**, dat akkoord is bevonden door de GKM-commissie.

Natuurlofts® zijn kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties/recreatiewoningen volgens een specifiek-eigen uniek concept van recreatief verblijf en zelf onderdeel worden van het landschap, waarbij bebouwing ondergeschikt is en gecamoufleerd wordt door groen en waarbij beleving van de omliggende natuur en omgeving centraal staat; Natuurlofts® is een merknaam voor het Landgoed Moerslag.



Er zijn reeds 5 Natuurlofts in de huidige situatie.

Het aangepaste landschaps- en beplantingsplan fase 2 is opnieuw op 29 november 2024 akkoord bevonden door de GKM-commissie.

Ook de Provincie is akkoord met de aangebrachte fasering in het bestemmingsplan.

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

Inhoudelijk is er geen verschil met het ontwerp bestemmingsplan en dit heeft dan ook geen gevolgen voor de indieners van de zienswijzen. De zienswijzen zijn dan ook beantwoord met inachtneming van de tweede fase.

MOTIVERING

Planvoornemen

Sinds 2018 bestaat het bedrijf uit een camping van 32 plaatsen (1 april t/m 31 oktober), 4 vakantieappartementen, 5 Natuurlofts en een eventloft (ontbijt-/horecaruimte). Het plan voorziet in doorontwikkeling van het bedrijf naar een totaal van 17 Natuurlofts, 5 autarkische verblijven, 4 vakantieappartementen en een eventloft (ontbijt-/horecaruimte) met eventtuin. De camping vervalt op termijn geheel (gefaseerd afbouwen tijdens fase 1). Tevens omvat het plan aanzienlijke landschaps- en natuurontwikkeling. Het doel is om uiteindelijk een landgoed onder de NSW (Natuurschoonwet) op te richten.

Deelaspecten

Verder zijn alle deelaspecten zoals, milieu, bodem, geluid, parkeren, luchtkwaliteit, water, flora & fauna, externe veiligheid, verkeer, parkeren, archeologie en cultuurhistorie getoetst en akkoord bevonden en deze zijn verankerd in het bestemmingsplan.

Vanwege de functiewijziging in relatie tot spuitzones zijn in de 50 meter zone rondom de recreatiebestemming de agrarische gronden betrokken bij de planvorming. In deze zone wordt in het bestemmingsplan een beperking opgelegd voor het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen. Deze beperking is overeengekomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemers en een agrarische grondeigenaar. Een deel van het bestaande erf wordt buiten het plangebied gelaten. Dit is niet benodigd voor deze bestemmingsplanherziening, waardoor voor dat deel niet (opnieuw) een afweging omtrent spuitzones moet worden gemaakt.

Kwaliteitscommissie GKM – Landschapsplan

Na een veldbezoek van de kwaliteitscommissie en een tweede behandeling is het landschapsplan beoordeeld en goedgekeurd. Volledigheidshalve wordt er verwezen naar het advies van de commissie (bijgevoegd). De uitvoering en instandhouding van het landschapsplan wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Inclusief de landschappelijke inpassing is conform module 2 (Gebiedseigen recreatie en toerisme) is een compensatie benodigd van 1:5 (verharding/bebouwing; groen). Hier wordt zeer ruim aan voldaan met voorliggend plan.

Verder is het gewijzigde bestemmingsplan met het aangepaste Landschapsplan(twee fasen) ter behandeling voorgelegd aan de GKM commissie. Het landschapsplan is verder ook aangepast om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen. De GKM commissie is op 29 november 2024 akkoord gegaan met het gewijzigde landschaps- en beplantingsplan (Ook dit advies is bijgevoegd).

Voor fase 1 wordt 0,4 ha Bosschage en 1,2 ha Hoogstamfruitgaard gecompenseerd. Voor fase 2 wordt circa 10 ha Natuurontwikkeling gecompenseerd.

Monumentencommissie – Beeldkwaliteitsplan

Het plangebied ligt deels in het Rijksbeschermd dorpsgezicht 'Sint-Geertruid, Moerslag en Bruisterbosch'. Voor de bebouwing is een beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1 bij de Toelichting en bijlage 4 bij de Regels) uitgewerkt. De monumentencommissie heeft het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en hier op 16 november 2023 haar akkoord op gegeven (zie bijlage 3 bij de Toelichting).



Themagroep vrijetijdseconomie

Op basis van de Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg zoals zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014 dienen plannen voor vrijetijdseconomie regionaal te worden afgestemd. Het planvoornemen is voorgelegd aan de themagroep vrijetijdseconomie (VTE). De themagroep staat positief tegenover dit initiatief (zie bijlage 15 bij de Toelichting).

Gevolgen voor de natuur

In het bestemmingsplan is natuurbescherming één van de aspecten die worden meegenomen in de afweging. De afwegingen voor wat betreft de natuurbescherming (waaronder: Natuurnetwerk, Nationaal landschap Zuid-Limburg, Natura 2000, flora en fauna) zijn uitgeschreven in paragraaf 4.2 en 6.6 van de toelichting van het bestemmingsplan. De compensatie van omgevingskwaliteit op basis van GKM beleid is beschreven in paragraaf 4.4.2 van de toelichting en in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan (het landschaps- en het beplantingsplan).

Wettelijk vooroverleg

De provincie Limburg heeft in het kader van het vooroverleg (mail d.d. 8 november 2023) een vooroverlegreactie naar voren gebracht. De in die vooroverlegreactie naar voren gebrachte punten zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

Verder is het gewijzigde bestemmingsplan (twee fasen) besproken met de provincie. De provincie heeft op 25 november 2024 schriftelijk aangegeven met het gewijzigde bestemmingsplan akkoord te gaan.

Het waterschap Limburg heeft in het kader van het vooroverleg (mail d.d. 18 september 2023) en als reactie op het ontwerpbestemmingsplan (mail d.d. 9 januari 2024) een vooroverlegreactie naar voren gebracht en heeft geen opmerkingen.

Ambtshalve wijzigingen

Hierbij wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van ambtshalve wijzigingen en deze zien op de wijziging van het bestemmingsplan in twee fasen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken. Gedurende de inzagetermijn zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn bijgevoegd bij dit voorstel. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar de "Nota van zienswijze". De zienswijzen nopen gedeeltelijk tot een aanpassing in het plan.

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 [gemeente Eijsden-Margraten](#)



toegevoegd aan deze Nota van zienswijzen. Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijze en de Memo aanvullingen landschapsplan.

Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking. Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage wordt gelegd, blijft het oude recht (Wro) van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Meerjarenprogrammabegroting 2023-2026

Programma 2: Landbouw, Landschap en Plattelandseconomie

- 2.1 Behoud en versterken landschapskwaliteiten

[...] Tevens ondersteunen we, vanuit het gedachtegoed "renderend landschap", nieuwe ontwikkelingen indien deze versterkend zijn voor het beheer en ontwikkeling van het landschap en passend zijn in de omgeving. Hierbij hanteren we het principe dat in ruil voor de baat die het project of ontwikkeling heeft vanwege het landschap, een bijdrage geleverd wordt aan de ontwikkeling en bescherming er van. Daarnaast zetten we in op bescherming, herstel en uitbreiding van authentieke landschapselementen. Juist de kleine landschapselementen (zoals hagen, bosjes, graften, bomenrijen) vormen, naast de functie die ze hebben voor dier- en plantensoorten, ook een visueel aantrekkelijk element in ons landschap en benadrukken de fijnchaligheid.

- 2.3 Vrijtijdseconomie in balans met landschap en leefomgeving

Het streven is dat ook in 2030 onze gemeente nog steeds gastvriendelijk, authentiek en bourgondisch is, waar bewoners, recreanten en ondernemers tot rust komen, met respect voor elkaar. We ontvangen dan ook graag gasten die de manier van "slow living" waarderen, genieten van fijnchaligheid en van onze lokale producten die duurzaam worden geproduceerd. Vanuit deze optiek nemen we een positieve grondhouding aan rondom initiatieven en innovatieve ontwikkelingen van reeds gevestigde en nieuwe ondernemers in de vrijetijdseconomie. Samen met hen en in afstemming met de buurgemeenten in Nederland én België brengen we in beeld hoe hieraan invulling te geven. We zullen echter waken voor toeristisch, recreatieve overdruk. Te veel bezoekers, te veel toeristisch verkeer, te veel evenementen legt een druk op de leefbaarheid van de kernen maar legt ook een druk op het landschap. Derhalve zetten we in op kwaliteit en spreiding. Grootschalige ontwikkelingen worden uitgesloten. We faciliteren wel kwalitatief goede kleinschalige ontwikkelingen, passend bij het DNA van Eijsden-Margraten. Vanuit kwaliteitsoogpunt zetten we in op het faciliteren van ondernemers met verblijfsaccommodaties die willen doorontwikkelen en investeren in kwaliteitsverbetering. [...]

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

In het kader van de participatie en communicatie met de omgeving is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden van het plangebied. De omliggende eigenaren en bewoners zijn door initiatiefnemer over het plan geïnformeerd aan de hand van het uitgewerkte landschapsplan.

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan 'NSW-Landgoed Moerslag' heeft participatie plaatsgevonden in de vorm van raadplegen door het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend.

FINANCIËLE ASPECTEN

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële consequenties. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er wordt met de initiatiefnemer een



planschadeovereenkomst afgesloten, alsmede een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee alle kosten, voortvloeiend uit dit bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

UITVOERING EN EVALUATIE

Omdat er wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro de bekendmaking pas plaats te vinden 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan. De provincie biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen raken en de provincie geen bezwaren heeft tegen het plan, wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen (zie beslispunt 4). Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten te zenden. Dit geschiedt per emailbericht. Hierin zal ook het verzoek van de raad om het besluit eerder bekend te mogen maken worden meegenomen. Gedeputeerde Staten zal het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gaat het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage. Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende(n) een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro). Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking en indien geen beroepschrift wordt ingediend is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Het college van Eijdsen-Margraten

De Gemeentesecretaris, De voorzitter,

 J

 J



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

1. In het bestemmingsplan NSW- landgoed Moerslag 32 Sint Geertruid de wijzigingen, zoals verwoord in de Nota ambtshalve wijzigingen, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan te brengen;
2. Conform de Nota van zienswijzen, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd de zienswijzen van reclamanten ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. Het Beeldkwaliteitsplan Landgoed Moerslag vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'NSW-Landgoed Moerslag', gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPBUI6265NC32-VG01);
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'NSW-Landgoed Moerslag' eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 februari 2025.

De griffier



J

De voorz



J



Nota van ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan NSW-Landgoed Moerslag

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Uitleggen fasen:

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 daarbinnen het realiseren van 5 Autarkische verblijven. Tot de realisatie van fase 2 blijven die gronden in gebruik voor landbouwkundige doeleinden (agrarische productiedoeleinden) 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.



Ambtshalve wijzigingen

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 toekomst wel mogelijk is. Initiatiefnemer wil om die redenen in planologisch opzicht nu de mogelijkheid vastleggen om de gewenste ontwikkeling (10 hectare natuur met daarbinnen 5 Autarkische verblijven) alsnog te realiseren. Dit 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 productiedoelinden. 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 de 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' (artikel 5.4.2 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 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) toelichting gegeven op artikel 4 (Agrarisch met waarden- Agrarisch met waarden- natuur).

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen