De Gemeenteraad
Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 30 mei 2024
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z23/146237 - D - 199570
Datum B&W-verg.: dinsdag 2 april 2024

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp
Bestemmingsplan Swaantjes- en Zandweg

Samenvatting
Abdij Lilbosch is voornemens om haar veehouderijactiviteiten rondom het Limburgse kloostervarken (Livar varken) uit te breiden en hieraan een totaalconcept over het Livar varken te verbinden. Ten behoeve hiervan wordt op het adres Zandweg 10 te Maria Hoop een 'Livar Experience Centre' gerealiseerd. Tegelijkertijd wordt aan Swaantjesweg 16 een Livarboerderij beëindigd. De locatie krijgt een woonbestemming met enkele economische activiteiten. Om het geheel planologisch te kunnen regelen is een aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ingediend. Binnen dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg' vanaf 16 juni 2023 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde notitie 'Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg'' is een standpunt geformuleerd op deze zienswijzen. De zienswijzen leiden tot aanpassingen in het plan. Tevens zijn in de notitie een aantal ambtshalve wijzigingen op het plan voorgesteld. Uw raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. Dit met inachtneming van de genoemde wijzigingen in de voornoemde notitie. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Het is verder niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel
1. In stemmen met de notitie 'Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg'';
2. Het bestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg', getekend op de ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1711.BP20220087-VG01, vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan - NL.IMRO.1711.BP20220087-OW01 - zoals dat in de periode 16 juni 2023 tot en met 27 juli 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de notitie onder beslispunt 1;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Het voorliggende bestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg' voorziet in het planologisch regelen van twee initiatieven. Initiatief 1 betreft het voornemen van Abdij Lilbosch om haar veehouderijactiviteiten rondom het Limburgse kloostervarken (Livar) uit te breiden. Aan deze uitbreiding wordt een totaalconcept over het Livar varken verbonden. Op Zandweg 10 wordt hiertoe een 'Livar Experience Centre' gerealiseerd. Initiatief 2 betreft het herbestemmen van de locatie Swaantjesweg 16 te Echt tot wonen met enkele economische activiteiten. Dit vanwege de

beëindiging van de ter plaatse aanwezige Livar boerderij. De twee initiatieven hebben geen relatie met elkaar. Ze worden uitsluitend in één bestemmingsplan geregeld.

De twee initiatieven zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daarom is een aanvraag, in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan, tot herziening van het bestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding hiervan is de procedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Binnen dat kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg' vanaf 16 juni 2023 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Het (ontwerp)bestemmingsplan ligt nu, ter vaststelling, aan uw raad voor.

Inhoudelijke toelichting

Initiatief 1: Zandweg 10

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 6 juni 2019 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Abdij Lilbosch/LIVAR Experience Centre' vastgesteld. Het bestemmingsplan voorzag in:

- het positief bestemmen van de bestaande veehouderijactiviteiten (Limburgs kloostervarken) bij Abdij Lilbosch;
- het uitbreiden van deze activiteiten in combinatie met een 'Livar Experience Centre' aan Zandweg 10 te Maria Hoop.

Bij uitspraak van 17 februari 2021 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) het bestemmingsplan vernietigd. De Afdeling oordeelde namelijk dat het bestemmingsplan voorzag in een planologische nieuwvestiging van een intensieve veehouderij bij de Abdij. Ondanks de bestaande situatie bij de Abdij was dit in strijd met de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014. Deze voorzag namelijk niet in een regeling om bestaande intensieve veehouderijen positief te kunnen bestemmen.

Na vernietiging van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Limburg. Dit heeft er toe geleid dat in de provinciale Omgevingsverordening 2014, vastgesteld 16 december 2022, een bepaling is opgenomen om een bestaande intensieve veehouderij wel positief te kunnen bestemmen. De planologische situatie bij de Abdij kan daarmee gecorrigeerd worden. Dit gebeurt via een aparte planologische procedure. Daarnaast is, naar aanleiding van een amendement, de definitie van een intensieve veehouderij in de Omgevingsverordening aangepast. In het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan is op basis van deze nieuwe definitie een regeling opgenomen voor de realisatie van het 'Livar Experience Centre' aan de Zandweg 10.

Livar Experience Centre

Sinds 1883 hebben de cisterziënzermonniken van Abdij Lilbosch hun klooster en landbouwbedrijf gevestigd aan de Pepinusbrug in Echt. Op deze locatie ligt ook de oorsprong van het Limburgs Kloostervarken. Geïnteresseerden in het Livar varken komen van heinde en verrre. De kloosterboerderij kan echter maar een beperkt aantal bezoekers ontvangen, omdat in de kloosteromgeving gebed en meditatie op de eerste plek komen. De Abdij is daarom samen met de Holding Sus-Scrofa B.V. een locatie in de nabijheid van het klooster gaan zoeken waar geïnteresseerden in het Livar product ontvangen kunnen worden. Deze locatie voor de vestiging van het zogenaamde 'Livar Experience Centre' (LEC) is gevonden aan de Zandweg 10 te Maria Hoop. Het LEC bestaat uit vier hoofdelementen:

1. een boerderij met huisvesting voor uitloopvarkens;
2. een vleesatelier;
3. een bezoekerscentrum (inclusief proeflokaal en winkel);
4. akkerbouw en (agrarisch) natuurbeheer.

In het LEC kunnen bezoekers kennismaken met alle aspecten van het Livar varken. Op locatie is te zien hoe Livar varkens worden gefokt en grootgebracht. Ook wordt hier getoond hoe de varkens uiteindelijk worden verwerkt.

Het LEC wordt in 3 fasen uitgevoerd. Het uitgangspunt is dat na elke fase een volwaardig LEC bestaat waar de verschillende elementen overtuigend tot hun recht komen. Fasen 1 en 2 worden in het voorliggende bestemmingsplan geregeld. Fase 3 wordt met een apart bestemmingsplan geregeld.

De locatiekeuze voor het LEC aan de Zandweg komt voort uit een aantal factoren. Allereerst past het beoogd aantal bezoekers niet bij de levenswijze van de monniken. Daarom is de vestiging van het LEC bij de Abdij niet wenselijk. Daarnaast ligt de Abdij in de provinciale Goudgroene natuurzone. Binnen deze zone zijn geen nieuwe activiteiten dan wel wijzigingen van de bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Een toename van het ruimtebeslag ter plaatse van de Abdij is in dit verband derhalve niet passend. Om toch kort bij de oorsprong van het Livar varken te blijven, is in de nabijheid van de Abdij een locatie gezocht om het voornemen te kunnen ontwikkelen. Het ervaren van het Livar varken bestaat immers niet uitsluitend uit de levenswijze van het varken zelf, maar ook uit het landschap rondom het klooster dat onder andere gekenmerkt wordt door de graanvelden die als voedsel voor het Livar varken dienen. Naast het feit dat de landschappelijke kenmerken vergelijkbaar moeten zijn, is het wenselijk dat de Abdij in de nabijheid van het LEC is gelegen, omdat er sprake is van een organisatorische samenhang. Te denken valt aan de werknemers die zowel op de Abdij als aan de Zandweg werkzaam zullen zijn en het feit dat de Abdij betrokken kan worden bij een bezoek aan het LEC. Bijvoorbeeld door de aanleg van een wandelroute vanaf het LEC langs de Pepinusbrug richting de Abdij.

Initiatief 2: Swaantjesweg 16

Swaantjesweg 16 betreft een voormalige Livar boerderij. De eigenaar is voornemens de locatie een herinvulling te geven met wonen en enkele economische activiteiten. In de bestaande carréboerderij zijn twee burgerwoningen en twee vakantieappartementen gepland. Aan de noordzijde van de carréboerderij is een loods gepland met een oppervlakte van 1000 m^2 voor statische opslag. Aansluitend aan de noordzijde van de opslagloods is een open stalling gepland met een oppervlakte van 264 m^2 voor hobbymatige agrarische activiteiten (o.a. voeropslag, stalling machines en dierenverblijven). Met deze herontwikkeling worden alle varkensstallen en bijbehorende uitlopen met een oppervlakte van +/- 6.750 m^2 gesloopt. In het voorliggende plan wordt de locatie overeenkomstig het herontwikkelingsplan bestemd. Dit betekent dat op deze locatie niet langer een agrarisch bedrijf, waaronder een intensieve veehouderij, uitgeoefend kan worden.

Plangebied

Het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden:

1. Zandweg 10. Dit deelgebied omvat alle gronden behorende bij het bouwvlak Zandweg 10 te Maria Hoop en enkele aangrenzende landbouwpercelen. Het betreft de percelen kadastraal bekend Echt, sectie AA, 522 (ged.), 523, 527, 528, 529, 530, 531, 924 (ged.), 1070 en 1071.

2. Swaantjesweg 16. Dit deelgebied omvat alle gronden behorende bij het agrarische bouwvlak Swaantjesweg 16 te Berkelaar. Dit betreft de gronden kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie R, nrs. 234, 235, 236, 561, 577, 578, 579, 673, 674, 675, 676 en 677.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg' heeft vanaf 16 juni 2023 tot en met 27 juli 2023 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Iedereen kon een zienswijze op het ontwerpplan indienen. In totaal zijn 2 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde notitie 'Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg" is een standpunt op de zienswijzen voorbereid. Overeenkomstig deze notitie wordt uw raad voorgesteld om de 2 zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren. Voor zover deze zienswijzen gegrond zijn wordt uw raad voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Tegen **initiatief 1** is 1 zienswijze ingediend. Op hoofdlijnen heeft deze betrekking op:
- De Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De landschappelijke inpassing/locatiekeuze in relatie tot het provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Het borgen van het totaalconcept Livar Experience Centre in de planregels.
- De aannames en conclusies bij de verkeersgeneratie.
- Het parkeren.
- Zoönose en het voorkomen hiervan.
- De beperking van de bedrijfsvoering van reclamant.
- Het akoestisch onderzoek industrielawaai.

Tegen **initiatief 2** is één zienswijze ingediend. Op hoofdlijnen heeft deze betrekking op:
- De inhoud van planregel artikel 6 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Deze is volgens reclamant verouderd.
- De aanwezigheid van een magneetveldzone vanwege de hoogspanningsverbinding in relatie tot het toelaten van een extra woning in deze zone.

Ambtshalve wijzigingen
Het is daarnaast wenselijk om een aantal ambtshalve wijzigingen in het ontwerp aan te brengen. Zie hoofdstuk 3 van de bijgevoegde notitie 'Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg". Op hoofdlijnen hebben de ambtshalve wijzigingen betrekking op:
- Redactionele aanpassingen in de toelichting.
- Het toevoegen van actuele informatie/adviezen aan diverse bijlagen.
- Het opnemen van een concrete termijn bij twee afwijkingsbepalingen.
- Het verwijderen van alle bepalingen met betrekking tot de mantelzorgwoning in de planregels.
- Het regelen van één kantoor in de planregels (in plaats van een mantelzorgwoning).

Exploitatieplan
Aangezien voor beide initiatieven een anterieure overeenkomst is gesloten, is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad is derhalve niet noodzakelijk.

Vervolgprocedure
Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken zullen overeenkomstig de bekendmaking voor de duur van zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden

en degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling. Voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling het bestemmingsplan heeft gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, kan iedereen hieromtrent gedurende voornoemde termijn beroep instellen bij de Afdeling. Zij die beroep instellen, kunnen gedurende de genoemde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling. Zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan op het verzoek of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Financiële toelichting
Initiatief 1: Zandweg 10
Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst en verkoopovereenkomst gesloten. Ten aanzien van de financiële zaken zijn de volgende zaken met initiatiefnemer overeengekomen:

1. *Bestemmingsplankosten.* Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer.
2. *Procedurekosten.* In de gewijzigde anterieure exploitatieovereenkomst is de afspraak opgenomen dat de gemeente € 25.000,-- van de begrote kosten voor haar rekening neemt om het plan opnieuw in procedure te brengen.
3. *Grondaankopen.* Ter realisatie van het bouwplan dient initiatiefnemer ca. 4.20.80 ha van de gemeente te verwerven. De gemeente ontvangt € 475.000,-- (grondopbrengst € 280.000,-- kwaliteitsbijdrage gemeentelijke gronden € 145.000,-- en verschuldigde kwaliteitsbijdrage over de al bij exploitant in eigendom zijnde percelen € 50.000,--).
4. *Aanleg weggedeelte.* Ten behoeve van het bouwplan dient een onverharde weg over een lengte van 250 m^2 te worden verhard en dienen rioolvoorzieningen te worden aangelegd. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer.
5. *GKM-bijdrage.* Initiatiefnemer is verplicht zijn bouwplan landschappelijk in te passen zoals vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is exploitant bereid extra kwaliteitsverbeterende maatregelen te realiseren. In de overeenkomst is afgesproken dat de initiatiefnemer voor de landschappelijke inpassing van het bouwplan weer aanspraak kan maken op de onder "3. Grondaankopen" genoemde kwaliteitsbijdragen in de vorm van een door de gemeente te verstrekken bijdrage van eveneens maximaal € 195.000,--. Met de initiatiefnemer zijn concrete afspraken gemaakt voor welke kwaliteitsverbeterende maatregelen dit bedrag ingezet mag worden.

Genoemde kosten en opbrengsten, die voor rekening/ten gunste van de gemeente Echt-Susteren komen, zijn meegenomen in de door uw raad in december 2023 geactualiseerde grondexploitatiebegroting "Livar Experience Centre". Verwezen hierbij wordt naar de "Slotbegrotingswijziging grondexploitaties 2023 en Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkellocaties".

Initiatief 2: Swaantjesweg 16
Met de eigenaar van de locatie is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van initiatiefnemer. De in het kader hiervan door de gemeente Echt-Susteren te ontvangen GKM-bijdrage van € 7.500,-- voor het kunnen toevoegen van 1 extra woning wordt conform nota reserves en voorzieningen 2023 gestort in de reserve kwaliteitsfonds, waarbij bijstelling van de gemeentebegroting plaats vindt in de 1e bestuursrapportage 2024.

Juridische toelichting
Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing.

Duurzaamheid / Cittaslow
Het voorliggende plan past binnen de filosofie van Cittaslow.

Initiatief 1
Het initiatief biedt een stukje bewustwording ten aanzien van de hedendaagse vleesconsumptie. De bezoeker van het initiatief krijgt de mogelijkheid om het leven van een Livar varken van zaadje tot karbonaadje te kunnen ervaren in een gebied waar het varken oorspronkelijk vandaan komt. Ook wordt constant onderzoek gedaan naar het onder andere smaakvoller maken van het Livar vlees en de binnen dit kader toe te passen gewassen. Hiermee is er dus tevens sprake van een innovatief project.

Initiatief 2
Met het initiatief wordt een varkenshouderij opgeheven nabij het buurtschap Berkelaar. Dit leidt allereerst tot een verbetering van het woon- en leefklimaat van het buurtschap en dus van het woongenot. Tevens krijgt het landschap rondom het buurtschap een impuls vanwege de sloop van de stallen en de landschappelijke inpassing van de locatie.

Risico's
Initiatief 1
Initiatief 1 is een innovatief project dat wordt geregeld met de van toepassing zijnde nieuwe regels in de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014 voor een varkenshouderij. De regeling wordt met dit project voor het eerst toegepast. Dit brengt risico's met zich mee, omdat de Afdeling in een eventuele beroepsprocedure kan oordelen dat het wettelijk kader op een andere wijze uitgelegd had moeten worden.

Initiatief 2
De varkenshouderij Swaantjesweg 16 neemt deel aan de Saneringsregeling Varkenshouderijen. Eén van de voorwaarden voor deelname is het aanpassen van het bestemmingsplan, zodat op de locatie geen intensieve veehouderij meer is toegestaan. Als uw raad het voorliggende bestemmingsplan niet vaststelt, voldoet het bedrijf niet aan de voorwaarden voor deelname. De saneringssubsidie wordt dan niet definitief toegekend aan de onderneming.

Burgerparticipatie
In het kader van de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft iedereen op het ontwerpbestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg' een zienswijze kunnen indienen. Verder geldt voor de locatie Zandweg dat voor het project in 2015 een voorontwerpbestemmingsplan en in 2018 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Daar waar mogelijk is in het voorliggende plan rekening gehouden met de destijds ingediende reacties.

De Gemeenteraad
Echt-Susteren

Bijgevoegde stukken

- Raadsbesluit
- Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg'
- Bijlagen Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg'

Ter inzage liggende stukken
Bestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg' (plankaart, regels en toelichting)

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter