

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan ‘Landgoed De Bongerd’

INHOUD

1. Inleiding	3
A. Procedure	
B. Ingekomen zienswijzen	
C. Leeswijzer	
2. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt	4
3. Overzicht wijzigingen van het bestemmingsplan	10

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Landgoed De Bongerd" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 17 november 2023 gedurende zes weken (derhalve tot en met 28 december 2023) voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekendgemaakt middels publicatie op 16 november 2023 in het Elektronisch Gemeenteblad en 't Waekblaad, alsmede op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee schriftelijke zienswijze ingekomen:

1. Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6202 MA te Maastricht.
2. Heemkundekring 'Echter Landj' p/a Plats 1, 6101 AP te Echt;

De voornoemde zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk te achten.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is het volledige stuk, zoals dat bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

In hoofdstuk 3 zijn de aanpassingen van het bestemmingsplan aangegeven als gevolg van deze zienswijzenbeantwoording.

Echt-Susteren, 17 april 2025

De raad van de gemeente Echt-Susteren,

dr. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester
mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

HOOFDSTUK 2 SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Provincie Limburg

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van de provincie Limburg bestaat uit de volgende aspecten:

- a. De provincie geeft aan dat uit de toelichting bij het plan niet expliciet blijkt op welke wijze er bij het opstellen van het plan rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (Wonen en Leefomgeving) van de Omgevingsvisie Limburg, zoals artikel 2.4.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 voorschrijft. De gewenste woningen, de schuur, de kas en overkapping zijn gesitueerd in het buitengebied en daarmee buiten bestaand bebouwd gebied, waardoor niet aan het Limburgse principe "Meer stad, meer land" wordt voldaan. Er wordt in de toelichting uitsluitend geconstateerd dat het bestemmingsplan in lijn is met de hoofddoelstellingen uit de POVI, zonder dat hier een nadere onderbouwing aan ten grondslag wordt gelegd. Daarmee wordt niet voldaan aan voornoemde bepaling uit de Omgevingsverordening.
- b. Voorts geeft de provincie aan dat het initiatief van het Landgoed De Bongerd niet is gelegen in een bestaande kern, cluster van bebouwing, bebouwingslint dan wel kernrandzone, waardoor er geen sprake kan zijn van een planologisch aanvaardbare locatie in het buitengebied, aangeduid als 'Landelijk gebied' volgens Omgevingsverordening Limburg 2014.

Standpunt gemeente

Beide onderdelen van de zienswijzen worden - vanwege de onderlinge samenhang - in de navolgende reactie beantwoord.

Vooraf

De provincie Limburg heeft op 24 november 2023 een vooroverlegreactie ingediend op het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Bongerd'. In deze vooroverlegreactie werd deels goedkeuring verleend aan het plan. Met name de landschappelijk gerelateerde delen van het plan (zoals het toevoegen van structuurdragers, het behoud van oude landschapsstructuren en de aanleg van het voedselbos) werden daarbij positief gewaardeerd. De gedeeltelijke onthouding van goedkeuring werd met name ingegeven door de rode componenten van het plan. Daarbij speelde met name het toevoegen van twee woningen (een beheerderswoning en een recreatiewoning waarin ook regulier gewoond kan worden) naast de nieuw te bouwen schuur buiten bestaand bebouwd gebied een belangrijke rol. In de vooroverlegreactie is een afwegingskader opgenomen met een aantal vragen op basis waarvan woningbouwontwikkelingen buiten bestaand stedelijk worden beoordeeld. Hierdoor werd de indruk gewekt dat met een duidelijke beantwoording van deze vragen alsnog een positieve wending aan de planontwikkeling kon worden gegeven. Het organiseren van een overleg met de provincie was op dat moment, net vóór inwerking van de Omgevingswet, niet meer mogelijk omdat het ontwerp van het bestemmingsplan uiterlijk 31 december 2023 in procedure moest worden gebracht om de procedure volgens de (oude) Wro te kunnen voortzetten.

Zienswijze

De provincie heeft vervolgens een zienswijze ingediend waarin is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een voor woningbouw planologisch onaanvaardbare locatie in het buitengebied. Vervolgens is door de gemeente contact gezocht en ambtelijk en bestuurlijk overleg gepleegd met de provincie. Hieruit is gebleken dat met name de toevoeging van de recreatiewoning die ook als reguliere woning gebruikt kon worden, het plan als een 'woningbouwplan' bestempelde. Ook werd verzocht om een nadere motivering van de locatie, noodzaak en omvang van de andere rode componenten van het plan.

De gemeente heeft vervolgens in goed overleg met de initiatiefnemer en de provincie gezocht naar een alternatief dat aansluit bij het provinciale ruimtelijke beleid en dat binnen een acceptabele termijn rendabel te maken is door de initiatiefnemer. In het navolgende is aangegeven op welke wijze het plan is gewijzigd. Ook is gemotiveerd waarom de overgebleven rode componenten in dit plan noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.

De wijziging van het plan ten opzichte van het plan dat onderwerp was van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan is dat de recreatiewoning/tweede woning voor initiatiefnemer is geschrapt. Ook de daarbij behorende carport is komen te vervallen. Hierdoor resteert ten aanzien van de rode componenten alleen nog een beheerderswoning (bedrijfswoning) en een schuur voor verwerking, opslag en verpakken van producten van het voedselbos. Ook is er een kleine glazen kas voorzien voor teelt van enkele fruitsoorten; deze was in het voorgaande plan ook voorzien. Deze kas is zeer beperkt van omvang en dient niet beschouwd te worden als rode functie maar als een agrarisch hulpmiddel voor de teelt.

Noodzaak rode componenten

In het aangepaste plan is nog sprake van slechts twee rode componenten: de beheerschuur en de beheerderswoning. De oprichting van een beheerschuur is een essentieel onderdeel van een (rendabele) exploitatie van het landgoed. In het voedselbos worden vele soorten fruit en noten gekweekt. Deze producten dienen vervolgens te worden geoogst, geconserveerd en verwerkt. In de beheerschuur vinden alle in pandige noodzakelijke activiteiten plaats van het bedrijf (opslag oogst, drogen, verwerken, verpakken, voorbereiden van distributie en stalling van landbouwmachines). Deze activiteiten kunnen niet buiten plaatsvinden en dienen ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering binnen het landgoed gepositioneerd te zijn. Daarnaast dient de beheerschuur voor een veilige opslag van waardevolle oogstproducten en waardevol materieel.

De beheerderswoning is noodzakelijk om verschillende redenen. De eerste reden is dat vanwege de verscheidenheid aan producten met de daarbij behorende specifieke oogstperioden continu sprake is van agrarische activiteiten die door de beheerder dienen te worden verricht.

De tweede reden is dat de beheerder een groot aantal functies dient te verrichten. Hij of zij zal in het voedselbos moeten zaaien en planten, snoeien en onderhoud moeten plegen. Daarnaast moet worden geoogst en moet de oogst worden opgeslagen en deels worden gedroogd. Ook het verpakken, verkopen en distribueren van de producten behoort tot de taak van de beheerder. Het is voor een optimale bedrijfsvoering zeer wenselijk dat de beheerder binnen het landgoed woonachtig is.

Een derde reden is toezicht en beveiliging. De kostbare fruitbomen en gewassen staan zonder aanwezigheid van een beheerderswoning onbeheerd in de weiden en op de akkers. Gelet op de omvang van het landgoed is het niet eenvoudig om toezicht te houden op deze eigendommen. Het is derhalve van belang dat er iemand woonachtig is op het landgoed. Bewoning leidt tot meer sociale veiligheid en verkleint de kans op vernielingen, diefstal en illegale activiteiten op het terrein. Bovendien is bij calamiteiten in de meeste gevallen direct iemand ter plaatse bereikbaar.

Ten slotte kan als vierde reden worden aangegeven dat een landgoed in de regel bestaat uit een combinatie van een groot groen-, en/of bos- en/of agrarisch gebied dat grotendeels openbaar toegankelijk is en dat een of meerdere rode elementen in zich heeft. De rode componenten dienen daarbij functioneel verbonden te zijn met de activiteiten op het landgoed. In het voorliggende plan is de functionele verbondenheid tussen het voedselbos en de rode componenten duidelijk uiteengezet.

Omvang rode component in relatie tot het voedselbos

In de beheerschuur worden, zoals aangegeven, vele deeltaken uitgevoerd ten behoeve van het productieproces van het voedselbos. De verschillende fruit- en notensoorten kennen verschillende verwerkingsprocessen. Daarnaast worden in deze schuur ook landbouwmachines gestald die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van het landgoed. De ruimtebehoefte voor deze functies is evident. De beheerderswoning bestaat uit een enkele rechthoekige bouwmasa die de lijn volgt van de hoofdas. Als gevolg van de aanpassing van het plan is de eerder voorziene car-

port geschrapt. Hierdoor blijft de bouwmassa beperkt tot één hoofdgebouw. Dit hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag en is daarmee in relatie tot het open omliggende landschap goed inpasbaar. Ten aanzien van de architectuur heeft de gemeentelijke welstandscommissie aangegeven positief te zijn over de conceptuele benadering en de hoge ambities van de initiatiefnemer.

Waarom landgoed en rode componenten op deze plek

Het landgoed is gelegen aan de rand van het stedelijk gebied van de kern Echt. De verstedelijkingsgraad van de kern Echt is de afgelopen decennia aanzienlijk geïntensiveerd (onder meer toename van bedrijventerreinen en toename van de woningvoorraad). Als tegenwicht tegen deze verstedelijking wordt het wenselijk geacht dat er ook plekken aangrenzend aan deze verstedelijkte gebieden worden ontwikkeld die als uitloopgebied van de kern Echt (en de rest van de gemeente) kunnen fungeren en waar de inwoners kunnen wandelen en vertoeven. Naast de bestaande landgoederen De Commel en Huis Verduynen wordt dit het derde landgoed in de gemeente Echt-Susteren. De publieke openstelling van dit nieuwe landgoed biedt een nieuwe, uitgelezen mogelijkheid om de kern Echt en het buitengebied integraal met elkaar te verbinden.

Deze plek is, naast de nabijheid van de kern Echt, ook mede gekozen vanwege de aanwezigheid van oude structuren (de resten van de voormalige trambaan en de Molenbeek) die ook nadrukkelijk terugkomen in het landschapsplan en daardoor opnieuw beleefd kunnen worden. Ook kunnen op deze locatie goede, betekenisvolle zichtlijnen worden gecreëerd. De zichtlijnen vanaf de weg Ophoven naar de Molenbeek structureren het patroon van het landschap. Ook is een zichtlijn ontworpen tussen het landgoed en de Landricuskerk. Deze zichtlijnen worden verder versterkt naarmate het landgoed zich ontwikkelt.

Eén van de kenmerken van het landschap is de openheid. Om deze openheid te waarborgen is ervoor gekozen de rode componenten (bebouwing) niet direct aan de weg Ophoven te positioneren maar op een redelijke, teruggelegen afstand daarvandaan. De rode componenten zijn wel langs de centrale as (die verloopt vanuit de weg Ophoven in noordwestelijke richting) geplaatst. De beheerderswoning en de beheerschuur liggen los van elkaar en aan weerszijden van de weg; dit om een te massale bebouwingsmassa te voorkomen en daarmee de landschappelijke inpassing te vergemakkelijken. De beheerschuur is in een verdicht bosgebied geprojecteerd, terwijl de beheerderswoning duidelijk zichtbaar in het landschap is geplaatst.

Waarom niet in één gebouw

Zoals in het voorgaande reeds is aangegeven is het steeds de bedoeling geweest niet te grote bouwmassa's te ontwikkelen. Indien de beheerderswoning en de beheerschuur als één bouwmassa worden gebouwd wordt het contrast met het open, onbebouwde landschap te groot. Een goede landschappelijke inpassing wordt dan - zoals gezegd - bemoeilijkt. Bovendien is een functionele scheiding van beheerderswoning (wonen) en de beheerschuur (werken: onderhoudsmachines, bedrijfsactiviteiten) gewenst in verband met het creëren van een goed woon- en leefklimaat in de beheerderswoning. De landschappelijke inpassing van de schuur in dichte bebossing zorgt ervoor dat deze vanuit de omgeving slechts beperkt zichtbaar is. De landschappelijke structuren zijn niet gewijzigd, immers hier was de provincie in haar vooroverlegreactie mee akkoord, evenals onze LKM-commissie.

Tot slot zij aangegeven dat de gemeente van mening is dat het plan voor het landgoed 'De Bongerd' past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 en de Landschapvisie Zuidrand Echt. Daarnaast heeft de LKM-commissie positief geadviseerd over het plan. Naast de verhoging van het contrast tussen stad en land wordt met dit landgoed met het onlosmakelijke voedselbos levendigheid op de akker teruggebracht en wordt het wandelroutenetwerk uitgebreid en de beleving van het buitengebied versterkt. Bovendien past de ontwikkeling van een voedselbos uitstekend binnen de doelstellingen van 'Cittaslow' (internationaal keurmerk voor gemeenten op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit) van onze gemeente.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Heemkundevereniging 'Echter Landj'

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende aspecten:

- a. Appellant wenst geen bebouwing en verdichting door bomen en hoge aanplant in dit gebied vanwege afbreuk aan de openheid van het landschap;
- b. Appellant bestrijdt de bewering dat er een agrarisch landgoed wordt gerealiseerd met veel aandacht voor het landschap en de natuurwaarden van de omgeving en vindt de toe te voegen bospercelen en de twee woningen te massaal in relatie tot de kleinschaligheid van het landschap;
- c. Appellant twijfelt aan de economische noodzaak van een landgoed/voedselbos en beweert dat er geen inzicht is gegeven in de economische haalbaarheid van het voedselbos;
- d. Appellant geeft aan dat er geen rekening wordt gehouden met de toename van verkeer als gevolg van de commerciële activiteiten als gevolg van het voedselbos.

Standpunt gemeente

Ad a. (verdichting door bebouwing en groen)

De oude boomgaard en de Molenbeek vormen de hart van het op te richten/aan te leggen landgoed. Kenmerkend is de overgang van hogere gronden aan Ophoven en lager gelegen gronden richting de Molenbeek. Op de overgangszone tussen hoge en lage gronden is de bebouwing geprojecteerd. De bebouwing is daarbij op redelijk grote afstand van de weg Ophoven gepositioneerd; hierdoor blijft de openheid die ervaren wordt langs de weg Ophoven behouden. Op enkele plekken in het landgoed worden voedselbos-delen aangelegd. Deze lenen zich ook uitstekend voor het 'inpakken' van met name de beheerschuur in het gebied. Deze schuur ligt na uitvoering van het plan verscholen achter dit deel van het voedselbos. De voedselbospercelen zijn geprojecteerd op de lager gelegen gronden; deze zorgen, samen met de bebouwing, voor verdichting. De hogere gronden aan de weg Ophoven blijven juist open, waardoor de zichtrelatie tussen de hogere gronden en lagere gronden langs de Molenbeek behouden blijft. Aan de noordzijde van het landgoed zorgt de combinatie van open notenakkers en meer gesloten voedselbos voor een afwisselend beeld richting de kern Echt. Ten slotte worden door middel van zichtassen trambaan (waarlangs ook enkele bomen en robuuste hoogopgaande beplanting aanwezig is), zichtlijn naar de Landricuskerk en de nieuwe erfweg door het landgoed de verbindingen tussen het landgoed en het omliggende gebied versterkt.

Het plan is voorgelegd aan de LKM-commissie. Deze commissie beoordeelt de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het advies van de commissie d.d. 16.05.2023 ging over het plan dat in procedure is gebracht (inmiddels is het plan aangepast, zie zienswijze 1). Het advies was positief en de commissie is akkoord gegaan met het plan. Aangezien deze commissie met name toeziet op de borging van belangen van de cultuurhistorie en het landschap bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied acht de gemeente deze belangen daarmee afdoende geborgd.

Ad b. (aandacht landschap en massaliteit bebouwing)

In het plan dat ter inzage heeft gelegen was sprake van een bedrijfswoning/beheerderswoning, een recreatiewoning/tweede woning met carport en een beheerschuur. Op basis van de opmerkingen vanuit de provincie Limburg is het bouwplan aangepast (voor een beschrijving zie zienswijze 1) en daarmee is het aantal gebouwen verminderd. De recreatiewoning/tweede woning en de beoogde carport zijn komen te vervallen. Daardoor zijn de rode componenten in het aangepast plan beperkt tot de bedrijfswoning/beheerderwoning en de beheerschuur. Inzake de noodzaak en omvang van de rode componenten (bebouwing) op het landgoed wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de provincie (zienswijze 1).

Ad c. (economische noodzaak en haalbaarheid)

Een initiatiefnemer mag zelf bepalen of hij/zij een agrarisch bedrijf ontwikkelt, zolang hij/zij zich houdt aan de bepalingen van het bestemmingsplan en de overige wet- en regelgeving. Voor de voorliggende ontwikkeling betekent dit dat de bedrijfs-/beheerderswoning uitsluitend bewoond mag worden door (het gezin van) degene die het landgoed beheert. De bedrijfs-/beheerderswoning is immers noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Regulier wonen (dus zonder het voeren van de bedrijfsvoering van het landgoed) is in strijd met het voorliggende nieuwe bestemmingsplan.

Het voedselbos dat gerealiseerd gaat worden is een agrarische ontwikkeling waarbij duurzame en gezonde agrarische producten worden geteeld. Er zullen vele soorten fruit en noten worden gekweekt en de producten zijn niet alleen het fruit en de noten die rechtstreeks uit de productie komen maar ook gedroogd fruit dat wordt geconserveerd, verpakt en vervolgens aan derden wordt verkocht. Vanzelfsprekend heeft een voedselbos enkele jaren nodig om tot wasdom te komen. Initiatiefnemer heeft hier rekening mee gehouden en heeft wel degelijk onderzoek gedaan naar de rendabiliteit van een voedselbos. Daarbij zijn vier bedrijfsmodellen geanalyseerd:

1. intensieve plantage (standaard fruitweek met levering aan groothandel en verwerkingsindustrie), waarbij de marges klein zijn voor de teler;
2. voedselbos in gangbare keten (levering aan groothandel en verwerkingsindustrie), waarbij wegens teelt biologische producten marges iets groter zijn;
3. voedselbos in verkorte keten (directe levering aan winkel zonder tussenkomst groothandel), waardoor marges groter worden (ca 30%) wegens wegvallen tussenhandel;
4. voedselbos met eigen conservering en retail (ook retail wordt zelf gedaan) waardoor marges verder kunnen toenemen.

Fruit levert in oplopende volgorde van productie (van 1 naar 4) meer op per kilo. Voor de eigenaar/initiatiefnemer geldt verder dat hij de gronden in eigendom heeft en daardoor geen pachtkosten heeft. Verder voordelen zijn dat er minder zware machines nodig zijn voor onderhoud/bewerking van een voedselbos dan bij een gangbare plantage. Nadelen zijn er ook. Zo moet de beheerschuur van een hoogwaardige kwaliteit zijn wegens opslag/conservering en drogen, waardoor ook sprake is van hogere afschrijvingskosten. Ook is sprake van extra stroomkosten wegens drogen van het fruit.

Bij de economische verkenning is rekening gehouden met 1 volledige fte. Dat is de beheerder van het landgoed, die ter plaatse woonachtig zal zijn. Deze beheerder heeft dan ook een volledige dagtaak aan het exploiteren van landgoed: snoeien/onderhouden beplanting, zaaien en planten, oogsten, verwerken, opslaan, conserveren/verpakken en distribueren van de producten. Daarnaast houdt hij of zij in algemene zin toezicht op het landgoed.

Initiatiefnemer kan op basis hiervan een haalbare exploitatie van het voedselbos realiseren. Dit voedselbos hoeft voor initiatiefnemer niet winstgevend te zijn; het doel is in stand houden van het landgoed voor gebruik door de burgers van Echt-Susteren en het ontwikkelen en in stand houden van het voedselbos met biologische producten.

Ad d. (toename verkeer)

De verkeersaantrekkende werking van het voedselbos is beperkt. Het materieel om het landgoed te bewerken wordt gestald op eigen terrein in de beheerschuur en zal uitsluitend voor en op het landgoed worden gebruikt. De verkeersaantrekkende werking van de beheerderswoning is eveneens beperkt en is vergelijkbaar met de verkeersaantrekkende werking van een reguliere woning. Het verspreiden/bezorgen van producten van het landgoed aan eindgebruikers vindt (na de eerste oogsten) gespreid plaats bij inkomende bestellingen. Gelet op de kleinschaligheid van het productieproces en het ontbreken van de keten van groothandel en verwerkers zullen hiervoor geen vrachtwagens worden ingezet. Bestellingen zullen worden geleverd met een auto of bestelbus. Ook dit leidt niet tot een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. Om een beeld te krijgen van de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan op de openbare weg is onderstaand, op basis van de CROW-richtcijfers, de verkeersgeneratie aangegeven (waarbij uitgegaan is van 'buitengebied' en 'weinig stedelijk' (CBS-categorie gemeente Echt-Susteren):

- bewerken landgoed met machines : 0 (uitsluitend op het landgoed);
- bedrijfs-/beheerderswoning : maximaal 8,6 per etmaal;
- bestellingen naar klanten : 2 per etmaal (één bestelroute per dag)

Totaal : 10,6 per etmaal

Deze (afgerond 11) verkeersbewegingen kunnen op de bestaande wegen worden opgevangen; van aanpassing van de weg is geen sprake.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 OVERZICHT WIJZIGINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Als gevolg van deze zienswijzenbeantwoording zal het bestemmingsplan 'Landgoed De Bongerd' gewijzigd worden vastgesteld. Daarbij zijn de volgende onderdelen van het plan aangepast:

Verbeelding

- de bestemming 'Wonen-Landgoed' is vervallen;
- de aanduidingen 'recreatie' en 'specifieke vorm van wonen - overkapping' en specifieke vorm van wonen - beheerderswoning' zijn vervallen;
- de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is vervallen.
- de bestemming 'Agrarisch-Landgoed' is toegevoegd;
- de aanduiding 'bedrijfswoning' is toegevoegd binnen de bestemming 'Agrarisch-Landgoed'.

Regels

- de onder 'verbeelding' aangegeven aanpassingen zijn eveneens in de regels aangepast;
- ondergeschikte detailhandel is alleen toegestaan binnen de toegelaten bebouwing conform de regels van de bestemming 'Agrarisch-Landgoed';
- er is een aanvulling doorgevoerd over de openstelling van het landgoed.

Toelichting

- de beschrijving van het beoogde landgoed is aangepast;
- de beschrijving van de Omgevingsverordening Limburg is geactualiseerd.
- bij de procedurebeschrijving is aangegeven welke zaken in het plan gewijzigd zijn.