

Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel



Team Omgevingsontwikkeling
Panningen, december 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidsontwikkelingen.....	3
2.1 Ruimtelijke beleidskader.....	3
2.2 Gemeentelijk beleid.....	6
3. Het plangebied	9
4. Visie Gebiedsontwikkeling Egchel	11
4.1 Uitgangspunten	11
4.2 Ruimtelijke inpassing	11
4.3 Duurzaamheid	11
4.4 Fasering.....	11
4.5 Milieu	12
4.6 Maatschappelijke acceptatie	12
4.7 Financieel	12
4.8 De visie	14
5. Wro-procedure ‘Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel’	19



1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente Peel en Maas heeft het voornemen om een landbouwontwikkelingsgebied en een woongebied te realiseren in de buurt van het dorp Egchel. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Helden heeft hierover al enkele besluiten genomen (d.d. 22 december 2008, 16 juli 2009 en 2 november 2009). In deze structuurvisie worden de eerder genomen raadsbesluiten in een planologisch instrument gegoten. De inhoud van deze structuurvisie is dan ook gelijk aan de eerdere raadsbesluiten aangevuld met enkele nieuwe inzichten. In deze structuurvisie worden de ambities en uitgangspunten voor de totale gebiedsontwikkeling Egchel vastgelegd.

De locatie

Het plangebied van de structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel ligt ten zuiden en ten oosten van het dorp Egchel. Op het kaartje op de volgende bladzijde zijn de plangrenzen aangeven. Momenteel heeft het plangebied een overwegend agrarische functie met verspreid liggende bebouwing.

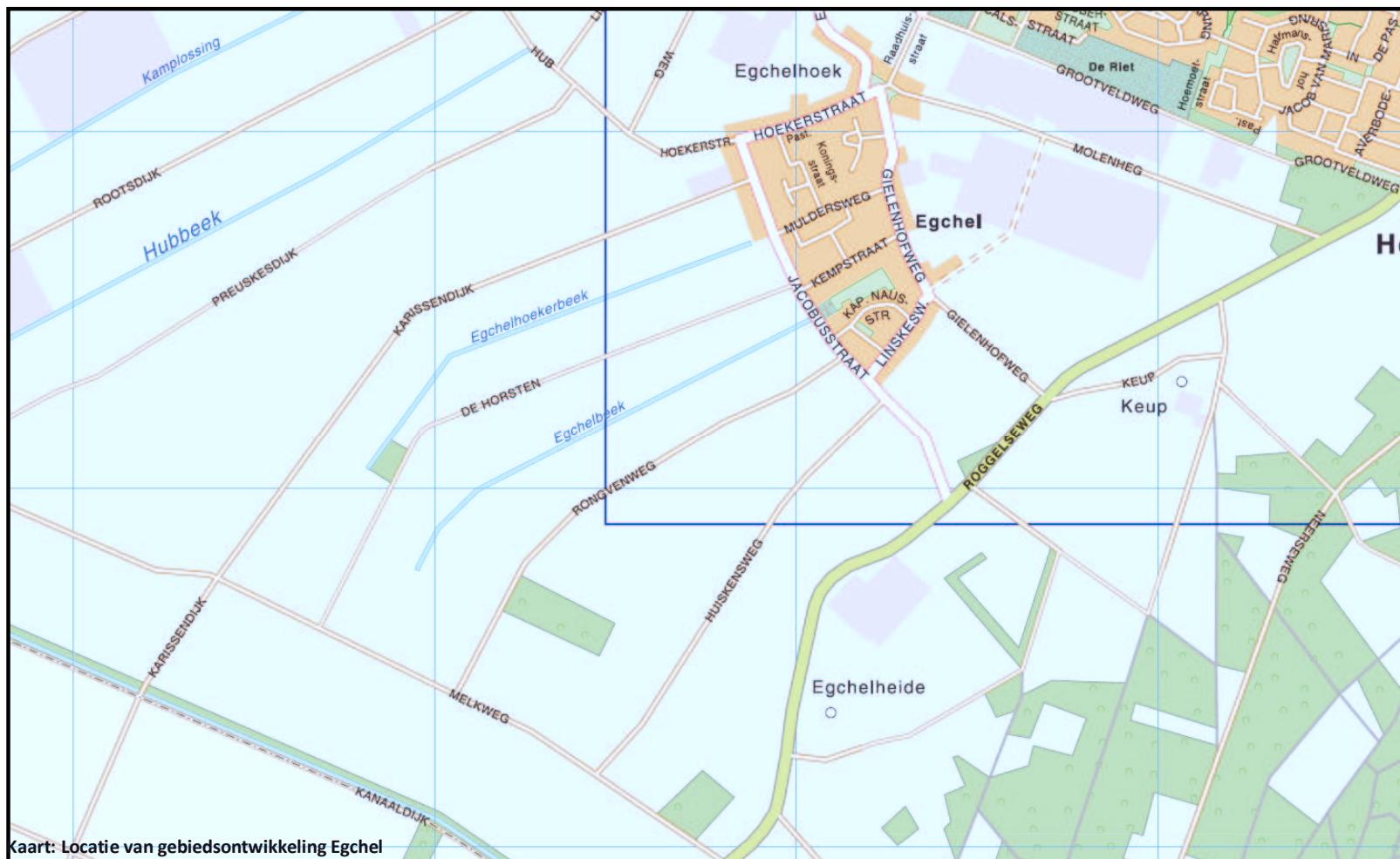
Opzet

Deze notitie geeft allereerst in hoofdstuk 2 een kort overzicht van de relevante beleidsontwikkelingen welke van toepassing zijn op het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de kenmerken van het gebied beschreven. In hoofdstuk 4 worden de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

Afsluitend wordt in hoofdstuk 5 aangegeven met behulp van welke bevoegdheden en op welke wijze aan het bereiken van de gestelde beleidsdoelen zal worden bijgedragen.

Doel

De structuurvisie geeft aan welke ontwikkelingen binnen het plangebied toelaatbaar en wenselijk zijn. De structuurvisie is gericht op een planperiode tot circa 2020.



Kaart: Locatie van gebiedsontwikkeling Egchel

2. Beleidsontwikkelingen

2.1 Ruimtelijke beleidskader

Reconstructiewet concentratiegebieden

Naar aanleiding van de wens om een structurele samenhangende aanpak van de problemen in het landelijk gebied en de varkenspest in 1997 is in 2002 de Reconstructiewet concentratiegebieden (Reconstructiewet) in werking getreden. Doel van de wet is:

1. de versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijke gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
2. de verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);
3. De vermindering van de veterinaire kwetsbaarheid (met name de aanleg van varkensvrije zones).

Volgens de Reconstructiewet moet ieder reconstructieprovincie een Reconstructieplan vaststellen. De provincie Limburg heeft hiervoor het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg vastgesteld. Zie hieronder.

Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

In het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg wordt voor het landelijk gebied een zonering gehanteerd om bepaalde accenten te leggen voor het intensieve agrarische gebruik. De volgende specifieke zones worden onderscheiden:

- Landbouwontwikkelingsgebieden;
- Verwevingsgebieden;
- Extensiveringsgebieden.

De landbouwontwikkelingsgebieden in de gemeente Peel en Maas, die opgenomen zijn in het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg, zijn geen volwaardige ontwikkelingsgebieden maar zijn in het Reconstructieplan aangemerkt als zoekgebied. Dit betekent dat nog nader

bepaald moet worden of het een landbouwontwikkelingsgebied is en wat de exacte begrenzing van de gebieden moet zijn. Dit doet de gemeente Peel en Maas in de Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het POL 2006, geactualiseerd in 2008, is een integraal plan. Het POL 2006 is de samenvoeging van zowel het streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en het bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

De uitsnede uit de plankaart van het POL2006 die betrekking heeft op de Gebiedsontwikkeling Egchel is op de volgende pagina afgebeeld. Zowel het landbouwontwikkelingsgebied als het woongebied zijn aangemerkt als dynamisch landbouwgebied. Het streven van de Provincie Limburg is om de verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw te concentreren in het perspectief Dynamisch landbouwgebied. Het betreft onder andere de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij. In deze gebieden wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water.

Het dorp Egchel is in het POL opgenomen als een Plattelandskern (perspectief P6a). De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van woningbehoefte van de eigen bevolking.



Legenda

	P6a Platte andskern Noord- en Midden-Limburg
	P4 Vitaal landelijk gebied
	P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
	P5b Dynamisch landbouwgebied

Kaart: Uitsnede POL kaart Perspectieven



Legenda

	Concentratiegebieden glastuinbouw
	Landbouwontwikkelingsgebied

Kaart: Uitsnede POL Kaart Landbouw (actualisatie 2010)

Het in standhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen goed bereikbaar zijn. Beide zijn van belang voor het in stand houden van de vitaliteit van plattelandskernen.

Rechts, naast de uitsnede uit de plankaart van het POL2006 is een uitsnede van de POL-kaart Landbouw, actualisatie 2010, toegevoegd. Daarin is met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Egchel het perspectief Dynamisch landbouwgebied verder ingevuld met zoekgebied Landbouwonwikkelingsgebied en concentratiegebied glastuinbouw.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (18 december 2009)

Deze POL-aanvulling bevat een aantal beleidsaanpassingen welke zich concentreren rond drie nauw samenhangende thema's: verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

Ten aanzien van het plangebied is met name het thema kwaliteitsverbetering van belang. In de POL-aanvulling wordt ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de instrumenten zoals deze reeds zijn ontwikkeld: Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+-regeling en het VORM beleid. Deze instrumenten beogen bij te dragen aan het streven dat economische ontwikkelingen in het landelijke gebied gepaard gaan met het versterken van de omgevingskwaliteit. Het instrumentarium komt in de handen van de gemeente terecht. De gemeente Peel en Maas werkt dit beleid uit in het Kwaliteitskader Buitengebied dat vervolgens onderdeel uitmaakt van de Structuurvisie Buitengebied.

2.2 Gemeentelijk beleid

Perspectievennota (2008)

In de Perspectievennota heeft de fusie gemeente Peel en Maas de strategische koers op sociaal, fysiek en economisch terrein vastgelegd voor de periode 2008-2016. De Perspectievennota beoogt netwerksturing, dat wil zeggen, dat burgers, maatschappelijke partners en bedrijven nadrukkelijk worden uitgenodigd om samen invulling te geven aan de gewenste ontwikkelingsrichting. De Perspectievennota bevat de volgende strategisch uitgangspunten die doorwerken in de Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel:

- ontwikkelen van de leefbaarheid vanuit het principe 'de delen maken het geheel'. Zelfsturing van de kernen is daarbij een middel waarlangs de versterking van de identiteit van kernen kan plaatsvinden;
- positioneren van de agrarische sector door te zoeken naar innovaties om onderscheidend te zijn bij een toenemende concurrentie en schaalvergroting in de sector.
- combineren en afwegen van verschillende belangen in ruimtelijke vormgeving op een slimme manier;
- benutten van het principe van "Cradle to Cradle" voor een hoogwaardige ontwikkeling.

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008

Het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas bevat de doelstelling van de gemeente met betrekking tot het buitengebied. Ten aanzien van landbouwonwikkelingsgebieden is bepaald dat er nog een nadere afweging moet plaatsvinden voor de exacte begrenzing van de LOG's binnen de zoekgebieden.

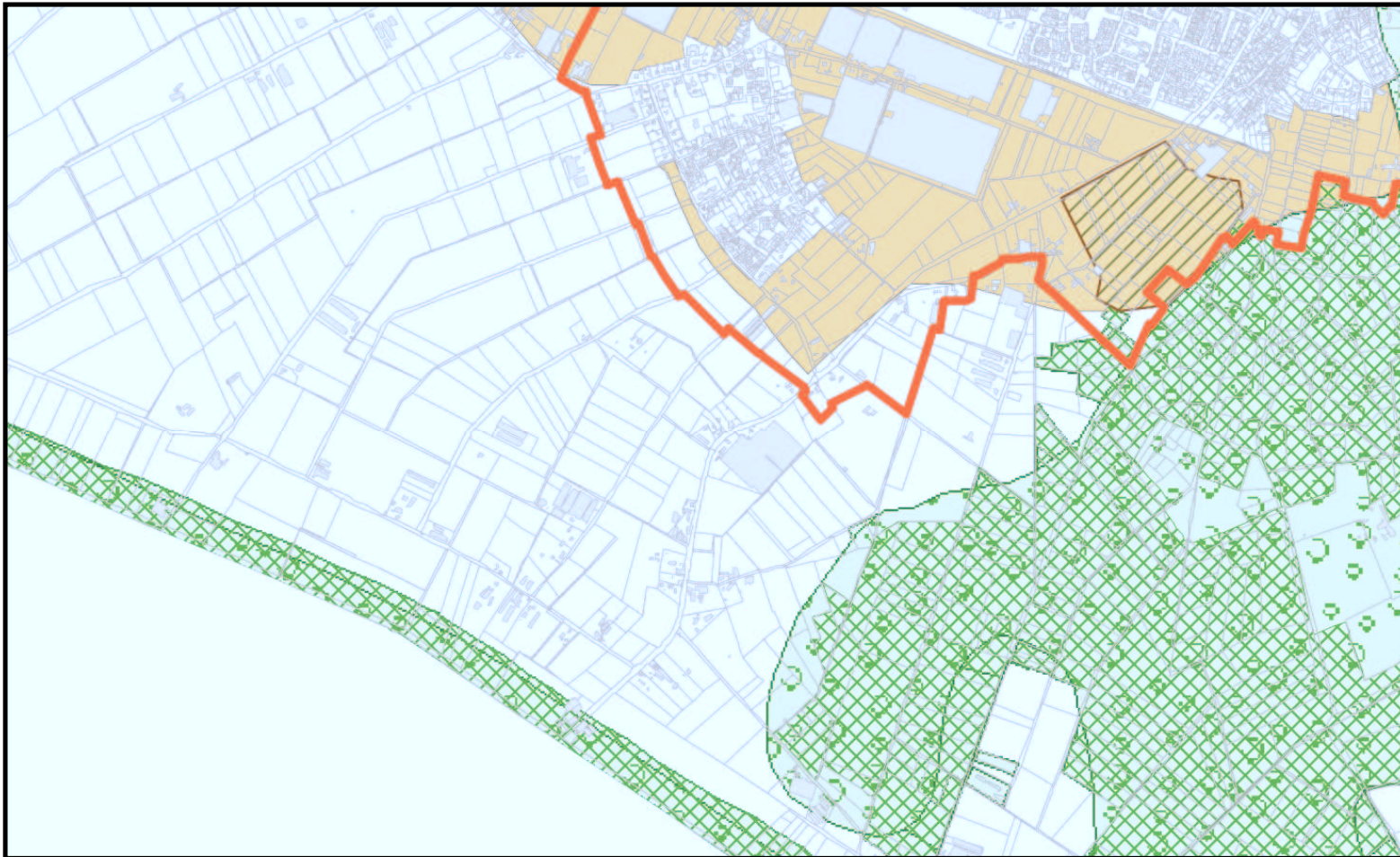
Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw Buitengebied Peel en Maas

In de Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw is onderzocht en afgewogen welke van de zoekgebieden LOG het meest

geschikt zijn en daarom aan te wijzen als landbouwonwikkelingsgebied. In de Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw is ook de nadere begrenzing van de landbouwonwikkelingsgebieden vastgelegd. De structuurvisie IV en Glastuinbouw is het eerste kaderstellende planologische besluit op gemeenteniveau met betrekking tot het landbouwonwikkelingsgebied Egchelse Heide. Daarom is in dat kader een milieueffectrapportage opgesteld. De structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel bevat wel de motivering met betrekking tot de begrenzing van het LOG Egchelse Heide.

In de Structuurvisie IV en Glastuinbouw is opgenomen dat LOG Egchelse Heide één van de meest geschikte landbouwonwikkelingsgebieden is. Binnen dit LOG is optimale sturing mogelijk door de verkregen grondpositie van de gemeente. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is alleen mogelijk in de LOG's. Daarbij is de randvoorwaarde gesteld dat nieuwvestiging alleen mogelijk is als een bestaand knelgeval op een ongewenste locatie wordt opgelost. Vanwege de geschiktheid van het LOG Egchelse Heide, mede gelet op de gemeentelijke grondpositie en daarmee gemeentelijke sturingsmogelijkheden over de invulling van het LOG, wordt nieuwvestiging in eerste instantie beperkt tot het LOG Egchelse Heide. In totaal gaat de Structuurvisie IV en Glastuinbouw uit van een maximaal aantal nieuwvestigingen van 9. In het LOG Egchelse Heide is plaats voor maximaal zes bedrijven.

De Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw is in concept gereed. De vaststelling is gepland voor december 2011. Voorafgaand aan het opstellen van de Structuurvisie IV en Glastuinbouw zijn enkele beleidsuitgangspunten door de raad vastgesteld (Beleidsuitgangspunten Structuurvisie IV en Glastuinbouw, raadsvergadering van 25 januari 2011). Een van de uitgangspunten betreft de instelling van Kernrandzones die een buffer vormen tussen leef- en woonkernen en het buitengebied. Op het volgende kaartje is de kernrandzone voor het dorp Egchel weergegeven.



Uitsnede Kaart Kernrandzone behorende bij de beleidsuitgangspunten Structuurvisie IV
en Glastuinbouw

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

In haar vergadering van juni 2011 heeft de raad het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas in concept vastgesteld.

Het kwaliteitskader is de gemeentelijke uitwerking van het Limburgs kwaliteitsmenu (zie POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering). Het kwaliteitskader is een instrument om de ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat, als er ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen in het bestemmingsplan, er een tegenprestatie geleverd moet worden. Gebiedsontwikkeling Egchel betreft ontwikkelingen in het buitengebied die een kwaliteitsverbetering vereisen.

Beleidsnotitie 'nieuwe denkrichting Vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) in het buitengebied

Een ander instrument om de gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken is de beleidsnotitie 'nieuwe denkrichting Vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) in het buitengebied, vastgesteld in de raadsvergadering van 22 februari 2011). Deze notitie is een verruiming van het beleid uit het Structuurplan 2008. De beleidsnotitie maakt onder voorwaarden nieuwbouw mogelijk als oude (vervallen) bebouwing wordt gesloopt.

Kaderstelling Ruimtelijke ontwikkeling en Structuurvisie Buitengebied (in voorbereiding)

Daarnaast werkt de gemeente Peel en Maas aan de kaderstelling voor het programma Ruimtelijke Ontwikkelingen. De beleidsuitgangspunten voor het buitengebied maken hier onderdeel van uit. Het voornemen is om deze kaders voor ruimtelijke ontwikkeling vast te stellen in de Raadsvergadering van december 2011.

In dezelfde vergadering staat de vaststelling van de Structuurvisie Buitengebied gepland. De Structuurvisie Buitengebied is de bundeling van het beleid voor het buitengebied. De Structuurvisie Buitengebied omvat onder andere het Structuurplan 2008, het kwaliteitskader, de

Structuurvisie IV en Glastuinbouw, het VAB-beleid en een uitvoeringsparaaf.

Woonvisie Plus 2011- 2015

De Woonvisie Plus, vastgesteld in de raadsvergadering van 25 januari 2011, is een instrument om richting te geven aan het woningbeleid en geeft een kwantitatieve en een kwalitatieve inkleuring van de woningvoorraad en diensten op het gebied van welzijn en zorg daarom heen. Kwaliteit van leven is de overall doelstelling van de visie. De Gebiedsontwikkeling Egchel is meegenomen in de huidige woningbouwplanning.

Het plangebied

Het plangebied

Het plangebied heeft betrekking op twee ontwikkelingen, namelijk het woongebied Giel Peetershof en het Landbouwontwikkelingsgebied Egchelse Heide. Daarnaast heeft het plangebied betrekking op het zogenaamd overige gebied. Het overige gebied bestaat uit het gebied gelegen tussen en deels rondom het dorp en het LOG. De drie gebieden worden hier kort beschreven.

Het woongebied Giel Peetershof

Giel Peetershof is de naam van de te ontwikkelen nieuwe woonwijk ten zuidoosten van Egchel direct grenzend aan de kern. De totale oppervlakte is ca. 6 Ha. Het gebied ligt omsloten door de Gielenhofweg, Linskesweg, Jacobusstraat en de Roggelseweg. Het toekomstige woongebied is nu nog in gebruik als weiland en akkerland. De gemeente wil circa 100 tot 150 woningen bouwen in het gebied. Op het onderstaande kaartje is het woongebied aangegeven.



Kaart: Woongebied Giel Peetershof

Landbouwontwikkelingsgebied Egchelheide (LOG)

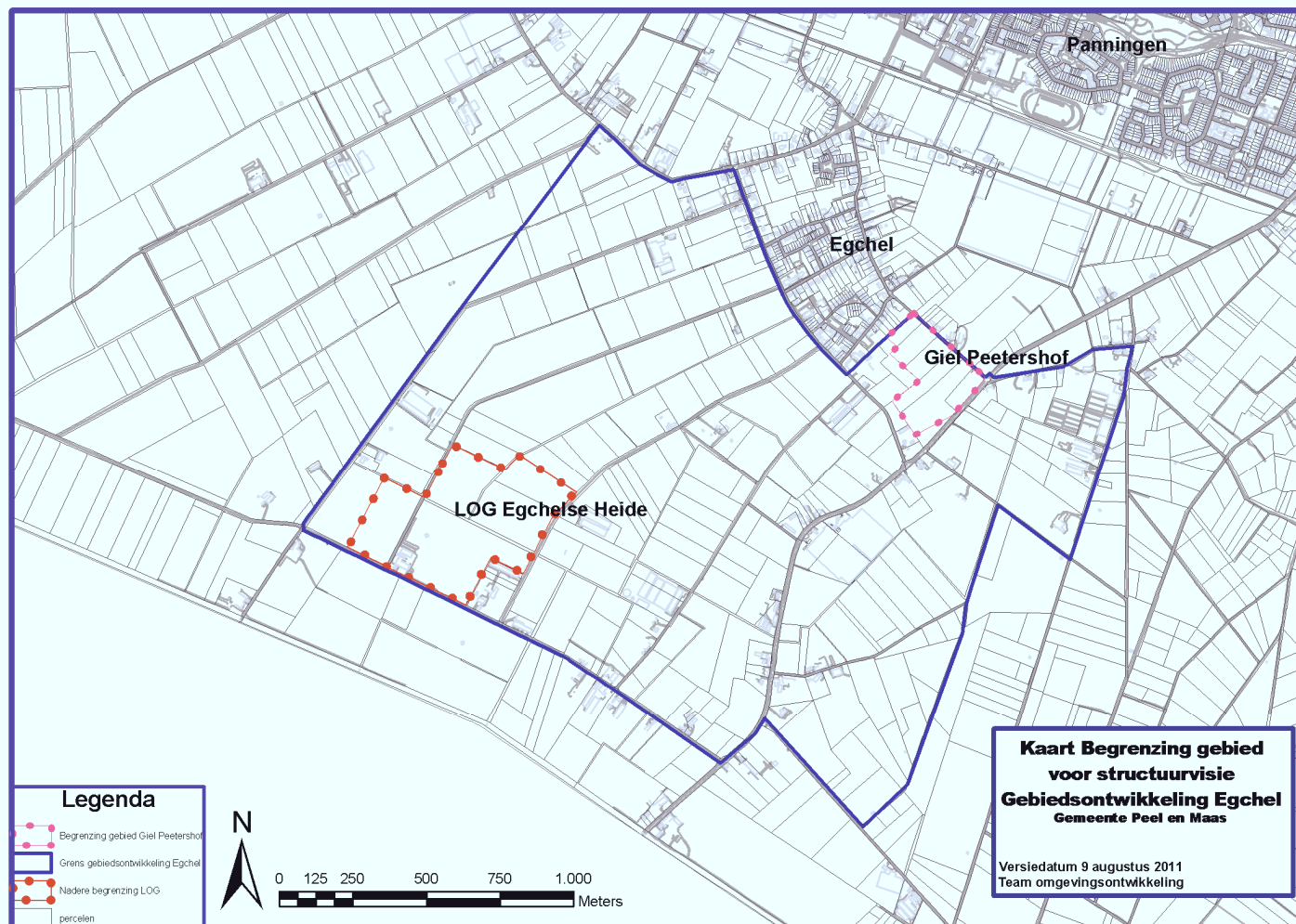
Het landbouwontwikkelingsgebied Egchelse Heide is door de Structuurvisie IV en Glastuinbouw nader begrensd (het gebied dat gelegen is binnen de gele lijn op onderstaande kaart). Het gebied is gelegen aan de Melkweg. De totale oppervlakte is circa 24 hectare. Het LOG heeft plaats voor maximaal zes nieuwe intensieve veehouderijen, inclusief mestver- en bewerking. De infrastructuur rondom het LOG moet aangepast worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Kaart: Landbouwontwikkelingsgebied Egchelheide (LOG)

Overige gebied

Het overige gebied is hoofdzakelijk agrarisch gebied. Verspreid over dit het gebied liggen intensieve veehouderijen. Deze veehouderijen kunnen het woon- en leefklimaat van het Giel Peetershof en Egchel beïnvloeden en daarmee de voorgenomen beleidsvoornemens met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Egchel. Het plangebied van de Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel is aangegeven op het volgende kaartje.



Kaart: Totale plangebied Gebiedsontwikkeling Egchel

4. Visie Gebiedsontwikkeling Egchel

4.1 Uitgangspunten

De structuurvisie heeft tot doel om een beeld te schetsen van de gewenste ontwikkelrichting van Egchel in de toekomst. De visie vormt het kader voor toekomstige ontwikkelingen. Eventuele knelpunten en onwenselijke ontwikkelingen worden hiermee zoveel mogelijk tegengegaan en gewenste kansen worden benut.

Voor het opstellen van de visie zijn enkele uitgangspunten leidend geweest. De gebiedsontwikkeling Egchel kent de volgende uitgangspunten:

- De leefbaarheid in het dorp Egchel staat voorop; het woon- en leefklimaat moet minimaal gelijk blijven (uitgaande van de milieuvergunningen met peildatum 22 december 2008)
- Bij het verplaatsen van bedrijven naar het Landbouwontwikkelingsgebied Egchelse Heide dient de milieugebruiksruimte voor de nieuw te vestigen bedrijven op een zodanige wijze te worden vastgesteld dat het woon- en leefklimaat minimaal gelijk blijft.
- De milieugebruiksruimte geeft de informatie weer over de deelaspecten geur, ammoniak, fijn stof, geluid en licht.
- Bedrijven die zich in het LOG vestigen moeten op een andere locatie een knelpunt oplossen in de gemeente Peel en Maas en dienen op de huidige locatie geen of onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden te hebben. Er is ruimte voor maximaal zes nieuw te vestigen intensieve veehouderijen. Nieuwvestiging van een pelsdierenhouderij in dit LOG is uitgesloten
- Ontwikkelmogelijkheden bieden aan ondernemers met een IV bedrijf met een innovatieve ontwikkelwens.
- Ondersteuning voor behoud en toekomst van de leefbaarheid van het dorp Egchel door woningbouw.

- Realisering van een duurzame woonwijk (Giel Peetershof) waarin (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) uitgangspunt is.
- Het dorp Egchel is actief betrokken bij de gebiedsontwikkeling Egchel.
- Ontwikkelingen in het overige gebied mogen de uitvoering van Giel Peetershof en LOG Egchelse Heide niet in gevaar brengen.

4.2 Ruimtelijke inpassing

Zowel het landbouwontwikkelingsgebied als de woonwijk moeten goed ingepast worden. Voor beide deelgebieden worden nog gebiedsvisies opgesteld waarbij de ruimtelijke inpassing verder wordt uitgewerkt.

4.3 Duurzaamheid

De kernwaarden van de gemeente Peel en Maas zijn verankerd in de Perspectievennota. Duurzaamheid is één van de kernwaarden. Daarbij verdient Cradle tot Cradle (C2C) speciale aandacht. Het Giel Peetershof wordt een duurzame woonwijk en het LOG is met name bedoeld voor ondernemers met een innovatieve ontwikkelwens. In de gebiedsvisie voor het Giel Peetershof worden de uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid voor de woonwijk verder uitgewerkt.

Er zal rekening worden gehouden met het initiatief en onderzoek om vanuit het LOG d.m.v. biogas, elektriciteit te leveren aan het Giel Peetershof. LOG, door middel van biogas, elektriciteit te leveren voor de nieuwe woonwijk.

4.4 Fasering

Deze structuurvisie schetst het gewenste eindbeeld voor de gebiedsontwikkeling Egchel. De ontwikkeling van het LOG en woonwijk zal gefaseerd plaatsvinden. De verdere fasering is sterk afhankelijk van de milieugebruiksruimte in relatie tot het woon- en leefklimaat in het dorp Egchel en de woningmarktsituatie.

4.5 Milieu

Bij verder planuitwerking van de gebieden uit de structuurvisie worden diverse milieukundige onderzoeken uitgevoerd. Daarbij worden onder andere aspecten als bodem, geluid, geur, ammoniak, waterhuishouding, flora en fauna, externe veiligheid, luchtkwaliteit en milieu-invloed van bedrijvigheid nader onderzocht.

Zoals eerder vermeld is één van de uitgangspunten dat de leefbaarheid in het dorp voorop staat. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving van Egchel mag niet verslechteren (uitgangspunt is 'redelijk goed') en dient zo mogelijk te worden verbeterd. Het effect op het woon- en leefklimaat wordt dan ook doorgerekend bij elke nieuwvestiging in het landbouwontwikkelingsgebied.

Gelet op de beperkte milieuruimte voor met name geur is het zaak om een 'hand aan de kraan' te houden bij veehouderijontwikkelingen buiten het LOG. Om die reden maken ook de agrarische gebieden tussen en deels rondom het dorp Egchel onderdeel uit van deze structuurvisie. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen de realisatie van de woonwijk en het LOG niet belemmeren.

4.6 Maatschappelijke acceptatie

De gebiedsontwikkeling is alleen mogelijk als er maatschappelijke acceptatie is met betrekking tot de plannen. Het dorp is actief betrokken bij de gebiedsontwikkeling Egchelse heide. Met dorpsoverleg Egchel wordt nauw samengewerkt bij alle ontwikkelingen in het dorp. Tijdens diverse burgeravonden zijn afspraken gemaakt met de inwoners van Egchel over de omvang, de ligging en een goede inpassing van het LOG. Deze afspraken zijn meegenomen in deze structuurvisie. De naam 'Giel Peetershof' voor het woongebied is gekozen door de inwoners van Egchel tijdens een informatieavond. Bij de invulling van het

woongebied wordt samen met het dorpsoverleg gekeken of alles bij de 'Egchelse' maat past.

4.7 Financieel

Deze structuurvisie geeft een beeld van de ontwikkellocaties en de voorzieningen die hiervoor nodig zijn. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 (en afdeling 6.4 over grondexploitatie), biedt deze structuurvisie mogelijkheden voor een eerste aanzet om te komen tot kostenverhaal van deze voorzieningen. Van belang daarbij is dat in deze structuurvisie relaties worden beschreven tussen enerzijds de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen en anderzijds de exploitatiegebieden.

Bovenwijkse voorzieningen (Bro 6.2.4. sub e)

Een voorziening die van nut is voor meerdere exploitatiegebieden waarvan de kosten publiekrechtelijk te verhalen zijn op basis van de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Voorbeelden zijn de aanleg van onder andere wegen, kosten van opheffen of inperken van externe veiligheids- en geluidscontouren.

Ruimtelijke ontwikkelingen (Wro 6.24 lid 1 sub a)

Een voorziening die niet perse toerekenbaar is aan een exploitatiegebied, maar waarover een (vrijwillige) bijdrage kan worden afgesproken in anterieure overeenkomsten voorafgaand aan het ruimtelijk besluit. Een voorbeeld is groencompensatie elders.

Financiële gegevens

Deze structuurvisie vormt het ruimtelijk beleidskader en kent nog een aantal onzekerheden (onder andere verwervingen ten behoeve van het aanleggen van infrastructuur of compensatie van groen elders). Hierdoor is het abstractieniveau van de structuurvisie groot en zijn er onvoldoende financiële gegevens beschikbaar om tot een kwantitatieve beschouwing te komen van kosten en opbrengsten.

Fondsvorming

De Wro schrijft voor (een) fonds(en) in te stellen voor de verantwoording van de te ontvangen bijdragen uit hoofde van bovenwijkse voorzieningen en bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen. Dergelijke fondsen worden gevoed met bijdragen op grond van afspraken in anterieure of posterieure overeenkomsten, financiële voorwaarden bij een omgevingsvergunning voor bouwen, eigen grondexploitaties (een en ander zover wettelijk is toegestaan) of subsidies en andere geldelijke bijdragen.

Hoewel deze structuurvisie een beleidskader is met een voornamelijk politiek-bestuurlijk bindende werking, moet een grondslag voor fondsvorming gelegd worden. In de planuitwerkingen van de in deze structuurvisie opgesomde te ontwikkelen gebieden zal het een en ander nog nader worden uitgewerkt. De fondsen die in ieder geval worden opgezet zijn:

- Fonds Bovenwijkse voorzieningen
- Fonds Ruimtelijke ontwikkelingen

Ten aanzien van de fondsvormingen wordt opgemerkt dat de fondsreserves geoormerkt zijn voor specifieke bestemming en niet meer ter vrije beschikking van de “Algemene dienst” staan.

Bij de gebiedsontwikkeling Egchelheide heeft de gemeente alle gronden in bezit. Kostenverhaal en verevening zal plaatsvinden via de gronduitgifte. Voor de overige plangebied zal kostenverhaal plaatsvinden via een bijdrage in de hierboven genoemde fondsen.

4.8 De visie

LOG Egchelse Heide

De gemeente Peel en Maas heeft als doel de Intensieve Veehouderijsector ontwikkelingskansen te geven met behoud van het draagvlak in de lokale samenleving. Dan gaat het om ontwikkelingsmogelijkheden en tegelijkertijd borging van een goed woon- en leefklimaat.

De ontwikkelingen met betrekking tot de intensieve veehouderij in het LOG Egchelse Heide moeten worden geplaatst in een integrale gebiedsontwikkeling. In deze visie wordt gestreefd om het LOG te ontwikkelen als een zogenaamd “agropark”: een totaalcomplex van bestaande en nieuwe IV locaties met een goede landschappelijke inpassing en een goede verkeerskundige ontsluiting en mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie en mestverwerking. Een dergelijk park is uitsluitend realiseerbaar op basis van een integraal ontwerp van techniek, economie, organisatie en maatschappelijk en politiek draagvlak.

Vooraf de noodzaak om vooraf maatschappelijk draagvlak te creëren voor initiatieven in deze visie is cruciaal voor het slagen van een LOG als agropark. Vervolgens is het noodzakelijk om de nieuwvestigingen geconcentreerd en aansluitend in een gebied te stimuleren op een wijze die een samenhang kan bewerkstelligen met bestaande vestigingen om op deze manier voornoemd totaalcomplex te realiseren. Dit maakt het echter wel noodzakelijk om te investeren in de ontsluiting van het gebied, daar deze niet berekend is op een toename van de intensieve locaties. De kosten van deze investeringen zullen dan worden verevend met of doorberekend worden aan de nieuwe locaties en eventuele uitbreiding van bestaande locaties.

Uitgaande van behoefte onderzoek, de beleidsuitgangspunten en de aanwezigheid van reeds bestaande IV bedrijven in de omgeving, is

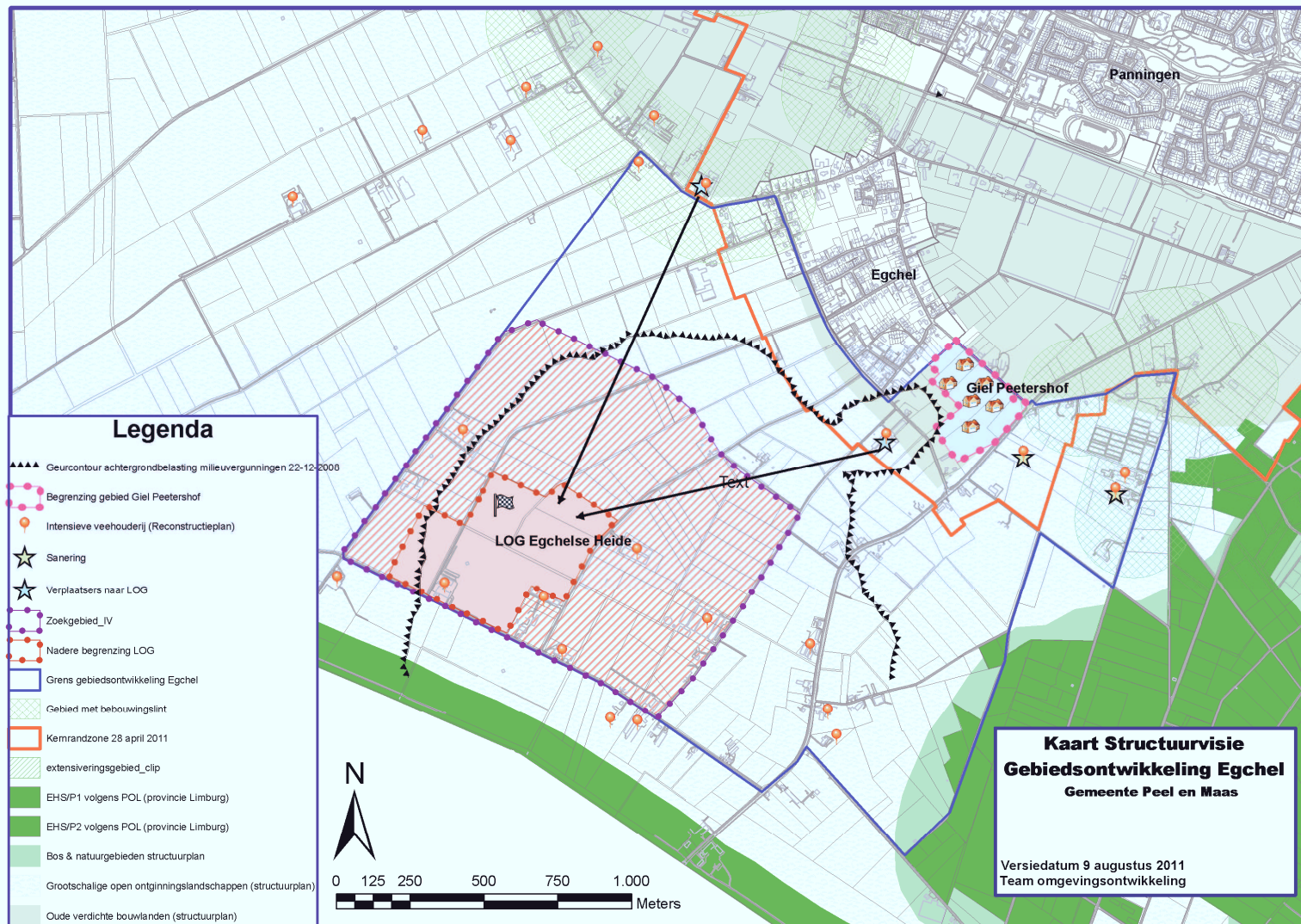
berekend dat er plaats is voor maximaal zes bedrijven in het LOG, mits deze op een zo groot mogelijke afstand van de kern Egchel worden geplaatst en IV bedrijven aan de rand van de kern Egchel verplaatst worden. Bij de bepaling van dit maximale aantal is uitgegaan van aannames over de omvang van een IV bedrijf: De omvang is gebaseerd op onder andere de ambtelijke notitie ‘Basisscenario ontwikkeling veehouderij in verband met gebiedsvisies Wet geurhinder en veehouderij Noord- en Midden-Limburg’ uit 2007’. Het document is tot stand gekomen in overleg met de provincie Limburg, de gemeenten uit Noord en Midden-Limburg, de milieufederatie, Arvalis, LLTB, Rabobank en het Landbouw Economische Instituut (LEI). Gegevens van het LEI en de Rabobank over de omvang van een gezinsbedrijf op een termijn van 15 jaar zijn hierbij gebruikt.

In het kader van de gebiedsontwikkeling Egchelse Heide wordt onder meer een tweetal intensieve veehouderijen nabij de kern van Egchel gesaneerd en (deels) verplaatst naar het LOG Egchelse Heide. Het betreft een intensieve veehouderij aan de Hub in Egchel, gevestigd in de nabijheid van de kern Egchel. Dit bedrijf wordt ter plaatse van de Hub gesaneerd en verplaatst naar het LOG Egchelse Heide. Ter financiering van de verplaatsing wordt de bouw van een aantal woningen (maximaal 6) aan de Hub mogelijk gemaakt. De andere intensieve veehouderij is gevestigd aan de Jacobusstraat en wordt deels verplaatst naar het LOG Egchelse Heide. Ten aanzien van beide verplaatsingen zijn reeds afspraken gemaakt. Gelet op de milieubelasting van deze bedrijven op de kern Egchel alsmede toekomstige ontwikkelingen in en nabij de kern Egchel zijn deze verplaatsingen een wenselijke ontwikkeling. De leefbaarheid van de kern Egchel alsmede het woon- en leefklimaat ter plaatse neemt toe. Tevens wordt de bestemming op een perceel aan de Roggelseweg, welke in gemeentelijk eigendom is en waar intensieve veehouderij thans mogelijk is basis van het geldende bestemmingsplan, zodanig gewijzigd dat het uitoefenen van een intensieve veehouderij hier niet (meer) mogelijk is. Ook deze ontwikkeling heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat op onder meer de kern van Egchel.

Omdat het woon- en leefklimaat in het dorp Egchel gewaarborgd moet zijn is ervoor gekozen om het zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied nader te begrenzen. Er is voor gekozen om de nadere begrenzing LOG Egchelse Heide zo ver mogelijk ten zuiden van het dorp Egchel te situeren om een goed woon- en leefklimaat te garanderen en het draagvlak in Egchel te behouden. Deze nadere begrenzing is geregeld in de Structuurvisie IV en Glastuinbouw.

Door middel van de nadere begrenzing van het zoekgebied is weliswaar de milieuruimte voor geur beperkt, maar dit zegt niets over de omvang

van de bedrijven. Indien blijkt dat zich een bedrijf gaat vestigen, met bijvoorbeeld een significant grotere omvang en geurruimte dan een gezinsbedrijf, kan dit consequenties hebben voor het totaal aantal bedrijven dat zich in het LOG kunnen vestigen. Ook de ligging van de bedrijven beïnvloedt het totaal aantal bedrijven. Hoe dichter de bedrijven bij de woonkern Egchel liggen en hoe groter de geurruimte, hoe groter de invloed op geur en hoe minder bedrijven kunnen vestigen.



Om zowel het aantal te vestigen bedrijven te kunnen sturen en tegelijkertijd de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van het dorp Egchel te kunnen waarborgen, heeft de gemeente een grondpositie in het LOG ingenomen. De gemeente is hierdoor in staat:

1. de grond beschikbaar te kunnen stellen aan bedrijven die voldoen aan de uitgangspunten met betrekking tot het gebied;
2. na elke grondverkoop het effect op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat van het dorp Egchel door te rekenen en indien blijkt dat bij de vestiging van het zoveelste bedrijf het omslagpunt bereikt is, de resterende gronden niet meer aan een IV bedrijf te verkopen;
3. de gronden voor andere doeleinden in te zetten indien blijkt dat er binnen de gemeente Peel en Maas geen bedrijven op knellocaties meer zijn of als bedrijven de stap niet kunnen zetten.

Voor het landbouwontwikkelingsgebied wordt een aparte gebiedsvisie opgesteld waarin de hierboven genoemde zaken verder worden uitgewerkt.

Het woongebied Giel Peetershof

De woningmarkt wordt momenteel getypeerd als een kopersmarkt. Daardoor stagneert de woningmarkt en kunnen starters moeilijk toetreden tot de woningmarkt en de doorstroming in zowel koopwoningen als huurwoningen komt niet op gang.

Binnen de gemeente Peel en Maas zijn diverse woningbouwprojecten in ontwikkeling. Door de situatie op de woningmarkt is er op dit moment weinig tot geen beweging in deze projecten. Uit de Woonvisie Plus 2011 – 2015 blijkt dat de vraag naar woonruimte in de komende jaren nog steeds groot is. Op de woningmarkt is een voorkeur waarneembaar voor bouwen in eigen beheer, (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Bij (collectief) particulier opdrachtgeverschap hebben de toekomstige eigenaren/bewoners maximale invloed op het ontwerp en de inrichting van hun woning. Deze kan dan met een behoorlijke besparing worden gerealiseerd. Daarnaast is in de maatschappij een steeds bredere aandacht voor beperking van het energieverbruik, duurzaam bouwen, -wonen en -werken en voor maatschappelijk verantwoord ondernemen.

De gemeente Peel en Maas heeft dan ook de ambitie om een duurzame woonwijk te realiseren die de leefbaarheid van het dorp Egchel ondersteunt en die de inwoners van de gemeente Peel en Maas en de regio de mogelijkheid biedt in eigen beheer hun duurzame woning te bouwen in een woongebied dat daar specifiek op is ingericht.

Het nieuwe woongebied biedt kansen voor het dorp Egchel. Omdat de nieuwe dorpsgenoten ook investeringskracht meebrengen en een impuls zijn kunnen geven voor het onderwijs en het verenigingsleven zoals een muziekvereniging, Jong Nederland en Kindervakantiewerk. Daarmee levert het ook een bijdrage aan het woon- en leefklimaat in Egchel.

Om tot de realisering van de woningen te komen, wordt er een gebiedsvisie op het woongebied geformuleerd. Gezamenlijk met de huidige dorpsbewoners en (potentiële) toekomstige bewoners worden in de kaders, uitgangspunten en een programma van eisen voor dit duurzame woongebied ontwikkeld. Deze gebiedsvisie wordt vervolgens uitgewerkt in concrete plannen (zoals het bestemmingsplan en het inrichtings- en verkavelingsplan). Naar verwachting start de uitgifte van de kavels in 2012 en is Giel Peetershof in 2020 gereed. In 2012 wordt gestart met de bestemmingsplanprocedure.



5. Wro-procedure

‘Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel’

Inpraak ontwerp structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel

Ingevolge de Wro is op de voorbereiding en vaststelling van een gemeentelijke structuurvisie geen enkele verplichtend procedure van toepassing. De gemeente moet wel aangeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn de totstandkoming van de structuurvisie.

Zoals vermeld is deze structuurvisie een uitwerking van eerder genomen raadsbesluiten aangevuld met nieuwe inzichten. Bij de gebiedsontwikkeling Egchel is het dorp actief betrokken. Tijdens diverse burgeravonden in Egchel zijn afspraken gemaakt over het ontwikkelen van het landbouwonwikkelingsgebied en de woonwijk. Deze afspraken zijn opgenomen in deze structuurvisie.

De Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel wordt daarom niet vrijgegeven voor inspraak.