



Nieuwe Pleinen

**D66-visie Centrum Best
8 september 2003**

John Verstappen - Voorzitter D66 Best

Inleiding

D66 Best vindt dat er al lang genoeg gewacht is op de plannen die Best voor de komende 20 jaren ruimtelijk gezien richting moeten geven. Allereerst was er de Toekomstvisie 2020 die, ondanks de inzet van bewoners tijdens de verschillende workshops, ruim anderhalf jaar geen stap verder kwam. Dit terwijl in de volle breedte tijdens de workshops de noodzaak tot een bruisend centrum, een kloppend hart genoemd werd als speerpunt. Op de tweede plaats is een nieuwe centrumvisie beloofd. Deze is er nog niet, maar ondertussen worden wel al andere plannen uitgewerkt op basis van de oude centrumvisie. Zo moet het Tapijtcentrum plaats maken voor ontwikkelingen in de omgeving van het NS-station en is het rapport “Autobereikbaarheid Centrum Best” inclusief aanvulling verschenen. Beide plannen nemen een voorschot op de ruimtelijke toekomst en kondigen investeringen aan zonder dat er een overkoepelende visie aan ten grondslag ligt.

D66 Best doet daarom een voorzet voor een Centrumvisie genaamd “Nieuwe Pleinen”. Zeer recent is de concept-Toekomstvisie 2005-2020 verschenen. De D66 visie kan beschouwd worden als een uitwerking van de Toekomstvisie voor het centrumgebied. “Nieuwe Pleinen” en plannen van andere partijen/organisaties moeten aan de burgers van Best worden voorgelegd. De burger kan zo direct kiezen hoe het centrum van Best eruit komt te zien

Historie van de centrumplannen

Het bestemmingsplan Spoorzone (1996) was het eerste ruimtelijke plan dat de gevolgen voor het centrumgebied aangaf als gevolg van de realisatie van de spoortunnel. Voor het gebied waar het Tapijtcentrum gevestigd is, werd pas in de correctieve herziening (goedgekeurd in 2001) geregeld dat hier geen detailhandel toegestaan is waardoor het Tapijtcentrum en de Boerenbond weg moeten. In de financiële onderbouwing van dit bestemmingsplan werd een groot financieel offer voorzien om deze bedrijven uit te kopen. Mede om een alternatief voor beide bedrijven te bieden, werd het bestemmingsplan Dijkstraten-Zuid opgesteld waar voor beide bedrijven een alternatieve locatie werd geboden aan de andere kant van het spoor (ten noorden van de Oirschotseweg).

D66 heeft zich in de gemeenteraad van Best uitgesproken tegen deze alternatieve locatie omdat "perifere detailhandel" op zo'n mooie locatie dicht bij het centrum zeer ongewenst is en het geldverspilling is voor 200 meter verplaatsing. Woningbouw voor senioren en starters in hoge dichtheden is een veel betere invulling van Dijkstraten-Zuid.



De Centrumvisie Best 2000-2015 (uit 1998) gaat verder dan het gebied rond het station en is een hoofdplan voor het hele gebied station t/m den Ekker. Deze visie zou in 2003 vertaald worden in een nieuw bestemmingsplan Centrum (dit is inmiddels vertraagd). Een van de wezenlijke elementen in de Centrumvisie is de verkeersstructuur: er werd uitgegaan van eenrichtingsverkeer in de Hoofdstraat en er was een nieuwe weg geprojecteerd tussen Molenstraat en Hoofdstraat (langs kerkhof). D66 was tegen deze nieuwe weg, midden door het stiltegebied in het centrum. In een recent rapport van Goudappel Koffeng over autoverkeer en parkeren in het centrum is overigens een alternatief voorgesteld voor deze dubieuze weg.

In het voorliggende plan heeft D66 de eerdere bezwaren op de gemeentelijke plannen van de afgelopen jaren vertaald in een alternatieve visie.

Huidige situatie Centrum

Om te bepalen hoe de toekomst eruit moet zien, kijken we naar de huidige opbouw van het centrum. Om tot een visie te komen kijken wij in het bijzonder naar de volgende onderwerpen: lintbebouwing, pleinen en stroken.

Lintbebouwing

Best heeft een historisch centrum in de vorm van een lint en dit centrum herbergt een grote hoeveelheid functies en vormen. Er is geen sprake van een compact centrum, maar wel een centrum dat hoort bij de geschiedenis van Best. Dit historische hart is nu nog steeds herkenbaar in de kronkelende vorm van de Hoofdstraat-Nieuwstraat en de lintbebouwing die loopt van de rotonde op de kruising Ringweg-Oirschotseweg tot aan de rotonde op de kruising Oude Rijksweg-Nieuwstraat.



In dit lint zijn drie gebieden te herkennen. Op de eerste plaats de Oirschotseweg waar een mix bestaat van horeca, detailhandel, bedrijven en woningen. Bij zoveel verschillende functies horen ook verschillende vormen van bebouwing. Op de tweede plaats is de Nieuwstraat als lint te herkennen, wederom met veel variatie in functies en vormen. Verschil met de Oirschotseweg is met name dat de gebouwen dicht bij elkaar staan en dat horeca sterker vertegenwoordigd is. Het karakter van beide gebieden moet behouden en indien mogelijk versterkt worden door de variatie in functies en gebouwen uit te breiden.

Onze centrumvisie heeft betrekking op het gebied waarin de Hoofdstraat functioneert als basis en ruggegraat in het lint. De gebouwen zijn hier iets hoger, staan dicht bij elkaar en bevatten ook gestapeld verschillende functies. Met name ten noorden van de Hoofdstraat staat de bebouwing dicht op de weg. Belangrijk is ook dat het gebied belangrijke functies bevat zoals het gemeentehuis, de Odulphuskerk, de Openbare Bibliotheek en een winkelcentrum. Dit gebied wordt verder begrensd door de Spoorstraat, de Molenstraat en Den Ekker.

Pleinen

Aan de zuidzijde van de Hoofdstraat liggen verschillende pleinen. Dat begint met het plein voor het NS-station dat door de aanleg van de spoortunnel is ontstaan. Vervolgens ligt het tweede plein op de parkeerplaats bij Prinsenhof en Tapijtcentrum. Het derde plein ligt voor en naast de Odulphuskerk, waar nu ook auto's kunnen parkeren. Het laatste plein ligt rondom het gemeentehuis. Omdat dit plein op plekken verschilt van karakter, door de aanwezigheid van groen of juist door openheid, kan er eigenlijk niet van één plein worden gesproken. De verschillende pleinen hebben elk hun eigen karakter en uitstraling, maar worden helaas voornamelijk gebruikt om auto's te parkeren.

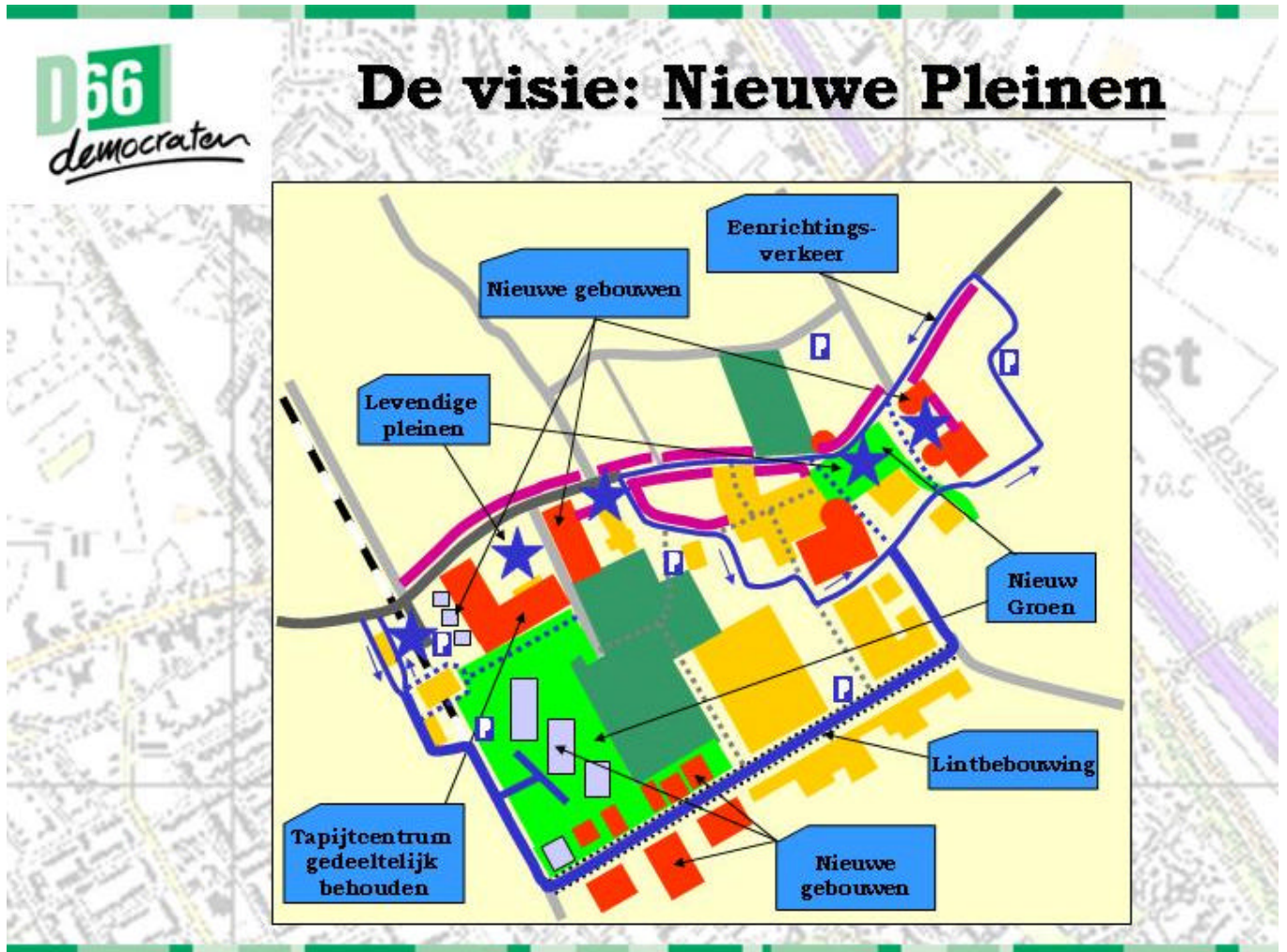
Stroken

Binnen het centrum is duidelijk te zien dat verschillende functies gebundeld zijn in stroken die haaks staan op de hoofdstraat. Zo is er bij het station een bundeling van verkeer en vervoer in de vorm van trein, bus, auto en fiets. Het kerkhof en de voormalige Botanische Tuin vormen samen een groene strook. Vervolgens komt er een verzorgingsstrook waarin de Odulphuskerk en verpleegtehuis Kanidas liggen. Winkelcentrum Boterhoek is het belangrijkste onderdeel van een winkelstrook. Tenslotte is ook nog een voorzieningsstrook te herkennen waarin onder meer het gemeentehuis en de Openbare Bibliotheek liggen.



Visie: "Nieuwe Pleinen"

Thema van onze centrumvisie is "Linten en pleinen". Zowel linten als pleinen zullen, net als in het verleden, ook in de toekomst de vorm en het uiterlijk van centrum van Best bepalen. Linten en pleinen moeten meer zijn dan enkel verkeersaders of parkeerterreinen. Beide elementen zorgen voor samenhang en kwaliteit in het centrum.



Linten

De Hoofdstraat is een duidelijk lint. De bestaande variatie in gebouwen en functies moet behouden blijven. Nieuwe gebouwen en functies die aan deze variatie bijdragen zijn welkom. De Hoofdstraat krijgt bovendien een nieuwe belangrijke variatie: de variatie in pleinen. De pleinen krijgen ieder hun eigen functie en uitstraling, hier komen we later op terug.

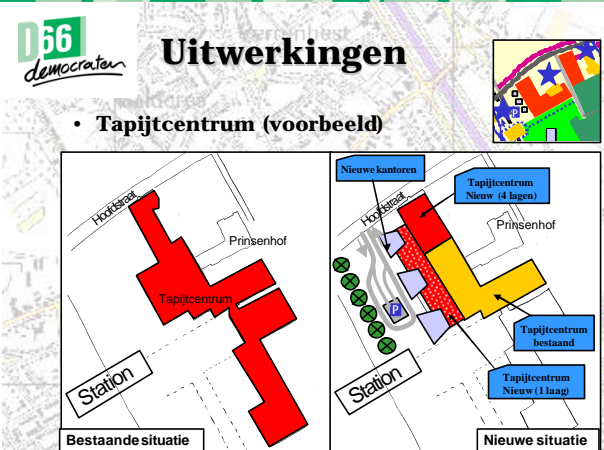
Er is ook een tweede lint aanwezig in het centrum: de Molenstraat. De Molenstraat is de zuidelijke grens van het centrum en de beide zijden van deze straat kennen nu al een grote variatie in vormen en functies. Deze variatie willen we ook hier behouden en versterken. Omdat het centrum ook plaats moet bieden aan nieuwe woningen en kantoren willen we met name in de omgeving van het spoor en het kerkhof nieuwe gebouwen willen neerzetten. Een aantal arbeiderswoningen zullen daarom plaats moeten maken voor appartementen en kantoren in de vorm van herenhuizen. Dit gebied sluit aan op het gebied dat nu nog in gebruik is door het Tapijtcentrum en waar nieuw groen en kantoren komen. Op de hoek Molenstraat-Spoor moet een zeer opvallend gebouw komen te staan als markering van deze hoek van het centrum.

Pleinen

Zoals al duidelijk is geworden is er een hoofdrol weggelegd voor de pleinen bij de beeldvorming en beleving van het Bestse centrum.

Het plein voor het NS-station markeert het begin van het centrum door de openheid van het gebied. De verharde ruimte wordt in de toekomst aan beide zijden begeleid door grote bomen die als het ware een oprijlaan vormen voor het station. Het oude stationsgebouw blijft behouden en krijgt een nieuwe functie, daarbij denken wij aan een museum, tentoonstellingsruimte of een horecagelegenheid. Op de plek waar nu een parkeerplaats ligt en waar een gedeelte van het Tapijtcentrum is, komt de ingang naar een nieuwe ondergrondse parkeerkelder en nieuwe kantoorgebouwen.


Het plein voor het Prinsenhof wordt heringericht als plein waar niet meer geparkeerd wordt. Daarvoor in de plaats wordt het geschikt gemaakt voor evenementen en het geven van concerten. Het plein zal een stuk groener worden door nieuwe beplanting die tevens zorgen voor eenheid op het plein. Daarnaast is er ook ruimte voor nieuwe gebouwen. Via een uitbreiding (indien mogelijk ondergronds) wordt de Prinsenhof naast zalencentrum ook een bioscoop. Voor de uitstraling van het plein is het belangrijk dat huidige ingang van de Prinsenhof en de hoogbouw van het Tapijtcentrum blijft bestaan. Het Tapijtcentrum in de vorm van de winkel en als trekker van bezoekers naar het centrum van Best blijft behouden. Er wordt wel beter met de ruimte omgegaan door het magazijn te verplaatsen naar het bedrijventerrein en door meer de hoogte in te gaan. Door de hoogte in te gaan wordt het Tapijtcentrum gecompenseerd voor het vloeroppervlak dat verloren gaat. In plaats van de slagerij komt een hoog gebouw te staan waarin verschillende functies een plek kunnen krijgen (zoals wonen, horeca en werken).



Uitwerkingen

- Tapijtcentrum (voorbeeld)

Bestaandesituatie



Uitwerkingen

- Tapijtcentrum (3 opties)

Nieuwe situatie

(Eindhovens Dagblad 20-08-2003)

Meer diversiteit op bedrijventerrein
**Uitbreiding woonwinkels
 Ekkersrijt**

Woensdag 20 augustus, SON - De woonwinkels krijgen meer ruimte op het Sonse bedrijventerrein Ekkersrijt. Het voor interieurwinkels gereserveerde gebied rond het Meubelplein en de Ikea wordt namelijk naar het westen toe uitgebreid. Dit deel van Ekkersrijt moet uitgroeien tot een 'bovensregionaal meubelcentrum van Brabant', luidt de toekomstvisie voor het bedrijventerrein.

Optie	Gevolgen
1 X Verplaatsen naar Dijkstraten	• Uitkopen erg kostbaar • Slecht gebruik centrumlocatie Dijkstraten
2 v Verplaatsen naar elders (Ekkersrijt bijv.)	• Op basis van vrije keuze • Concentratie meubelsector vlakbij Best
3 v Deels behouden op huidige locatie	• Geen uitkoopkosten • Ook herontwikkelingsmogelijkheden vrijkomend deel

Het plein bij de Odulphuskerk behoud haar huidige karakter. Belangrijk is dat het plein ruimte biedt voor mensen om zich te verzamelen en dat de parkeermogelijkheden op het plein gebruikt kunnen worden door kerkbezoekers.

Het plein rond het Raadhuis staat grote veranderingen te wachten. Op de eerste plaats wordt er op het plein eenheid gebracht door nieuwe torens te bouwen. De woon- en werktorens bevinden zich ongeveer op de hoekpunten van het plein. Het Raadhuis zelf komt daarmee centraal te liggen. Het plein zal een groen gedeelte en een meer stenig gedeelte hebben. Het eerste, groene, gedeelte ligt rond het Raadhuis. Het nieuwe groen


vormt tevens een verbinding tussen het groen van de Koetshuistuin en het woongebied dat ten zuiden van het centrum ligt. Het meer stenige gedeelte ligt op de plek waar nu het Raadhuisplein ligt. Deze weg wordt vervangen door een langzaam-verkeerroute. De nu aanwezige flat blijft bestaan maar zal geflankeerd worden door 2 nieuwe torens. Nieuwe horeca met bijbehorende terrasjes spelen in dit gedeelte een centrale rol. Er komt een nieuwe ondergrondse parkeergarage voor langparkeerders en bewoners van het centrum, hierdoor hoeft er niet meer op het plein te worden geparkeerd.

Het nieuwe centrum...

... zal ruimte bieden aan nieuwe functies op en bij de verschillende pleinen. De pleinen kennen ieder een eigen karakterbepalende mix van wonen, werken, horeca en groen. De pleinen zelf veranderen van parkeerruimte naar verblijfsruimte en bieden tevens ruimte voor nieuwe evenementen.

Bij dit nieuwe centrum en de extra functies hoort ook een vernieuwde ontsluiting. In het centrum zullen er 2 belangrijke routes zijn voor autoverkeer. Op de eerste plaats een éénrichtingsverkeerroute die een klein rondje beschrijft en ondermeer loopt via de Hoofdstraat, de Nazarethstraat en Den Ekker. Op de tweede plaats een route die loopt vanaf de Oirschotseweg, over de spoortunnel richting de Molenstraat en die via de Raadhuisstraat aansluit het kleine rondje. Beide routes samen zorgen ervoor dat alle parkeerplaatsen bereikbaar zijn. Om het centrum leefbaarder te maken wordt de geparkeerde auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehaald. Daarom komen er bij de Boterhoek en het Station nieuwe ondergrondse parkeerkelders voor langparkeerders en bewoners van het centrum.

Door eenrichtingsverkeer in te voeren zal het straatbeeld op veel plekken niet alleen rustiger worden, maar het verkeer zal ook veiliger worden. Zo zal er op de Hoofdstraat meer ruimte komen voor fietsers en voetgangers. Daarnaast komen er nieuwe langzaamverkeersroutes die het centrum doorkruisen. Voor fietsen zullen ook nieuwe parkeerplekken komen zodat er ruimte blijft op trottoirs voor voetgangers, maar ook dat fietsen veilig weggezet kunnen worden.



Samenvattend

- **Vergelijking Centrumplan '98 en Visie D66**

	Centrumplan '98	D66
Tapijtcentrum	Naar Dijkstraten	Behoud hoofdgebouw
Prinsenhof	Weg	Behoud hoofdgebouw
Doorsteek langs kerkhof	Ja *	Nee
Raadhuisplein autovrij	Ja *	Ja
Aanvullende bebouwing Raadhuisplein	Nee	Ja
4e fase Boterhoek	Groot	Beperkt
Parkeergarage	Ja	Ja
Versterking groen	Nee	Ja
Beter gebruik Dijkstraten	Nee	Ja
Winkels rond station	Nee	Ja

* Wordt ter discussie gesteld door recente Bereikbaarheidsstudie

Samenvattend



D66
democraten

Samenvattend

- **Aanzet voor een uitwerking van de Toekomstvisie 2005-2020**
- **Nieuw ingerichte pleinen zorgen voor leefbaarheid en vormen de ruimtelijke dragers van het centrum**
- **Nieuwe appartementen voor senioren en starters**
- **Ruimte voor cultuur, horeca en kantoren**
- **Naast intensiveren ook ruimte voor extra groen**
- **Grotere verkeersveiligheid en parkeren ondergronds**
- **Het Tapijtcentrum kan een plek krijgen in het nieuwe centrum**

D66 Best geeft met deze visie een aanzet voor de Toekomst van het Bestse Centrum. De belangrijkste rol is weggelegd voor linten en pleinen. Deze hebben een rol gespeeld in het verleden, maar zijn zeker niet minder belangrijk voor de toekomst. Met deze visie wordt onder meer duidelijk dat er ook andere manieren zijn om bijvoorbeeld met het Tapijtcentrum of met infrastructuur om te gaan.

John Verstappen
D66 Best

Tel. 392070
e-mail: john_verstappen@hotmail.com
website: www.D66Best.nl