

Bijlage 2: Omgevingsaspecten

1. Inleiding

Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument met een uitvoeringspakket, waarin de gemeente haar beleid vastlegt, waar zij zich aan verbindt en waarbij tevens inzicht wordt geboden in de wijze waarop zij haar voornemens denkt te realiseren. Daarbij horen uitvoeringsmaatregelen die bestaan uit een mix van technische, bestuurlijke en juridische maatregelen met de daarbij behorende uitvoeringshandelingen en besluiten.

Een structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid. Hiermee worden aanknopingspunten voor het al of niet toestaan van bepaalde functies op daarvoor aangewezen plekken geboden, maar tegelijkertijd functioneert een structuurvisie ook als een beleidsdocument dat de realisatie van nieuwe ontwikkelingen stimuleert. Voorliggende structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid aan.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vereist dat in een structuurvisie ook wordt aangegeven op welke manier de gemeenteraad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen 'te doen verwezenlijken'. Het bieden van inzicht inzake de uitvoerbaarheid van die hoofdlijnen en hoofdzaken biedt zekerheid over de uitvoering zowel in de richting van het gemeentebestuur als in de richting van belanghebbenden. Vele factoren bepalen in hoeverre de voorgestelde projecten haalbaar zijn of niet. De mate waarin voorstellen voor projecten worden opgepakt, heeft te maken met omgevingsaspecten, de ruimtelijke inpasbaarheid en juridische haalbaarheid, de financiële haalbaarheid en capaciteit van het gemeentelijke apparaat.

In het hiernavolgende is daarop nader ingegaan, alsook de relatie tussen de structuurvisie en eventuele planMER(boordelings)plicht.

2. Omgevingsaspecten

2.1 Water

Het plan toont dat er ten opzichte van de huidige situatie weinig verhard oppervlakte toegevoegd gaat worden. Dat levert op zich geen aanleiding tot het treffen van extra waterbergingscapaciteit. Wel zal door het aanpassen van het rioolstelsel in het centrum van Bergen (afkoppelen) gekeken moeten worden of het watersysteem deze extra belasting kan verwerken. Een aspect wat daarbij bekeken kan worden is of er mogelijkheden zijn voor infiltratie in het gebied zodat water vertraagd afgevoerd kan worden.

Daarnaast geeft het Hoogheemraadschap vaak aanwijzingen over de waterkwaliteit waarbij als uitgangspunt geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met (eventueel) zuiverende randvoorzieningen voor de lozingspunten van het hemelwaterriool.

Met het oog op de parkeergarage(s) heeft het Hoogheemraadschap eerder advies gegeven ten aanzien van grondwaterstanden en grondwaterstroming. Tijdens de aanleg zal bronbemaling nodig zijn en daarvoor dient, gelet op de verwachte bouwperiode van meer dan 6 maand, het Hoogheemraadschap een zogenaamde onttrekkingsvergunning af te geven. Hierover wordt vooroverleg

wenselijk geacht waarbij een bemalingsadvies kan worden besproken. In de eindfase zal op grond van eerdere modelstudies (uitgevoerd door Tauw) de grondwaterstand slechts enkele centimeters wijzigen. Gezien de diepte van de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld vallen daarom geen problemen te verwachten.

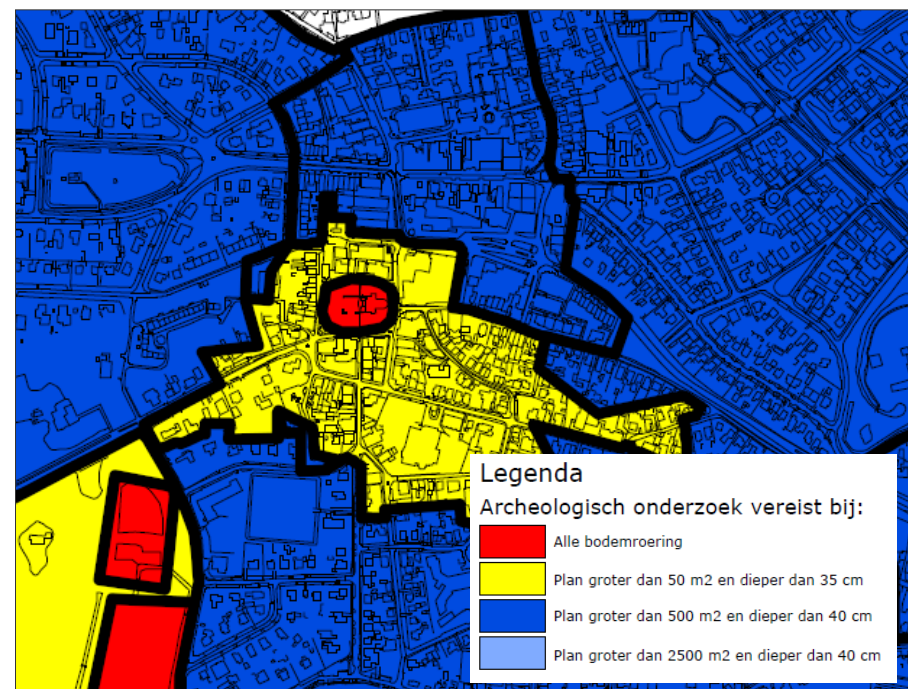
In dit stadium is nog geen sprake van een situatie waarvoor watervergunning afgegeven kan worden. Wel kan, rekening houdend met de gemaakte opmerkingen, daar aan gewerkt worden. In het kader van het voorliggende plan is de uitvoerbaarheid voldoende onderzocht.

2.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Bergen beschikt over een beleidskaart Archeologie. Op deze kaart wordt aangegeven wanneer archeologisch onderzoek vereist is indien graafwerkzaamheden (bodemroering) worden uitgevoerd.

Het terrein rond het Plein ligt voor het overgrote deel in het gebied waar archeologisch onderzoek nodig is bij plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Een klein deel van het terrein rondom het Plein ligt in een gebied waar archeologisch onderzoek al nodig is bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm. Bij de concrete planontwikkeling in het gebied rondom het Plein in Bergen zal een verkennend archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.



Figuur 11. Detail van de beleidskaart archeologie, centrum Bergen

Cultuurhistorie

Voor deze ontwikkeling is een uitvoerige cultuurhistorische verkenning opgesteld (rapport M&DM). Daaruit wordt duidelijk welke ontwikkeling dit plangebied heeft doorgemaakt. Tot 1900 was Bergen een kleine agrarische kern met de Ruïnekerk als hart, daarna droeg de aanleg van de spoorlijn in 1905 bij aan de opkomst van het dorp als kunstenaarsdorp en centrum voor toerisme. Na de opheffing van de spoorlijn kreeg het centrumgebied een inrichting die

in de jaren '60 van de vorige eeuw modern en vooruitstrevend werd geacht, maar die inmiddels ernstige tekenen van slijtage vertoont. De conclusie is dat het gebied behoefte heeft aan een nieuwe invulling.

Bij de toekomstige invulling moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van twee monumenten: het pand Jan Oldenburglaan 4 (rijksmonument) en het wooncomplex aan de Karel de Grotelaan 11-17 (gemeentelijk monument). Bij de planvorming in het gebied zal rekening worden gehouden met de monumentale waarde van deze panden.

Ook de Bakemaflat weerspiegelt een bepaalde periode in de architectuur, die is geïnspireerd door Le Corbusier. Niettemin is het gebouw naar de huidige inzichten gedateerd en minder passend binnen de stedenbouwkundige structuur van het centrum van Bergen. Blijft het staan, dan zal opwaardering zinvol zijn, gaat er een herontwikkeling plaatsvinden dan is sloop aan de orde.

2.3 Ecologie

Relevante wet- en regelgeving op het gebied van de natuurbescherming is de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Provinciale ruimtelijke verordening.

Het plangebied ligt in het centrum van Bergen. Dit gebied kent geen bijzonder kwalificaties voor natuurwaarden. Wel liggen in de nabijheid van Bergen gebieden die van betekenis zijn (Natura2000- en EHS-gebied). Gelet op de ligging van het plangebied en de beoogde ontwikkeling is een nader onderzoek in het kader van de voorliggende structuurvisie niet nodig. Wel zal in het kader van het bestemmingsplan een nader onderzoek nodig zijn naar beschermde natuurwaarden. Daarbij zal onder meer duidelijk moeten wor-

den of aanwezigheid van beschermde soorten aan de orde is en zal, indien daartoe aanleiding ontstaat, een eventuele ontheffingsprocedure gevolgd moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer blijkt dat er vleermuizen, gierzwaluwen of huismussen verblijven in de te slopen panden. Op grond van vergelijkbare situaties in centrumgebieden is het reëel om op dit moment het plan als uitvoerbaar te duiden in de wetenschap dat nader onderzoek gedaan zal worden in het kader van het bestemmingsplan.

2.4 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

Binnen de structuurvisie wordt ruimte geboden voor centrumvoorzieningen waaronder ook horeca geschaard mag worden. Met name deze categorie functies kan hinder veroorzaken. Daarbij gaat het vooral om geluidhinder, geurhinder en lichthinder (lichtreclame, terreinverlichting). Deze functies zijn met name aan de westkant van het plangebied gedacht. Gezien de reeds aanwezige horecaondernemingen in die omgeving zal de omvang van deze potentiële hinder naar verwachting minimaal zijn. In de uitwerking van de plannen zal dit aspect verdere aandacht vragen. Dit betreft vooral de feitelijke situering en bouwkundige uitwerking van specifieke detail- en horecafuncties (supermarkten/muziekcafé's). Door hier in de verdere planuitwerking en de vergunningverlening vroegtijdig op te sturen zal dit acceptabel opgelost kunnen worden.

Op het niveau van de structuurvisie is de uitvoerbaarheid daarmee voldoende onderbouwd.

2.5 Geluidhinder

Voor wat betreft de geluidseffecten als gevolg van verkeer geldt dat het plangebied binnenkort onderdeel zal uitmaken van het 30 km/u gebied van het centrum. De overgang naar het 50 km/u gebied ligt ter hoogte van de

plangrens op de Dreef. In 30 km/u gebieden is de Wet Geluidhinder niet van toepassing.

Voor nu dient wel gekeken te worden naar de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer. Op basis van studies die verricht zijn door de Milieudienst Regio Alkmaar kan worden geconstateerd dat bij doorrekening naar verkeersintensiteiten in 2025 op basis van de huidige verkeersstructuur, de geluidsbelasting ter plaatse van de eerstelijns bebouwing als zeer matig (58-63 dB) tot onvoldoende (63-68 dB) moet worden beschouwd.

Hiervoor geldt ook de beleidsnotitie hogere grenswaarden die door de raad is vastgesteld. Bij de hier geldende geluidsniveaus gelden de volgende onderzoeksplichten:

- Bronmaatregelen hebben nadrukkelijk voorkeur (aanpassen wegverharding/terugdringen verkeersintensiteit).
- Overdrachtsmaatregelen nadrukkelijk meewegen (aanbrengen schermen).
- Aandacht voor geluid bij ontwerp (geluidgevoelige ruimten zoals slaapkamers aan de geluidluwe zijde).
- Akoestisch onderzoek bij bouwvergunning (binnen niveau van 33 dB moet gerealiseerd worden).
- Niet akoestische compensatie beschrijven (motiveren waarom op deze locatie woningen moeten komen).

Ook de entree van de parkeergarage kan een probleem vormen voor nabijgelegen woningen (een te hoge geluidsbelasting op de gevel). Dit kan op relatief eenvoudige wijze worden opgelost door boven de in- en uitgang van de parkeergarage een luifel aan te brengen.

Voor wat de structuurvisie en het bestemmingsplan betreft mag, gelet op het feit dat het hier 30 km/u gebied betreft, het plan uitvoerbaar geacht worden. Wel dient rekening gehouden te worden met de noodzaak om een hogere grenswaarde vast te stellen.

2.6 Luchtkwaliteit

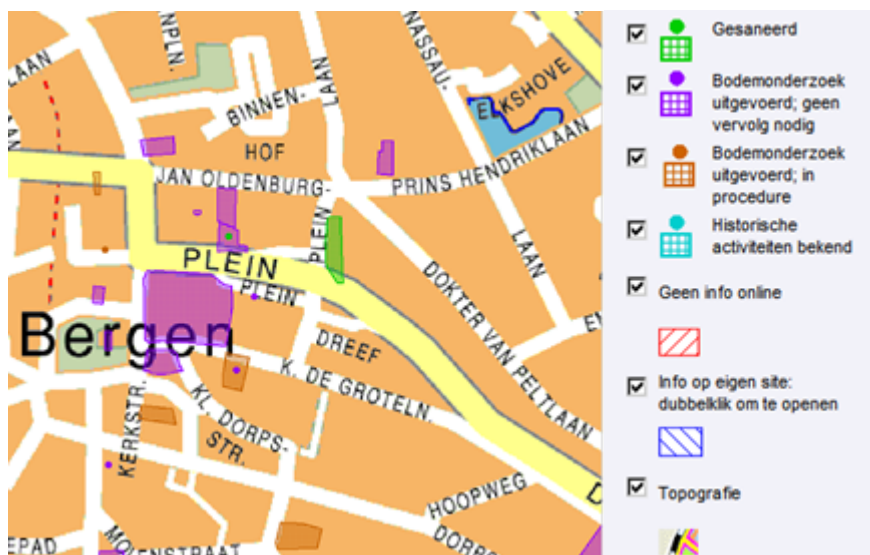
De structuurvisie gaat voor het gebied uit van toevoeging van centrumvoorzieningen (inclusief woningen). Als gevolg daarvan mag een toename van de verkeersbewegingen worden verwacht en dat zal van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Buiten de Randstad leiden ontwikkelingen in het algemeen niet tot overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit. De huidige en toekomstige luchtkwaliteit veroorzaakt door het wegverkeer in het centrum van Bergen is dusdanig laag dat ruimschoots onder de landelijk geldende normen wordt gebleven. De huidige verkeersintensiteit op de route Dreef-Plein-Breelaan ligt rond de 5.000 mvt/etmaal.

In de te realiseren parkeergarage (Harmonie) is plaats voor circa 84 extra voertuigen. Wanneer elke plaats gemiddeld drie maal per dag zal worden gebruikt komt dit neer op 504 voertuigbewegingen per dag (84 x 3 x 2 voertuigbewegingen) die gebruik zullen gaan maken van de inrit. Dit zijn in principe allemaal voertuigen die nu ook al in het gebied rondrijden en (bovengronds) parkeren. Hierin zal dus niets veranderen. Wellicht treed er zelfs een verbetering op aangezien er minder voertuigen rondjes zullen gaan rijden.

De conclusie is dat er qua luchtkwaliteit geen verslechtering zal gaan optreden.

2.7 Bodem

Aan de hand van het Bodemloket is op een indicatieve wijze vastgesteld of ter plaatse bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Uit het Bodemloket blijkt dat de locatie van voormalige tankstation gesaneerd is. Verder zijn er enkele locaties onderzocht en is vervolgonderzoek daar niet nodig.



Figuur 12. Bodemkwaliteit (Bron: Bodemloket.nl)

Overige bodemgegevens

Voor het centrum van Bergen heeft de Milieudienst Regio Alkmaar eveneens gegevens (Bodeminformatiesysteem). Op basis van die gegevens werd eerder door de MRA de volgende conclusie getrokken: 'In het centrum van Bergen wordt in de bovenlaag van de bodem soms sterke bodemverontreinigingen

aangetroffen. Tevens liggen er nog ondergrondse tanks in de bodem. Dit hoeft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan echter niet in de weg te staan.' Gelet op de beoogde ontwikkeling in het voorliggende plan zullen er zich vergelijkbare situaties kunnen voordoen. Bodemonderzoek en eventuele sanering zal dan uitgevoerd moeten worden maar dit brengt de uitvoerbaarheid niet in gevaar.

De MRA heeft een eerste vervolgonderzoek op basis van bestaande dossierkennis uitgevoerd. Uit de gegevens blijkt dat er lichte tot sterke verontreinigingen in de bodem zijn aangetroffen. Tevens zijn er (in de omgeving) verdachte historische locaties aanwezig. Voor deze verdachte locaties dient historisch onderzoek te worden uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van het historisch onderzoek dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek dient bepaald te worden of aanvullend onderzoek noodzakelijk is en/of sanerende maatregelen nodig zijn.

Het MRA heeft bevestigd dat weliswaar vervolgacties nodig zijn maar stelt dat gezien de uitgevoerde inventarisatie, die de MRA gedaan heeft, samen met de ervaringen op bodem(sanerings)gebied het project uitvoerbaar zou moeten zijn.

2.8 Externe veiligheid

In het kader van het vaststellen van de risico's in het onderzoeksgebied wat betreft externe veiligheid is onderzoek verricht naar de risicobronnen binnen het onderzoeksgebied. Bij de inventarisatie van deze risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicoatlas van de provincie Noord-Holland en op dit gebied beschikbare risicoatlassen.

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, geen transport van gevaarlijke stoffen en geen buisleidingen aanwezig zijn. In 2008 is de beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011 vastgesteld. Het plangebied ligt ook niet in een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Ontsluiting en bluswatervoorziening

Ten behoeve van de vluchtmogelijkheden en de bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen is het noodzakelijk dat in geval van een calamiteit meerdere routes beschikbaar zijn. Wanneer de langzaamverkeersverbindingen hiervoor geschikt worden gemaakt, zijn er geen knelpunten wat betreft de bereikbaarheid van het plangebied.

3. PlanMER en vormvrije m.e.r.-beoordeling

3.1 PlanMER-plicht

Op basis van artikel 2.1 van de Wro is een structuurvisie een wettelijke en verplichte planvorm. Sinds de implementatie van de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (SMB) in Nederlandse wetgeving is voor verschillende ruimtelijke plannen, waaronder structuurvisies, de verplichting ontstaan om in bepaalde gevallen een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Op basis van de huidige wet- en regelgeving zijn er twee redengevende situaties waardoor het noodzakelijk kan zijn een planMER bij een structuurvisie op te stellen, te weten:

A. de structuurvisie vormt het kader voor een toekomstig besluit over een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit, dan wel;

B. de structuurvisie vormt het kader voor activiteiten waarvan niet kan worden uitgesloten dat zij significant negatieve effecten zullen hebben op Natura 2000-gebied(en) waardoor een passende beoordeling op grond van de Habitatrichtlijn/Natuurbeschermingswet gemaakt moet worden.

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan op basis van een zekere bandbreedte de milieugevolgen worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

A. M.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit

Om na te gaan of er eventueel sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit moet gekeken worden naar de zogenaamde D-lijst van het Besluit m.e.r. In het geval van voorliggende structuurvisie met betrekking tot herstructurering en herinrichting van het structuurvisiegebied is activiteit 11.2 uit de D-lijst relevant:

- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De drempelwaarden liggen bij een oppervlakte van 100 ha of meer, een aangesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Wat betreft deze activiteit kan worden gesteld dat herstructurering en herinrichting van het structuurvisiegebied ver onder de in het Besluit m.e.r. aangegeven drempelwaarden ligt. Er kan dan

ook worden geconcludeerd dat voor de voorgenomen activiteiten in de structuurvisie geen planMER noodzakelijk is.

B. Significante effecten

Voor de in de structuurvisie opgenomen plannen geldt dat gezien de aard en schaal er geen significante effecten op Natura 2000-gebieden worden verwacht. Omgekeerd geldt in deze structuurvisie tevens als uitgangspunt dat geen sprake mag zijn van significante effecten op Natura 2000-gebieden.

3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. (onderdeel C) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd (onderdeel D). Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die (in kolom 2) voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving.

Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets, die een nieuw element in de m.e.r.-regelgeving vormt, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;

2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor PlanMER.

Indien de structuurvisie de activiteit mogelijk maakt, zonder dat er nog een nader besluit nodig is (zoals een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu), dan is in ieder geval een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Wanneer het bestemmingsplan kaderstellend is en op grond hiervan nog wel een nader besluit nodig is, dan is in dat kader een planMER noodzakelijk.

Het bovenstaande betekent dat als we in een structuurvisie een activiteit mogelijk willen maken, die in onderdeel D van het Besluit m.e.r. benoemd staat, maar beneden de drempelwaarden van kolom 2 valt, het verplicht is om na te gaan of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen in de vorm van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt zowel voor kaderstellende plannen als voor besluiten. In het geval van voorliggende structuurvisie is de hiervoor reeds genoemde activiteit uit de D-lijst voor herstructurering en herinrichting van het structuurvisiegebied relevant.

Wat betreft deze structuurvisie kan worden gesteld dat nog geen sprake is van een concreet uitgewerkt plan. De herstructureringsopgave kan namelijk alleen tot uitvoering komen middels het volgen van een planologisch-juridische procedure. In dat kader zal een nadere milieubeoordeling plaatsvinden en zo nodig nog een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Daarnaast kan worden gesteld dat de omvang van de ingrepen voortkomend uit deze structuurvisie vrij beperkt is. Het gebied waar ingrepen worden beoogd is namelijk relatief kleinschalig en wat er zou kunnen plaatsvinden, heeft voor-

al te maken met herinrichting en met herstructurering van bestaande bebouwd gebied en de reeds aanwezige functies ter plaatse.

Hoewel in het structuurvisiegebied diverse milieuaspecten aan de orde kunnen zijn, mag worden geconcludeerd (mede op basis van reeds verricht vooronderzoek in de paragraaf omgevingsaspecten) dat geen sprake zal zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu door de in deze structuurvisie opgenomen planvoornemens. De planvoornemens kunnen voorts nog als onderzoekopgave worden geformuleerd waarbij deze milieuaspecten nadrukkelijk dienen te worden meegenomen in de verdere planvorming en uitwerking.

4. Planologisch-juridisch instrumentarium

In de Wro is het bestemmingsplan het instrument om in planologisch-juridische zin de ontwikkelingen zoals verwoord in deze structuurvisie mogelijk te maken. Middels bestemmingsplannen kan concreet richting worden gegeven aan de ontwikkeling van de betreffende projecten. Om de ambities te verwezenlijken, voorziet de structuurvisie in een aantal projecten. In een bestemmingsplan kunnen flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen, die toezien op de ontwikkelingen zoals beschreven in de structuurvisie. Het betreft in een bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden, die kunnen worden verleend door middel van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ook kan een uitweringsplicht of een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Bij een omgevingsvergunning kan tevens worden afgeweken van het bestemmingsplan zonder dat de afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft een omgevingsvergunning ex artikel 2.12,

eerste lid, sub a, onder 3 Wabo waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is vereist.

5. Bestuurlijk instrumentarium

Naast de planologisch-juridische instrumenten zijn er ook bestuurlijke instrumenten die kunnen worden ingezet om de beleidsdoelen van de structuurvisie dichterbij te kunnen brengen. In dit kader wordt onderscheid gemaakt tussen subsidies c.q. stimuleringsbijdragen, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en strategische afspraken zoals publiek-private samenwerking.

Subsidies en stimuleringsbijdragen

Om ontwikkelingen te stimuleren, kunnen subsidies of stimuleringsbijdragen worden ingezet. Subsidies kunnen een bijdrage leveren in de financiële dekking van de kosten van kostenvragende projecten. Per project zal nauwlettend in de gaten worden gehouden of er kansen zijn om gebruik te maken van subsidies en/of stimuleringsbijdragen. Zodra deze mogelijkheden zich voordoen, zal hier gebruik van worden gemaakt.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De structuurvisie kan tevens een basis bieden voor vestiging van een voorkeursrecht ter verwerving van voor de uitvoering van het beleid benodigde gronden en opstallen op grond van de Wvg. Het vestigen van een voorkeursrecht kan hierbij zinvol zijn ten behoeve van de actieve grondverwerving. Een voorkeursrecht dat wordt gevestigd op basis van een vastgestelde structuurvisie is geldig voor een periode van drie jaar (artikel 4 Wvg). Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie jaar na vaststelling van de structuurvisie, tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan of een inpas-

singsplan wordt vastgesteld. Derhalve is het vestigen van een voorkeursrecht op dit moment voor sommige projecten niet zinvol en wordt van de mogelijkheid tot vestiging van een voorkeursrecht bij vaststelling van deze structuurvisie dan ook geen gebruik gemaakt.

Strategische afspraken

Daarnaast kunnen strategische afspraken over samenwerking in een gebied worden gemaakt met partijen zoals de provincie, het waterschap, woningbouwcorporaties en andere partijen. Dit kunnen zowel publieke als private partijen zijn. Een ander voorbeeld van een door de gemeente in de stellen bestuurlijk instrumentarium kan het maken van strategische afspraken ten behoeve van fondsvorming voor 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' zijn.

6. Grondexploitatie-instrumentarium

Aangezien de structuurvisie als beleidsinstrument in de Wro tevens een rol toegewezen heeft gekregen ten behoeve van de uitvoering van de grondexploitatie, is in het navolgende kort de werkwijze van het grondexploitatie-instrumentarium geschetst.

In de Wro zijn grondexploitatiebepalingen opgenomen (afdeling 6.4), meestal aangeduid als de 'grondexploitatiewet'. Deze grondexploitatiewet heeft als doel om de regierol voor de gemeente te vergroten, onafhankelijk van de grondposities in het te ontwikkelen gebied. Hierdoor wordt ontwikkelingsplanning mogelijk gemaakt, ook bij het voeren van een faciliterend grondbeleid. De gemeente heeft de mogelijkheden om te bepalen wat, wanneer en waar gerealiseerd wordt. Hierdoor zijn er nu meer mogelijkheden om ge-

meentelijke kosten te verhalen en de gemeente kan door middel van locatie-eisen sturen op ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente hanteert de doelstelling om door middel van anterieure overeenkomsten tot overeenstemming met grondeigenaren te komen. Wanneer dit echter niet lukt, omdat met één of meerdere grondeigenaren geen overeenstemming bereikt wordt, dient een exploitatieplan vastgesteld te worden voor alle bouwplannen binnen het betreffende bestemmingsplangebied. Nadat een exploitatieplan is vastgesteld, is het sluiten van anterieure overeenkomsten niet meer mogelijk. Wel is het mogelijk om nadat het exploitatieplan is vastgesteld posterieure overeenkomsten te sluiten, mits deze voldoen aan de randvoorwaarden die gesteld zijn in het exploitatieplan.

Het opstellen van een exploitatieplan is in beginsel verplicht wanneer er sprake is van een (al of niet uit te werken) bestemmingsplan, de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, een inpassingsplan of een afwijking van een beheersverordening, waarin relevante bouwplannen bij recht mogelijk worden gemaakt. De gemeenteraad kan in beginsel alleen besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst).