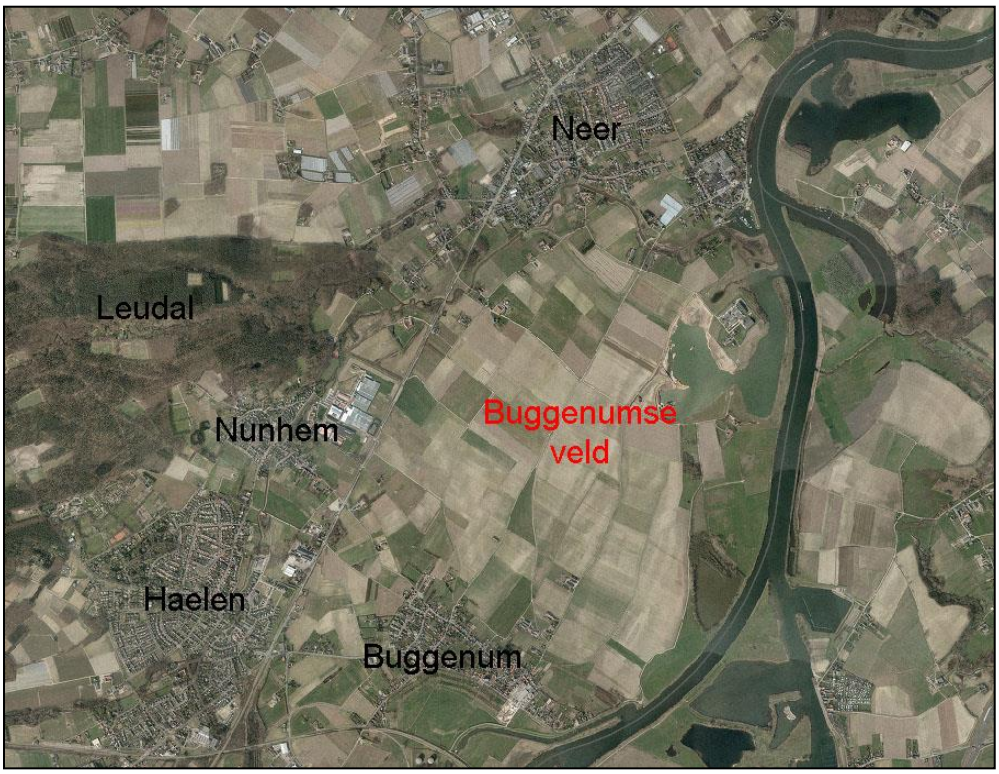
# STRUCTUURVISIE BUGGENUMSE VELD

# (partiële herziening structuurvisie Leudal ingegeven door de uitbreiding van Nunhems)



1 Inleiding structuurvisie Buggenumse veld ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Doel ... 4
1.3 Juridisch kader structuurvisie ... 5
1.4 Plangebied ... 5
2 Gebiedsomschrijving ... 7
2.1 Omgevingskwaliteiten ... 7
2.2 Vestigingsgebied van de uitbreiding van Nunhems ... 9
2.3 Verdere ontwikkelingen ... 10
3 Beleidsaspecten ... 11
3.1 Rijksbeleid ... 11
3.2 Provinciaal beleid ... 11
3.3 Regionaal beleid ... 12
3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030 ... 12
3.4 Gemeentelijk beleid ... 13
3.5 Toekomstig beleid ... 14
4 Ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteitsverbetering ... 15
4.1 Ruimtelijke ontwikkeling Nunhems ... 15
4.1.1 Bedrijfsomschrijving ... 15
4.1.2 Uitbreidingsplannen ... 15
4.1.3 Locatiekeuze ... 16
4.2 Overige ruimtelijke ontwikkelingen ... 18
4.3 Kwaliteitsverbetering ... 19
4.3.1 Amoveren intensieve veehouderij ... 20
4.3.2 Karakter Buggenumse veld versterken ... 20
4.3.3 Reduceren visuele impact op Napoleonsweg en Buggenumse veld ... 21
4.3.4 Overige projecten ... 21
5 Uitvoeringsparagraaf ... 23
5.1 Inleiding ... 23
5.2 Economische uitvoerbaarheid ... 23
5.2.1 Belangrijke aspecten bij kostenverhaal ... 23
5.2.2 Keuze kostenverhaal ... 24
5.2.3 Ruimtelijke bijdragen ... 25
5.2.4 Investeringsprojecten ... 26
5.3 Gebiedsfonds ... 27
5.4 Groenfonds ... 28
5.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 28
6 Bijlagen ... 29
6.1 Locatieonderzoek ...
6.2 Notitie van uitgangspunten ...
6.3 Overzicht genomen besluiten ...
6.4 Nota van inspraak – Structuurvisie Buggenumse veld ...

# 1 INLEIDING STRUCTUURVISIE BUGGENUMSE VELD

## 1.1 Aanleiding

Het Buggenumse veld is een grootschalig landbouwgebied dat wordt begrensd door de Napoleonsweg, de kernrand van Neer, de Maas en de kern Buggenum. Het Buggenumse veld heeft een hoge landschappelijke waarde door de openheid vanuit de Maas richting het Leudal. Aan de rand van het Buggenumse veld ligt aan de Napoleonsweg (de provinciale weg N273) Nunhems Netherlands BV (hierna: Nunhems).

Nunhems is een internationaal zaadveredelingsbedrijf dat is gespecialiseerd in het veredelen van groentezaden. Het hoofdkantoor is gevestigd in Nunhem. Met een uitgebreid assortiment van 2.500 rassen en 28 gewassen is Nunhems specialist op het gebied van veredeling, research, verwerking en verkoop van groentezaden. Het assortiment bestaat uit toonaangevende rassen in diverse groentegewassen.

Het bedrijf Nunhems is in de afgelopen jaren gestaag gegroeid. Op dit moment heeft Nunhems op de locatie in Nunhem een bedrijfsomvang van 18 hectare (waarvan 3,5 hectare teelt onder glas). Daarnaast huurt Nunhems op een aantal locaties in de regio nog circa 4 hectare additioneel glas. Inmiddels is de noodzaak ontstaan om het bedrijf uit te breiden met nieuwe kassen. De uitbreidingsplannen voorzien in de behoefte voor de komende 10-15 jaar en hebben een bruto omvang van circa 45 hectare. Het daarbinnen gelegen bebouwde gebied bedraagt circa 30 hectare en bestaat uit 20,5 hectare kassen en circa 10 hectare bijbehorende voorzieningen (loods, waterbassins, erf, ontsluiting, parkeren, etc.). De overige daar omheen gelegen 15 hectare bestaat uit groeninpassing, een wadi en agrarisch gebied. Deze groei is cruciaal om ook in de toekomst een van de belangrijkste actoren binnen de markt te blijven.

Vanwege de omvangrijke oppervlakte glas zou een projectvestigingsgebied voor glastuinbouw geschikt zijn voor de vestiging van deze uitbreiding van het bedrijf. Idealiter zou dan ook het bestaande bedrijf worden verplaatst. Er zijn echter belangrijke redenen om het bedrijf niet naar een projectvestigingsgebied voor glastuinbouw te (laten) verplaatsen. Deze redenen zijn onder meer:

1. De kans op besmettingsgevaar met omliggende glastuinbouwbedrijven;
2. De nauwe relatie en verwevenheid tussen de bedrijfsuitbreiding en het bestaande bedrijf/bestaande bedrijfsvoering;
3. De verankering van het bestaande bedrijf in zijn directe omgeving (met onder andere de toetsvelden).

Voor bedrijven die niet kunnen worden gevestigd op een regulier bedrijventerrein biedt het provinciaal beleid mogelijkheden tot doorontwikkeling in het buitengebied, mits ze per saldo een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Uitbreiding in aansluiting op het bestaande bedrijf ligt op basis van een gemaakte locatiestudie het meest voor de hand. De impact van circa 20 hectare glas op het open gebied aan de overkant van de Napoleonsweg is echter aanzienlijk. Daarom is ook gekeken naar andere locaties in de nabijheid van de huidige vestiging.

Deze alternatieven (zie **bijlage 1**) brengen echter eveneens grote bezwaren met zich mee, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van ander glas met besmettingsgevaar of vanwege een eveneens grote ruimtelijk impact. Bij nadere analyse is bovendien gebleken dat er meerdere ontwikkelingen spelen in het gebied en dat er aanleiding is om deze in samenhang te benaderen als een gebiedsontwikkeling.

Om die reden zijn de mogelijkheden onderzocht om in het gebied waarin de uitbreiding is gepland in combinatie met en afstemming op andere ontwikkelingen zodanige kwaliteitsverbeterende maatregelen te nemen dat het gebied er per saldo op vooruitgaat.

Een en ander heeft ertoe geleid dat voorliggende structuurvisie is opgesteld ter verbijzondering van de Structuurvisie Leudal en waarin wordt beschreven hoe moet worden omgegaan met ruimtelijke ontwikkelingen in een kwetsbaar gebied als het Buggenumse veld en hoe vervolgens de compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit door de ruimtelijke ontwikkelingen op zodanige wijze kan worden uitgevoerd dat het gebied als geheel er op vooruit gaat. Hierbij wordt aandacht besteed aan de kwaliteiten van de omgeving, het Buggenumse veld (hoofdstuk 2), de beleidsaspecten (hoofdstuk 3), de ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de uitbreiding van Nunhems en de kwaliteitsverbeterende maatregelen (hoofdstuk 4). Tot slot is een uitvoeringsparagraaf opgenomen die ziet op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de in deze structuurvisie omschreven ruimtelijke ontwikkelingen.

## 1.2 Doel

De beoogde uitbreiding vindt plaats in het buitengebied van Leudal. Dergelijke ontwikkelingen dienen te passen binnen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg "Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering" (POL-VGK). Uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn wanneer ze (per saldo) een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, onder meer door het optredende verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren.

Het doel van deze structuurvisie is het ontwikkelen van een integrale ruimtelijke visie voor de periode 2014-2030 op het gebied en het vastleggen van de beleidsuitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het Buggenumse veld en voor de daarvoor benodigde kwaliteitsverbeterende maatregelen. De voornaamste concrete ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied wordt op dit moment gevormd door de uitbreiding van Nunhems. Nadat meer duidelijkheid bestaat over mogelijke overige ruimtelijke ontwikkelingen wordt de structuurvisie zo nodig hierop aangepast.

## 1.3 Juridisch kader structuurvisie

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Op grond van artikel 2.1 Wro zijn gemeenten verplicht een structuurvisie vast te stellen. Artikel 2.1 Wro omschrijft de structuurvisie op de volgende manier: "De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken."

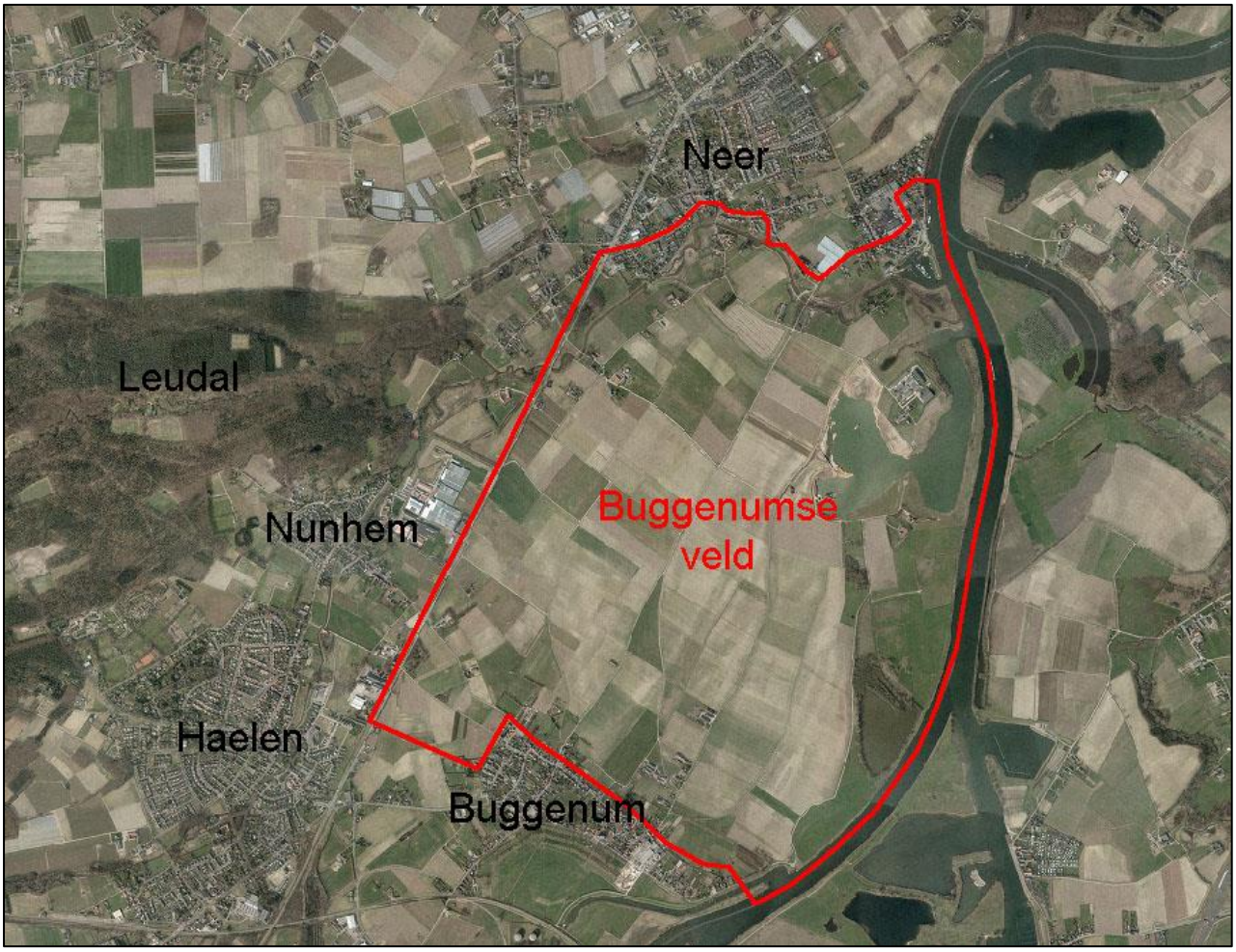
De structuurvisie heeft een kaderstellend karakter voor andere gemeentelijke ruimtelijke instrumenten, zoals bestemmingsplannen. De structuurvisie biedt op zichzelf geen directe bouw- of gebruiksmogelijkheden voor het gebied waarvoor deze structuurvisie is opgesteld. De structuurvisie zal worden toegepast voor:

1. het vertalen van de beleidsaspecten in nieuwe bestemmingsplannen; en
2. het beoordelen van nieuwe initiatieven in het gebied.

## 1.4 Plangebied

Het plangebied van onderhavige structuurvisie voor het Buggenumse veld wordt gevormd door het gebied in de driehoek tussen het bestaande bedrijf aan de Napoleonsweg (de bestaande locatie niet inbegrepen), de kernen Buggenum en Neer en de Maas. De eerste reden hiervoor is dat de bestaande locatie van Nunhems aan de overzijde van de Napoleonsweg wordt uitgebreid in het Buggenumse veld. De uitbreiding zal hierdoor een impact hebben op de Napoleonsweg, de kernranden Buggenum en Neer en het ertussen gelegen gebied dat zich uitstrekt tot aan de Maas. Vanuit het uitgangspunt dat het verlies aan kwaliteit dient te worden gecompenseerd zo dicht mogelijk bij de ruimtelijke ontwikkeling (de uitbreiding van Nunhems) ligt het voor de hand dit gebied (het gehele Buggenumse veld) te duiden als het plangebied van onderhavige structuurvisie.
Het plangebied omvat daarom het gebied waarbinnen het huidige bedrijf is gelegen en waarin de uitbreiding en de kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn voorzien.

Het plangebied is hierna indicatief weergegeven.


Neer
Leudal
Nunhem
Buggenumse
veld
Haelen
Buggenum

# 2 GEBIEDSOMSCHRIJVING

## 2.1 Omgevingskwaliteiten

Deze structuurvisie heeft betrekking op het gebied dat is gelegen tussen de bestaande locatie van Nunhems aan de Napoleonsweg (de bestaande locatie niet inbegrepen), Neer en Buggenum en de Maas. Het gebied heeft een aantal landschappelijke kwaliteiten. De openheid met vergezichten, het landbouwkundig gebruik en de duidelijke landschappelijke structuren vormen de belangrijkste en meest in het oog springende landschappelijke kenmerken. De oostzijde van het plangebied (de Maaszijde) is een aantrekkelijke omgeving door de aanwezigheid van de Maas die in de loop der eeuwen verschillende tracés heeft gehad. Het is een van de laatste locaties in Limburg waar openheid in relatie tot de Maas zich nog zo duidelijk manifesteert.

In de Structuurvisie Leudal, vastgesteld in februari 2010, wordt dit gebied getypeerd als de Rivierdallandschapszone. De Rivierdallandschapszone is het gebied ruwweg gelegen tussen de Napoleonsweg (N273) en de Maas. Het gebied kent een afwisselend landschap, waarbij sprake is van grootschalige openheid en een lage bebouwingsdichtheid. De dorpen Neer, Buggenum en Horn zijn (deels) in deze zone gelegen. De Rivierdallandschapszone heeft, zoals hierboven reeds beschreven, een hoge mate van landschappelijke kwaliteit. De openheid met vergezichten, het landbouwkundig gebruik en de duidelijke landschappelijke structuren dragen hieraan bij. Deze openheid, met name tussen Neer en Buggenum vormt het uitgangspunt bij het behouden van de kwaliteiten van deze zone.

Het gebied kent slechts weinig verstoringen die afbreuk doen aan landschappelijke kwaliteit. Alleen het op een terp aan de noordoostkant van het gebied gelegen agrarisch bedrijf voor intensieve veehouderij en de hoogspanningsmasten, passen slecht in het open gebied dat voor het overgrote deel wordt gebruikt voor grondgebonden landbouw.



N273



Vanaf 'centraal punt' Buggenumse veld richting bestaande locatie Nunhems



Intensieve veehouderijen Zwaarveld



Kruising wegen Buggenumse veld



Vanaf Gooreweg richting de Maas



Vanaf Wijngaardenweg richting Buggenum/ Napoleonsweg

## 2.2 Vestigingsgebied van de uitbreiding van Nunhems

Vanaf de Napoleonsweg wordt het Buggenumse veld beleefd als een grote open en bebouwingsarme ruimte tussen de kernen Buggenum en Neer. Door de vestiging van de uitbreiding van Nunhems aan de rand van het Buggenumse veld wordt het directe zicht vanaf de Napoleonsweg op dit gebied vanuit de Napoleonsweg voor een belangrijk deel ontnomen. De vestiging van de uitbreiding van Nunhems heeft hierdoor een grote ruimtelijke impact op die openheid.

In het Buggenumse veld zelf wordt door de realisatie van 20 hectare kassen een bebouwingelement toegevoegd dat in het verder vrijwel lege gebied nog niet voorkomt. Het planvoornemen voorziet in een bebouwd gebied van ongeveer 30 hectare aan de rand van het Buggenumse veld dat een oppervlakte heeft van circa 500 hectare. De uitbreiding van Nunhems beslaat daarmee minder dan 10% van de oppervlakte van dat gebied. Door de openheid van het gebied zal deze bebouwing aan de rand van het

gebied op afstand zichtbaar blijven en als inbreuk worden beleefd vanuit de Maaszijde, de kernen en de Napoleonsweg. Door de openheid zijn er nauwelijks mogelijkheden om de bebouwing visueel weg te nemen of af te schermen.

## 2.3 Verdere ontwikkelingen

Het Buggenumse veld grenst aan een zijde aan de rivier de Maas en aan de Maasplassen. Voor het gebied de Maasplassen is een intergemeentelijke structuurvisie (IGSV) in ontwerp voorbereid. De IGSV is bedoeld om een beleidskader te vormen voor de initiatieven in het gebied de Maasplassen. De IGSV is daarnaast bedoeld om ondernemers te inspireren en te stimuleren tot ontwikkelingen binnen dit gebied. In de IGSV zijn tussen de rivier en de voet van de steilrand rivierverruimende maatregelen voorzien die hun uitwerking en uitstraling hebben op het Buggenumse veld.

Voor het bedrijf Kuypers Kessel zijn de ontwikkelingen in het Buggenumse veld en aan de Maasplassen aanleiding geweest om plannen voor verdere zandgrindwinning te ontwikkelen in combinatie met verdere ruimtelijke ontwikkeling van de oostzijde van het Buggenumse veld en het Maasfront Hanssum. Op dit moment zijn deze plannen echter nog in een pril stadium en is niet bekend of en in welke vorm deze plannen zich binnen het Buggenumse veld zullen manifesteren. Dit betekent dat deze ruimtelijke ontwikkeling nu te prematuur is om mee te nemen in deze structuurvisie.

# 3 BELEIDSASPECTEN

## 3.1 Rijksbeleid

In het Rijksbeleid is onderhavig plangebied niet specifiek opgenomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan alleen algemene uitgangspunten vermeld ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. De drie hoofddoelen die het Rijk in deze structuurvisie heeft beschreven zijn:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Waterwet/beleidslijn grote Rivieren wordt een groot gedeelte van het Buggenumse veld aangewezen als stroomvoerend gebied, waterbergend gebied en Wbr-2a gebieden. Met name het stroomvoerende en waterbergende gebied zijn van groot belang voor de veiligheid van de Maas.
De ontwikkelingen zoals beschreven in onderhavige structuurvisie die zijn gelegen binnen één van beide gebieden dienen te passen binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Waterwet/beleidslijn grote Rivieren.

## 3.2 Provinciaal beleid

Zowel in het POL2006 als in het in concept-POL2014 wordt het bundelingsbeleid gehuldigd. De ontwikkeling van Nunhems wordt in het POL2014 meegenomen. Een belangrijk kenmerk van dit beleid is het vrijwaren van het buitengebied van nieuwe, met name grootschalige, rode ontwikkelingen. Wanneer deze ontwikkelingen om welke redenen toch gewenst zijn dan dient het verlies aan omgevingskwaliteit zodanig te worden gecompenseerd dat de ontwikkeling per saldo leidt tot een kwaliteitsverbetering. Dit beleid is verwoord in de POL-aanvulling "Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering" (VGK) en nader uitgewerkt in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Dit beleid is nader uitgewerkt in de gemeentelijke structuurvisie van februari 2010 en de daarin opgenomen Nota Kwaliteit. De Nota Kwaliteit is in september 2013 herzien.

De POL-aanvulling VGK maakt onderscheid tussen twee soorten ontwikkelingen:

1. Complexe gebiedsontwikkelingen waar sprake is van nieuwe clusters van woningen en bedrijven en waar in de praktijk meerdere provinciale belangen aan de orde zijn (bijvoorbeeld landbouwstructuur, natuur en landschap, watersystemen). In dergelijke gebiedsontwikkelingen dient de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving integraal te worden meegenomen en dient de compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit reeds ingebakken te zijn.
2. Ontwikkelingen op het gebied van gebiedseigen toerisme en agrarische bedrijvigheid en niet gebiedseigen functies als woningbouw en overige bedrijvigheid (zowel solitair gelegen als in uitleglocaties). In het eerste geval gaat het om functies die bij uitstek thuishoren in het landelijk gebied, ligt het accent op goede landschappelijke inpassing en is de eventuele kwaliteitsbijdrage relatief laag. Bij ontwikkelingen met een meer stedelijk karakter is de bijdrage relatief hoog.

De uitbreiding van Nunhems is zowel vanwege aard als omvang te beschouwen als onderdeel van een gebiedsontwikkeling. Het betreft een zeer specifieke vorm van bedrijvigheid die vanwege het besmettingsgevaar een eigen en solitair gelegen vestigingsmilieu in het buitengebied rechtvaardigt maar die qua omvang en ruimtelijke uitstraling daarin niet gemakkelijk inpasbaar is. Tegelijkertijd is het ook een ontwikkeling die geworteld is in het gebied en die baat heeft bij een langdurige verankering in zijn omgeving met bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden. Wanneer de ontwikkeling op de gewenste locatie door passende ruimtelijke maatregelen wordt ingebed in een groter geheel en wordt gecombineerd met en afgestemd op andere ruimtelijk relevante ontwikkelingen dan kan (opnieuw) een gebied ontstaan met een eigen karakter en dynamiek en dat past in het buitengebied.

Dit betekent dat uitbreiding van Nunhems aan de overkant van de Napoleonsweg mogelijk is als onderdeel van een gebiedsontwikkeling waarin ook andere relevante ontwikkelingen worden meegenomen en waarbij de compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit ingebakken is. In hoofdstuk 4 wordt beschreven welke maatregelen kunnen worden genomen om de uitbreidingslocatie in te bedden in het Buggenumse veld.

## 3.3 Regionaal beleid

### *3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030*

In oktober-november 2013 ligt het ontwerp van deze intergemeentelijke structuurvisie ter visie. Deze structuurvisie Maasplassen biedt een gedragen planologisch kader tot 2030 voor de thema's:

- water (hoogwaterveiligheid);
- natuur en landschap;
- recreatie en toerisme;
- watergerelateerde woon- en werkfuncties.

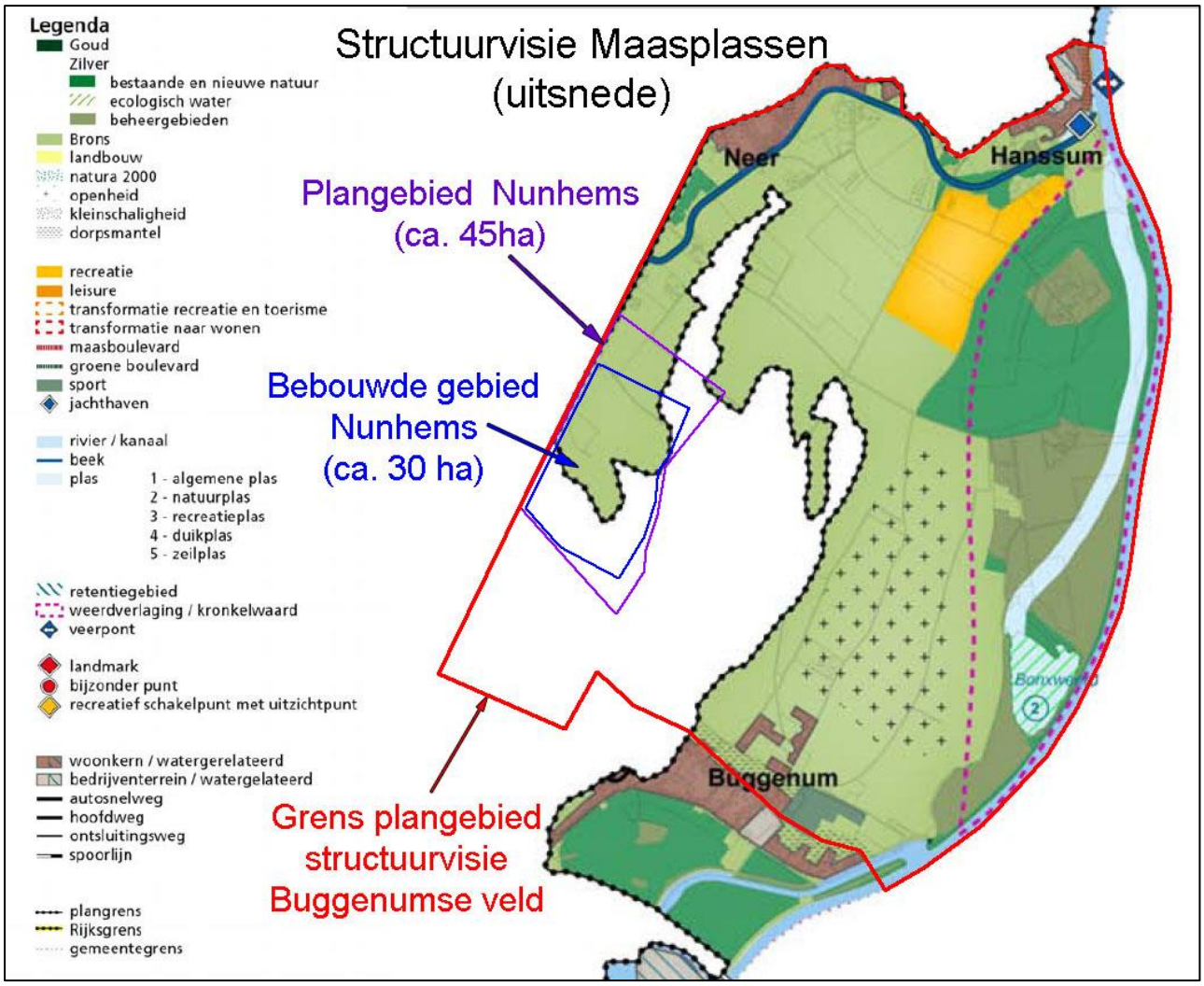
Het is daarmee een thematische structuurvisie.

Deze intergemeentelijke structuurvisie is opgesteld vanuit de volgende uitgangspunten:

1. Veranker het Masterplan Maasplassen juridisch-planologisch in een structuurvisie voor de lange termijn (2030) en werk een realiseringsstrategie uit in tussenstappen. Geef daarbij tevens een doorkijk tot 2050 en 2100 en verwerk de nieuwe 6d-regeling en het Deltaprogramma in de structuurvisie.
2. Denk integraal. Ga uit van een relatie tussen water, natuur en landschap, recreatie en toerisme en watergerelateerde woon- en werkfuncties. Zorg er bovendien voor dat voorgestelde ontwikkelingen zoveel als mogelijk de verschillende thema's tegelijkertijd bedienen.
3. Ga uit van de aanwezige gebiedskwaliteiten. Bescherm en versterk wat het Maasplassengebied bijzonder maakt en houd rekening met water, natuur en landschap en cultuurhistorie als er iets nieuws wordt ontwikkeld.
4. Ontwikkel een gevarieerd Maasplassengebied met daarbinnen verschillende accenten in verschillende deelgebieden.

De ambitie van deze intergemeentelijke structuurvisie is het optimaal en duurzaam benutten van het economisch potentieel van de Maasplassen en het in balans brengen van de verschillende functies, zodat de Maasplassen als herkenbaar gebied op de kaart wordt gezet.

Met individuele projecten of met plannen per functie / deelgebied kan de impasse in het gebied echter niet worden doorbroken. De sleutel tot succes ligt in een integrale aanpak van het gebied, zoals beschreven in het Masterplan Maasplassen, waarbij de gewenste ontwikkelingen met betrekking tot leisure / (water)sport en watergerelateerde woon- en werkfuncties mogelijk worden gemaakt en waarbij op duurzame wijze aandacht wordt geschonken aan hoogwaterbescherming, behoud en ontwikkeling van natuur en landschap.




## 3.4 Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied is een beheersverordening van kracht, welke terug verwijst naar de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente "Roggel en Neer" en
2. Bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente "Haelen.

Op grond van deze bestemmingsplannen is de bestemming overwegend Agrarisch gebied, al dan niet aangevuld met landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Op basis hiervan is bebouwing niet toegestaan. Ook middels het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Leudal is bebouwing in dit gebied niet mogelijk. Voor het bepalen van de randvoorwaarden van de uitbreiding van Nunhems wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaand beleid en bestaande visiedocumenten.

Ten aanzien van gemeentelijk beleid kan worden gesteld dat onderhavig plangebied is gelegen binnen de aanduiding ´Rivierdallandschapszone´ zoals opgenomen in de algemene structuurvisie van Leudal uit 2010. Voor het overige is er ten aanzien van het planvoornemen van Nunhems geen melding gemaakt in deze structuurvisie. In de uitgangspuntennotitie van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Leudal zijn de uitbreidingsplannen van Nunhems binnen het Buggenumse veld wel opgenomen.

## 3.5 Toekomstig beleid

Onderhavige structuurvisie zal op enig moment worden vertaald in een bestemmingsplan dat ziet op een bouwtitel voor de ruimtelijke ontwikkelingen zoals opgenomen deze structuurvisie, waaronder de uitbreidingsmogelijkheden voor Nunhems in het Buggenumse veld. Dit bestemmingsplan zal worden gebaseerd op de in deze structuurvisie vastgelegde uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn ruimtelijk, planologisch en financieel van aard.

# 4 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN EN KWALITEITSVERBETERING

## 4.1 Ruimtelijke ontwikkeling Nunhems

Bij het opstellen en vaststellen van deze structuurvisie is de uitbreidingswens van Nunhems de enige concrete ruimtelijke ontwikkeling binnen het Buggenumse veld (uitgezonderd eventuele kleinschalige ontwikkelingen in de kernrandzones). Deze ruimtelijke ontwikkeling wordt in deze paragraaf verder omschreven.

### *4.1.1 Bedrijfsomschrijving*

Nunhems is een zaadveredelingsbedrijf dat is opgericht in 1916 en sindsdien is gevestigd op de huidige locatie aan de Napoleonsweg te Nunhem. Vanaf 1916 tot nu heeft het bedrijf een autonome groei doorgemaakt naar de huidige omvang. De bestaande bedrijfslocatie in Nunhem heeft een oppervlakte van circa 18 hectare. Van deze 18 hectare is circa 3,5 hectare in gebruik voor de teelt onder glas. Ten behoeve van haar bedrijfsactiviteiten, heeft Nunhems in de nabije regio (binnen een straal van 5 km) circa 175 hectare landbouwgrond (toetsvelden) in gebruik en additioneel circa 4 hectare glas in de omgeving gehuurd.

Alle divisies van Nunhems hebben hun hoofdvestiging in Nunhem. Hieronder vallen onder andere ook de belangrijkste bij de bedrijfsuitbreiding betrokken afdelingen zoals zaadveredeling.

Bij de hoofdvestiging op de locatie in Nunhem werken circa 475 medewerkers in vaste dienst en circa 100 met tijdelijke contracten. Tevens vinden zaadproducties en beproevingen plaats bij zelfstandige tuinders op contractbasis. Dit biedt circa 100 arbeidsplaatsen in Midden-Limburg.

De zeer specifieke bedrijfsvoering kenmerkt zich door een nauwe verwevenheid van grondgebonden veredelingsactiviteiten en daarmee samenhangende activiteiten welke deels plaatsvinden in ondersteunend glas (kassen).

De bestaande locatie is gelegen aan de rand van de kern Nunhem aan de Napoleonsweg (N273).

### *4.1.2 Uitbreidingsplannen*

Om ook in de toekomst een van de belangrijkste actoren in de markt te blijven, is het noodzakelijk om uitbreidingsmogelijkheden te hebben. De huidige bedrijfsomvang is niet voldoende om in de toekomst wereldwijd concurrerend te blijven. Om die reden wenst Nunhems haar bedrijf uit te breiden. Deze uitbreiding ten behoeve van haar veredelingsactiviteiten dient nadrukkelijk plaats te vinden op of in de directe nabijheid van de hoofdlocatie in Nunhem. Om de voorgestane groei te verwezenlijken is een uitbreiding van het bedrijf met circa 20 hectare glas (exclusief ondersteunende voorzieningen) noodzakelijk. Daarnaast worden ondersteunende voorzieningen opgenomen zoals werkruimten, technische ruimten, opvangbassins voor regenwater, ontsluiting en parkeren etc. Naast dit bebouwde en ‘grijze’ gebied van circa 30 hectare voorziet het plangebied in ongeveer 15 hectare overige gronden ten behoeve van inpassing, waterinfiltratie en overig agrarisch gebied. De totale uitbreiding bedraagt hierdoor ongeveer 45 hectare.

Het planvoornemen voorziet naar verwachting in 200 extra arbeidsplaatsen (zowel hoog- als laagopgeleiden). Daarnaast betreft het planvoornemen een grote investering die tevens leidt tot een spin-off in de regio.

De uitbreiding is geprojecteerd op de locatie aan de oostzijde van de Napoleonsweg, tegenover de bestaande locatie. De locatie grenst direct aan de Napoleonsweg aan de rand van het Buggenumse veld. Een ander belangrijk kenmerk van de locatie betreft het feit dat een deel van het plangebied door Rijkswaterstaat is aangewezen als waterbergend winterbed van de Maas. Het Buggenumse veld is op dit moment voornamelijk in gebruik voor akkerbouwmatige teelten en vollegrondstuinbouw.

### *4.1.3 Locatiekeuze*

Zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangegeven is vestiging in een glastuinbouwconcentratiegebied voor Nunhems niet mogelijk. De drie belangrijkste redenen hiervoor zijn:

1. De kans op besmettingsgevaar;
2. De nauwe relatie tussen de bedrijfsuitbreiding en het bestaande bedrijf;
3. De verankering van het bestaande bedrijf in zijn directe omgeving.

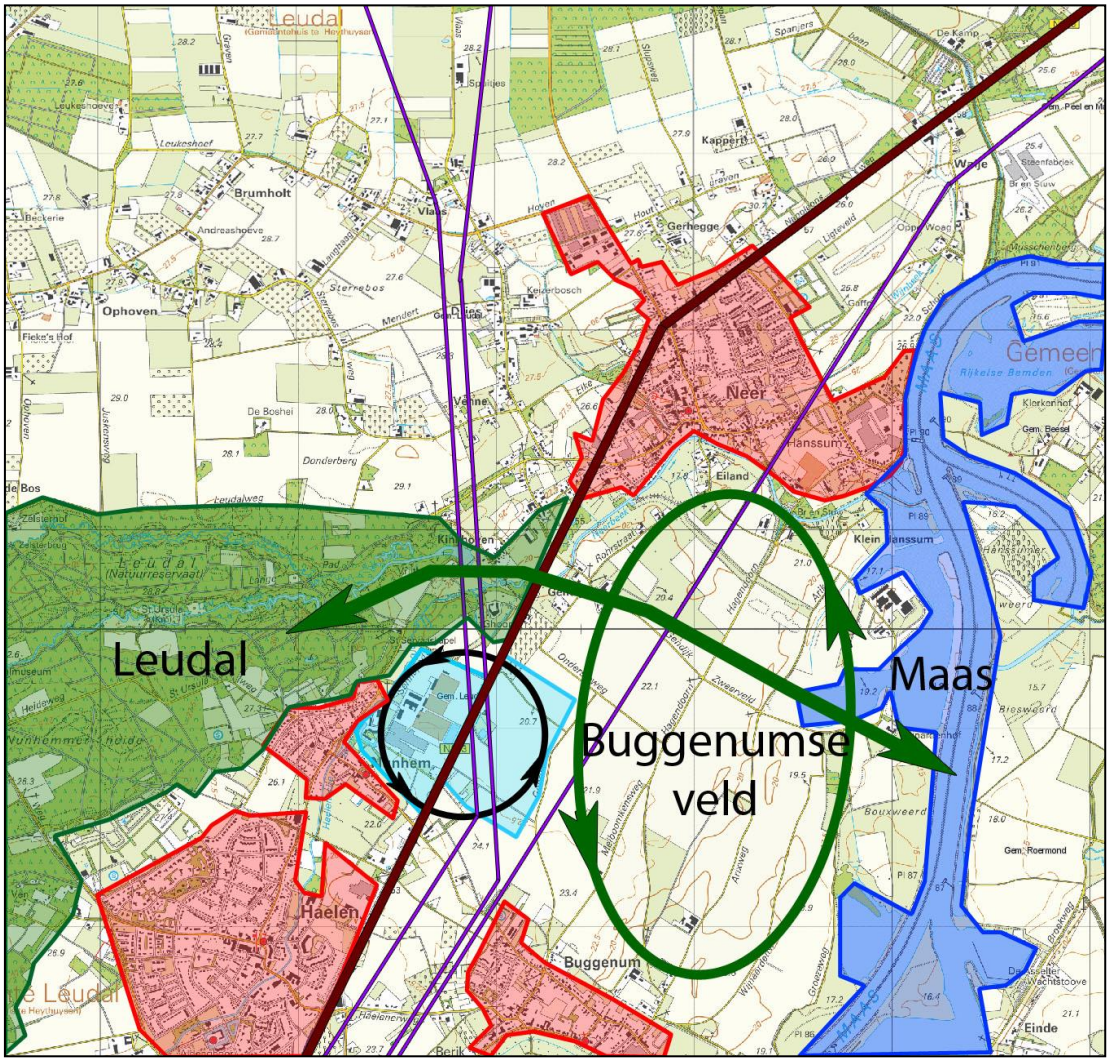
Daarnaast hebben nog andere criteria een rol gespeeld bij de locatiekeuze, dit zijn de volgende criteria:

1. Kwaliteit van de bodem;
2. Mogelijkheid tot verwerving van de gronden;
3. Ontsluitingsmogelijkheden;
4. Duurzaamheidsmogelijkheden;
5. Beschikbaarheid gekwalificeerd personeel;
6. Capaciteit van de locatie;
7. Planvoornemen Nunhems in relatie tot gemeentelijke en provinciale beleidsuitgangspunten.

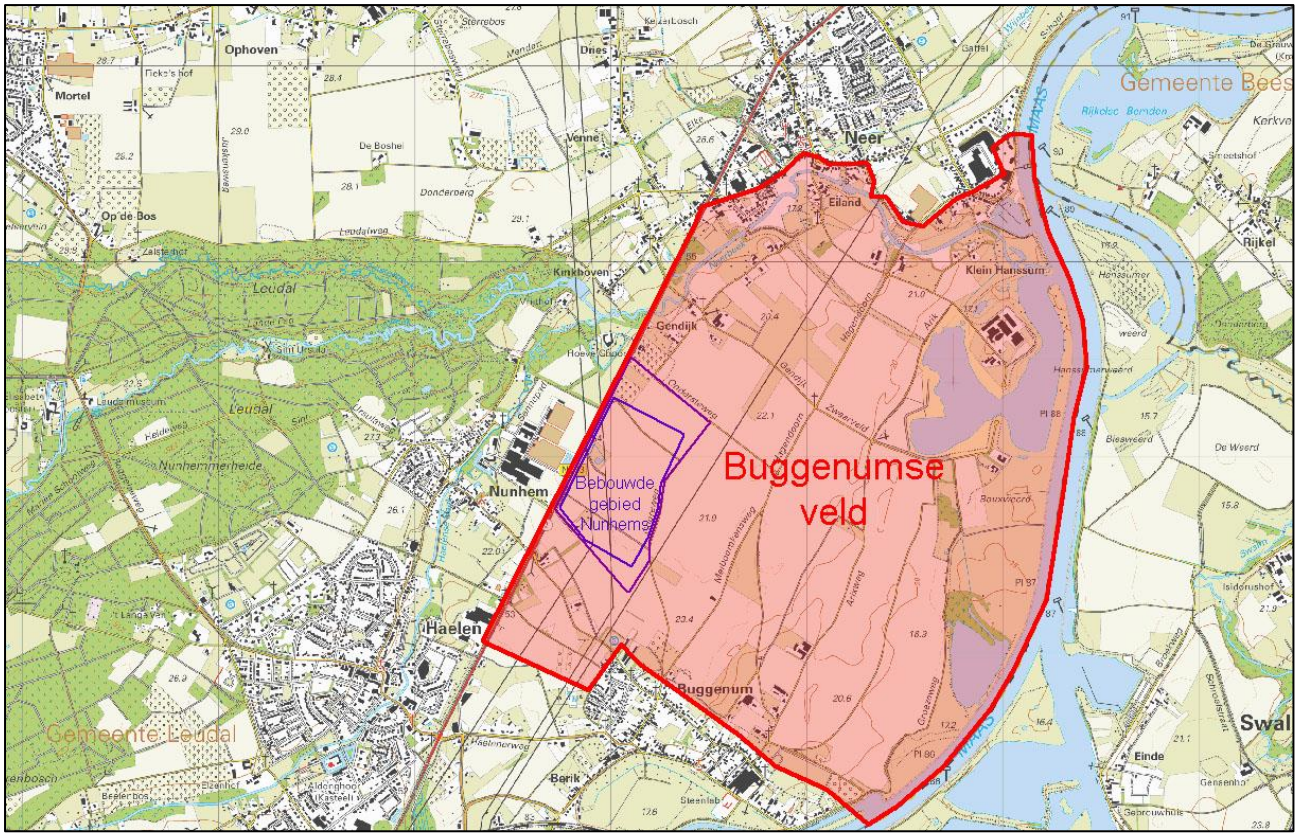
Op basis van deze criteria is de locatie aan de oostzijde van de Napoleonsweg, uit een selectie van acht locaties, als meest geschikt naar voren gekomen. Voor een uitgebreide toelichting op de locatiekeuze wordt verwezen naar **bijlage 1**.

Met de locatie aan de oostzijde van de Napoleonsweg is sprake van een nagenoeg directe aansluiting op het bestaande bedrijf. Er is daarmee sprake een optimale clustering van bebouwing met de bestaande bedrijfslocatie. Algemene voorzieningen van de bestaande locatie, kunnen ook voor de uitbreiding worden ingezet. Dit geldt ook voor de bestaande infrastructuur. Deze kan dan voor de nieuwe uitbreiding worden aangewend. Door de bebouwing op elkaar te laten aansluiten wordt ook het verkeer tussen de locaties tot een minimum beperkt. De ruimtelijke impact is hierdoor zo beperkt mogelijk.

Hoewel er sprake is van een impact van de uitbreiding vanuit de Napoleonsweg richting het Buggenumse veld, is de overzijde van de bestaande locatie wel de minst belastende plek in dat gebied. De omgeving is immers al beïnvloed door de bestaande locatie. Daarnaast kunnen de algemene voorzieningen en infrastructuur van de bestaande locatie ook dienen voor de uitbreidingslocatie. De uitbreiding is gelegen op circa 2 kilometer van de Maas, waardoor het Buggenumse veld toch een zekere openheid behoudt.



Hieronder een uitsnede van de topografische kaart met daarop de van het aanduiding Buggenumse veld en het plangebied van het uitbreidingsplan van Nunhems




## 4.2 Overige ruimtelijke ontwikkelingen

Het Buggenumse veld grenst aan een zijde aan de rivier de Maas en aan de Maasplassen. Voor het gebied de Maasplassen is een intergemeentelijke structuurvisie (IGSV) in ontwerp voorbereid. De IGSV is bedoeld om een beleidskader te vormen voor de initiatieven in het gebied de Maasplassen. De IGSV is daarnaast bedoeld om ondernemers te inspireren en te stimuleren tot ontwikkelingen binnen dit gebied. In de IGSV zijn tussen de rivier en de voet van de steilrand rivierverruimende maatregelen voorzien die hun uitwerking en uitstraling hebben op het Buggenumse veld.

De ontwikkelingen in en nabij het Buggenumse veld, de Maasplassen en de hoogwatermaatregelen die in het kader van het Deltaprogramma nodig zullen zijn, vormden voor het bedrijf Kuypers Kessel aanleiding om plannen voor een gebiedsontwikkeling in combinatie met zand- en grindwinning te ontwikkelen. Deze gebiedsontwikkeling betreft de oostzijde van het Buggenumse veld en het Maasfront Hanssum. Op het moment van het opstellen en vaststellen van deze structuurvisie is deze ontwikkeling onvoldoende concreet voor het Buggenumse veld en deze is dan ook niet als concreet ontwikkelproject opgenomen in deze structuurvisie.

## 4.3 Kwaliteitsverbetering

Vanwege de ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de uitbreiding van Nunhems, wordt het buitengebied ter plaatse van de Napoleonsweg en het Buggenumse veld aangetast. De bebouwing neemt toe en het open karakter van dat gebied wordt hierdoor verminderd. In verband hiermee dient kwaliteit te worden gecompenseerd, waardoor per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Een van de uitgangspunten is om deze kwaliteitsverbetering te realiseren in de buurt van de ruimtelijke ontwikkeling(en).

De kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd door enerzijds landschappelijke inpassing waardoor met name het visuele kwaliteitsverlies ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling wordt verzacht. Anderzijds wordt het verlies aan kwaliteit gecompenseerd door kwalitatieve maatregelen te realiseren in de nabije omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling(en). In de navolgende paragrafen wordt voor de kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgegaan van de ruimtelijke ontwikkeling Nunhems. De overige ruimtelijke ontwikkelingen hebben een dusdanig prematuur karakter dat hiervoor nog geen concrete maatregelen voor handen zijn.

In overleg met de provincie, de gemeente en andere actoren is in het kader van de principemedewerking in opdracht van Nunhems door Heusschen*Copier een aantal kwaliteitsverbeterende maatregelen geformuleerd die kunnen dienen als compensatie van het verlies aan ruimtelijke kwaliteit in het Buggenumse veld. Deze zijn door Heusschen*Copier verwoord in de rapportage "Kwaliteitsmenu a la carte" welke als **bijlage 2** is gevoegd bij deze structuurvisie. In de navolgende paragrafen wordt een aantal van de in de rapportage uitgewerkte projecten kort benoemd. Voor een nadere toelichting op de mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt dan ook verwezen naar bijlage 2.

De mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen die nodig zijn in verband met de uitbreiding van Nunhems zijn ook behandeld in de raadsvergadering van 21 mei 2013 in de vorm van een aangenomen motie tot het oprichten van een gebieds(ontwikkelings)fonds bestemd voor het plangebied. Hierbij is het volgende overwogen. De uitbreidingsplannen van Nunhems zijn in de tijd gefaseerd en kennen een meer dan gemiddelde looptijd, van circa 10-15 jaar. In deze periode worden diverse ruimtelijke ontwikkelingen verwacht (zie paragraaf 4.2). Het pakket aan mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen dat in het kader van de principemedewerking is opgesteld (zie bijlage 2), is opgesteld naar de huidige stand van zaken in het gebied. Door de lange(re) looptijd van de ontwikkeling, mede in relatie tot verwachte toekomstige ontwikkelingen, is het de bestuurlijke wens om de kwaliteitsverbeterende maatregelen op een samenhangende wijze te realiseren. Zulks met het doel om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied mogelijk te maken. Op deze manier wordt in het gebied tussen de Napoleonsweg, de kernen Neer en Buggenum en de Maas recht gedaan aan het feit dat de kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd in de omgeving waar de ruimtelijke ontwikkeling (de uitbreiding van Nunhems) zijn impact heeft.

Dergelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen te passen binnen het plangebied en dienen (in totaal) voldoende compensatie te bieden voor de ruimtelijke impact die de uitbreiding van Nunhems met zich mee brengt.

Dit betekent dat in gelijke tred met de gefaseerde bebouwing van het gebied door Nunhems, mede in relatie tot de overige ontwikkelingen in het Buggenumse veld, zal worden bepaald welke maatregelen ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit zullen worden getroffen. Dit kunnen een of meer kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn, zoals opgenomen in het "Kwaliteitsmenu a la carte" (bijlage 2), maar kunnen ook andere (nieuwe) kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn. De maatregelen dienen te voldoen aan een aantal voorwaarden. Deze zijn genoemd in paragraaf 4.3.4 "Overige projecten". Het totale pakket aan maatregelen dient dusdanig te zijn vorm gegeven dat door de realisatie van deze maatregelen de aantasting van de kwaliteit van het Buggenumse veld, door de uitbreiding van Nunhems, wordt gecompenseerd of de kwaliteit van het Buggenumse veld zelfs doet verbeteren. Het feitelijk te realiseren pakket aan maatregelen zal voor advisering aan de Regionale Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert en Leudal worden voorgelegd.

De insteek van het besluitvormingsproces is dat de realisatie van de kwaliteitsverbeterende maatregelen gelijke tred houdt met de bouwstroom van de uitbreiding door Nunhems. Dit betekent dat gefaseerd maatregelen worden getroffen in het gebied. De keuze van de maatregelen vindt plaats op basis van de indicatieve maatregelen omschreven door Heusschen*Copier, de stand van zaken met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied, uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van flora en fauna en het uitgangspunt dat er uiteindelijk een totaalinvulling van het gebied dient te worden bereikt. Deze totaalinvulling biedt enerzijds ruimte aan de uitbreiding van Nunhems, maar brengt tegelijkertijd de kwaliteit terug in het gebied.

### *4.3.1 Amoveren intensieve veehouderij*

Het gebied tussen de Napoleonsweg, de dorpsranden van Buggenum en Neer tot aan de Maas wordt gezien als één landschappelijk geheel. Binnen deze eenheid zijn er echter twee subgebieden te onderscheiden, te weten: het open agrarisch gebied tussen de Napoleonsweg en de bovenste terrasrand van het Maasdal, waartoe Nunhems behoort en het gebied van de terrasrand tot aan de Maas. Vanaf dit laatste gebied is er een visuele relatie met het Maasdal. De terp met de intensieve veehouderij en Maasfront Hanssum behoren tot dit laatste gebied. De intensieve veehouderij en de uitbreiding van Nunhems liggen beide aan de rand van het grootschalige, open Buggenumse veld. Het Buggenumse veld zorgt als het ware voor het ruimtelijk verband tussen beiden. Het amoveren van de bestaande bebouwing (beide IV-bedrijven en alle bedrijfsgebouwen) inclusief het hierdoor wegvallen van de functie en bestemming als intensieve veehouderij leidt direct tot ruimtelijke kwaliteitswinst.

### *4.3.2 Karakter Buggenumse veld versterken*

Door de uitbreiding van Nunhems in het Buggenumse veld wordt het bestaande evenwicht in het gebied verstoord. Dit dient te worden gecompenseerd door de kwaliteiten in het (dan onbebouwde deel van het) Buggenumse veld te benadrukken. In het Buggenumse veld is een aantal kruispunten van wegen gemarkeerd met opgaand groen. Deze plekken hebben vooral een meerwaarde voor wandelaars en fietsers. Door de boomgroepen herkennen ze de kruisingen als oriëntatiepunt in het gebied of vormen deze een mooi groen rustpunt. Ze vormen schaalelementen in het grootschalige open Buggenumse veld. Binnen het Buggenumse veld zouden meer punten op deze manier kunnen worden gemarkeerd. Op deze manier wordt het Buggenumse veld verder versterkt.

### *4.3.3 Reduceren visuele impact op Napoleonsweg en Buggenumse veld*

Een belangrijk effect van de realisatie van een nieuw kassengebied aan de oostzijde van de Napoleonsweg is het wegnemen van het zicht op het Maasdal.

Het gebied rondom de Napoleonsweg, tussen de bestaande en de uitbreidingslocatie van Nunhems vraagt dan wel om een zorgvuldige inpassing, zodanig dat deze zone recht doet aan de weerspiegeling/ allure van de hoogwaardige veredelingsprocessen die in de kassen en de laboratoria van Nunhems plaatsvinden. Dit deel van de Napoleonsweg, is het enige stuk provinciaal wegtracé waarbij één enkel bedrijf zich aan beide zijden daarvan vestigt. Dit moet tot uitdrukking komen in het uiteindelijke profiel en de entrees aan de noord- en zuidzijde.

De uitbreiding van Nunhems ligt deels binnen het waterbergend winterbed van de Maas. Als de Maas een bepaalde afvoer heeft, loopt water in het waterbergend winterbed. Ter bescherming van de kassen (en teelten) moeten hiertegen voorzieningen worden getroffen. Een van de mogelijke oplossingen is het aanleggen van een ringdijk. Dit is ruimtelijk geen optimale oplossing. Grondmodellering (eventueel in combinatie met een gedeeltelijke ringdijk of aardenwal) biedt een beter (ruimtelijk) inpassingsresultaat. Door middel van grondmodellering kan het gebied tussen de kassen en de Gooreweg worden verhoogd, waardoor de hoogwaterveiligheid voor Nunhems zonder dijk kan worden gerealiseerd en er tevens een betere landschappelijke inpassing wordt bereikt. De landschappelijke inpassing wordt dan onder meer gerealiseerd doordat de grondlichamen en wegbermen langs de Gooreweg kunnen worden beheerd als kruiden- en faunarijk grasland. Dit draagt bij aan een ecologische verbinding tussen het "Dorpsommetje natuurlijk Buggenum" en het dal van de Neerbeek. Vanaf de Maas is er door grondmodellering minder kashoogte zichtbaar. In het kader van de uitbreiding dient inzichtelijk te worden gemaakt in welke mate deze maatregel bijdraagt aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en in welke mate deze maatregel is vereist voor de noodzakelijke hoogwaterbescherming.

Bovengenoemde maatregelen kunnen worden gezien als landschappelijke maatregelen met een kwalitatief beter zicht op het Buggenumse veld. Nunhems zal een landschappelijk inpassingsplan opstellen dat gericht is op het verzachten van de visuele impact van de uitbreiding aan de Napoleonsweg. Het landschappelijk inpassingsplan zal door de Regionale Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert en Leudal worden beoordeeld.

### *4.3.4 Overige projecten*

In de paragrafen hiervoor is beschreven welke kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen kunnen worden in het gebied ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit als gevolg van de uitbreiding van Nunhems. Het is niet ondenkbaar dat gedurende de ontwikkelingen van Nunhems – gezien de looptijd van de ontwikkelingen – ook andere projecten ontstaan die bijdragen aan de kwaliteitsverbetering in het gebied. De mogelijkheid om nieuwe projecten aan te dragen, die voor kwaliteitsverbetering zorgen, wordt dan ook nadrukkelijk open gehouden. Dergelijke projecten dienen aan de volgende eisen te voldoen:

1. De projecten dragen bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied van Leudal, in het bijzonder in of voor de omgeving van de Napoleonsweg, de kernranden Neer en Buggenum en de Maas(vallei).

2. Voor de projecten is een positief advies verleend door de Kwaliteitscommissie Regio Weert, Nederweert, Leudal.
3. Voor de projecten zijn voldoende financiële middelen beschikbaar in het gebiedsfonds (zie paragraaf 5.3).

Het college van Burgemeester en Wethouders is volgens de vigerende Nota Kwaliteit bevoegd tot het toevoegen van investeringsprojecten tot € 50.000,--. De bevoegdheid tot het toevoegen van investeringsprojecten vanaf € 50.000,-- is voorbehouden aan de gemeenteraad van Leudal.

Het is uiteindelijk het college van B&W dan wel de gemeenteraad van Leudal welke beslist welke compenserende maatregelen uitgevoerd gaan worden.

# 5 UITVOERINGSPARAGRAAF

## 5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening vereist dat de structuurvisie wordt voorzien van een uitvoeringsparagraaf. De uitvoeringsparagraaf gaat in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te (laten) verwezenlijken. De economische uitvoerbaarheid zelf hoeft pas in de bestemmingsplanfase te worden aangetoond. Met het vaststellen van deze structuurvisie gaat de gemeente dus nog geen financiële verplichting aan.

Aan de mate van diepgang en detail van de uitvoeringsparagraaf zijn geen wettelijke vereisten verbonden. Het is wel essentieel dat de ruimtelijke ontwikkelingen en de kwaliteitsverbeterende maatregelen waar mogelijk in samenhang en balans met elkaar worden uitgevoerd. In deze paragraaf wordt uiteengezet met welke instrumenten de gemeente dit wil realiseren en hoe deze instrumenten worden ingezet.

De in juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (met daarin een afdeling Grondexploitatie) geeft een juridisch kader voor kostenverhaal. Dit biedt aan de gemeente extra mogelijkheden om de ontwikkelingen en investeringen voortvloeiende uit de structuurvisie ook daadwerkelijk uit te voeren.

De gemeente Leudal heeft ervoor gekozen om in de structuurvisie Nunhems de richting aan te geven voor kwaliteitsverbetering in het plangebied. Hierbij worden alle elementen in samenhang gezien en wordt omschreven hoe de uitvoering dient plaats te vinden. In deze uitvoeringsparagraaf wordt aangegeven welke instrumenten worden ingezet om de uitvoering mogelijk te maken. Belangrijke elementen in dit kader zijn het kostenverhaal en de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

## 5.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is verplicht in geval van bouwplannen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), de kosten te verhalen die zij maakt in het kader van de grondexploitatie. De uitbreiding van Nunhems betreft een bouwplan in de zin van het Bro.

### *5.2.1 Belangrijke aspecten bij kostenverhaal*

Hierna wordt kort ingegaan op enkele aspecten van het kostenverhaal:

1. Welke kostensoorten kunnen verhaald worden?
2. Via welke wegen kunnen kosten verhaald worden?
3. Kostenverhaal en projecten.

Ad. 1 Welke kostensoorten kunnen verhaald worden?

De wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal maken onderscheid in vier soorten kostenverhaal:

1. Gebiedseigen kosten: Dit zijn de kosten die nodig zijn om het exploitatiegebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedurekosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het gebied, dienen op deze ontwikkeling te worden verhaald. Gebiedseigen kosten kunnen vaak pas worden bepaald als de ontwikkelcondities voor de ontwikkeling zijn uitgewerkt.
2. Bovenwijkse voorzieningen: Dit zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere exploitatiegebieden dienen te worden verdeeld, omdat ook andere gebieden daarvan profijt hebben. Deze kosten dienen naar rato van het profijt naar de exploitatiegebieden toegerekend te worden.
3. Bovenplanse verevening: Hier gaat het om het verevenen van een negatief planexploitatieresultaat van een plan met een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatieresultaat. Om een fondsbijdrage in het kader van bovenplanse verevening te kunnen vragen, dient een structuurvisie aanwijzingen te geven over de bestedingen die ten laste van dat fonds kunnen komen.
4. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen: Dit heeft betrekking op een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben. Een gemeentelijke structuurvisie dient daarvoor een grondslag te geven.

Ad. 2 Via welke wegen kunnen kosten verhaald worden?

Kostenverhaal kan langs twee wegen plaatsvinden, namelijk in het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor. In het gemeentelijk beleid wordt ernaar gestreefd om, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan, met alle partijen die daarin bouwrechten verwerven, een overeenkomst inzake de grondexploitatie te sluiten waarin het kostenverhaal, de fasering en de locatie-eisen zijn opgenomen. Dit is een zogenaamde anterieure overeenkomst. Ook de wetgever heeft nadrukkelijk haar voorkeur voor dit privaatrechtelijke spoor uitgesproken.

Pas indien het niet mogelijk blijkt om met alle partijen binnen een exploitatiegebied tot een anterieure overeenkomst te komen, moet de gemeente (verplicht) bij vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Vanaf dit punt wordt het publiekrechtelijk spoor gevolgd. Overeenkomsten die hieruit voortvloeien worden posterieure overeenkomsten genoemd. In het exploitatieplan en deze posterieure overeenkomsten kunnen alleen de verplicht te verhalen kosten opgenomen worden.

### *5.2.2 Keuze kostenverhaal*

Om de in deze Structuurvisie geschetste ontwikkelingen te kunnen realiseren zal gebruik worden gemaakt van kostenverhaal middels gebiedseigen kosten en de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen (een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 5.2.3).

De gebiedseigenkosten worden in dit kader gevormd door de kosten binnen de grenzen van het ontwikkelingsproject. De bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen betreft de kosten voor de investeringsprojecten (de kwaliteitsverbetering). Op deze manier draagt Nunhems de kosten van de eigen ontwikkeling en compenseert zij het verlies aan omgevingskwaliteit van het buitengebied door een ruimtelijke bijdrage ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente.

Met de initiatiefnemer zal het kostenverhaal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst.

### *5.2.3 Ruimtelijke bijdragen*

Op het moment van vaststelling van deze structuurvisie is er een concreet ontwikkelproject, namelijk de uitbreiding van Nunhems aan de overzijde van de bestaande locatie aan de Napoleonsweg. Deze ruimtelijke ontwikkeling brengt een vermindering aan omgevingskwaliteit met zich mee dat dit op basis van de POL-aanvulling VGK gecompenseerd dient te worden, zodat dit per saldo leidt tot een kwaliteitsverbetering. Vanwege het ruimtelijk karakter van het gebied waarbinnen de uitbreiding wordt gerealiseerd, kan het verlies aan kwaliteit enkel worden opgeheven door ruimtelijke maatregelen die in hun gezamenlijkheid een toegevoegde waarde hebben voor het hele gebied.

In het vorige hoofdstuk is aandacht besteed aan de kwaliteitsverbeterende maatregelen die leiden tot een compensatie voor het verlies aan omgevingskwaliteit door de uitbreiding van Nunhems. Deze kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen te worden uitgevoerd vooraf, gelijktijdig doch uiterlijk twee jaar na realisatie van de (gefaseerde) uitbreidingsplannen.

Nunhems heeft vanuit zijn verantwoordelijkheid om maatschappelijk te ondernemen te kennen gegeven een financiële bijdrage te willen leveren aan een door de gemeente op te richten fonds ter compensatie van het verlies aan ruimtelijke kwaliteit door de uitbreidingsplannen in het Buggenumse veld. Deze financiële bijdrage zal geheel en uitsluitend worden aangewend ter verbetering van de kwaliteit in het buitengebied en meer in het bijzonder ter plaatse van het Buggenumse veld, een en ander zoals omschreven in deze structuurvisie.

Aan de hoogte van de financiële bijdrage ligt een aantal overwegingen ten grondslag. De voornaamste overweging is uiteraard de mate van kwaliteitsverlies voor de omgeving en de benodigde omvang aan kwalitatieve verbeteringen in het omliggende gebied om dit kwaliteitsverlies te compenseren. In dit kader is het van belang dat de benodigde omvang aan kwaliteitsverbeterende maatregelen niet kan worden berekend op basis van de LKM-systematiek. Deze systematiek voorziet immers niet in een gebiedsontwikkelingsopgave zoals de uitbreiding van Nunhems. Wel is rekening gehouden met het uitgangspunt van het LKM dat een bedrijf door de vestiging in het buitengebied niet goedkoper uit mag zijn dan op een projectvestigingsgebied. Voor de omvang van de kwaliteitsbijdrage is daarnaast ook gekeken naar bijvoorbeeld de economische en maatschappelijke belangen voor de omgeving en de gemeente Leudal bij de uitbreiding van Nunhems binnen de gemeentegrenzen.

De afspraken omtrent de kwaliteitsbijdrage en de kwaliteitsverbeterende maatregelen zullen worden opgenomen in het voor de uitbreiding op te stellen bestemmingsplan en de daarbij behorende anterieure overeenkomst. Dit gebeurt op basis van de POL-aanvulling VGK en naar analogie van de Nota Kwaliteit.

De (inter)gemeentelijke kwaliteitscommissie Weert, Nederweert en Leudal zal hierover advies worden gevraagd. Daarbij zal onder andere worden beoordeeld of de uitbreiding van Nunhems en de kwaliteitsverbeterende maatregelen met elkaar in evenwicht zijn.

In de vorm van een stappenplan is de kwaliteitswinst te realiseren door het doorlopen van de volgende stappen:

1. De uitbreiding dient te passen binnen de ruimtelijke en functionele kaders van deze structuurvisie.
2. Er dient overeenstemming te zijn met Nunhems over de toevoeging van kwaliteit middels een kwaliteitsbijdrage en gebiedseigen / landschappelijke inpassing.
3. Het college van Burgemeester en Wethouders besluit tot medewerking aan de concrete planinvulling.
4. Het ondertekenen van een anterieure (exploitatie)overeenkomst tussen gemeente en Nunhems.
5. Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.
6. De gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de verzekering van kostenverhaal via de anterieure overeenkomst (en ziet af van de vaststelling van een exploitatieplan).

### *5.2.4 Investeringsprojecten*

Investeringsprojecten zijn projecten gericht op groen- en landschapsstructuren, gericht op de kwaliteitsverbetering in het (buiten)gebied. In deze structuurvisie gaat het om projecten gericht op compensatie van het verlies aan kwaliteit in het buitengebied en inpassing van ontwikkelprojecten in het landschap.

In paragraaf 4.3. is een aantal investeringsprojecten benoemd welke mogelijk zijn om het verlies aan ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de uitbreiding van Nunhems, te compenseren.

De investeringsprojecten vertegenwoordigen een waarde. Er kan voor een bedrag gelijk aan de kwaliteitsbijdrage zoals bedoeld in paragraaf 5.2.3 worden ingezet voor het uitvoeren van de investeringsprojecten. De inzet van de gelden ten behoeve van de investeringsprojecten zal worden bezien in gelijke tred met de uitvoering en realisatie van de (betreffende fasen van de) ruimtelijke ontwikkeling.

In het kader van de toerekening van de ruimtelijke bijdragen aan de investeringsprojecten is het volgende van belang.

Om het effect van de uitbreiding van Nunhems voldoende te kunnen compenseren is circa € 2,8 miljoen aan kwaliteitsverbeterende maatregelen noodzakelijk. De invulling van dit bedrag wordt beïnvloed door hetgeen is opgenomen in paragraaf 5.2.3 en de aard en kwaliteit van de te nemen compenserende maatregelen. Het bedrag zal definitief worden vastgelegd in het kader van de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan. Hierin wordt de mate van ruimtelijke ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen nader vorm gegeven. Het totale bedrag zal voor 5% ten gunste komen van het groenfonds en voor 95% ten gunste komen van het gebiedsfonds. Dit betekent dat de fondsen als volgt zullen zijn opgebouwd.

| **Fonds** | **Aandeel kwaliteitsbijdrage** | **Investeringsprojecten** |
|---|---|---|
| Gebiedsfonds | 95% (circa € 2,66 miljoen) | 1. Amoveren intensieve veehouderij<br>2. Versterken karakter Buggenumse veld<br>3. Reduceren visuele impact op Napoleonsweg en Buggenumse veld |
| Groenfonds | 5% (circa € 0,14 miljoen) | 1. Projecten Groenfonds in de nabijheid van het Buggenumse veld, Leudal, Maas, Nunhem. |

## 5.3 Gebiedsfonds

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied tussen de Napoleonsweg, Neer en Buggenum is de vorming van een gebiedsfonds. Aan de uitbreiding van Nunhems wordt een ruimtelijke bijdrage gekoppeld welke is vereist voor het realiseren van een evenwichtige verhouding tussen de uitbreiding van Nunhems (hetgeen een kwaliteitsverlies voor het buitengebied betekent) en de realisatie van groen- en landschapsprojecten (hetgeen een kwaliteitsverbetering voor het buitengebied betekent). Door middel van kostenverhaal en het doen van een ruimtelijke bijdrage wordt dit gebiedsfonds gevuld. Onttrekkingen aan dit fonds vinden plaats ten behoeve van de realisatie van de investeringsprojecten.

Het fonds wordt gerealiseerd voor een exploitatieperiode van 2014-2030, grofweg de periode waarbinnen de gefaseerde ontwikkeling en realisatie van de uitbreiding van Nunhems plaatsvindt. Binnen deze periode dient het fonds in evenwicht te zijn. Dit wil zeggen dat de stortingen en investeringen gelijk moeten lopen, anders dient dit te worden opgevangen in de meerjarenbegroting. Omdat het huidige bestemmingsplan de uitbreiding niet mogelijk maakt, is altijd een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) is onderdeel van de totstandkoming van het bestemmingsplan en de ruimtelijke procedure daaromheen.

In een intentieovereenkomst met Nunhems is overeengekomen dat vooruitlopend op de totale realisatie van de uitbreiding ineens de volledige ruimtelijke bijdrage wordt gestort ten behoeve van enerzijds het gebiedsfonds en anderzijds het groenfonds. Op deze manier loopt de storting vooruit op de investering.

Voor de onttrekkingen van het fonds in de loop van de tijd wordt jaarlijks een opstelling gemaakt, aangepast aan de meest actuele situatie. Hieruit moet blijken dat, gerekend naar de einddatum van de structuurvisieperiode (2030), de stortingen en investeringen in evenwicht zijn. Er worden niet meer of minder investeringen gedaan dan dat er stortingen zijn. De stortingen zijn immers berekend op de benodigde investeringsprojecten om het verlies aan kwaliteit op te vangen.

## 5.4 Groenfonds

De initiatiefnemer stort een (deel van de) bijdrage in het groenfonds van de gemeente. Deze bijdrage wordt besteed aan een natuur- of landschapsproject zoals opgenomen op de gemeentelijke projectenlijst. De bijdrage wordt direct gekoppeld aan een natuur of landschapsproject uit de lijst. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het natuur- of landschapsproject dient zo dicht mogelijk bij de locatie van het initiatief te liggen.
2. Realisatie van het initiatief dient zoveel mogelijk tegelijkertijd te worden uitgevoerd met het natuur- of landschapsproject.
3. Het natuur- of landschapsproject kan pas worden uitgevoerd op het moment dat de bijdragen van de initiatieven in het groenfonds zijn gestort.
4. De bijdrage aan het project wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
5. Gezien de raakvlakken met diverse beleidsterreinen en afdelingen binnen de ambtelijke organisatie is het wenselijk dat er één aanspreekpunt binnen de organisatie wordt benoemd. Zo wordt tevens gewaarborgd dat de bijdragen uit het groenfonds uitsluitend worden besteed aan natuur- en landschapsprojecten zoals opgenomen op de projectenlijst. Deze contactpersoon zorgt voor projecten, bewaakt de kwaliteit van de projecten, beheert het budget en bepaalt mede aan welke projecten de bijdrage ten goede komt.

## 5.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is op 23 oktober 2013 via een publicatie in LeudalNieuws aangekondigd dat een structuurvisie voor het Buggenumse veld, meer in het bijzonder ten behoeve van (de uitbreiding van) Nunhems zou worden voorbereid.

Van 24 oktober 2013 tot en met 4 december 2013 heeft het ontwerp van de Structuurvisie voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend. Daarnaast heeft er op 7 november 2013 een informatieavond plaatsgevonden. Er zijn 8 inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn samengevat en overwogen in bijlage 4 "Nota van inspraak - Structuurvisie Buggenumse veld". De inspraakreacties zijn hierbij gevoegd.

De inspraakreacties hebben geleid tot een aanscherping van de Structuurvisie Buggenumse veld.

# 6 BIJLAGEN

## 6.1 Locatieonderzoek

## 6.2 Notitie van uitgangspunten

## 6.3 Overzicht genomen besluiten

## 6.4 Nota van inspraak – Structuurvisie Buggenumse veld