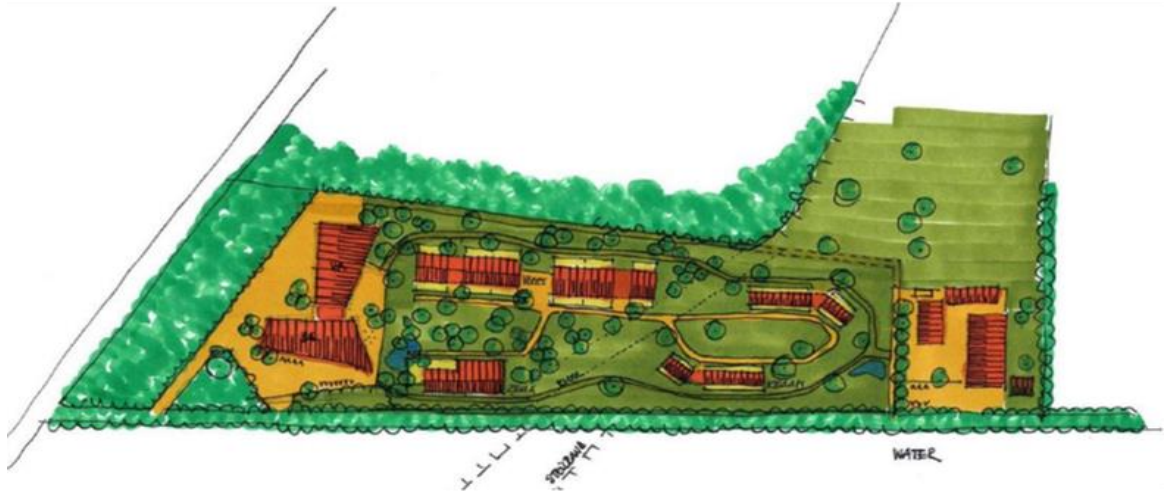


LADDERONDERBOUWING LIVAR EXPERIENCE CENTRE

1 AUGUSTUS 2022



LADDERONDERBOUWING LIVAR EXPERIENCE CENTRE

1 AUGUSTUS 2022

Status:

Definitief

Datum:

1 augustus 2022

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

BSP-Amsterdam@sweco.nl

Team Vrije tijd

Voor meer informatie:

Review:**In opdracht van:**

Pouderoyen Tonnaer



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100504

Referentie: 52100504_Pouderoyen Tonnaer Livar Experience Centre

SAMENVATTING	7
INLEIDING	9
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	11
2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING.....	15
3 BEHOEFTERAMING LIVAR BEZOEKERSCENTRUM	16
3.1 VERZORGINGSGEBIED EN VRAAGZIJDE	
3.2 INFORMATIECENTRUM	
3.3 WORKSHOP-, TRAINING- EN LESRUIMTE	
3.4 RUIMTE KOOKWORKSHOPS	
3.5 HORECA (KEUKEN MET PROEFLOKAAL)	
3.6 ONDERSTEUNENDE KLEINSCHALIGE VERKOOP	
4 BEHOEFTERAMING LIVAR VLEESATELIER.....	28
4.1 MARKTGEBIED	
4.2 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4.3 ACTUELE BEHOEFTE	
4.4 EFFECTEN	
BIJLAGE 1 LIVAR BEZOEKERSCENTRUM	
BIJLAGE 2 HET LIVAR VLEESATELIER	

SAMENVATTING

Varkenshouderij Livar, bekend van het Limburgse Kloostervarkens, wil een Livar Experience Centre realiseren nabij Echt. Het beoogde programma dient onderbouwd te worden aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

In navolgende tabel is het beoogde programma voor de verschillende (ladderplichtige) functies weergegeven. In totaal gaat het hierbij om maximaal 10.000 m² bvo, te verdelen over de bestaande en nieuwbouw:

- Voor het Livar Bezoekerscentrum wordt voorzien in circa 2.500 m² bvo aan gebouwde voorzieningen: informatiecentrum, (kook)workshop-, training- en lesruimte, horeca (proeflokaal met keuken) en ondersteunende verkoop;
- In het Livar Vleesatelier, waarvoor maximaal 7.500 m² bvo is voorzien, zal het Livar-varken op een diervriendelijke manier worden verwerkt tot vlees. Dit betekent een kleinschalige en diervriendelijke slachterij en vleesverwerking op de begane grond, alsmede ruimte op de verdieping voor het drogen en bewerken van vlees e.d. Dit alles volledig afgestemd op en in lijn met de 'Livar-visie'.

FUNCTIE	BEOOGD PROGRAMMA (M ² BVO)
Livar Bezoekerscentrum*	2.500 m² bvo
Informatiecentrum, (kook-)workshop-, training- en lesruimte	1.800 m ² bvo
Horeca (proeflokaal met keuken)	500 m ² bvo
Ondersteunende verkoop	200 m ² bvo
Livar Vleesatelier**	7.500 m² bvo
Koelcellen	
Vleesbewerking	
Slachterij	
Workshopruimte	
Totaal	10.000 m² bvo

TABEL 1 PROJECTONDERDELEN MET BIJBEHORENDE METRAGES BEOOGDE PLAN LIVAR

*) In de bruto-meters zijn algemene ruimten, zoals kantoor, toiletten en sociale ruimte, inbegrepen

**) Het Livar Vleesatelier omvat een slachterij, ruimte voor vleesbewerking, koelcellen en een workshopruimte.

Binnen dit ladderonderzoek is gewerkt met een aantal nadere onderverdelingen t.a.v. de invulling / programma-onderdelen van het Livar Experience Centre. Dit op basis van verkregen projectinformatie van de opdrachtgever / initiatiefnemer. In de praktijk wordt gestreefd naar deels open ruimten die onderling met elkaar in verbinding staan en natuurlijk in elkaar overgaan. Vanuit het oogpunt van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt hierbij

wel geadviseerd de aangegeven ruimte voor horeca en ondersteunende verkoop te maximeren in het bestemmingsplan.

Vanwege de samenhang van het beoogde concept, het specifieke karakter en de grotendeels aanvullende en autonome vraag die het creëert is het onwaarschijnlijk dat er meetbare verdringingseffecten optreden en (derhalve) structurele leegstand ontstaat in de gemeente Echt-Susteren (en het overige verzorgingsgebied). Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake. De beoogde ontwikkeling kan de toets aan de Ladder doorstaan.

INLEIDING

AANLEIDING >>

Er is een initiatief voor het realiseren van een totaalconcept rond het Livar-varken (Limburgs Kloostervarken). Daarvoor is een locatie gevonden aan de Zandweg 10 te Maria-Hoop. De locatie bevindt zich in de nabijheid van Abdij Lilbosch, waar de oorsprong van het Livar-varken is gelegen. Het totaalplan voor het Livar Experience Centre (LEC) bevat de volgende onderdelen.

- het Livar Bezoekerscentrum met een training- en lesruimte, informatiecentrum, horeca (keuken met proeflokaal), ruimte voor kookworkshops, ondersteunende kleinschalige verkoop;
- Livar Boerderij;
- Livar Vleesatelier (ambachtelijke en diervriendelijke slachterij en vleesverwerking);
- de reeds bestaande kloosterboerderij van de Abdij Lilbosch, bakermat van Livar en mede-initiatiefnemer van het LEC, zal onderdeel blijven uitmaken van het totaalconcept. De kloosterboerderij maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied.

Het totaalconcept van het LEC impliceert dat het Livar-varken zijn gehele levenscyclus op de locatie zal doormaken en dat bezoekers op deze locatie kennis kunnen maken met alle aspecten van het Limburgs Kloostervarken.

Voor het realiseren van het Livar Experience Centre aan de Zandweg 10 wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid¹. De ontwikkeling aan de Zandweg 10 is deels te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling² als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De boerderij wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is niet 'ladderplichtig'. Voor het Livar Bezoekerscentrum en het Livar Vleesatelier (aan de Zandweg 10) daarentegen is artikel 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing, ook wel de Ladder voor Duurzame

¹ Naast het Bezoekerscentrum en het Vleesatelier maken ook de verderop gelegen Dominicusweg 4 en Swaantjesweg 14-16 onderdeel uit van het plangebied, om zo de planologische rechten voor intensieve veehouderij uit de markt te nemen en omdat er sprake is van herbestemming. Bij de herbestemming op de Dominicusweg worden 48 shortstay-units voor arbeidsmigranten gerealiseerd en wordt een reeds uitgegeven vergunning ingepast in het bestemmingsplan. Derhalve is deze ontwikkeling niet 'ladderplichtig'. Op de Swaantjesweg gaat het om het splitsen van de huidige woning naar twee wooneenheden, het bestendigen van de vakantiewoningen, het realiseren van een opslagloods voor bedrijfsmatige en hobbymatige opslag en een schuur voor hobbymatige agrarische activiteiten. Op deze locatie is sprake van sloop en hergebruik van bestaande gebouwen, die niet leiden tot een andere omgevingskwaliteit. Deze ontwikkeling is daarom, net als de Dominicusweg, niet ladderplichtig.

² Er is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien sprake is van een enigszins substantiële toename van bouwmogelijkheden (meer dan 500 m² bvo) of van nieuwbouw en een functiewijziging na sloop. Bij het bepalen of sprake is van een zodanige functiewijziging die leidt tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ook het verschil in ruimtelijke uitstraling tussen de oude en de nieuwe functie.

Verstedelijking. De Ladder vergt dat de behoefte aan deze voorzieningen inzichtelijk wordt gemaakt.

CENTRALE VRAAG EN DOEL >>

De initiatiefnemer, Pouderoyen Tonnaer, heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd de Ladderonderbouwing voor het Livar Experience Centre aan de Zandweg 10 te verzorgen. De centrale vraag luidt:

Voorziet het Livar Experience Centre in een behoefte, kwantitatief en kwalitatief, en zijn de ruimtelijke effecten aanvaardbaar en kan het daarmee de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan?

De uitkomst van de Ladderonderbouwing vormt een belangrijke onderlegger voor de verdere planprocedure.

Actualisatie op rapport uit 2017

Dit rapport vormt een actualisatie op de eerdere ladderonderbouwing uit 2017. Voor de actualisatie is gebruik gemaakt van het meest recente programma en de nieuwste data over de vraag- en aanbodsituatie. Ook is de impact van coronapandemie meegenomen.

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

Het Livar-varken (Limburgs Kloostervarken) ‘bestaat’ vanaf 1999 en werd aanvankelijk bedacht door vijf Limburgse varkensboeren die ervoeren dat er behoefte bestond aan een ander varkenshouderijconcept waarin het dierenwelzijn en de smaak centraal staat. Livar-varken staat voor een zo prettig mogelijke levenswijze voor het varken. Het staat ook voor een unieke smaak en kwaliteit voor de consument. Het doel is enerzijds varkens een beter leven te laten leiden en anderzijds de kwaliteit van het vlees aanzienlijk te verbeteren. Niet voor niets richt Livar zich op de betere restaurants. Duurzaam, smakelijk, natuurlijk en verantwoord zijn hierbij de trefwoorden.

Het Livar-varken kent zijn oorsprong binnen de kloostermuren van de cisterciënsermonniken van de Abdij Lilbosch in Echt. Hierbij zijn inmiddels een kleine tien boerderijen aangesloten die Livarproducten leveren. De Abdij geldt als de bakermat van Livar. Echter, de Abdij kan maar een beperkt aantal bezoekers ontvangen, omdat gebed en meditatie op de eerste plaats komen.

Er is de wens om consumenten, scholieren en mensen werkzaam in de agrarische voedingssector kennis te laten maken met alle aspecten van de bedrijfsvoering te midden van de landschappelijke kwaliteiten die de streek te bieden heeft. Zo kan men zien en ervaren hoe Livar-varkens worden gefokt en grootgebracht. Hiervoor is een locatie gevonden aan de Zandweg 10 in Maria-Hoop, op circa 2 kilometer (loop)afstand van Abdij Lilbosch. Op deze locatie zal te zien zijn hoe Livar-varkens worden gefokt, grootgebracht en uiteindelijk verwerkt tot een vleesproduct. Hier doorloopt het Livar-varken dus zijn gehele levenscyclus en de bezoeker kan deze ervaren. Het Livar Experience Centre vormt hierbij tevens de plek waar innovatie plaatsvindt ten behoeve van de aangesloten boerderijen waar Livar-varkens worden opgefokt.

TOTAALCONCEPT VERWOORD >>

De bezoeker zal, vooral in het Livar Bezoekerscentrum, inzicht krijgen op het totale proces van kraamzeug, geboorte, opgroeien maar ook het einde van de levenscyclus en de verwerking tot en met de vlees- en smaakbeleving. Naast de dierbeleving zal ook het functioneren van een dierhouderij aan bod komen waarbij ook innovatieve ontwikkelingen een plek krijgen. Tijdens een bezoek aan en wandeling door het concept zal de professionele bezoeker (zoals boeren, slagers, winkeliers, horecapersoneel en studenten) en de consumentbezoeker op diverse manieren geïnformeerd worden. Het bezoekerscentrum speelt hierin een belangrijke rol. De wijze van educatief presenteren is een essentieel onderdeel van het ontwerp. Ook zal hier worden getoond hoe de varkens uiteindelijk worden

verwerkt tot een (h)eerlijk stukje vers vlees, exclusieve vleesproducten en vleeswaren. De nadruk zal hierbij liggen op de kennismaking van geïnteresseerden in de productie van streekgebonden, lekker, puur en eerlijk eten volgens de 'Slow food' gedachte. Zij richt zich op het behoud van de traditionele keuken en een voedselproductie waarin rekening gehouden wordt met het welzijn van het milieu, de planten, dieren en gezondheid van de mens. Het planvoornemen is een sprekend voorbeeld dat past in het beleid van Echt-Susteren om een Cittaslowgemeente te zijn.

De Livar belevingswereld zal op een educatieve en recreatieve manier bijdragen aan de bewustwording van consument op het gebied van voedselproductie en consumptie. Dit zal met alle zintuigen worden ervaren. Voor wat betreft de vleesverwerking wordt een passende en diervriendelijke voorziening op locatie gevonden, waar vanuit het Livar-varken vanuit het concept zelf (en dus op een verantwoorde en diervriendelijke wijze) tot vlees wordt verwerkt. Dit is te zien als een antwoord op bekende misstanden in (Belgische) slachterijen, maar ook als een beter en verantwoord alternatief dat past bij de Livar-visie.



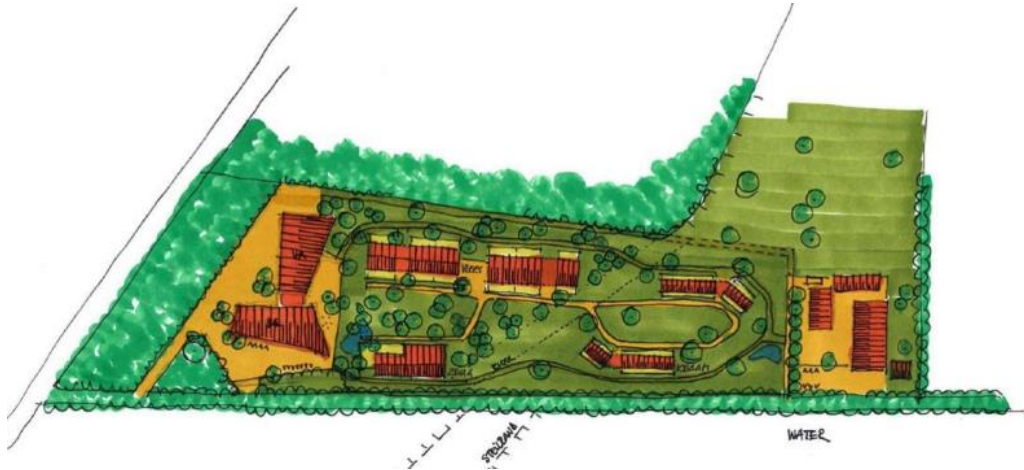
FIGUUR 1 HUIDIGE LOCATIE BOERDERIJEN EN BEOOGDE LOCATIE LIVAR EXPERIENCE CENTRE
Bron: BRT Achtergrondkaart; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

HET CONCEPT CONCRETER: HOOFDONDERDELEN >>

Het beoogde concept Livar Experience Centre (LEC) is gericht op de gehele keten van het Livar-varken en het laten zien en ervaren daarvan aan professionals en bezoekers. Het bestaat, naast de bestaande kloosterboerderij bij de Abdij Lilbosch die onderdeel blijft uitmaken van het totaalconcept, uit de volgende drie onderdelen:

- Het Livar Bezoekerscentrum met een training- en lesruimte, informatiecentrum, horeca (keuken met proeflokaal), ruimte voor kookworkshops, ondersteunende kleinschalige verkoop;
- Livar Boerderij waar het varken wordt opgefokt en een goed leven heeft;

- Livar Vleesatelier, waartoe de slachterij en vleesverwerking behoort en waar de bezoeker kan kennismaken met de diervriendelijke wijze van de laatste fases van het Livar-varken (o.a. is hier ook een workshopruimte).



FIGUUR 2 BEOOGDE PLAN LIVAR
Bron: Livar



FIGUUR 3 REFERENTIES LIVAR EXPERIENCE CENTRE
Bron: Beeldkwaliteitsplan Livar, 2 februari 2017

VERDER BELANGRIJK: STROMEN, EDUCATIEVE ROL, RELATIE MET ABDIJ >>

Het beoogde concept is dus gericht op de gehele keten van het Livar-varken.

Bewegingsstromen

Omdat het welzijn van de varkens voorop staat zullen er twee bewegingsstromen op het gebied noodzakelijk zijn. Dit is enerzijds de bedrijfsvoering van de varkenshouderij en anderzijds de educatieve beleving van de bezoeker. Om infecties en ziektes bij de dieren te voorkomen zullen bezoekers niet direct in contact kunnen komen met de varkens. Om dit te realiseren is een gescheiden routing noodzakelijk. In en vanuit het bezoekerscentrum begint de educatieve route. Aan deze route zijn diverse mogelijkheden om de varkens van dichtbij te

beleven. Door de structuren gescheiden te houden kan de bezoeker ervaren hoe het varkensleven en de bedrijfsvoering van deze bijzondere varkenshouderij functioneert zonder dat er infecties en ziektes overgedragen kunnen worden.

Belangrijke educatieve rol

Naast de veehouderij en het vleesatelier krijgt de locatie dus een educatieve rol waar bezoekers kennis kunnen maken met alle aspecten van het Limburgs Kloostervarken. Het Livar Experience Centre vertelt het verhaal van het Livarvarken. Onderdeel hiervan is de inpassing van het landschap en het creëren van een natuurlijke omgeving voor de varkens. De belevingswereld van Livar leidt de bezoeker door het Limburgse landschap langs de verschillende aspecten van het Limburgs Kloostervarken. Ook zal het centrum een beeld schetsen van welk voedsel de varkens eten en dit gedeeltelijk zelf verbouwen.

Behoud relatie met Kloosterboerderij Abdij Lilbosch

De ontwikkeling draagt bij aan een positieve ontwikkeling van de agrarische sector en speelt door middel van een adequate landschapsinpassing in op de omgevingskwaliteiten. Door de relatief korte afstand tot het Abdij Lilbosch klooster is er tevens de mogelijkheid om combinatiebezoeken te organiseren.

CIRCA 15.000 BEZOEKERS PER JAAR VERWACHT >>

Met dit beoogde totaalconcept wordt uitgegaan van 10.000 bezoekers (startconfiguratie) oplopend tot 15.000 (eindbeeld).³ Dit omvat alle toeristische en zakelijke bezoekers, met uitzondering van personeelsbewegingen.



FIGUUR 4 HET LIVAR-VARKEN

³ In een eerdere notitie is op basis van referenties een inschatting gemaakt van de te verwachten bezoekersaantallen voor het Livar Bezoekerscentrum. De referenties bestonden uit min of meer vergelijkbare concepten zoals: Kaashuis Woerden (circa 3.000 bezoekers per jaar; recent geopend zal nog groeien), Bierbrouwerij Gulpener (circa 10.700 bezoekers per jaar) De Ruiter Experience Centre (circa 2.000 bezoekers per jaar; recent geopend zal nog groeien) en het Campina Experience Center (bezoekers onbekend). Daarnaast is het bezoekersaantal gebaseerd op informatie over het concept, waarbij het kleinschalige en verantwoorde concept Livar ook in het bezoekerscentrum tot uitdrukking moet komen. Met andere woorden: het ontvangen van een zeer grote bezoekerstroom is niet gewenst en het project voorziet daar ook niet in qua grootte van de diverse projectonderdelen.

2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling⁴ mogelijk maakt, bevat een beschrijving van **de behoefte aan die ontwikkeling**, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Met de nieuwe Ladder is het mogelijk om bij flexibele bestemmingsplannen te besluiten om de Ladderplicht door te schuiven naar het moment van uitwerking. Het opstellen van de motiveringen blijft maatwerk, waarbij de specifieke lokale omstandigheden van groot belang blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet er op toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een behoefte aan voorzieningen kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

Livar Experience Centre (LEC): niet in bestaand stedelijk gebied

Uit de beschrijving van het LEC in hoofdstuk 1 blijkt nadrukkelijk dat de diverse onderdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het LEC is een totaalconcept. Door de samenhang met de hoofdfunctie (boerderij) is het niet mogelijk om (afzonderlijke onderdelen) in bestaand stedelijk gebied te accommoderen. De behoefte-raming van de ladderplichtige onderdelen (het Livar Bezoekerscentrum en Livar Vleesatelier) volgt in de volgende hoofdstukken.

⁴ Er is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien een ontwikkeling voldoende substantieel is. Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens voor 'voldoende substantieel' in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Een Laddertoets is bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling verplicht indien het een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte, of als de gebruiksfunctie wijzigt en daardoor wezenlijke ruimtelijke effecten ontstaan (bron: iplo.nl). In het geval van de Swaantjesweg is geen sprake van een substantiële verandering, waardoor er hier geen ladderplicht geldt.

3 BEHOEFTERAMING LIVAR BEZOEKERSCENTRUM

Het Livar Bezoekerscentrum zal 2.500 m² bebouwd oppervlak omvatten. In dit hoofdstuk zijn vijf programmaonderdelen⁵ van het bezoekerscentrum getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De onderdelen zijn ten behoeve van deze behoeftebepaling in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in overleg met de opdrachtgever / initiatiefnemer van een indicatieve maatvoering voorzien. In de praktijk wordt gestreefd naar deels open ruimten die onderling met elkaar in verbinding staan en op een natuurlijke wijze in elkaar overgaan. De vijf programma-onderdelen en hun indicatieve maatvoering zijn:

- Ondersteunende functies (totaal 1.800 m² bvo, flexibel in te delen), zijnde:
 - Informatiecentrum;
 - Workshop-, training- en lesruimten;
 - Ruimte kookworkshops;
- Horeca (proeflokaal met keuken): 500 m² bvo;
- Ondersteunende verkoop: 200 m² bvo.

3.1 VERZORGINGSGEBIED EN VRAAGZIJDEN

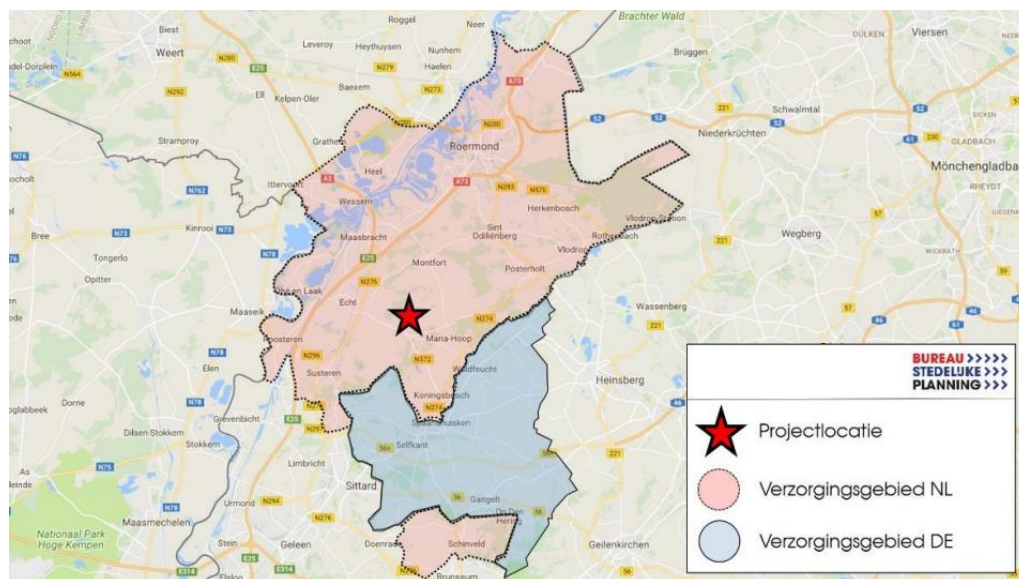
AFBAKENING VAN HET VERZORGINGSGEBIED >>

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. In tegenstelling tot (vrijwel) de meeste stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van het Livar Bezoekerscentrum niet perse het direct omliggende gebied. Bezoekers kunnen immers ook van grotere afstand komen. In potentie omvat het verzorgingsgebied 'de hele wereld'. Voor de (plan)capaciteit is de regio tot 20 autominuten relevant.⁶ Tot deze regio behoren vier Nederlandse gemeenten en één wijk (voormalige gemeente) en drie Duitse gemeenten die geheel of grotendeels binnen 20 autominuten⁷ van de projectlocatie liggen, te weten: Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen, Roermond en de wijk Onderbanken, in de in 2019 nieuw gevormde gemeente Beekdaalen, in het Nederlandse deel en de gemeenten Gangelt, Selfkant en Waldfeucht in het Duitse deel.

⁵ Daarbij is ruimte voorzien voor algemene ruimten zoals sociale ruimten, toiletten, kantoor.

⁶ De omgeving tot 20 autominuten kan worden gezien als de maximale afstand waarbij het huidige aanbod (of toekomstige plancapaciteit) als relevant alternatief kan worden gezien.

⁷ Als de 20 minutengrens door de gemeente heen loopt, is de gemeente alleen meegenomen als meer dan de helft ervan binnen de grens valt. Om deze reden zijn bijvoorbeeld de gemeenten Sittard-Geleen, Brunssum en Maaseik (België) niet opgenomen in het verzorgingsgebied.



FIGUUR 5 VERZORGINGSGEBIED LIVAR BEZOEKERSCENTRUM

Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

VRAAGZIJDE VAN DE MARKT >>

De vraagzijde van de markt is tweeledig. Enerzijds zal het LEC een belangrijke functie vervullen voor vakgenoten uit de varkens- en voedingsbranche en anderzijds zal het ook een functie vervullen voor consument-bezoekers (zoals inwoners en toeristen).

Ad. 1: Vakgenoten uit de varkens- en voedingsbranche

Een belangrijk deel van de vraag wordt gevormd door professionals en andere studie gerelateerde doelgroepen zoals boeren, slaggers, winkeliers, horecapersoneel en studenten. Slechts een beperkt deel van de bezoekers zal als consument het centrum bezoeken. Omdat de eerste groep zeer doelgericht het concept bezoekt en uit een heel groot deel van Nederland (en daarbuiten) afkomstig is, zijn de effecten verwaarloosbaar. Deze professionals zullen bij afwezigheid van het LEC niet direct voor een ander locatiebezoek kiezen. Voor deze groep genereert het concept dus duidelijk een eigen (latente) behoefte, die 100% gekoppeld is aan het product Livarvarken en het geboden totaalconcept.

Ad. 2: Consument-bezoekers

Consument-bezoekers bestaan enerzijds uit inwoners uit het verzorgingsgebied en anderzijds uit toeristen/bezoekers die een bezoek brengen aan het verzorgingsgebied:

- **Inwoners:** In het verzorgingsgebied van het Livar Bezoekerscentrum wonen circa 143.300 inwoners.⁸ De regio Midden-Limburg is een krimpregio.⁹ Het inwoneraantal van het verzorgingsgebied zal dan ook afnemen in de

⁸ Echt-Susteren; 31.700 inwoners, Maasgouw; 24.000 inwoners, Roerdalen; 20.600 inwoners, Roermond; 59.200 inwoners en Onderbanken; 7.800 inwoners (bron: CBS Statline, 2021)

⁹ CBS bevolkingsprognoses (2021)

toekomst, naar ca. 140.400 inwoners in 2040 en ca. 132.700 inwoners in 2050¹⁰. Daarnaast is enige toevloeiing te verwachten uit het Duitse deel van het verzorgingsgebied tot maximaal 20 autominuten. Hier wonen in totaal circa 32.200 mensen.¹¹

- **Bezoekers en toeristen¹²:** Aan de toename van het aantal overnachtingen en dagbezoekers in de regio en in de provincie valt af te lezen dat Limburg in trek is. In de provincie Limburg nam tot 2019 het aantal bezoekers, dat langer dan een nacht bleef, toe tot ruim 4,2 miljoen per jaar. Dit betekent een toename van 14% ten opzichte van 2016.
- Ook het aantal uitstapjes in de regio Midden-Limburg nam in de periode 2008-2015 met 2% toe naar 22,1 miljoen per jaar. In Midden-Limburg zijn buitenrecreatie en uitgaan de meest belangrijke activiteitscategorieën. Een groot deel van het totale aantal binnenlandse uitstapjes in Midden-Limburg wordt naar het Designer Outlet Centre in Roermond gemaakt (circa 2 miljoen binnenlandse bezoekers; 22% van het totale aantal binnenlandse uitstapjes)¹³. Ook de bestedingen door toeristen is fors toegenomen, zowel voor verblijfstoerisme als dagtoerisme:
 - **Verblijfstoerisme:** De bestedingen in Midden-Limburg zijn fors toegenomen. De bestedingen door binnenlandse verblijfstoeristen zijn zelfs meer dan drie keer zo groot. Ook de bestedingen door buitenlandse verblijfstoeristen en zakelijke klanten namen toe.
 - **Dagtoerisme:** Bestedingen gerelateerd aan dagtoerisme zijn hoger dan in 2008, met een stijging van 3%. De bestedingen van Duitse dagtoeristen is gestegen met 57%.

	BESTEDINGEN 2017	ONTWIKKELING 2016 – 2017
Binnenlands toeristisch	€ 409 miljoen	2%
Buitenlands toeristisch	€ 344 miljoen	8%
Binnenlands zakelijk	€ 191 miljoen	6%
Buitenlands zakelijk	€ 175 miljoen	6%
Totaal verblijfstoerisme	€ 1.120 miljoen	5%
Totaal dagtoerisme	€ 3,1 miljard	n.b.

TABEL 2 BESTEDINGEN VERBLIJFS- EN DAGTOERISME LIMBURG

Bron: Provincie Limburg 2017 (meest recente cijfers)

Effect Corona

De coronacrisis heeft een grote impact gehad op het toerisme. Na december 2019 is het aantal bezoekers (nationaal en internationaal) in Limburg sterk afgenomen. Vanaf het derde kwartaal van 2020 is er een herstel zichtbaar voor binnenlandse

¹⁰ Primos 2021

¹¹ Selfkant; 10.500 inwoners, Gangelt; 12.700 inwoners en Waldfeucht; 8.900 inwoners

¹² Toeristische trendrapportage Limburg 2015-2016, provincie Limburg, februari 2017, Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen, juni 2021

¹³ <https://leudal.nieuws.nl/2017/02/16/toeristische-bestedingen-midden-limburg-fors-toegenomen/>

overnachtingen, de buitenlandse bezoekers bleven echter weg als gevolg van de crisis¹⁴.

Deze ontwikkeling gold overigens niet alleen voor Limburg maar voor heel Nederland, waar het aantal bezoekers sinds de coronacrisis fors is teruggelopen. Echter, voor 2022 laat de prognose een herstel van het verblijfstoerisme in Nederland zien, met een verwachte groei van tussen de 9% en 12% ten opzichte van 2021¹⁵. In de verblijfsrecreatieve sector wordt verwacht dat in 2024 weer evenveel overnachtingen plaatsvinden als in het topjaar 2019. Tegen de tijd dat het LEC gerealiseerd is, is het toerisme in de provincie dus hoogstwaarschijnlijk weer volledig hersteld.

Naast deze ontwikkelingen heeft de natuur in Nederland het afgelopen jaar fors aan populariteit gewonnen, dit is versneld door de coronacrisis en de groei van het binnenlands toerisme. Mensen trekken sneller naar het buitengebied om te recreëren. Als tegenhanger hiervan hebben musea, horeca en andere publiekslocaties als gevolg van de coronacrisis vaker hun deuren moeten sluiten en daardoor veel minder bezoekers kunnen ontvangen. Nu alle voorzieningen weer geopend zijn komen ook de bezoekersstromen weer op gang. Deze sectoren hebben naar verwachting, net als de verblijfsrecreatieve sector, nog enkele jaren nodig om volledig te herstellen.

Of we in de toekomst weer te maken krijgen met nieuwe coronagolven, blijft in het ongewisse. Nu de coronacrisis op zijn retour lijkt, zien we ook de blijvende effecten die het heeft achter gelaten. Een daarvan is het feit dat winkels en andere voorzieningen ruimer ingedeeld worden. Een groter metrage voor voorzieningen, met meer ruimte in de gangpaden is een van de stappen die gezet worden om in de toekomst bezoekers meer ruimte te geven. Ook zien we dat men er inmiddels weer graag op uit trekt en er een inhaalslag plaatsvindt van bezoekjes aan voorzieningen. De verwachting voor de toekomst is daarom positief.

Slotsom

Het Livar Experience Centre zal een belangrijke functie vervullen voor professionals en vakgenoten uit de varkens- en voedingsbranche. Deze professionals zullen bij afwezigheid van het LEC niet direct voor een ander locatiebezoek kiezen. Voor deze groep genereert het concept dus duidelijk een eigen (latente) behoefte, die 100% gekoppeld is aan het product Livar-varken en het geboden totaalconcept.

De consument-bezoeker kan het bezoek aan het Livar Experience Centre wel afwegen tegen andere dagactiviteiten. De navolgende analyse focust, zeker voor wat betreft de programma-onderdelen keuken met proeflokaal en ondergeschikte detailhandel, op de consument-bezoeker en zal derhalve slechts een klein deel van de behoefte omvatten, maar geeft tegelijkertijd wel een realistische schatting van de effecten.

¹⁴ Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen, juni 2021

¹⁵ Verblijfstoerisme in Nederland in 2022, NBTC maart 2022

3.2 INFORMATIECENTRUM

De bezoeker kan in het informatiecentrum voorlichting en informatie verkrijgen over alles wat met het Livar-varken te maken heeft. Het informatiecentrum zal worden gebruikt om consumenten, scholieren en mensen werkzaam in de agrarische- en voedingssector kennis te laten maken met alle aspecten van de bedrijfsvoering van het Livar-varken (maar het informatiecentrum kan ook voor de consument-bezoeker interessant zijn). Het biedt een ontvangstruimte, tentoonstellingsruimte, inclusief ruimte voor bijvoorbeeld film. Tevens bevat het informatiecentrum de ruimte voor de backoffice (administratie) en algemene ruimten (toiletten, etc).

In het beoogde concept is (binnen de flexibel in te delen 1.800 m² bvo voor het informatiecentrum, (kook-)workshop-, training- en lesruimte) indicatief een metrage van 1.000 m² bvo gereserveerd voor het informatiecentrum. De netto omvang van het informatiecentrum (exclusief backoffice, algemene ruimten) zal daarmee ongeveer 700 m² bedragen. Hiermee kunnen groepen van circa 50-75 personen worden ontvangen.

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD >>

In het verzorgingsgebied zijn geen soortelijke informatiecentra (gericht op varkens) gevestigd.

ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE >>

Het LEC trekt 10.000 bezoekers in de startconfiguratie, verder oplopend tot 15.000 bezoekers per jaar in de definitieve fase. Een omvang van circa 1.000 m² bvo is toereikend. Aangezien het centrum zich volledig richt op het Livarproduct, en daarmee onlosmakelijk verbonden is, is het aanbod elders in het onderzoeksgebied niet geschikt en evenmin relevant.

EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR >>

Net als bij de trainings- en lesruimte, is het door het specifieke karakter van het informatiecentrum onwaarschijnlijk dat er meetbare verdringingseffecten optreden en (derhalve) structurele leegstand ontstaat in de gemeente Echt-Susteren (en het overige verzorgingsgebied). Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

3.3 WORKSHOP-, TRAINING- EN LESRUIMTE

Binnen de flexibel in te delen 1.800 m² bvo voor het informatiecentrum, (kook-)workshop-, training- en lesruimte, is indicatief 400 m² bvo gereserveerd voor

workshops, training- en lesruimte. Op dit oppervlak kunnen in een ontspannen setting deelnemers meer te weten komen over het Livar-varken. Een deel van de bezoekers zal dit gebruiken, maar dit zijn wel vaak grotere groepen. Met het voornoemde metrage kunnen 50 – 75 personen tegelijk worden ontvangen.

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD >>

- Het aanbod van aanbieders van trainings- en lesruimte in het verzorgingsgebied concentreert zich voornamelijk rond de regio Roermond. De belangrijkste zijn de ECI cultuurfabriek, congrescentrum Het Forum en Business Centre Roerpoort.
- In de directe omgeving (gemeente Echt-Susteren) bestaat het aanbod van trainings- en lesruimte uit cafés en hotels met zaalverhuur. Zie overzicht van de belangrijkste aanbieders in bijlage 1. Daarnaast kunnen in verschillende buurtcentra en (sport)kantines in de regio bewonersgroepen, verenigingen, instellingen of particulieren die een activiteit of cursus willen organiseren een ruimte huren voor diverse doeleinden.
- Voor zover bekend spelen er momenteel geen andere (grootschalige) ontwikkelingen wat betreft training- en lesruimten in het verzorgingsgebied.

ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE >>

De trainings- en lesruimte is hoofdzakelijk bestemd voor bezoekers van het Livar Bezoekerscentrum, met een duidelijke relatie met de Livar Boerderij en het Livar Vleesatelier, die door vrijwel alle bezoekers ook zal worden bezocht. Het bestaande aanbod vormt hiervoor geen alternatief, zeker omdat de workshopruimte ook zeer productspecifiek zal worden ingedeeld en wellicht ook onderdeel uit zal maken van cq. georiënteerd is op het vleesatelier. Nu het aanbod in de omgeving als niet relevant kan worden aangemerkt, bestaat de behoefte net als de vraag aldus uit circa 400 m² bvo.

EFFECTEN >>

Het is door het specifieke karakter en doelgroep van de workshop-, trainings- en lesruimte onwaarschijnlijk dat er meetbare verdringingseffecten optreden en (derhalve) structurele leegstand ontstaat in de gemeente Echt-Susteren (en het overige verzorgingsgebied). Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

3.4 RUIMTE KOOKWORKSHOPS

In het Livar Bezoekerscentrum is (binnen de flexibel in te delen 1.800 m² bvo voor het informatiecentrum, (kook-)workshop-, training- en lesruimte) een ruimte van

indicatief 400 m² bvo voorzien voor het geven van kookworkshops. Deze workshops zijn specifiek gericht op het koken en bereiden van Livar-varken. Bestemmingsplan technisch wordt een ruimte voor kookworkshop veelal gezien als bestemming lichte horeca. Met ca. 400 m² richt de ruimte zich op kleine groepen van ca. 20-25 deelnemers maximaal.

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD >>

- Voor zover bekend zijn er momenteel zes kookstudio's in het verzorgingsgebied gevestigd, te weten:
 - Kookstudio Kom je [K]look? in Maria-Hoop (op circa 4 kilometer afstand, 6 autominuten) biedt kookworkshops aan voor groepen tot 12 personen, ook kan de studio gehuurd worden voor eigen gebruik.
 - De Heren van Montfort in Montfort (op circa 5 kilometer afstand, 8 autominuten) is een restaurant dat tevens ook kookworkshops aanbiedt op verschillende niveaus voor groepen tot 40 personen.
 - Kookatelier Wils in Susteren op circa 7 kilometer afstand (10 autominuten) richt zich specifiek op (recreatieve) kookworkshops voor groepen tot 12 personen of teambuilding.
 - De keuken van café Bie Alois in Susteren op circa 9 kilometer afstand (13 autominuten) wordt tevens gebruikt als kookstudio. Hier worden meerdere keren per jaar kookcursussen gehouden.
 - Kookstudio Thorn in Thorn (circa 18 kilometer afstand; 22 autominuten) biedt opleidingen en kookcursussen aan en is daarmee erkend als horeca opleidingsinstituut.
 - De Kookschool (circa 20 kilometer afstand; 22 autominuten) heeft drie locaties in de provincie waarvan één gelegen in Roermond. Ze bieden een groot aantal verschillende kookworkshops aan zowel online als in de kookstudio's.

ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE >>

De kookstudio wordt gericht op het bereiden van het Livar-varken en maakt daardoor onlosmakelijk onderdeel uit van het Livar Experience Centre (LEC). Dit bijzondere concept weet grotendeels een eigen vraag aan te boren. Het bestaande horeca aanbod/kookstudio's is daarbij geen alternatief. Nu het aanbod in de omgeving als niet relevant kan worden aangemerkt, bestaat de behoefte net als de vraag aldus uit indicatief 400 m² bvo. Eventuele samenwerking met bestaande kookstudio's uit de regio's zou eventueel nog wel een optie kunnen zijn.

EFFECTEN >>

Vanwege het specifieke karakter, de minimale omvang en de verzorgingsfunctie (vooral een functie voor professionals en vakgenoten varkens en voedingsbranche) zal het concept geen tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van het

bestaande voorzieningenniveau in de regio Echt-Susteren. De kookstudio zal zich slechts in heel bescheiden mate richten op de consument-bezoeker. De mogelijke effecten van een kookstudio zijn dan ook niet 1 op 1 te herleiden bij het reeds gevestigde (horeca)aanbod. Mede door dit specifieke karakter is het onwaarschijnlijk dat er meetbare verdringingseffecten optreden en (derhalve) structurele leegstand ontstaat in de gemeente Echt-Susteren (en regio). Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

3.5 HORECA (KEUKEN MET PROEFLOKAAL)

In het Livar Bezoekerscentrum is 500 m² bvo gereserveerd voor ondergeschikte kleinschalige horeca (keuken met proeflokaal). De horeca zal primair bedoeld zijn om bezoekers te kunnen voorzien van een hapje en drankje tijdens het bezoek. Bij het proeflokaal kunnen bezoekers het Livar-product proeven en ervaren. Ook deze omvang is gericht op het ontvangen in een ontspannen setting van maximaal circa 50-75 personen.

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD >>

- In het verzorgingsgebied zijn momenteel 578 horecagelegenheden gevestigd, waarvan 99 in de gemeente Echt-Susteren.
- Het gros van het aanbod in het verzorgingsgebied valt in de sectoren Fastservice en Restaurants (36% en 37%). Dit is nagenoeg gelijk aan de gemeente Echt-Susteren en het provinciaal gemiddelde, maar een fractie lager dan het landelijk gemiddelde.

GEBIED / SECTOR	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANTS	TOTAAL
Gemeente Echt-Susteren	24% (24 vkp)	40% (40 vkp)	35% (35 vkp)	100% (99 vkp)
Verzorgingsgebied*	27% (156 vkp)	36% (209 vkp)	37% (213 vkp)	100% (578 vkp)
Provincie Limburg	27%	36%	37%	100%
Nederland	22%	40%	38%	100%

TABEL 3 HORECA VERDELING VERZORGINGSGBIED, PROVINCIE LIMBURG EN LANDELIJK

Bron: Vastgoeddata, 2022, bewerking Bureau Stedelijke Planning *inclusief gemeente Echt-Susteren

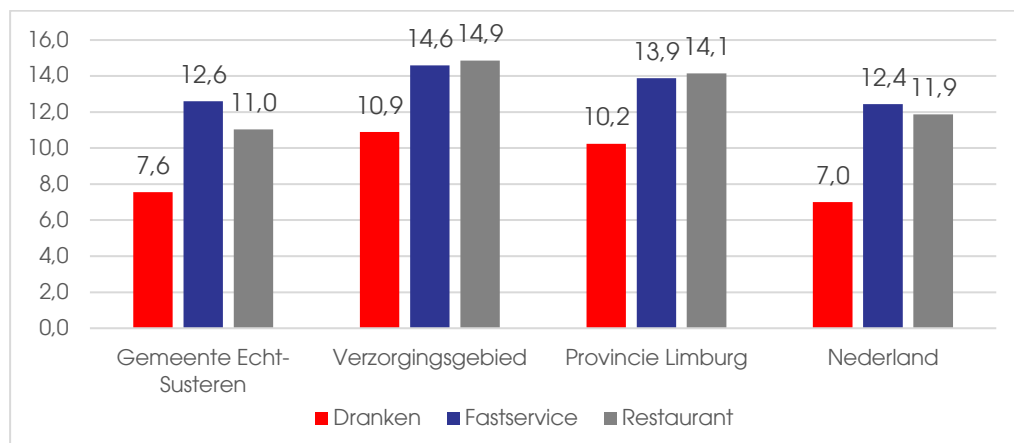
Toekomstige ontwikkelingen

Voor zover bekend spelen er momenteel geen andere (grootschalige) horecaontwikkelingen in het verzorgingsgebied.

ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE >>

Kwantitatief

Om de kwantitatieve behoefte te bepalen is een vergelijking gemaakt van horecadichtheden. In de onderstaande figuur is de horecadichtheid voor het aantal horecavestigingen per 10.000 inwoners berekend.



FIGUUR 6 AANTAL HORECA VESTIGINGEN PER 10.000 INWONERS

Bron: Vastgoeddata, 2022, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Het aantal horecavestigingen per 10.000 inwoners in de gemeente Echt-Susteren is momenteel in de drankensector lager dan het gemiddelde van het verzorgingsgebied én de provincie Limburg. Het huidige horeca aanbod, op de restaurantsector na, ligt wel boven het landelijk gemiddelde.
- Het aantal horecavestigingen per 10.000 inwoners in het verzorgingsgebied en de provincie Limburg is in alle horeca sector hoger dan het landelijk gemiddelde. Verklaring voor deze hoge horecadichtheid is tweeledig. Enerzijds door het toeristische profiel van de regio én provincie. De horeca vervult naast een functie voor de inwoners, tevens een belangrijke functie voor toeristen en bezoekers. Het is dus aannemelijk dat de behoefte aan horeca in de praktijk hoger ligt vanwege de forse hoeveelheid toeristen die de provincie doorgaans trekt. Anderzijds staat de provincie Limburg bekend als een Bourgondische provincie, met een omvangrijk en gevarieerd cultureel en horeca-aanbod.

Kwalitatief

Naast een kwantitatieve is ook een kwalitatieve toets verricht. De kwalitatieve toets heeft betrekking op:

1. het specifiek segment en horecaconcept: de horeca zal primair een functie vervullen voor de (deels professionele) bezoekers van het Livar Experience Centre, hetgeen een autonome vraag genereert ten opzichte van het bestaande horeca-aanbod. Het concept richt zich daarbij specifiek op het Livar-varkensproduct, in tegenstelling tot andere horecaconcepten.
2. de specifieke locatie, namelijk het Livar Experience Centre: De horeca maakt onlosmakelijk deel uit van een groter totaal concept. Het Livar Bezoekerscentrum vormt een bijzondere combinatie van functies en activiteiten, onder één dak. Door die combinatie ontstaat er kruisbestuiving tussen de functies en activiteiten.

EFFECTEN >>

Het toevoegen van horeca zal een ruimtelijk-economische impuls genereren (versterking vestigingsklimaat, katalysator nieuwe investeringen). Deze zijn net als de verdringingseffecten afhankelijk van de invulling van de horecavoorziening(en). Toch kan van deze effecten een goede benadering worden gemaakt.

- Voor de berekening van de effecten is uitgegaan van een verdringingseffect van 50% voor de bestaande horeca in Echt-Susteren.¹⁶ Er is immers sprake van een hoge mate van uniciteit van de toekomstige horeca in het LEC. Dit betekent dat de horeca vooral een eigen nieuwe klantenstroom aantrekt, ook van buiten het verzorgingsgebied.
- Voor de berekening van de verdringingseffecten van maximaal 500 m² bvo horeca in het Livar Bezoekerscentrum is uitgegaan van de 99 horecapunten in de gemeente Echt-Susteren. Met een gemiddelde van 206 m² bvo per horeca-vestiging is dat indicatief 20.394 m² bvo aan horeca.

TOEVOEGING HORECA LEC	VERDRINGING GEM. ECHT-SUSTEREN
500 m ² bvo	1,2% ¹⁷

TABEL 4 VERWACHTE VERDRINGING TOEVOEGING HORECA LEC
Bron: Vastgoeddata 2022, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Ook hier geldt dat het proeflokaal volledig gekoppeld is en niet los kan worden gezien van het totaalconcept. Dit is van belang om de effecten op het bestaande aanbod te kunnen duiden. Op basis van bovenstaande schatten wij de (theoretische) verdringingseffecten voor de bestaande horeca in omzettermen op **maximaal 1,2%** voor de totale gemeente Echt-Susteren. Dergelijke verdringingspercentages zijn acceptabel en nauwelijks merkbaar. Bovendien is er ruimte voor enige uitbreiding omdat a) het huidig aanbod in enkele sectoren achter blijft bij het provinciale gemiddelde én het gemiddelde van het verzorgingsgebied en b) er sprake is van een onderscheidend concept met een specifieke functie en doelgroep (vooral vakgenoten uit de varkens- en voedingsbranche). Voor het overige verzorgingsgebied is de fysieke afstand tot de projectlocatie dusdanig groot dat mogelijke effecten te verwaarlozen zijn.

Impact op leegstand, woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat positief
Concluderend kunnen we stellen dat het toevoegen van horeca in het Livar Bezoekerscentrum en als onderdeel van het LEC verantwoord is, gegeven de opzet en invulling, in de verwachting dat de horecavoorziening in hoge mate complementair en onderscheidend is aan het bestaande aanbod in de directe omgeving. De negatieve effecten blijven dan binnen de perken. Mede op basis van het voorgaande is daarom niet te verwachten dat de toevoeging van een horecavoorziening bij LEC zal leiden tot oplopende leegstand elders. Van

¹⁶ Het te verwachten effect zal vooral neerstrijken in de directe omgeving (gemeente Echt-Susteren). Voor de overige gemeenten in het verzorgingsgebied zal het effect verwaarloosbaar zijn.

¹⁷ Berekening: 500 m² bvo (toevoeging horeca LEC) / 20.394 bvo (totale geschatte aanbod gemeente Echt-Susteren) * 50%

aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake. Deze versterkt juist per saldo.

Impact Corona

Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de jaren voor corona flink toegenomen. De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten in de toekomst. Daarbij geldt wel dat er, door mogelijke sluitingen als gevolg van de Coronacrisis, enige periode van herstel, nodig kan zijn voordat het aantal horecavestigingen weer op het niveau van voor de crisis is. Door de looptijd van dit project (van plan tot oplevering) zal de coronacrisis wellicht al achter ons liggen ten tijde van realisatie. We verwachten dat de horecamarkt tegen die tijd weer hersteld en in evenwicht is.

3.6 ONDERSTEUNENDE KLEINSCHALIGE VERKOOP

In het Livar Bezoekerscentrum is circa 200 m² bvo gereserveerd voor ondersteunende kleinschalige verkoop. Het gaat hier specifiek om de verkoop van Livar-producten mogelijk in combinatie met andere streekproducten zoals Abdij trappistenbier en aanverwante specifieke artikelen. Naast de gewone consument verkoopt Livar zijn producten ook aan bedrijven (business to business), hetgeen niet wordt beschouwd als detailhandel. Deze verkoop wordt echter wel binnen de detailhandelsmeters ingevuld.

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD >>

- Kleinschalige verkoop valt te beschouwen als detailhandel. In totaal spreken we in de gemeente Echt-Susteren over 157 verkooppunten met een gezamenlijk metrage van 40.347 m² wvo (dagelijks en niet-dagelijks).¹⁸ Het gros van de detailhandel in de gemeente Echt-Susteren is gevestigd in (en rondom) het centrum van Echt. Dit is daarmee tevens de belangrijkste aankooplocatie binnen de gemeente.
- Andere aankooplocaties binnen de gemeente zijn het centrum van Susteren en in mindere mate de dorpskernen Koningsbosch en Nieuwstadt.
- De kern Susteren heeft in 2017 een nieuw centrum gekregen waardoor circa 3.000 m² bvo detailhandel toegevoegd werd aan de metrage die genoemd staat in de winkelmonitor.¹⁹ Ook wordt het centrum van Echt vernieuwd tussen 2020 en 2025.²⁰
- In het overige verzorgingsgebied is het centrum van Roermond met een detailhandelsaanbod van 41.086 m² wvo de belangrijkste regionale aankooplocatie.²¹

¹⁸ KSO Limburg 2019

¹⁹ Winkelmonitor Limburg, 2016 p. 51

²⁰ Projecten, Gemeente Echt-Susteren, 2022

²¹ KSO Limburg 2019

ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE >>

De beoogde kleinschalige ondersteunende verkoop betreft maximaal 200 m² bvo (160 m² wvo) en is vooral gericht op de afgeleide vraag door bezoeker van het Livar Experience Centre die daar incidenteel een specifieke aankoop doet. Het gaat hier om een bijzondere vorm van detailhandel, waar andere winkels en winkelgebieden niet in (kunnen) voorzien. Detailhandel is in omvang beperkt. Uiteraard kan ook de bewoner uit de omliggende omgeving er voor specifieke Livar-producten terecht, die elders niet te verkrijgen zijn. De ondersteunende verkoop is daarmee een aanvulling op het huidige detailhandelsaanbod in de regio Echt-Susteren.

EFFECTEN >>

- Voor het berekenen van de eventuele verdringingseffecten is gebruik gemaakt van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit van € 3.028 per m² wvo (winkelvloeroppervlak).²²
- Uitgaande van een ondersteunde verkoopruimte van 200 m² bvo of 160 m² wvo (uitgaande van wvo/bvo verhouding van 0,8) behaalt de beoogde ondersteunende detailhandel in het Livar Experience Centre een omzet van circa € 484.500 per jaar.²³
- Gerelateerd aan de totale detailhandelsomzet in de gemeente Echt-Susteren van € 122,2 miljoen per jaar²⁴ gaat het hier om verwaarloosbare effecten van 0,40% (berekening: € 484.500 / € 122,2 miljoen).
- Het gaat hier om een theoretisch effect, omdat maar een heel klein aandeel van alle bestedingen in het LEC zal worden onttrokken aan het bestaande aanbod in Echt-Susteren.
- Vanwege het specifieke karakter en de minimale omvang van de ondersteunende verkoop, zal het nauwelijks effect hebben op het functioneren van het bestaande voorzieningenniveau in de gemeente Echt-Susteren. Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

²² € 3.028 is de enige controleerbare bron voor omzetten per m² (Bron: omzetkengetallen detailhandel, 2020). Bij nevenverkoop is doorgaans sprake van een lagere omzet per m². Door te werken met de relatief hoge omzet per m² maken we de berekening enerzijds controleerbaar. Anderzijds wordt het berekende metrage hierdoor minder groot, waardoor van een voorzichtige cijferopstelling sprake is.

²³ Berekening: € 3.028 m² * 160 m² wvo

²⁴ Berekening: € 3.028 m² * 40.347 m² wvo (bron: KSO Limburg 2019)

4 BEHOEFTERAMING LIVAR VLEESATELIER

In dit hoofdstuk is het Livar Vleesatelier getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het Livar Vleesatelier bestaat grofweg uit twee onderdelen: een slachterij (slachten van Livar-varkens) en vleesbewerking (uitbenen en ambachtelijk verwerken). Het Vleesatelier kent grofweg uit vier programmaonderdelen een functie voor de slacht van de varkens van de verschillende Livarboerderijen alsmede de verwerking, het rijpen/drogen en bewaren/koelen van vlees. Tevens wordt gedacht aan een workshopruimte. Hier is een workshopruimte waar een varken uitgebeend kan worden of worst kan worden gemaakt voor een groep bezoekers. Het atelier doet verder dienst als de werkplaats van de slagerij.

In totaal zal het Vleesatelier maximaal 7.500 m² bebouwd oppervlak in beslag nemen. In dit hoofdstuk is het relevante aanbod van deze twee programmaonderdelen geïnventariseerd. Het bewaren en koelen van vlees is dermate specifiek en gebonden aan het Livar-varken dat een separate toets niet nodig is. Bovendien ontbreekt het voor bewaren en koelen aan de mogelijkheid het bestaande aanbod in beeld te brengen. Deze vinden alleen in enkele uitzonderingsgevallen separaat plaats, en meestal als onderdeel van een andere activiteit (vleesverwerking, opslag). Voor de Laddertoets voor workshopruimte verwijzen we naar het vorige hoofdstuk. De verwachting is dat circa de helft van het metrage van het Vleesatelier zal worden benut voor slacht- en vleesverwerking. Het is de bedoeling dat in principe alle Livar-varkens, ook die bij de andere Livarboerderijen worden gehouden, in het Vleesatelier worden verwerkt.

4.1 MARKTGEBIED

De ontwikkelaars van het Livar Vleesatelier hebben een duidelijke visie voor ogen: een varken met een goed leven, die haar levenscyclus doorloopt in Limburg. Vandaar ook de naam: Livar (Limburgs Kloostervarken). Momenteel wordt een belangrijk deel van de Livar-varkens geslacht in Geldrop (NB). Het is de vurige wens dit binnenkort uitsluitend in Limburg te laten plaatsvinden en dan in het bijzonder op de beoogde locatie. Het spreekt immers vanzelf, dat het Limburgs Kloostervarken in Limburg zijn gehele levenscyclus doorloopt en derhalve ook in Limburg geslacht en verwerkt wordt. Vanuit dierenwelzijn is zo min mogelijk verplaatsing van dieren aan het eind van hun levensfase sterk gewenst. De wens om bij te dragen aan een kleine footprint speelt hierbij ook een rol, er zijn immers geen grote transportafstanden te overbruggen. Het marktgebied voor het Vleesatelier is dan ook mede vastgesteld op basis van deze visie. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen een primair en secundair verzorgingsgebied:

- Het primair verzorgingsgebied betreft de regio tot 20 autominuten. Dit betreft de regio die voor de (plan)capaciteit als relevant wordt gezien. Tot deze regio behoren vier Limburgse gemeenten die geheel of grotendeels binnen 20 autominuten van de projectlocatie liggen, te weten: Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen, Roermond. Ook de voormalige gemeente Onderbanken, sinds 2019 onderdeel van de gemeente Beekdaelen, is onderdeel van het primaire verzorgingsgebied.
- Het secundair verzorgingsgebied betreft de overige provincie Limburg.

4.2 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

SLACHTERIJEN >>

Een slachterij neemt de dieren af van de veehouder of veehandelaar en slacht de dieren. In Nederland zijn ongeveer 40 grote en middelgrote slachterijen (pluimvee uitgesloten).²⁵ Het merendeel van de bedrijven betreft echter gespecialiseerde, ambachtelijke bedrijven met een meer regionale functie.²⁶ In de provincie Limburg zijn momenteel geen slachterijen gevestigd.

VLEESVERWERKINGSBEDRIJVEN >>

Een vleesverwerkingsbedrijf is een bedrijf dat vers vlees verwerkt tot een vleesproduct. Het bedrijf verzorgt veelal het snijden, verpakken en distribueren van vlees. In de provincie Limburg zijn in totaal twaalf vleesverwerkingsbedrijven gevestigd, met een ingeschat metrage van 20.650 m² bvo (zie voor een overzicht bijlage 2).

AANBOD TOTAAL EN RELEVANTIE VAN HET AANBOD >>

Het totale aanbod van slachterijen en vleesverwerking beloopt aldus circa 23.700 m² bvo. Zie ook navolgend kaartje voor een totaaloverzicht.

Livar Vleesatelier en ruimtelijke relevantie van het bestaande aanbod

Zoals aangegeven wordt voor wat betreft de vleesverwerking een passende en diervriendelijke voorziening op locatie gevonden, waar het Livar-varken, passend binnen het Livar-concept, wordt geslacht en tot vlees wordt verwerkt. Het maakt onlosmakelijk deel uit van het beoogde totaalconcept. De volgende afwegingen zijn hierbij in het bijzonder van belang geweest:

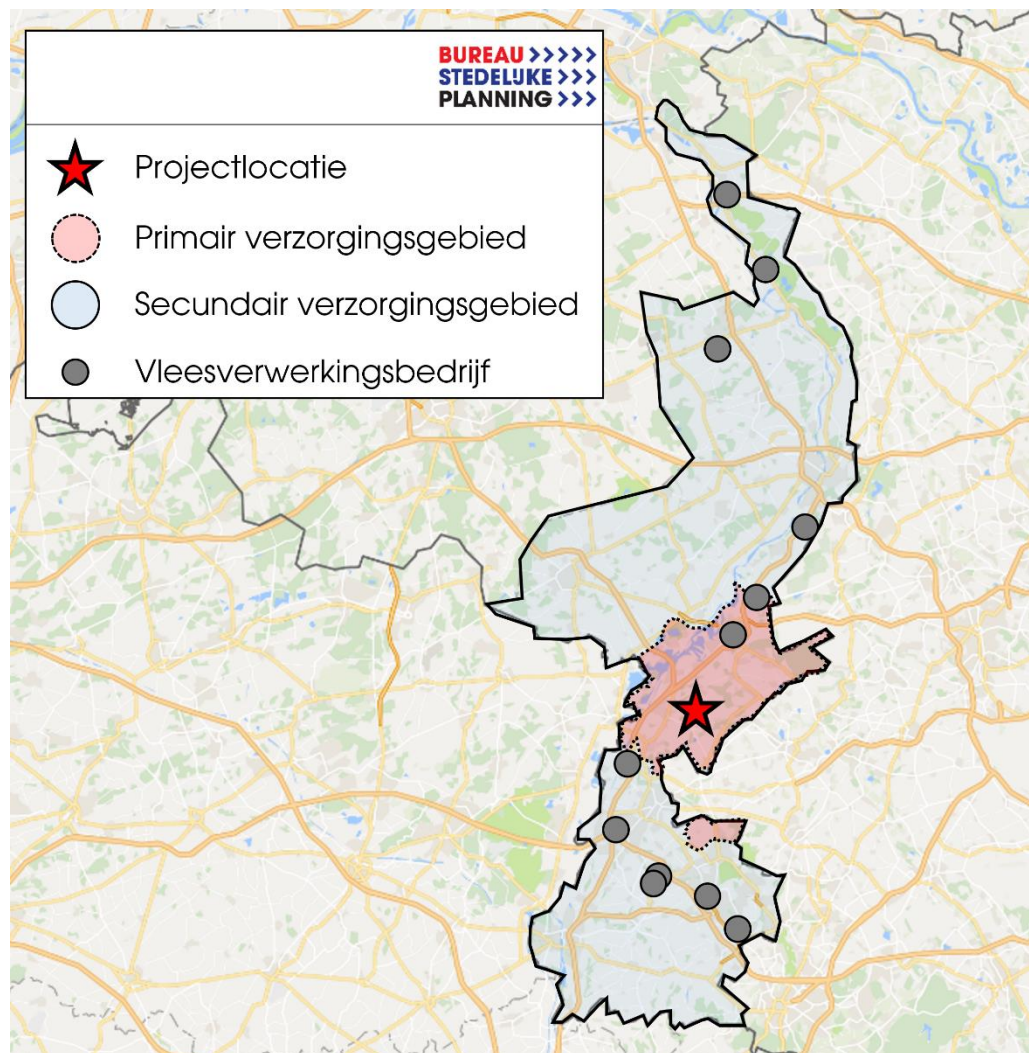
- Behoeft bij de initiatiefnemers om het de gehele levenscyclus te laten doorlopen, in beeld te brengen en ook (voor het publiek) transparant te maken (fokkerij, geboorte, opfokken, slacht, vleesverwerking, drogen en rijpen vlees);

²⁵ Slachterijen met meer dan 10 werknemers. <https://regiobedrijf.nl/slachterijen-geen-pluimvee/index.html>

²⁶ ABN-Amro brancherapport slachterijen en vleesverwerking

- De wens om niet-industrieel, diervriendelijk en kleinschalig te werken, terwijl bij veel reguliere slachterijen veelal wordt gewerkt met een sterk fabrieksmatig 'productieproces' met zeer grote 'partijen' (het Livar-varken is daar met de kleine aantallen niet welkom of men kan of wil niet voldoen aan de normen die Livar stelt);
- Livar aan het verwerken van vlees ook heel specifieke eisen stelt (o.a. het drogen en koelen van vlees en hammen).

Het is om deze redenen alleen mogelijk om op de beoogde locatie zelf het Vleesatelier in te richten. Om voornoemde redenen is het bestaande aanbod van vleesverwerkers in Limburg daarmee ruimtelijk niet relevant.



FIGUUR 7 HUIDIG AANBOD VLEESVERWERKINGSBEDRIJVEN IN HET VERZORGINGSGBIED
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

4.3 ACTUELE BEHOEFTE

Het Livar Vleesatelier is gericht op het slachten en verwerken tot het Livar-varkensproduct. Hierbij maakt het onlosmakelijk onderdeel uit van het Livar Experience Centre (LEC). Dit is ook de kracht van het concept. Op de beoogde locatie wordt de volledige levenslijn van het Livar-varken gefaciliteerd én zichtbaar gemaakt. De varkens die opgroeien op de andere locaties worden daarnaast ook op de locatie in Maria-Hoop geslacht en verwerkt.

Dat er slachterijen in Limburg ontbreken zorgt ervoor dat de Livar varkens een grote afstand moeten afleggen voordat ze geslacht kunnen worden. Hoe langer de reisduur, hoe belastender voor de varkens en hoe negatiever het effect is op het dierenwelzijn. Vanwege het dierenwelzijn, maar ook in het kader van duurzaamheid (minder Co2 uitstoot door transport), is het relevant een eigen slachterij te realiseren nabij het Livar Experience Center. Nu het aanbod in de omgeving als niet relevant kan worden aangemerkt, bestaat de behoefte net als de vraag aldus uit maximaal 7.500 m² bvo.

4.4 EFFECTEN

Vanwege het specifieke karakter, de minimale omvang en de verzorgingsfunctie (enkel gericht op het verwerken van het Livar-varken) zal het concept niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van het bestaande voorzieningenniveau. Het maximale verdringingseffect belooft in theorie ca. 36%²⁷. Echter zal van de 7.500 m² bvo slachterij en vleesverwerking circa de helft gebruikt worden voor vleesverwerking. Door het ontbreken van slachterijen in de provincie Limburg zal dit gedeelte van het vleesatelier niet zorgen voor een verdringingseffect. Hierdoor kan het verdringingseffect worden afgeschaald naar maximaal 18%²⁸. Echter in de praktijk zal het verdringingseffect aanzienlijk lager zijn, aangezien momenteel het overgrote deel van de verwerking plaatsvindt buiten het marktgebied. De daadwerkelijke effecten zullen daarmee in de praktijk verwaarloosbaar zijn. Het is met deze uitgangspunten bovendien onwaarschijnlijk dat er structurele leegstand ontstaat in het verzorgingsgebied. Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

²⁷ Als volgt berekend: 7.500 m² bvo / 20.600 m² bvo (bestaand aanbod vleesverwerking en slachterijen binnen het verzorgingsgebied)

²⁸ Als volgt berekend: 36% (verdringingseffect) * 0,5

BIJLAGE 1 LIVAR BEZOEKERSCENTRUM

AANBOD TRAINING- EN LESRUIMTE >>

Gemeente Echt-Susteren

De belangrijkste aanbieders van zalen bij café-restaurants in de gemeente Echt-Susteren zijn als volgt:

- 't Slekkerhoes in Slek beschikt over een cafézaal voor feesten en partijen.
- Evenementenzaal Pejjerhaof in Echt is een multifunctioneel zalencomplex voor evenementen, feesten en vergaderingen.
- Broencafé De Mert in Echt biedt ruimte voor bruiloften en partijen.
- Eetcafé De Triviant in Echt beschikt over een zaal voor onder andere vergaderingen en presentaties.
- D'n Hermeniezaal Zöstere in Susteren beschikt over cafézaal voor feesten en partijen.
- Café Bie Alois in Susteren beschikt over een zaaltje en een vergaderaccommodatie.
- Café 't Gemood in Susteren kan worden gehuurd voor besloten feesten en partijen tot 80 personen.
- Zaal Mirage in Susteren biedt verschillende zalen voor feesten, partijen en vergadering met ruimte voor 15 personen tot een zaal met ruimte tot 400 personen.
- Café-restaurant De Boesjer in Koningsbosch heeft een grote zaal voor ongeveer 100 personen.

BIJLAGE 2 HET LIVAR VLEESATELIER

AANBOD VLEESVERWERKINGSBEDRIJVEN >>

- Gebroeders Snijders in Born (circa 15 kilometer afstand) is een vleesverwerkingsbedrijf gericht op kant-en-klaargerechten, stuksvleeswaren, gesneden vleeswaren en salades.
- Alle smaken in Roermond (circa 15 kilometer afstand) is een vleesverwerkingsbedrijf gericht op verse maaltijden.
- Van Poortvliet in Geleen (circa 20 kilometer afstand) is een vleesverwerkingsbedrijf gericht op vleeswaren, salades en delicatessen.
- Wico Diervoeding in Swalmen (circa 25 kilometer afstand) is een vleesverwerkingsbedrijf gespecialiseerd in versvlees voeding voor honden en katten.
- Verhey Vlees in Nuth (circa 25 kilometer afstand) is gespecialiseerd in het vakkundig verwerken van runderen afkomstig uit de melkveehouderij. De runderkarkassen worden versneden, verpakt en geëtiketteerd op klantspecificatie.
- Keulen Vleeswaren in Nuth (circa 25 kilometer afstand) is een vleesverwerkingsbedrijf gespecialiseerd in Limburgse delicatessen waaronder kant en klare maaltijden, worsten en gesneden vleeswaren.
- Van de Laar Vleeswaren in Kerkrade (circa 30 kilometer afstand) maakt ambachtelijke vleeswaren en daarnaast ook streekproducten.
- Van Melik in Hoensbroek (circa 30 kilometer afstand) maakt ambachtelijke vleeswaren zoals hammen, pasteien en worsten.
- Maasland Vleeswaren beschikt in Belfeld (circa 40 kilometer afstand) over een leverworst- en kookworstfabriek.
- Verkoeijen in Leunen (circa 65 kilometer afstand) is een slagerij met eigen productie van vlees. Voorheen was er tevens een slachterij bij het bedrijf gevestigd.
- Koppes in Bergen (circa 80 kilometer afstand) is internationale leverancier voor vlees en vleesproducten.
- D'n Wildebras in Gennep (circa 95 kilometer afstand) werkt met wildvlees met een lokale afkomst en verwerkt dit tot vlees voor de consument thuis.

NAAM	ADRES	PLAATS	AFSTAND	M ² BVO*
Gebr. Snijders	Heirweg 4	Born	15 km	2.100
Alle Smaken	Burgemeester Beerenbroekstraat 34	Roermond	15 km	n.b.
Van Poortvliet	Heiweg 12	Geleen	20 km	4.550
Wico Diervoeding	Maalbroekweg 1B	Swalmen	25 km	720

Verhey Vlees	Horselstraat 2	Nuth	25 km	2.850
Keulen Vleeswaren	Logistiekstraat 5	Nuth	25 km	2.000
Van de Laar Vleeswaren	Langheckweg 14	Kerkrade	30 km	360
Van Melik	De Koumen 150	Hoensbroek	30 km	3.850
Maasland Vleeswaren	Pannenberg 9	Belfeld	40 km	3.500
Verkoeijen	Horsterweg 1A	Leunen	65 km	230
Koppes Bergen	De Flammert 1025	Bergen	80 km	310
D'n Wildebras	Loodsstraat 11	Gennep	95 km	170

TABEL 5 VLEESVERWERKINGSBEDRIJVEN IN DE PROVINCIE LIMBURG

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning *Bag viewer