De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 17 april 2025
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z24/163701 - D - 246982
Datum B&W-verg.: dinsdag 11 maart 2025

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

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Landgoed De Bongerd'

Samenvatting
Een initiatiefnemer is voornemens om ten zuiden van Echt (noordelijk van de weg Ophoven) een aantal agrarische percelen om te vormen naar een nieuw agrarisch landgoed, 'Landgoed de Bongerd' geheten. Het betreft een landgoed waarbij een voedselbos als agrarisch systeem wordt aangelegd, passend bij de kleinschaligheid van het landschap. Het landgoed bestaat uit agrarische graslanden en akkers, voedselbossen inclusief notenakkers, een boomgaard, wandelpaden, een bedrijfswoning alsmede een schuur (bedrijfsgebouw) en een kas ten behoeve van de agrarische activiteiten. Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld, dat door de welstands-/LKM-commissie is geaccordeerd en dat is verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarbij blijven de onderliggende agrarische bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' op het grootste deel van de gronden van het plangebied gehandhaafd. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is een bouwvlak opgenomen voor een kas. In de directe nabijheid daarvan is voor een deel van de gronden de bestemming gewijzigd in 'Agrarisch-Landgoed'. Hierbinnen zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de bedrijfswoning respectievelijk de bedrijfsloods kunnen worden gebouwd. In de bedrijfswoning mag uitsluitend (het gezin van) de beheerder van het landgoed woonachtig zijn. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die inhoudt dat het gebruiken of laten gebruiken van de voor 'Agrarisch-Landgoed' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing (het landschapsplan) binnen 3 jaar is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden. Hiermee is publiekrechtelijk verankerd dat het landschapsplan (waarin ook een beplantingsplan is opgenomen) ook daadwerkelijk is gerealiseerd voordat de bebouwing in gebruik mag worden genomen

Voorstel
1. De 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Bongerd' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed De Bongerd' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 17 november 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
3. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Een initiatiefnemer is voornemens om ten zuiden van Echt (noordelijk van de weg Ophoven) een aantal agrarische percelen om te vormen naar een nieuw agrarisch landgoed, 'Landgoed de Bongerd' geheten. Het betreft een agrarisch landgoed met veel aandacht voor het landschap en de natuurwaarden van de omgeving. De agrarische functie van de gronden wordt met voorliggend initiatief nieuw elan ingeblazen. Er wordt een voedselbos als agrarisch systeem aangelegd. Hierbij wordt aangesloten bij de kleinschaligheid van het landschap. Het landgoed bestaat uit agrarische

graslanden en akkers, voedselbossen inclusief notenakkers, een boomgaard, wandelpaden, een bedrijfswoning alsmede een schuur (bedrijfsgebouw) en een kas ten behoeve van de agrarische activiteiten. Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld, dat door de welstands-/LKM commissie is geaccordeerd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de juridische kaders van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'De Loop 2012, 1e herziening'. Vandaar dat een nieuw, op deze ontwikkeling toegesneden, ontwerpbestemmingsplan voor dit plangebied in procedure is gebracht. Als gevolg van een zienswijze is het plan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorliggende aangepaste ontwerpbestemmingsplan kan nu gewijzigd worden vastgesteld.

Inhoudelijke toelichting

Plangebied
Het plangebied en haar omgeving kenmerken zich door een kleinschalige verkaveling en is gelegen tussen de zuidrand van Echt en de weg naar Ophoven. De beplante restanten van twee voormalige trambanen, de Molenbeek en de opvallende hoeveelheid kavelrandbeplanting geven dit gebied een bijzondere uitstraling. Centraal is een oude hoogstamboomgaard gelegen. De percelen liggen gegroepeerd rond de Molenbeek. De Molenbeek is een gegraven beek die destijds is gerealiseerd om (onder andere) watermolens te laten functioneren. Naast de Molenbeek is het tracé van de oude trambaan een ander belangrijk landschapselement in dit gebied. De trambaan werd in 1922 aangelegd en was hoofdzakelijk voor het goederenvervoer bestemd. Later werd de tram tot (1938) ook gebruikt voor personenvervoer. Daarna is de trambaan tot 1964 deels door pannenfabriek De Valk nog gebruikt voor het vervoer van klei.

Landgoedontwikkeling op basis van een landschapsplan
Het te realiseren landgoed bestaat uit agrarische graslanden en akkers, voedselbossen inclusief notenakkers, een boomgaard, wandelpaden, een bedrijfswoning alsmede een schuur (bedrijfsgebouw) en een kas ten behoeve van de agrarische activiteiten. Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld, dat in de stukken bij dit voorstel is opgenomen.

De gronden ten westen van de vroegere trambaan ligger lager vanwege de afgraving ten behoeve van de kleiwinning. Deze gronden blijven dan ook in gebruik als natuurlijk grasland. De kavelrandbeplanting die bestaat uit verschillende soorten inheemse bomen en struiken blijft behouden. Hierdoor behoudt het gebied zijn kleinschaligheid en blijft de waardevolle beplanting behouden voor veel diersoorten. Het plaatsen van zonnepanelen op het maaiveld is niet toegestaan. De ecologische waarde van het gebied wordt hierdoor niet aangetast.

Er zal daarnaast een voedselbos worden gerealiseerd. De voedselbosbouw is een nieuwe, integrale vorm van landgebruik. Het betreft een gelaagd ecosysteem, gericht op duurzame voedselproductie. Het bestaat uit bomen, struiken, gewassen, bodembedekkers, planten en schimmels. Een voedselbos is een bewezen aanjager van de biodiversiteit. De ontwikkeling van een voedselbos heeft bovendien een gunstig effect op de waterkwaliteit en biodiversiteit in de omgeving en de Molenbeek in het bijzonder omdat er bij een voedselbos geen gebruik gemaakt wordt van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. De percelen die worden ingericht als voedselbos hebben de tijd nodig om zich te ontwikkelen. De aanplant zal in een eerste fase starten met pioniers. Na ongeveer vier jaar komt de tweede fase. Dan worden de opbrengst genererende soorten toegevoegd.

De oude boomgaard vormt het hart van het landgoed. De perenbomen zijn naar schatting 100 jaar oud en het is goed zichtbaar dat veel bomen het eind van hun levensduur bereikt hebben. Op termijn wordt de boomgaard daarom vernieuwd en uitgebreid.

Centraal op het landgoed wordt een pad toegevoegd dat de boomgaard met de Molenbeek en weg naar Ophoven verbindt en aansluit bij de bestaande wandelpaden. Op deze manier is het landgoed verbonden met Echt en ontstaat er letterlijk ruimte voor een positieve interactie tussen het landgoed en de omwonenden. Het pad wordt richting de weg naar Ophoven begeleid door een bomenrij die bestaat uit grote bomen die passen in het landschap en het pad de sfeer van een oprijlaan mee kunnen geven. Verder wordt gebruik gemaakt van de bestaande padenstructuur. Het landgoed is voor wandelaars te bereiken via de brug over de Molenbeek ter hoogte van de overgang van de Lindestraat in de Palmbrugweg ten noordoosten van het plangebied.

De nieuwe bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, een schuur (bedrijfsgebouw) en een kas. De bebouwing wordt geclusterd en vormt een ensemble aan de rand van het voedselbos. De bebouwing ligt op ruime afstand van de weg naar Ophoven. De bouw van de bedrijfswoning versterkt de herkenbaarheid van het landgoed als entiteit. Deze woning dient als woning voor de beheerder van het landgoed. De schuur (bedrijfsgebouw) ligt verscholen aan de rand van het voedselbos. Zonnepanelen kunnen uitsluitend op de bebouwing worden gerealiseerd. Tussen de verdichtende elementen door (voedselbos percelen en bebouwing) zijn ruime zichtlijnen vanaf de weg Ophoven tot aan de Molenbeek gecreëerd. Dit versterkt de leesbaarheid van het landschap terwijl het voedselbos zich ontwikkelt. De zichtlijnen naar de beek structureren het ruimtelijke patroon van het landschap. Naast deze zichtlijnen naar de beek is een extra zichtlijn gecreëerd waarmee het zicht op de Landricus kerktoren vanaf de weg Ophoven behouden blijft. Deze zichtlijn geeft extra lucht en ruimte in het landgoed en ondersteunt het kleinschalige karakter.

Bestemmingsplan
De onderliggende agrarische bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' blijven op het grootste deel van de gronden van het plangebied gehandhaafd. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is een bouwvlak opgenomen voor een kas. In de directe nabijheid daarvan is voor een deel van de gronden de bestemming gewijzigd in 'Agrarisch-Landgoed'. Hierbinnen zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de bedrijfswoning respectievelijk de bedrijfsloods kunnen worden gebouwd. In de bedrijfswoning mag uitsluitend (het gezin van) de beheerder van het landgoed woonachtig zijn.

Het gehele landgoed is op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'overige zone - landgoed'. Dit heeft te maken met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Deze houdt in dat het gebruiken of laten gebruiken van de voor 'Agrarisch-Landgoed' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen de aanduiding 'overige zone - landgoed' conform het als bijlage bij de regels opgenomen landschapsplan (met het daarin opgenomen beplantingsplan) binnen 3 jaar is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden. Hiermee is publiekrechtelijk verankerd dat het landschapsplan ook daadwerkelijk is gerealiseerd voordat de bebouwing in gebruik mag worden genomen.

Doorlopen procedure (ontwerpbestemmingsplan)
Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoed De Bongerd' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 november 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarbij 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 bekend gemaakt middels publicatie op 16 november 2023 in het Gemeenteblad en 't Waekblaad, alsmede via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is bijgevoegd in de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Bongerd'. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is het plan aangepast. Dientengevolge dient het plan gewijzigd te worden vastgesteld.

Afronding procedure
Na de gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan binnen twee weken ter visie gelegd voor de beroepsprocedure (6 weken). In deze fase staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, behoudens ingeval een voorlopige voorziening is aangevraagd. Indien geen beroep wordt aangetekend is het bestemmingsplan op die dag meteen onherroepelijk. De beoogde planning vanaf de vaststelling van dit bestemmingsplan is als volgt:

- vaststelling raad: 17 april 2025;
- publicatie vastgesteld plan: 24 april 2025;
- tervisielegging beroepstermijn: vanaf 25 april tot en met 5 juni 2025;
- inwerkingtreding: 6 juni 2025, indien geen voorlopige voorziening en/of beroep, dan tevens onherroepelijk vanaf die datum.
- indien wel beroep(en), dan onherroepelijk na uitspraak Raad van State.

Financiële toelichting
Er is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin zijn onder meer de afspraken omtrent de realisering van het landgoed vastgelegd (met een boetebeding bij niet of niet tijdig of niet geheel realiseren van het landgoed) en is het planschaderisico afgewenteld op de ontwikkelaar. Voor de gemeente verloopt dit plan kostenneutraal.

Juridische toelichting
Tegen het vaststellingsbesluit van dit plan staat voor belanghebbenden en voor diegenen die tijdig een zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld kan ook eenieder die geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend beroep bij de Afdeling aantekenen, maar dan uitsluitend tegen de gewijzigde onderdelen van het plan.

Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, behoudens ingeval een voorlopige voorziening is aangevraagd. Indien geen beroepen zijn aangetekend is het bestemmingsplan tevens onherroepelijk. Indien wel beroep wordt aangetekend dan dient de afhandeling van deze beroepen te worden afgewacht; gedurende deze periode is het plan niet onherroepelijk.

Duurzaamheid / Cittaslow
Het realiseren van een voedselbos past binnen de Cittaslow gedachte. Het voorliggende plan voorziet in de realisering van een landgoed. Door het grotendeels openbaar toegankelijk maken van deze gronden komt er een wandelgebied beschikbaar voor de inwoners van Echt-Susteren en daarbuiten, dat in verbinding staat met het bestaande wandelnetwerk in deze gemeente. Dit landgoed draagt op deze wijze bij aan het bevorderen van recreatiemogelijkheden in onze gemeente. Daarnaast zal een voedselbos worden ontwikkeld. Dit betreft een nieuwe, integrale vorm van landgebruik gericht op duurzame voedselproductie. Een voedselbos is een bewezen aanjager van de biodiversiteit. De ontwikkeling van een voedselbos heeft bovendien een gunstig effect op de waterkwaliteit en biodiversiteit in de omgeving en de Molenbeek in het bijzonder omdat er bij een voedselbos geen gebruik gemaakt wordt van bestrijdingsmiddelen en kunstmest.

Risico's
Als gevolg van een planologische wijziging kan door benadeelden een verzoek tot tegemoetkoming in de schade (planschade) worden aangevraagd. Zoals aangegeven onder 'Financiële toelichting' heeft de gemeente via de anterieure exploitatieovereenkomst het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemer.

De Gemeenteraad Echt-Susteren

Burgerparticipatie
Op basis van de wettelijk voorgeschreven procedure ex artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen tegen het plan.

Bijgevoegde stukken
- Raadsbesluit
- Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Landgoed De Bongerd' met verbeelding, regels en toelichting inclusief alle bijlagen (NL.IMRO.1711.BP20230091-VG01)
- Nota beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Bongerd'

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter