

## Agendapunt commissie: 3

steller	telefoonnummer	email
E. van den Boom	665	<a href="mailto:ebo@valkenswaard.nl">ebo@valkenswaard.nl</a>
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	10raad00107	
onderwerp		

Ontwerpstructuurvisie Valkenswaard Deel A, 2010

aan de gemeenteraad

**A. Samenvatting**

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dient iedere gemeente een vastgestelde structuurvisie te hebben. De structuurvisie krijgt een officiële status als strategisch beleidsdocument. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen, deel A en deel B. Deel A bevat een ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (circa 10-20 jaar). Deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn. De Structuurvisie Valkenswaard deel A heeft in het kader van vooroverleg ter inzage gelegen. Hierop zijn een aantal reacties ontvangen, waarvan een aantal hebben geleid tot aanpassing van de structuurvisie. Daarnaast zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen. Op 28 januari 2010 is deze structuurvisie ook besproken in de commissievergadering. Naar aanleiding daarvan is de ontwerpstructuurvisie Valkenswaard deel A ook nog op onderdelen aangepast. [Voorgesteld wordt in te stemmen met de voorgestelde behandeling van de inspraak reacties en de ontwerpstructuurvisie ter inzage te leggen op basis van afdeling 3.4 Awb.](#) Tijdens de start van de inzageperiode een informatieavond te organiseren.

**B. Voorgesteld besluit**

- a. [in te stemmen met de voorgestelde behandeling van de ontvangen inspraakreacties, zoals verwoord in het inspraakverslag;](#)
- b. [in te stemmen met het vrijgeven van deze structuurvisie voor het indienen van zienswijzen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht \(afdeling 3.4\).](#)

**C. Aanleiding**

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dient iedere gemeente een vastgestelde structuurvisie te hebben. De structuurvisie krijgt een officiële status als strategisch beleidsdocument. [De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor andere overheden kan de structuurvisie duidelijk maken hoe de gemeente het beleid van Rijk en provincie uitwerkt op gemeentelijk schaalniveau. Voor het gemeentelijk bestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het nemen van projectbesluiten, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten.](#)

De structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid vast, biedt inzicht in de wijze waarop hieraan uitvoering wordt gegeven door een uitvoeringsprogramma in de visie op te nemen en biedt inzicht in de verbanden tussen de verschillende ontwikkelingen en gebieden binnen de gemeente. Tenslotte dient de uiteindelijke structuurvisie digitaal beschikbaar te zijn.

De gemeente Valkenswaard heeft een structuurvisie die dateert uit 2003. Hoewel deze structuurvisie nog vrij recent is kent deze structuurvisie een aantal nadelen. Zo bevat de structuurvisie geen uitvoeringsprogramma. Daarnaast zijn inmiddels nieuwe beleidsdocumenten gemaakt die opgenomen kunnen worden in de structuurvisie. Ook wordt de structuurvisie in de Wro een belangrijker instrument voor onder andere de GREX-wet. Een nieuw element is dat de structuurvisie kan worden gebruikt in het kader van de grondexploitatie en het kostenverhaal. Structuurvisies bieden onder meer de mogelijkheid tot bovenplanse verevening. Dit betekent dat de winst op rendabele projecten kan worden afgeroomd, en vervolgens in verliesgevendende ruimtelijke plannen worden gepompt. Op basis van een structuurvisie kunnen via anterieure overeenkomsten financiële bijdragen aan bovenplanse ruimtelijke ontwikkelingen worden gevraagd. Die ruimtelijke ontwikkelingen moeten dan wel in de visie zijn opgenomen. De wijze waarop de gemeente hieraan invulling zal geven zal uitgewerkt worden in de structuurvisie deel B. Een tweede nieuw element is dat op basis van de structuurvisie ook voorkeursrechten kunnen worden gevestigd. Dat is de aanleiding voor het opstellen van een nieuwe structuurvisie in Valkenswaard.

Als er geen (nieuwe) Structuurvisie wordt opgesteld, missen we instrumenten om de Wro adequaat toe te passen. Deze wet biedt de gemeente veel kansen om beter om te gaan met en te profiteren van ontwikkelingen.

Op grond van de Wro is de gemeenteraad bevoegd een structuurvisie vast te stellen. Gelet op het belang van de structuurvisie leggen wij u in dit stadium ook het ontwerp voor.

#### **D. Toelichting**

##### Algemeen wijziging t.o.v. versie januari 2010

Op 21 januari 2010 is de ontwerpstructuurvisie Valkenswaard Deel A, 2010 besproken in de commissievergadering. In de commissievergadering is met name aangegeven dat de visie het doel moet noemen en niet de middelen. De voorbeelden moesten er zoveel als mogelijk uit, danwel duidelijk aangegeven worden dat dit voorbeelden zijn.

N.a.v. deze bijeenkomst is het ontwerpstructuurvisie Valkenswaard Deel A, januari 2010 aangepast. In hoofdstuk 5 is duidelijk aangegeven wanneer er sprake is van een voorbeeld. Daarnaast is de wijze waarop bepaalde zaken gerealiseerd kunnen worden globaler beschreven, zodat bij de definitieve keuze de structuurvisie richting geeft maar niet bepalend is. Er is met name naar hoofdstuk 5 gekeken omdat daar onze ambitie staat weergegeven. Hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie, voorbeelden zijn hier om de bestaande situatie beter weer te geven. Hoofdstuk 3 is een weergave van bestaand beleid. Hoofdstuk 4 bevat een analyse van de gemeente en kent geen oplossingen.

### Opbouw structuurvisie

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen, deel A en deel B. Deel A bevat een ruimtelijke toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (circa 10-20 jaar). Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

Deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de ontwikkelingskoers tot uitvoering wordt gebracht. Deze actualisatie is nodig om kostenverhaal van bovenplanse kosten zeker te stellen en locatie-eisen te kunnen stellen. Bovendien biedt dit deel mogelijkheden om accenten in de ruimtelijke ontwikkeling te verschuiven, zonder daarbij de totale visie (deel A) aan te passen.

Dit document bevat de visie (deel A). Het programma en uitvoeringsplan zal in een later stadium worden opgesteld door het college [en ter vaststelling aan u worden aangeboden](#).

### Opbouw deel A

Deel A begint met een beschrijving van de identiteit van Valkenswaard. Dus wat zijn de kenmerken van Valkenswaard, oftewel een beschrijving van de huidige situatie. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de lagenbenadering een beschrijving gegeven van de gemeente. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

1. de ondergrond (50-500 jaar) te weten, bodem, water, natuur en archeologische waarden
2. netwerken (25-100 jaar) oftewel de infrastructuur
3. de occupatie (10-40 jaar) waarbij de bebouwing en landschap beschreven zijn.

Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de relevante beleidsdocumenten beschreven die centraal staan in de ruimtelijke ontwikkeling van Valkenswaard. De volgende onderwerpen komen aan bod: water en bodem, natuur, recreatie, landbouw, verkeer, wonen, cultuurhistorie, welzijn, voorzieningen, leefbaarheid, economie en de economische verhaalbaarheid. De belangrijkste conclusies uit dit hoofdstuk zijn gebundeld in paragraaf 3.14.

Om inzichtelijk te hebben wat de kansen en bedreigingen zijn voor de gemeente is een swot-analyse opgesteld. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in een overzichtelijke tabel en bijbehorende kaarten.

Hoofdstuk 5 bevat op basis van de diverse beleidsdocumenten en de SWOT analyse een vertaling in de vorm van een visie. De visie is opgebouwd uit vier delen, te weten:

#### *De kernen*

Voor de kernen wordt een visie weergegeven voor de ontwikkelingen binnen de bebouwde kom. De visie wordt weergegeven op inbreiding in woonwijken, aan beeldbepalende linten en in cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Ook wordt beschreven op welke wijze het in stand houden van de voorzieningen, het groen en de bedrijven wordt nagestreefd. Dit wordt weergegeven door eerst een algemeen beeld te geven van Valkenswaard en vervolgens in te zoomen op Valkenswaard, Dommelen en Borkel en Schaft.

### *De uitbreiding*

In de paragraaf ‘de uitbreiding’ staat beschreven welke uitbreidingsmogelijkheden Valkenswaard heeft voor de komende 10-20 jaar. De gemeente kent vier uitbreidingsmogelijkheden, te weten: Lage heide (voorheen Valkenswaard Zuid), Dommelkwartier, Mozaïek en locatie Leenderweg. Hierbij gaat het expliciet om de ruimtelijke mogelijkheden. Of en op welke wijze deze locaties daadwerkelijk tot ontwikkeling worden gebracht zal aan de orde komen in deel B, het uitvoeringsprogramma. Overigens zijn de genoemde uitbreidingslocaties ook zo opgenomen in de Structuurvisie Plus 2003. [In de bijlage bij de adviesnota is een kopie van de structuurvisie uit 2003 toegevoegd.](#) Wel is er nog kritisch gekeken naar een aantal uitbreidingsmogelijkheden. Zo is de uitbreiding van Dommelen aan de noordelijke zijde van Dommelen niet meegenomen omdat ontwikkeling daar binnen 30 jaar niet voor de hand ligt. Daarnaast is er ook bewust voor gekozen om de Zeelberg niet aan te wijzen als uitbreidingsmogelijkheid vanwege het cultuurhistorisch belang van die plek.

De ontwikkeling aan het Dommelkwartier en de Mozaïek zal overigens nauw samen gaan met de ontwikkeling van de groene structuur.

### *Verkeer*

Deze paragraaf geeft de visie weer voor de auto, de fiets, het openbaar vervoer en het parkeren. Hierbij wordt er aangesloten bij de concept Actualisatie Verkeersbeleid 2009 welke momenteel ook in voorbereiding is.

### *Het buitengebied*

Voor het buitengebied ligt de nadruk met name op de mogelijkheid tot het versterken van de recreatie. Tevens is aangegeven op welke wijze gewerkt wordt aan de natuurontwikkeling en de aanwezige landbouw in het buitengebied. De structuurvisie is te globaal van schaal om al inhoudelijk te kunnen ingaan op de diverse bebouwingsclusters. Daarom is in de structuurvisie opgenomen dat voor deze delen afzonderlijke ontwikkelingsvisies worden opgesteld. Tevens zal een landschapsplan opgesteld moeten worden om de gemeentelijke visie in het buitengebied te concretiseren.

Voor een volledig beeld verwijzen wij naar de structuurvisie en de bijbehorende kaarten die zijn toegevoegd in de bijlage bij deze adviesnota. De belangrijkste speerpunten uit de visie zijn ook gevisualiseerd in de bijhorende kaarten.

### Proces

De voorontwerpstructuurvisie heeft al ter inzage gelegen in het kader van vooroverleg. Tevens is de voorontwerpstructuurvisie naar diverse instanties voor vooroverleg toegestuurd. Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn er 20 inspraakreacties ontvangen namens diverse adressen. Veel inspraakreacties gaan over de uitbreiding Dommelkwartier, natuurontwikkeling, onze visie op het water, verkeer en bedrijvigheid. Deze inspraakreacties hebben voor een deel geleid tot aanpassing van het plan. Deze aanpassingen hebben geen structurele wijzigingen tot gevolg, maar betreffen voornamelijk het beter verwoorden van bepaalde belangen. Voor de volledige inspraakreactie verwijzen wij u naar de bijlage.

Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen kunnen nu doorgevoerd worden omdat in de loop van de tijd meer zaken bekend zijn. Denk daarbij aan de verdere ontwikkelingen van de Lage Heideweg, de uitbreidingswijk 'Lage Heide' (voorheen Valkenswaard Zuid) en het nieuwe woningmarktonderzoek.

[Tot slot is op onderdelen de structuurvisie aangepast naar aanleiding van opmerkingen uit de commissievergadering.](#)

Voor een volledig beeld van de wijzigingen, verwijzen wij u naar het inspraakverslag waarin de wijzigingen zijn opgenomen en ook de ambtelijke aanpassingen zijn aangegeven. De wijzigingen zijn in de structuurvisie bovendien onderstreept weergegeven, zodat de wijzigingen goed terug te vinden zijn.

Nu de fase van het vooroverleg en inspraak op basis van de voorontwerpstructuurvisie is afgerond, kan de inspraak starten op basis van de ontwerpstructuurvisie op basis van artikel 3:12 Awb.

#### **E. Beoogd resultaat**

- Een structuurvisie welke bij nieuwe ruimtelijke initiatieven als eerste toetsingskader zal dienen;
- Een document welke ingezet kan worden voor de GREX-wet.

#### **F. Oplossingen**

In te stemmen met de ontwerpstructuurvisie Deel A en de voorgestelde behandeling van de ontvangen inspraakreacties, zoals verwoord in het inspraakverslag. De ontwerpstructuurvisie ter inzage te leggen voor vooroverleg.

#### **G. Argumentatie**

Voor de argumentatie wordt verwezen naar het inspraakverslag en de ontwerpstructuurvisie Valkenswaard deel A, januari 2010.

#### **H. Monitoring en evaluatie**

De ontwerpstructuurvisie deel A zal worden aangevuld met deel B. In deel B van de structuurvisie zal een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en ) korte termijn worden opgesteld. Deel B zal regelmatig worden geüpdate, om zo een actueel uitvoeringsplan te hebben.

#### **I. Tijdpad**

- terinzage en informatieavond ontwerpstructuurvisie Valkenswaard Deel A, januari 2010: 1<sup>e</sup> kwartaal 2010
- verwerken van de zienswijzen: 2<sup>e</sup> kwartaal 2010
- Uitwerken van vastgesteld structuurvisie in een digitaal uitwisselbaar plan: 2<sup>e</sup> kwartaal 2010
- Structuurvisie Valkenswaard Deel A ter vaststelling in de gemeenteraad: 3<sup>e</sup> kwartaal 2010
- Uitwerken structuurvisie Valkenswaard Deel B, 3<sup>e</sup> - 4<sup>e</sup> kwartaal 2010

#### **J. Financiële gevolgen**

Deel A van de structuurvisie geeft het ruimtelijk beleid van de gemeente weer. In deel B zal worden aangegeven op welke manier de gemeente op korte(re) termijn haar visie wenst vorm te geven en wat de financiële gevolgen hierbij zijn.

**K. Communicatie**

De ontwerp structuurvisie wordt gepubliceerd in de Kempener Koerier, een link op de website en wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Omdat het in dit geval met name een update betreft van de Structuurvisie Plus uit 2003 is ervoor gekozen om niet meer communicatiemiddelen in te zetten. Wel zullen de organisaties/ personen die in een eerder stadium hebben gereageerd een persoonlijke brief ontvangen waarin staat verwoord hoe met hun inspraakreactie is omgegaan. Tevens zal bij de start van de inzageperiode een informatieavond worden georganiseerd.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,  
secretaris,

burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck.

drs. A.B.A.M. Ederveen.

**Bijlage(n)**

- Eindverslag van de inspraakreacties;
- Ontwerp raadsbesluit.

**Ter inzage liggende stukken**

- [Kopie uitsnede structuurvisie 2003](#);
- Eindverslag van de inspraakreacties;
- Ontwerpstructuurvisie Valkenswaard Deel A, januari 2010;
- Ontwerpstructuurvisie Valkenswaard Deel A, [februari](#) 2010;
- Ontwerp raadsbesluit;
- Concept brief informeren personen/ organisaties die een inspraakreactie hebben ingediend over de voorgenomen behandeling in de raad;
- Concept brief aan personen/ organisaties die een inspraakreactie hebben ingediend over besluitvorming van de raad.