

## Overleg

Punten zorgvuldig bekeken.

1. Grondgebonden woningen, verschijningsvorm (geen tuin/ kavel) en alleen in zone 5?
2. Parkachtige omgeving/ buitenruimte. Mogelijkheid tot meerdere substantiële ruimtes of 1 centraal park? Werken met bebouwingsdichtheid?
3. Begrip rankheid hanteren door uit te leggen wat we bedoelen en niet werken met maximale plotmaten?
4. Begrip openheid hanteren door uit te leggen wat we bedoelen en niet werken met maatgeving tov andere gebouwen? Gevaar van schaakbord stedenbouw
5. Plint: belangrijkste is dat we geen wandfunctie willen, wellicht 3 lagen zijde a2 wel voorstelbaar om te komen tot een geluidsluwe omgeving? Maar ook hier openheid hanteren als begrip en tegengaan wandfunctie

- Zone 4,5 Boswonen (parkachtig). Urban villa achtig. Geen privaat, groene beleving. Moderne appartementen (groen ingericht, speeltuin, moestuin). Loop je naar buiten, dan sta je in het groen. Verdieping uitzicht. Iets anders, dan we hadden. Geen standaard grondgebonden.
- Minimaal 25 (sturend woonbeleid, sociale woningen aan de voorraad verbonden blijven).
- 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Woningcorporaties verhuren hun bezit onder de aftoppingsgrens. Gebaseerd op aantal mensen wat je kunt huisvesten. Sociale huur (betaalbaarheid stimuleren). Wij doen is aanscherpen, 2/3 van deel wat sociaal is moet onder die 680 blijven. Uitdaging maar nodig.
- Via de mail contact.

- Uitgangspunt is maximaal 2 kruisingen met de snelfietsroute. Als dat verzorgd kan worden, dan prima om inrikker te behouden.

- Het populierenbosje van circa 1 ha is een relict van het cultuurhistorische waardevolle populierenlandschap dat als productielandschap diende Populierenlanen en -bosjes werden aangeplant met snel groeiende soorten en een hoge doorloop snelheid om aan de vraag vanuit klompen- en luciferindustrie van de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw te voldoen. Deze industrie is echter teloor gegaan. De huidige populieren in het bosje verkeren in een matige gezondheid en zijn op basis van de soortsaamenstelling en oorspronkelijk beoogde doel kaprijp. Het bosje kan worden gekapt op voorwaarde dat er nieuwe (loof)bomen worden herplant bestaande uit diverse inheemse soorten in De Boomgaard, met name ten westen en ten zuiden van de ontsluitings-lus. Bij voorkeur worden ook enige populieren herplant, omdat dit relatief snel groeiende boomsoorten zijn en daarmee nog met een knipoog verwijzen naar het populierenlandschap. Uitgangspunt is om het vrijgekomen kaphout in De Boomgaard te hergebruiken (zie paragraaf 2.6)

# Opzet informatiebijeenkomst Nota van Uitgangspunten

Versie 17 november 2022

## Praktische informatie

Datum en tijd: Woensdagavond 23 november van 19:15 - 21:30 uur (voor genodigden)

Locatie:

Aantal aanmeldingen totaal:

Aanwezig team bijeenkomst:

Naam	Functie	Rol avond
	Wethouder, bestuurlijk opdrachtgever	Welkomstwoord
	Teamleider Ruimte, ambtelijk opdrachtgever	Vliegende kiep
	Communicatieadviseur	Procesbewaking avond (tijd & doorstroming)
	Projectleider gemeente Best, De Boomgaard	Toelichting proces/uitleg avond & gespreksleider bij Uitgangspunt 'Programma'
	Participatieadviseur gemeente	Toelichting proces/uitleg avond & Gespreksleider Uitgangspunt 'Stedenbouw'
	Collega BEECKK	Ontvangen mensen & Gespreksleider Uitgangspunt 'Openbaar gebied & Groen'
	Collega BEECKK	Ontvangen mensen & Gespreksleider Uitgangspunt 'Verkeer'
	Senior beleidsadviseur Wonen	Toelichting Uitgangspunten 'Programma'
	Stedenbouwkundige	Toelichting Uitgangspunten 'Stedenbouw'
	Verkeerskundige	Toelichting Uitgangspunten 'Verkeer'
	Beleidsmedewerker groen & SR Medewerker beheer openbare ruimte	Toelichting Uitgangspunten 'Openbaar gebied & Groen'
	Ontwikkelaar plangebied De Boomgaard	Toehoorder

## Doelen avond

1. Belanghebbenden informeren over het proces en ontwikkelingen De Boomgaard.
2. Belanghebbenden informeren over doel Nota van Uitgangspunten.
3. Belanghebbenden highlights toelichten van de meest relevante uitgangspunten:
  - a. Programma;
  - b. Stedenbouw;
  - c. Verkeer;
  - d. Openbaar gebied & groen.
4. Belanghebbenden gevoel geven bij de ruimtelijke opgave en belang woningbouw.
5. Input ophalen welke 'Kansen' en 'Zorgen' belanghebbenden hebben per bovengenoemd Uitgangspunt middels 'Kansen' en 'Zorgen' kaartjes.
6. Input ophalen welke overige reacties belanghebbenden hebben middels een algemeen invulformulier einde avond.

## Programma + uitleg

- 17:00` Hapje eten vooraf in gemeentehuis (Spin) voor iedereen uit team die wilt.
- 18:00 Aanwezig Prinsenhof in ieder geval [REDACTED] en [REDACTED]
- 18:30 Aanwezig volledig team
- 18:45 Team aanwezig voor briefing avond
- 19:15 Inloop met koffie/thee en registratie door [REDACTED] en [REDACTED].
- Aanwezigen krijgen een sticker (1,2,3,4) zodat ze weten in welke groep zij zitten voor de uitgangspunten carrousel.
  - Aanwezigen krijgen 4 'Kansen' en 4 'Zorgen' kaartjes per uitgangspunt.
  - Er wordt medegedeeld dat men aan het einde van de avond, overige reacties op een algemeen formulier bij de deur kwijt kan (en anoniem in een doos kunnen stoppen)
- 19:30 Plenaire inleiding:
- 5 min: welkomstwoord door de wethouder.
  - 10 min: uitleg proces en ontwikkelingen en uitlegavond door [REDACTED] en [REDACTED] aan de hand van enkele sheets.
- 19:45 Start uitgangspunten-carrousel. Er zijn vier hoeken ingedeeld over drie verschillende zalen. Per uitgangspunt wordt een grote kaart van het gebied uitgeprint en opgehangen plus een poster met daarop de highlights. Er zijn vier groepen die ieder apart starten bij een uitgangspunt en na 20 minuten doordraaien naar een volgend uitgangspunt. [REDACTED] houdt hierbij de tijd in de gaten. Per uitgangspunt is één expert aanwezig en één gespreksleider. Per uitgangspunt gelden verder de volgende spelregels:
- 5-10 minuten: toelichting door expert highlights uitgangspunten
  - 5 minuten: ruimte voor vragen over toelichting begeleid door gespreksleider
  - 5-10 minuten: opschrijven welke eventuele kansen en zorgen de belanghebbenden zien bij de uitgangspunten op het uitgedeelde 'Kansen' en 'Zorgen' kaartje. Gespreksleider vraagt of iemand zijn kaartje wil toelichten.
  - Kaartjes worden aan het einde per uitgangspunt in een doos verzameld.
- 21:15 Plenaire afronding:
- 5 minuten: dankwoord en ervaring avond
  - 10 minuten: vooruitblik door [REDACTED] en [REDACTED]
- 21:30 Einde bijeenkomst. Indien gewenst kunnen mensen op een algemeen formulier nog een reactie kwijt.
- 21:45 Debriefing avond met team organisatie

22:00

Afsluiting avond

## Materialen

Tijdens de avond zijn de volgende materialen benodigd:

- Beamer & laptop
- Microfoon
- Ophang materiaal [REDACTED]
- 4 groot uitgeprinte kaarten van het gebied [REDACTED]
- 1x de zonekaart groot uitgeprint
- 4 posters met highlights uitgangspunten Programma, Stedenbouw, Verkeer & Openbaar gebied en Groen
- 1.000 'Kansen' en 'Zorgen' kaartjes (uitgaande van 300 aanwezigen)
- 250 uitgeprinte algemene formulieren waar algemene opmerkingen gedeeld kunnen worden (uitgaande van 300 aanwezigen)
- 250 ronde stickervellen, met daarop 1,2,3 of 4 ter aanwijzing van de groep (uitgaande van 300 aanwezigen)
- Poster ingang deur 'welkom informatieavond'
- Uitdraai blokken schema uitgangspunten-carrousel 4x
- Bel/stopwatch
- Pennen/stiften 250x [REDACTED]
- 2 extra flipovers



# **VRAGEN EN ANTWOORDEN NAAR AANLEIDING VAN DE INFORMATIEAVOND 23 november 2022 OVER DE CONCEPT NOTA VAN UITGANGSPUNTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN PLANGEBIED DE BOOMGAARD**

## **1. Vragen over en naar aanleiding van de uitgangspunten Groen & Openbare ruimte**

### **Een van de uitgangspunten is dat de oppervlakte groen, na de ontwikkeling, minimaal gelijk blijft aan het huidige oppervlakte groen. Hoe kan dat?**

De nota van uitgangspunten gaat uit van het aantal vierkante meters groen op het horizontale vlak. Daartoe rekenen we groen op maaiveldniveau én groene daken. Als norm stellen we dat op het horizontale vlak de verhouding van de oppervlakten grijs-groen minimaal 1:2 moet zijn.

Parkeerplaatsen met grasbetontegels, parkeerplaatsen, trottoirs en gevelbeplanting tellen daarbij niet mee in het aantal vierkante meters groen.

### **Over hoeveel m2 groen in verhouding tot bebouwing gaat het?**

We stellen als norm dat op het horizontale vlak de verhouding tussen de oppervlakten grijs-groen minimaal 1:2 moet zijn. De exacte hoeveelheid m2 groen wordt voor aanvang van de projectstart ingemeten.

### **Worden er cijfers gegeven aan (de kwaliteit van het) grondgebonden of 'horizontale' groen?**

Nee, de gemeente toetst alleen het aantal vierkante meters groen op het horizontale vlak.

### **Hoe verhouden de hoogtes en het groen zich tot elkaar?**

Het is de bedoeling dat aan de westkant van het plangebied diverse inheemse soorten bomen en struiken worden aangeplant. Daarbij gaat het om bomen van de 1e grootte (12 meter en hoger) en relatief snelgroeïende bomen. De gemeente toetst het ontwerp van de ontwikkelaar daarop.

### **Is er een landelijke norm die zegt: boom-voor-boom herbeplanting?**

Nee, die norm is er niet.

### **Hoe makkelijk kun je van bosbestemming naar bestemming woningbouw?**

Voor de ontwikkeling van het plangebied de Boomgaard moet een wijziging bestemmingsplan (na invoering van de Omgevingswet: omgevingsplan) worden aangevraagd volgens de daarvoor geldende planologische procedure.

### **Wat is een groen dak?**

We spreken van een groen dak als het gaat om een:

- sedumdak (extensief groen dak);
- waterbergend groen dak;
- intensief groen dak (zogenaamde daktuin) met daarin onder meer vaste planten en/of struiken.

### **Tellen daken met zonnepanelen ook mee als m2 oppervlakte groen?**

Als sprake is van de combinatie van een groen dak of sedumdak met zonnepanelen tellen we het dak mee als m2 groen.

### **Wie controleert de m2 groen na de bouw?**

De gemeente Best toetst eerst het aantal m2 groen op basis van het ingediende plan. De gemeente toetst nogmaals bij oplevering van het project.

**Wie houdt het groen straks bij?**

De gemeente Best beheert en onderhoudt de openbare ruimte.

**Hoe lang duurt het voordat de gemeente na oplevering het groen in de openbare ruimte gaat onderhouden?**

Beheer en onderhoud zijn twee verschillende zaken. Het beheer van de openbare ruimte start direct na overdracht aan de gemeente. Het moment van onderhoud is afhankelijk van bijvoorbeeld groei, schades en plantsoorten.

**Wie betaalt straks de kosten van het openbaar groen?**

Gemeente Best zorgt voor het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte. De kosten die daaraan zijn verbonden zijn voor de gemeente Best. Details over de aanleg van het openbaar groen en de financiering daarvan maken onderdeel uit van de zogenaamde anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

**Het populierenbos verdwijnt. Hoe wordt dit gecompenseerd, waar komen de nieuwe bomen en wat is het (bomen)beleid van de gemeente hierbij?**

Het is op dit moment nog niet duidelijk hoeveel bomen er verdwijnen. Het kan zijn dat er bomen verdwijnen die de ontwikkelaar binnen het plangebied moet compenseren. Het uitgangspunt is dan dat de nieuwe bomen worden geplant aan de westkant van het plangebied.

**Welke maat krijgen de nieuwe bomen?**

Afhankelijk van de boomsoort dienen nieuwe, jonge bomen een herplantmaat te hebben met een omtrek van minimaal 14-16 cm (klein blijvende soorten) of 20-25 cm (groot wordende soorten).

De ontwikkelaar stelt het beplantingsplan op.

**Zou het bos ook als bos herplant kunnen worden?**

Dat hangt ervan af of de ontwikkelaar het bos geheel of gedeeltelijk wil kappen. Een compensatie is voorstelbaar. De compensatie moet de ontwikkelaar dan realiseren aan de westkant van het plangebied. De nota van uitgangspunten benoemt dat deze westkant een boomrijke uitstraling krijgt met een bosachtig karakter.

**Is speelvoorziening voor kinderen jonger dan 6 jaar relevant als de wooneenheden 'klein' zijn?**

Ja, we verwachten kinderen uit die leeftijdsgroep in het plangebied. Daarom vinden we een speelvoorziening voor die leeftijdsgroep belangrijk.

**Blijkt uit de natuurtoets dat zich beschermde diersoorten in het plangebied en/of in het populierenbosje bevinden? Zo ja, hoe wordt hier dan mee omgegaan?**

De ontwikkelaar voert een natuurtoets uit en deze wordt door de provincie getoetst. De resultaten daarvan neemt de ontwikkelaar mee in de ontwikkeling en dient hij in bij de vergunningaanvraag. De gemeente toetst deze vergunningaanvraag.

**Mogen omwonenden een eigen natuurtoets uitvoeren?**

Omwonenden zijn vrij om op eigen initiatief en kosten een natuurtoets uit te voeren. Om het terrein van het plangebied te betreden en onderzoek uit te mogen voeren is toestemming nodig van de grondeigenaren.

**Komt er een waterpartij in de ontwikkeling?**

Dat wordt pas duidelijk op het moment dat het plan wordt ingediend.

**Deze corridor lijkt verbroken/opgeheven te worden. Is er voldoende aandacht voor de corridor functie tussen diverse wandelgebieden in en rond Best?**

Daar is aandacht voor.

**Wat gebeurt er bij een eventuele afscheiding tussen particulier en openbaar terrein en wie betaalt dat?**

De ontwikkelaar richt het gebied zodanig in dat herkenbaar is waar sprake is van particulier terrein en waar van openbaar terrein. Details over aanleg en betaling maken onderdeel uit van de zogenaamde anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

**Is de grond bij de fabrieken al wel of niet gesaneerd? Hoe gaat de gemeente om met eventuele vervuiling, wat betekent dat voor sanering en heeft dit gevolgen voor de waterhuishouding?**

De Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB) brengt in beeld of sprake is van vervuiling en zo ja wat hiervan de gevolgen zijn voor de planontwikkeling. Het advies van de ODZOB wordt meegenomen en getoetst bij de vergunningsaanvraag.

**2. Vragen over en naar aanleiding van de uitgangspunten voor Verkeer & Parkeren**

**Wat zijn de parkeernormen in Best?**

De ontwikkeling in het plangebied moet voldoen aan de nota Parkeernormen 2022. Deze is te vinden via: <https://www.gemeentebest.nl/verordeningen-en-beleid#ruimtelijke-ordening-verkeer-en-vervoer>.

**Is er een mogelijkheid voor ondergronds parkeren of voor een parkeergarage?**

Ondergronds parkeren is een mogelijkheid waar de ontwikkelaar voor kan kiezen. Het is echter geen vaststaand uitgangspunt vanuit de gemeente.

**Is er een parkeernorm voor arbeidsmigranten?**

In de nota Parkeernormen 2022 is een parkeernorm opgenomen bij de huisvesting arbeidsmigranten.

**Gaat er in de Oranjestraat straks 'extra' geparkeerd worden?**

De ontwikkelaar dient de parkeerbehoefte binnen het 'eigen terrein', dus binnen de ontwikkeling op te lossen volgens de normen uit de nota Parkeernormen.

**Wie legt de parkeerplaatsen aan, de gemeente of de ontwikkelaar?**

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van de parkeerplaatsen en daarmee voor de aanleg van parkeerplaatsen. Gemeente en de ontwikkelaar kunnen hierover nadere afspraken maken.

**Hoe wordt de balans opgemaakt tussen kosten van parkeren en sociale huurwoningen?**

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de parkeerplaatsen inclusief die voor de sociale huurwoningen.

**Hoe verhoudt de lange afstand van parkeergelegenheid tot de toekomstige woningen zich tot de doelgroep senioren?**

Voor afstanden van parkeerplaatsen tot woningen gebruiken we landelijke richtlijnen van het CROW. Parkeren voor de eigen deur is nergens in Best het uitgangspunt; ook niet bij seniorenwoningen. Indien nodig zal een invalideparkeerplaats altijd op korte afstand van de woning gerealiseerd moeten kunnen worden.

**Wat te doen qua parkeren als een huishouden meer dan één auto bezit?**

Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om met een oplossing te komen voor de totale parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte moet binnen het plangebied worden opgelost.



**Best kent een experimentele parkeeroplossing (gebouwd parkeren, geen parkeren bij grondgebonden woningen). Werkt dit en is dit toekomstbestendig en haalbaar?**

Best heeft nog geen ervaring met een experimentele parkeeroplossing. De gemeente werkt alleen mee als ze een dergelijke oplossing toekomstbestendig en haalbaar acht. De voorwaarden daarvoor zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen.

**Betaalt de gemeente de openbare parkeerplaatsen?**

Nee.

**Aan welke verkeersvisie toetst de gemeente Best het ontwerp van de ontwikkelaar. Waar is dat document te vinden?**

De gemeente heeft haar mobiliteitsbeleid vastgelegd in Best Mobiel, de Bestse mobiliteitsaanpak. Dit document is via internet te vinden op: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-222044.html>  
De ontwikkeling van de Boomgaard wordt daarnaast ook getoetst aan de Nota van Uitgangspunten.

**Welke verkeersonderzoeken zijn gedaan en welke volgen nog?**

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de benodigde verkeersonderzoeken. De gemeente toetst deze bevindingen. Op dit moment zijn er nog geen verkeersonderzoeken akkoord bevonden.

**Hoe en waar kunnen elektrische auto's worden opgeladen?**

Gemeente Best hanteert het uitgangspunt dat het mogelijk moet zijn om in een woonwijk elektrische auto's op te laden. Dat uitgangspunt hanteren we ook voor plangebied de Boomgaard. Hoe en waar is op dit moment nog niet bekend.

**Is er al een definitief besluit genomen over het snelfietspad F2?**

In 2018 is er een besluit genomen over het tracé (de route) van het snelfietspad. Op 31 oktober 2022 is een besluit genomen over de financiën. Naar verwachting wordt er in de eerste helft van 2023 een besluit genomen over de bestuursovereenkomst. Daarin worden afspraken gemaakt over de realisatie van de F2. Meer informatie over de doorfietsroutes in Best is te vinden via: [www.gemeentebest.nl/doorfietsroutes](http://www.gemeentebest.nl/doorfietsroutes)

### **3. Vragen over en naar aanleiding van de uitgangspunten voor Stedenbouw**

**Waarom wordt dit gebied anders dan andere gebieden of wijken in Best?**

Dit gebied wordt anders om aan de huidige woonopgave te voldoen. Er is een tekort aan woningen voor 1 à 2 persoonshuishoudens. Daarnaast streven we naar aanvullende manieren van samenwonen en samenleven waarbij de auto minder dominant aanwezig is.

**Is de vastgestelde Omgevingsvisie meegenomen in de uitgangspunten?**

Ja, de ambities uit de Omgevingsvisie zijn meegenomen in de uitgangspunten.

**Wat is een gepaste en/of verantwoordde dichtheid?**

Het is niet mogelijk vooraf een dichtheid vast te stellen waarop als vanzelf een plan gepast of verantwoord zou zijn. Bij een reguliere wijk met grondgebonden woningen met tuin wordt gewerkt met een geschatte dichtheid van 25 a 30 woningen per hectare. Op het moment dat er geen tuinen gerealiseerd worden, is een hogere dichtheid mogelijk.

**Om hoeveel woningen per hectare gaat het?**

Het aantal woningen (appartementen) wordt pas bekend bij de uitwerking. De woondichtheid van dit gebied zal naar verwachting tussen de 50 en 75 woningen per hectare bedragen.

**Is er kans op minder woonlagen?**

Het is aan de gemeenteraad om hierover een besluit te nemen.

### **Blijft het ABAB gebouw bestaan?**

Het ABAB gebouw kan binnen de opgestelde uitgangspunten blijven bestaan.

### **Komt het hoge gebouw juist op verhoogde grond/bult?**

De huidige ontsluitingswegen liggen op een talud. Het hoge gebouw komt niet op dit talud te staan.

### **Wat zijn vergelijkbare hoogten in Best zoals nu wordt voorgesteld met de torens van 10 en 12 hoog?**

De Leemkuilenflat is deels 10 lagen hoog en een gebouwdeel is 11 lagen. De hoogte van het nieuwe hotel van Van der Valk (plm 50 meter hoog) laat zich vergelijken met plm. 17 woonlagen.

### **Er is 1.500 hectare in Best om te bouwen, waarom moet er zoveel gebouwd worden op 4 hectare?**

Het grondgebied van Best bedraagt ongeveer 35 km<sup>2</sup>. Een deel van het grondgebied bestaat uit natuur, een deel uit stedelijk gebied met ruimte voor mobiliteit (spoor, wegen, water). Daarnaast is er een deel dat hoofdzakelijk in gebruik is voor de landbouw. In feite resteert dan slechts een beperkte oppervlakte voor de bouwopgave van 4.100 woningen voor Best.

Bovendien is een uitgangspunt dat inbreiding (bouwen binnen of rond de bestaande bebouwde kom) de voorkeur heeft boven uitbreiding (bouwen buiten de bestaande bebouwde kom). Daarmee sluiten we aan op rijks- en provinciaal beleid.

### **Waarom wordt de woningbouw nu in één gebied geconcentreerd?**

Niet alles is geconcentreerd in één gebied. Zo zijn in Aarlesche Erven en Steegsche Velden circa 1000 wooneenheden beoogd. In lijn met regionale afspraken worden dit grondgebonden woningen. In de stationsomgeving zijn daarnaast 500 à 600 wooneenheden beoogd met vergelijkbare doelgroepen als voor de Boomgaard.

### **Hoe zit het met de hoogtes van de gebouwen ten opzichte van de hoogte bebouwing stationsomgeving en andere hoogtes in Best?**

De stationsomgeving wordt nog uitgewerkt. Zie ook eerdere vraag.

### **Een gebouw van 12 lagen hoog is te massaal, haalt het woonplezier weg en maakt het wonen in dit plangebied niet aantrekkelijk. Waarom is hiervoor gekozen?**

In het plangebied willen we een aantal opgaven realiseren. Naast de woningbouwbehoefte hebben die ook te maken met verkeer en parkeren, openbare ruimte en groen. Alles bij elkaar opgeteld leidt dat tot een keuze om de hoogte in te gaan.

Naar verwachting zal een gebouw van 12 lagen een hoogte hebben van 37 à 38 meter. In de ruimtelijke ordening is het gangbaar om de hoogte van een gebouw als maat te nemen voor de afstand tussen een gebouw en de perceelsgrens van de omliggende percelen. We hebben ervoor gekozen om het gebouw van 12 lagen zodanig te positioneren dat de afstand van dat gebouw tot de perceelsgrens 100 à 200 meter is.

### **Hoe passen deze uitgangspunten bij de Omgevingsvisie?**

Bij de nota van uitgangspunten hebben we ons mede gebaseerd op de omgevingsvisie. Het plangebied is opgenomen in de bebouwde kom (de "woonwijken"). In de visie hebben we benoemd dat de gemeente bij nieuwe transformatiegebieden of herontwikkeling ruimte zoekt voor andere woonvormen. Daarnaast geven we voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding.

## **4. Vragen over of naar aanleiding van het Programma (Wonen)**

### **Wat is een passend aantal woningen cq. bewoners in relatie tot de kwaliteit van de leefomgeving?**

Het is niet mogelijk vooraf passend aantal vast te stellen in relatie tot de kwaliteit van de leefomgeving. Dit hangt samen met het feit dat we in het plangebied een aantal opgaven willen realiseren. Naast de woningbouwbehoefte hebben die ook te maken met verkeer en parkeren, openbare ruimte en groen. Ook daarvoor hebben we uitgangspunten benoemd. Het aantal bewoners of woningen in relatie tot de kwaliteit van de leefomgeving laat zich dan bepalen door de combinatie van alle uitgangspunten.

### **Is de indeling van bewonersgroepen bekend?**

Nee, dit is nog niet bekend. Er is vooral aandacht voor starters en senioren.

### **Welke type woningen komen er en voor welke doelgroepen?**

Er komen studio's, appartementen en grondgebonden woningen. De doelgroepen zijn starters, senioren, kleine huishoudens en gezinnen.

### **Zorg om controle, aantal bewoners in woningen. Hoe gaat dat?**

Voor sociale huurwoningen zijn corporaties hiervoor verantwoordelijk. Voor vrije sectorwoningen zijn dit de private verhuurders.

### **Is er nagedacht over de toe- en uitrusting van hulpdiensten (bv brandweer) als er hoogbouw zou komen?**

Hier gelden wettelijke regels en eisen voor. De bereikbaarheid van hulpdiensten is randvoorwaardelijk bij de uitwerking van de plannen.

### **Hoe zorg je ervoor dat de woningen betaalbaar blijven?**

Dit is beperkt mogelijk. Deels kunnen we hiervoor zorgen via regelgeving (zelfbewoningsplicht en antispeculatie beding) of door het toewijzen aan sociale huur (corporaties). Daarnaast is er een mogelijkheid om via maatschappelijk gebonden eigendom koopconstructies in te zetten.

### **Hoe kunnen we Bestenaren voorrang geven in plaats van mensen uit andere steden? Is daar al regelgeving voor?**

Wetgeving hiervoor is in de maak. Het is nog niet duidelijk op welke manier deze wetgeving uitvoering krijgt in Best.

### **Als 60% van de woningen betaalbaar moet zijn, is 40% dan onbetaalbaar?**

Onder betaalbare woningen verstaat het Rijk in 2022 woningen met een huur tot maximaal €1000,- per maand of een koopprijs van maximaal € 370.000 v.o.n. De overige 40% valt hierboven.

### **Wil Best het woningprobleem oplossen van de regio?**

Nee. De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven hebben samen de opgave om gezamenlijk 64.000 woningen te realiseren over de periode tot 2040. Afspraken hierover liggen vast in het Afsprakenkader Wonen van het SGE (2022).

### **Komen starters uit Best in aanmerking voor de woningen?**

Ja.

### **Komen er internationals in de woningen?**

Dat is mogelijk.



**Is het ABAB gebouw alleen bedoeld voor arbeidsmigranten of ook voor statuszoekers en spoedzoekers?**

Het ABAB gebouw is beoogd voor huisvesting (short stay logiesverstrekking) van arbeidsmigranten.

**Zijn jullie bij het opstellen van de nota van uitgangspunten uitgegaan van het plan van Mastade?**

We hebben ons bij het opstellen van de uitgangspunten gebaseerd op gemeentelijk beleid, de omgevingsvisie, de locatie-eigenschappen en de vakinhoudelijke kennis. Met als kern de vraag hoe gemeentelijke ambities tot hun recht kunnen komen en het voor een ontwikkelaar een uitvoerbaar plan wordt.

**Wordt tijdelijk vergunning permanent voor huisvesting arbeidsmigranten in voormalig ABAB kantoor?**

Ja, dat klopt.



# VERSLAG

INFORMATIEBIJENKOMST  
PLANGEBIED DE BOOMGAARD

23 NOVEMBER 2022





## Inleiding

Op 23 november 2022 organiseerde de gemeente Best een informatiebijeenkomst over de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van plangebied de Boomgaard. Ongeveer 175 (direct) omwonenden namen deel aan deze bijeenkomst die plaats vond in de Prinsenhof in Best. Dit verslag is een weergave van het verloop en van de opbrengsten van deze avond.

## Aanleiding

Ontwikkelaar Mastade onderzoekt op dit moment de haalbaarheid voor het project De Boomgaard. De gemeente Best is in de afgelopen periode bezig geweest met een Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit plangebied. Op basis van deze uitgangspunten kan de ontwikkelaar het planvoorstel voor de locatie verder uitwerken en invulling geven. De kaders voor de ontwikkeling betreffen een goede ruimtelijke ordening en kwaliteit van de leefomgeving.

De gemeente vindt het belangrijk om de (direct) omwonenden van het plangebied en andere belanghebbenden hierover te informeren en te raadplegen. Daarom heeft de gemeente een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij de kansen en zorgen van de (direct) omwonenden bij de uitgangspunten zijn opgehaald. Alle reacties die zijn opgehaald worden gevoegd bij het raadsvoorstel voor de Nota van Uitgangspunten gevoegd. De gemeenteraad Best besluit hierover in het eerste kwartaal van 2023.

## Achtergrond

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Best, omsloten door de wegen Zomereik, Oranjestraat en Bosseweg/Oude Rijksweg en De Wilg, ligt het plangebied de Boomgaard. Volgens het geldende bestemmingsplan komt het plangebied de Boomgaard in aanmerking voor herontwikkeling. Ontwikkelaar Mastade heeft de percelen rondom het voormalige ABAB-kantoor aan de Bosseweg 45 aangekocht en wil hier woningbouw realiseren. Mastade heeft in maart 2021 een verzoek ingediend bij de gemeente om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te onderzoeken. De gemeente Best heeft in november 2021 hier medewerking aan verleend en met Mastade daarvoor een intentieovereenkomst getekend.

## Doelen informatieavond

- Belanghebbenden informeren over het proces en ontwikkelingen plangebied de Boomgaard.
- Belanghebbenden informeren over doel van de Nota van Uitgangspunten.
- Belanghebbenden een toelichting geven op de uitgangspunten bij de thema's: programma (wonen), verkeer & parkeren, stedenbouw en openbaar gebied & groen.
- Belanghebbenden een gevoel geven bij de ruimtelijke opgave en het belang van woningbouw.
- Input ophalen welke kansen en zorgen belanghebbenden hebben bij de toegelichte uitgangspunten.

## Opzet van de avond

- Het doel was om (direct) omwonenden van het plangebied te informeren en te raadplegen over de Nota van Uitgangspunten.
- Een uitnodiging is per brief verstuurd aan 300 adressen van direct omwonenden van het plangebied.
- Daarnaast is de uitnodiging per mail verstuurd naar verschillende belangenorganisaties zoals het bewonersoverleg, de fietsersbond, de Brabantse populierenvereniging, de seniorenraad en de adviesraad sociaal domein)
- De gemeenteraad is uitgenodigd om als toehoorder aanwezig te zijn.
- De avond was vrij toegankelijk ook voor andere belangstellenden.
- Tijdens de avond hebben vakinhoudelijk experts van de gemeente in vier themahoeken de uitgangspunten toegelicht.
- De deelnemers aan de avond kregen in een carrousel langs de vier themahoeken een toelichting waarna ze op kaartjes hun zorgen en kansen kenbaar konden maken.

## Verloop van de avond

- Aanwezig waren 175 (direct) omwonenden en andere belangstellenden; gemeenteraadsleden, belangenorganisaties, bewonersoverleg, vertegenwoordigers van de ontwikkelaar en belangstellende Bestenaren.
- Wethouder Jan Willem Slijper deed het voorwoord. Hij benoemde dat de gemeente voor een complexe opgave staat om de grote behoefte aan woningen en het belang van woningbouw te verenigen met het borgen van een goede kwaliteit van de leefomgeving voor huidige en toekomstige bewoners. Duidelijk is dat ideeën hierover van uiteenlopen. Dat betekent dat we nooit iedereen tevreden kunnen stellen.
- Na het welkom volgde een korte presentatie over de achtergrond bij het project en de tijdslijn en een korte toelichting over de opzet van de avond.
- Tijdens de uitgangspuntencarrousel kregen de deelnemers bij de thema's programma (wonen), stedenbouw, verkeer & parkeren en groen & openbare ruimte krijgen de deelnemers – in vier rondes - een toelichting op de uitgangspunten en is er gelegenheid tot het stellen van vragen. Op kaartjes die vooraf zijn uitgedeeld kan iedereen zijn kansen en zorgen per thema kenbaar maken.
- De avond werd afgerond met een vooruitblik over het vervolg van het proces.
- Wethouder Jan Willem Slijper bedankte de deelnemers hartelijk voor hun tijd en inzet en sloot de informatiebijeenkomst af.

---

**HET DOEL WAS OM (DIRECT) OMWONENDEN VAN HET PLANGEBIED TE INFORMEREN EN TE RAADPLEGEN OVER DE NOTA VAN UITGANGSPUNTEN.**

---



Tijdens de avond zijn honderden kansen en, vooral, zorgen genoteerd. Per thema belichten we hier de uitgangspunten die zijn besproken en de grootste zorgen en kansen die (direct) omwonenden hierbij zien. Alle kansen, zorgen, reacties en vragen hebben we geïnventariseerd en verwerkt. In de bijlage vindt u het overzicht per thema en alfabetisch geordend.

Een algemene conclusie is dat de (direct) omwonenden die bij de avond aanwezig waren de uitgangspunten niet als aanvaardbaar of redelijk beschouwen en grote zorgen hebben over de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Ze voelen zich niet gehoord door de gemeente en zien hun bezwaren niet terug in de uitgangspunten die de gemeente stelt bij de ontwikkeling.

# Programma (wonen)

---

## Uitgangspunten

- Aansluiten bij de woningbouwbehoefte (starters en senioren)
- Bouwen voor kleinere huishoudens/doorstroming bevorderen (gestapeld en/of grondgebonden), bij voorkeur nultreden
- Blijven betaalbaar wonen; 60% betaalbaar waarvan de helft sociaal
- Groenstedelijk woonmilieu
- Aandacht voor leefbaarheid, gezondheid en veiligheid
- Geen uitbreiding huisvesting arbeidsmigranten
  - Huisvesting blijft op basis van kortdurend verblijf

---

**"HOOGBOUW NIET PASSEND IN DE WIJK EN HET DORPSE KARAKTER VAN BEST"**

**"WONINGEN VOOR STARTERS EN SENIOREN IN BEST"**

---

## Grootste zorgen en kansen

- De meest gehoorde zorg is dat de uitgangspunten een te hoge dichtheid van het aantal woningen mogelijk maken.
- Hoogbouw niet passend bij dorpse karakter.
- Te veel woningen en daarmee te veel mensen die in het plangebied komen wonen.
- Tegelijkertijd zorg dat de woningen niet voor Bestenaren beschikbaar komen.
- Teveel verschillende doelgroepen.
- Twijfel of dit een geschikte plek is voor senioren om te wonen.
- Grote zorg dat het dorpse karakter van Best verdwijnt met het toevoegen van dit programma.
- De meest gehoorde kans is dat het een kans is om woningen toe te voegen voor groepen die het nodig hebben, voornamelijk voor starters.
- Kans om woningen voor Bestenaren te bouwen.



# Verkeer en parkeren

---

## Uitgangspunten

- Goede verkeersafwikkeling zonder knelpunten (vlot en veilig)
- Wegen en fietsvoorzieningen voldoen aan landelijke richtlijnen
- Verkeersveilige kruisingen met bestaande wegen, fietspaden, en toekomstige snelfietsroute (F2)
- Max. 2 auto-ontsluitingen, Oude-Rijksweg en Wilg als meest logisch
- Ontsluiting op Oranjestraat voor fietsers en voetgangers
- Fiets moet makkelijker te pakken zijn dan de auto
- Parkeren voldoet aan Nota Parkeernormen 2022

## Grootste zorgen en kansen

- De meest gehoorde zorg is dat er te weinig parkeerplekken komen.
- Aantal nieuwe woningen leidt tot een verhoogde parkeerdruk zorgt in de bestaande omgeving.
- Daarnaast zijn er zorgen over de ontsluitingen en de toename van verkeersdruk op de omliggende wegen.
- De meest gehoorde kans is het stimuleren van fietsgebruik van de nieuwe bewoners.

**"VERKEER- EN PARKEEROVERLAST  
IN DE BUURT"**

**"MEER AANDACHT VOOR  
VOETGANGERS EN FIETSERS"**



# Stedenbouw

---

## Uitgangspunten

- Aanvullende manier van wonen en woningtypes
- Groene leefomgeving
  - Compact bouwen
  - Parkeren aan de randen/langs de hoofdonthuizing
  - Ruimte voor ontmoeting, ontspanning en spel
- Entree Best
  - Hoogteaccent mogelijk
  - Maximale bouwlagen per zone
    - Zone 5 – maximaal 2 bouwlagen + kap
    - Zone 4 – maximaal 2/3 bouwlagen
    - Zone 3 – maximaal 5 bouwlagen
    - Zone 2 – maximaal 2 bouwlagen
    - Zone 1 – maximaal 10/12 bouwlagen
- Beeldkwaliteit passend bij stedelijke verdichting en dorpse omgeving

## Grootste zorgen en kansen

- De meest gehoorde zorg is dat de uitgangspunten nog steeds te hoge gebouwen mogelijk maken; hoogtes van 10 – 12 woonlagen zijn niet aanvaardbaar.
- Hoogtes en massaliteit passen niet bij dorpse karakter van Best.
- Hoogte heeft een nadelig effect op de privacy (van direct omwonenden) en op de leefbaarheid.
- De meest gehoorde kans is het energieneutraal bouwen.

"STADSE KARAKTER VAN  
HOOGBOUW NIET GEWENST"



# Openbaar gebied en groen

## Uitgangspunten

- Oppervlakte groen minimaal gelijk aan hoe het nu is
- Kappen huidig populierenbos is mogelijk want gezondheid matig en bestaat uit één boomsoort. Natuurtoets verplicht.
- Westen plangebied komen bomen en struiken die van nature in Nederland voorkomen; bezonning leiden & deel snel groeiende soorten
- Parkachtige omgeving centraal gebied met groene daken waarbij aandacht voor klimaat, biodiversiteit, hittestress en wateropvang
- Voldoende speelvoorzieningen; vooral voor kinderen onder de 6 jaar
- Hulpdiensten en afvalinzameling hebben voldoende toegang
- Duidelijk onderscheid tussen particulier en openbaar terrein

## Grootste zorgen en kansen

- De meest gehoorde zorg is het verdwijnen van groen en de bomen (in het populierenbosje).
- Een andere zorg is de nieuwe verhouding tussen groen en bebouwing en wat als 'groen' wordt gerekend.
- In het bijzonder zijn er zorgen dat de groene daken, die niet zichtbaar zijn, ook als groen worden meegerekend.
- Deze entree van Best verpest op deze manier de groene connectie met de omgeving; groene corridor lijkt te verdwijnen.
- Een kans die men ziet is dat er rekening gehouden wordt met klimaatverandering door onder andere de groene daken.

---

**"GROEN AANZICHT WORDT VERMINDERD WANNEER GROENE DAKEN MEETELLEN, GROEN OP DAKEN VAN HOGE GEBOUWEN IS NIET ZICHTBAAR"**

**"GOED DAT JE HET KLIMAAT IN DIT PROCES MEENEEMT IN DE KLIMAATVERANDERING"**

---

## Vervolgproces

Het proces na de informatieavond verloopt als volgt:

- Alle reacties, zorgen, kansen en vragen worden geïnventariseerd, genoteerd en gelezen door de betrokken medewerkers van de gemeente.
- In de bijlage bij dit verslag is een overzicht opgenomen van alle reacties per thema.
- Het verslag van de informatieavond plaatsen we op de Praatmee-projectenpagina van de Boomgaard op [www.pleinbest.nl](http://www.pleinbest.nl). Daar plaatsen we ook een overzicht van alle vragen en antwoorden die tijdens de avond zijn gesteld.
- Het verslag, inclusief de bijlagen, wordt als bijlage aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad bij het raadsvoorstel voor de Nota van Uitgangspunten.
- De gemeenteraad besluit in het eerste kwartaal van 2023 over de Nota van Uitgangspunten.
- Via de Praatmee projectenpagina informeren we over de data van de besluitvorming en de mogelijkheid van inspraak.
- Na besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten van de gemeenteraad pakt Mastade de verdere planontwikkeling op en de daarbij horende participatie.

# BIJLAGEN

---

IN DEZE BIJLAGE IS HET VOLGENDE  
OPGENOMEN:

- GESTELDE VRAGEN
- OPSOMMING INGEVULDE KANSEN EN  
ZORGEN KAARTJES
- OVERIGE GEMAAKTE OPMERKINGEN

ALLES WAT HIERIN IS OPGENOMEN, ZIJN DE  
LETTERLIJKE FORMULERINGEN VAN DE  
AANWEZIGEN BIJ DE INFORMATIEBIJEENKOMST.

---

## Gestelde vragen

De antwoorden op de gestelde vragen worden in een aparte Q&A op de projectpagina van Pleinbest gepubliceerd

- 60% betaalbaar, is die 40% dan onbetaalbaar?
- Aan welke verkeersvisie toetst de gemeente Best het ontwerp van de ontwikkelaar. Waar is dat document te vinden?
- Aantal woningen/aantal bewoners in combinatie met kwaliteit leefomgeving?
- Als er sprake is vervuiling, hoe gaat de gemeente daar mee om?
- Blijft het ABAB gebouw bestaan?
- Deze hoogte t.o.v. hoogte stationsomgeving (en t.o.v. andere hoogtes in Best)?
  - Dit moet een uitgangspunt van de gemeente zijn.
- Elektrisch opladen van auto's: hoe en waar?
- Er is 1.500 hectare in Best om te bouwen, waarom moet er zoveel gebouwd worden op 4 hectare?
- Gaan de populieren weg (bos)?
- Gevolg voor de waterhuishouding?
- Heeft Mastade een uitzendbureau voor arbeidsmigranten?
- Hoe gaan die groene daken eruitzien qua beplanting?
- Hoe kunnen we Bestenaren voorrang geven in plaats van mensen uit andere steden? Is daar al regelgeving voor? En zo niet, neem het mee als uitgangspunt.
- Hoe makkelijk kun je van bosbestemming naar woningbouw?
- Hoe verhouden hoogtes en groen zich met elkaar?
- Hoe verhoudt het lange afstand van parkeergelegenheid zich tot de doelgroep senioren?
- Hoe wordt de balans opgemaakt tussen kosten van parkeren en sociale huurwoningen?
- Hoe wordt omgegaan met onze visie als omwonenden?
- Hoe zit dat met de groene daken?
- Hoe zorg je ervoor dat de woningen betaalbaar blijven?
- Hoeveel groen is er nu eigenlijk?
- Hoeveel woningen per hectare?
- Is de grond bij de fabrieken al wel of niet gesaneerd?
- Is de indeling van bewonersgroepen bekend?
- Is de kwaliteit van het groen op de grond gelijk aan de kwaliteit op het dak?
- Is de vastgestelde Omgevingsvisie meegenomen in de uitgangspunten?
- Is er een landelijke norm die zegt: boom-voor-boom herbeplanting?
- Is er kans op minder woonlagen?
- Is er nagedacht over de toe- en uitrusting van hulpdiensten (bv brandweer) als er hoogbouw zou komen?
- Is er uit de natuurtoets sprake van beschermde diersoorten? Zo ja, hoe wordt hier dan mee omgegaan?
- Is er voldoende aandacht voor de corridor functie tussen diverse wandelgebieden in en rond best? Deze corridor lijkt verbroken/opgeheven te worden.
- Is het ABAB gebouw alleen bedoeld voor arbeidsmigranten of ook voor statuszoekers en spoedzoekers?
- Is het een concept?
- Is speelvoorziening (voor jonger dan 6 jaar) relevant als wooneenheden 'klein' zijn?
- Komen internationals in de woningen?
- Komt er een waterpartij in de ontwikkeling?
- Komt hoog gebouw juist op verhoogde grond/bult?
- Mogen wij een eigen natuurtoets doen, als omwonenden?
  - Niet in de vakantieperiode!
- Nog 1500 hectare bouwgrond?
- Ondergronds parkeren, is dat een mogelijkheid? Mogelijkheid voor een parkeergarage?
- Oppervlakte groen minimaal gelijk? Hoe kan dat?
- Oranjestraat gaat hier nu 'extra' geparkeerd worden?
- Over hoeveel m2 groen vs. bebouwing gaat het?
- Parkeernorm voor arbeidsmigranten?
- Parkeernormen?
- Snelfietspad, dit is nog definitief.
- Snelfietspad, is dit al besloten? Duidelijkheid!
- Telt groen onder grondgebonden mee? Daktuinen betekent minder plek voor denk aan zonnepanelen
- Telt groene parkeerplaats en dergelijke zoals gevelbeplanting mee?
- Vallen trottoirs onder groen?
- Verkeersonderzoeken, welke zijn gedaan en volgen er nog nieuwe onderzoeken?
- Verkeersvisie, waar toetst de gemeente op?
- Waar komen de bomen?
- Waarom alles nu op één gebied geconcentreerd?
- Waarom wordt dit gebied anders dan andere gebieden/wijken in Best?
- Wat doen zonnepanelen met de m2 groen?
- Wat gaat er met de fabrieken gebeuren?
- Wat gebeurt er eventueel bij afscheiding van particulieren (=) openbaar en wie betaalt dat?
- Wat is een gepaste/verantwoorde dichtheid?
- Wat versta je onder groene daken?
- Welke maat bomen komen er terug?
- Welke onderzoeken zijn al uitgevoerd, of moet nog uitgevoerd worden?
- Welke type woningen (+ hoe groot) voor welke type doelgroep?
- Wie controleert de m2 groen na bouw?
- Wie houdt het groen bij?
- Wie legt de parkeerplaatsenaan, de gemeente of Mastade?
- Worden er cijfers gegeven voor grondgebonden groen?
- Wordt het bos gecompenseerd?
- Wordt tijdelijk vergunning permanent voor huisvesting arbeidsmigranten in voormalig ABAB kantoor?
- Zijn deze uitgangspunten gemeentelijk of Mastade?
- Zijn jullie uitgegaan van het plan van Mastade?
- Zorg om controle, aantal bewoners in woningen.
- Zou het bos ook als bos herplant kunnen worden?



# Opsomming ingevulde kansen en zorgen kaartjes

## Programma (wonen)

### Zorgen

- 12 = te hoog
- 200 expats en arbeidsmigranten, geen sociale cohesie.
- 30% sociaal is heel weinig
- 30% sociaal is heel weinig
- 60% betaalbaar dus de rest is gewoonweg onbetaalbaar.
- 60% is betaalbaar. Hoeveel?
- Aantal woningen / hoogtes?
- Aantasting dorpse karakter. Grote bevolkingsdichtheid.
- Afstand naar centrum is voor senioren te groot.
- Afwijken van omgevingsvisie.
- Alleen naar eisen van Mastade gekeken. Je krijgt het idee door heel veel huizen te bouwen: massa is kassa.
- Als Bos omgaat verlies ik mijn woongenot.
- Arbeidsmigranten
- Arbeidsmigranten leveren permanente overlast.
- Arbeidsmigranten permanent?
- Arbeidsmigranten staat vast, spoedzoekers niet. Zorg is dat dit te veel een mengelmoes creëert en het een getto wordt.
- Arbeidsmigranten zo laag mogelijk, minder dan 80.
- Balans is zoek, grootstedelijke massaliteit
- Belangen bewoners Steegsche Velden. Twee jaar geleden hebben wij een nieuwbouwwoning gekocht. Volgens de gemeente en ontwikkelaar wonen in het dorp, buitengebied. Straks kijken we tegen flats aan. Dit levert naast planschade (waardevermindering) ook vermindering van privacy en woongenot op.
- Beleving van groen is minimaal, groene daken zie je niet
- Bescherm gemeente en haar burgers voor misbruik van bepaalde doelgroepen.
- Best kent een footprint, mist aantal woningen, inwoners, parkeren, verkeersstromen etc, binnen de verschillende wijken. Zorg is dat in Salderes in het groene woud en historisch steeds gezocht een exces gecreëerd wordt.
- Betaalbaar (60%) gaat dit samen met overdekt parkeren?
- Betaalbaar wonen mogelijk met hoge bouwkosten?
- Betaalbaar! Voor wie?
- Betaalbaarheid start 370k?
- Betaalbaarheid van de woningen niet door middel van hoogbouw.
- Betaalbare woningen? Hoogbouw in het groen?
- Bos volledig weg.
- Bouwdichtheid is veel te hoog en aantal woningen daarmee ook.
- Bouwkosten zijn gedaald.
- Dat de Boomgaard te stads wordt met alle bijbehorende problemen: gettovorming, verloedering, onveiligheid, criminaliteit, vervreemding, los zand!
- De Boomgaard hoeft niet de woningnood van Best op te lossen. Beter verdelen.
- De hoogbouw vrijwel geen groen, te massaal. Te weinig parkeergelegenheid (belasting van de wijk). Verkeersproblemen zijn er nu al (moet nu al vaak in de file om Best West uit te komen). Permanente vergunning arbeidsmigranten.
- De prijzen van de woningen qua m2 die je ervoor krijgt: postzegels! Kijk woningen van Mastade Stationsweg.
- Dit plan vernietigt voor de omwonenden de nu prettige woonomgeving.
- Doelgroep: veel snelle roulatie van bewoners. Geen cohesie, problemen/geen binding.
- Doordat er arbeidsmigranten wonen met tijdelijk verblijf, starters en senioren, zijn dit doelgroepen die snel doorstromen. Dit betekent weinig sociale cohesie in de wijk en slecht onderhoud van huizen.
- Doorstroming ouderen, willen in eigen buurt blijven.
- Dorp aanzicht wordt aangetast, wanneer een totaal traject wordt gehaald van 17 verdiepingen. Realiseer 1 project van meer flats van 6/7 verdiepingen.
- Dorps karakter in groenstedelijk buitengebied (Steegsche Velden)
- Economisch gebonden zijn aan de gemeente Best.
- Een dak op de snelweg
- Entree Best volgens presentatie, maar Best is een dorp geen city.
- Er is te veel verschil in doelgroepen.
- Er wordt een probleemwijk gecreëerd: sociale woningbouw, bouw voor migranten en spoedzoekers is geen goede mix.
- Er wordt geen antwoord gegeven hoeveel woningen en mensen er gaan wonen.
- Extreme hoogbouw is toch geen groenstedelijk woonmilieu.
- Gebrek sociale cohesie
- Geen arbeidsmigranten in den Boomgaard. Dat is niet wenselijk.
- Geen kans van slagen.
- Geen spreiding in de gemeente, er is rondom Best zoveel grond, zoveel verschillende bouwprojecten nu teveel gecentreerd op dit project. Veel te massaal.
- Geluid van de snelweg.
- Geluidsoverlast en verloedering op termijn. Ontbreken van onderbouw. Break even. Luchtkwaliteit.
- Gemeente, probeer aub niet alle woningnood op te lossen op dit kleine gebied.
- Goed wonen rondom arbeidsmigranten in een kantoor??
- Groen 30%, geen negroen.
- Groen komt onvoldoende aan bos, groen is een beleving als je door een wijk loopt, een sedumdak met een groen buitengebied is geen beleving.

- Groenstedelijk à tegengesteld graag dorps karakter.
- Groenstedelijk is erg vaag en niet gedefinieerd. Ik mis de aantallen.
- Groenstedelijk wonen correspondeert niet met hoogbouw.
- Groenstedelijk: kunnen hoogtes minder zijn?
- Groenvoorziening is een wassen neus zoals Mastade die wil.
- Grote bevolkingsdichtheid.
- Grote hoeveelheid statushouders/arbeidsmigranten.
- Grote kans dat dit een anonieme wijk wordt. Geen dorps karakter. Stedelijke verdichting in een dorpse omgeving?
- Handhaven hoeveel arbeidsmigranten
- Hebben Bestenaren kans om te kopen?
- Hebben Bestenaren kans om te kopen?
- Hoe betaalbaar is het nog over 5 jaar, 370k wordt daarna 450k.
- Hoe ga je om met de huurcontracten van de arbeidsmigranten?
- Hoe is de leefbaarheid in deze wijk met zulke extreme woningdichtheid, diverse bewonersgroepen en gekozen parkeeroplossing?
- Hoeveel groen?
- Hoge doorstroom, geen wij-gevoel
- Hoogbouw
- Hoogbouw (te hoog) niet dorps
- Hoogbouw is landschappelijk ontsiering en verlaagd waarde van het huis.
- Hoogbouw is té hoog en past niet in dorpsomgeving.
- Hoogbouw niet passend in de wijk en het dorpse karakter van Best.
- Hoogbouw niet passend op deze locatie.
- Hoogbouw niet wenselijk.
- Hoogbouw past niet in de omgeving, een te massaal project.
- Hoogte torens/flats, woondichtheid niet stedelijk maar landelijk.
- I.p.v. starters en senioren ook expats en arbeidsmigranten.
- Internationals horen op reguliere markt, niet hier.
- Invloed autobaan op milieu.
- Kans op bewoning door mensen uit omstreken en niet door Bestse bevolking.
- Kans: zo'n ontwikkeling is nodig, je krijgt het anders niet economisch voor elkaar.
- Kleine huizen voor de hoofdprijs.
- Komen er extra supermarkten, tandartsen, huisartsen om de vele extra inwoners te kunnen voorzien?
- Kwaliteit van de nieuwe bewoners?
- Leefbaarheid
- Leefbaarheid staat onder druk met zoveel verschillende mensen in verschillende levensfasen
- Lijkt niet op wensen doelgroep aan te sluiten
- Meer vraag naar seniorenwoningen zal er niet komen. Is te duur.
- Megastallen voor mensen
- Migranten: vaak zie je dat migranten familie in huis nemen waardoor er te veel mensen in flats wonen à getto.
- Mix beoogde doelgroepen gaat niet werken.
- Neem als uitgangspunt mee dat eigen inwoners van Best voorrang hebben op de woningen.
- Niet amateuristisch
- Nu ook overlast.
- Nu zonder begrenzing punten naar voren terwijl zeer waarschijnlijk we een dwingende eis hebben om een aantal woningen te realiseren. Of toch asielmensen opnames.
- Omgevingsvisie wordt daar rekening mee gehouden? Te veel woningen op deze m2.
- Omzet tijdelijke vergunning huisvesting naar permanent arbeidsmigranten.
- Omzetten tijdelijke vergunning naar permanent.
- Onmogelijk om alle problemen rondom de woningproblematiek sociaal op te lossen op zo'n klein gebied.
- Ontwerp huizen wordt gebaseerd op kosten, daardoor komen er lelijke woningen zie Esdoornhof niet passend bij omgeving.
- Ontwerp huizen wordt gebaseerd op kosten, daardoor komen er lelijke woningen zie Esdoornhof niet passend bij omgeving.
- Onveilig, verkeersdruk, stikstof, schaduw in winter en inzicht.
- Ouderen en starters samen verergert de leefbaarheid.
- Overlast arbeidsmigranten
- Overlast door mensen die geen eigen tuin hebben. Met zoveel mensen tegelijk in openbaar groen geeft problemen.
- Overlast door toegenomen drukte.
- Overlast in de wijk.
- Parkeergelegenheid doorstroming ivm verkeer en ophoping door investeerder (Mastade).
- Parkeergelegenheid en toegankelijkheid.
- Parkeerplaatsen te ver weg voor ouderen in mindervaliden.
- Prijsklasse, koop alleen max €150.000,- voor een starter.
- Prijzen voor starters te hoog en wordt steeds hoger.
- Privacy/inkijk
- Risico van overlast arbeidsmigranten.
- Salderes moet niet heel het woningbouwprobleem oplossen.
- Samen met de te bouwen huizen bij Vogelkers wordt dit veel en veel te duur.
- Senioren = gelijkvloers wonen.
- Senioren hebben geen behoefte aan zo'n stedelijk en massale woonomgeving. Senioren willen een eigen tuin, privacy en het liefst in de wijken waar ze vandaan komen of mensen kennen.
- Senioren op die plek is te ver weg van het centrum. Er moeten meer mogelijkheden zijn in het centrum. Je wil niet voor 390 ton wonen tussen starters als senioren, starters willen nog feesten, daar zitten senioren niet op te wachten
- Senioren willen wonen in groene wijken van best en niet in een stedelijke sfeer, dus kunnen op deze manier niet doorstromen
- Senioren wonen in een getto.
- Seniorenwoningen hoe groot? Is dit te koop? Hoogbouw, hoe hoog?



- Seniorenwoningen op die plek te ver van het centrum. Senioren moeten zo lang mogelijk zelf een boodschapje kunnen doen.
- Short stay, arbeidsmigranten, maximaal 80. Er vindt vrijwel geen integratie met de bevolking van Best plaats. Scheiding bed en brood van toepassing. Overlast.
- Sociale € inclusief parkeerplaats.
- Speelvoorzieningen niet nodig. Zwerfafval, park en overlast.
- Stadse kenmerken/sfeer/drukke op elkaar. Té massaal.
- Statushouders max. in combinatie met arbeidsmigranten.
- Stedelijk wonen is niets voor senioren.
- Stedelijk woningen, Best is een dorp: Salderes al helemaal. Te veel verdikking onduidelijkheid wat wel/niet mag.
- Te hoge bevolkingsdichtheid veel te hoog à ook veel hoger dan de rest van Best.
- Te hoog, te hoge hoogbouw voor plattelandsgemeente.
- Te massaal op een klein gebied
- Te massaal plan, zoals het er nu ligt.
- Te massaal.
- Te stads, veel huizen, veel massa.
- Te stads, veel huizen, veel massa.
- Te veel mensen op een te klein gebied. Druk op omgeving wordt te groot.
- Te veel mensen op klein oppervlak.
- Te veel verschillende groepen bij elkaar.
- Te veel verschillende leeftijden bij elkaar.
- Te veel woningen per hectare, dit wordt niet benoemd. Lijkt mij dat dit vastgelegd moet worden.
- Te weinig betaalbaar door Nimby's.
- Te weinig controle op het aantal arbeidsmigranten
- Te weinig parkeerruimte.
- Tijdelijke huisvesting, niet permanent, past niet in wijk. Vergunning verlenen, geeft overlast.
- Toegankelijkheid gebied.
- Uitgangspunten lijken veel op beleidsuitgangspunten c.q. doelen. Onduidelijk is welke visie de gemeente heeft op haar lokale/regionale bijdrage aan woonfunctie. Onduidelijk ook maar wellicht ook wat gemeente gaat doen. Welke actie gaat de gemeente zelf ondernemen in het overleg met de ontwikkelaar. Dit vanuit de filosofie: eerst heb je een visie, vervolgens formuleer je beleidsuitgangspunten die zet je om in een actieprogramma dat je gaat uitvoeren en tot slot gaat monitoren. Mogelijke visie: Best is een suburbaan dorp. Welk beeld hoort daarbij? Hoe werk je dit vervolgens uit in beleid etc.
- Uitstraling: geen hoogbouw. Maximaal 4 verdiepingen.
- Veel arbeidsmigranten.
- Veel internationals die de woningen gaan bezetten
- Veel internationals die de woningen gaan bezetten
- Veel negativiteit door een kleine mondige minderheid.
- Veel ouderen hebben behoefte aan woongroepachtige wijken/straten, zie voormalige muziekschool. Waarom wordt hier niet iets mee gedaan?
- Veel te massaal op het kleine oppervlak. Te veel mensen op een te kleine plek. Te grote diversiteit.
- Veel te veel hoogbouw
- Veel te veel woningen op een te kleine plek
- Verdeling migranten en Bestenaren.
- Verkeersdruk, parkeerdruk
- Voor Bestse starters?
- Voor eigen jeugd.
- Voorzieningen, zoals tandarts, huisarts zijn hier al te kort
- Waarom alles op de locatie Boomgaard. Niet alleen daar alle problemen oplossen.
- Waarom alles volproppen op deze plek, er zijn meer plekken in Best, waar bijna alleen maar eengezinswoningen worden gebouwd
- Wat als er brand komt met zoveel woningen op een kleine oppervlakte.
- Wat is een startsalaris, 25.000 – 30.000, wat is dan een reële hypotheek? En hoe zit het met de studieschuld? Hoezo Starters?
- Wie komen er in aanmerking voor de woningen? Starters uit Best?
- Wijk verandert door te veel mensen, sociale cohesie wordt minder.
- Willen senioren hier wonen (parkeeroplossing, niet in centrum)
- Wonen voor Bestenaren.
- Woningbouw zo dicht bij snelweg onwenselijk.
- Woningen voor Bestenaren?
- Woningen voor lokale bewoners.
- Woondichtheid absurd.
- Woondichtheid: Parijs?
- Wordt dit geen probleemwijk?
- Zeer slecht timemanagement van het overleg.
- Zelfbewoning moet standaard zijn.
- Zijn de woningen niet te klein?
- Zit er nog vervuilde grond in het plangebied?
- Zorgen over leefbaarheid aan de A2.
- Zoveel woningen in verontreinigd gebied, fijnstof en CO2.

## Kansen

- Aandacht voor leefbaarheid!
- Alleen woningen voor economisch gebonden of bestenaren die al heel lang op een wachtlijst staan.
- Alles wat in het plan stond is niet definitief, kan nog anders worden
- Andere plannen van de gemeente zijn verwaterd in nadeel burgers.
- Behoud balans met de rest van de wijk.
- Bestenaren voorkeur geven.
- Betaalbaarheid woningen = ok
- Betaalbare woningen voor starters.
- Bouwen voor Bestenaren
- Bouwen voor Bestenaren, 50% eis.
- Compacte bouw voor starters met behoud van dorps karakter (dus geen hoogbouw).
- Dat er gebouwd wordt is oké, voor de jeugd en ouderen moet er gebouwd worden
- Dat er gebouwd wordt is oké, voor de jeugd en ouderen moet er gebouwd worden
- De kans zit in kleinschaligheid, passend bij het dorpse karakter van Best.
- Divers woningaanbod.
- Eindelijk een optie voor starters.
- Energieneutraal bouwen
- Er is zeker grote vraag naar seniorenwoningen, plan De Boomgaard zou zich daarvoor lenen, dicht aan het centrum, kleiner wonen met een kleine tuin.
- Er is zeker grote vraag naar seniorenwoningen, plan De Boomgaard zou zich daarvoor lenen, dicht aan het centrum, kleiner wonen met een kleine tuin.
- Er wordt gekeken naar starters, jeugd en senioren.
- Gebruik 1500 hectare grond om te bouwen en niet alles op de 4 hectare
- Gelijkvloers voor senioren, grondgebonden. Bestenaren eerst.
- Genoeg woningen voor starters.
- Goede uitgangspunten!
- Goede verdeling mensen van hoge leeftijd/lage leeftijd.
- Hoe duurzaam en duurzame buurt maken
- Iets voor senioren bouwen
- Juist voor starters!
- Kleine seniorenwoningen op plekken waar mensen NU wonen.
- Laagbouw mogelijk met behoud deel bos.
- Lage bouw en seniorenwoningen
- Lager bouwen max 6 lagen.
- Meer normale dichtheid en aantal woningen leidt tot veel minder geluid, verkeer en schaduw.
- Meer spreiding over het grondgebied van de gemeente.
- Meer woningen voor ouderen = ok
- Minder massaliteit, hogere haalbaarheid van het project.
- Minimaal voor starters
- Mix verschillende groepen mensen
- Om Best een dorp te laten blijven en zo hoort het, voor de Bestenaren!
- Seniorenwoningen naar behoefte (dus met tuintje).
- Sociale koop
- Sporttoestellen voor oudere jeugd in park, 'gym'.
- Starters en senioren
- Statushouders naar rato verspreiden over Best, niet concentreren.
- Tiny houses!
- Vastleggen dat er een bepaald aantal bewoond/beschikbaar is voor Bestse starters en senioren.
- Voorzien in behoeftes = ok.
- Woningbouw op deze plek?
- Woningbouw voor starters en ouderen en arbeidsmigranten.
- Woningbouwbehoefte helaas niet in centrum Best. Met name voor senioren hinderlijk.
- Woningen voor Bestenaren en ouderen; geen arbeidsmigranten/statushouders dus!
- Woningen voor starters en senioren uit Best.
- Woningen voor starters, doorstroming en betaalbare woningen.
- Woningen waarbij jongeren en ouderen voor elkaar zorgen.
- Zelfbewoning door inwoners uit Best.
- Zelfbewoning.
- Zelfbewoningsplicht en eigen inwoners eerst
- Zet ouderenwoningen omhoog.
- Zorg ervoor dat er zelfbewoningsplicht komt.

### Zorgen

- 0% korting net als Amersfoort bij grote projecten.
- 1 weg met ontsluiting voor 3 a 4 nieuwbouwwijken.
- 12 woonlagen ex 4 lagen parkeergarage? Kans op een bouw van max 4 lagen.
- Aan de rand van het Groene Woud net als Oirschot en wil ook niet bij Eindhoven.
- Aan- en afvoer verkeer door de omliggende straten.
  - Aansluiting A2
- Aantal parkeerplaatsen, niet parkeren in de wijk! + handhaven.
- Alleen maar zorgen, geen kansen. 800 mensen op 4 hectare, hoeveel auto's zijn dat. Dit kan nooit? Kijk eens hoe druk het nu al wordt op de ring en in onze wijk met Steegsche Velden etc. Deze verkeersstromen krijg je niet gereguleerd.
- Auto vriendelijk auto's van senioren niet bij hun huis.
- Bereikbaarheid van woning naar parkeerplaats voor gehandicapte bewoners?
- Best = een dorp, geen stad!
- Bestaande uitritten blijven gehandhaafd?
- Betaald parkeren zoals in Esdoornhof, mensen parkeren uiteindelijk in de straten.
- Betaald parkeren?
- Betaalde huur parkeerplaatsen worden niet gebruikt. Dit is dus geen optie.
- Betaalt de gemeente de openbare parkeerplaatsen?
- Bewoners willen voor de deur parkeren + gebouwd parkeren (experiment in Best).
- Bij appartementenbouw, kleine woningen heeft de bewoner vaak 2 auto's.
- Bij zo'n verdichting krijg je het verkeer nooit weg. Sterker nog, de buurt krijgt overlast. Gemeente heeft hier helemaal niet over nagedacht. Denk aan kinderen.
- Blijft Salderespark ook echt Salderespark? Ook in de toekomst!!!
- Boodschappen wil je bij eigen huis uitladen.
- Bosseweg / Rijksweg wordt chaos en overlast.
- Bosseweg/Rijksweg wordt chaos en overlast
- Carpoolplaats wordt nu al 'misbruikt'.
- Combinatie fietsverkeer auto's.
- De parkeernorm is te laag, wat een parkeerprobleem zal worden dat verplaatst naar de aangrenzende wijken.
- De ringweg kan het verkeer nu al niet aan.
  - Deelauto's in een dorp! Kom op zeg
- Door drukte verkeersveiligheid in gevaar, met name voor kinderen.
- Dorpse karakter weg
- Drukke
  - Drukke
- Drukke in de wijk.
- Drukke op Wilg en Oude Rijksweg, kruising Oranjestraat – Ouderijksweg.
- Dus max. 12.
- Een samen met andere wijken.
- Enorme toename van verkeer bedreigt toegang Steegsche velden, randweg nu al te druk
- Extra ongevallen.
- Extra verkeer in de Salderesstraat door 't verkeer door de Wilg te sturen.
- Fietzers en werknemers rijden nu al constant over de wilg, ondanks een aanwezig fietspad.
- Fietssnelpad kruising met afvoer via Wilg.
- Fileproblemen in ochtend en avond door grote verkeersstromen.
- Files!
- Gebrek aan verkeersruimte (parkeeroverlast).
- Geen eigen parkeerplaats waardoor mensen in de Oranjestraat gaan parkeren en door de verkeersluwe straat naar hun woning lopen!
- Geen integraal plan (ASML, Andere wijken, etc)
- Geen mogelijkheid om voldoende parkeerplaatsen te realiseren volgens de landelijke normen, onhaalbaar.
- Geen parkeergarage van 4 verdiepingen. Wie gaat dat betalen!
- Geen samenhang met andere ontwikkelingen.
- Gevaar door massa.
- Grote parkeergarage? Wie gaat het bekostigen of huren. Veel kosten die ze niet willen betalen. Slagboom Esdoornhof/huur parkeerplaatsen gaan mensen dat doen?
- Hanggroep jongeren?
- Het parkeerplan moet lijdend zijn in eventuele vergunning. Dus 800 woningen = 800 parkeerplaatsen en geen extra regels waardoor het omlaag kan. Wordt randweg 80 dan 50?
- Het wordt veel te druk, verkeer is nu al druk (onderzoek is gedaan in vakantie).
- Hoe gaan we om met alle uitbreidingsplannen? Drukt nu al op alle wegen.
- Hoe Mastade stimuleren tot gebruik van fietsen/deelauto's à toekomst doen ze niet handhaven?
- Hoe parkeren realiseren?
- Hoogteverschil met wijk.
- Huidige parkeerdruk in de Salderes is al zeer hoog, ieder huishouden heeft 2 auto's.
- Huidige wegen voorzien nu al niet in de drukte:
- Ik sta nu al in de file een paar keer per week om Best West uit te komen.
- Integraal bekijken:
- Is er wel genoeg parkeerplek?
- Is ook wandelgebied
- Knooppunt boven op de rotonde wordt nog een groter probleem.
- Laden in parkeergarage is verboden.
- Liever geen centraal parkeerterrein
- Luchtvervuiling.
- Maak parkeren gratis.
- Meer dan 1 auto per huishouden, waar blijven die?
- Meer geluidsoverlast van ringweg/oude rijksweg
- Meer milieuverontreiniging door veel extra auto's.

- Meer verkeer in de Oranjestraat.
- Meer verkeersdruk ringweg.
- Meer verkeersproblemen in verband met toegankelijkheid en parkeren in het bouwplan.
- Meer woningen in Aarlesche erven = minder Boomgaard.
- Men houdt geen rekening met verkeer wat komt uit: Steegschse Velden, Rijkstraten, Aarlesche Erven.
- Mensen parkeren in de wijk omdat parkeergarage te duur is.
  - Minimale CROW, regio zit hoger
- Mobiliteit van nieuwe bewoners
- Mogelijk parkeeroverlast Oranjestraat.
- Niet met omgeving corresponderende verkeersdruk.
- Niet op de hoogte van de plannen (snelfietsroute)
- Niet terugvallen op de auto centraal zetten (door een groep die toch niet in appartementen gaat wonen).
- Nieuwbouw geeft ook straks extra verkeer.
- Norm erg klein, 2 auto's per huishouden.
- Nota parkeernorm 2022.
- Nu al veel file op ringweg
- Nu te veel aan fietsmogelijkheden gedacht
- Ontsluiting auto's
- Ontsluiting op Wilg is probleem/ Ik ben bang dat de algemene verkeersdruk te hoog wordt.
- Ontsluiting Oranjestraat i.v.m. project HASCO.
- Ontsluiting Oranjestraat, mensen gaan dit stukje lopen en parkeren vervolgens in de Oranjestraat.
- Ontsluiting Salderes wordt moeilijk, extra verkeer op Wilg. Dit stropt nu al naar Steegsche Velden.
- Ontsluiting via de wijk.
- Ontsluiting voldoende.
- Ontsluitingen
  - Ontsluitingen
- Ontsluitingen, het stropt nu al in dit plangebied?
- Onveilige situaties met fietsverkeer bij in- en uitrijden woonwijken en parkeren Oranjestraat.
- Onvoldoende parkeergelegenheid in plan.
- Ook fietsverkeer extra door de wijk, i.v.m. spelende kinderen.
- Ook overlast verkeersluwe ontsluiting Oranjestraat veel drukker ook met fietsers!
- Oranjestraat echt autovrij? Onduidelijk geformuleerd
- Ouderen willen niet in hoogbouw aan snelweg.
- Parkeerdrukke
  - Parkeerdrukke
- Parkeergelegenheid te minimaal dus overlast in mijn straat en voor mijn deur.
- Parkeernorm 0,6 – 1,1 niet realistisch. Nu al tekort aan plekken.
- Parkeernorm in theorie versus praktijk, het werkt niet.
- Parkeernorm is al hoog.
- Parkeernorm omhoog.
- Parkeernorm te laag.
- Parkeeroverlast agv het aantal woningen en bewoners vs parkeerplaatsen binnen Boomgaard. Mensen gaan in omliggende wijken parkeren.
- Parkeeroverlast in de omgeving.
- Parkeeroverlast in de wijk.
- Parkeeroverlast in eigen straat.
- Parkeeroverlast o.b.v. aantal woningen en bewoners vs parkeerplaatsen binnen De Boomgaard, mensen gaan in de omliggende wijk parkeren.
- Parkeeroverlast.
- Parkeerplaats = geen groen.
- Parkeerplaatsen in het plan worden niet gebruikt en auto's worden in de bestaande wijk geparkeerd.
- Parkeerplaatsen nu al te weinig, wazige parkeernorm
- Parkeerplekken grote zorg, gemeente hanteert minimale normen en dat moet aangepast worden.
- Parkeerprobleem – drukte.
- Parkeerruimte
  - Parkeerruimte
- Parkeren aan de randen; overlast voor doorstroom
- Parkeren buiten het plan in de wijk.
- Parkeren in de buurt
- Parkeren in de naastgelegen wijk.
- Parkeren in de omgeving i.v.m. te weinig plaats.
- Parkeren in de omliggende straten.
- Parkeren in de omliggende wijken
- Parkeren in de wijk, Esdoornstraat is smal, parkeerverbod instellen
- Parkeren in de wijk.
- Parkeren in de wijk. Esdoornstraat is smal. Parkeerverbod instellen.
- Parkeren in omliggende straten omdat dat sneller te bereiken is.
- Parkeren moet voldoen aan parkeernorm 2022! Maar het autobezit van bewoners is hoger dan de maatstaf. Minder massaal bouwen = minder verkeer.
- Parkeren?
- Plan te massaal voor dit stuk grond ook met deze uitgangspunten
- Resultaat: te hoge verkeersdruk en veel onveilige situaties: te hoge stikstof en te slechte leefbaarheid.
  - Ringweg
- Rustige wijk, wordt te druk
- Salderes à drukte om de wijk uit te komen nu al.
- Scheiding verkeer bestaande wijken en nieuwe project.
- Senioren bij de snelweg?
- Straat Salderes wordt veel als binnendoorweg gebruikt met hoge snelheden (racebaan)
- Te grote druk op toerit snelweg waardoor sluipverkeer ontstaat (door o.a. centrum en wijken).
- Te hoge bouwdichtheid
- Te massaal
- Te veel auto's in de wijk overlast door te weinig parkeerplaatsen.
- Te veel auto's in de wijk, wat voor onveilige situaties leidt door de massaliteit van het plan.
- Te veel auto's voor wijk
- Te veel druk op huidige straten wat betreft drukte verkeer. Onveilig!! Nu al smalle straten! Auto's worden niet voor eigen deur, maar voor deuren huidige bewoners geparkeerd.
- Te veel onduidelijk over verkeersbewegingen.
- Te veel verkeer dat erbij komt, willen allemaal naar het centrum.
- Te veel verkeer de wijk in.
- Te veel verkeer over te smalle wegen.
- Te veel woningen



- Te veel woningen op deze kleine locatie.
- Te veel wordt overgelaten aan ontwikkelaar
- Te weinig groen tussen alle stenen.
- Te weinig parkeerplaatsen in het plan.
- Te weinig parkeerplaatsen.
- Te weinig rekening met parkeren.
  - Type woningen onbekend
- Veel auto's
- Veel overlast!
- Veel verkeer onveilig voor kinderen.
- Veel verkeersdruk
- Veel verkeersdrukte, ook uitbreiding Steegsche velden.
- Veel verkeersoverlast.
- Verhoogde aansluiting aan ringweg is no go à geluidsoverlast, stikstof etc.
- Verkeers- en parkeeroverlast in omgeving.
- Verkeersdoorstroming wordt een probleem.
  - Verkeersdruk verschillende uitbreidingsplannen.
- Verkeersdruk, parkeersdruk
- Verkeersinfarct en verkeersoverlast.
- Verkeersonderzoek?
- Verkeersoverlast
- Verkeersoverlast als gevolg van veel te groot opgezet plan + onveilige aan- en afvoer van vervoer.
- Verkeersoverlast in de wijk.
- Verkeersoverlast zal zeker sprake van zijn. Honderden woningen, parkeerplaatsen onmogelijk.
- Verkeersplannen wordt niet integraal aangepakt: Boomgaard, Oranjestraat, fietsweg Bosseweg, ASML parkeerplaats
- Verkeersstromen in omgeving.
- Verkeersstromen niet heel duidelijk. Parkeerprobleem lijkt waarschijnlijk.
- Verkeersstroom wordt ontwricht.
- Verkeersuitgang Wilg naar Ringweg.
- Verkeersveiligheid kinderen.
- Voor Best is er een experimenteel parkeeroplossing (gebouwd parkeren, geen parkeren bij grondgebonden woningen). Werkt dit en is dit toekomstbestendig en haalbaar?
- Voor ouderen laagbouw zoals in Heidevelden.
- Vragen worden niet beantwoord of ontweken.
- Waar wordt de elektrische auto geladen?
- Waarom niet minder lagen hoogbouw en lege panden op industrieterrein geschikt maken voor de starters.
- Wat is de parkeernorm?
- Weg Zomereik aangesloten op uitrit naar Wilg.
- Weinig groen in wijk zo te horen.
- Weinig ruimte voor parkeergelegenheid. Te veel woningen op te kleine plek met maar 2 ontsluitingen. Parkeerdrukte in de omgeving ook i.v.m. uitbreiding Steegsche Velden en Salderes.
- Wordt er regionaal gekeken? Dus Eindhoven als stad erin betrokken?
- Zo veel woningen en zo veel mensen die er komen wonen; dus veel verkeer(sbewegingen).
- Zorg ervoor dat de wandel en fietsroutes gebruik maken van de parkeerplekken aangezien ze dan nog in de Zomereik of Oranjestraat komen (v.b. Esdoornhof)
- Zorgen dat er een scheiding blijft tussen de bestaande wijken en het nieuwe project.

- Zorgen om de parkeernormen.
- Zorgen om de parkeernormen.
- Zorgen om eventuele ontsluiting Zomereik.
- Zorgen om uitbreiding St. Velden
- Zorgen om uitbreiding St. Velden

### **Kansen**

- Als aantallen drastisch naar beneden gaan wordt alles vloeibaar en komen er veel kansen.
- Als je graag in de stad wilt wonen kun je in de Boomgaard goed wonen.
- Eenrichtingsverkeer Oranjestraat.
- Eenrichtingsweg en verkeer naar centrum weren.
- Extra parkeergelegenheid creëren voor bestaande woningen in de aanliggende straten.
- Goed idee om het fietspad door te trekken en om mensen met de fiets te stimuleren.
- Goed om de fiets te stimuleren.
- Hele plan Boomgaard bekijken samen met tankstation Oranjestraat, bouwplan aan de Oranjestraat, bouwplan aan Oranjestraat en snelfietsroute.
- Kans om van de Boomgaard een veilige wijk te maken (maar niet met deze aantallen woningen)
- Kijk naar effecten van alle plannen in straal van +/- 500 meter op verkeersdrukte en neem de Ringweg mee met aanbevelingen etc. Nu is rotonde al erg druk tijdens spits.
- Maak het fietspad naar de Oranjestraat lang genoeg, maak het niet interessant om daar toch te parkeren.
- Maak samenhangende plannen met andere ontwikkelingen in dit deel van Best.
- Meer aandacht voor voetgangers en fietsers.
- Meer spreiding over het grondgebied van de gemeente, minder verkeersproblemen.
- Meteen update A2.
- Minder auto's in de wijk.
- Minder bewoners, minder parkeerplaatsen, minder problemen.
- Minder bouwen betekent minder verkeer dus minder overlast.
- Minder bouwen, minder overlast parkeren.
- Minder massaal bouwen, probleem opgelost.
- Minder massaliteit, minder verkeersproblemen.
- Minder personen i.v.m. aantal voertuigen.
- Minder problemen met verkeer en parkeren als er minder gebouwd wordt.
- Normaal aantal woningen per m2.
- Ondergronds parkeren.
- Ontsluiting auto's Wilg + Bosseweg
- Op P&R een parkeergarage maken.
- Openbaar vervoer
- Parkeerdek carpoolplaats.
- Parkeergarage
- Parkeergarage met meer vakken dan de parkeereis. Denk aan feestjes etc., er zal dan sporadisch een hogere behoefte zijn.
- Parkeerkelder onder het gebouw.
- Realistische norm voor parkeren hanteren (dus niet uitgaan van minimalen).

### Zorgen

- 10/12 bouwlagen te hoog
- 10/12 is nog steeds te hoog, geen handjeklap.
- 10-12 bouwlagen te veel. Wij wonen in een dorp. Als je in Best aankwam zag je rijen populieren en de kerktoren.
- 10-12 hoog, veel te hoog voor Best. Te veel mensen op een te kleine plek. Op plek van Hasco terrein ook 40 woningen en appartementen. Ook al plannen voor Vogelkers in de hoogte.
- 10-12 laags gebouw erg hoog, 1e wat je ziet als je van de snelweg komt
- 10-12 laags gebouw is erg hoog. Is het eerste wat je ziet als je van de snelweg komt.
- 12 hoog is nog steeds te hoog, sluit niet aan bij de natuurpoort
- 12 hoogbouw, geen dorps karakter
- 12 hoogbouw. Geen dorps karakter en te massale bouw.
- 12 is veel te hoog, wie heeft die nieuwe beleving bedacht?
- 12 lagen op een parkeergarage? Dat betekent wel 17 hoog. De massaliteit is enorm. Het is onwenselijk om op 4 hectare alle problemen van Best te concentreren.
- 1500 hectare is nog beschikbaar, los daar het probleem op.
- 20 jaar geleden had de gemeente voor De Boomgaard al een plan met woningen op papier, allemaal laagbouw, waarom kan dat nu niet?
- Aantallen worden vaag gehouden.
- Absoluut geen stedelijke sfeer in Best, lagere bouw
- Alle plannen van Mastade worden gevolgd
- Alle voorwaarden om een probleem te creëren zijn aanwezig in dit plan door de enorme massaliteit (veel te veel op te kleine ruimte)
- Alle voorwaarden om een probleemwijk te creëren zijn aanwezig in dit plan door de enorme massaliteit (veel te veel op te kleine ruimte)
- Argument van mooi uitzicht vanaf snelweg op Best is zeer subjectief. Vindt dit de gemeente of vindt Mastade dat?
- Balans is zoek, grootstedelijke massaliteit
- Belang inwoners – kijken tegen hoogbouw
- Beleving buurt wordt heel anders.
- Best = dorps
- Best hoeft geen stedelijke allure, minder mensen
- Bewaar het dorps uiterlijk op een klein oppervlakte
- Bewonersdichtheid groter dan Parijs.
- Bij Esdoornhof werden plannen gepresenteerd met woningen passend in de Esdoornstraat. Uiteindelijk zijn het lelijke woningen gebouwd, niet passend in de wijk. Mijn zorg is dit ook bij de Boomgaard waar gekozen wordt voor goedkope bouw/afwerking
- Boswonen, parkwonen?
- De bewoningsdichtheid is veel te groot.
- De natuurpoort was een keuze, wandelaars willen in een wandelgebied en landelijk gebied en niet met hoogbouw geconfronteerd worden.
- De prijzen van de woningen qua m2, postzegel wat je ervoor krijgt, kijk woningen Mastade op Stationsweg.
- De Salderes is een wijk van laagbouw, houd dat zo, maak het lager.
- De zorgen zijn al verschillende keren gedeeld door de omwonenden
- Denk aan het wat het voor omwonenden betekent!
- Dit is geen groen wonen/dorps karakter
- Dit ligt tussen 2 belangrijke natuurgebieden in. Boomgaard past daar niet bij.
- Doorstroommogelijkheden zijn te klein
- Dorps karakter verdwijnt
- Dorps karakter verdwijnt
- Dorre uitstraling met 10 tot 12 bouwlagen. Ik maak me zorgen.
- Een nieuwe bijeenkomst waar wel tijd en ruimte is voor vragen en of opmerkingen, deze bijeenkomst geeft alleen maar meer grotere zorgen.
- Er is geen eigen plan van de gemeente maar dit is o.b.v. plan Mastade
- Er is geen redelijk argument genoemd ter verdediging van afwijken metrics of KPI's voor woning. Dichtheid bewoners, dichtheid verkeer, ontsluiting t.o.v. de rest van Best. Mastade bepaalt.
- Er is niets gedaan met onze zorgen, woonlagen nog steeds te hoog
- Er worden niet echt vragen beantwoord vanavond.
- Er wordt gerefereerd aan het puntje van de kerktoren wat je ziet. Een kerk hoort bij een dorpskarakter en in het puntje van de kerktoren wonen geen mensen die in onze tuinen kijken --> privacy
- Er wordt niet geluisterd naar omwonenden
- Gaat de gemeente Best ongelimiteerd door met woningbouw als de opdracht voor meer woningen komt?
- Gebouwd parkeren is erg duur en past niet in Best, is ook niet te combineren met sociale huur en middelhuur.
- Geen extra bouw en zeker geen hoogbouw voor internationals, woningen moeten zijn voor Bestenaren, niet voor migranten.
- Geen goede mix soorten woningen/bewoners
- Geen hoogbouw → massaliteit ook weggenomen.
- Geen hoogbouw parkeergarage
- Geen hoogbouw, maar laagbouw
- Geen hoogbouw, woningdichtheid
- Geen, kansen, wordt een probleemwijk
- Gemeente heeft Mastade de ruimte gegeven massaal te maken
- Gemeente wil per se hoogbouw en wijkt af van gemiddelde



- Gemiste kans voor starters, waarom een heel groot plan Aarlesche erven, daar kan ook hoog gebouwd worden
- Groenewoud is niet 12 hoog!
- Hele hoge bouw, 40% vrije sector is niet de doelgroep voor starters en senioren.
- Het dorpse gaat hier mee verloren, te veel kosten ook voor de toekomst met veel verschillende woongroeperingen
- Hoe is het geregeld met voorzieningen zoals huisarts, tandarts, wijkzorg, school, etc?
- Hoe milieuvriendelijk is hoogbouw?
- Hoe passen deze uitgangspunten bij de Omgevingsvisie? Motiveer die keuzes
- Hoge bevolkingsdichtheid per hectare
- Hoogbouw als parapedaardje maakt Best als stad zichtbaar. Dit maakt het dorp zeker niet aantrekkelijker voor de buitenwereld, wordt dus juist een slap handje, Mastade besluit, gemeente is volgzzaam, zo jammer en teleurstellend. Geld is enige wat telt, triest
- Hoogbouw in een dorp om zichtbaar te zijn van niet Best bewoners
- Hoogbouw in sterk contrast met de wijk, dit is geen dorps karakter
- Hoogbouw niet hoger bouwen dan 4 lagen aan de rand en laagbouw op binnenterrein
- Hoogbouw niet passend in ons dorp
- Hoogbouw past niet bij een dorp
- Hoogbouw past niet binnen context, aantal woningen veel te hoog
- Hoogbouw past niet op deze locatie
- Hoogbouw zo veel als mogelijk beperken
- Hoogbouw, horizonvervuiling en heeft storend effect op de natuur.
- Hoogbouw, te veel mensen op kleine ruimte
- Hoogte bebouwing zone 1 = niet dorps, 10/12 bouwlagen. Snap het argument van zichtbaarheid, maar kan ook lager
- Hoogte is relatie tot vliegverkeer is gevaarlijk
- Hoogte zone 1, te hoog
- Hoogte, veelheid, leefgenot.
- Houd rekening met dorps karakter!
- Ik mis de aandacht voor de leefomgeving
- Ik mis echt de stedenbouw mening van de gemeente en niet iemand die te veel met Mastade heeft gesproken.
- Ik zie de Omgevingsvisie hier niet in terug met zoveel woningen op zoveel weinig m2
- Ik zie hier de omgevingsvisie van de gemeente Best NIET in terug.
- Is Best een dorp of een stad?
- Je creëert een woonwijk met problemen.
- Krijg geen antwoord op vragen
- Krijg het idee dat Mastade helemaal niks met de omgeving wil en alles zelf wil doen zoals het hun uitkomt.
- Kwaliteit van de nieuwe bewoners
- Landmark op deze locatie, WAANZIN.
- Leefomgeving van de wijken eromheen is zorgelijk
- Massa op beperkt grondgebied
- Massaal, dichtheid
- Massale bouw
- Massaliteit = de grootste zorg
- Massaliteit versus leefbaarheid?
- Maximaal 5 bouwlagen, geen megaprojecten, gebouw ABAB moet leidend zijn
- Megastal, veel te intensief, Randstedelijk, verlies dorps karakter, verlies identiteit, oneindige rechtszaken + procedures
- Natuurbeleving wordt vervangen door woontorens
- Nergens in Best wordt zo hoog gebouwd
- Niemand heeft behoefte aan een 'entree' in Best.
- Niet conform plan zoals gekocht
- Niet gekeken naar opmerkingen en ideeën van mensen
- Niet te kleine ruimtes als woning
- Niets nieuws gehoord, te grote woondichtheid, de poort naar Best niet dorps
- Nimby's en terugvallen in het oude grijze denken (auto centraal) en te dure woningen.
- Nu is alles groen; hoe kan verhouding groen dan straks hetzelfde blijven? Als er gebouwd wordt, wordt het minder.
- Onveilig, criminaliteit, verloedert
- Onverantwoordelijk om als particulier te investeren in het plan in vergelijking met andere locaties in Best.
- Op de huidige schetsen heel weinig groen voor zoveel mensen
- Opmerkelijk dat gemeente geen plan heeft of visie
- Overlast en herrie.
- Overlast tijdens bouw
- Parkeerplekken achter slagbomen gratis, anders parkeerproblemen in de wijk, 1 plek per adres is niet van deze tijd
- Parkeren in de omgeving
- Parkeren in garage, wie bekostigt dit?
- Past dit plan binnen de differentiatie van de woonmilieus (brainport principes, groenstedelijk wonen)?
- Presentatie is afgestemd dat vragen stellen onmogelijk is.
- Privacy / inkijk
- Privacy bestaande woningen, te massaal, zorgen om dichtheid (klein stukje grond)
- Privacy direct omwonenden weg.
- Privacy van direct omwonenden wordt geschaad
- Privacy van direct omwonenden wordt geschaad
- Privacy wegstijgen in tuin
- Probleemwijk creëren
- Resultaat: onveilig, niet leefbaar, verkeersdrukte, fijnstof, geen groen, zon valt weg
- Salderes oud Best wordt verpest met hoogbouw... de reden dat ik er ging wonen. Denk na wat je met de omwonenden doet.
- Senioren willen niet in een getto wonen. We hebben het gevoel niet gehoord te worden.
- Stadse karakter van hoogbouw niet gewenst
- Stedelijke dichtheid, puur het plan van Mastade gekopieerd, hoogbouw past niet in de wijk/gemeente
- Stedelijkheid, ga dan in de grote stad wonen, bv. Randstad.
- Te dicht op elkaar wonen
- Te hoog, te massaal, te veel mensen op kleine oppervlak
- Te hoog, te stedelijk, we zijn een dorp

- Te hoog, te veel
- Te hoog, te veel
- Te hoog, te veel bewoners op klein oppervlak
- Te massaal, aantal woningen en doelgroep in woonvorm geen verhouding tot de rest van de wijk.
- Te stedelijk
- Te stedelijk
- Te stedelijke bouw, te veel beton, weinig groen
- Te veel arbeidsmigranten en internationals, geen hoogbouw
- Te veel mensen op een klein oppervlak
- Te veel tijdelijke bewoners
- Te veel woningen op gebied van 4 hectare
- Te weinig groen, bomen, plantsoen
- Tekort aan parkeerruimte
- Thuiskomen is groen + de kerk, geen hoogbouw van 10-12 lagen hoog.
- Torens te hoog, max 6 hoog.
- Uitzicht op hoge flats vanuit huiskamer
- Veel te hoge bouw toren. We zijn een DORP geen stad. Veel te massaal.
- Veel te hoge bouw, we zijn een dorp geen stad
- Veel te hoog, geen groen
- Veel te hoog, past niet in een dorp.
- Veel te hoog. Past niet in een dorp. Overbevolkte wijk geeft overlast en herrie.
- Veel te massaal
- Veel te massaal, waarom laat de gemeente zich voor het karretje van Mastade spannen; winstbejag van Mastade.
- Verdeling migranten en Bestenaren.
- Vergunning LGP punt
- Verhouding beoogde hoogte t.o.v. het stationsgebied
- Verloedering van het park gedeelte en geen mooi hoogbouw
- Vernietigt onze prachtige woonomgeving
- Voldoet niet aan eigen gebiedsvisie, te hoog te veel, stedelijke allure niet wenselijk in een dorp
- Volledig kansloos om als dorp gemeente een stads project te bouwen. Wie vangt het verschil in prijsdaling van de huizen op?
- Voor Best gekozen omdat het een dorp is, niet omdat het stadse intenties heeft, zie ook Omgevingsvisie, Salderes met name.
- Voor ouderen te ver weg van voorziening.
- Vrees snelle verpaupering.
- Waarom 12 lagen? Te massaal en het woonplezier gaat weg. Niemand gaat hier wonen met deze plannen?
- Waarom 12 lagen? Te massaal, woonplezier weg, niet hier gaan wonen met deze plannen
- Waarom alles op 4 hectare?
- Waarom hoogbouw? Het spoor moest met geweld de grond in en de rijksweg A2 hetzelfde. Nu De Boomgaard willen ze omhoog de lucht in.
- Waarom niet bouwen op een industriegebied en minder in de Salderes?
- Waarom nu ineens bij de Salderes alles omhoog?
- Waarom zo'n hoge woonconcentratie aan de rand van Best
- Waarop alles op 4 hectare. Dorps karakter verdwijnt.
- Wat kost dit allemaal, wat betaald de inwoner?
- We willen geen blokkendozen (3-laags, 4-laags, etc.)
- Weinig geluisterd naar de input van eerdere avonden. Te veel personen, te weinig groen, veel te hoge toren, te veel uitkijk in de tuinen
- Welke dichtheid hoort bij deze plek?
- Wie bepaalt dat we zo hoog moeten bouwen om zichtbaar te zijn; onzin
- Wij kwamen hier in een dorp wonen en willen ook in een dorp sterven.
- Wij willen geen hoogbouw en beeldvervuiling. Past niet in dorpsbeeld en dorpsvisie. Veel te massaal.
- Wij willen geen hoogbouw, geen aantasting van mijn privacy, zorg om de dichtheid
- Wij willen geen hoogbouw, past niet in dorpsbeeld en visie
- Wonen aan de snelweg
- Wonen in een bos, door het te kappen?
- Woningen ok, maar zoveel, zo hoog. De gemeente vraagt om woningen passend in de buurt en niet om een ongevraagd visitekaartje van 15 hoog.
- Woningen Steegsche velden minder waard
- Woningen voor Bestenaren en ouderen, geen arbeidsmigranten/statushouders dus.
- Woonlagen moet minder.
- Wordt parkeergarage gezien als woonlaag?
- Zelf als gemeente nadenken en niet plan van Mastade overnemen
- Zijn de huizen straks niet te klein
- Zijn de woningen wel leefbaar?
- Zijn deze woningen voor starters/senioren uit Best, hoe gaat dat gegarandeerd worden?
- Zoek je archief eens op, welke visie je destijds bij de art. 19 procedure voor het zgn ABAB gebouw nageleverd aan de provincie. Toen nog vooral vanwege ABC-beleid. Heb je daar nog wat aan?
- Zone 1: woonlagen 12 te hoog, past niet in het dorpse karakter
- Zorg over water onttrekken van de grond; schade van woningen in Salderes.
- Zorgen zijn allang bekend, te grootschalig, te hoog en dat doet de naam van De Boomgaard geen eer aan.

## Kansen

- Andere woonvormen = ok, Juiste woningen voor de juiste mensen = ok, veel groen = ok.
- Belending zicht hoogbouw richting bestaande bouw
- Betaalbare woningen voor de jeugd
- Betaalbare woningen voor onze jeugd
- Binnen de kom bouwen
- Bos laten staan, stikstof crisis oplossen
- Bouw 25 woningen per hectare.
- Bouwen vinden we belangrijk voor jeugd en ouderen
- Bouwen voor andere doelgroepen dan tot nu toe is gedaan is prima
- Bouwen voor starters en senioren
- De Salderes is een wijk van laagbouw. Hou dat zo! Maak het lager.
- Door het minder massaal te maken, maak je het aantrekkelijker voor mogelijk nieuwe bewoners
- Duidelijk maken dat Best veel woningen wil. Dat daarom hoogbouw en daarom geluisterd wordt naar Mastade. Dus een zoektocht naar balans en conflicterende eisen, niet omdat Best zichtbaar wil zijn.
- Een leefbare plek maken met een normale dichtheid die past bij ons dorp met een lichte verhoging van de dichtheid.
- Eigen mensen uit ons dorp eerst, onze kinderen en ouderen.
- Eindelijk een optie voor de starters
- Energieneutraal bouwen
- Geen bovengrondse parkeergelegenheden, maar onder hoogbouw
- Geen optie om achter het Philips terrein en daar een flat van 12 hoog te zetten ipv in De Boomgaard?
- Genoeg woningen voor starters
- Gezinswoningen zijn prima, eigen parkeerplek en eigen tuin
- Gezinswoningen, seniorenwoningen/bungalows (laagbouw), groen, speelruimtes
- Goed dat er woonruimte voor de jeugd komt
- Goed luisteren naar de ideeën van de omwonenden die hebben goede ideeën
- Goed plan, mooie blik op toekomstig, groen en betaalbaar wonen
- Goede fietspaden die ook andere steden verbinden
- Groene wanden
- Hofjes, kijken naar de wensen van de bewoners en toekomstige bewoners
- Je kunt van De Boomgaard een mooi project maken, maar niet op deze manier.
- Laagbouw voor onze eigen mensen uit Best
- Laagbouw voor starters en senioren
- Luxe ruimtelijke bouw, maakt aantrekkelijk en voorkomt problemen
- Maak op deze plek Tiny houses.
- Maak zaken concreet zoals dichtheid
- Meer bewoners op weinig m2 is goed voor het woningtekort en problematiek
- Meer spreiding stedenbouw over het grondgebied v/d gemeente
- Ontwikkeling van lelijk stuk in Best
- Ruimte voor senioren
- Sanering van het NFB terrein
- Snap dat er gebouwd wordt, prima.
- Stedelijke verdichting vanuit centrum, niet vanuit een rand van de gemeente. In centrum zijn ook voorzieningen om de auto te laten staan; laat centrum groeien
- Stedenbouw nee, dorpsbehoud, kans om laagbouw te doen seniorenwoningen.
- Tiny houses i.v.m. betaalbaarheid, i.p.v. hoogbouw
- Totaal ontwikkeling: percelen Neggers, Bresser, Raaijmakers. Het is te hoog en te veel.
- Voor wie is deze projectbouw bedoeld?
- Wanneer er geen hoogbouw is, gaat massaliteit ook weg.
- Woningen die passen in een dorp
- Woningen voor 'andere mensen'
- Woningen voor oudere mensen
- Woningen voor starters en ouderen
- Zelfvoorzienend



### Zorgen

- % speelvoorzieningen ← 6 jaar.
- Aanleg met (te) lage bomen.
- Aantal bomen terug?
- Aantal m2 groen blijft gelijk à groen op daken is niet gelijk aan een bos.
- Aantal m2 groen moet gelijk blijven. Nu is alles groen. Dat kan dus niet. Of het blijft gelijk of er wordt gebouwd en het groen wordt minder.
- Aantal m2 groen moet grondgebonden gedefinieerd worden. Groen op het dak is onzin, daar moeten zonnepanelen liggen.
- Aantal m2 groen t.o.v. bouw.
- Aantal vierkante meters groen (geef info!)
- Aanwezigheid beschermde diersoorten?
- Afname kwaliteit van groen.
- Alle honden op 1 plek.
- Als de nieuwe gekozen bomen ook bedoeld zijn om de hoogbouw te maskeren, dan lukt dat door bladval 6 maanden in het jaar niet.
- Begrenzing bestaande wijken qua groen(bos)bouw en de hoogte van het groen t.o.v. het mogelijk nieuwe project. Specifiek aan de Zomereik kant.
- Benodigde zonnepanelen versus de oppervlakte groen gelijk aan nu. Ik denk dat e.e.a. niet realiseerbaar is binnen dat uitgangspunt.
- Bereikbaarheid van hulpdiensten, o.a. brandweer.
- Bereikbaarheid van hulpdiensten, probleem van brandweer bij 10 tot 12 verdiepingen.
- Beroerd aanzicht van Best met hoogbouw. Niet leuk om zo thuis te komen.
- Beschermde diersoorten in bosje?
- Beschermde diersoorten?
- Best is een dorp en dat moet het blijven.
- Bij groene daken geen zonnepanelen mogelijk.
- Bij veel mensen op een klein oppervlak is de kans op hangjeugd in de speelplaatsen een risico op overlast.
- Bijlmer creëren? 12 hoog is asociaal. Migranten?
- Bomen vallen in het niet bij hoogbouw van 12 meter.
- Bomen wel snel groen, maar niet naast 16 verdiepingen hoog?!
- Bomen worden nu weggehaald en het duurt 20 jaar voordat je weer zo'n hoge boom hebt à kaal aangezicht. Het duurt heel lang voor je een mooie aangeklede wijk hebt.
- Bomen zijn kaal in de winter.
- Bos geeft prettige leef- en woonomgeving
- Bos verdwijnt à sporadisch komen andere bomen terug.
- Bouwen op vervuilde grond.
- Bouwen, parkeren, groenvoorziening, i deze massa is niets mogelijk!
- Brandweer kan niet uitrukken en hulp bieden aan 12 hoog.
- Corridors tussen verschillende natuurgebieden wordt doorbroken, strookt nut met hoogbouw. Boomgaard wordt dus druk kruispunt tussen de corridors.
- Dak begroeiing + horizontale begroeiing. Blijvend? Wie houdt dat bij als het dood is en komt het terug na verpietering als ontwikkelaar weg is.
- Dakbeplanting stelt de groen norm al veilig.
- Dat er voldoende groen terugkomt, nu staan er veel bomen en struiken.
- De betaalbaarheid van woningen door een groene en mooie omgeving.
- De Boomgaard ligt tussen 2 belangrijke natuurgebieden: Paljaert en Natuurpoort de Scheeken/De Vleut! Belangrijk wandel/fietsverkeer tussen deze gebieden. Hoogbouw past daar niet bij.
- De hoge bomen moeten heel hoog worden om inkijk 16 hoog te voorkomen.
- De massaliteit van het project is onmogelijk te verbloemen.
- De natuurpoort was een keuze! Wandelaars willen in een wandelgebied en landelijk gebied niet met hoogbouw geconfronteerd worden.
- Denk aan insecten die verloren gaan
- Dieren die er wonen hebben geen huis meer, veel eekhoorns.
- Een dak op de snelweg?
- Een heel bos wordt gekapt.
- Een sedumdak is geen wandelgebied.
- Enorme versterking van een toch al versteende wijk.
- Er komt geen m2 groen meer terug dan wat er al is.
- Er komt net zoveel m2 groen terug als wat er staat = wassen neus. Ik wil een bos in mijn tuin, geen woningen.
- Er wordt te vaag gedaan over het terugkomen van groen.
- Ga ook na bij de verwachte doelgroep vanuit deze groep die er ook in moet leven.
- Gasloos bouwen zonder zonnepanelen op dak i.v.m. groen op dak?
- Gebrek onderhoud verval 'park' en speelgelegenheid binnen korte termijn.
- Geen privacy meer i.v.m. hoogbouw 16 hoog! Inkijk in tuinen!
- Gelijke hoeveelheid groen is m2 of co2 neutraal?
- Gevoel dat al het groen weg gaat en er alleen steen komt.
- Groen aanzicht wordt verminderd wanneer groene daken meetellen, groen op daken van hoge gebouwen is niet zichtbaar.
- Groen blijft gelijk??
- Groen daken die meetellen?
- Groen intact blijven, hoe doe je dit.
- Groen is goed, maar hoe oogt dit als er xx verdiepingen gebouwd worden. Groen op 8 verdiepingen hoog is niet relevant.
- Groen kan hoogte bebouwing niet maskeren.
- Groen komt alleen terug op de daken.

- Groen komt onvoldoende aan bos, groen is een beleving als je door een wijk loopt, een sedumdak met een groen buitengebied is geen beleving.
- Groen op daken
- Groen op daken is geen groen terug.
- Groen op daken meetellen is onzin. Is absoluut niet eerlijk.
- Groen op de daken kun je niet zien, er blijft dus te weinig groen over om van te genieten.
- Groen verdwijnt zichtbaar op de grond. Vanuit de lucht verhoogt ons woonplezier in de praktijk niet. Oftewel toename zichtbare verstedelijking. Zeer jammer.
- Groen wordt onderschikt aan wonen, zeker aan de oostkant.
- Groenbeleving vanuit natuurpoort?
- Groenbeleving wordt verpest door woontorens.
- Groene daken hoe te combineren met zonnepanelen?
- Groene daken tellen mee, hoe dan? Sedumdaken horen niet echt groen.
- Groene daken zijn alleen te zien door bewoners van de hoogbouw, niet door huizen rondom. Hoelang gaat het duren voordat de gemeente het groen gaat onderhouden (zie voorbeeld Esdoornhof, is nog steeds niet opgeleverd door okko, vervolgens zit je jaren in de rotzooi, onkruid, nog niet klaar met aanplanten. Afscheidingen met klimop zijn waardeloos. Bijna niemand begeleidt de planten door het hekwerk. Was ook de bedoeling dat het daar groen zou zijn).
- Groot beton blok
- Heel sneu dat het mooie populierenbos gepakt wordt.
- Herplantplicht, eisen?
- Het duurt veel te lang voordat groen weer hoog is.
- Het groen zal pas over jaren volgroeid zijn.
- Het groene karakter gaat verdwijnen. Groen op daken is in mijn beleving geen groen.
- Hoe groen wordt het echt? Bosje gaat nu weg en voor gevoel wordt dit zeer dichtbevolkt gebied niet echt gezonde omgeving.
- Hoeveel m2 bodem groen?
- Hoeveel m2 groen nu, geen idee. Gif in de grond, geen idee. Weer amateuristen, weten niets. Groen inclusief het dak: ja, ja. Maar bekend m2 grondgebonden groen.
- Hoge daken (te?)
- Hoogbouw invloed op de leefomgeving, veel mensen op klein gebied.
- Huidige gebied + groen plan lijkt niet haalbaar.
- Huidige prettige groen omgeving graag grotendeels houden.
- Hulpdienst, vb. brandweer niet geschikt voor appartement van 10-12 hoog.
- Hulpdiensten niet in staat om hulp te verlenen op 10-12 hoog!! Fijn dat er toegangswegen zijn maar dat helpt dan niet.
- I.v.m. de geplande hoogbouw van Mastade (16 verdiepingen hoog!). Daar kunnen geen snelgroeende bomen tegenop groeien! Dus de hele wijk heeft geen privacy meer.
- Identiteit van Best, klompen industrie gaat verloren.
- In winter kun je de hoogbouw niet maskeren.
- Inklinking grond en funderingsschade.
- Is de invulling van dit project met deze aantallen een gevolg van het ruimtelijk bouwen op de laatste nieuwe bouwlocaties.
- Is er gekeken of vervuilde grond zuiver is gemaakt.
- Is ook wandelgebied. Denk aan Groene Poort (Natuurpoort) in de Vleut. Dit gebied ligt tussen 2 natuurgebieden, ook de Paljaert! Waar blijft de natuurvisie?
- Jammer dat er zoveel groen verdwijnt, hopelijk komt er veel voor terug.
- Kans om van de Boomgaard een groene wijk te maken, maar niet zo. Groene daken zie je niet.
- Kansloos, bos laten staan en stikstofcrisis oplossen.
- Klein bomen = veel zicht op hoogbouw
- Klimaatneutraal = zonnepanelen combineert slecht met bomen.
- Klimaatstress/hitte à hoe dan? Een groen dak op een flat lost het warmteprobleem op de grond niet op.
- Komt niet hetzelfde aantal m2 groen terug op dezelfde locatie. Zowel in m2 als in massa.
- Kwaliteit en hoeveelheid dat terugkomt, m2 staat niet gelijk aan kwaliteit.
- Kwaliteit van groen goed meenemen à incl. onderhoud
- Luister beter naar de omwonenden. Wat is de kwaliteit van het nieuwe groen?
- M2 weliswaar gelijk, betekent echter veel minder groen per inwoner.
- Meer zwerfafval.
- Men heeft ooit bestemmingsplan gemaakt voor bos, bestemmingsplan moet gewijzigd worden en gemeente heeft nog nooit met omgeving gesproken.
- Minder groen
- Moestuinen wordt niet gedaan door jonge mensen; plukken geen onkruid. Hebben geen tijd voor een tuin.
- Na aantal jaren groen weg/dood op daken bijvoorbeeld, gaat dit nog vervangen worden ooit?
- Nieuw groen duurt heel lang
- Nog meer bos weg, vogels, eekhoorns, egels, groenstedelijk. Kom nu toch!
- Nu heel veel dieren in het 'bos' o.a. eekhoorns maar ook diverse vogels. Elke dag eekhoorns in mijn tuin en ik woon niet naast het bos.
- Onderhoud groen.
- Onderhoud van het groen.
- Onvoldoende groen. Kwaliteit groen is belangrijk, niet alleen het aantal m2.
- Onzichtbaar groen op daken
- Openbaar groen op kosten van de gemeente? Er komt zoals nu gepresenteerd weinig eigen tuinen dus hoge kosten.
- Oppervlakte groen blijft gelijk, daarin mag het oppervlak op het dak niet worden meegenomen.
- Overkill door massaliteit bebouwing.
- Park zorgt voor overlast, met name in de zomer. Openluchttheater met muziek etc.
- Parkachtige omgeving met 5 torenflats vs. minimaal 5 hoog.
- Particulier beslaat hele terrein, mag dat?
- Past niet in naturomgeving, verbindingen.
- Privacy door hoogbouw in gevaar zonder hoog groen/bomen.

- Privacy duurt nog jaren.
- Project heeft niets met 'De Boomgaard' te maken. Het is beton, beton, beton. Het enige groen is het onkruid tussen de tegels. Groen op daken zie je niet.
- Rekening gehouden met natuur poort? Zicht op toren? Lelijk!
- Respecteren natuurtoets uitkomsten.
- Rommelige uitleg. Niks van te verstaan. Weten nog niet eens hoeveel groen er komt.
- Sedumdaken aanmerken als groen.
- Sluit niet aan bij natuurpoort
- Stikstof uitstoot vanuit de omliggende snelweg en andere wegen kan fataal zijn voor de biodiversiteit.
- Structuur natuurgebieden wordt doorbroken.
- Te veel woningen op een klein stukje grond aan de rand van Best. Liever meer in het centrum.
- Te weinig groen op de grond.
- Te weinig groen terug op locatie
- Toegang niet door de wijk, dus via Bosseweg.
- Torenflat en daar bomen bovenop???
- Totaal andere beleving dakgroen en grondgebonden groen.
- Veel gekapt? Terugplaatsing van voldoende bomen.
- Veel verontreiniging in de grond?
- Veiligheid
- Veiligheid in hoge panden gewaarborgd?
- Verlies groen
- Verpieteren groen na paar jaar, onderhoud en duurzaamheid.
- Verschrikkelijke verstening van een toch al versteende wijk.
- Verstedelijking, veel overlast en afval in het park. Groene daken is één groen waar je blij van wordt om in te recreëren.
- Versteende wijk.
- Verstoring huidige biodiversiteit.
- Vleermuizen onderzoek
- Waar auto's staan kan geen groen staan.
- Waar blijven alle auto's?
- Waarom wordt het probleem bijna volledig op 1 wijk afgewenteld?
- Waterhuishouding bodem als gevolg van bouwen.
- Weinig bereikbaar groen. Groene daken niet bereikbaar maken i.v.m. privacy.
- Weinig ruimte voor groen.
- Weinig zichtbaar groen.
- Wie gaat de omheining plaatsen/betalen/hek of groen?
- Wie zorgt voor onderhoud en beheert de groei van het groen na aantal jaren?
- Zelfde hoeveelheid groen, als nu, maar veel meer bewoners. Dan is er naar verhouding dus weinig groen.
- Zijn mensen zover dat ze gemeenschappelijk gebruik (geen eigen tuin bijv.) willen accepteren.
- Zonnepanelen en dakgroen gaan moeilijk samen.
- Zonnepanelen nadeel.
- Zonnepanelen of groen op daken?
- Zoveel groen is onhaalbaar.
- Zoveel mensen met een klein stukje groen à hoe blijft het netjes.

## Kansen

- 3-30-300 regel toepassen.
- Aansluiting met bestaande wijk verbeteren.
- Behoud het Bos! Bestemming Bos moet blijven!
- Beleving van groen is minimaal, groene daken zie je niet
- Bomen gebruiken voor een scheiding met bestaande bouw.
- Bos laten staan + stikstof aanpakken.
- Compenseer bos ook op andere plek.
- Corridor invullen van groen in plangebied naar o.a. groene poort de Vleut. En andere groene gebieden.
- Diversiteit groen is ok.
- Eisen stellen aan kwaliteit van het groen.
- Eisen stellen aan m2 en kwaliteit.
- Er zijn geen kansen als je een bos omkapt voor beton van 12 hoog.
- Gelieve ook te kijken naar kwaliteit van groen in plaats van alleen maar m2.
- Gevelgroen is acceptabel.
- Goed dat er wordt nagedacht over de toekomst zoals hittestress, vergroening en de combinatie met in het groen wonen.
- Goed dat je het klimaat in dit proces meeneemt in de klimaatverandering.
- Groen om de huizen.
- Groen om samen te komen en te recreëren.
- Groen wordt een versiering van het gebied.
- Groene daken
- Groene daken!
- Hoge begroeiing aan de westkant (Zomereik) is een goed plan.
- Liever groen aan de buitenrand, zodat het aanzicht minder versteend is.
- Maak de gebouwen ook groen.
- Meer ruimte nemen om woningen te bouwen. Een paar weilanden opofferen lijkt me een beter idee. In Brabant is +/- 5% bebouwd, één procent meer lijkt me geen probleem.
- Mensen verplichten groene tuin – groeneis.
- Minder m2 bebouwen zodat meer grondgebonden groen ontstaat.
- Minder massaliteit, meer groen en daarmee een verbetering van het openbaar gebied.
- Mooi snelgroeiend groen neerzetten.
- Mooie groene aanplanting voor aankleding zodat je meteen een volle aangeklede wijk hebt.
- Natuurlijk spelen i.p.v. grote dure speeltoestellen.
- Neem energieopwekking ook mee.
- Nu eenzijdig, dan gevarieerd groen.
- Parkachtige omgeving is ok.
- Snelgroeiers om 8 verdiepingen te maskeren.
- Talud A2 + waterberging meenemen.
- Terugplaatsing van bomen en veel beloofd groen.
- Verlenging van het park, meer groen i.p.v. groene daken.
- Visvijver maken voor opvang regenwater.
- Waarom geen hoogbouw op einde Steegsche Velden i.p.v. de Boomgaard, daar is ruimte en zicht vanuit de snelweg.



- Water infiltreren in bodem, wadi?
- We hebben daar een mooi bosje, één boomsoort kan aangevuld worden.
- Zelfde hoeveelheid groen als bestaand handhaven.

## Overige gemaakte opmerkingen

- Aantallen worden worden vaak gehouden.
- Alles is wazig. Niemand die fatsoenlijk antwoord geeft.
- Als de nieuwe gekozen bomen ook bedoeld zijn om het hoogbouw te maskeren, dan lukt dat door bladval 6 maanden in het jaar niet.
- Arbeidsmigranten zo laag mogelijk, minder dan 80.
- Betaalde huur parkeerplaatsen worden niet gebruikt. Dit is dus geen optie.
- Bewoners willen voor de deur parkeren + gebouwd parkeren (experiment in Best).
- Bouwkosten zijn gedaald.
- Dat het hele plan al beklonken is, veel verdediging i.p.v. antwoord op vragen. Te weinig tijd voor alle vragen.
- Denk aan het wat het voor omwonenden betekent!
- Doordat er arbeidsmigranten wonen met tijdelijk verblijf, starters en senioren, zijn dit doelgroepen die snel doorstromen. Dit betekent weinig sociale cohesie in de wijk en slecht onderhoud van huizen.
- Er is teveel verschil in doelgroepen.
- Gevoel dat al het groen weg gaat en er alleen steen komt.
- Houd rekening met dorps karakter!
- Ik heb de indruk dat het hele plan al klip en klaar rond is. Nota wordt beschreven naar de wensen van Mastade en niet van de bewoners.
- Kans: zo'n ontwikkeling is nodig, je krijgt het anders niet economisch voor elkaar.
- Kwaliteit van groen goed meenemen à incl. onderhoud
- Neem als uitgangspunt mee dat eigen inwoners van Best voorrang hebben op de woningen.
- Neem onze input serieus.
- Niet te verstaan, niet te volgen. Niet beslagen ten veld komen. Ik denk dat alle zorgen al lang bekend zijn en uitgebreid zijn doorgekomen bij de gemeente.
- Onmogelijk om alle problemen rondom de woningproblematiek sociaal op te lossen op zo'n klein gebied.
- Onze input niet meegenomen van eerdere sessies, dit was geen participatie.
- Oplossing/kans à minder bouwen.
- Rommelige uitleg, niks van te verstaan. Ze weten nog niet eens hoeveel groen er komt.
- Senioren hebben geen behoefte aan zo'n stedelijk en massale woonomgeving. Senioren willen een eigen tuin, privacy en het liefst in de wijken waar ze vandaan komen of mensen kennen.
- Senioren willen niet in een ghetto wonen. We hebben het gevoel niet gehoord te worden.
- Sessies van 20 minuten waren veel te kort, mogelijkheid tot vragen stellen was beperkt.
- Te stedelijk
- Uitleg niet kunnen verstaan, minimaal een microfoon kunnen hebben.
- Wie? Behalve de bedenkers en de uitvoerders zijn er wèl enthousiast? Ik ben nog niemand tegengekomen.
- Zorg ervoor dat er zelfbewoningsplicht komt.
- Zorgen over leefbaarheid aan de A2.

## Overleg Mastade

Punten zorgvuldig bekeken.

1. Grondgebonden woningen, verschijningsvorm (geen tuin/ kavel) en alleen in zone 5?
2. Parkachtige omgeving/ buitenruimte. Mogelijkheid tot meerdere substantiële ruimtes of 1 centraal park? Werken met bebouwingsdichtheid?
3. Begrip rankheid hanteren door uit te leggen wat we bedoelen en niet werken met maximale plotmaten?
4. Begrip openheid hanteren door uit te leggen wat we bedoelen en niet werken met maatgeving tov andere gebouwen? Gevaar van schaakbord stedenbouw
5. Plint: belangrijkste is dat we geen wandfunctie willen, wellicht 3 lagen zijde a2 wel voorstelbaar om te komen tot een geluidsluwe omgeving? Maar ook hier openheid hanteren als begrip en tegengaan wandfunctie

- Zone 4,5 Boswonen (parkachtig). Urban villa achtig. Geen privaat, groene beleving. Moderne appartementen (groen ingericht, speeltuin, moestuin). Loop je naar buiten, dan sta je in het groen. Verdieping uitzicht. Iets anders, dan we hadden. Geen standaard grondgebonden.
- Minimaal 25 (sturend woonbeleid, sociale woningen aan de voorraad verbonden blijven).
- 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Woningcorporaties verhuren hun bezit onder de aftoppingsgrens. Gebaseerd op aantal mensen wat je kunt huisvesten. Sociale huur (betaalbaarheid stimuleren). Wij doen is aanscherpen, 2/3 van deel wat sociaal is moet onder die 680 blijven. Uitdaging maar nodig.
- Via de mail contact.

- Uitgangspunt is maximaal 2 kruisingen met de snelfietsroute. Als dat verzorgd kan worden, dan prima om inrikker te behouden.

- Het populierenbosje van circa 1 ha is een relict van het cultuurhistorische waardevolle populierenlandschap dat als productielandschap diende Populierenlanen en -bosjes werden aangeplant met snel groeiende soorten en een hoge doorloop snelheid om aan de vraag vanuit klompen- en luciferindustrie van de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw te voldoen. Deze industrie is echter teloor gegaan. De huidige populieren in het bosje verkeren in een matige gezondheid en zijn op basis van de soortsaamenstelling en oorspronkelijk beoogde doel kaprijp. Het bosje kan worden gekapt op voorwaarde dat er nieuwe (loof)bomen worden herplant bestaande uit diverse inheemse soorten in De Boomgaard, met name ten westen en ten zuiden van de ontsluitings-lus. Bij voorkeur worden ook enige populieren herplant, omdat dit relatief snel groeiende boomsoorten zijn en daarmee nog met een knipoog verwijzen naar het populierenlandschap. Uitgangspunt is om het vrijgekomen kaphout in De Boomgaard te hergebruiken (zie paragraaf 2.6)

## **Bespreekpunten overleg Mastade**

- Populierenbosje
- Grondgebonden woningen niet (Martijn), of met voorwaarden?
- Parkwonen – grondgebonden woningen (geen grondgebonden, appartementen, terras).
- Eén centrale ruimte of meerdere kleinere ruimtes denkbaar? Parkachtige spelen, ontmoeten. Grootste groen stuk moet komen (substantieel).
- Maatvoering flexibel geven aan rankheid en openheid.
- Plint maximaal 3. Voorkomen dat dichte wand krijgt.
- Nadenken bebouwingsdichtheid, i.p.v. afstanden. Creativiteit aan ontwerpteam kan overlaten



# MASTADE

REAL ESTATE

## MEMO

Onderwerp	<b>Participatieplan Boomgaard, Best</b>	
Datum	26 april 2022	
Aan	[REDACTED]	Gemeente Best
Kopie aan	[REDACTED]	Gemeente Best Gemeente Best Mastade Mastade
Opgesteld door	[REDACTED]	Mastade Sprinkels hq

### DE BOOMGAARD IN HET KORT

Mastade is eigenaar van de percelen aan de Bosseweg in Best en is voornemens in verschillende prijssegmenten en voor diverse doelgroepen woningen realiseren. Op verzoek van de gemeente Best worden ook de gronden van de [REDACTED] bij de ontwikkeling betrokken voor woningbouwontwikkeling, deze gronden hebben in de huidige situatie namelijk nog een bedrijfsmatige bestemming binnen de woonwijk Salders. Het totale plan - De Boomgaard - voorziet in 300 tot 340 woningen en appartementen. Hotel Best, beter bekend als het ABAB-gebouw, is onderdeel van het plangebied. Nu biedt het logies aan 80 internationals, welke Mastade wil uitbreiden met 120 logies (totaal 200 logies).

De Boomgaard voorziet in grondgebonden tweekappers en rijwoningen, studio's, grote en kleine appartementen en logies. Er is veel ruimte voor groen, waarbij het huidige productiebos plaats maakt voor een openbaar toegankelijk bos. Waarbij er in het totale plangebied méér wordt groen voorzien, dan de bestaande situatie. De sociale cohesie wordt bevorderd met een aanbod van nader te bepalen collectieve voorzieningen. Vanzelfsprekend voldoet het plan aan de eisen die worden gesteld aan verkeersafwikkeling, parkeren, akoestiek, comfort en veiligheid ect. En heeft het plan een hoge ambitie voor duurzame en klimaatadaptieve bebouwing.

### DE BOMGAARD IN DIALOOG

Omdat het een omvangrijk en vernieuwend gebiedsontwikkeling betreft, vindt Mastade als initiatiefnemer en ontwikkelaar het belangrijk de gemeente, de buurt, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden op een goede en tijdige wijze te informeren. Buurtbewoners zijn tenslotte gehecht aan hun buurt en willen weten wat er gaande is of staat gebeuren. Een drijfveer van de gebiedsontwikkeling is het enorme woningtekort, de woningzoekende - de toekomstige bewoners - wil Mastade eveneens vroegtijdig betrekken aangezien zij er immers gaan wonen.

Vooruitlopend op de Omgevingswet zet Mastade dan ook al in op een uitgebreid participatieproces, met diverse collectieve bijeenkomsten en een klankbordgroep. De

Omgevingswet is naar verwachting op 1 januari 2023 van kracht en stelt de wettelijke verplichting voor de uitvoering participatie. Over de invulling van de participatie zijn zowel binnen de huidige wet ruimtelijke ordening als binnen de nieuwe omgevingswet geen wettelijke regels over de uitvoering. Ook gemeente Best heeft hiervoor geen vastgestelde regels. De verantwoordelijkheid voor invulling wordt volledig overgedragen aan een ontwikkelaar.

Communicatie komt voor de één te laat en voor een ander te vroeg. Communicatie is complex. Zo ook bij een grote gebiedsontwikkeling als De Boomgaard, met een diversiteit aan participanten met ieder zijn eigen mening en denkbeeld over de invulling van het gebied. Daarnaast is "participatie" een begrip dat in diverse betekenissen en werkgebieden wordt gebruikt, waardoor de verwachtingen over wat participatie precies inhoud vaak ver uiteen loopt. Het is daarom van belang om het participatieproces en de verwachtingen in beeld te brengen. Mastade heeft hiervoor [REDACTED] communicatiedeskundige gespecialiseerd op participatie, in de handgenomen. En hebben samen het onderhavige participatieplan uitgewerkt.

#### **DOEL PARTICIPATIE DE BOOMGAARD**

Voor participatie De Boomgaard wordt ingezet op het informeren en raadplegen van omwonenden, toekomstige bewoners, belanghebbenden organisaties en overheden. Door het raadplegen van deze verschillende participanten wordt het plan bekeken en beoordeeld vanuit verschillende perspectieven. Dit brengt verschillende belangen, ervaringen en kennis over het plan en de omgeving in beeld. Met deze inzichten kan Mastade beter begrijpen waar de aandachtspunten zitten, om de zorgen zoveel als mogelijk te kunnen wegnemen en daarmee uiteindelijk het draagvlak te vergoten.

Participatie betekent nadrukkelijk niet dat alle partijen het met elkaar eens moeten of kunnen worden. Belangen van verschillende participanten kunnen uiteen liggen, wat voor de een belangrijk is kan voor de ander juist bezwaarlijk zijn. Het in kaart brengen van alle verschillende belangen en het kunnen onderbouwen waarom deze belangen wel of juist niet worden toegepast in het plan, omvat de participatie van de Boomgaard.

Gedurende de planuitwerking is Mastade - in samenspraak met ontwerpadviseurs - verantwoordelijk voor het ontwerp van de gebiedsontwikkeling, dat door de gemeente wordt getoetst. Het participatieproces is dan ook niet bedoeld om samen met de participanten aan de tekentafel te zitten en samen het gebied te ontwerpen.

### PARTICIPANTEN

De volgende participanten worden onderscheiden tijdens het participatieproces voor de Boomgaard:

- Eerste schil: omwonenden direct grenzend aan de te ontwikkelen percelen;
- Tweede schil: belangstellende buurtbewoners;
- Salderes Bewonersoverleg;
- Gemeente(raad) Best;
- Woningcorporatie / huurdersvereniging;
- Toekomstige bewoners.

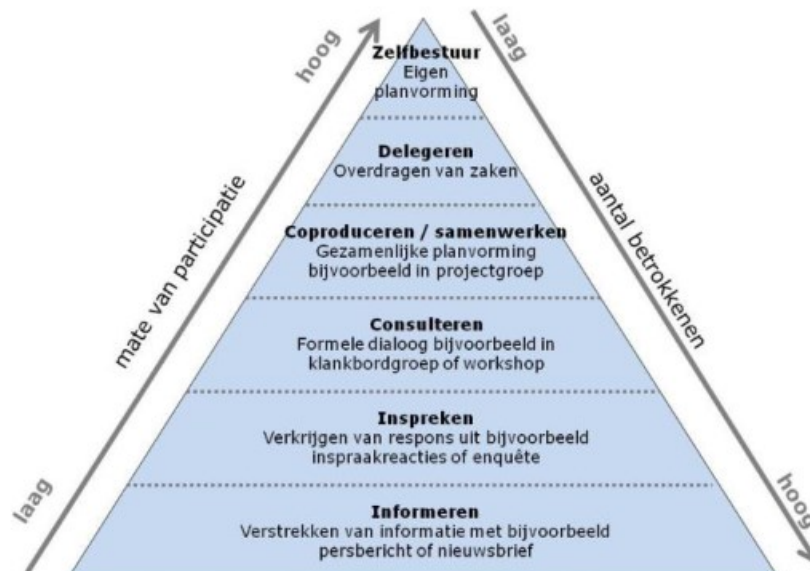
Gelet op de impact van de gebiedsontwikkeling is het van belang om gemeenteraadsleden goed te informeren. Naast een uitnodiging voor de collectieve bijeenkomsten wil Mastade de gemeenteraad ook nadrukkelijk informeren en betrekken bij de planvorming.



### PARTICIPATIELADDER

Gezien de omvang van de gebiedsontwikkeling wordt er ingezet op het bereiken van een zo'n groot mogelijke groep betrokkenen. Voor het bereiken voor een groot aantal betrokkenen worden de eerste drie van de zes treden van de ladder 'beklommen': het informeren van participanten, de ruimte geven voor inspreken en dat we hen consulteren oftewel raadplagen. Trede vier kan worden ingezet voor de inrichting van het openbaar collectief gebied.

Participatieladder





**TREDE 1 INFORMEREN**

Participanten worden in de gelegenheid gesteld om te worden geïnformeerd. De informatie die verstrekt wordt heeft betrekking op zowel het proces als op de inhoud.

*Proces:* Mastade zet uiteen via welke (omgevingsrechtelijke) stappen het plan tot stand komt en welke mogelijkheden en ruimte er zijn voor participanten om invloed uit te oefenen.

*Inhoud:* Mastade informeert fasegewijs. De informatie wordt gegeven via informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven en tzt een website. Hierover verderop meer.

**TREDE 2 INSPREKEN**

Het voeren van de dialoog met participanten, door hen in de gelegenheid te stellen om vragen te kunnen stellen en opmerkingen te kunnen maken. Mastade vraagt aan de participanten nadrukkelijk actief te responderen. Dit wordt gedaan doormiddel van collectieve bijeenkomsten, indien gewenst individuele gesprekken met participanten en het houden van enquêtes. De uitkomsten worden via nieuwsbrieven gedeeld.

**TREDE 3 CONSULTEREN**

Mastade gaat in dialoog met een vertegenwoordiging van participanten. Dat wordt gedaan doormiddel van het instellen van een klankbordgroep, waarover verder op meer.

**COLLECTIEVE BIJEENKOMSTEN**

Een collectieve informatiebijeenkomst is een fysieke bijeenkomst waarvoor de participanten worden uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst worden belangrijke deelfases met bijbehorende informatie gedeeld. Ook worden participanten in de gelegenheid gesteld hun vragen, zorgen, wensen en/of feedback te delen. Dat kan mondeling, maar ook via reactieformulieren. Van iedere collectieve informatiebijeenkomst wordt verslaglegging gedaan en per mail verzonden aan de participanten.

**KLANKBORDGROEP**

Naar aanleiding van de in januari gehouden bijeenkomst is de intentie ontstaan om naast de collectieve bijeenkomsten een klankbordgroep op te richten. Waar bij collectieve bijeenkomsten veel mensen in één keer worden bereikt, zorgt een klankbordgroep voor ruimte voor inhoudelijk overleg. Anders gesteld: een bijeenkomst zorgt voor meer kwantiteit (groot bereik), de klankbordgroep voor naar verwachting meer kwaliteit (inhoudelijk bereik).

De klankbordgroep sessies worden gehouden op een locatie in Best en op tijdstippen die voor de meeste deelnemers handig zijn [REDACTED] is aangesteld als onafhankelijke en technisch voorzitter, ook zal een notulist aanwezig zijn. De voorzitter bewaakt de orde van de sessie, vraagt indien nodig door en zorgt ervoor dat de verschillende standpunten helder in beeld worden gebracht. Ook bewaakt hij dat de overeengekomen agenda en thema's passen binnen de in dit participatieplan gestelde kaders.

In de klankbordgroep komen onder meer de volgende thema's aan bod:

- het woonprogramma en doelgroepen;
- de collectieve insteek van het gebied (voorzieningen en activiteiten);
- groene- en landschappelijke invulling;
- verkeer en parkeren;
- stedenbouw en architectuur;
- eigenaarschap en beheer;
- inrichting van het openbaar gebied.

Voor een breed gedragen perspectief van de klankbordgroep is het belangrijk dat de samenstelling gevarieerd is, waarbij de onderstaande samenstelling wordt voorgesteld:

- 2 bewoner uit schil 1;
- 1 bewoners uit schil 2;
- 2 leden bewonersoverleg Salderes;
- 1 huurdersbelangen;
- 2 mogelijk toekomstige bewoners;
- 1 vertegenwoordiger Mastade;
- Onafhankelijke voorzitter en een notulist;

De klankbordgroep is precies wat de naam aangeeft: een groep waarin Mastade een klankbord vindt. Een groep betrokkenen die meningen geeft, aanmoedigt, afkeurt en verbetervoorstellen geeft. De leden mogen zich beschouwen als vertegenwoordigers van hun achterban. In dat geval dienen ze zelf vooroverleg en verantwoording met die achterban te organiseren. Ze kunnen er ook voor kiezen zonder last en ruggenspraak te spreken. Adviezen van de klankbordgroep worden niet bij stemming vastgesteld. Er worden sowieso geen stemmingen gehouden. Het kan dus ook zijn dat er binnen de klankbordgroep tegenstrijdige adviezen worden gegeven. Het aantal zetels voor een specifieke vertegenwoordiging binnen de klankbordgroep is daarom ook niet relevant.

De groep neemt geen besluiten en de gegeven adviezen zijn niet bindend. Er wordt in ieder geval zoveel als mogelijk rekening gehouden met de verschillende meningen en adviezen. Mastade heeft een inspanningsverplichting om een reactie te geven op adviezen, waarom er wel of niet iets mee wordt gedaan.

## PLANNING

De bestemmingsplanprocedure, verdere planuitwerking tot een plan op gebouwniveau en de omgevingsvergunning zullen totaal circa anderhalf tot twee jaar duren. De bouw van het plan wordt (n.t.b.) gefaseerd uitgevoerd. In het schema hieronder is het tijdspad tot aan start bouw in verschillende fases uiteengezet. Deze planning is indicatief en kan wijzigen. De collectieve bijeenkomsten (C) zijn gekoppeld aan belangrijke deelfases. Het zijn er naar verwachting zes. De frequentie van klankbordgroep sessies (K) wordt in onderling overleg door die groep bepaald, naar verwachting zijn er tenminste drie sessies.

Proces en planning		2021				2022				2023				2024	
Fase nummer	Omschrijving fase	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
1	Principeverzoek plan Boomgaard	■	■												
2	Kaders, ambities, onderzoeksvragen			■	■										
3	Intentievereenkomst				■										
4	Concept stedenbouwkundige plan					■	■								
5	Omgevingsrechtelijke onderzoeken / voorbereiding BP						■	■							
6	Anterieure overeenkomst						■								
7	Ontwerp Bestemmingsplan (terinzagelegging)							■	■						
8	Vaststelling Bestemmingsplan (terinzagelegging)									■					
9	Uitwerking plan op gebouwniveau									■	■	■	■		
10	Omgevingsvergunning (terinzagelegging)												■		
11	Start bouw (fase 1)														■
C	Collectieve bijeenkomsten (gekoppeld aan fase)					■	■	■	■	■	■	■	■		
K	Klankbordgroep sessies (frequentie nader te bepalen)					■	■	■	■	■	■	■	■		

\*Deze planning is indicatief en kan nog wijzingen gedurende de verder planuitwerking.

## RESULTATEN PARTICIPATIE

De informatie die opgehaald wordt tijdens de informatiebijeenkomsten en de klankbordgroep wordt geanonimiseerd verwerkt in een verslag en gedeeld met gemeente Best. Voornamelijk is het geen indieningsvereiste van de bestemmingsplanprocedure, maar indien nodig kan bij het inwerking treden van de Omgevingswet het verslag worden toegevoerd als indieningsvereiste van het Omgevingsplan.

Het verslag omvat een uitwerking van de reacties en perspectieven van de participanten, een overzicht van welke onderdelen zijn toegevoegd, zijn aangepast, wat het mogelijke alternatief is of de argumentatie achter de ontwerpen waar geen overeenstemming over is bereikt. Met de grote groep aan participanten is het niet uit te sluiten dat er aan het slot van de participatie nog verschillen van mening en/of onvervulde wensen zijn. Het college en de gemeenteraad worden hierover in de toegezegde verslaglegging en verantwoording geïnformeerd. Het is vervolgens aan college en de raad om een besluit te nemen over de wijziging van het bestemmingsplan. Zoals het vervolgens aan het college is om al dan niet een omgevingsvergunning af te geven. Mastade streeft ernaar dat dankzij de uitvoerige participatie het aantal zienswijzen beperkt blijft.



#### **INFORMEREN TIJDENS BOUWPERIODE**

Vanaf de start van de bouw wordt er in samenspraak met het betreffende bouwbedrijf een informatieprotocol opgesteld. Met als doel in samenspraak met de gemeente de buurt goed te informeren over de realisatie van het project en wie het eerste aanspreekpunt is. Mogelijk dat in die fase de klankbordgroep een rol kan spelen als schakel tussen bouwer en omwonenden.

#### **TOT SLOT**

Mastade zet in op het bereiken van een zo'n groot mogelijke groep, die naar afloop van de participatie, tevreden is met het uiteindelijke plan. De belofte is om naar die tevredenheid te streven met een open vizier en het welwillend in gesprek te gaan. Mastade zal ten alle tijden het open en eerlijke verhaal vertellen. Mastade vertrouwt op een constructieve en open houding van alle deelnemers.



21:00 uur	Dankwoord (optioneel wethouder), vooruitblik op vervolg en verloop proces (projectleiding)
21:15 uur	Napraten (check of drankje mogelijk is)
21:30 uur	Einde, afsluiting

### Genodigden

Voor deze informatiebijeenkomst worden de volgende belanghebbenden uitgenodigd:

- Bewoners woonachtig in en rondom het plangebied (inclusief de bewoners van de straten die effect ondervinden van de – toegenomen en veranderde – verkeersafwikkeling). Waaronder ook bewoners aan de overkant van de Bosseweg.
- De bewonersgroep 'Boomgaard zonder hoogbouw'
- Bewonersoverleg Salderes
- ██████████
- Klankbordgroep
- Mastade (indien er vragen zijn voor Mastade kunnen zij die beantwoorden)
- Optioneel: (overige) woningzoekenden?

We horen graag jouw visie op bovenstaande.

Vriendelijke groet,

██████████  
████████████████████







## Notulen Informatiebijeenkomst De Boomgaard Best

Locatie: Quatre Bras te Best  
Datum: 21 april 2022

### Aanwezigen moderatie:

[redacted] moderator (Sprinkels hq)  
[redacted] assistent moderator  
[redacted] notulist

### Aanwezigen van projectorganisatie:

[redacted] Mastade  
[redacted] Mastade  
[redacted] Mastade  
[redacted] Mastade  
[redacted] Mastade  
[redacted] NBArchitecten  
[redacted] NBArchitecten  
[redacted] Buro Lubbers

### Aanwezige belangstellenden:

Circa 55 aanwezige belangstellenden, vertegenwoordiging van circa 40 adressen.  
150 adressen zijn uitgenodigd, dus een opkomst van 27%.

*In verband met privacywetgeving (AVG) zijn namen belangstellenden die bij de bijeenkomst aanwezig waren niet vermeld in deze notulen.*

Tekstdelen met \* hebben betrekking op verduidelijkingen die in deze notulen zijn aangebracht en niet op de avond zelf voorbijkwamen.

## Deel 1. Toelichting proces en planning

Het programma - planning en proces - wordt toegelicht door Mastade en getoond middels een presentatie. De gehele presentatie is reeds beschikbaar gesteld per mail\* aan aanwezigen.

## Deel 2. Presentatie stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan is door [redacted]  
(NBArchitecten) tijdens de bijeenkomst gepresenteerd.

De volgende vragen / opmerkingen worden gemaakt:

- **Vraag/opmerking:** Ontsluiting De Wilg: in de huidige situatie is er een ontsluiting via De Hulst; blijft dat zo in de nieuwe situatie?

- **Antwoord:** De bestaande voet- en fietsverbinding zal zo blijven. Het blijft dus een ontsluiting voor alleen voor langzaam verkeer.
- **Vraag/opmerking:** Kun je in de nieuwe situatie rechts met de auto De Hulst bereiken?
- **Antwoord:** Nee dat kan niet. Nu niet en in de nieuwe situatie ook niet.  
Er komt een aansluiting op de Wilg maar niet op de Hulst. Men kan op 2 plekken de Boomgaard met de auto verlaten (aantakking op de Wilg en Oude Rijksweg\*).
- **Vraag/opmerking:** In de presentatie reiken de bomen tot in de hemel en is er veel groen. Toch meldt mevrouw dat het voor buitenstaanders een mooi plan lijkt maar niet voor omwonenden. Gemeente heeft 7 jaar gewerkt aan een omgevingsplan met behoud van het dorps karakter en behoud van groen. De presentatie toont een groene zoom aan de buitenrand, echter daarin staat ook parkeren ingetekend. Dat matcht in haar ogen niet met een groene zoom. Zij twijfelt of het wel zo groen en zo dorps wordt als beweerd wordt. Mevrouw mist deze avond de vertegenwoordiging vanuit de Gemeente.
- **Antwoord:** Er is vanavond 1 medewerkster van de Gemeente Best aanwezig, Sylvia van Swieten, projectleider gemeente Best. Zij is bereid evt. vragen voor gemeente te beantwoorden. Zij benadrukt dat het plan door Mastade is ontwikkeld, het plan komt dus niet uit de 'koker' van de gemeente. Gemeente kijkt naar de haalbaarheid van het plan en toetst daarbij op haar beleid en gestelde randvoorwaarden. Een fase waarin gemeente in overleg is met Mastade als ontwikkelaar van dit plan.
- Voorzitter herhaalt de vraag van mevrouw of het plan wel zo groen en dorps wordt als beweerd wordt.
- **Antwoord:** Ja, het klopt dat er inderdaad straks geparkeerd wordt in de groene zoom aan de buitenrand. Er wordt geparkeerd "tussen" de bomen en parkeervakken bestaat uit open verharding met gras. Er is zeker aandacht voor groen, zo komt er naast elke 3 tot 4 parkeervakken met ruimte voor groen. Dit is ook ingetekend en aan oostkant komt zelfs nog meer groen. Verder is gekozen voor bomen die snel groeien en ook op de daktuinen komt groen
- **Vraag/opmerking:** Mevrouw vervolgt met de vragen: Hoeveel m2 grondgebonden groen is er? Dat er op de daken groen komt dat zie je vanaf straatniveau niet voegt zij hieraan toe.
- **Antwoord:** de hoeveelheid groen in het plan zal ca. 1,5 a 2 keer zoveel zijn als huidige situatie. Daarbij komen groene daktuinen, deze zijn bedoeld voor bewoners/bezoekers van de woonappartementen.  
**Vraag/opmerking:** Welke parkeernorm wordt gehanteerd? Veel nieuwe bewoners zullen werkzaam zijn bij bedrijven in de buurt als Philips, ASML, etc. Daarmee is de verwachting dat er veel auto's nodig zijn voor alleen al woon-werkverkeer. Dit geldt naar verwachting zeker ook voor de *internationals* die gehuisvest gaan worden in dit plan. Mevrouw is bang dat de straten in de directe omgeving overspoeld gaan worden met geparkeerde auto's.
- **Antwoord:** allereerst wordt gemeld dat de gemeentelijke parkeernorm wordt gevolgd. Daarbij wordt opgemerkt dat de verwachting is dat niet iedereen zelf een auto zal bezitten. Vanuit Mastade wordt aangevuld dat dit plan juist het gebruik van de fiets wil stimuleren. Dit mede omdat de ontsluiting laat zien dat je met de fiets sneller in het centrum bent dan met de auto. Daarbij wordt ook actief ingezet op *car-* en *e-bikesharing*, iets wat op veel plekken sterk in opkomst is. Naast de parkeerplaatsen in de groene zoom is er ook een parkeergarage in het gebouw.
- Mevrouw vervolgt met de vraag hoe Mastade de gemeenschappelijke voorzieningen in de praktijk voor zich ziet. In de presentatie wordt geschetst een buurtbankje en andere gemeenschappelijke voorzieningen in de buitenruimte/binnentuin. Hoe groot is die ruimte? Maar ook hoe ziet Mastade de praktijk van het delen van een bakfiets en dergelijke.

- Mevrouw mist in de presentatie hoe het migrantenhotel eruit ziet. Daar is niet op ingezoomd terwijl dit voor de omgeving een heel belangrijk item is.
- **Antwoord:** allereerst een beeld bij het groen plein in het middengebied (parkbos\*) Dit is een behoorlijk groot plein, ongeveer de grootte van een voetbalveld, namelijk 70 x 70. Ter vergelijking een voetbalveld is 50x100 meter. De inrichting en invulling van dit plein en de overige groene hofjes en straten in het middengebied (parkbos\*) ligt nog open. Dit wil Mastade met bewoners en omwonenden samen gaan invullen, dit zal een onderdeel uitmaken van de klankbordgroep waarover later meer. Doelstelling is om een prettig gebied te ontwikkelen waar bewoners en buurtgenoten elkaar ontmoeten en waar nieuwe contacten ontstaan en waar ook de bestaande omwonenden gebruik van kunnen maken.
- Mevrouw benadrukt dat zij liever wil weten hoe omgegaan wordt met de komst van 200 arbeidsmigranten. Buurtgenoten vrezen eerder voor gettovorming en het ontstaan van wrijvingen onderling ook omdat er geen buitenruimte is in de migrantenflat. Ook vreest zij voor een nieuwe hangplek in de groene rand tussen de geparkeerde auto's in een donkere bosrijke plek.
- **Antwoord:** Er zijn op deze locatie 80 migranten gehuisvest die reeds in de wijk wonen. Met de ontwikkeling van dit nieuwe plan komt er meer een mix van bewoners. Juist door in te zetten op een mix / een diversiteit van doelgroepen in dit plan, wil men het onderlinge contact stimuleren en daarmee juist overlast of gettovorming voorkomen. Naar verwachting zal er meer begrip over en weer ontstaan.  
Daarbij wordt benadrukt dat alle woningen een privé buitenruimte hebben, deze zijn wat kleiner dan men gemiddeld in Best nu heeft maar iedereen kan straks op een eigen terras zitten en daarnaast gebruik maken van de openbare collectieve voorzieningen.
- Mevrouw vervolgt met een vraag of er simulaties zijn gemaakt van de werkelijke situatie m.b.t. de getoonde schaduwlijnen of dat dit slechts voorbeelden zijn.
- **Antwoord:** De getoonde schaduw effecten zijn via een speciaal computerprogramma gebaseerd op de werkelijke situatie, met werkelijke hoogtes en vormt dus een realistisch beeld. Daarbij is bewust gekozen voor de periode van het jaar waarin men het meeste buiten zit en de daarbij behorende zonstand. De tekening wordt opnieuw getoond waarop tevens zichtbaar is waar de noordkant is.
- **Vraag/opmerking:** Laatste vraag van mevrouw gaat over de impact van de snelfietsroute op het plan.
- Er komt een snelfietsroute van 's-Hertogenbosch naar Eindhoven die pal langs dit nieuwe plan gaat. Op 5 april is er een bijeenkomst geweest.
- **Vraag/opmerking:** Een aanwezige meldt erg benieuwd te zijn naar de uitkomsten / de tellingen van de verkeersbewegingen waarbij zij aangeeft het een 'farce' te vinden dat er precies is gemeten in de carnavalsvakantie. Dat geeft geen reëel beeld.
- **Antwoord:** voorzitter informeert allereerst wat haar vrees is voor de komst van de snelfietsroute. Mevrouw benadrukt dat met alle ontwikkelingen de druk op de wijk alleen maar toeneemt; die fietsroute komt bovenop de toenemende verkeersdruk die het plan De Boomgaard al met zich meebrengt.  
Voorzitter: de besluitvorming omtrent snelfietsroute staat los van het plan De Boomgaard waarvoor men hier vanavond bijeen is. Hij stelt voor dat vragen m.b.t. de snelfietsroute voorgelegd worden aan Gemeente. De vertegenwoordigster van de gemeente geeft aan dat zij haar collega van verkeer hier wel alvast over zal informeren.
- Een van de aanwezigen vult hier nog op aan dat de snelfietsroute pal voor haar woning komt. Het feit dat deze route dichterbij de woningen komt te liggen heeft volgens haar te maken met de aanwezigheid van een zeldzame rode kever in het bos waardoor daar geen fietsroute



gepland kon worden. Mevrouw sluit af met de mededeling dat diezelfde rode kever volop in haar voortuin zit.

- **Antwoord:** Vanuit Mastade wordt aangegeven dat het verkeersonderzoek in de carnavalsvakantie is uitgezet, maar dat er in die vakantieweek geen tellingen hebben plaatsgevonden voor het plan de Boomgaard. Het onderzoek dat is uitgevoerd is een bureauonderzoek, doormiddel van kencijfers, gemeentelijke normen en cijfers en de landelijke CROW-richtlijnen.
- **Antwoord:** V.w.b. de arbeidsmigranten nodigt Mastade mevrouw van harte uit een kijkje te komen nemen in het huidige migrantenhotel om te zien hoe de sociale cohesie is.
- Een van de aanwezigen valt nadrukkelijk over de naam 'hotel': besloten wordt niet meer te spreken over migrantenhotel maar over logies voor migranten. Besluit: benaming hotel wordt tijdens de bijeenkomst vervangen door logies.
- Meneer: Hoe groot is het totale gebied en wat is de woningdichtheid?  
**Antwoord:** het totale gebied is circa 4 hectare. Er komen in totaal ca. 320 wooneenheden (grondgebonden woningen en appartementen). De woningdichtheid bedraagt daarmee 80 eenheden per ha. Deze dichtheid is hoger dan bestaande wijken, omdat er gebouwd gaan worden met kleine eenheden voor starters, senioren en alleenstaanden. Daarnaast zal het huidige aantal bedden (80 stuks) van het migrantenhotel worden uitgebreid met ca. 120 bedden.
- Meneer vervolgt dat deze woningdichtheid beter past in een stedelijk gebied.
- **Vraag/opmerking:** Vraag vanuit de zaal of Mastade over alle gronden in dit plan beschikt.
- **Antwoord:** Mastade beschikt met [REDACTED] over alle gronden plangebied. Mastade ontwikkelt het gebied mede namens [REDACTED] Voor de invulling van het buitengebied en de binnentuin gaat men graag met bewoners in gesprek.
- **Vraag/opmerking:** een van de aanwezigen meldt verheugd te zijn dat er notulen gemaakt worden. Van de vorige bijeenkomst heeft zij nooit een reactie gezien op de opmerkingen die tijdens die avond gemaakt zijn. Er is toen door omwonenden aangegeven tegen de hoogbouw van 14 verdiepingen te zijn. Kijkend naar het getoonde plan vanavond is haar pijnlijke conclusie dat er niks met de opmerkingen van omwonenden gedaan is. Sterker nog: in het vandaag getoonde plan is de hoogte zelfs hoger geworden: het gebouw heeft nu 16 i.p.v. 14 verdiepingen. Zij vraagt zich daarom hardop af of deze avonden puur voor de show zijn, of ze verplicht zijn of dat het toch nog zinvol is om iets in te brengen.
- **Antwoord:** Mastade geeft aan dat er niet op alle punten overeenstemming bereikt zal worden, maar dat deze avond zeker geen show is. Mastade geeft aan dat zij niet alleen hebben rekening te houden met omwonenden maar dat zij tevens tegemoet moeten komen aan de behoeften woningzoekenden (o.a. starters en senioren): namelijk het tekort aan woningen en de grote behoefte – ook vanuit de gemeente Best én de Provincie – dat er een grote vraag is naar (betaalbare) woningen. Er komt een klankbordgroep waarin niet alleen omwonenden maar ook het belang van de woningzoekende meegenomen wordt. Benadrukt wordt nogmaals dat naast groen - en het zo veel mogelijk behouden van een dorps karakter - Best ook behoefte heeft aan uitbreiding van het woningaanbod (aantallen en woning typologieën). Deze locatie is aangewezen als een van de inbreidingslocaties binnen Best. Dat een gebouw 16 woonlagen heeft onder andere te maken met de woningbehoefte. Door hier extra lagen aan toe te voegen worden andere plekken in Best gespaard. Vanuit Mastade wordt daarbij toegelicht dat het groen in het plan 1,5 tot 2 keer zo groot zal worden t.o.v. huidige situatie, dus dat er zeker aandacht is voor groen.

- **Vraag/Opmerking:** Meneer informeert hoe hoog 16 verdiepingen is, hoe hoog is dat t.o.v. van wat er nu staat en de bestaande bomen nu. Dit om een beetje een beeld te krijgen bij het plan.
- **Antwoord:** met een gemiddelde hoogte van 3 meter per bouwlaag komt dit uit op circa 50 meter hoog. Ter vergelijking: de hoge bomen (populieren) die er nu staan zijn ongeveer 25-35 meter hoog. De dia met langsdoorsnede plan en zichtlijnen wordt opnieuw getoond.
- **Vraag/opmerking:** Meneer benadrukt dat een entree met een hoogbouw van 16 lagen niets meer te maken heeft met een dorps karakter. Maar naast het feit dat aanwezig dit geen mooie entree vinden heeft een 16 lagen hoog gebouw ook impact op de privacy van de aangrenzende percelen.
- **Antwoord:** enerzijds hebben we te maken met het feit dat Best een hoge woningbehoefte heeft en deze locatie binnen de bebouwde kom van Best ligt. Daarbij zegt de voorzitter dat anderzijds schending van de privacy van de aangrenzende percelen gevreesd wordt. Hij informeert in hoeverre hier tot overeenstemming gekomen kan worden.
- **Antwoord:** Mastade merkt op dat in overleg bijvoorbeeld gekeken kan worden naar het soort bomen; wil men liever snelgroeiers zoals populieren of berken of wil men liever een andere boom die langzamer groeit? Of wil men liever groenblijvend i.p.v. bladverliezend. Wat betreft de gevreesde entree met hoogbouw deelt hij niet; Best is flink gegroeid en als onderdeel van de Brainport regio al lang geen dorp meer.
- **Vraag/opmerking:** Mevrouw valt over deze laatste opmerking dat Best geen dorp meer is en hoogbouw dus passend is.
- Voorzitter informeert of het mogelijk is vanuit een aangrenzende kavel een 3D impressie te maken met de zichtlijnen zodat de toekomstige situatie voor bewoners grenzend aan het plan zo goed mogelijk zichtbaar gemaakt wordt.
- **Antwoord:** Mastade geeft aan dat dit mogelijk is en indien gewenst opgepakt kan worden in een vervolgfase.
- **Vraag/opmerking:** Aanwezige informeert hoe lang het duurt voordat de bomen zo hoog zijn als geschetst in de presentatie.
- **Antwoord:** groen heeft tijd nodig om te groeien dat wordt niet ontken, maar er is een aanplant methode waardoor er in een relatief kortere periode volle begroeiing kan ontstaan. Berken of populieren groeien snel. Dan zal het ongeveer 5-10 jaar duren. Voorstel is dat de bomen al geplant worden (zo snel mogelijk) ruim voordat met de bouw gestart wordt, zodat op het moment van oplevering van de bouw de bomen al een aantal jaar in de groei zijn.
- **Vraag/opmerking:** Aanwezige informeert of ook bewoners van de wijk Salderes straks bezwaar mogen maken.
- **Antwoord:** Het staat een belanghebbende vrij om bezwaar te maken.
- **Vraag/opmerking:** Mevrouw meldt dat wel gezegd wordt dat 'carsharing' gepromoot wordt maar de praktijk leert dat er gemiddeld 2 auto's per huishouden zijn. Kijkend naar het aantal nieuw te bouwen woningen in dit plan vreest zij veel overlast van auto's die een parkeerplek gaan zoeken in de bestaande wijken nu.
- **Antwoord:** de parkeernorm van gemeente wordt gevolgd met daarbij de opmerking dat geprobeerd wordt het autogebruik
- terug te dringen door o.a. fietsroutes en scooter, fiets en carsharing mogelijk te maken en te stimuleren. De insteek van de wijk is een autoluw gebied, er wordt geparkeerd aan de randen dus men pakt daardoor al minder snel de auto\*. Daarbij komen er diverse woningen voor alleenstaande, starters en ouderen (eenpersoonshuishoudens\*). Deze doelgroep kenmerkt zich door minder auto bezit. Naar verwachting kiest de jonge doelgroep steeds vaker deelmobiliteit, boven het hebben van een eigen auto. Ook de migranten zullen niet

allemaal een auto bezitten. De parkeernorm in dit nieuwe plan, is sowieso een stuk hoger dan de norm van jaren geleden die geldt voor de omliggende wijken. Dus per definitie worden er meer parkeerplaatsen gerealiseerd in het plan.

- **Vraag/opmerking** vertegenwoordiger bewonersvereniging Salderes: Uitgaande van 1,4 parkeerplek per woning komt hij uit op ongeveer 728 parkeerplaatsen. Dat bevordert een groene uitstraling niet.
- **Antwoord:** het aantal van 728 klopt niet, dit aantal ligt op basis van huidig programma rond de 500 (320 woningen x 1,4 = 448\*).
- **Vraag/opmerking:** Een van de bewoners geeft aan dat hij tijdens de carnavalsweek gezien heeft dat er tellingen hebben plaatsgevonden. Daarnaast mist hij in deze presentatie het belang van Mastade die veel geld betaald heeft voor de gronden en uit zijn op het maken van winst door zoveel mogelijk woningen te creëren.
- **Antwoord:** Mastade heeft inderdaad geïnvesteerd in de gronden en nemen daarmee een risico met de ontwikkeling van een plan. Mastade wil ook invulling geven aan de woningbehoeften van gemeente Best, Mastade wil de starter een kans bieden op een betaalbare woning en speelt in op maatschappelijke ontwikkelingen. Dat Mastade er ook iets mee wil verdienen klopt natuurlijk ook, maar is zeker niet het enige belang.
- **Vraag/opmerking:** Bewoner Zomereik wil zijn gevoel bij het plan delen: meneer is vanuit Eindhoven, Strijp-S naar Best verhuisd voor de rustigere omgeving en het dorpse karakter. Bij het zien van dit plan is zijn gevoel: verdrietig, boos en teleurgesteld.
- **Vraag/opmerking:** Een van de aanwezigen meldt dat een van de pijnpunten van de vorige bijeenkomst, de ontsluiting van de nieuwe wijk was. Compliment dat daar naar gekeken is. De nieuwe situatie lijkt zeker een verbetering. Bewoners aan de Zomereik zien wel bren op de weg als het gaat om het bouwen van woningen in het bos en het maken van parkeerplaatsen in het bos: zeker de parkeerplaatsen zullen uitnodigend zijn als nieuwe hangplek voor de jeugd. Mevrouw sluit af met de opmerking dat zij nu uitkijkt op het Ababgebouw van 4 verdiepingen hoog. Straks kijkt zij uit op een gebouw van 16 verdiepingen hoog. Het kan er bij haar niet in dat – ondanks de bomen en de getoonde zichtlijnen – zij dit straks vanuit haar woning niet ziet.
- **Antwoord:** Mastade zegt toe de privacy te kunnen borgen.
- **Vraag/opmerking:** Mevrouw informeert tot slot wat de ovale rondjes betekenen in de situatieschets aan het begin van de presentatie.
- **Antwoord:** parkeren. De voetpaden die in de tekening staan zijn een voorstel.

### Deel 3: Participatie (klankbordgroep)

- Er komen meer bijeenkomsten voor omwonenden en belanghebbenden
- Er komen (digitale) informatiebrieven
- Mailadressen kunnen ingevuld worden op de formulieren die in de zaal liggen, via de notuliste of het formulier dat via de getoonde QR code doorgegeven kan worden. Ook evt. aanvullende opmerkingen / vragen / inspraak / gevoel kan daarop achtergelaten worden
- Er volgt nog een formele inspraak via gemeente – gemeenteraad kijkt of het bestemmingsplan gewijzigd wordt en bouwvergunning verleend wordt. Gemeente is verplicht te reageren op de ingediende zienswijzen.

**Klankbordgroep:**



- Er komt een klankbordgroep – elke fase van het plan volgt een nieuw gesprek met de klankbordgroep.
- De 1<sup>ste</sup> klankbordgroep bijeenkomst wordt in mei 2022 gepland.
- N.a.v. de vorige bijeenkomst hebben 12 omwonenden zich aangemeld als lid voor de klankbordgroep. Dit aantal wordt teruggebracht naar 2 leden omdat de klankbordgroep in het geheel niet te groot moet worden. Naast omwonenden sluiten er ook andere belanghebbenden aan bij de klankbordgroep, denk hierbij aan een vertegenwoordiger huurdersbelangen, vertegenwoordiger bewonersoverleg Salderes maar ook vertegenwoordiger vanuit de toekomstige bewoners (de woningzoekende). Voorzitter van deze avond wordt technisch voorzitter van de klankbordgroep.
- De leden van de klankbordgroep denken mee over de agenda en de frequentie. Toch zijn aanwezigen bang dat de agenda al bepaald is en deelname een ‘farce’ is.
- Voorzitter zegt toe dat hij als technisch voorzitter van de toekomstige klankbordgroep nadrukkelijk zijn best doet dit te voorkomen.
- Aanwezigen zijn van mening dat 2 leden vanuit de omwonenden te mager is.
- Voorzitter informeert bij Mastade of dit aantal uitgebreid kan worden. Mastade zegt toe naast de klankbordgroep ook een keer los een bijeenkomst te willen plannen met bijv. die 12 geïnteresseerden. Deelname aan een klankbordgroep door 12 omwonenden wil niet zeggen dat zij dezelfde belangen delen. Het klankbordoverleg moet ookwerkbaar blijven. Er wordt tijdens de klankbordgroep bijeenkomsten geen stemmingen gedaan.
- Op verzoek van aanwezigen komen er i.p.v. 2 komen 3 omwonenden in de klankbordgroep.
- Op de geruchten dat deze bijeenkomsten puur georganiseerd worden omdat dit wettelijk verplicht is antwoord voorzitter dat het inderdaad vanuit de gemeente verplicht gesteld wordt om omwonenden te informeren maar de wijze waarop wordt vrijgelaten. Hij benadrukt dat Mastade gekozen heeft voor het uitgebreid betrekken van omwonenden. Dit is zeker niet gebruikelijk.
- Voorzitter gaat over tot afsluiting van de avond en meldt dat na afloop aanwezigen bereid zijn vragen te beantwoorden. Daarnaast wijst hij op de maquette die in de zaal geplaatst wordt.

## Response enquête aanwezigen bijeenkomst De Boomgaard 21 april 2022

### *Response:*

- 15 van de 55 aanwezige hebben een enquête ingevuld = 27%
- Veel verwijzingen naar collectieve reactie 70 omwonenden – deze collectieve reactie is in dit document niet verwerkt maar zal separaat volgen;

### *Zorgpunten:*

- Overheersende en grootste zorg is de hoogbouw van 16 lagen;
- Het plan en dan met name de hoogbouw sluit niet aan bij het dorpse karakter van Best;
- Hoge bevolkingsdichtheid;
- Indruk dat er onvoldoende transparant wordt omgegaan met informatie aan buurtbewoners;
- Ontsluiting van de wijk en daardoor veel verkeersbewegingen op de Oude Rijksweg en Wilg;
- Te rooskleurig gepresenteerd, vraagtekens of dit wordt waargemaakt;
- Verlies van privacy voor de komende 20 jaar vanwege jonge aanplant van bomen en de hoogbouw;
- Verhouding internationals, senioren en starters ligt scheef en verschillende doelgroepen gaat niet samen;
- Toenemende parkeerdruk in de omliggende wijken;
- Ontsluiting via Hulst en Zomereik absoluut een no go.

### *Positieve punten:*

- Veel groen aan de randen – goed dat hiermee een start wordt gemaakt;
- Goed dat er op dit stukje Best uitbreiding plaats kan vinden;
- Fijn dat er nagedacht is over ontsluitingen;
- Verbetering van de bijeenkomst (alleen nog zorgen over of er echt wat wordt gedaan met de inbreng);
- Ontwikkeling van het gebied is een prima initiatief, goed dat er breed gedacht wordt en er veel gebruik wordt gemaakt van groen;
- Het ziet er mooi uit (maar voor een dorp wel erg ambitieus);
- Positief dat er na wordt gedacht aan woningen voor senioren en starters.

### *Ideeën*

- Zet in op minder hoge gebouwen;
- Gebouwen tot max 4 verdiepingen zodat het een dorp blijft;
- Verplaatsen van de verkeersluwe straat;
- Meer woningen voor starters en senioren toevoegen;
- Minder wooneenheden voor Internationals;
- Voer de dialoog transparant. Goed luisteren en veel communiceren;
- Omwonenden blijven betrekken met regelmatig dit soort bijeenkomsten;
- Geef een goede invulling aan het begrip internationals. In de wijk leeft vooral de gedachte (lees: angst) dat dit vooral statushouders betreft;
- Nadenken over minder woningen met minder impact op de omgeving;
- Geef starters afkomstig uit Best voorrang – zorg voor betaalbare woningen voor senioren;
- Kleinere schaal creëert meer draagvlak.

## TIJDLIJN PROCES

# DE BOOM GAARD

DEZE TIJDLIJN IS DOOR PROJECTLEIDING VAN DE GEMEENTE BEST GEMAAKT OM HET PROCES VAN DE ONTWIKKELING DE BOOMGAARD INZICHTELIJK TE MAKEN VOOR GEÏNTERESSEERDEN. MASTADE IS INITIATIEFNEMER VAN HET PLAN EN DE GEMEENTE FACILITEERT EN TOETST.

### MAART/2021

Op 5 maart dient **Mastade** een **principeverzoek** in bij de **gemeente** voor een ruimtelijk initiatief voor de ontwikkeling van het gebied De Boomgaard (Bosseweg, Zomereik, Wilg) in Best.

### APRIL/2021

Op 21 april stuurt de **gemeente** een **ambtelijke reactie** op het principeverzoek toe aan **Mastade**.

### JULI, AUGUSTUS/2021

Vanaf juli/augustus 2021 **stelt de gemeente projectleiding aan** in om het **project af te bakenen** en richting een principemedewerking en intentieovereenkomst toe te werken.

### NOVEMBER/2021

Op 23 november verleent het **college B&W principemedewerking** aan **Mastade** om de haalbaarheid te onderzoeken van het initiatief De Boomgaard met de variant van circa 309 woningen en verbouwing van het kantoor aan de Bosseweg 45. **Mastade** en **gemeente** ondertekenen de **intentieovereenkomst**. Het streven is (niet leidend) om, indien de haalbaarheid door **Mastade** wordt aangetoond, na 4 maanden een anterieure overeenkomst te sluiten met de gedachte woningbouw sneller te realiseren. Dit in verband met de woningbouwopgave van Best.

### DECEMBER/2021

Vanaf ondertekening intentieovereenkomst werkt **Mastade** aan het **haalbaarheidsonderzoek**, een **concept stedenbouwkundig plan** en **participatieplan**.

### JANUARI/2022

Op 22 januari organiseert **Mastade** een **collectieve informatiebijeenkomst** voor de directe omgeving en belanghebbenden van het plangebied om hen te informeren over de kaders en ambities van de ontwikkeling. De **gemeente** sluit aan als toehoorder.

### FEBRUARI/2022

Op 15 februari presenteert **Mastade** de **eerste versie** van het **concept stedenbouwkundig plan** aan de ambtelijke organisatie van de **gemeente**. De **gemeente** verzorgt de **eerste ambtelijke toets** en deelt de resultaten op 25 februari met **Mastade**.

### MAART/2022

Op 11 maart deelt **Mastade** hun **reactie** op de eerste **ambtelijke toets** met de **gemeente**. Op basis van de ambtelijke toets werkt **Mastade** verder aan het concept stedenbouwkundig plan en het haalbaarheidsonderzoek.



## TIJDLIJN PROCES

# DE BOOM GAARD

DEZE TIJDLIJN IS DOOR PROJECTLEIDING VAN DE GEMEENTE BEST GEMAAKT OM HET PROCES VAN DE ONTWIKKELING DE BOOMGAARD INZICHTELIJK TE MAKEN VOOR GEÏNTERESSEERDEN. MASTADE IS INITIATIEFNERMER VAN HET PLAN EN DE GEMEENTE FACILITEERT EN TOETST.

### APRIL, MEI/2022

De **gemeente** werkt aan een **verfijning van de randvoorwaarden** en **uitgangspunten** zoals benoemd in de intentieovereenkomst passend bij de fase van planontwikkeling om de haalbaarheid te kunnen bepalen. **Mastade** organiseert in mei de eerste sessie van een **klankbordgroep**.

### AUGUSTUS, SEPTEMBER/2022

De **gemeente** verwerkt **kaders** vanuit het **plan van Mastade** in een **raadsvoorstel**. En streeft erna om deze in de raadcyclus van oktober 2022 ter besluitvorming aan de raad aan te bieden. **Mastade** organiseert een **klankbord sessie**.

### APRIL/2022

Op 16 april verzorgt **Mastade** een **informele presentatie** van het concept stedenbouwkundig plan aan de fractievoorzitters van de **gemeenteraad** om hen te informeren over het beoogde woningbouwplan. Op 19 april presenteert **Mastade** het **aangepast concept stedenbouwkundig plan** aan de ambtelijke organisatie van de **gemeente**. Tijdens deze presentatie geeft de **gemeente** waar nodig aandachtspunten mee. Op 21 april organiseert **Mastade** hun **tweede collectieve informatiebijeenkomst** voor de directe omgeving en belanghebbenden waar zij met name het concept stedenbouwkundig plan presenteren en in dialoog treden met de omgeving. De **gemeente** sluit aan als toehoorder. Op 26 april ontvangt de **gemeente** van **Mastade** het volledige **participatieplan**.

### JUNI, JULI/2022

De **gemeente toets** de **stedenbouwkundige visie** van **Mastade**. Hieruit blijkt dat sommige onderdelen van het plan **(nog) niet haalbaar** zijn. Daarnaast wil de gemeente **enkele kaders** door de **gemeenteraad** vast laten stellen om zo de koers voor de verdere planontwikkeling te bepalen.

### SEPTEMBER, OKTOBER/2022

Het project en proces vragen om een **zorgvuldige, integrale afstemming** en dit kost **meer tijd** dan aanvankelijk gepland. Het **raadsvoorstel** wordt **niet ingebracht** in de raadcyclus van oktober. De **gemeente** acht het wenselijk om voor het **vervolgproces** van de **gebiedsontwikkeling** een **Nota van Uitgangspunten** (Hierna: Nota) voor De Boomgaard op te stellen en deze ter besluitvorming aan de **raad** aan te bieden.

## TIJDLIJN PROCES

# DE BOOM GAARD

DEZE TIJDLIJN IS DOOR PROJECTLEIDING VAN DE GEMEENTE BEST GEMAAKT OM HET PROCES VAN DE ONTWIKKELING DE BOOMGAARD INZICHTELIJK TE MAKEN VOOR GEÏNTERESSEERDEN. MASTADE IS INITIATIEFNEMER VAN HET PLAN EN DE GEMEENTE FACILITEERT EN TOETST.

## OKTOBER, NOVEMBER, DECEMBER/2022

De **gemeente** werkt aan de **Nota**. Deze **Nota** legt de **gemeente** aan **Mastade** voor ter kaderstelling voor de verdere planontwikkeling. Daarnaast organiseert de **gemeente** een **informatiebijeenkomst** op 23 november 2022 voor de omgeving van het plangebied en overige belanghebbenden om hen te informeren over de **Nota** en **reacties** op te halen. Vervolgens wordt de **Nota** ter besluitvorming aan het **college van B & W** aangeboden.

## 1E KWARTAAL/2023

In deze periode wordt de **Nota** ter vaststelling aan de **raad** aangeboden, waarbij de omgeving en overige belanghebbenden **inspraakmogelijkheden** hebben. **Mastade** past het **stedenbouwkundig plan** waar nodig aan op basis van de (mogelijk) **vastgestelde Nota**. Hierbij organiseert Mastade een collectieve informatiebijeenkomst en klankbordsessie. Na aanpassing van het **stedenbouwkundig plan**, werken de gemeente en Mastade toe naar het ondertekenen van de **anterieure overeenkomst**. Bij de **verdere planontwikkeling** heeft de **gemeente** weer een **toetsende** en **faciliterende rol**.

## 2E KWARTAAL/2023

In deze periode werkt **Mastade** aan het **ontwerp bestemmingsplan**.

## 3E KWARTAAL/2023

**Mastade** streeft ernaar om in deze periode het **bestemmingsplan vast te laten stellen** (terinzagelegging) door de **gemeenteraad**. Indien vastgesteld, zal **Mastade** vervolgens het **plan uitwerken** op **gebouwniveau** en uiteindelijk een **omgevingsvergunning aanvragen** (terinzagelegging). **Collectieve bijeenkomsten** en **klankbordgroep sessies** zullen ook in deze periode door **Mastade** worden georganiseerd.

## 2E KWARTAAL/2024

**Mastade** streeft ernaar om te **starten** met de **eerste fase** van de **bouw**.