

Structuurvisie Boekel

Deel B: Projectenplan

Gemeente Boekel



Structuurvisie Boekel

Deel B: Projectenplan

Gemeente Boekel

Datum:

8 september 2011

Projectgegevens:

STV01-BOE00159-02E

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

6	Inleiding uitvoeringsplan	1
6.1	Algemeen	1
6.2	Leeswijzer	2
7	Grondbeleid en instrumentarium	3
7.1	Inleiding	3
7.2	Grondbeleid	3
7.3	Wettelijk instrumentarium	4
8	Uitvoering projecten en plannen	13
8.1	Inleiding	13
8.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	13
8.3	Bovenplanse vereveningen	26
9	Bronnen	27
9.1	Boeken en rapporten	27
9.2	Websites	27

Bijlage:

Kaart overzicht uitvoeringsprojecten (kenmerk: PSD01-BOE00159-03f)

6 Inleiding uitvoeringsplan

6.1 Algemeen

Met hoofdstuk 6 van de structuurvisie vindt de overstap plaats van deel A 'Ruimtelijk Casco' naar deel B 'Projectenplan'. Waar het Ruimtelijk Casco een visie formuleert op het plangebied en het beleidskader schept voor de lange termijn, legt het projectenplan de focus op de korte en middellange termijn. In hoofdstuk 5 is het ontwikkelingskader voor de lange termijn beschreven, wat is aangevuld met een kaartbeeld. Dit kaartbeeld maakt op een duidelijke manier inzichtelijk waar de ruimtelijke ontwikkelingsambities liggen voor de toekomst.

Aan de hand van dit kaartbeeld en het toekomstbeeld dat hieruit naar voren komt is door de gemeente een aantal projecten geformuleerd, die de komende 5 tot 10 jaar uitgevoerd gaan worden. Deze ontwikkelingsopgaven variëren qua thematiek van woningbouw en bedrijventerreinen tot verkeer en groen.

Voor de uitvoering van sommige van deze projecten is de gemeente geheel of gedeeltelijk 'ontwikkende partij', dat wil zeggen dat zij geheel of gedeeltelijk verantwoordelijk is voor de uitvoering van het plan, inclusief het genereren van voldoende financiële middelen voor de uitvoering. Het betreffen met name projecten die betrekking hebben op de ontwikkeling van groen, recreatie, verkeer en verbetering van de openbare ruimte. Kortom, projecten die niet door private partijen opgepakt worden omdat ze geen of weinig financieel-economisch voordeel opleveren, maar die wel van groot belang zijn om het gewenste toekomstbeeld te realiseren en die ook randvoorwaardelijk zijn voor andere (private) ontwikkelingen.

In dit projectenplan wordt duidelijk hoe de gemeente de uitvoering van deze projecten ter hand neemt. Het kader hiervoor vormt de Wet ruimtelijke ordening die in juli 2008 van kracht is geworden.

De Wro geeft aan dat een structuurvisie 'het bovenlocatiegerichte beleid bevat dat vervolgens zijn doorwerking krijgt in bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen die zowel voor de gemeente als de burger bindend zijn'.

Daarnaast kent de structuurvisie een directe koppeling met:

- contracten, voor zover er financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gevraagd (artikel 6.24, lid 1 Wro). In dit artikel staat dat de gemeente en een particuliere eigenaar een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling overeen kunnen komen als de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in een structuurvisie.
- bovenplanse verevening (het gebruiken van financiële overschotten van winstgevende locaties om tekorten op andere locaties te verevenen). Volgens de 'handreiking Grondexploitatiewet' kan dit echter gezien worden als een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling.

Voor bovenplanse verevening stelt de wet dat er een ‘verbindende schakel’ moet zijn tussen de gebieden. Dit kan bijvoorbeeld een ruimtelijke schakel of een thematische schakel zijn.

6.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de kaders van de wet en welk instrumentarium de gemeente ter beschikking staat om de uitvoering van projecten ter hand te nemen. Hierbij wordt de koppeling gelegd tussen grondbeleid en de Wro. Het daarop volgende hoofdstuk maakt vervolgens de overstap naar de projecten die de gemeente de eerstkomende jaren wil uitvoeren en waarvoor een basis in deze visie vereist is. Hieruit zal naar voren komen wat de ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ zijn waarvoor een bijdrage wordt gevraagd en welke vereveningsstrategieën de gemeente wil inzetten.

7 Grondbeleid en instrumentarium

7.1 Inleiding

Voordat in dit Uitvoeringsplan wordt ingegaan op de uitvoeringstrategieën die de gemeente wil inzetten, is het van belang een helder beeld te hebben welke instrumenten hiervoor ter beschikking staan. Dit hoofdstuk geeft daarom allereerst een beschrijving van de verschillende vormen van grondbeleid, het wettelijk instrumentarium voortkomend uit de Wro/Bro en hierop aansluitende regelingen als de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet. Bij de beschrijving van het instrumentarium wordt de indeling: verwerving, kostenverhaal, locatie-eisen en juridisch-planologisch instrumentarium aangehouden.

7.2 Grondbeleid

Grondbeleid beschrijft op welke manier en in welke mate de gemeente intervenueert en participeert in de grondmarkt; de markt waar grond wordt gekocht, verkocht, geëxploiteerd en ontwikkeld. Hierbij kan een gemeente kiezen tussen een actieve, een faciliterende en passieve rol, ook wel actief, faciliterend en passief grondbeleid genoemd. 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 keus 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 zijn ook gemeentelijke capaciteit, kennis en middelen veelal een wegingsfactor.

7.2.1 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 Exploitatie Maatschappij vormen (maar de samenwerking kan ook gestalte krijgen door middel van een samenwerkingsovereenkomst).

7.2.2 Faciliterend grondbeleid

Wanneer een gemeente wel grond in handen heeft, maar niet zelf ontwikkelt, is er sprake van faciliterend grondbeleid. De gemeente verkoopt dan niet-bouwrijpe grond aan een marktpartij, die de gronden ontwikkelt. De gemeente kan bij de verkoop voorwaarden stellen waar de ontwikkeling aan moet voldoen.

Bij faciliterend grondbeleid is sprake van een concessiemodel, waarbij de gemeente een overeenkomst aangaat met de ontwikkelende partij(en) waarin voorwaarden staan en overige afspraken gemaakt kunnen worden ten aanzien van programma en gewenste kwaliteit.

7.2.3 Passief grondbeleid

Als een gemeente geen grond in handen heeft en ook niet wenst te krijgen, kan de gemeente kiezen voor sturend grondbeleid. Dit sturen 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 kan de gemeente beter sturen en meer invloed op de ontwikkeling uitoefenen door het stellen van locatie-eisen.

7.3 Wettelijk instrumentarium

7.3.1 Instrumenten voor verwerving

Voor het voeren van actief grondbeleid is aankoop of bezit van gronden essentieel. Dit kan via strategische en/of minnelijke 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.

Bij minnelijke aankopen is met de grondeigenaar op vrijwillige basis overeenstemming bereikt over de voorwaarden van eigendomsoverdracht naar de gemeente. Minnelijke verwerving is het verplichte voorstadium voor onteigening. Voordat de gerechtelijke onteigeningsprocedure kan worden opgestart moet de gemeente aantonen dat zij allereerst door middel van minnelijke verwerving heeft geprobeerd eigendom over de gronden te verkrijgen. De schadeloosstelling bij minnelijke verwerving 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 eigendommen te verwerven van gronden en opstallen in een gebied waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien zijn.

Dat wil zeggen dat een eigenaar van een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd bij 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 het wetsvoorstel Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro) is de Wvg aangepast aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het wetsvoorstel regelt nu ook het rijks- en provinciaal voorkeursrecht. Hierdoor kunnen rijk of provincie straks 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 voorkeursrecht vereenvoudigd. Sinds 1 juli 2008 kunnen Burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen als is voldaan aan de vereisten die worden gesteld in 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 een 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 vastgelegd 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. Daarnaast 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.

De gevallen/werken waarvoor de overheid mag onteigenen zijn in de Onteigeningswet opgenomen in zogenoemde 'Titels'. Zo is in 'Titel IIa' (artikel 72 a Onteigeningswet) opgenomen dat de overheid mag onteigenen ten behoeve van de aanleg van onder meer wegen en spoorlijnen. 'Titel IV' gaat onder meer over onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en van de volkshuisvesting.

7.3.2 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 en faciliterend grondbeleid kan de gemeente kosten verhalen via de uitgifteprijzen 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.

Eén 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 ont-plooien 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 passieve grondpolitiek terecht. Op dat moment speelt de aanwezigheid van een doeltreffend kostenverhaalinstrumentarium een belangrijke rol.

Het verhalen van door de gemeente te maken kosten ten behoeve van particuliere locatiewontwikkelingen geschiedt in de wet middels een breed instrumentarium. Deze bestaat uit een mix van privaatrechtelijke (overeenkomsten) en publiekrechtelijke instrumenten.

De structuurvisie is, naast het exploitatieplan, een belangrijk publiekrechtelijk instrument voor kostenverhaal. In een structuurvisie wordt de beleidsmatige onderbouwing gegeven voor het verhalen van bepaalde kosten. De uiteindelijke financiële en juridische onderbouwing vindt plaats in een privaatrechterlijke overeenkomst, of als deze niet tot stand komt, in een exploitatieplan.

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, blokken buurtgroen. De structuurvisie speelt in het verhalen van deze kosten geen rol.
- Daarnaast wordt er een tweede groep genoemd, maar die zal in de praktijk maar beperkt worden toegepast. Het betreft kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen die binnen een exploitatiegebied worden gemaakt, maar die ook profijt opleveren voor toekomstige bebouwing in een aanpalend gebied. Een voorbeeld hiervan is een ruimer opgezette verkeersstructuur in een exploitatiegebied waardoor ook de verkeerscirculatie in een aangrenzend exploitatiegebied verbetert. De structuurvisie speelt in het verhalen van deze kosten geen rol.
- De derde 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 exploitatieplangebied met alleen een functie voor dat gebied. De structuurvisie speelt in het verhalen van deze kosten geen rol.
- De vierde en vijfde groep kosten 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 groep kosten speelt de structuurvisie een rol. Hierna worden deze groepen nader toegelicht, alsmede de rol van de gemeentelijke structuurvisie hierbij.

Bovenwijkse voorzieningen

De vierde 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.

Profijt

De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

Toerekenbaarheid

Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden, bijvoorbeeld via gebruikstarieven, zijn niet toerekenbaar. Kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.

Proportionaliteit

Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

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 planvormingstadium 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.

Ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse vereveningen

De wet introduceert naast de bovenwijkse voorzieningen (groep 4) 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-5-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 gebied. 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 winstgevendende 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. Er moet hiervoor een verbindende factor zijn tussen de ontwikkelingslocaties. De structuurvisie vormt in dat opzicht de voorwaarde voor het eisen van een geldelijke bijdrage, bijvoorbeeld in de vorm van een fondsbijdrage in het kader van de grondexploitatie.

7.3.3 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.

Wettelijk 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 woningbouwcategorieën. 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 het 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 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 bouw kavels 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 landschappelijke randvoorwaarden bij ontwikkelingsprojecten. Naarmate een locatieontwikkeling dicht bij het uitvoeringsniveau komt, zullen de eisen een voortschrijdende concreetheid kennen.

7.3.4 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 de omgevingsvergunning (planologische afwijking). Op rijks- en provinciaal niveau kan ter uitvoering van de structuurvisie nog het inpassingsplan relevant zijn.

Bestemmingsplannen en beheersverordening

Het bestemmingplan 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 de provincie overgaat tot het opstellen van een inpassingsplan.

Omgevingsvergunning (planologische afwijking)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. De Wabo bevat een procedurele integratie van allerlei planologische toestemmingen, resulterend in één omgevingsvergunning. Onder de Wabo is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan, mits de vergunningaanvraag samen gaat met een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiermee is eigenlijk de vroegere artikel 19-procedure uit de oude WRO opnieuw in het leven geroepen.

8 Uitvoering projecten en plannen

8.1 Inleiding

In voorgaand hoofdstuk is onder andere beschreven voor welke aspecten die met de uitvoering van projecten en plannen te maken hebben een basis in de structuurvisie vereist is. Voorliggend hoofdstuk maakt dit concreet voor de gemeente Boekel en geeft aldus inzicht in 'ruimtelijke ontwikkelingen' waarvoor de gemeente een bijdrage wil vragen en in voorgestane vereveningsstrategieën.

Alhoewel de wet enkel aangeeft dat er 'een basis in de structuurvisie moet worden gelegd' voor het vragen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wordt in onderstaande schema's toch wat dieper op de projecten ingegaan. Dit heeft met name als doel inzicht te verschaffen in de redelijkheid van het vragen van een bijdrage.

8.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

De in deze paragraaf opgenomen schema's geven een beschrijving van de projecten die worden aangemerkt als ruimtelijke ontwikkeling. Per project is kort aangegeven wat het project behelst, welke gemeentelijke kosten er mee gemoeid zijn, welke ontwikkelingen eraan dienen bij te dragen en waarom dit redelijk wordt geacht. Uiteraard is bij de beschrijving sprake van een momentopname. Projecten zijn in ontwikkeling en ambities en maatregelen worden verder uitgewerkt. Om die reden is het ook niet mogelijk om in dit stadium harde uitspraken te doen over door de gemeente te maken en verrekenen kosten. Afspraken hierover worden gemaakt in het kader van het sluiten van anterieure overeenkomsten.

De projecten waar het om gaat, zijn:

- 1 Waterberging Zandhoeksche Loop en Burgtsche Loop.
- 2 Herinrichting centrum (Sint Agathaplein, Kerkstraat noord).
- 3 Randweg.
- 4 Herontwikkeling bedrijfslocatie Boekos.
- 5 Herontwikkeling Groene Ladder.
- 6 Herontwikkeling Nia Domo.
- 7 Integraal Kind Centrum (IKC).
- 8 Hemelrijk-Voskuilenheuvel.
- 9 Landschapspark Voskuilenheuvel.
- 10 Neerbroek 5 - herplaatsing sociale en maatschappelijke functies.
- 11 Koppeling groengebieden.
- 12 Versterking bebouwingslinten en buurtschappen.
- 13 Centralisatie van de binnensport.
- 14 Ontwikkeling dorpsmantel.
- 15 Meerkensloop: EVZ.
- 16 Versterking waterlopen.
- 17 Versterking kleine speelplekken.
- 18 Draaiende standaardmolen.

- 19 Transformatie Zandhoek oost
- 20 Verbetering recreatief routenetwerk.
- 21 Herinrichting 80 km wegen.
- 22 Aanleg glasvezelnetwerk.
- 23 Kwaliteitsverbetering buitengebied.

In de bijlage bij voorliggend rapport zijn de uitvoeringsprojecten, voor zover mogelijk, op kaart weergegeven.

Er kan sprake zijn van een overlap tussen groep-4- en -5-projecten, aangezien het onderscheid in bovenwijkse voorzieningen, ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse vereveningen (nog) niet altijd helder te maken is. In sommige gevallen zal bij de uitvoering pas blijken welk spoor haalbaar blijkt en via welke instrumenten dit kan verlopen (overeenkomsten en/of exploitatieplan).

1 Project: Waterberging Zandhoeksche Loop en Burgtsche Loop
Wat behelst het project?
Het project behelst de herontwikkeling/uitbreiding van de waterberging in de Zandhoeksche Loop en de Burgtsche Loop. Voor wat betreft de Zandhoeksche Loop gaat deze wateropgave gepaard met de locatie Run/MOB-terrein; een uitbreidingslocatie voor circa 32 woningen. De herontwikkeling/uitbreiding van de waterberging wordt gekoppeld aan een recreatieopgave.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Er is sprake van kosten voor het verwerven van de gronden en aanlegkosten voor infrastructuur, watervoorzieningen en groen.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Een goede waterberging is essentieel voor een verantwoord bodemwaterpeil en waterafvoersysteem. Alle voorzieningen en functies binnen de gemeente zijn hiermee gediend. Uitbreiding/versterking van de recreatieve functie komt zowel het vestigingsklimaat als de leefbaarheid in de gemeente ten goede.

2 Project: Herinrichting centrum (Sint Agathaplein, Kerkstraat noord)
Wat behelst het project?
In het centrum (Sint Agathaplein, Kerkstraat noord), vindt een herinrichting plaats. De centrumfunctie van Boekel zal hierdoor worden versterkt.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Er is sprake van aanlegkosten voor infrastructuur, groen etc.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De burgers en bedrijven binnen Boekel zijn gebaat bij verbetering van de verkeersstructuur en de bereikbaarheid van het centrum. Hiermee wordt centrumfunctie van Boekel versterkt.

3 Project: Randweg
Wat behelst het project?
Om het doorgaande verkeer (en met name vrachtverkeer) uit het centrum van Boekel te weren, zal aan de westzijde van de kern Boekel een randweg worden gerealiseerd. Op de randweg zullen zo min mogelijk aansluitingen worden gerealiseerd, om de doorstroming zo optimaal mogelijk te houden. De gemeente Boekel en de provincie Noord-Brabant hebben een gedeelde verantwoordelijkheid in de aanleg.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Er is sprake van verwerving en aanlegkosten en kosten voor de aansluiting van de randweg op het bestaande wegennet.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De randweg vermindert de hinder in de bebouwde kom van Boekel, bevordert de verkeersveiligheid en de leefbaarheid. Bovendien leidt de komst van de randweg tot minder verkeersopstoppen in het centrum, waardoor de luchtkwaliteit en de verkeersdoorstroming verbetert. Daarnaast wordt de bereikbaarheid vergroot.

4 Project: Herontwikkeling bedrijfslocatie Boekos
Wat behelst het project?
De bedrijfslocatie Boekos zal getransformeerd worden tot een plek met woningbouw en bedrijvigheid, inclusief de aanleg van bijbehorende voorzieningen, zoals verkeer en groen. Er zal bij deze herontwikkeling veel aandacht besteed worden aan een zorgvuldige overgang van woningen naar bedrijven.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
De gronden zijn in particulier eigendom. Deze moeten verworven worden en daarnaast is er sprake van inrichtingskosten. Tevens zijn middelen nodig voor de aansluiting van het terrein aan de bestaande infrastructuur en voor de transformatie (voor zover deze niet door de provincie gefinancierd wordt). De gemeente neemt hier een passieve grondhouding aan.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De transformatie van de bedrijfslocatie leidt tot een toename van de leefbaarheid in de gemeente Boekel. Er verdwijnt immers een hinderlijk categorie 4-bedrijf.

5 Project: Herontwikkeling Groene Ladder
Wat behelst het project?
Het project betreft de herontwikkeling van de groene ladder. Hierbij gaat het om natuur- en landschapsontwikkeling en recreatieve ontwikkelingen. De bestaande camping zal òf herontwikkeld worden, òf er komt een nieuwe functie.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Er is sprake van aanlegkosten voor recreatie en natuur.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Het gebied wordt openbaar toegankelijk gemaakt. Hiermee wordt de leefbaarheid voor alle inwoners van de gemeente Boekel vergroot. Daarnaast wordt het vestigingsklimaat in de gemeente aantrekkelijker gemaakt.

6 Project: Herontwikkeling Nia Domo
Wat behelst het project?
Het project betreft de realisatie van een dynamisch hart voor de gemeente Boekel door middel van de realisatie van een multifunctioneel gebouw met een sociaal-culturele functie mogelijk in combinatie met een onderwijsfunctie.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Het betreft een deel van de bouwkosten en een deel van de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De herontwikkeling van het gemeenschapshuis dient het algemeen welzijn en de leefbaarheid binnen de gemeente Boekel.

7 Project: Integraal Kind Centrum (IKC)
Wat behelst het project?
Het project omvat de realisatie van een kindcentrum, wat bestaat uit diverse voorzieningen, zoals kinderopvang, peuterspeelzaal, een school met schoolplein en een speelplek.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Er is sprake van kosten met betrekking tot de grondverwerving en de aanleg van voorzieningen.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Het kindcentrum draagt bij aan de leefbaarheid en het algemeen welzijn van de burgers van de gemeente Boekel.

8 Project: Hemelrijk- Voskuilenheuvel
Wat behelst het project?
Het betreft hier de ontwikkeling van één van de twee groene longen van Boekel.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Het betreft kosten voor het verwerven van de gronden, het verplaatsen van bedrijven, de inrichting van het gebied en de ondersteuning van recreatieve ontwikkelingen.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Door de realisatie van natuur en recreatieve voorzieningen wordt de leefbaarheid in en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats vergroot.

9 Project: Landschapspark Voskuilenheuvel
Wat behelst het project?
Het project betreft de verdere ontwikkeling van de Voskuilenheuvel: een mooi natuurgebied met het typische open karakter van de oude Peel; heide en vennen, afgewisseld met naaldbos (grove den) en een loofbos. Het betreft deels het herstel van het Peellandschap en deels de ontwikkeling van nieuwe natuur en (extensieve) recreatie.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Het betreft kosten voor het verwerven van de gronden en de inrichting van het gebied.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Door de realisatie van natuur en (extensieve) recreatieve voorzieningen wordt de leefbaarheid in en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats vergroot.

10 Project: Neerbroek 5 - herplaatsing sociale en maatschappelijke functies
Wat behelst het project?
Het project betreft het in stand houden van een boerderij met cultuurhistorische waarde. De boerderij is erkend als cultureel erfgoed; het is een rijksmonument. In het pand worden verenigingen ondergebracht.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
De kosten betreffen de aankoop, restauratie en instandhouding van de boerderij en kosten verbonden aan het ontwikkelen van nieuwe ruimtes voor de verenigingen (voor zover deze niet 'terugverdiend' kunnen worden door exploitatie of verhuur van de ruimtes).
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De functie van het gebouw als onderkomen voor verenigingen dient het gemeenschapsbelang en het algemeen welzijn van de burgers van de gemeente Boekel. Bovendien levert het project een bijdrage aan het behoud van cultuurhistorische waarden in de buurtschap Neerbroek.

11 Project: Koppeling groengebieden
Wat behelst het project?
De gemeentebossen, de Goorsche Bossen, bosgebied Vossenbergh en Peellandschapspark Voskuilenheuvel zijn grootschalige bosgebieden met een specifieke natuurwaarde, zowel vanuit ecologisch oogpunt als recreatief medegebruik. De groenstructuur binnen de gemeente Boekel kan versterkt worden door deze bosgebieden met elkaar te verbinden. Gedacht wordt aan verbindingen met losse landschapselementen die kunnen dienen als stapstenen en aan een verbinding langs de ecologische verbindingszone langs de Leijgraaf en de Meerkensloop. De koppelingen tussen de bosgebieden worden gecombineerd met recreatieve routes, waardoor er tevens een meerwaarde voor het gebruik ontstaat. De 'poorten' van het boslandschap kunnen duidelijker vormgegeven worden, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van kleinschalige horecavoorzieningen.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Het betreft verwerving en aanleg van de gronden.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Door de realisatie van landschappelijke elementen in combinatie met recreatieve voorzieningen wordt de leefbaarheid in en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats vergroot.

12 Project: Versterking bebouwingslinten en buurtschappen
Wat behelst het project?
De occupatiezone van Boekel bestaat deels uit een combinatie van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwingslinten en buurtschappen met daartussen overwegend open ruimtes. Dit cultuurlandschap dient een kwaliteitsimpuls te krijgen. Hierbij wordt gedacht aan het toevoegen van nieuwe woningen, eventueel in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Ook ontwikkeling van kleinschalige recreatie en agro-toerisme is mogelijk, in combinatie met verbetering van recreatieve routes.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Kosten zijn gemoeid met sanering en verplaatsing van aanwezige functies, de aanleg en de verbetering van de openbare ruimte en de realisatie van fietsroutes en recreatieve voorzieningen.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Het initiatief leidt tot vergroting van de leefbaarheid, het verbeteren van het milieu en de versterking en het behoud van cultuurhistorische waarden en oude landschappen in en om de oude bebouwingslinten en buurtschappen.

13 Project: Centralisatie van de binnensport
Wat behelst het project?
Het project betreft het clusteren van de Boekelse binnensportvoorzieningen op één locatie.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Er zijn sloop- en bouwkosten gemoeid bij het project.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Clustering van de sportvoorzieningen draagt bij aan de leefbaarheid en het algemeen welzijn van de burgers van de gemeente Boekel.

14 Project: Ontwikkeling dorpsmantel
Wat behelst het project?
De zone tussen de dorpskern van Boekel en de toekomstige randweg is aangeduid als zogenaamde 'dorpsmantel'. Dit gebied vormt het overgangsgebied tussen het buitengebied en de kern Boekel. Het wordt het aanzicht van Boekel, gezien vanaf de randweg. Vanaf de randweg dient sprake te zijn van een afwisselend beeld. Dit kan bereikt worden door enerzijds een ruimtelijke afwisseling en anderzijds een functionele afwisseling. Ruimtelijk gezien is het gewenst om te variëren in open en gesloten ruimtes, groene en bebouwde ruimtes. Functioneel gezien is het gewenst om te variëren in functies. In de dorpsmantel kunnen verschillende functies een plek krijgen, bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie, mits aandacht wordt besteed aan een groene inpassing en een kwalitatieve uitstraling. Uitbreiding van bedrijventerrein De Vlonder in de dorpsmantel is denkbaar, mits voldaan wordt aan de beschreven karakteristiek en de uitbreiding aansluitend is aan het bestaande bedrijventerrein.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Het betreft kosten voor verwerving van de gronden en aanlegkosten.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Door de realisatie van onder andere groenvoorzieningen in combinatie met recreatieve voorzieningen in de dorpsmantel wordt de leefbaarheid in en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats vergroot.
15 Project: Meerkensloop EVZ
Wat behelst het project?
Het project betreft de inrichting van de Meerkensloop als ecologische verbindingzone.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Er zijn kosten voor de grondwerving, en voor aanleg en versterking van de ecologische waarden.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Door de realisatie van een ecologische verbindingzone wordt de leefbaarheid in en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats vergroot.

16 Project: Versterking waterlopen
Wat behelst het project?
Het natuurlijke karakter van de Leijgraaf dient in stand gehouden te worden en indien mogelijk versterkt. De overige waterlopen binnen de gemeente moeten beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt worden. Het is wenselijk om de waterlopen in het stedelijk gebied die niet zichtbaar zijn weer 'naar boven' te brengen. Daar waar de waterlopen buiten het stedelijk gebied niet of in beperkte mate worden begeleid door opgaande beplanting kan dit worden versterkt. De waterlopen binnen Boekel dienen meer dan in de huidige situatie onderdeel te vormen van recreatieve routes (wandelen - fietsen - ruiters). Daarnaast kunnen informatievoorzieningen ter plaatse van de waterlopen de recreant en toerist meer vertellen over de geschiedenis en eigenheid van de waterstructuur in Boekel.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Het betreft aanleg- en ontwikkelingskosten.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Door het versterken van de waterlopen in combinatie met landschapselementen en recreatieve voorzieningen wordt de leefbaarheid in en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats vergroot.

17 Project: Versterking kleine speelplekken
Wat behelst het project?
Meerdere van de bestaande speelplekken in Boekel dienen versterkt te worden. Deze speelplekken dienen een kwaliteitsimpuls te krijgen, bijvoorbeeld door de aanleg van nieuwe speeltoestellen. De locaties zijn nog niet bekend.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Er is sprake van aanlegkosten.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De kwaliteitsimpuls van de speelvelden draagt bij aan de leefbaarheid en het algemeen welzijn van de burgers van de gemeente Boekel.

18 Project: Draaiende standaardmolen
Wat behelst het project?
De molen vormt een belangrijk onderdeel van het historisch erfgoed van de gemeente en dient weer te gaan draaien. Omdat er in de directe nabijheid van de molen ruimtelijke activiteiten aanwezig zijn die hinder kunnen ondervinden van het draaien van de wieken, wordt gezocht naar een structurele oplossing.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Er is sprake van aanlegkosten.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De molen is karakteristiek voor de identiteit van de gemeente. Behoud van de molen en het weer laten draaien van de wieken levert een positieve bijdrage aan de cultuurhistorische waarde en belevingswaarde en daarmee aan de aantrekkelijkheid van Boekel als vestigingslocatie.

19 Project: Transformatie Zandhoek oost
Wat behelst het project?
Het project betreft de transformatie van de bedrijfsbebouwing die gelegen is aan de noordzijde van de Zandhoek, ten westen van de Bergstraat. Het gebied is in de loop der jaren verrommeld en het doel van dit project is om de bedrijfsbebouwing te transformeren en in de plaats hiervoor een passende ruimtelijke oplossing te bieden.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
De aanwezige bedrijfsbebouwing dient (gedeeltelijk) gesloopt te worden. Dit dient gestimuleerd te worden door de gemeente, bijvoorbeeld in de vorm van een sloopregeling, wat kosten voor de gemeente met zich meebrengt.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De transformatie van de bedrijvigheid aan de Zandhoek oost leidt tot een toename van de leefbaarheid in de gemeente Boekel.

20 Project: Verbetering recreatief routenetwerk
Wat behelst het project?
Het project betreft de verbetering en mogelijke uitbreiding van het routenetwerk binnen de gemeente. Hierbij gaat het om verschillende routes, zoals fiets- en wandelroutes.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Het betreft kosten voor verwerving van de gronden en aanlegkosten.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Door verbetering van het routenetwerk wordt de leefbaarheid in en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats vergroot.

21 Project: Herinrichting 80 km wegen
Wat behelst het project?
In het kader van 'duurzaam veilig' vindt een herinrichting plaats van diverse wegen in het buitengebied van Boekel. Dit houdt tevens een wijziging in van de snelheidslimiet (van 80 naar 60 km/u).
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Er is sprake van aanleg- en verwervingskosten.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
De herinrichting van de wegen bevordert de verkeersveiligheid en verbetert de leefbaarheid binnen de gemeente.

22 Project: Aanleg glasvezelnetwerk
Wat behelst het project?
Het project betreft de aanleg van een glasvezelnetwerk dat grotendeels door de gemeenterolering gelegd zal worden en dat de gehele bevolking (inclusief bedrijven) de mogelijkheid biedt om hierop aan te sluiten.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
De gemeente draagt zorg voor de projectbegeleidingskosten. Daarnaast kunnen in aanvulling hierop overige projectkosten voor rekening genomen worden.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Door de aanleg van een glasvezelnetwerk wordt de leefbaarheid in en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestingsplaats vergroot.

23 Project: Kwaliteitsverbetering buitengebied
Wat behelst het project?
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de gemeente dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het buitengebied om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er een tegenprestatie tegenover staat. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan een tegenprestatie in de vorm van de sloop van gebouwen, het investeren in landschap etc. In eerste instantie wordt hierbij uitgegaan van een fysieke tegenprestatie op de projectlocatie zelf. Indien dat niet mogelijk blijkt, wordt een financiële bijdrage gestort in een gemeentelijk fonds.
Welke gemeentelijke kosten zijn er mee gemoeid?
Op het moment dat ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden in het buitengebied en er geen (voldoende) mogelijkheden bestaan om een fysieke tegenprestatie op de projectlocatie zelf te leveren, moet de gemeente op een andere locatie 'compenseren'. Hieraan zijn gemeentelijke kosten verbonden, bijvoorbeeld de aanleg van beplanting.
Welke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan dit project?
Alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel.
Waarom is kostenverhaal in deze gevallen redelijk?
Door de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wordt de leefbaarheid in en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats vergroot.

8.3 Bovenplanse vereveningen

Verevenen houdt in dat een zogenaamde ‘verlieslocatie’ wordt verevend met een zogenaamde ‘winstlocatie’. Voor het inzetten van dit soort verevening is een basis in de structuurvisie vereist.

Ter uitvoering van het ruimtelijk beleid kiest de gemeente Boekel door middel van de oprichting van bestemmingsreserves voor een koppeling van:

- revitalisering en herstructurering van bedrijventerreinen aan winstgevende uitbreidings- of inbreidingsplannen voor bedrijvigheid;
- revitalisering en herstructurering van verouderde woongebieden aan winstgevende uitbreidings- of inbreidingsplannen voor woningbouw;
- realisatie van sociale woningbouw aan de realisatie van woningbouwprojecten in de vrije sector;
- het verlies aan landelijk gebied als gevolg van verstedelijking en de compensatie hiervan in de vorm van ‘groene’ projecten (rood-met-groen-koppeling);
- de ontwikkeling van twee landbouwontwikkelingsgebieden (inhoudende de verplaatsing van intensieve veehouderijen uit (kwetsbare) extensiveringsgebieden naar deze LOG’s) aan de nieuwe ontwikkelingen die door deze verplaatsingen mogelijk zijn (in een in nabijheid van deze extensiveringsgebieden).

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Arcadis (2008): *Structuurvisie/MER landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij*, 's-Hertogenbosch: Arcadis.
- Gemeente Boekel (2010): *Programma Viraal Landelijk Boekel*, Boekel: gemeente Boekel.
- Gemeente Boekel (2010): *Integraal dorpsontwikkelingsprogramma Boekel (IDOP)*, Boekel: gemeente Boekel.
- Kragten (2008): *Ontwikkelingsplan Beekdal de Leijgraaf*, 's-Hertogenbosch: Kragten.
- Kragten (2007): *Woon-werklandschap Volkel-Boekel*, 's-Hertogenbosch: Kragten.
- MTD Landschapsarchitecten (2005): *Definitief ontwerp St. Josephplein*. 's-Hertogenbosch: MTD
- Provincie Noord-Brabant (2010): *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2010): *Verordening Ruimte Fase 1*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2010): *Concept Verordening Ruimte Fase 2*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005): *Reconstructieplan Peel en Maas*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (1992): *Cultuurhistorische Inventarisatie Noord-Brabant - MIP Gemeente Boekel*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Stiboka/Rijks Geologische Dienst (1977): *Geomorfologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000. Toelichting op de legenda*. Wageningen/Haarlem: Stichting voor Bodemkartering/Rijks Geologische Dienst.
- Uitgeverij Nieuwland (2005): *Chromotopografische Kaart des Rijks, schaal 1:25.000*. Tilburg: Uitgeverij Nieuwland.

9.2 Websites

- www.ahn.nl
- www.bodemdata.nl
- www.boekel.nl
- www.brabant.nl (Cultuurhistorische Waardenkaart)
- www.watwaswaar.nl