Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg
themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

ambtelijk advies d.d. 4 juli 2023

Initiatief Landgoed Moerslag, gemeente Eijsden-Margraten
Het initiatief betreft de doorontwikkeling van Landgoed Moerslag met een toevoeging van 12 natuurlofts ®, en toevoeging van 5 autarkische verblijven in combinatie met het volledig afbouwen van de bestaande camping.

Het initiatief is besproken in de themagroep op 22 juni 2023 op basis van:
- het door de gemeente ingevulde format d.d.19 mei 2023;
- het ondernemersconcept d.d. 11 januari 2022;
- referentiebeelden van natuurlofts ®, en autarkische verblijven;
- het landschapsplan d.d. 15 mei 2023;
- kaartmateriaal van de bestaande en nieuwe situatie en
- een vijftal artikelen uit de media over de huidige natuurlofts ®.

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief
- De themagroep stelt allereerst vast dat het initiatief wordt afgestemd omdat van het huidige bestemmingsplan wordt afgeweken voor de toevoeging van 12 natuurlofts ®, en 5 autarkische verblijven.

- De themagroep stelt vast dat in de huidige situatie bij Landgoed Moerslag bestaat uit een camping van 32 plaatsen (1 april t/m 31 oktober), 4 vakantieappartementen, 5 natuurlofts ®, en een eventloft (ontbijt-/horecaruimte). In de toekomstige situatie telt Landgoed Moerslag 17 natuurlofts ®, 5 autarkische verblijven, 4 vakantieappartementen en een eventloft (ontbijt-/horecaruimte) met eventtuin. De camping vervalt op termijn geheel.

- Uit navraag bij de initiatiefnemer blijkt dat zowel de natuurlofts als de autarkische verblijven een maximum capaciteit hebben van 5 personen. De themagroep adviseert om het voorgaande planologisch te borgen.

- De omvorming van campingplaatsen naar vakantiewoningen, “chaletisering”, is een landelijke trend die niet in alle gevallen zorgt voor een kwaliteitsverbetering zowel qua landschappelijke beleving (hetgeen ook één van de pijlers is waarop toerisme in Zuid-Limburg is gebaseerd), als voor het goed functioneren van de recreatief-toeristische sector. Derhalve dienen deze casussen door zowel de betreffende gemeente als de initiatiefnemer uitermate zorgvuldig te worden onderbouwd.

- Voor de themagroep is in onderhavig geval van belang dat uit de aangeleverde stukken blijkt dat het nieuwe bedrijfsconcept van natuurlofts ®, en autarkische woningen in combinatie met een omvangrijke natuurontwikkeling leidend is en kwaliteit voorop staat bij de doorontwikkeling. Onderdeel van de

doorontwikkeling van Landgoed Moerslag is ook de aanleg van ca.10 ha. natuur, inclusief 5 ha landschapselementen, waardoor in de eindsituatie sprake is van extensief natuurlijk recreëren: 22 verblijven op een terrein van 20 ha.

- Ten aanzien van de natuurontwikkeling is door de gemeente ter vergadering aangegeven dat de toekenning van de NSW-status en de daarmee samenhangende financiële bijdrage nog niet definitief is. De themagroep ziet de natuurontwikkeling als voorwaarde voor het inpassen en realiseren van de autarkische woningen; beiden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De themagroep geeft het voorgaande ook mee als belangrijk aandachtspunt aan de gemeente Eijsden-Margraten.

- In de huidige situatie is sprake van een camping met de aanwezigheid van een aantal natuurlofts ®. De doelgroepen voor deze verschillende typen van verblijf matchen niet goed met elkaar. De aanwezige natuurlofts ®, hebben bewezen zeer succesvol te zijn en met de toevoeging van extra natuurlofts ®, en autarkische verblijven wil initiatiefnemer zich louter richten op bezoekers uit het hoogste segment waarbij kwaliteit en landschapsbeleving voorop staan.
In de regio Zuid-Limburg is een vergelijkbaar concept op deze extensieve schaal nog niet aanwezig. Het initiatief is vernieuwend en genereert daarmee een eigen doelgroep.

- De themagroep constateert 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.

Conclusie
Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.
Dit advies heeft een geldigheidsduur van een jaar. Indien op dat moment nog geen ontwerp van een ruimtelijk plan is vastgesteld, dient zo nodig een nieuw advies te worden aangevraagd.