

Structuurvisie Best 2030



Colofon

Structuurvisie Best

Gemeente Best

29 maart 2011

De Structuurvisie Best 2030 is digitaal raadpleegbaar op www.best.nl (p.m.)
Opgesteld in samenwerking met Croonen Adviseurs en Weusthuis en Partners

Inhoud

1 Inleiding	1	5 Visie op hoofdlijnen	29
1.1 Wat is een structuurvisie en waarom een structuurvisie?	1	6 Ruimtelijk Fundament	37
1.2 Doelstelling	1		
1.3 Opzet van de structuurvisie	2	Deel B: Uitvoeringsprogramma	48
1.4 Proces	3	7 Uitvoeringsprogramma	51
1.5 Opbouw en Leeswijzer	4	7.1 Inleiding	51
1.6 Uitvoeringsprogramma - projectenboek	4	7.2 Wonen	51
		7.3 Werken	53
Deel A: Structuurvisie	5	7.4 Welzijn	53
2 Best anno 2010	7	7.5 Recreatie en vrije tijd	53
2.1 Inleiding	7	7.6 Natuur en landschap	54
2.2 Lagenbenadering - ruimtelijke structuren	9	7.7 Infrastructuur	54
		7.8 Milieu, duurzaamheid en veiligheid	55
3 De inwoner van Best	17	8 Uitvoeringsstrategie	57
3.1 Inleiding	17	8.1 Inleiding	57
3.2 Bevolkingssamenstelling	17	8.2 Grondbeleid	57
3.3 Wonen	19	8.3 Kostenverhaal	57
3.4 Opleidingsniveau, werk en inkomen	19	8.4 Locatie-eisen	59
3.5 Welzijn	20	8.5 Juridisch-planologisch instrumentarium	60
3.6 Wijkanalyse	21		
4 Beleid gemeente Best	23	Bijlagen	61



1 Inleiding

1.1 Wat is een structuurvisie en waarom een structuurvisie?

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten te beschikken over een structuurvisie, waarin de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid staan beschreven. In ruil daarvoor opent de structuurvisie de weg naar een betere uitvoering van het ruimtelijk beleid middels het vaststellen van locatie-eisen en het kunnen verhalen van bovenplanse kosten. Om die reden heeft Best besloten een structuurvisie op te stellen.

Naast de wettelijke verplichting komt de behoefte aan een integraal ruimtelijk beleidskader tevens voort uit het grote aantal plannen dat in de gemeente Best op de plank ligt. Op regionaal en sectoraal niveau zijn tal van beleidsvisies opgesteld die hun weerslag kennen op de gemeente Best. Om binnen dit spinnenweb aan plannen en beleidsvisies samenhang te behouden, wenst de gemeente plannen en beleid samen te brengen in één kaderstellend document; de structuurvisie.

De structuurvisie is een document voor de gemeente zelf, maar zeker ook voor de bevolking van Best. Het geeft immers een beeld van het toekomstige Best. De structuurvisie is een verhalend en beeldend rapport. Op deze manier wil de gemeente Best bereiken dat betrokkenen geënthousiasmeerd raken en verleid worden om creatief mee te denken. De structuurvisie is geen dikke documentatiemap, waarbij alles tot in detail wordt beschreven. Doordat de gemeente zich beperkt heeft tot de hoofdlijnen is een hanteerbare en inspirerende structuurvisie ontstaan, die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Dit betekent onder andere dat een korte verantwoording is opgenomen van het beleid, met verwijzingen naar de originele stukken, zonder te verzanden in uitgebreide samenvattingen.

Behalve dat het opstellen van een structuurvisie voor een gemeente verplicht is, biedt het ook een aantal kansen. De structuurvisie schetst het toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030. Met een gemeenschappelijk gedragen toekomstvisie kunnen ontwikkelingen beter en met meer onderlinge samenhang tot stand worden gebracht. Daarnaast maakt de structuurvisie het voor de gemeente mogelijk om beter samen met andere organisaties ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

1.2 Doelstelling

De gemeente Best beoogt met de structuurvisie verscheidene doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: zoals het stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.

1.3 Opzet van de structuurvisie

Om zo goed mogelijk bij de geformuleerde doelstellingen aan te sluiten wordt deze structuurvisie onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A: Structuurvisie

In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld voor de lange termijn (tot 2030) en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit document vormt deel A. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om de visie na een bepaalde periode (bijvoorbeeld 10 jaar) te evalueren en aan te scherpen c.q. bij te stellen.

Deel B: Uitvoeringsprogramma

In deel B wordt het ruimtelijke programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast formuleert de gemeente in het uitvoeringsprogramma welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht. Deel B beschrijft ook de manier waarop deze projecten tot uitvoering worden gebracht en hoe samenwerking met marktpartijen of particulieren tot stand komt. Het is wenselijk om het uitvoeringsprogramma iedere raadsperiode te actualiseren. De eerste herijking van deze structuurvisie staat gepland voor 2014.

Deel A en deel B zijn beide in dit document opgenomen.

Deel A: Structuurvisie

Functie:

- Afwegingskader
- Inspiratiekader

Plantermijn:

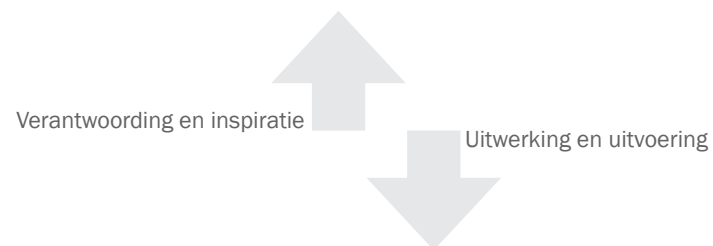
- Duurzaam
- Lange termijn

Eigenschappen:

- Globaal
- Statisch
- Transparant

Onderdelen:

- Analyse en SWOT
- Beleidscontext
- Hoofdlijnvisie



Deel B: Uitvoeringsprogramma

Functie:

- Uitwerkingskader
- Uitvoeringskader

Plantermijn:

- Middellang
- Korte termijn

Eigenschappen:

- Concreet
- Dynamisch
- Deels transparant

Onderdelen:

- Programma
- Projecten
- Grondbeleid

1.4 Proces

De structuurvisie die voor u ligt is het resultaat van een intensief traject dat de gemeente doorlopen heeft.

Allereerst is een analyse gemaakt van de huidige situatie in Best. Hierbij zijn diverse karakteristieke kenmerken van de gemeente in beeld gebracht, zowel ruimtelijk als niet-ruimtelijk. Deze analyse is uitgewerkt in een beschrijving van de kenmerken van Best. Daarnaast is een inventarisatie gemaakt van het bestaande beleid dat relevant is voor de structuurvisie. Op landelijk, provinciaal, maar ook gemeentelijk niveau zijn beleidskaders aanwezig die bepalend kunnen zijn voor de structuurvisie. Door de beleidskaders in beeld te brengen is duidelijk wat de zoekruimte is die ingevuld moet worden in de structuurvisie. Op basis van de zoekruimte zijn afzonderlijke scenario's geformuleerd. De scenario's geven op verschillende wijze invulling aan de zoekruimte en geven hiermee dus verschillende toekomstbeelden van Best. Zowel in de ambtelijke omgeving, als de stuurgroep¹, de klankbordgroep², bewoners en diverse organisaties is gevraagd naar reacties op de scenario's. Op basis van deze reacties zijn de scenario's uitgewerkt en die hebben geleid tot de uiteindelijke visie.

Een formele inspraakprocedure heeft onderdeel uitgemaakt van het proces van deze structuurvisie. De ontwerp-structuurvisie heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 15 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen (in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar geweest op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.) Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze tegen de structuurvisie indienen. De overlegpartners zijn hiervan ook elk op de hoogte gesteld. In de 'Zienswijzen notitie Structuurvisie Best 2030' is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijzen opgenomen.

¹ De stuurgroep bestaat uit de portefeuillehouder, directeur, afdelingsmanager regie & ontwikkeling en projectleider.

² De klankbordgroep bestaat uit een afvaardiging van het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en bewonersorganisaties.

1.5 Opbouw en leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de gemeente Best gegeven op zowel ruimtelijk als maatschappelijk vlak. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de demografische opbouw van Best. Beide beschrijvingen vormen het vertrekpunt voor voorliggende structuurvisie. In het vierde hoofdstuk zijn de vigerende, vaststaande beleidskaders beschreven. Dit beleid markeert de speelruimte voor de structuurvisie Best. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens in de visie op hoofdlijnen uiteengezet wat de ambitie voor langere termijn is en in hoofdstuk 6 vindt de ruimtelijke vertaling van de visie plaats per legenda-eenheid. Er is gekozen voor een beschrijving per legenda-eenheid, omdat de structuurvisie na vaststelling digitaal raadpleegbaar is op internet. Tot slot komen in hoofdstuk 7 en 8 respectievelijk het uitvoeringsprogramma en een overzicht van de gevolgde procedures aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt verwezen naar het 'participatieboek' dat als bijlage 2 is toegevoegd. Hierin zijn onder andere alle verslagen opgenomen van de verschillende overlegmomenten.

1.6 Uitvoeringsprogramma

Op basis van de visie kunnen programma's en daaruit voortvloeiende maatregelen en projecten worden geformuleerd. Dit gebeurt in het uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma is als deel B in dit document opgenomen. In het uitvoeringsprogramma wordt beschreven hoe de uitvoering van de structuurvisie tot stand komt. Onderdelen hiervan zijn onder andere fasering, de financiën en taakverdeling. Het uitvoeringsprogramma wordt periodiek geactualiseerd.

Deel A: Structuurvisie



Luchtfoto gemeente Best (maps.google.com)



Topografische kaart gemeente Best (topografische atlas, Topografische Dienst Kadaster)

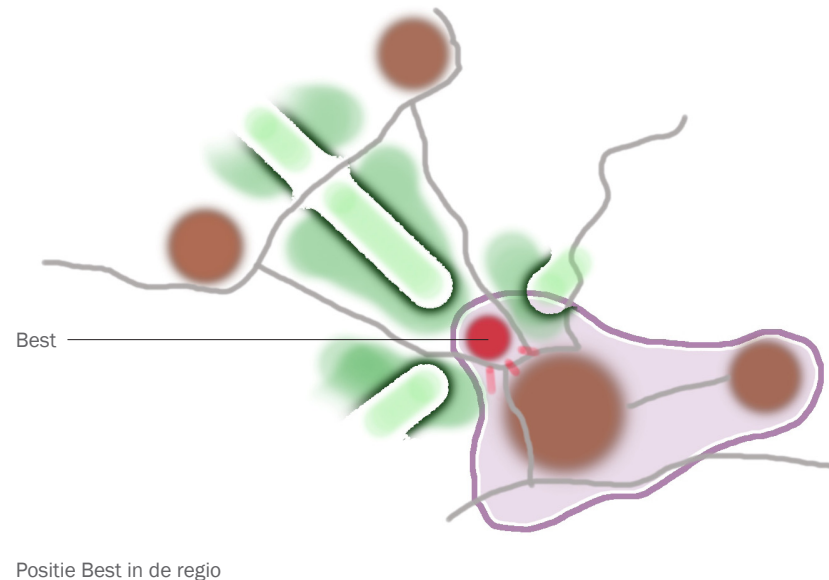
2 Best anno 2010

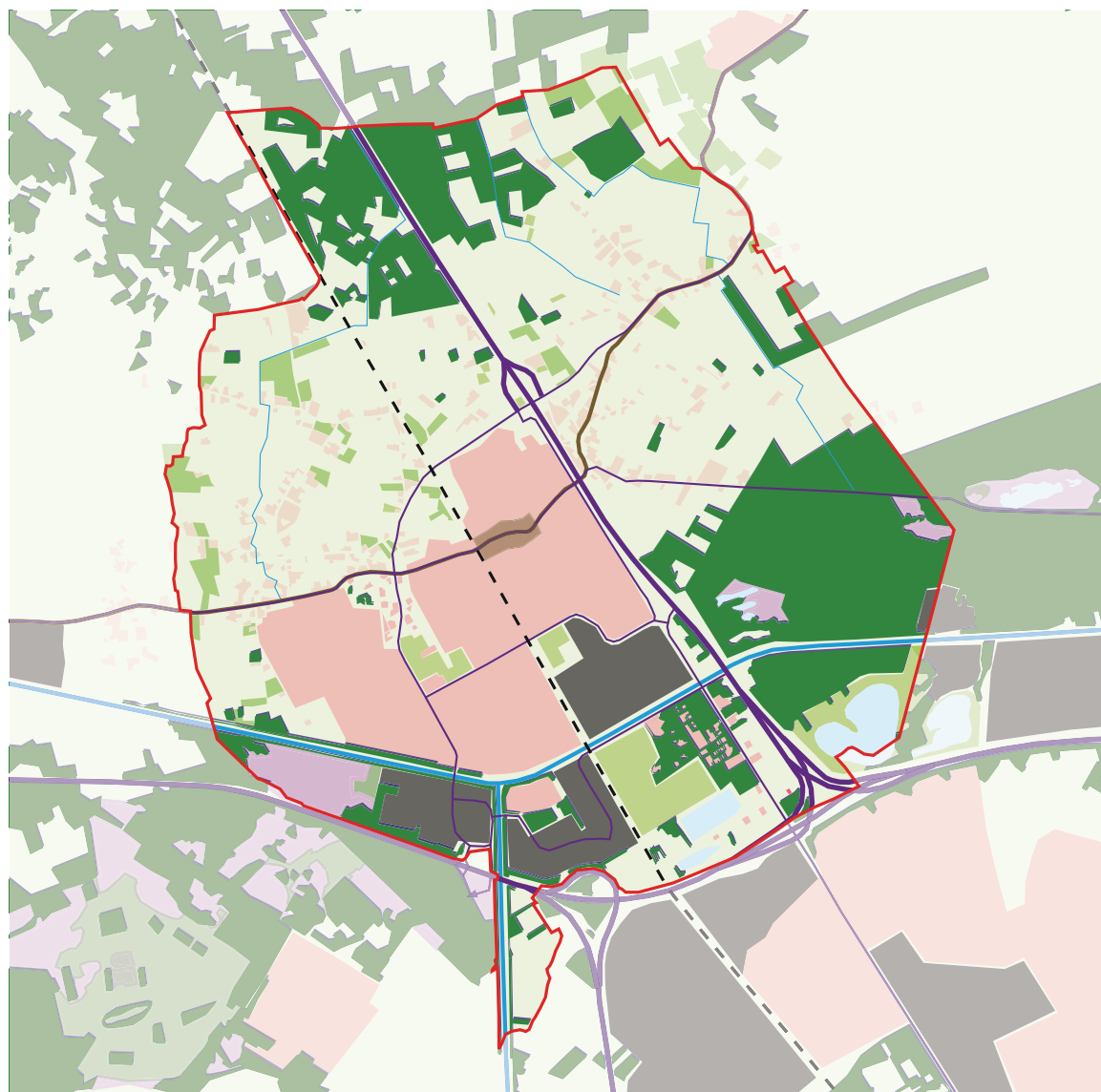
2.1 Inleiding

De gemeente Best heeft een oppervlak van 3.512 hectare en telt circa 29.000 inwoners. 1.580 hectare van het gemeentelijk grondgebied van Best is agrarisch terrein, 748 hectare bos en open natuurlijk terrein, 692 hectare is bebouwd, 219 hectare is verkeersterrein, 21 hectare is semi-bebouwd terrein (terrein met een zekere mate van verharding dat niet in gebruik is als verkeersterrein of bebouwd terrein), 170 hectare is recreatief terrein de rest van het gemeentelijk grondgebied wordt ingenomen door water (CBS, 2008).

Best is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Ten zuiden van de gemeente ligt Eindhoven, ten westen Oirschot en ten oosten Son en Breugel. Best maakt deel uit van de landstreek de Meierij van 's-Hertogenbosch en grenst in het noorden aan landstreek De Kempen. Best behoort tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond en daarnaast behoort een deel van het gemeentelijk grondgebied tot Het Groene Woud; het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noord-Brabant dat globaal ligt in de driehoek tussen de steden Tilburg, Eindhoven en Den Bosch.

De gemeente bevindt zich in het spanningsveld tussen 'rode' en 'groene' functies. Dit spanningsveld wordt steeds groter omdat het contrast tussen de steden, dorpen en groengebieden in heel Nederland steeds groter wordt.





Ruimtelijke structuur gemeente Best

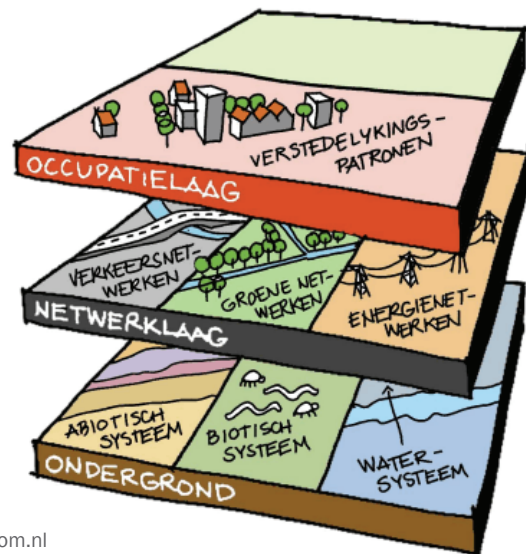
Legenda

-  Agrarisch coulissenlandschap
-  Bos
-  Heidegebied
-  Waterlopen
-  Water
-  Lintbebouwing
- Stedelijk gebied:
 -  Woongebied
 -  Werkgebied
 -  Centrumgebied
 -  Sport en recreatie
-  Historische lijn
-  Ontsluitingsweg
-  Hoofdontsluitingsweg
-  Autosnelweg
-  Spoorweg
-  Kanaal
-  Gemeentegrens

2.2 Lagenbenadering – ruimtelijke structuren

Voor het opstellen van een structuurvisie is het van belang dat de ruimtelijke opbouw van Best in kaart wordt gebracht. Doel is in beeld te brengen welke ruimtelijke structuren te herkennen zijn, hoe dat beeld historisch ontstaan is en waar kansen liggen die benut kunnen worden. Hiermee wordt de context vastgesteld waarbinnen de ruimtelijke opgave zich bevindt.

Bij de beschrijving van Best is gebruik gemaakt van de lagenbenadering. De lagenbenadering is een methode die gebruikt kan worden om de ruimtelijke opbouw te beschrijven. Met de lagenbenadering wordt de ruimte in drie afzonderlijke lagen verdeeld. De drie lagen zijn ieder op verschillende wijze aan verandering onderhevig.



Bron: Vrom.nl

Met de lagenbenadering worden drie lagen onderscheiden:

De onderste laag wordt gevormd door de **ondergrond**, het natuurlijke systeem. De ondergrond heeft een lange ontstaansgeschiedenis. Veranderingen hierin verlopen traag. Veel milieuthema's hebben een verband met de ondergrond, zoals biodiversiteit, natuurontwikkeling, bodem- en waterkwaliteit. Dit komt omdat de ondergrond kwetsbaar is voor aantasting en herstel vaak lange tijd vergt.

De middelste laag wordt gevormd door de **netwerklaag**. Deze netwerklaag wordt gevormd door infrastructuur, zoals wegen en vaarwegen, maar ook energienetwerken en groene netwerken. Netwerken hebben hoge aanloopkosten en lange aanlooptijden. Belangrijke veranderingen in de netwerklaag duren circa 20 tot 80 jaar. Voor een stedelijke en economische dynamiek vormen netwerken een belangrijke voorwaarde.

De **occupatielaag** vormt de bovenste laag. Deze laag heeft een hoge veranderingssnelheid. Een verandering in de occupatielaag voltrekt zich veelal binnen 10 tot 40 jaar. De occupatielaag wordt gevormd door patronen die ontstaan door menselijk gebruik van de netwerklaag en de ondergrond, de zogenoemde verstedelingspatronen. Voorbeelden van de occupatielaag worden gevormd door bijvoorbeeld woonwijken, bedrijventerreinen of ander stedelijk gebied.



Impressie elementen uit de onderste laag



Onderste laag - het natuurlijk systeem

De gemeente Best ligt op de zandgronden van het Brabants plateau. Onder invloed van wind ging zand verstuiven. Te midden van een relatief vlakke dekzandvlakte werden enkele zeer grote dekzandruggen van zuidwest naar noordoost gevormd. De kern Best ligt, evenals de buurtschappen Aarle en De Vleut, aan de rand van zo'n dekzandrug. De gevormde dekzandruggen werden op enkele plekken doorbroken door beken. Op sommige plekken op zo'n dekzandrug ontstonden tevens enkele vennen, ook wel weijers of weyers genoemd. De naam Ekkersweijer herinnert hier nog aan.

In Best wordt een drietal landschappelijke eenheden onderscheiden die bepalend zijn voor de ruimtelijke verschijningsvorm: het broekontginnings-landschap in het noorden (moerassige gronden en blauwgraslanden), het kampenlandschap in het midden (kleinschalige akkerlanden, omgeven door houtsingels en houtwallen) en het heidelandschap (heideontginnings- en heidebossingslandschap) in het zuiden. In het noordelijk gelegen broekgebied komt lokaal kwelwater aan de oppervlakte voor. Het gebied wordt ontwaterd door een veelheid aan slootjes en enkele doorgaande watergangen.

In de gemeente Best komen in het noorden, zuidwesten en oosten grote aanengesloten bosgebieden voor. De bos- en natuurgebieden in de gemeente Best hebben een duidelijke relatie met de natuurlijke ondergrond. De natuurgebieden in het noorden van Best vormen een oud cultuurlandschap op leem- en zandgronden. Het bestaande mozaïek van loofbossen, hakhoutbosjes, weilanden, hooilanden en akkertjes duidt nog op het kleinschalig grondgebruik in dit nattere gebied. Op de hoger gelegen gronden van de voormalige Nieuwe Heide en Aerlesche Heide (in het zuiden van Best) zijn daarentegen met name in de eerste helft van de twintigste eeuw op grote schaal naaldbossen aangeplant.



Onderste laag - het natuurlijk systeem



Impressie elementen uit de middelste laag

Middelste laag - de netwerken

Van oorsprong bestond er een sterke relatie tussen de wegenstructuur en het natuurlijk landschap. Doorgaande wegen werden op de hogere gronden aangelegd.

De Oirschotseweg en Sint-Oedenrodeseweg liepen bijvoorbeeld min of meer parallel aan de hoogtelijnen. Langs de primaire wegen was de bebouwing gesitueerd. De secundaire wegen waren voornamelijk noord-zuid georiënteerd en vormden de verbindingen naar de lager gelegen broekgronden en de hoger gelegen heidegronden.

De gemeente Best ligt nu te midden van een uitgebreid infrastructureel netwerk, mede door de ligging nabij Eindhoven. De historische routes zoals hiervoor beschreven zijn grotendeels opgenomen in de huidige wegenstructuur. De belangrijkste structuurdragers nu zijn de snelwegen de A2 en de A58. Deze vertonen geen samenhang met het natuurlijk landschap en zijn als 'gebiedsvreemde lijnen' te herkennen. Ditzelfde geldt voor de spoorlijn Eindhoven-Boxtel, het Wilhelminakanaal en het Beatrixkanaal. Centraal in Best is een treinstation gesitueerd dat ondergronds is aangelegd.

Recent is door de gemeente Best de Ringweg aangelegd. De Ringweg ligt als een ring om Best heen en verbindt de A2 met de A58. De Ringweg moet het verkeer vanuit de wijken naar de rijkswegen leiden en de verkeersdruk in de woongebieden en het centrum verminderen.



Middelste laag - de netwerken



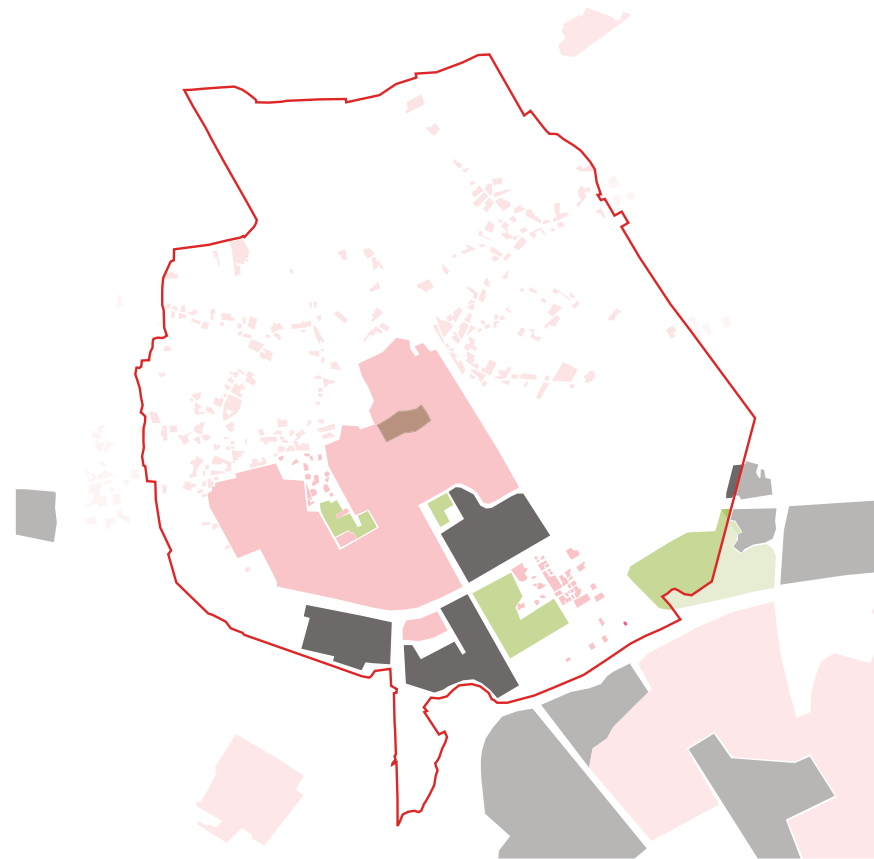
Impressie elementen uit de bovenste laag

Bovenste laag - occupatie

Het dorpse en groenstedelijke woonmilieu zijn karakteristiek in Best. De bebouwingsstructuur binnen de gemeente Best hield vanouds verband met de ligging op de dekzandrug. Een bewoonde strook lag in het overgangsgebied van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden naar de lager gelegen broekgronden in het noorden. Het kerkdorp Best bestond uit een kort bebouwingslint langs een hoofdweg. De buurtschappen Aarle, Mosselaar, De Vleut, Naasten- en Verrenbest bestonden rond het midden van de 19de eeuw uit kleine clusters van agrarische bebouwing.

Uit opgravingen blijkt dat de eerste bewoners al in 1700 v. Chr. in Best waren gevestigd. Belangrijke historische structuren zijn nog grotendeels herkenbaar in de huidige ruimtelijke hoofdstructuur. Het centrum bevindt zich nog steeds ter plaatse van de Hoofdstraat en de in het verleden aanwezige buurtschappen zijn nog steeds in de structuur te herkennen. De A2 en de A58 vormen duidelijk ruimtelijke barrières voor dorpsuitbreiding. Dorpsuitbreiding heeft met name plaatsgevonden in de oksel van beide snelwegen aan het eind van de vorige eeuw. Hierdoor zijn enkele bebouwingsclusters opgenomen binnen het bebouwd gebied. Aarle en De Vleut vormen naast Best twee afzonderlijke bebouwingsconcentraties die nog als zodanig herkenbaar zijn.

Met name vanwege de gunstige ligging heeft Best zich ontwikkeld tot een gemeente met een solide industrie. Dankzij de aanwezigheid van populieren werden er van oudsher veel klompen gemaakt. Tegenwoordig is er een grote diversiteit aan industrie te vinden in de gemeente Best. Vanwege de aanwezigheid van de diverse infrastructuurverbindingen heeft Best een gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven.



Bovenste laag - occupatie

Best kent meerdere bedrijventerreinen die zorgen voor werkgelegenheid. De bedrijventerreinen bevinden zich met name in het zuiden van de kern, waardoor sprake is van een duidelijke scheiding van gevoelige functies, zoals woningen, en milieubelastende functies. Ook de belangrijkste sport- en recreatievoorzieningen zijn in het zuiden en oosten van de gemeente gesitueerd. Aquabest, een groot recreatiegebied, ligt ten oosten van de A2, evenals recreatiegebied De Vleut. Het gemeentelijk golfpark bevindt zich ten zuiden van het Wilhelminakanaal. Verspreid over de kern zijn enkele sportvoorzieningen aanwezig. Sportpark Naastenbest en sportpark De Leemkuilen zijn hier voorbeelden van.

Aaneengesloten landbouwgebieden komen voor in het noorden van de gemeente en ten oosten van de A2.

Best kent daarnaast diverse culturele voorzieningen. Hieronder vallen bijvoorbeeld de bibliotheek, het Tejaterke, de muziekschool, educatief centrum de Wig, bioscoop Biobest en het museum Bevrijdende Vleugels. Daarnaast kunnen de inwoners van Best gebruik maken van culturele voorzieningen uit de omliggende steden zoals Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

3 De inwoner van Best

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de inwoners van Best. Eerst wordt ingegaan op algemene cijfers over de bevolkingssamenstelling, werk, inkomen, opleidingsniveau, zorg en welzijn. De cijfers worden zo veel mogelijk vergeleken met landelijke cijfers om een beeld te krijgen van de gemeente in relatie tot de rest van Nederland. Hiervoor is gebruik gemaakt van gemeentelijke gegevens en informatie van het CBS. Vervolgens is een wijkanalyse gemaakt, waarin de verschillen tussen de wijken aan bod komen.

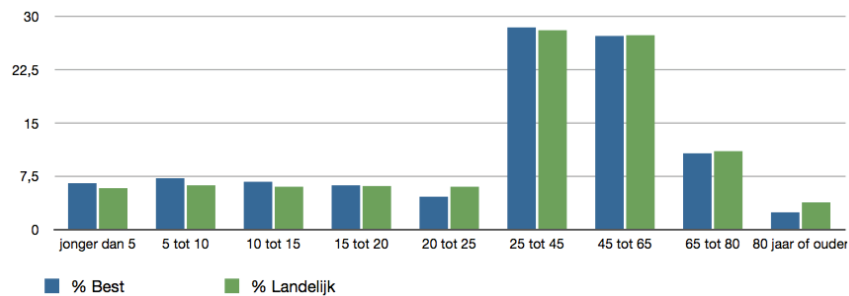
3.2 Bevolkingssamenstelling

Op 1 januari 2010 telde Best 28.950 inwoners. Het aandeel mannen en vrouwen hierin is vrijwel gelijk. In 1960 had Best een inwoneraantal van ongeveer 10.000. Tussen 2006 en 2007 werd voor het eerst een daling van de bevolkingsomvang waargenomen in de gemeente Best. Tegelijkertijd liet de bevolkingsomvang in heel Nederland wel een stijging zien. Na de realisatie van de nieuwe woongebieden (Aarle, Steegsche Velden (Hokkelstraat) en Dijkstraten) kan de bevolkingsomvang van Best stijgen tot circa 34.000 inwoners in 2030.

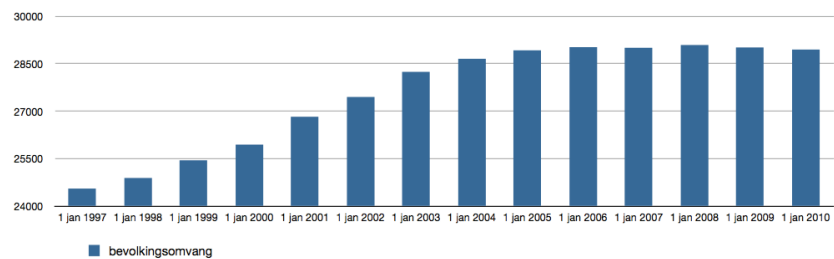
De demografische druk is de verhouding tussen de beroepsbevolking ('productieven') en de niet-beroepsbevolking (niet-productieven). Hierbij wordt de groep personen met een leeftijd van 20 tot en met 64 jaar tot de beroepsbevolking gerekend en van 0 tot 20 en 65 jaar en ouder tot de niet-beroepsbevolking. Hoe hoger de druk, hoe groter het aandeel van de bevolking dat inactief is op de arbeidsmarkt. In Best zijn per 100 productieven iets meer dan 20 personen 65 jaar of ouder (grijze druk). Landelijk is dit iets minder dan 25. Per 100 productieven zijn ongeveer 44 personen tussen de 0 en 20 jaar (groene druk). Landelijk ligt dit cijfer op iets minder dan 40 (CBS, 2009).

Best is een relatief jonge gemeente aangezien het aandeel jongeren (0-20 jaar) hoger is dan het aandeel ouderen (65 jaar en ouder). 27% van de inwoners van Best is tussen de 0 en 20 jaar, landelijk is dit 24%. 13% is 65 jaar of ouder, landelijk is dit 15% (CBS, 2009). Met de komst van de vergrijzing wordt landelijk een stijging in sterftegevallen verwacht waardoor het geboorteschot kleiner zal worden.

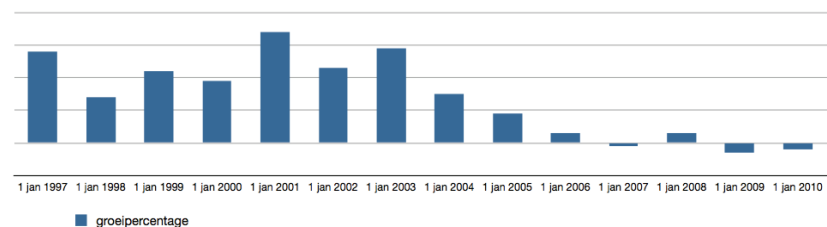
In Best is 87% van de bevolking van autochtone afkomst, 13% van de bevolking is allochtoon (ten minste één ouder die in het buitenland is geboren). Ter vergelijking: landelijk zijn deze cijfers 80% respectievelijk 20% (CBS, 2009).



Bevolkingsopbouw naar leeftijd Best en Nederland (CBS, 2009)



Bevolkingsomvang Best 1997-2010 (GBA)



Procentuele bevolkingsgroei Best t.o.v. voorgaande jaar (GBA)

Bron: Gemeentelijke basisadministratie

3.3 Wonen

Er zijn in Best ruim 11.000 huishoudens (2007). 22% van deze huishoudens wordt gevormd door alleenstaanden, 33% is een tweepersoonshuishouden en de rest zijn gezinshuishoudens. Vanwege de vergrijzing en individualisering is het aantal eenpersoonshuishoudens de afgelopen jaren gegroeid.

De woningvoorraad zal naar verwachting groeien van 11.591 woningen in 2010 (aantal uit woonvisie 2008 in combinatie met de gerealiseerde woningen 2007 t/m 2009) naar 14.200 woningen in 2020 (een toename van ca. 2.600 woningen). Tussen 2004 en 2008 zijn in totaal 286 woningen gebouwd in de gemeente Best (Woonvisie 2008). Per 1.000 woningen zijn in 2008 per saldo 4,4 nieuwe woningen gebouwd. Landelijk waren dit 9 woningen per 1.000. Vanwege het relatief grote aandeel jongeren tussen de 18 en 30 jaar in Best zal er voor de komende jaren een groeiende behoefte aan starterswoningen zijn. De gemiddelde woningwaarde in Best is nu € 298.000, landelijk is dit € 233.000 (CBS, 2009).

3.4 Opleidingsniveau, werk en inkomen

Van de Bestenaren heeft 5% geen opleiding of alleen het lager onderwijs afgerond. 32% heeft HAVO of LBO, 30% heeft een HAVO, VWO of MBO opleiding. Een derde van de Bestenaren heeft een HBO of WO opleiding afgerond. In Best wonen, vergeleken met de landelijke cijfers, meer personen die een opleiding volgen in het hoger beroepsonderwijs en het wetenschappelijk onderwijs (CBS, 2009).

In 2009 hebben 383 mensen in Best een uitkering gekregen in het kader van de wet werk en bijstand. 4% van de bevolking van Best heeft een arbeidsongeschiktheidsuitkering (landelijk is dit percentage 7,4%). Dit waren in het laatste kwartaal van 2009 1050 personen (790 personen WAO, 200 personen Wajong en 60 personen WAZ, bron: CBS, 2010)

De gemiddelde inkomens- en werkgelegenheidssituatie in Best is relatief goed. Het besteedbaar inkomen ligt in Best gemiddeld op € 13.700 waar dit landelijk € 13.300 is (CBS, 2009).

De gemeente heeft zo'n 13.000 arbeidsplaatsen. Dit aantal is groter dan dat van de Bestse beroepsbevolking. De productiesector is in Best opvallend groot, vergeleken met de rest van Nederland. Dankzij de goede bereikbaarheid van Best in het algemeen en haar bedrijventerreinen in het bijzonder zijn deze na de Tweede Wereldoorlog sterk ontwikkeld.

3.5 Welzijn

De volwassenen in Best beoordelen de eigen gezondheid overwegend als positief, 8% ervaart de eigen gezondheid als matig tot slecht. 35% van de volwassenen van 18 tot 65 jaar in Best heeft een chronische ziekte. Bij 46% van de volwassen Bestenaren is sprake van overgewicht, waarvan 12% ernstig overgewicht (www.gezondheidsatlas.nl).

Uit onderzoek van het RIVM blijkt dat in Nederland de komende jaren het aantal mensen met een chronische ziekte flink zal toenemen. Belangrijke oorzaken hiervan zijn de vergrijzing van de bevolking en een ongezonde levensstijl.

Tegelijkertijd neemt landelijk de levensverwachting bij de geboorte voor mannen en vrouwen steeds verder toe. In 2000 was de verwachting voor mannen 75,5 jaar en voor vrouwen 80,5. De verwachting is dat dit getal zal stijgen naar 78 respectievelijk 81,7 in 2020 (Wmo beleidsplan, 2008). Het aantal mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking is gemiddeld gezien stabiel. In absolute zin zullen er echter grotere groepen met een beperking ontstaan. Dit komt door de hogere levensverwachting en bevolkingstoename.

De landelijke vergrijzing en toename van gezondheidsproblemen zal in de toekomst naar verwachting ook in Best een hogere druk leggen op de woon- en zorgvoorzieningen. Daarnaast zal door de vermaatschappelijking van de zorg een toename ontstaan in de vraag naar voorzieningen die het mogelijk maken voor mensen om langer zelfstandig te blijven wonen. Dit leidt tot een grotere vraag naar bijzondere woonvormen voor mensen met een beperking. Vereenzaming is al een probleem en zal als gevolg van de genoemde ontwikkelingen toenemen (Wmo beleidsplan 2008).

3.6 Wijkanalyse

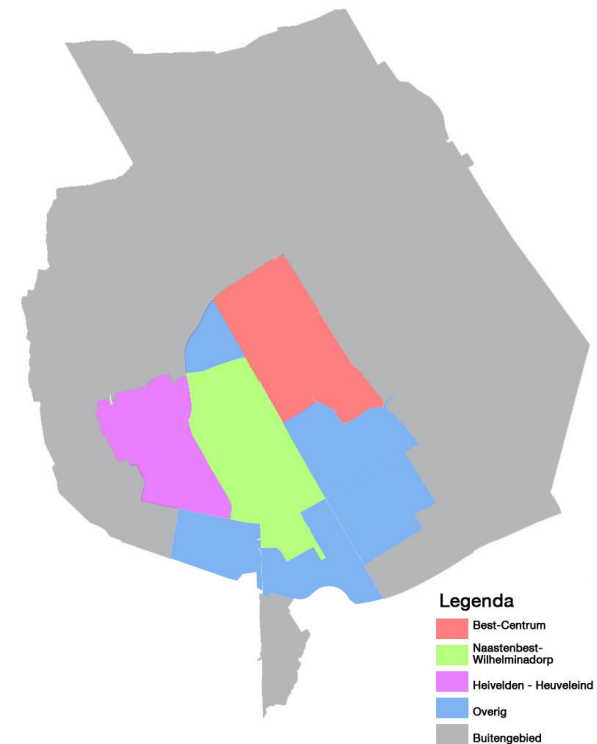
De gemeente Best kan worden ingedeeld in 16 wijken en het buitengebied (Woonvisie 2008). Deze wijken kunnen grofweg worden opgedeeld in vier afzonderlijke grotere delen (Kadernota visie op maatschappelijke voorzieningen). Dit zijn:

- Best-Centrum (met de wijken Centrum, Salderes, Leeuwerik, Hoge Akker en Speelheide);
- Naastenbest/Wilhelminadorp (met de wijken Naastenbest, Wilhelminadorp, Kantonnier en Batadorp);
- Heivelden/Heuveleind (met de wijken Heivelden en Heuveleind);
- Overig (met de wijken Dijkstraten (toekomstig), Aarle, De Vleut, Villawijk, Ter raweg en de bedrijventerreinen 't Zand, Heide en Breeven evenals 'verspreide huizen Paljaart' en 'het Zuiden').

Heivelden is met bijna 4.000 inwoners de grootste wijk van Best. De gezamenlijke bedrijventerreinen hebben de minste inwoners, 115. Hierna volgt Dijkstraten met 174 inwoners (Woonvisie 2008). In het centrum woont het grootste percentage ouderen evenals het grootste percentage alleenstaanden. De gemiddelde leeftijd in het centrum is 61. In het centrum is 36% ouder dan 75 jaar en is 20% van de inwoners jonger dan 45 jaar. Hoge Akker kan worden gekenmerkt als een vergrijzende wijk, vanwege een hoog percentage inwoners tussen de 60 en 74 jaar en relatief weinig jonge inwoners (Kadernota visie op maatschappelijke voorzieningen).

In de wijken rondom het centrum is het percentage ouderen veel lager. In de wijken Heivelden en Heuveleind wonen de meeste kinderen wanneer het gaat om 0-14 jarigen. Heuveleind kent het hoogste percentage gezinshouders in Best (61% van de huishoudens is een gezin). Heuveleind kent met 31 de laagste gemiddelde leeftijd. Wat betreft 15-19 jarigen en 20-30 jarigen staan Naastenbest en Wilhelminadorp bovenaan.

In de wijk Hoge Akker, staan gemiddeld genomen huizen met de laagste waarde (€ 185.000). In De Vleut hebben de huizen gemiddeld de hoogste waarde (Woonvisie, 2008). In Koekoeksbos komen individueel duurdere woningen voor.



Indeling Best in vier grotere delen



Impressie bestaande situatie

4 Beleid gemeente Best

Hierna volgt een themagewijze samenvatting van het beleid dat van toepassing is op het grondgebied van de gemeente Best. Het betreft het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle beleidsstukken die zijn meegenomen bij het opstellen van de structuurvisie. Op de beleidskaart zijn de ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten verbeeld.

Wonen

De gemeente Best wil inspelen op de veranderende woningvraag. Zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. Maar dit is niet genoeg. Om te voldoen aan de vraag zijn ook woningbouwlocaties buiten het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk. Zowel de provincie als de regio en de gemeente hebben Best-Noord (Aarle, Steegsche Velden (Hokkelstraat), Zesprong, en Dijkstraten) aangewezen als ontwikkellocatie voor groenstedelijke woningbouw. De provincie en regio hebben daarnaast Best-Oost als potentieel woongebied aangewezen. Op basis van de huidige bevolkingsprognoses zal dit potentieel woongebied niet in de periode tot 2030 nodig zijn. De bestaande 'harde' plannen zijn in dat geval ruim voldoende. De regio blijft echter vasthouden aan het potentieel woongebied Best-Oost. Tenslotte wordt op inbreidingslocaties beperkte mogelijkheden geboden voor verdichting.

Werken

Verplaatsing van milieuhinderlijke en verkeersaantrekkende bedrijven uit de kern en het buitengebied naar bedrijventerreinen is gewenst. De bestaande bedrijventerreinen 't Zand, Breeven en Heide worden verder geoptimaliseerd. Daarnaast staat revitalisering van deze bedrijventerreinen op de agenda, om op die manier deze werkgebieden efficiënter te benutten. Het oostelijk deel van 't Zand wordt grondig geherstructureerd (verandering economisch profiel). De BSGE-afspraken gaan uit van de realisatie van in totaal 75 hectare netto bedrijventerrein in de gemeente Best. De beoogde locaties zijn, BIC, Breeven Zuid, Ploegstraat en T-Best. T-Best is aangewezen als ontwikkellocatie voor hoogwaardige bedrijvigheid in combinatie met brandstores (winkel waar uitsluitend een eigen merk wordt verkocht). BIC/Ploegstraat moet een nieuw hoogwaardig, parkachtig werkgebied worden. Deze locaties bieden echter niet voldoende ruimte om aan de regionale afspraken te voldoen.

T-Best Noord en Breeven Zuid bieden ruimte voor de toekomstige lokale behoefte aan bedrijvigheid.

Door de realisatie van herkenbare eye-catchers op de bedrijventerreinen nabij de infrastructurele aansluitpunten kan Best zich nog beter profileren.

In het noordoosten van Best bevindt zich een klein stuk van een landbouwontwikkelingsgebied (LOG). In het LOG is uitbreiding, herplaatsing en nieuwvestiging van de intensieve veehouderij toegestaan.



Impressie bestaande situatie

In het centrum van Best ligt een omvangrijke herontwikkelingsopgave. Het accent ligt op detailhandel, leisure en wonen.

Daarnaast liggen binnen het centrum- en stationsgebied kansen voor beeldbepalende, wijkoverstijgende voorzieningen. Het stationsgebied is een potentiële ontwikkelingslocatie.

In Best wordt voortgebouwd op de aanwezige clusters van commerciële voorzieningen in de wijken. Detailhandel op wijkniveau is mogelijk binnen deze clusters. In nieuwe woongebieden worden mogelijkheden geboden voor nieuwe voorzieningencusters. Detailhandelsvoorzieningen buiten stedelijk gebied zijn in principe ongewenst.

Infrastructuur

Best ligt in de A2-zone die 'Brainport Avenue' wordt genoemd. Brainport Avenue omvat het gebied vanaf knooppunt Leenderheide tot en met Ekkersrijt. Brainport Avenue is strategisch gelegen aan de A2, A67, A58, A50, Eindhoven Airport en het spoor. Best heeft een strategische positie in dit gebied.

De gemeente maakt zich hard voor prolongatie van de Intercity-status van station Best tot het moment van openstelling van het Intercity-station Eindhoven Noordwest, waarbij de regio blijft zorgen voor een goede aansluiting op de bus van en naar Eindhoven Airport.

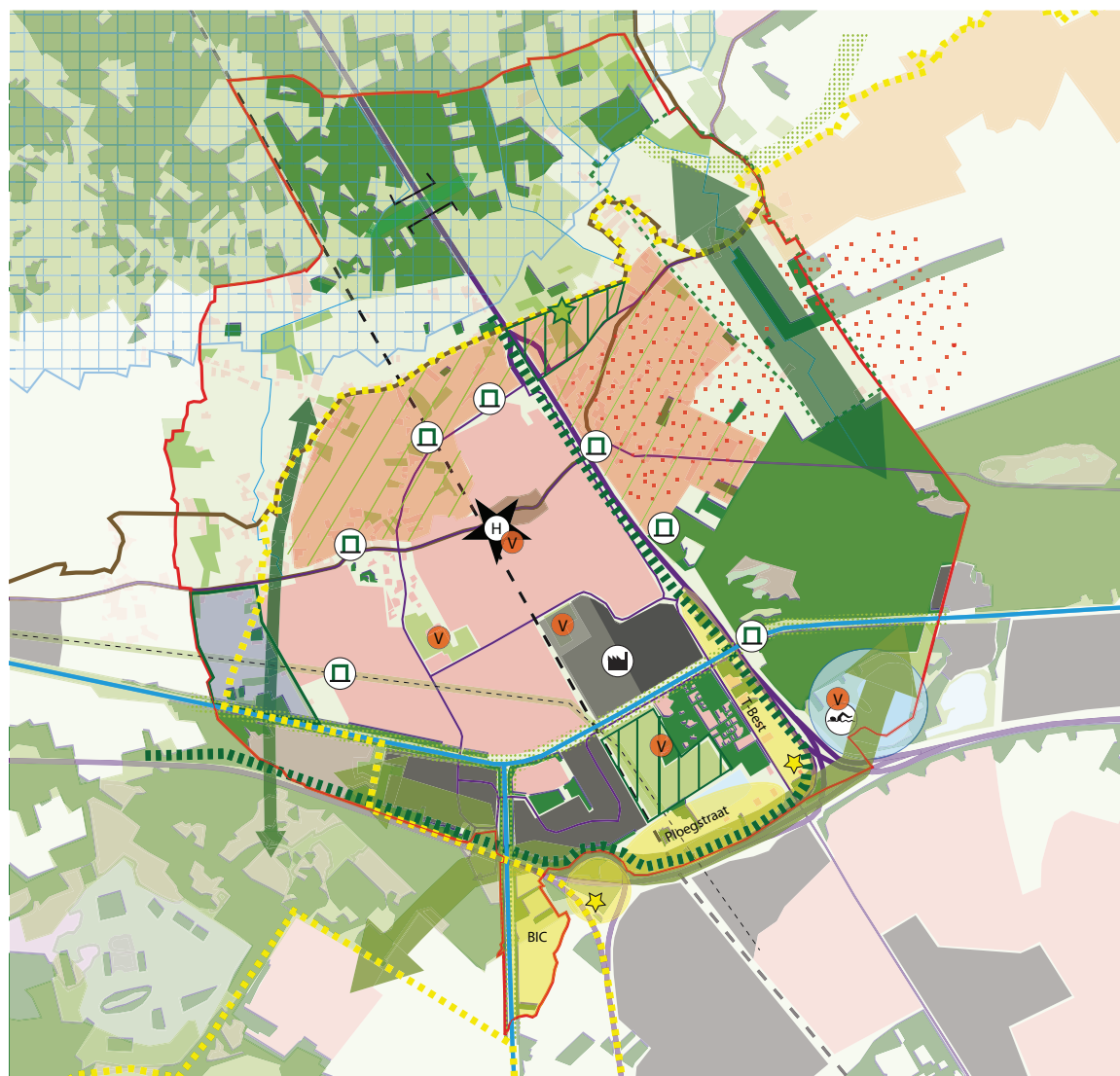
Om de verkeersproblemen met betrekking tot de A2 op te lossen, wordt deze snelweg uitgebreid van 2 naar 3 rijstroken. De stadsentrees van Best, gelegen aan de zijde van de A2, kunnen verder versterkt worden. Zij vormen immers de belangrijkste toegangsroutes tot Best vanaf het landelijke wegennet. De A58 wordt voorzien van een derde rijbaan (tussen Batadorp en Oirschot).

Natuur/Landschap/Groen

In eerste instantie wordt gestreefd naar behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden binnen de gemeente Best. Hierbij gaat het met name om de bosgebieden ten noorden (Het Groene Woud) en zuidoosten (Nieuwe Heide) van het dorp, de ecologische verbindingzones en de groenblauwe structuur ter plaatse van de zuidelijke gemeentegrens. Door de regio wordt ingezet op de realisatie van een multifunctionele bosgordel 'Nieuwe Woud' als verbindingzone tussen de Nieuwe Heide en Het Groene Woud. Daarnaast is de wens om de natuur- en landschapswaarden te versterken. Best streeft naar een groene omkadering van het dorp. Met name in het westen van de gemeente wordt een schakel in deze omkadering gemist. In het westen van de gemeente wordt gestreefd naar een koppeling tussen de Oirschotse Heide en de Mortelen als definitieve buffer tussen Best en Oirschot.

De relatie tussen het stedelijk gebied en buitengebied moet versterkt worden. Dit kan onder andere door groenstedelijke uitloopgebieden te realiseren aan de kernranden van Best. Met name in het westen van de gemeente ligt een grote kans. Ook de vormgeving van 'groene dorpsentrees' kan hier een bijdrage aan leveren.

De gemeente Best streeft naar handhaving en versterking van bestaande groenstructuren in het stedelijk gebied. Dit geldt met name voor bestaande parken en de reeds aanwezige groene dorpsmantel. Het in stand houden van de kwaliteit van de groene dorpsmantel rondom Best is essentieel om Best binnen de regio als stedelijk dorp te profileren.



Beleidskaart gemeente Best

Legenda

-  Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)
-  Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
-  Landbouwontwikkelingsgebied (LOG)
-  Natte natuurplel
-  Groenblauwe structuur
-  Groene noord-zuid verbinding
-  Landschapsontwikkelingszone
-  Begrenzing Het Groene Woud
-  Behoud van de groene dorpsmantel
-  Ecologische verbindingszone
-  Ecoduct
-  Groene dorpsentree
-  Eye-catcher
-  Revitalisering bedrijventerrein 't Zand
-  Uitbreiden aanwezige voorzieningen
-  Herontwikkelingsopgave centrum en stationsgebied
-  Ontwikkellocaties
-  Recreatieve mogelijkheden hoogspanningszone
-  Stadsentree
-  Ontwikkelingsplan De Vleut
-  Ontwikkeling Best Noord (groenstedelijk wonen)
-  Aquabest
-  Intensief recreatiegebied
-  Recreatieve poort
-  Groenstedelijk uitloopgebied

Recreatie en vrije tijd

Aquabest is aangeduid als locatie voor intensieve regionale (water)recreatie en als eyecatcher. Bestaande voorzieningen kunnen hier worden uitgebreid.

Ter plaatse van De Vleut wordt een recreatieve poort beoogd. Dit gebied kan verder ontwikkeld worden tot recreatiegebied. Hetzelfde geldt voor het gebied nabij de golfbaan. In het buitengebied is ruimte voor het versterken van de verblijfsmogelijkheden. Verder wordt ingezet op een doorontwikkeling van het museumpark. In de rest van de gemeente wordt vooral ingezet op extensieve recreatie, zoals wandel- en fietsroutes en verbrede landbouw (het bestemmingsplan voor het buitengebied biedt hiervoor veel mogelijkheden). Belangrijke aandacht gaat uit naar de zone van de hoogspanningslijn, die dwars door het gemeentelijk grondgebied loopt. Deze zone biedt kansen voor ontwikkeling van recreatie, aangezien hier weinig mogelijkheden zijn voor ontwikkeling van stedelijke functies.

Op het gebied van sport is het beleid dat bestaande binnen- en buitensport-accommodaties dienen in te spelen op de behoefte. In eerste instantie wordt hierbij ingezet op intensivering.

Het stationsgebied is als herontwikkelingslocatie een potentiële vestigingslocatie voor uiteenlopende functies.

Welzijn

Een groene leefomgeving, goede speelvoorzieningen, voldoende wandel- en fietsroutes met goede verbindingen tussen wijken en van en naar natuurgebieden zijn van groot belang. Verder wordt voortgebouwd op de aanwezige clusters van voorzieningen in de wijken.

Hier zijn combinaties van meerdere functies mogelijk, zoals zorg, ontmoeten, recreatie e.d.. Woningen worden zoveel als mogelijk levensloopbestendig en goed toegankelijk gebouwd.

Milieu, duurzaamheid en veiligheid

De gemeente Best gaat zorgvuldig om met de thema's milieu, duurzaamheid en veiligheid. Daarvoor is reeds een aantal milieuambities geformuleerd en worden bijvoorbeeld MER-procedures gevolgd bij bepaalde nieuwe ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden gebiedsgerichte milieu-, duurzaamheids- en veiligheidsambities integraal meegenomen.

Momenteel wordt gewerkt aan een Beleidsplan Duurzaamheid dat als toetsingskader moet fungeren voor alle ruimtelijke ontwikkelingen.



Impressie bestaande situatie

5 Visie op hoofdlijnen

De visie op hoofdlijnen is het resultaat van een intensief participatietraject met diverse belanghebbenden, o.a. een ambtelijke projectgroep, de klankbordgroep, bewoners en diverse organisaties.

Algemeen

Best is een dorp met vele gezichten en bestaat uit aaneengesloten bebouwing en een aantal buurtschappen. Aan de ene kant maakt Best deel uit van het industriële, hightech hart van Zuidoost Brabant, aan de andere kant ligt het midden in een prachtige landelijke omgeving met uitgestrekte bossen, weilanden, heidegebieden met vennen en een rijk agrarisch verleden. Deze ligging maakt Best een uniek dorp. Dit is ook het belangrijkste onderdeel van de visie; Best wil ook in de toekomst een dorp blijven en is meer dan een buitenwijk van Eindhoven. Het warme en hartelijke van Best wordt gewaardeerd. Best is een dorp waar mensen elkaar kennen en groeten. Dat gevoel wil Best vasthouden. Hoe Best dat wil doen wordt hierna per thema verder uiteengezet.

Wonen

Best wil onder andere bouwen voor de eigen woningbehoefte. De opvang van de regionale behoefte is hieraan ondergeschikt, maar reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd. In dat licht wil Best groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Dit is voldoende om bestaande afspraken na te komen en om tegelijkertijd de gemoedelijke en dorpse sfeer te behouden. Deze keuze betekent dat het aanwijzen van nieuwe uitbreidingslocaties niet nodig is. De geplande (grootschalige) woningbouwlocaties, Dijkstraten, Schutboom en Aarle / Steegsche Velden en de overige 'harde' en 'zachte' plannen zowel binnen als buiten het bestaand bebouwd gebied zijn voldoende om aan de vraag tot 2030 te voldoen.

Het nadenken over nieuwe locaties is een continue proces en blijft nodig, maar het verder concretiseren van nieuwe ontwikkellocaties is nog niet aan de orde. Als blijkt dat op de bekende locaties niet voldaan kan worden aan de behoefte is een heroverweging op zijn plaats en komen mogelijk nieuwe locaties in aanmerking. Tot op heden sorteert de gemeente hier nog niet op voor. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen, zoals het invullen van vrijkomende bedrijfslocaties of vervangende nieuwbouw in verouderde wijken, binnen het bestaand stedelijk gebied zijn onder bepaalde voorwaarden overigens overal mogelijk.

Naast een ruimtelijke component heeft wonen ook een belangrijke maatschappelijke invalshoek. Best is door de sociale structuur niet voor niets een gemeente waar het prettig wonen is. Het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw in de wijken is nodig en eventuele knelpunten of concentraties van bepaalde doelgroepen moet worden tegengegaan om verloedering te voorkomen. Doorstroming binnen en tussen wijken kan bijdragen aan een evenwichtige opbouw en staat centraal. In Best doet iedereen mee. In dit kader bevordert de gemeente dat mensen zo lang mogelijk wonen en leven in de woonomgeving. Niet alleen stelt dit eisen aan de woningbouw; dit vraagt ook om een goede organisatie van zorg en infrastructuur op wijkniveau, waarbij een combinatie van functies mogelijk is. Hierbij spelen zowel maatschappelijke motieven, zoals synergie en samenwerking als economische motieven mee.



Impressie bestaande situatie

Werken

Werklocaties zijn belangrijk voor een gemeente. Dat biedt werkgelegenheid en kansen voor bedrijfs- en kennisontwikkeling. Het behoud van een sterke bedrijfssector is dan ook van belang voor elke gemeente en dus ook voor Best. Ook voor bedrijventerreinontwikkeling heeft Best een regionale taak. Deze taak houdt in dat Best na 2020 75 hectare netto bedrijventerrein moet aanbieden. Uitbreidingsruimte voor bedrijven en kantoren zoekt Best voornamelijk ten zuiden van de kern rondom de A58 en ten oosten van de kern nabij de A2. Concrete initiatieven liggen er voor de locaties T-Best en BIC/Ploegstraat. Op deze reeds bekende locaties is echter slechts ruimte voor 55 hectare. T-Best Noord en Breeven Zuid bieden ruimte voor de toekomstige lokale behoefte aan bedrijvigheid.

Best wil vasthouden aan de bestaande locaties en acht, gezien de huidige markt, de regionale opgave van 75 hectare onrealistisch en wenst dan ook geen nieuwe locaties aan te wijzen. Het intensiever vullen van bestaande bedrijventerreinen en het benutten van leegstaande panden heeft de voorkeur. De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is dan ook gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. De gemeente Best wil in principe de bedrijven uit Best de kans geven om zich in Best verder te ontwikkelen. Dat geldt voor bedrijven die reeds op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar ook voor bedrijven elders in Best die vanwege ontwikkelingen in de kern elders gehuisvest moeten worden. Belangrijke opgave voor alle nieuwe bedrijventerreinen is het inzetten op een combinatie van bedrijventerreinontwikkeling met een versterking van natuurwaarden en recreatieve waarden. De gewenste groene buffer tussen Best en Eindhoven is hierbij uitgangspunt en moet voorkomen dat beide kernen aan elkaar vast groeien.

Het centrumgebied is dé plek voor winkelen. De opwaardering/herontwikkeling van het centrumgebied is een belangrijk speerpunt. In tegenstelling tot de buurtcentra, die zich voornamelijk richten op de dagelijkse voorzieningen, staat in het centrum het verblijven centraal. Ook 'funshoppers' moeten in Best terecht kunnen. Deze combinatie maakt Best sterk.

Best wil ook de stationsomgeving opwaarderen. Verschillende functies kunnen hier een plek vinden waardoor de stationsomgeving zal dienen als entree naar het centrum. De stationsomgeving richt zich naast passeren ook op verblijven en heeft tot doel reizigers langer vast te houden in Best.

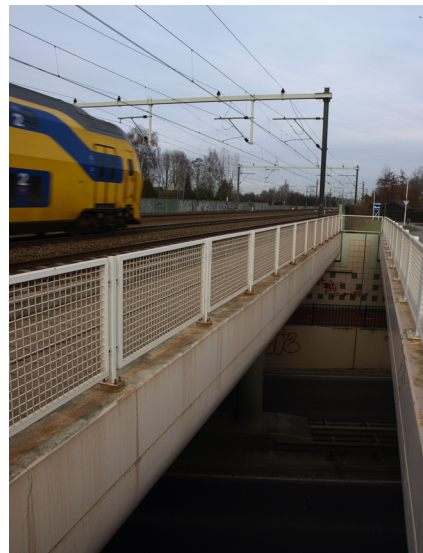
Infrastructuur

De gemeente Best ligt te midden van een spinnenweb van infrastructurele verbindingen; de snelwegen, de kanalen en de spoorlijn. De voordelen die dit met zich mee brengt wil de gemeente graag benutten en de barrièrewerking die er van uitgaat dient zoveel mogelijk te worden beperkt.

Door het combineren van verschillende functies draagt de stationsomgeving bij aan levendigheid, maar tegelijkertijd ook aan het terugdringen van mobiliteit. Goede parkeeroplossingen zijn nodig om de stationsomgeving de uitstraling en functie te geven die nodig is.

De ligging in het infrastructurele spinnenweb maakt Best een geliefde plek om te wonen en te werken. Nieuwe verbindingen worden niet beoogd, maar aanpassingen aan de infrastructuur die noodzakelijk zijn voor een goede verkeersafwikkeling of die de verkeersveiligheid ten goede komen zijn blijvend mogelijk. Speciale aandacht gaat uit naar leefbaarheid. Immers, de ligging van Best heeft ook negatieve effecten (geluid, lucht, vliegverkeer).

Best zet in op uitbreiding van het fietsroutenetwerk. Hierbij gaat het zowel om utilitaire als om recreatieve fietsroutes.



Impressie bestaande situatie

Natuur en Landschap

Best kent relatief weinig buitengebied, maar het buitengebied dat aanwezig is, is belangrijk voor de inwoners van Best. Het is enerzijds de plek om te recreëren en anderzijds is de agrarische sector nog steeds een belangrijke drager van het landschap. (Kleinschalige) Ontwikkelingen zijn in principe in het hele buitengebied mogelijk binnen vooraf opgestelde randvoorwaarden, maar bij voorkeur vinden deze plaats in de daarvoor aangewezen bebouwingsconcentraties.

Het karakter van het gebied ten oosten van de snelweg verschilt duidelijk van het gebied ten westen hiervan. Ten oosten ligt de nadruk meer op de recreatie en ten westen heeft de agrarische sector de overhand.

Het (open) karakter van het gebied ten oosten van de A2 wenst de gemeente te behouden en de gemeente ziet kansen om in dit gebied de landbouw en de recreatie verder te ontwikkelen, voor zover de ontwikkeling past binnen het gebied.

Ten westen van Best wil de gemeente inzetten op een groene landschappelijke zone die de Oirschotse Heide met de bosgebieden ten noorden van Best kan verbinden. Deze zone voorkomt tevens dat Best en Oirschot in de toekomst verder naar elkaar toe groeien. Het doel van deze zone is dan ook dat dit gebied vrij blijft van verstedelijking. Als kansen zich voordoen om landschappelijke waarden en natuurwaarden te versterken wil Best deze kansen benutten, zonder actief grond te gaan verwerven. De gemeente wil door middel van routestructuren beide natuurgebieden fysiek verbinden. De inrichting van deze zone staat vrij, waarbij het behoud van openheid voorop staat.

Ten zuiden van Best, tussen Best en Eindhoven in, wordt de aanwezige groene buffer verder vormgegeven. Bebouwing (zoals bedrijvigheid) is hier onder

voorwaarden mogelijk, mits dit in een groene setting gebeurt. Een parkachtige inrichting wordt voorgestaan.

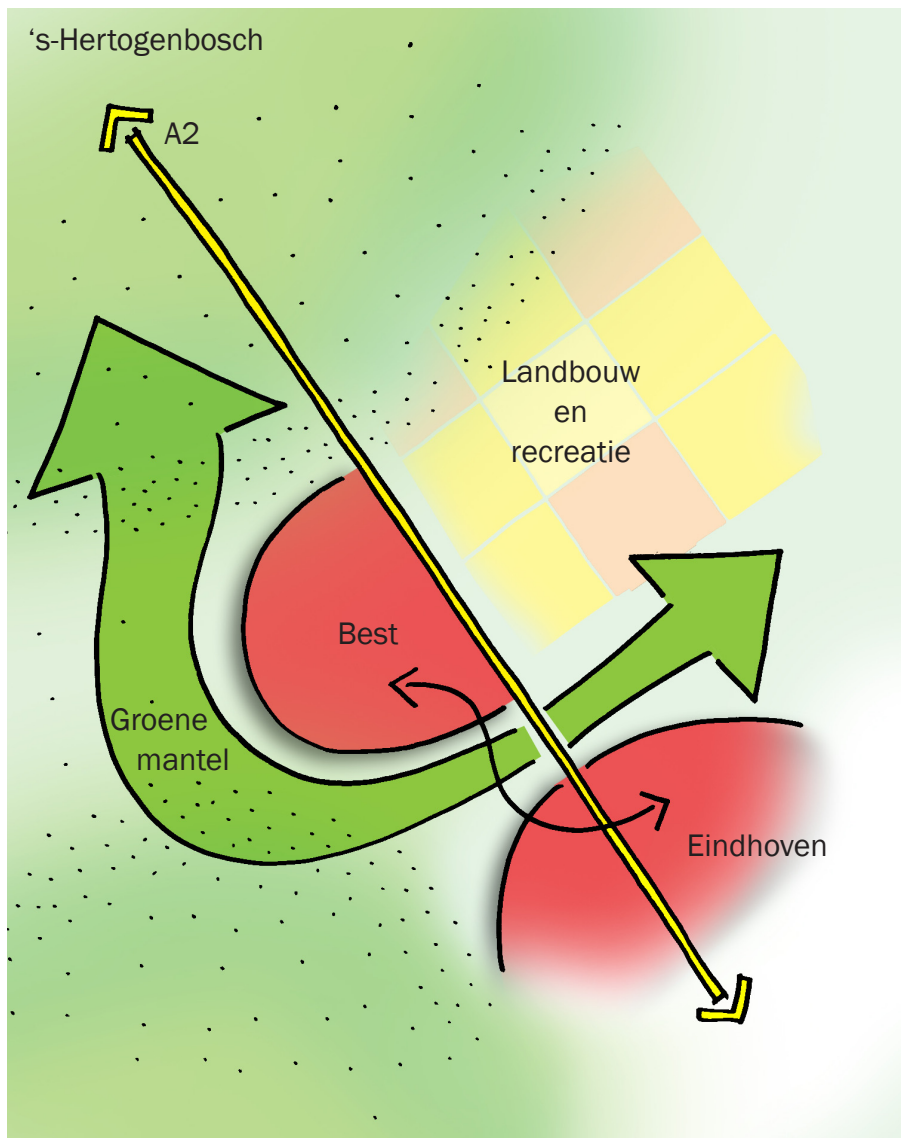
Door de groene buffer met Eindhoven en de landschappelijke zone tussen Oirschot en Best wordt het groene raamwerk rond Best voltooid. Op deze manier wordt de gewenste groene mantel om Best vormgegeven.

Recreatie en vrije tijd

Met Aquabest en het recreatiegebied De Vleut heeft Best al twee belangrijke recreatieve trekkers van formaat. De gemeente wenst de recreatieve mogelijkheden in deze gebieden verder te versterken.

De gemeente ziet kansen voor de ontwikkeling van een recreatieve poort. Deze dient ter ontsluiting van de 'groene gebieden' in de nabijheid van het dorp. Hierbij wordt aangesloten bij bestaande concentratie van voorzieningen rondom De Vleut. Om de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van de 'groene gebieden' te kunnen vergroten zijn fysieke maatregelen nodig. Dit kan door in te zetten op nieuwe routestructuren, betere bewegwijzering en dergelijke. Best wil een recreatieve ontwikkeling op gang brengen die past bij het gebied. Kleinschalige verblijfsrecreatie en extensieve vormen van recreatie kunnen het gebied de meerwaarde geven die nodig is. In dat licht wil de gemeente inzetten op een verdergaande versterking van de verblijfsmogelijkheden in het buitengebied.

Daarnaast wenst de gemeente in te zetten op een verdergaande ontwikkeling van het centrumgebied. Het bereikbaar houden van voorzieningen is een uitgangspunt. Recreatieve en vrijetijdsvoorzieningen kunnen mogelijk ook hier een plek krijgen. Het centrum is een belangrijke plek voor cultuur. Hierbij wordt gestreefd naar voorzieningen die passen bij de schaal en mogelijkheden van Best.



Visie op hoofdlijnen gemeente Best

Best blijft een zelfstandig dorp

Groeien tot maximaal 34.000 inwoners

Geen 'nieuwe' uitbreidingslocaties voor wonen en werken

Centrumgebied dé plek voor winkelen en voorzieningen

Stationsomgeving het verlengstuk van het centrum

Best zet in op een sterke bedrijfssector

Nieuwe kansen voor Bestse bedrijven

Het buitengebied dé plek voor de agrariër én de recreant

Zuinig op bestaand groen en versterking van de groene mantel om Best

Gunstige infrastructurele ligging verder benutten

Een recreatieve ontwikkeling die past bij het gebied

Behoud van gezonde bevolkingsopbouw in de wijken

Alle basisvoorzieningen in huis en bereikbaar voor alle doelgroepen

Elke doelgroep in Best telt en doet mee

Best wil qua voorzieningenniveau niet concurreren met omliggende kernen, maar deze moeten op cultureel vlak complementair aan elkaar zijn. Door het culturele profiel van Best te versterken, gecombineerd met een algehele centrumontwikkeling, zijn er kansen om bezoekers langer vast te houden in het gebied. Enkele goede horecabedrijven zijn hiervoor noodzakelijk.

Welzijn

De gemeente wil inzetten op een groene leefomgeving, met goede speelvoorzieningen en voldoende wandel- en fietsroutes. Op deze manier wil de gemeente inwoners stimuleren meer te bewegen. Het in stand houden en realiseren van goede verbindingen tussen de wijken onderling en naar het omliggende landschap is hierbij essentieel. Ook het op peil houden van het aanbod aan sportvoorzieningen is hiervoor nodig, waarbij Best er naar streeft alle basisvoorzieningen voor alle doelgroepen, ook voor mensen met een beperking, in huis te hebben. Voor grootschalige, bovenlokale voorzieningen, is Best aangewezen op omliggende gemeenten.

Daarnaast acht de gemeente het van groot belang om voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen, bereikbaar en toegankelijk te houden voor haar burgers. Zoveel mogelijk mensen moeten gebruik kunnen maken van de voorzieningen in het dorp. Dit kan door zowel een goede fysieke bereikbaarheid, maar zeker ook door het inzetten op 'psychische laagdrempeligheid'. Mensen moeten het gevoel hebben altijd ergens terecht te kunnen. Deze voorzieningen moeten zoveel mogelijk geconcentreerd aanwezig zijn in de wijken. Dit vraagt om een goede organisatie op wijkniveau. Multifunctioneel gebruik van accommodaties vormt, mede vanuit het oogpunt van maatschappelijke benutting (synergie en samenwerking) het uitgangspunt.

Zo is een goede ontwikkelingslijn voor de jeugd belangrijk. Daarbij is het van belang dat informatie, advies en ondersteuning voor opvoeders zoveel mogelijk wordt geboden op die plaatsen waar het kind zich bevindt, zoals scholen, consultatiebureau, kinderopvang, peuterspeelzalen en dergelijke. Vanuit deze visie wordt het Centrum voor Jeugd en Gezin, in Best Beste Betsy genaamd, verder ontwikkeld.

Het wijkgericht werken staat centraal waarbij inwoners zich aan elkaar en de wijk verbonden voelen. Belangrijk is dat participatie, ontmoeten en zelfredzaamheid bevordert dienen te worden met waar nodig specifieke aandacht voor bijzondere doelgroepen. Aan alle inwoners moet blijvend de mogelijkheid worden geboden mee te doen en te participeren in de samenleving, bijvoorbeeld via sport, recreatie, cultuur en integratie.

Ook op het gebied van onderwijs kent Best een ruim aanbod dat behouden moet blijven voor de kern. Het is belangrijk om op korte afstand, in de eigen woonomgeving, onderwijs te kunnen genieten, zeker als het gaat op basis-onderwijs en kinderdagopvang. Maar ook het behoud van een middelbare school is belangrijk voor de sociale structuur van Best. Het bepaalt in belangrijke mate de sociale cohesie in het dorp.

Milieu, duurzaamheid en veiligheid

De gemeente Best wil zorgvuldig omgaan met de thema's milieu en duurzaamheid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden gebiedsgerichte milieu-, duurzaamheids- en veiligheidsambities integraal meegenomen.



Impressie bestaande situatie

6 Ruimtelijk Fundament

Het Ruimtelijk Fundament betreft de toekomstvisie voor de gemeente Best. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Ruimtelijk Fundament bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze twee zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De toelichting kan beschouwd worden als een uitgeschreven legenda, waarbij per legenda-eenheid staat beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie er bij hoort.

De toelichting is op deze manier opgezet, omdat dit aansluit bij de digitale raadpleegbaarheid van de structuurvisie op internet. De Wro stelt dit als eis bij de opstelling van gemeentelijke structuurvisies.

Bestaand woongebied

Met andere gemeenten in de regio (BOR (Bestuurlijk Overleg Rand)-gemeenten, nu: BSGE) heeft Best afgesproken om vanaf 2005 een gedeelte van de Eindhovenonse woningbehoefte op te vangen. In deze afspraken staat een netto bouwtaak voor circa 2.600 woningen tot 2020. Voor de periode 2020-2030 worden ca. 1.500 woningen voorzien. Een deel hiervan wordt gerealiseerd in reeds bekende uitbreidingslocaties, maar ook op inbreidingslocaties liggen kansen, met name in het centrum. De bebouwde kom van Best vervult namelijk een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimte vraag.

Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende buurten en wijken dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.



Door levensloopbestendige woningen te bouwen kunnen mensen zo lang mogelijk blijven wonen en leven in de eigen omgeving of woonomgeving, wat de sociale samenhang van wijken versterkt.

Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving. Gezien het dorpskarakter ligt de nadruk bij inbreiding op het bouwen in verschillende typologieën en prijsklassen. Hoogbouw is slechts op beperkte schaal mogelijk. Gestapelde woningen van beperkte omvang zijn in beginsel overal in het woongebied mogelijk, mits passend in de stedenbouwkundige structuur. Naast de taak om te voorzien in voldoende woningen heeft de gemeente ook de taak het voorzieningenniveau op peil te houden.

Op het gebied van detailhandel is het centrum dé plek, maar in Wilhelminadorp en Heivelden bevinden zich wijkcentra die zich richten op de dagelijkse voorzieningen. Deze wijkcentra zijn kleinschalig. Als blijkt dat er meer ruimte is dan vraag uit de markt kunnen leegstaande panden kunnen worden gebruikt voor zorgvoorzieningen of andere maatschappelijke of dienstverlenende functies.

Verspreid over Best kunnen voorzieningenclusters, gericht op andere aspecten zoals zorg en welzijn, worden gerealiseerd met als doel een evenwichtige verdeling te krijgen van voorzieningen over de kern. Vanuit het oogpunt van met name maatschappelijke benutting (synergie en samenwerking) vormt het multifunctioneel gebruik van accommodaties het vertrekpunt in alle sectoren. Bundeling van gelijksoortige voorzieningen wordt nagestreefd. Deze moeten voor iedereen toegankelijk zijn. Voor mensen met een beperking kan dit nadere aanpassingen aan de integrale toegankelijkheid en verkeersveiligheid van het openbaar gebied betekenen.

In het woongebied moet daarnaast aandacht worden geschonken aan kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen voor kinderen in alle leeftijdsgroepen. Ook bestaat de mogelijkheid om nieuwe sportvoorzieningen op de huidige sportparken te realiseren om de te verwachte groei op te kunnen vangen. Om de kwaliteit van de woongebieden ook in de toekomst op peil te houden zijn ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk. Hierbij mag het groene karakter van de wijken niet verloren gaan. De inrichting van de fysieke infrastructuur waarbij een gezond leefklimaat voorop staat en waar inwoners uit worden gedaagd voldoende te bewegen is het uitgangspunt. Hierbij wordt ingezet op goede speelterreinen, een groene leefomgeving en voldoende langzaam verkeer routes. Belangrijk is dat inwoners zich aan elkaar en aan de wijk verbonden voelen.

■ Bestaand bedrijventerrein

De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut. Daarbij wordt sterk ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen, of delen ervan, waarbij bedrijventerrein 't Zand als eerste in aanmerking komt.

Bedrijventerrein 't Zand is een locatie waar ook perifere detailhandel een plek kan krijgen.



Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Daarbij is aandacht nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de ontsluitingswegen en de spoorweg. De realisatie van herkenbare eye-catchers nabij de aansluitpunten kan een versterking van het profiel van Best betekenen. Best krijgt hierdoor een gezicht aan het rijkswegennet

De gemeente Best wil in principe de bedrijven uit Best de kans geven om zich in Best verder te ontwikkelen. Dat geldt voor bedrijven die reeds op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar ook bedrijven van elders in Best die vanwege ontwikkelingen in de kern en/of het buitengebied gedwongen zijn te verplaatsen. Milieuhinderlijke bedrijven op bestaande terreinen worden zo veel mogelijk verplaatst naar de nieuwe bedrijventerreinen in de omgeving.

Voor de invulling van vrijkomende locaties ziet de gemeente vestigingsmogelijkheden ten aanzien van relatief schone arbeids- en kennisintensieve bedrijvigheid. Grootschalige uitbreiding van kantoorfuncties wordt niet voorgestaan op bedrijventerreinen. Voor grootschalige detailhandel, die niet past binnen de winkel-concentratiegebieden is wel ruimte op de bedrijventerreinen. Woonfuncties horen in principe niet thuis op een bedrijventerrein. Uitgangspunt is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Ook de openbare ruimte dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein. Belangrijke aspecten zijn veiligheid en parkeren. Om de bedrijventerreinen ook in de toekomst bereikbaar te houden zijn aanpassingen aan de infrastructuur gewenst. Ook de ondergrondse infrastructuur kan in de toekomst aanpassing behoeven.

Hierbij is het van belang dat het groene karakter van de bedrijventerreinen wordt behouden en waar mogelijk wordt versterkt.

Industrieel complex Batadorp bevindt zich op bedrijventerrein Breeven. Dit complex heeft veel cultuurhistorische waarde en dient dan ook behouden te blijven. De bestaande karakteristiek is uitgangspunt bij veranderingen.

Gebied voor dorpsuitbreiding

Met andere gemeenten in de regio (BOR (Bestuurlijk Overleg Rand)-gemeenten) heeft Best afgesproken om vanaf 2010 een gedeelte van de Eindhovense woningbehoefte op te vangen. In de deze afspraken staat een netto bouwtaak voor circa 2.600 woningen tot 2020. Voor de periode 2020-2030 worden ca. 1.500 woningen voorzien. Een deel hiervan wordt gerealiseerd in reeds bekende uitbreidingslocaties, die in deze structuurvisie zijn aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'.

Deze gebieden komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij horende voorzieningen. Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.



De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van Best dienen te worden meegenomen bij de planvorming. Het programma moet gerealiseerd worden binnen de maat en schaal van het landschap.

De landschappelijke kwaliteiten van het nabij gelegen Groene Woud dienen verweven te worden in de gebieden ten noorden van de Ringweg. Het creëren van een groenstedelijk woonmilieu met een zachte overgang naar het buitengebied is hier uitgangspunt. Tevens zou de ontwikkeling de landschappelijke kwaliteiten kunnen versterken. Daarbij is kleinschalig dorpsachtig wonen de kerngedachte. Er wordt in relatief lage dichtheden gebouwd, waarbij kleine intieme buurten in ere worden gehouden. In de gebieden voor dorpsuitbreiding moet aandacht worden geschonken aan kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen voor kinderen in alle leeftijdsgroepen. Op het gebied van detailhandel is het centrum dé plek, maar in Aarle is ruimte voor een wijkcentrum dat zich richt op de dagelijkse voorzieningen.



Gebied voor nieuwe bedrijven in het groen

Deze gebieden komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van bedrijven met bijbehorende voorzieningen.



In deze gebieden zijn bedrijven in een open en groene setting mogelijk. Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. Een aaneengesloten bedrijventerrein is niet gewenst. Het creëren van hoogwaardige bedrijvigheid heeft de voorkeur. De realisatie van herkenbare eye-catchers nabij de aansluitpunten kan een versterking van het profiel van Best betekenen. Best krijgt hierdoor een gezicht aan het rijkswegennet. De locatie T-Best is een locatie waar ook perifere detailhandel een plek kan krijgen.



Ontwikkeling stationsgebied en centrum

De gemeente zet zich in voor een herontwikkeling van het gebied, bestaande uit onder andere (vervangende) nieuwbouw en een herinrichting van de openbare ruimte. Het doel is om het centrum meer en meer een verblijfskarakter te geven en bezoekers ook vast te houden in de kern. Een bundeling van culturele en maatschappelijke voorzieningen, horecavoorzieningen en detailhandelsbedrijven moet het centrum de levendigheid geven die gewenst is.

De stationsomgeving kan worden ontwikkeld als entree naar het centrum. Een concentratie van verschillende functies markeert deze entree tot het centrum. De stationsomgeving nodigt uit tot verblijven.



De uiteindelijke maat en schaal van de ontwikkeling is afgestemd op de schaal van het station.

Bij een herontwikkeling is met name het parkeervraagstuk van belang. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn, waarbij ondergronds parkeren niet wordt uitgesloten.

Bebouwingsconcentratie buitengebied

De provincie heeft in 2004 via de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Voor de op de kaart aangeduide bebouwingsconcentraties is door de gemeente reeds een visie opgesteld. Voor de inhoud van de visie per bebouwingscluster wordt verwezen naar de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' uit 2008. Het begrip bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip voor linten, bebouwingsclusters en kernrandzones in het buitengebied.

Sportvoorziening

De strategie voor de bestaande sportterreinen is gericht op beheer en waar mogelijk optimalisering en intensivering.



Met name voor sportterrein 'De Leemkuilen' zijn er mogelijkheden voor verdergaande intensivering van de sportfunctie, eventueel gecombineerd met aanverwante voorzieningen. Hier bevindt zich ook het openluchtzwembad De Dolfijn. Belangrijk voor alle sportvoorzieningen is dat zij toegankelijk en bereikbaar zijn voor specifieke doelgroepen zoals gehandicapten en jeugd.

Intensief recreatief gebied

Het intensief recreatief gebied is de zone waar ruimte wordt geboden voor de nieuwvestiging en verdere ontwikkeling van bestaande intensieve toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen. Aquabest ligt in deze zone en is een regionale trekker op het gebied van recreatie. De gemeente Best wil ten aanzien van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen de potenties benutten die de natuur en het landschap binnen de gemeente bieden. Daarbij ligt de nadruk op het behoud en de kwalitatieve verbetering van bestaande voorzieningen. Dat wil zeggen dat publieke voorzieningen op het gebied van recreatie, maar ook de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten die van belang zijn voor de recreatie tenminste worden behouden.



★ Recreatieve poort

De recreatieve ontsluiting van groene gebieden vindt zijn vertaling in een 'recreatieve poort'. Het is gewenst een recreatieve poort te ontwikkelen ter hoogte van De Vleut. Een recreatieve poort bestaat uit een concentratie van recreatieve voorzieningen die als poort kunnen dienen om het achterliggend gebied te ontdekken. Een recreatieve poort kan bijvoorbeeld bestaan uit een informatiecentrum, een horecapunt, museum en fietsverhuur. Een recreatieve poort ligt vaak op een knooppunt van routestructuren. Ook andere, hieraan gerelateerde functies zijn mogelijk, mits goed ingepast in het landschap.

Om de toestroom aan bezoekers in goede banen te kunnen leiden heeft de recreatieve poort ruime parkeermogelijkheden.

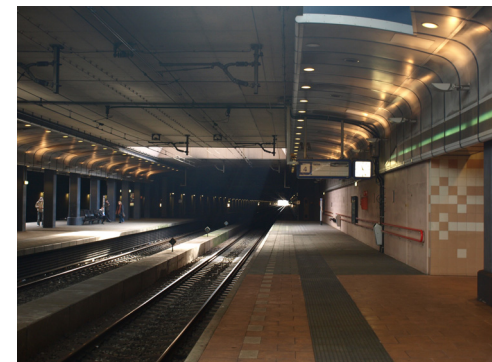


Bestaande infrastructuur

De strategie betreffende infrastructuur is erop gericht de bestaande infrastructuur te handhaven en alleen strikt noodzakelijk nieuwe infrastructuur toe te voegen. Het in stand houden van de hoofdverbindingen is van essentieel belang voor de bereikbaarheid van de kern. Aanpassingen aan de infrastructuur die noodzakelijk zijn voor een goede verkeersafwikkeling of die de verkeersveiligheid ten goede komen zijn toegestaan. De landschappelijke inpassing moet dit wel toelaten. Ook zouden nieuwe innovatieve technieken de ruimte moeten krijgen.

De barrièrewerking die uitgaat van de infrastructuur dient zoveel mogelijk te worden beperkt, mede in relatie tot de toegankelijkheid van het buitengebied. Naar de bebouwde kom toe verdienen de entreegebieden extra aandacht.

Het gebruik van het openbaar vervoer wordt gestimuleerd. Hierbij dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van de huidige infrastructuur. De gemeente zet in op een gebiedsontwikkeling rondom het station. Het fietsrouthenetwerk kan worden uitgebreid. Hierbij gaat het zowel om utilitaire als om recreatieve fietsroutes.





Cultuurhistorische waardevolle structuur

De cultuurhistorisch waardevolle structuur bestaat uit de Oirschotseweg, Hoofdstraat, Nieuwstraat en de Sint Oedenrodenseweg. Deze lijn wordt gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld dient behouden te worden en waar mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. Eventuele nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Verdichting van het lint is in bepaalde gevallen mogelijk, indien dit tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Ook door verdunning kunnen linten in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven.

Niet-woonfuncties binnen de linten kunnen getransformeerd worden naar wonen, indien de te transformeren functie overbodig is geworden en er geen sprake is van belemmeringen voor bestaande functies. Nieuwbouw in de linten dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving. In het centrum is de uitwisseling van meerdere functies mogelijk. In het centrum is daarnaast ruimte voor een grootschalige herontwikkeling.

De openbare ruimte kan ook een bijdrage leveren aan de samenhang in het beeld. Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte is dan ook van belang. De kenmerkende lintstructuur en eventueel aanwezige groenelementen dienen behouden te blijven. Aanpassingen die leiden tot een versterking van de structuur zijn wenselijk.



Agrarisch landschap

Het agrarisch landschap wordt grotendeels bepaald door landbouwgebieden. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, en van de aanwezige agrarische bedrijven. Plekken met specifieke waarden uit de onderste lagen kunnen worden benut voor natuur- en landschapsontwikkeling, mogelijk in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen. Routestructuren kunnen in deze gebieden worden toegevoegd en met name de relatie met omliggende bosgebieden is van belang. De bebouwing dient geconcentreerd te blijven langs enkele hoofdwegen, zodat het karakter van het landschap behouden blijft. Uitbreiding van agrarische bouwblokken is onder voorwaarden mogelijk.

De strategie is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. De bestaande multifunctionaliteit dient behouden te blijven. De gemeente wil het buitengebied dat tevens dienst doet als stedelijk uitloopgebied aantrekkelijker maken door de aanleg van extra, nieuw groen en verbetering van de toegankelijkheid.

Het agrarisch landschap is een zoekgebied voor het versterken van verblijfsmogelijkheden. Uiteraard staat behoud van het karakteristieke landschap hierbij centraal.



Om de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied zachter te maken zal de landschappelijk inpassing van de aanwezige, oudere bebouwing worden verbeterd en zal de nieuwere bebouwing op degelijke wijze landschappelijk worden ingepast. Om het landelijke karakter niet te veel aan te tasten dient het sluipverkeer in deze gebieden veelal tegengegaan te worden. Aanpassingen aan de infrastructuur kunnen hiervoor noodzakelijk zijn.



Agrarisch recreatief landschap

Het agrarisch landschap wordt grotendeels bepaald door landbouwgebieden. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, maar met mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen. De strategie is gericht op het versterken van de aanwezige mozaïek aan activiteiten in het gebied. De gemeente wil het buitengebied dat tevens dienst doet als stedelijk uitloopgebied aantrekkelijker maken door de aanleg van extra, nieuw groen en verbetering van de toegankelijkheid.

Extensieve vormen van recreatie zijn in principe overal binnen het gebied mogelijk, mits de functie en de omvang van de voorziening past binnen het karakter van het landschap. Ingezet wordt onder andere op instandhouding en waar mogelijk uitbreiding van het routenetwerk, toevoeging van kleinschalige verblijfsrecreatie en andere recreatieve voorzieningen.

Het agrarisch recreatief landschap is een zoekgebied voor het versterken van verblijfsmogelijkheden. Uiteraard staat het behoud van het karakteristieke landschap hierbij centraal.

Plekken met specifieke waarden uit de onderste lagen kunnen worden benut voor natuur- en landschapsontwikkeling, mogelijk in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen. De bebouwing dient geconcentreerd te blijven langs enkele hoofdwegen, zodat het karakter van het landschap behouden blijft. Uitbreiding van agrarische bouwblokken is onder voorwaarden mogelijk.

Om het landelijke karakter niet te veel aan te tasten dient het sluipverkeer in deze gebieden veelal tegengegaan te worden. Recreatieve verkeersstromen moeten goed geleid worden en komen zoveel mogelijk samen in een recreatieve poort.



Boslandschap

De natuurwaarden van het boslandschap worden vooral ingegeven door de aanwezigheid van afwisselende vegetatiestructuren, zoals naald- en loofhout, heide, vennen, moerassen etc. en het voorkomen van diverse diersoorten, zoals bosvogels, amfibieën en zoogdieren. Naast natuur- en ecologische waarden vertegenwoordigt een groot gedeelte van het gesloten boslandschap eveneens een belangrijke functie als infiltratiegebied.

De strategie is gericht op bescherming van bestaande gebieden en het vergroten van de ecologische kwaliteit van de bossen. De ambitie is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur-, landschaps- en hydrologische waarden.



Het bestaande bosgebied kan op bepaalde plekken worden uitgebreid. Door strategische bosbouw kunnen zwakke plekken worden versterkt. In 2008-2009 zijn al enkele bosranden op deze wijze omgevormd volgens het landschapsbeleidsplan. Specifieke aandacht vragen de overgangen van bosgebied naar open agrarisch gebied. Door het omvormen van bosjes en bosranden tot zachtere overgangen van het bos naar zijn omgeving bestaan er kansen te komen tot meer ecologische diversiteit.

Intensieve vormen van gebruik en bebouwing, zoals woningbouw, bedrijvigheid, intensieve landbouwvormen, intensieve recreatie en dergelijke, zijn in de bosgebieden in principe uitgesloten. Voor de bosgebieden geldt dat recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen en picknicken en natuurgerichte recreatie prima past. Uitbreiding van de horecavoorzieningen is mogelijk nabij de 'recreatieve poort'.

Landbouwontwikkelingsgebied (LOG)

In het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) bestaan mogelijkheden voor de ontwikkeling van intensieve veehouderijbedrijven. Uitbreiding, herplaatsing en nieuwvestiging van de intensieve veehouderij is toegestaan. Een vereiste is dat hierbij de draagkracht van dat gebied niet overschreden wordt.

Ecologische verbindingzone

Ecologische verbindingzones vormen de groene schakels die de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. Planten en dieren kunnen zich daarvoor van het ene naar het andere natuurgebied verplaatsen. Ze functioneren als trekroutes en ook als tijdelijk leef- en voortplantingsgebied. De inrichting kan bestaan uit een reeks van kleine landschapseenheden zoals bosjes, struiken, houtsingels, ruigten, poelen of moerasjes.

In de gemeente Best komen twee ecologische verbindingzones voor. Eén ecologische verbindingzone bevindt zich langs de kanalen in het zuiden van de gemeente en één ecologische verbindingzone bevindt zich in het noorden van de gemeente. De ecologische verbindingzone langs het Wilhelminakanaal en het Beatrixkanaal heeft ook cultuurhistorische waarde. De beplanting bestaat uit houtwallen. Het bestaande karakter moet behouden blijven en de ecologische verbindingzone dient uitgebreid te worden langs het hele tracé van zowel het Wilhelminakanaal als het Beatrixkanaal. Ook de recreatieve functie van de ecologische verbindingzone dient behouden te blijven en kan worden versterkt.

Voor de ecologische verbindingzone in het noorden van de gemeente Best is het beleid gericht op het behoud en versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Bij de vormgeving is het van belang rekening te houden met het open karakter van het gebied door een besloten beplanting tegen te gaan.



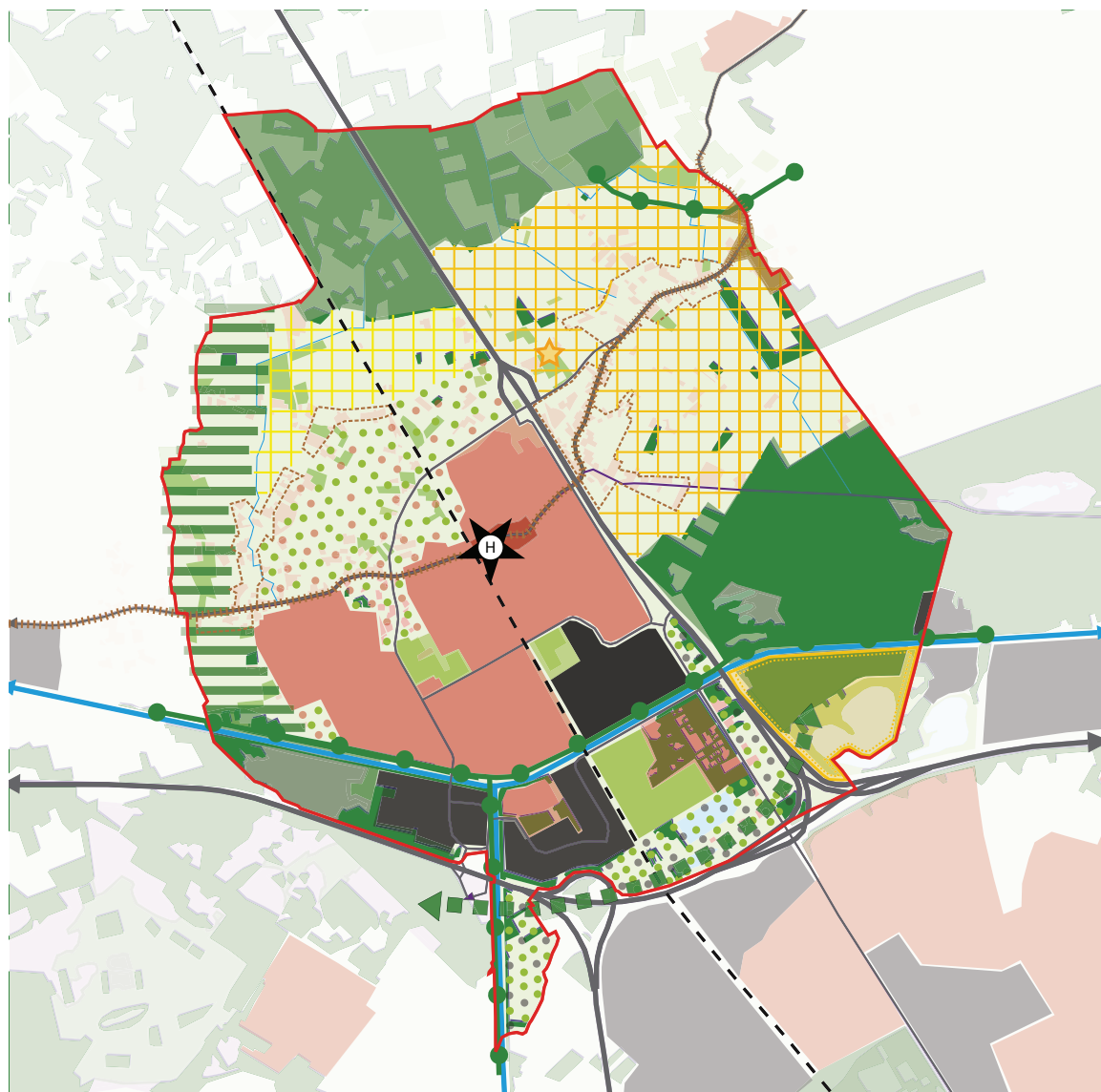
Landschappelijke zone

De landschappelijke zone is een structurerende groene bufferzone tussen Best en Oirschot, die bestaat uit een combinatie van gebieden voor grondgebonden landbouw, natuur en recreatie. Deze zone dient vrij te blijven van verdergaande verstedelijking. Natuur en landschap kunnen hier verder ontwikkeld worden, de grondgebonden landbouw blijft waar mogelijk behouden en nieuwe routestructuren kunnen de Oirschotse Heide en het noordelijk boslandschap (Mortelen/Heerenbeek) verbinden. De doorkruising door groot-schalige infrastructuur dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Groene buffer

Tussen Eindhoven en Best is een groene buffer opgenomen, enerzijds om ervoor te zorgen dat Best ook ruimtelijk een zelfstandig dorp blijft en anderzijds om de landschappelijke en ecologische waarden te versterken. Het beleid is gericht op het behoud van en de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van landschappelijk en ecologische functies. De ontwikkeling van rode functies is niet per definitie uitgesloten, maar een groene inpassing is noodzakelijk. Ingezet wordt op een parkachtige inrichting.





Ruimtelijk Fundament

Legenda

- Bestaand woongebied
- Bestaand bedrijventerrein:
 - Bestaand bedrijventerrein
 - Te herstructureren bedrijventerrein
- Gebied voor dorpsuitbreiding
- Gebied voor nieuwe bedrijven in het groen
- H

 Ontwikkeling stationsgebied en centrumgebied
- Bebouwingsconcentratie buitengebied
- Sportvoorziening
- Intensief recreatief gebied
- ★

 Recreatieve poort
- Bestaande infrastructuur:
 - Spoorweg
 - Hoofdontsluitingsweg
 - Snelweg
- Cultuurhistorisch waardevolle structuur
- Agrarisch landschap
- Agrarisch recreatief landschap
- Boslandschap
- Landbouwonontwikkelingsgebied (LOG)
- Ecologische verbindingszone
- Landschappelijke zone
- Groene buffer

Deel B: Uitvoeringsprogramma



Impressie Schutboom/Steegsche Velden

7 Uitvoeringsprogramma

7.1 Inleiding

Met hoofdstuk 7 van de Structuurvisie vindt de overstap plaats van het ‘Ruimtelijk Fundament’ naar het uitvoeringsprogramma. Waar in de voorgaande hoofdstukken de visie is geformuleerd en dit in het Ruimtelijk Fundament aan de hand van de kaart is uitgewerkt, legt het uitvoeringsprogramma de focus op de projecten.

In dit hoofdstuk worden programmatisch de ruimtelijke opgaven en de daarbij op dit moment bekende projecten beschreven. Het geeft een beeld van wat er de komende jaren staat te gebeuren op het vlak van ruimtelijke ordening en ontwikkeling. Bij de projecten is aangegeven of het project op korte (0-5 jaar), middellange termijn (5-15 jaar) of lange termijn (over meer dan 15 jaar) is voorzien. Daarnaast is (voor zover nu bekend) benoemd welke partij/organisatie de eerstverantwoordelijke partij is voor de realisatie van het project. Het vertrekpunt voor de programma's is de visie zoals deze in hoofdstuk 5 is uiteengezet.

In het hierna volgende hoofdstuk geeft de gemeente aan via welke strategie de uitvoering wordt voorgestaan. Hierbij wordt een koppeling gelegd tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en spreekt de gemeente zich uit over de inzet van de instrumenten uit de Wro. Het uitvoeringsprogramma zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de visie zijn invulling krijgt.

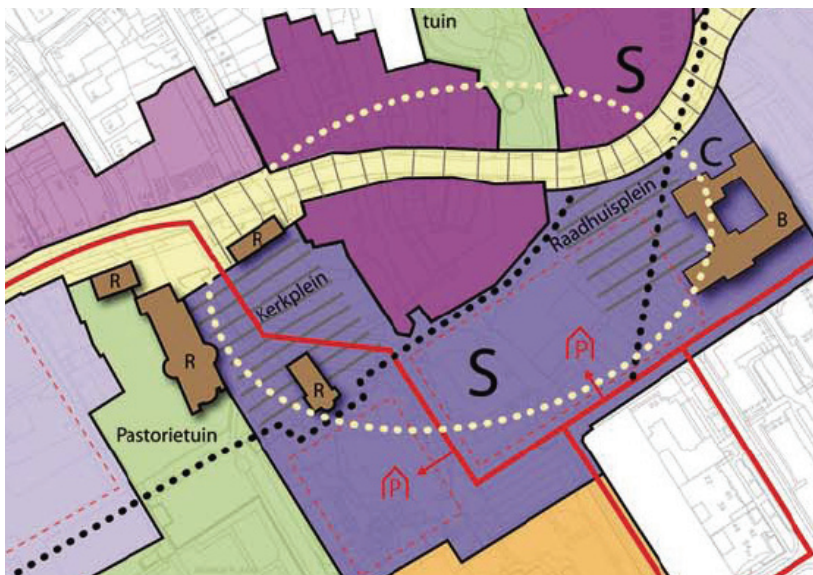
7.2 Wonen

Wonen is een belangrijk programma voor Best. Diverse locaties zijn in ontwikkeling dan wel in voorbereiding. De regionale woningopgave speelt hierbij een grote rol. Zowel kwantitatief als kwalitatief zal Best zich als woonkern de komende jaren verder ontwikkelen. Kwantitatief gebeurt dit door het toevoegen van een substantieel aantal woningen. Qua kwaliteit ligt de focus op het aanbieden van gewenste woonmilieus, bereikbaarheid en een goede leefomgeving. Alle woonprojecten dienen zowel bij te dragen aan de kwantitatieve als de kwalitatieve doelstellingen.

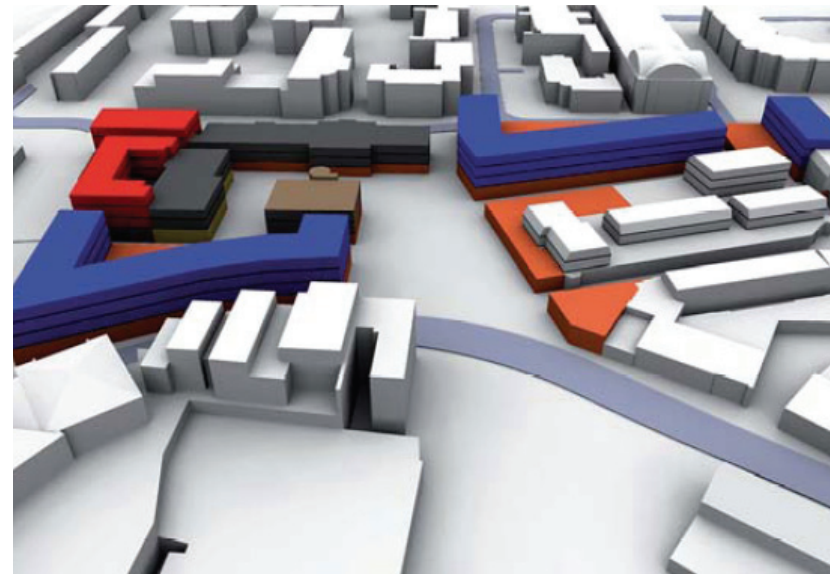
Project / Activiteit	Planning	Eerst verantwoordelijke partij
Gebiedsontwikkeling Molenstraat	Korte termijn	Particulier
Gebiedsontwikkeling Parkwachters	Korte termijn	Particulier
Gebiedsontwikkeling Oranjehof	Korte termijn	Particulier
Gebiedsontwikkeling Steegsche Velden	Korte termijn	Gemeente
Gebiedsontwikkeling 'Klompfabriek'	Korte termijn	Particulier
Gebiedsontwikkeling Schutboom	Korte termijn	Gemeente
Gebiedsontwikkeling Centrum	Korte en middellange termijn	PPS
Gebiedsontwikkeling Dijkstraten	Korte en middellange termijn	Gemeente
Gebiedsontwikkeling Aarle	Korte en middellange termijn	Gemeente



Impressie Dijkstraten



Centrum



7.3 Werken

Best zet zich in voor een optimale arbeidsmarkt en wil daarvoor voldoende geschikte werklocaties aanbieden. De aandacht richt zich op bedrijventerreinen en ook op detailhandelslocaties. Ook het behoud en waar mogelijk versterken van de agrarische bedrijvigheid draagt bij aan de werkgelegenheid. Gezien de nabijheid van Eindhoven is de regionale context voor de bedrijventerreinen van belang. Er wordt gekoerst op het extra ontwikkelen van ca 55 hectare netto bedrijventerrein. De nadruk ligt op het intensiever gebruiken van bestaande bedrijventerreinen en het opvullen van leegstaande panden/ruimten. Daar waar mogelijk worden (nieuwe) bedrijventerreinen gekoppeld aan natuur- en landschapswaarden.

Het primaat van de detailhandel ligt in het centrum. Dit dient zich verder door te ontwikkelen als kwalitatief hoogwaardig centrumgebied, waarbij funshoppes voorop staat. De reeds bestaande buurtcentra richten zich met name op de dagelijkse voorzieningen.

Project / Activiteit	Planning	Eerstverantwoordelijke partij
Herziening kwantitatieve regionale afspraken	Korte termijn	Gemeente, SRE
Gebiedsontwikkeling T-Best Noord	Korte termijn	Particulier
Gebiedsontwikkeling Breeven-Zuid	Middellange termijn	Particulier
Uitvoering centrumplan	Korte en middellange termijn	PPS
Gebiedsontwikkeling BIC/Bea2	Middellange termijn	Gemeente (i.s.m. ontwikkelende partijen)
Gebiedsontwikkeling T-Best (gebied tussen Eindhovenseweg-Zuid – kanaal en A2)	Middellange termijn	Gemeente (i.s.m. ontwikkelende partijen)
Gebiedsontwikkeling Ploegstraat	Middellange tot lange termijn	Private partijen

7.4 Welzijn

Het is van belang dat er voldoende en goed toegankelijke voorzieningen aanwezig zijn en blijven in Best. De wijkgerichte aanpak is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast wordt zoveel mogelijk ingezet op multi-funtioneel gebruik van accommodaties.

Project/Activiteit	Termijn	Eerstverantwoordelijke Partij
Uitvoeren projecten volgens uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen, zoals: - Brede School Hoge Akker - Realisatie onderwijsfunctie in Dijkstraten - Renovatie van Heydonck-school	Korte en middellange termijn	Samenwerking gemeente met maatschappelijke partners
Locatie-keuze begraafplaatsen	Korte termijn	Gemeente
Uitrollen wijkgerichte aanpak	Korte termijn	Gemeente
Intensiveren sportparken Leemkuilen en Naastenbest	Korte termijn	Gemeente

7.5 Recreatie en vrije tijd

In de visie voor Best is bepaald dat recreatieve voorzieningen en voor recreatie interessante gebieden verder doorontwikkeld kunnen worden in en rondom Best. Het gaat dan in elk geval om De Vleut en Aquabest. Daarnaast wordt een nieuwe poort beoogd. De recreatieve ontwikkeling van het (buiten) gebied richt zich op extensieve vormen. Rondom de Vleut is ruimte voor een enigszins intensievere vorm. Daar waar mogelijk worden cultuurhistorische en archeologische waarden benadrukt.

Project/Activiteit	Termijn	Eerst verantwoordelijke Partij
Nadere uitwerking archeologie-beleid	Korte termijn	Gemeente i.s.m. SRE
Ontwikkeling 1 recreatieve poort	Korte en middellange termijn	Particulieren
Positionering Best als recreatiegebied in de regio	Middellange termijn	Gemeente i.s.m. VVV en recreatie ondernemers
Doorontwikkeling Aquabest	Korte en middellange termijn	Particulier
Doorontwikkeling De Vleut	Korte en middellange termijn	Recreatieondernemers
Planologisch faciliteren particulieren initiatieven m.b.t. verblijfsrecreatie	Korte en middellange termijn	Particulieren
Optimaliseren wandel- en fietsroutennetwerk	Middellange termijn	Gemeente

7.6 Natuur en landschap

Natuur- en landschapswaarden in met name het buitengebied zijn van groot belang. De verdere ontwikkeling hiervan dient te passen bij de karakteristieken van het gebied. Daarbij is een onderscheid tussen de oost- en westzijde van Best aan de orde. In het oosten richt het zich met name op landbouw en recreatie. Aan de westzijde staan landschap en natuurwaarden meer centraal. De gemeente zet in op een groene landschappelijke zone tussen Best en Oirschot. Ook tussen Eindhoven en Best is een groenzone van belang om de beoogde groene ommanteling te realiseren.

Er is reeds een landschapsontwikkelingsplan opgesteld, waarbij concrete projecten zijn benoemd ter versterking en behoud van landschapswaarden. Daarnaast is het doel bij uitbreiding van het stedelijk gebied (door gebiedsontwikkelingen) op andere plekken binnen de gemeente de natuur- en land-

schapswaarden van het buitengebied te versterken. De basis van deze plannen wordt gevonden in het landschapsontwikkelingsplan.

Project/Activiteit	Termijn	Eerstverantwoordelijke partij
Uitvoering Landschapsontwikkelingsplan	Korte en middellange termijn	Gemeente
Landschappelijke zone Oirschot en Best	Korte en middellange termijn	Gemeente (i.a.m. Oirschot)
Groene buffer/zone tussen Best en Eindhoven	Korte en middellange termijn	Gemeente
Proeftuin Het Groene Woud (Stimuleringskader groenblauwe diensten)	Korte termijn	Provincie Noord-Brabant
Realisatie Houtsingels tussen Nieuwe Heide en Het Groene Woud	Middellange termijn	Gemeente
Realisatie droge ecologische verbindingszone De Scheek- en-Boskant	Middellange termijn	Gemeente
Natuurontwikkeling natte natuurparels 'De Scheeken' en 'De Mortelen en de Pailjaart'	Middellange termijn	Waterschap de Dommel

7.7 Infrastructuur

De barrièrewerking van de aanwezige (nationale) infrastructuur dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Daarnaast ligt binnen Best de focus op doorstroming en veiligheid. Op het gebied van weginfrastructuur zijn geen grote aanpassingen beoogd. Voor de fietsroutestructuur wordt wel ingezet op uitbreiding. Parkeren is een belangrijk thema. Bij alle beoogde gebiedsontwikkelingen dient dit conform gemeentelijk beleid te worden ingepast.

Daarnaast dient bij ingrepen bij de stationsomgeving ter verlevendiging van dit gebied het parkeren kwalitatief en toekomstgericht te worden opgelost.

Project/Activiteit	Termijn	Eerstverantwoordelijke partij
Fietsroutenetwerk: 1. Verbeteren fietsvoorziening Erica (in overleg met Oirschot) 2. Fietspad Terraweg 3. Slowlane 4. fietstunnel Dijkstraten - Aarle	1. korte termijn 2. korte termijn 3. korte tot middellange termijn 4. lange termijn	Gemeente
Geluidsschermen A2 + A5 naar 2x 3 rijstroken	Korte en middellange termijn	Rijkswaterstaat
(Tijdelijke) Intercity-station status	Korte termijn	NS/ProRail
Parkeergelegenheid station HOV-verbinding met Eindhoven Airport	Korte termijn Korte termijn	Gemeente SRE en Eindhoven Airport
Invoeren van betaald parkeren/parkeerbeleid in het centrum	Korte termijn	Gemeente
Toekomstvast A58	Lange termijn	Rijkswaterstaat
Opwaardering Ringweg (extra rotondes voor ontsluiting nieuwe woonwijken + capaciteitsverruiming van een aantal bestaande rotondes)	Korte tot middellange termijn	Gemeente
Reconstructie Eindhovenseweg-Zuid	Korte termijn	Gemeente
Wijziging verkeersfunctie deel Oirschotseweg	Middellange tot lange termijn	Gemeente

7.8 Milieu, duurzaamheid en veiligheid

De gemeente zet in op een ruime aandacht voor milieu-, veiligheids- en duurzaamheidsaspecten. Bij alle gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke projecten dient hieraan zorgvuldig aandacht te worden besteed. In ruimtelijke ontwikkelingsprojecten dienen de ambities voor deze thema's hun uitwerking te krijgen. De ruimtelijke consequenties van dit beleid is dus vooral terug te vinden in het ontwerp van ruimtelijke ontwikkelingen. De tabel hieronder heeft daarmee ook niet zozeer betrekking op ruimtelijke projecten, maar vooral op projecten gericht op visievorming. Deze visies krijgen daarna hun vertaling in de ruimtelijke projecten.

Project/Activiteit	Termijn	Eerstverantwoordelijke partij
Uitvoeren Beleidsplan horeca-, sport- en recreatie- inrichtingen gemeente Best	Korte tot middellange termijn	Gemeente
Aanpassen Beleidsnotitie APV-Aquabest	Korte termijn	Gemeente
Opstellen Zonebeheerplan	Korte termijn	Gemeente
Actualiseren Bodembeleid n.a.v. Wet Bodemkwaliteit	Korte termijn	Gemeente
Opstellen Duurzaamheidsambitie	Korte termijn	Gemeente
Opstellen Afvalvisie	Korte tot middellange termijn	Gemeente
Opstellen Milieuvisie	Korte tot middellange termijn	Gemeente
Uitvoering maatregelen conform Luchtkwaliteitsplan	Continue ingeval van ruimtelijke ontwikkelingen en korte termijn voor overige maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit	Gemeente

8 Uitvoeringsstrategie

8.1 Inleiding

Voor de uitvoering van de visie en projecten die in deze visie beschreven staan, kan de gemeente Best gebruik maken van het grondbeleid en wettelijk instrumentarium (met name de Wet ruimtelijke Ordening, Wro). In de bijlage is hiervan een uitgebreide algemene beschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke mogelijkheden de gemeente Best zal inzetten voor de uitvoering van de structuurvisie. Daarbij wordt aandacht besteed aan het grondbeleid, kostenverhaal, locatie-eisen en het juridisch planologisch instrumentarium.

8.2 Grondbeleid

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Best ingezet op actief grondbeleid. Op basis hiervan zijn gronden aangekocht en is op verschillende locaties de Wvg gevestigd. Voor diverse van de (aangekochte) gronden heeft de gemeente bouwclaim-afspraken gemaakt. Uitgangspunt is hierbij veelal dat de gemeente voor een vooraf afgesproken bedrag per m² bouwrijpe grond met een bouwtitel overdraagt aan ontwikkelende partijen. Met diverse ontwikkelaars lopen hierover afspraken, die van belang zijn voor de belangrijkste gebiedsontwikkelingen. Voor de overige gronden zet de gemeente in op actieve verwerving zonder bouwclaimafpraak en verkoop van bouwrijpe grond voor een marktconforme prijs aan nader te bepalen ontwikkelende partijen (zowel individuele zelfbouwers als projectontwikkelaars).

Naast het actieve grondbeleid heeft de gemeente voor minder strategische locaties (veelal in bestaand stedelijk gebied) gekozen voor passief grondbeleid. Verwerving is geen doel en de (ontwikkende) eigenaar wordt gefaciliteerd in de bouwplannen, mits deze passen binnen gemeentelijke beleidskaders. Gemeentelijke medewerking wordt verleend, als deze toets positief is afgerond.

Voor de uitvoering van de projecten behorende bij onderhavige structuurvisie blijft de gemeente Best gebruik maken van zowel actief als passief grondbeleid. Per locatie zal beoordeeld worden wat de meest gewenste aanpak is.

Alleen indien het voor een gewenste gebiedsontwikkeling van belang is en indien geen andere oplossingen mogelijk blijken, zal gekozen worden voor onteigening.

8.3 Kostenverhaal

De structuurvisie geeft inzicht in de toekomstige ontwikkelingen. Een deel van deze ontwikkelingen brengen projectoverstijgende kosten met zich mee.

Het kan dan zowel gaan om:

- bovenwijkse voorzieningen
- ruimtelijke ontwikkelingen
- bovenplanse verevening.

De gemeente houdt als algemene regel aan dat alle met de grondexploitatie van een locatie samenhangende kosten worden toegerekend aan de betreffende ontwikkeling. Het uitgangspunt is hierbij dat de gemeentelijke inzet erop gericht is om met private partijen in eerste instantie een anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst te sluiten, waarbij zij zal overgaan tot maximaal kostenverhaal. Indien dit niet lukt, zal zij via het publiekrechtelijk spoor haar kostenverhaal verzekeren via het exploitatieplan.

De mate waarin sprake zal zijn van kostenverhaal voor projectoverstijgende projecten hangt af van de positie waarin de gemeente zich bevindt bij gebiedsontwikkeling en de financieringsmogelijkheden. Als de gemeente alle grond in handen heeft, kunnen de kosten voor bovenplanse projecten verdisconteerd worden in de verkoopprijs van de grond. Bij passief grondbeleid zal zij op een andere manier haar kosten moeten verhalen, via anterieure overeenkomsten (privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan) of het exploitatieplan.

Bovenwijkse voorzieningen

In geval van passief grondbeleid kiest de gemeente Best er voor het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen optimaal in te zetten. Doorgaans vormt een nota bovenwijkse voorzieningen het kader dat bepaalt in hoeverre financiering via kostenverhaal noodzakelijk is en via welke verdeelsleutel dit gaat gebeuren. De gemeente is daarom voornemens om een dergelijke nota op te stellen. In deze nota wordt het investeringsprogramma inzichtelijk en beschrijft de gemeente hoe zij de wijze van toerekening door middel van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid per investering naar de verschillend projecten toerekent. Toegekende subsidies worden hierbij in mindering gebracht. Bij de nadere uitwerking bovenwijkse voorzieningen wordt in elke geval in gegaan op onderstaande elementen.

Voorziening	Investeringsraming (prijspeil 2010 in euro's)
1e fase Slowlane	Ca 1.000.000
2e fase sluitend maken rondweg Best-Zuid	5 tot 7 miljoen
Rotonde ringweg A2	330.000
Rotonde Steegsche Velden - Ringweg	330.000
Rotonde Dijkstraten - Noord	330.000
Rotonde Dijkstraten - Zuid	330.000
Rotonde Oirschotseweg - Ringweg	330.000
Rotonde Willem de Zwijgerweg	330.000
Rotonde Oirschotseweg - Aarle	330.000
Aanpassingen Ringweg	Ca 100.000
Fietstunnel Dijkstraten - Noord	1 tot 1,5 miljoen
Reconstructie Eindhovenseweg - Zuid	4 tot 8 miljoen
Verruiming buitensportcapaciteit (niet commercieel)	2 tot 2,5 miljoen
Bufferriolering Oranjestraat (mede t.b.v. diverse andere toekomstige ontwikkelingen)	2 tot 2,5 miljoen
Onderdelen uit uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen	p.m.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente Best zal de komende jaren en decennia (blijven) investeren in projecten voor verbetering van het algemene woon-, leef-, en werkklimaat. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. Het is daarom verdedigbaar om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie, ook een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen.

Per project zal in de komende jaren bepaald worden welke ruimtelijke ontwikkelingen actueel zijn en worden. Op basis daarvan wordt per ontwikkellocatie bekeken en beoordeeld wat de mogelijkheden zijn om deze kosten te verhalen en welke afdracht aan de ruimtelijke ontwikkelingen dan gerechtvaardigd zijn. Deze structuurvisie heeft betrekking op de kortere maar ook op de langere termijn. Het is niet mogelijk om tot en met de langere termijn op dit moment gedetailleerd aan te geven welke investeringen de gemeente zeker zal doen voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Wel dient te worden aangegeven welke soorten investeringen de gemeente in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling per locatie mogelijk zal verhalen. Het gaat dan om kosten die gemaakt worden voor natuur, landschap, water(berging), parkeren, sporten, recreëren, openbare ruimte, bereikbaarheid en centrumvoorzieningen. Hieronder kunnen niet vallen de kosten, die wettelijk bestempeld zijn als bovenwijkse voorziening. Indien particuliere ontwikkelingen worden aangeslagen om bij te dragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zullen de gelden in een daarvoor op te richten fonds ruimtelijke ontwikkeling terecht komen. Een dergelijke constructie wordt eveneens gehanteerd voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in bovenlokale structuurvisies (SRE, provincie en rijk), alsmede andersoortige gemeentelijke structuurvisies (bijvoorbeeld thema- of gebiedsgericht). In dit verband kan concreet benoemd worden dat de projecten uitgevoerd op basis van het landschapsontwikkelingsplan die ook betekenis hebben in het kader van de rood met groen-regeling als ruimtelijke ontwikkeling worden beschouwd. Hiervoor gemaakte kosten zullen in een anterieure overeenkomst bij private partijen worden verhaald.

In principe dient elk woningbouwproject te voldoen aan de taakstelling sociale woningbouw en de op het moment van uitvoering geldende parkeernorm. Wanneer dit niet realiseerbaar blijkt, kan de gemeente er voor kiezen op projectniveau hiervoor andere keuzes te maken. Dit betekent echter wel dat dan op andere locatie de taakstelling verzwaard uitgevoerd moet worden.

Dat zet dergelijke projecten financieel onder druk. Wanneer blijkt dat ze hierdoor onhaalbaar worden, kan de gemeente bijdragen uit het fonds sociale woningbouw dan wel het parkeerfonds. Deze fondsen worden gevuld vanuit de bijdrage die ontwikkelende partijen die niet de gemiddelde taakstelling realiseren hierin doen.

Bovenplanse verevening

Van een bovenplanse verevening is sprake, indien een winstgevende locatie bijdraagt aan de onrendabele top van een thematisch verbonden ontwikkeling in een ander gebied van de gemeente. Voorwaarde is dat een structuurvisie verplicht is en dat daarin de te verevenen locaties worden benoemd. Tevens dient in de structuurvisie de ruimtelijke en functionele samenhang te worden aangetoond.

De gemeente Best zal geen gebruik maken van bovenplanse verevening. De vereisten die hieraan worden gesteld kunnen niet worden ingevuld. Dit komt doordat er sprake moet zijn van een verdien- en een winstlocatie die thematisch verbonden zijn.

8.4 Locatie-eisen

De gemeente zal in overleg met ontwikkelende partijen locatie-eisen voor de verschillende ontwikkelgebieden tot stand brengen. Indien nodig zal de gemeente de wettelijke mogelijkheden om locatie-eisen af te dwingen inzetten. Het gaat dan om woningbouwcategorieën en eisen ten aanzien van de openbare ruimte.

Woningbouwcategorieën

Als onderdeel van de stedelijke regio Eindhoven (SRE) werkt de gemeente Best mee aan een regionale woningbouwprogrammering. Conform dit regionale woningbouwprogramma heeft de gemeente, naast een taakstelling in de vrije sector, een sociale taakstelling toegewezen gekregen. Deze is vastgelegd in een convenant.

Op basis van de regionale afspraken en het gemeentelijk beleid is het doel om van de nieuw toe te voegen woningen gemiddeld 25% sociale woningbouw te realiseren. Het gaat hierbij om sociale koop en sociale huurwoningen. Per project wordt bekeken welk deel projectgebonden gerealiseerd kan worden. Indien niet aan het aandeel sociale woningbouw voldaan kan worden, vindt verrekening plaats met de ontwikkelende partij.

Kwaliteit openbare inrichting

Het Bestse beleid is gericht op de totstandkoming van ruimtelijke plannen met een goede kwaliteit van de openbare ruimte. Voor elke ontwikkeling wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld welke tezamen met het bestemmingsplan de procedure zal doorlopen. Afhankelijk van de verschillende locaties kunnen hierbij ook de thema's archeologie en cultuurhistorie van belang zijn. Deze worden dan verwerkt in het beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is vervolgens maatgevend voor de eisen die gesteld worden aan de openbare ruimte. Indien nodig, zal de gemeente via het exploitatieplan deze eisen zeker stellen.

8.5 Juridisch-planologisch instrumentarium

Voor ontwikkelingsgebieden werkt de gemeente bij voorkeur met bestemmingsplannen. Voor grotere plannen wordt een apart bestemmingsplan opgesteld, terwijl voor klein plannen ook gewerkt zal worden met de procedurele mogelijkheden die de Wabo biedt om van het bestemmingsplan af te wijken.

Bestemmingsplannen vormen het voornaamste juridisch-planologische instrument voor de uitwerking en uitvoering van de structuurvisie. Om te komen tot uitvoerbare plannen kiest de gemeente Best er voor om hierbij zo veel mogelijk globale bestemmingsplannen op te stellen. Dit type plannen kent een grote mate van flexibiliteit bij de vertaling van plannen naar uitvoering. In situaties waar de gemeente geen grondeigenaar is, vormen deze globaliteit en flexibiliteit een beperking voor de regie op vorm en kwaliteit. Waar dit risico te groot wordt, zullen flankerende instrumenten als het exploitatieplan en/of een beeldkwaliteitsplan ingezet worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Beleidsstukken

Titel	Status	Jaar
Nota ruimte	Vastgesteld.	2006
Ontwerp structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	Vastgesteld	2010
Ontwerp uitwerking gebiedspaspoorten Provincie Noord-Brabant	In procedure	
Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1	Vastgesteld	Juni 2010 in werking
Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 2	In procedure	
Besluit begrenzing nationaal landschap Groene Woud	Vastgesteld	2007
Regionaal structuurplan / Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant	Vastgesteld	2005
Reconstructieplan De Meijerij	Vastgesteld	2005
Ruimtelijk Programma Brainport Regio Eindhoven	Vastgesteld	2009
Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant	Vastgesteld	2005
Reconstructieplan de Meijerij	Vastgesteld	2005
Regionaal Verkeers- en vervoerplan SRE	Vastgesteld	2007
Toekomstvisie 2020	Vastgesteld	2005
Woonvisie Best	Vastgesteld	2008
GVVP	Vastgesteld	2008
Landschapsontwikkelingsplan	Vastgesteld	2005
Behoefte en capaciteitsonderzoek begraafplaatsen	Vastgesteld	2009
Beleidsvisie externe veiligheid	Definitief	2009
Verordening geurhinder en veehouderij	Vastgesteld	2008
Geluid - Hogere Waardenbeleid	Vastgesteld	2007
Luchtkwaliteitplan	Vastgesteld	2009
Horeca- en evenementenbeleidsplan	Vastgesteld	2008
Nota Grondbeleid	Vastgesteld	2005
Bestaande bedrijventerreinen Best – visie en herstructureringsplan	Vastgesteld	2006
Besluit begrenzing landschap Het Groene Woud	Vastgesteld	2007
Economische Ontwikkelingsvisie Best	Vastgesteld	2006

Titel	Status	Jaar
Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties	Vastgesteld	2008
Landschapsontwikkelingsplan	Vastgesteld	2005
Convenant samenwerking stedelijk gebied Eindhoven	Overeengekomen	2005
Bestaande bedrijventerreinen Best, visie en herstructureringsplan	Vastgesteld	2007
Ontheffingenbeleid Hogere waardenprocedure geluid	Vastgesteld	2008
Nota lokaal gezondheidsbeleid	Vastgesteld	2008
Kadernota visie op maatschappelijke voorzieningen	Vastgesteld	2010
Kadernota sport	Vastgesteld	2010
Wmo-beleidsplan 2008-2011	Vastgesteld	2008
Onderzoek consequenties scenario's 32.000-34.000	Vastgesteld	2010

Bijlage 2 Achtergronden kostenverhaal

Grondbeleid en wettelijk instrumentarium –algemene toelichting

Voor de structuurvisie en de uitvoeringsstrategie is de Wet ruimtelijke ordening (2008) van groot belang. Dit vormt voor een belangrijk deel de juridische basis van de uitvoeringsstrategie. In deze bijlage zijn die aspecten uit de Wro opgenomen, die van belang zijn voor de structuurvisie en de uitvoering. Dat betekent dat in deze bijlage aandacht wordt besteed aan vormen van grondbeleid, het wettelijk instrumentarium voortkomend uit de Wro/Bro en hierop aansluitende wetten als de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet.

Grondbeleid

Grondbeleid beschrijft op welke manier en in welke mate de gemeente intervenueert in de grondmarkt, dat is de markt waar grond wordt gekocht, verkocht, geëxploiteerd en ontwikkeld. Hierbij kan een gemeente kiezen tussen een actieve dan wel een passieve rol. Afhankelijk van haar uitgangsposities, wensen en ambities kan de gemeente besluiten welke rol zij kiest. Deze rol kan in principe per project verschillen, alhoewel vaak één vorm van beleid eruit schiet. Hierbij zijn verschillende kaders van belang waarbinnen de keuze gemaakt kan worden. Deze kaders zijn de grondposities, risico's, regie en winstmogelijkheden. Anders gezegd bepalen de grondposities, het risico dat de gemeente wil lopen, de wens tot (financiële en programmatische) regie en de potentiële opbrengsten van het project tezamen welke vorm van grondbeleid er gevoerd wordt. Daarnaast is ook gemeentelijke capaciteit, kennis en middelen veelal een wegingsfactor.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente zelf grond in handen of heeft zij de ambitie om deze te verwerven. Hierbinnen vallen verschillende (samenwerkings)modellen:

- Traditioneel model: hierbij ontwikkelt de gemeente de locatie geheel zelfstandig, zonder private partij.
- Bouwclaim model: hierbij verkopen marktpartijen grond aan de gemeente, waarbij zij in ruil hiervoor een bouwclaim krijgen. Bij dit model wordt er een gemeentelijke grondexploitatie gevoerd (met bijbehorend risico) en heeft de gemeente de regie (en zorgt voor het bestemmingsplan).
- Joint venture-model: hierbij ontwikkelen een marktpartij en de gemeente samen het gebied, waarbij sprake is van gedeelde risico's, kosten en opbrengsten. Hierbij wordt veelal een BV/CV- constructie aangegaan, waarbij gemeente en private partij samen een Grond ExploitatieMaatschappij vormen (maar de samenwerking kan ook gestalte krijgen d.m.v. een samenwerkingsovereenkomst).

Passief grondbeleid

Als een gemeente geen grond in handen heeft en ook niet wenst te krijgen, kan de gemeente kiezen voor passief grondbeleid. De mogelijkheden hierbij beperkte zich voor de komst van de nieuwe Wro tot het toetsen van de ontwikkeling aan de wettelijke kaders binnen de gemeente. Door de komst van de grondexploitatiewet als onderdeel van de Wro kan de gemeente beter sturen en meer invloed op de ontwikkeling uitoefenen door het stellen van locatie-eisen.

Wettelijk instrumentarium

Instrumenten voor verwerving

Voor het voeren van actief grondbeleid is aankoop of bezit van gronden essentieel. Dit kan via strategische aankopen. Van strategische aankoop is sprake wanneer de gemeente grond aankoopt als er nog geen planologisch kader is. Vaak loopt dit vooruit op een structuurvisie of een ander ontwikkelingsplan. Op vrijwillige basis wordt overeenstemming bereikt met de grondeigenaar over de voorwaarden van eigendomsoverdracht naar de gemeente, ook wel minnelijke aankoop genoemd. Minnelijke verwerving is ook het verplichte voorstadium voor onteigening. Voordat de gerechtelijke onteigeningsprocedure kan worden opgestart moet de gemeente aantonen dat zij door middel van minnelijke verwerving heeft geprobeerd eigendom over de gronden te verkrijgen. De schadeloosstelling bij minnelijke verwerving (ter voorkoming van onteigening) is mede hierdoor gebaseerd op de uitgangspunten van de onteigeningswet en jurisprudentie. Dat betekent dat er in geval van minnelijke verwerving, naast een bedrag voor de grond en opstallen, veelal ook sprake is van een schadevergoeding voor bijkomende zaken (zoals inkomstenderving of verhuiskosten).

Daarnaast heeft de gemeente twee wettelijke instrumenten voor grondverwerving: Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening. Deze worden in de navolgende paragrafen beschreven.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Alle Nederlandse gemeenten kunnen voor de verwerving van gronden en opstallen gebruik maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Met het vestigen van voorkeursrecht op een bepaalde locatie wordt de gemeente in staat gesteld bij voorrang de eigendom te verwerven van gronden en opstallen in een gebied waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien zijn.

Dat wil zeggen dat een eigenaar een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd bij voorgenomen verkoop het perceel als eerste aan de gemeente te koop aan moet bieden.

De Wvg is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt. Hierdoor wordt de regierol van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid versterkt en kan prijsopdrijving door speculatie worden voorkomen.

Via de Wvg wordt ook het rijks- en provinciaal voorkeursrecht geregeld. Hierdoor kunnen provincie of Rijk een voorkeursrecht vestigen wanneer ze een inpassingsplan (vergelijkbaar met een bestemmingsplan voor gemeenten) of projectbesluit willen vaststellen en uitvoeren. Daarnaast is met de Invoeringswet de procedure voor het vestigen van een voorkeursrecht vereenvoudigd. Sinds 1 juli 2008 kunnen Burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen als is voldaan aan de vereisten die worden gesteld in de artikelen 3, 4 en 5 van de Wvg. In deze artikelen wordt de rol van de gemeentelijke structuurvisie in het kader van de Wvg duidelijk. Onderstaand worden de artikelen beschreven.

Artikel 3: de aanwijzing van gronden die bij het bestemmingsplan, projectbesluit of inpassingsplan een niet- agrarische bestemming toegekend krijgen en waarbij het huidige gebruik moet afwijken van de bestemming die is toegekend in dat plan of besluit.

Artikel 4: de aanwijzing van gronden die zijn opgenomen in een structuurvisie, waarbij:

- ofwel aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming, in de visie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;
- ofwel de gronden zijn aangewezen tot moderniseringsgebied, als bedoeld in artikel 3.5 Wro, ongeacht of het gebruik van de gronden al dan niet afwijkt van de toegedachte bestemming.

Artikel 5: de aanwijzing van gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie.

In het aanwijzingsbesluit moet dan aan de betrokken gronden en niet-agrarische bestemming toegedacht worden en het huidige gebruik moet afwijken van de toegedachte bestemming. Tevens moet in het aanwijzingsbesluit zijn aangegeven of nadien een structuurvisie zal worden vastgesteld of dat direct zal worden overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan of projectbesluit. Dit moet worden aangegeven opdat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de gronden in het plangebied dan in een vroegtijdig stadium van de planvorming kunnen inschatten hoe lang het voorkeursrecht op de betreffende percelen gevestigd zal zijn.

Onteigening

Een ander instrument om als gemeente gronden en opstallen in eigendom te krijgen betreft onteigening. Als grond wordt onteigend, wordt alles wat daar vast op staat eigendom van de overheid. Het is een vorm van gedwongen eigendomsovergang om redenen van algemeen belang. Onteigening is een diepe ingreep in het eigendomsrecht en kan dan ook enkel rechtvaardiging vinden in het gemeenschapsbelang, dat hoger moet worden geacht dan het belang van de individuele eigenaar. De regels omtrent onteigening zijn vast-

gelegd in de Onteigeningswet. De onteigeningsprocedure is middels deze wet met zeer veel waarborgen omkleed. Hierin zit ondermeer besloten dat de gemeente moet aantonen dat de onteigening het algemeen belang dient en de voormalige eigenaar een goede schadeloosstelling moet ontvangen.

Daarnaast zal de gemeente op zijn minst een bestemmingsplan voor het beoogde gebied of een concreet bouwplan klaar moeten hebben. Ook moet aangetoond zijn dat de gemeente in eerste instantie door middel van minnelijke verwerving getracht heeft de grond in eigendom te krijgen. In de Onteigeningswet is verder geregeld:

- in welke gevallen (welk soort overheidswerken) de overheid gronden mag onteigenen;
- hoe een onteigeningsprocedure verloopt;
- hoe een schadeloosstelling in het kader van een onteigeningsprocedure moet worden bepaald.

Instrumenten voor kostenverhaal

Bij de realisatie van projecten maakt de gemeente kosten om voorzieningen van openbaar nut te realiseren, zoals wegen, riolering, straatverlichting, water en groen. Bij actief grondbeleid kan de gemeente kosten verhalen via de uitgifteprijs van de grond en het maken van afspraken in een samenwerkingsovereenkomst. Bij passief grondbeleid heeft de gemeente geen mogelijkheid om via gronduitgifte gemaakte kosten te verhalen. De Wro voorziet in mogelijkheden om deze kosten op een andere manier te verhalen.

Een van de doelen van de grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) is het versterken van de gemeentelijke regierol bij locatieontwikkelingen waar zij bewust of onbewust geen eigenaar is. Het kostenverhaal neemt hierbij in de wet een belangrijke rol in.

In toenemende mate komt het voor dat particuliere grondeigenaren initiatieven ontplooiën voor grondexploitatie. Deze ontwikkelingen bestaan zowel uit exploitatie door projectontwikkelaars/bouwaannemers als uit het zelf exploiteren door grondeigenaren. In het geval minnelijke verwerving of onteigening niet mogelijk of wenselijk is, komt de gemeente als het ware noodgedwongen in een meer passief grondbeleid terecht. Op dat moment speelt de aanwezigheid van een doeltreffend kostenverhaalinstrumentarium een belangrijke rol.

Om een beeld te schetsen voor welk type kosten de structuurvisie een rol speelt, is onderstaande uiteenzetting van kostengroepen van belang.

- De eerste groep kosten betreft de kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen binnen de begrenzing van een exploitatiegebied, uitsluitend ten dienste van dat exploitatiegebied. Te denken valt aan de aanleg van woonstraten, woonerven, blok- en buurtgroen. De structuurvisie speelt in het verhalen van deze kosten geen rol.
- De tweede groep kosten betreft de kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen buiten de grens van een exploitatiegebied, maar uitsluitend ten dienste van dat exploitatiegebied. Voorbeelden daarvan zijn investeringen in natuurcompensatie (aankoop en aanleg, niet het onderhoud of beheer), waterberging of een ontsluitingsweg vanuit het exploitatieplan-gebied met alleen een functie voor dat gebied. De structuurvisie speelt in het verhalen van deze kosten geen rol.
- De derde en vierde groep kosten (te weten 3) bovenwijkse voorzieningen en 4) ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening) betreffen de kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen buiten of binnen het exploitatiegebied, die van belang zijn voor het exploitatiegebied én een of meer exploitatiegebieden of bestaande wijken buiten het exploitatiegebied. Voor deze groepen kosten speelt de structuurvisie een rol. In onderstaande alinea's worden deze groepen nader toegelicht, alsmede de rol van de gemeentelijke structuurvisie hierbij.

Bovenwijkse voorzieningen

De derde groep betreft de kosten op het vlak van bovenwijkse voorzieningen, hoewel deze term in de wettekst van de grondexploitatiewet niet wordt genoemd. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een verbindingsweg tussen twee wijken of het wegnemen van een hindercirkel waarvan twee of meer wijken profijt hebben. Betreffende kosten moeten onderdeel uitmaken van de kostensoortenlijst (opgenomen in het Bro). Op deze lijst staan alle kostensoorten die de gemeente in een exploitatieplan mag opnemen. Daarnaast moeten de kosten aan de locatie toe te rekenen zijn door middel van de drie toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente afdwingen middels overeenkomsten en via het exploitatieplan. Hiervoor zal de gemeente een onderbouwing aan de hand van de drie toetsingscriteria moeten leveren. De wet stelt voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen niet de eis dat deze zijn vastgelegd in een structuurvisie. Het is echter zinvol om in de structuurvisie een beleidsmatige basis te leggen voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Op deze manier wordt helderheid geschapen over de kosten die de gemeente wil verhalen op private partijen voordat het daadwerkelijke onderhandelingstraject wordt ingezet. Daarnaast is dit aan te raden, omdat het onderscheid tussen 'bovenwijkse voorzieningen' en 'ruimtelijke ontwikkelingen' in het planvormingsstadium van de structuurvisie vaak nog onvoldoende duidelijk is. Een concrete financiële uitwerking of onderbouwing aan de hand van de drie criteria is voor de structuurvisie niet nodig. Dit dient wel te gebeuren op projectniveau. Om kosten voor bovenwijkse voorzieningen daadwerkelijk ten laste te brengen van een exploitatie, dient te worden voldaan aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel en niet voor ieder daarbinnen gelegen bouwperceel.
- Toerekenbaarheid: er is een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten voor de maatregelen, voorzieningen en werken. Met andere woorden de kosten zouden niet worden gemaakt zonder het plan dan wel de kosten worden mede mogelijk gemaakt ten behoeve van dat plan.
- Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dienen de kosten naar rato van evenredigheid (neergelegd in expliciete verdeelmaatstaven) te worden verdeeld. Een plan dat relatief meer nut heeft van de voorziening draagt daarmee relatief meer bij.

Ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening

De wet introduceert naast de bovenwijkse voorzieningen (groep 3) een tweetal typen kosten die niet te onderbouwen zijn aan de hand van de drie toetsingscriteria, maar wel een bepaald verband kennen met locatieontwikkelingen elders. Deze groep-4-kosten zijn benoemd onder de termen 'ruimtelijke ontwikkelingen' en 'bovenplanse vereveningen'.

Het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling' is, noch in de Wro, noch in de Kamerstukken gedefinieerd. Aan de Kamerbehandeling kunnen wel voorbeelden worden ontleend. Een voorbeeld van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage aan maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur, in een ander plangebied. Doordat deze aspecten ook voorkomen op de kostensoortenlijst wordt aangenomen dat het hier gaat om de kosten die wel binnen de omschrijving van de kostensoortenlijst vallen, maar niet te onderbouwen zijn aan de hand van de drie toetsingscriteria.

Bij bovenplanse verevening gaat het om winstgevende gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan verlieslijdende ontwikkelingen. Voorbeelden hiervan zijn de revitalisering van bedrijventerreinen die (deels) bekostigd wordt door uitbreiding van bedrijventerrein, of sociale woningbouwprojecten die deels bekostigd worden door locaties met relatief veel vrije kavels.

Het kostenverhaal van ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening kan de gemeente enkel afdwingen middels anterieure overeenkomsten en niet via het exploitatieplan. Er is dan ook geen onderbouwing nodig aan de hand van de drie toetsingscriteria. Wel dient in een structuurvisie de beleidsmatige basis te worden vastgelegd, alsmede de redelijkheid van het kostenverhaal te worden onderbouwd. Bij bovenplanse verevening moet er een verbindende factor zijn tussen de ontwikkelingslocaties.

Locatie-eisen

Naast een verbetering van de mogelijkheden tot kostenverhaal, voorziet de nieuwe wet eveneens in een versterking van de gemeentelijke sturingsmogelijkheden op het vlak van de te realiseren woningbouwcategorieën en de kwaliteit van de openbare ruimte. De gemeentelijke regie over deze aspecten verloopt voornamelijk via het exploitatieplan en via overeenkomsten. Wetelijk gezien is het niet vereist om hierover iets in een Structuurvisie vast te leggen. In het kader van deugdelijk bestuur en transparantie is het echter wel aan te bevelen.

Woningbouwcategorieën

De wetgever geeft met de Wro de gemeente de mogelijkheid om voor drie categorieën woningbouw dwingende eisen te stellen bij de uitvoering van een plan.

Dat wil zeggen dat de gemeente de publiekrechtelijke bevoegdheid krijgt om de bouw van sociale koop- of huurwoningen dan wel de bouw van woningen via particulier opdrachtgeverschap dwingend op te leggen in een gemeentelijk plan. Het exploitatieplan vormt hierbij, in combinatie met een bestemmingsplan of projectbesluit, het voornaamste instrument, maar het ligt voor de hand in de Structuurvisie de beleidsmatige basis hiervoor te leggen. Hierbij valt te denken aan de ruimtelijke doorvertaling van een woonvisie of woonbeleid, waarbij eventuele ruimtelijke differentiatie van te hanteren normen nader gemotiveerd wordt.

In artikel 6.2.11 Bro staat expliciet geregeld welke regels in een exploitatieplan in ieder geval kunnen worden opgenomen met betrekking tot de woningbouw-categorieën. Het gaat dan bijvoorbeeld om percentages en de situering van de woningen binnen het exploitatiegebied. Hierbij is aandacht vereist voor de in artikel 1.1.1 Bro gehanteerde definities van de drie woningbouwcategorieën:

- Sociale huurwoning: huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- Sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- Particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers –in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst– tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en

verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Kwaliteitseisen openbare ruimte

De Wro maakt het voor de gemeente mogelijk om eisen te stellen aan de kwaliteit van de te ontwikkelen locatie. Dit is van belang als een particuliere eigenaar zelf wenst over te gaan tot realisatie van delen van het openbaar gebied, maar ook wanneer de gemeente wensen heeft ten aanzien van het bouwrijp maken van de bouwkavels binnen de exploitatie of wil zorgen dat verschillende particuliere eigenaren op eenzelfde wijze bouwrijp maken. De te stellen eisen kunnen onder andere gaan over het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de fasering. Voor deze aspecten ligt een beleidsmatige koppeling in een Structuurvisie minder voor de hand.

Voor de inrichting van de openbare ruimte ligt dat wat anders. Waar eisen gesteld gaan worden aan de inrichting van de openbare ruimte, ligt het voor de hand dat de gemeente hier beleidskaders voor vastlegt. In een Structuurvisie kunnen deze kaders globaal blijven. Te denken valt aan uitspraken over gebiedsspecifiek kwaliteitsniveau en het benoemen van stedenbouwkundige en landschappelijk randvoorwaarden bij ontwikkelingsprojecten. Naar mate een locatieontwikkeling dicht bij het uitvoeringsniveau komt, zullen de eisen een voortschrijdende concreetheid kennen.

Juridisch-planologisch instrumentarium

Een laatste belangrijk instrumentarium voor de uitvoering van de Structuurvisie betreft het juridisch- planologische instrumentarium. De Wro kent op het gemeentelijke uitvoeringsniveau de volgende drie instrumenten: het bestemmingsplan, de beheersverordening en het projectbesluit. Op rijks- en provinciaal niveau kan ter uitvoering van de Structuurvisie nog het inpassingsplan relevant zijn.

Bestemmingsplannen en beheersverordening

Het bestemmingsplan blijft als planvorm bestaan in de Wro. Het bestemmingsplan geeft voor ieder stuk grond binnen het plangebied aan waarvoor het gebruikt mag worden. Het bestemmingsplan kan worden opgesteld bij een locatieontwikkeling, maar ook om de bestaande situatie van een goed juridisch kader te voorzien. Voor laagdynamische gebieden zonder voorziene ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gemeenten tevens kiezen voor het opstellen van een beheersverordening. Hierin wordt het bestaande gebruik geregeld. Een beheersverordening heeft dezelfde rechtsgevolgen als een bestemmingsplan, maar is eenvoudiger in vorm.

Inpassingsplan

Het bestemmingsplan is en blijft het belangrijkste instrument in de ruimtelijke ordening. De rol van dit plan wordt zelfs nog versterkt vanwege het feit dat nu ook het rijk en de provincie de mogelijkheid hebben een bestemmingsplan vast te stellen. Echter heet dat plan dan een inpassingsplan. Rijk en provincie kunnen alleen van deze mogelijkheid gebruik maken wanneer het gaat om nationale dan wel provinciale belangen. Voorwaarde is dat de financiën voor de uitvoering van het project beschikbaar zijn, aangezien de financiële uitvoerbaarheid gegarandeerd moet zijn. Inpassingsplannen worden bijvoorbeeld gemaakt voor provinciale infrastructuur of voor de Ecologische Hoofdstructuur. De gemeente kan er in dergelijke situaties op aansturen dat het rijk of provincie over gaat tot het opstellen van een inpassingsplan.

