



Structuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Geldrop-Mierlo

De gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

Gelezen het raadsvoorstel GM2010.0767 van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 26 oktober 2010, waarin overwegingen zijn opgenomen met betrekking tot het vaststellen van de "Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo fase 1";

Overwegende dat dit voorstel volledig wordt overgenomen en als zodanig deel uitmaakt van dit besluit;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Gehoord de raad in de raadsronde van 22 november 2010;

Met in acht neming van de Memorie van Toelichting (MvT GM2010.0889) d.d. 29 november 2010;

Besluit

1. De Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo fase 1 vast te stellen.
2. In te stemmen met het uitstellen van de wijkontwikkelingsplannen;
3. In te stemmen met het plan van aanpak voor de structuurvisie fase 2.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 13 december 2010

De raad voornoemd,

G.A.A. van Lulijn
griffier

M.J.D. Donders - de Leest
voorzitter



Onderwerp

Structuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Geldrop-Mierlo

Beslispunten

1. De structuurvisie fase 1 vaststellen;
2. Instemmen met het uitstellen van de wijkontwikkelingsplannen;
3. Instemmen met het plan van aanpak voor de structuurvisie fase 2.

Inleiding

Iedere gemeente is verplicht een structuurvisie vast te stellen. De wet biedt de mogelijkheid om dit gefaseerd te doen. Voorgesteld wordt om gebruik te maken van deze fasering. Spoedige vaststelling van fase 1 is met name vanuit financieel oogpunt van groot belang. Fase 2 zal kort daarop volgen. Het opstellen van een structuurvisie op dit moment heeft gevolgen voor het opstellen van Wijkontwikkelingsplannen.

In een presentatie in de raadsvergadering van 4 oktober 2010 is een uitgebreide onderbouwing gegeven van dit voorstel.

Wat willen we bereiken

Een vastgestelde structuurvisie fase 1 en daarmee een wettelijk kader voor verhaal van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Uitstel van de Wijkontwikkelingsplannen.

Argumenten

1.1 De vaststelling van een structuurvisie is een verplichting en gewenste doelen worden bereikt.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) **verplicht** de gemeente om voor het hele grondgebied een structuurvisie vast te stellen. De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt op dit moment niet over een structuurvisie voor het hele grondgebied.

Een gemeente moet in een structuurvisie het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen weergeven.

Naast het feit dat een structuurvisie verplicht is, zorgt de vaststelling hiervan voor eenduidig beleid en samenhang tussen ruimtelijke ontwikkelingen.

Een vastgestelde structuurvisie zorgt voor duidelijkheid bij burgers, bedrijven en andere overheden over wat van de gemeente op korte en lange termijn verwacht kan worden.

Het nastreven van dit belangrijke doel is op zichzelf al reden genoeg om een structuurvisie vast te stellen.

Naast het hoofddoel kunnen de volgende concrete subdoelen worden onderscheiden:

1. Aan de hand van inventarisatie van alle bestaande waarden en al het geldende beleid kan een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) opgesteld worden (inventarisatie). In grote lijnen wordt hierin duidelijk welke ontwikkelingsrichting voor ieder gedeelte van de gemeente zal worden gekozen. Ook maakt dit DRS duidelijk aan welk kader de gemeente gebonden is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het DRS is met andere woorden het stevige fundament voor de uiteindelijke ontwikkelingsgerichte visie;



2. Integraal beleid en een strategische koers (richtlijn) voor de lange termijn op de verschillende algemene beleidsterreinen (zoals water, verkeer, etc.) zal worden bepaald.

Deze algemene beleidsterreinen spelen bij iedere ruimtelijke ontwikkelingen een rol. Wordt bijvoorbeeld een plan ontwikkeld voor de bouw van een aantal woningen, dan zal getoetst moeten worden welke gevolgen dit heeft op de waterhuishouding van het gebied, de afwikkeling van het verkeer, of bedrijven in de omgeving belemmerd worden etc. Een algemeen, op onze gemeente toegespitst kader voor al deze specifieke beleidsterreinen maakt het mogelijk om iedere ontwikkeling eenduidig te toetsen. Een goed voorbeeld is het door uw raad onlangs vastgestelde archeologisch beleidsplan. Aan de hand van de opgestelde kaart en het bijbehorende beleid kan bij een bepaalde ontwikkeling direct worden getoetst of en op welke manier onderzocht moet worden of archeologische waarden worden aangetast. Dit levert tijds- en daarmee geldbesparing op en zorgt met name voor duidelijkheid en eenduidigheid;

3. Een ontwikkelingsgerichte visie voor de beide kernen zal worden opgesteld met gebruik van burgerparticipatie

Vooraf in de kernen heeft de gemeente een ruime beleidsvrijheid als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. In het buitengebied is deze vrijheid sterk ingeperkt door beleid van hogere overheden en wetgeving. In de kernen is bovendien veel minder snel sprake van een Rijks- of provinciaal belang. De betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties zal bovendien groter zijn bij ontwikkelingen in de directe nabijheid van woningen en voorzieningen. De totstandkoming van een ontwikkelingsgerichte visie voor de beide kernen vergt dan ook een andere, veel interactievere aanpak dan de rest van het gemeentelijk grondgebied. De burgers en maatschappelijke organisaties zullen nauw betrokken worden bij het opstellen van deze visie;

4. Koersbepaling voor concrete projecten en plannen.

Voor zover mogelijk zal in de structuurvisie beschreven worden welke concrete ontwikkelingen en projecten op stapel staan, zoals bijvoorbeeld de verschillende fases van Luchen in Mierlo. Dit is met name bedoeld om duidelijkheid te bieden. In een vroeg stadium is zo voor iedereen duidelijk wat op welke plaats staat te gebeuren. Ook is een duidelijke omschrijving van belang voor de mogelijkheden van kostenverhaal;

5. Een structuurvisie biedt een wettelijke basis voor de gemeente om in een overeenkomst een bijdrage te kunnen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen en een basis te bieden voor verevening.

Het ontbreken van de mogelijkheid om kosten te kunnen verhalen brengt een juridisch, en daardoor financieel risico met zich mee voor de gemeente. In de Wro is letterlijk bepaald dat een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen alleen gevraagd mag worden aan een initiatiefnemer **voor zover opgenomen in een structuurvisie!** Hoewel de juridische basis voor kostenverhaal (de structuurvisie) dus ontbreekt worden deze kosten op dit moment wel verhaald door middel van anterieure overeenkomsten. Deze werkwijze houdt dus een aanmerkelijk risico in. Een overeenkomst zal waarschijnlijk



geen stand houden als deze aangevochten wordt. Het alternatief, voorlopig niet meewerken aan initiatieven, is geen serieuze optie;

6. Een structuurvisie biedt een wettelijke basis voor de gemeente om een voorkeursrecht te kunnen vestigen.

Om een bepaalde ontwikkeling plaats te kunnen laten vinden zal de gemeente in voorkomende gevallen grond aan moeten kopen van derden. De wet voorkeursrecht gemeenten geeft de gemeente de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen. Dit houdt in dat bij verkoop van grond door derden de gemeente het eerste recht krijgt om te kopen. In de Wro is bepaald dat de gemeente alleen maar van dit recht gebruik mag maken **als ontwikkelingen in een structuurvisie zijn opgenomen.**

De eerste 4 beschreven subdoelen beschrijven een wenselijke situatie. Hoe eerder deze doelen bereikt worden, des te beter. De absolute noodzaak om op zeer korte termijn deze 4 subdoelen te bereiken bestaat echter niet. Die absolute noodzaak is er wel voor wat betreft de subdoelen 5 en 6. Gezien het belang dat hier speelt geven we hieronder een aparte toelichting op deze noodzaak in paragraaf 1.2.

1.2 Aan het ontbreken van een structuurvisie is geen sanctie gekoppeld, toch is spoedige vaststelling (van fase 1) noodzakelijk.

Zoals vermeld is een gemeente verplicht een structuurvisie vast te stellen. Een echte sanctie is hieraan niet gekoppeld.

Gevolgen van het ontbreken van een structuurvisie die voor de gemeente wel voelen als een sanctie zijn de gevolgen zoals hierboven besproken onder de subdoelen 5 en 6.

Om een ontwikkeling mogelijk te maken moet de gemeente kosten maken. Logischerwijze worden deze kosten doorbelast aan een initiatiefnemer. Een initiatiefnemer is afhankelijk van de medewerking van de gemeente. Als het planologisch acceptabel is willen wij deze medewerking graag verlenen, maar moet het niet zo zijn dat wij als gemeente voor de kosten opdraaien. Het is dan ook goed gebruik om met een initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten waarin het kostenverhaal geregeld is. Ook wordt aan de initiatiefnemer in zo'n overeenkomst een financiële bijdrage gevraagd voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Eén van deze bijdragen is bijvoorbeeld de afdracht die wij als gemeente aan het SRE verschuldigd zijn als een nieuwe woning gebouwd wordt. Het zou niet juist zijn en op den duur ook onbetaalbaar, als wij deze verplichte bijdrage niet zouden kunnen verhalen op een initiatiefnemer. Een andere bijdrage is een afdracht aan het fonds verbetering buitengebied dat door uw raad in het leven is geroepen.

Op het moment dat een planologische procedure gevolgd moet worden om medewerking te kunnen verlenen, is het niet meer dan logisch dat de kosten van deze afdrachten voor rekening van de initiatiefnemer gebracht worden.

Verhalen op een initiatiefnemer mag dus formeel alleen als een structuurvisie is vastgesteld waarin deze bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zijn genoemd. Totdat een structuurvisie is vastgesteld worden wel overeenkomsten gesloten, maar de juridische basis voor het verhaal van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen ontbreekt. Deze handelswijze houdt dus een zeker



juridisch en daarmee financieel risico in. Dit risico komt tot uiting op het moment dat iemand de mogelijkheid aangrijpt om een overeenkomst aan te vechten.

Gezien de planning van de structuurvisie zal het tot in de loop (najaar) van 2011 duren voordat de volledige structuurvisie kan worden vastgesteld en alle doelen worden bereikt. Vaststelling in fasen zorgt ervoor dat in ieder geval het juridische en financiële risico op korte termijn kan worden afgedekt. Bovendien wordt op deze manier voldaan aan de verplichting om een structuurvisie vast te stellen.

Fase 1 van de structuurvisie bestaat uit het DRS en een omschrijving van de lopende en op korte termijn op stapel staande projecten. Er wordt uiteraard aandacht geschonken aan het verhaal van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze eerste fase dient ook als basis voor het vestigen van een voorkeursrecht.

Na vaststelling van de structuurvisie fase 2 worden, in combinatie met fase 1, alle gestelde doelen bereikt. Na vaststelling van fase 2 zal de gemeente beschikken over de gewenste visie op ruimtelijke ontwikkelingen en het beleid op hoofdlijnen.

In fase 2 zal beleid opgesteld worden voor de algemene beleidsterreinen. Projecten en ontwikkelingen zullen voor de lange termijn beschreven worden. Parallel aan deze trajecten zal een visie voor de beide kernen ontwikkeld worden.

2.1 Inzetten op Wijkontwikkelingsplannen (wops) is op dit moment niet wenselijk.

In de strategische visie is door uw raad uitgesproken dat wops moeten worden opgesteld. Het besluit van uw raad om wops op- en vast te stellen stamt van voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Pas sinds deze inwerkingtreding is het verplicht een structuurvisie vast te stellen. Deze verplichting werpt een nieuw licht op het besluit te starten met het opstellen van wops.

De basis voor de wops moet worden gelegd door de burgers (interactieve beleidsvorming). Aan de hand van de ideeën van burgers en maatschappelijke organisaties moeten de wops vorm krijgen. Deze plannen zien echter op veel meer beleidsterreinen dan alleen ruimtelijke ontwikkelingen, waar de structuurvisie op ziet en geven een toekomstvisie weer als het gaat om mensen, wonen, zorg en welzijn. Het is niet mogelijk om de wops onderdeel uit te laten maken van de structuurvisie. De structuurvisie is aan de andere kant ook geen alternatief voor de wops. Gezien de verplichting tot het vaststellen van een structuurvisie zullen deze trajecten dus gelijk lopen als vastgehouden wordt aan het besluit de wops nu op te stellen.

Net als bij de wops is de basis voor het opstellen van de visie voor de beide kernen, belangrijk onderdeel van de structuurvisie, de input van de burgers en maatschappelijke organisaties. Dit zou betekenen, gezien het gelijklopen van beide trajecten, dat de burgers in dezelfde periode op twee fronten interactief betrokken worden. Dit kan leiden tot onduidelijkheid en ontevredenheid.

Niet belemmerd door beleid en regelgeving kan de burger namelijk input leveren voor de wops. Hierdoor kan een conflict ontstaan met de uitkomsten van de structuurvisie doordat



tegenstrijdigheden bestaan in de uitkomsten tussen enerzijds de structuurvisie en anderzijds de wijkontwikkelingsplannen.

Anders dan bij de wops kan in het kader van een structuurvisie geen "blanco vel" aan de burgers en maatschappelijke organisaties worden voorgelegd, maar is de participatie ingekaderd door bestaand ruimtelijk beleid, regelgeving en concrete, "vaststaande" projecten. Wel zal zoveel als mogelijk het initiatief bij de burgers en organisaties gelaten worden om richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de kernen.

In zekere zin is dus wel sprake van een alternatief voor het betrekken van de burgers bij de toekomst van de kernen, maar dan alleen voor zover het ziet op ruimtelijke ontwikkelingen. In een later stadium kan eventueel gestart worden met de wops en in dat geval zal ook de burger opnieuw betrokken worden. De gemeente kan er dan altijd nog voor kiezen de structuurvisie aan te passen aan de hand van de uitkomsten van de wops. De structuurvisie is namelijk een dynamisch document dat herzien kan worden aan de hand van nieuw verkregen inzichten.

Verwacht wordt dat het proces om de structuurvisie tot en met fase 2 vast te stellen tot aan definitieve vaststelling door de raad circa een jaar in beslag zal nemen. Het maken van de wijkontwikkelingsplannen (inclusief een start met een pilot) voor alle wijken van de gemeente zal circa vijf jaar in beslag nemen.

3.2 De voorbereiding van structuurvisie fase 2 volgt direct op de vaststelling van fase 1.

Het plan van aanpak is, in de vorm van een projectopdracht, als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. Wij verwijzen voor een uitgebreide beschrijving van het proces van totstandkoming van fase 2 dan ook naar deze bijlage.

Kort samengevat ziet het plan van aanpak er als volgt uit.

De eerste stap is het maken van een apart plan van aanpak voor het interactieve traject dat we willen doorlopen met de burgers en maatschappelijke organisaties bij het opstellen van een visie voor de beide kernen.

Dit plan van aanpak zal begin 2011 apart aan uw raad voorgelegd worden.

Vervolgens gaan een aantal trajecten naast elkaar van start. Dat is allereerst het interactieve traject zelf en het aan de hand daarvan opstellen van een visie voor de beide kernen.

Tegelijkertijd wordt beleid opgesteld voor de algemene beleidsterreinen. Specifiek noemen we het grondbeleid dat op dit moment voorbereid wordt in een aparte nota grondbeleid.

Daarnaast heeft uw raad gevraagd om een bereikbaarheids(ontsluitings)visie.

Ook voor de overige beleidsterreinen zoals water, groen etc. zal beleid opgesteld worden. Voor zover dit beleid al recentelijk is vastgesteld, zal dit geïmplementeerd worden in de structuurvisie. Een voorbeeld hiervan is het archeologisch beleidsplan.

Tenslotte vindt inventarisatie en beschrijving plaats van de verschillende projecten en ontwikkelingen die we als gemeente op termijn willen realiseren.



Uiteindelijk zullen de resultaten van al deze trajecten samen met de structuurvisie fase 1 dé structuurvisie vormen.

Kanttekeningen

1.1 De vaststelling van de structuurvisie is al eerder in de raad aan de orde geweest.

Medio 2009 en begin 2010 is vaststelling van de structuurvisie fase 1 al geagendeerd in uw raad. Tot vaststelling is niet besloten. Door uw raad is een aantal vragen gesteld en zijn opmerkingen geplaatst bij het document dat toen voorlag. In een memorie van toelichting van 2 juli 2009 is antwoord gegeven op de vragen en is aangegeven hoe om is gegaan met de gemaakte opmerkingen. Daarnaast heeft uw raad gevraagd om een bereikbaarheidsvisie. De beantwoording van de vragen en de opmerkingen zijn meegenomen in de structuurvisie fase 1 zoals deze op dit moment ter vaststelling voorligt. Er is voor gekozen om de bereikbaarheidsvisie niet mee te nemen in fase 1 vanwege de noodzaak van spoedige vaststelling hiervan. Bij het opstellen van fase 2 zal deze visie meegenomen worden.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Planning

Zie bijlage "projectopdracht"

Communicatie

Zie bijlage "projectopdracht"

Wat mag het kosten

Subsidie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1: structuurvisie Geldrop-Mierlo fase 1 (ter inzage);

Bijlage 2: projectopdracht (ter inzage);

Bijlage 3: raadsbesluit (bijgevoegd).

Geldrop, 26 oktober 2010

J.H.M. van Vlerken
secretaris

M.J.D. Donders - de Leest
burgemeester