

Gemeente Best
College van B&W
t.a.v. de WOO-coördinator
Dorpsplein 2
5683GA BEST



PI23-00143

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN
- 1 FEB 2023

Datum: 30 januari 2023

Betreft: **WOO-verzoek (WOB)** project [REDACTED] – inzake haalbaarheid nav intentieovereenkomst

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Recent nam ik kennis van de Nota van Uitgangspunten. Mij viel daarin op dat sommige stappen kennelijk al verder waren waarbij een haalbaarheidsonderzoek reeds verlangd werd conform de Intentieovereenkomst van november 2021.

Op 9 januari 2022 heb ik een WOB verzoek gedaan waar [REDACTED] aan gegeven is. Destijds was er nog niet veel bekend. Het ziet er naar uit dat er thans meer stukken voorhanden zijn. Vandaar dit vervolg op het verzoek tot openbaarheid van overheidsgegevens.

Daarbij de opmerking dat ook stukken waar de gemeente over kan beschikken/dient te beschikken daar onderdeel van uitmaken. Waar ik met name doel op de onderzoeken die gedaan moesten zijn, waarbij ik ervan uit ga dat de gemeente ook daadwerkelijk checkt of deze er zijn en wat de uitkomsten zijn.

Intentieovereenkomst

Bij de intentieovereenkomst van november 2021 zijn er randvoorwaarden neergelegd met uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek. Mastade voert het haalbaarheidsonderzoek uit en de gemeente toetst aan beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met deze formaliteiten op papier wordt getracht voldoende zorgvuldigheid in de procedure aan te brengen en worden waarborgen gesteld voor diverse partijen waaronder de omwonenden, Bestenaren en de beoogde nieuwe bewoners.

Graag zie ik stukken tegemoet die (vooral) betrekking hebben op De Boomgaard. Ik baseer mijn verzoeken hoofdzakelijk op de formele stukken met randvoorwaarden en uitgangspunten, verslagen en de eerder uitgezette visie.

Anterieure/exploitatie overeenkomst

1. De anterieure overeenkomst althans de concept-versie.
2. De exploitatie overeenkomst althans de concept-versie.

(Concept) Nota van Uitgangspunten

3. Alle documenten van besprekingen binnen de gemeente over de totstandkoming van de Nota.
4. Alle documenten in kader van de organisatie en de interne briefing over de informatieavond van 23 november 2022 in de Prinsenhof.
5. Alle documenten over de uitkomsten van de informatieavond van 23 november 2022.
6. Alle documenten van besprekingen tussen de gemeente en Mastade over de Nota in brede zin voorafgaand aan de publicatie en de periode nadien tot en met heden.

Gespreksnotities/Acties - Projectgroep - [REDACTED] d.d. 17 mei 2021

7. Het document stedenbouwkundig plan (actiepunt 16.02)
8. Alle documenten ten aanzien van de 'verfijning' kaders intentieovereenkomst (actiepunt 17.02)

Gespreksnotities/Acties - Projectgroep - [REDACTED] d.d. 14 juni 2021

9. De beleidskaders / anterieure overeenkomst (actiepunt 20.01 – gereed op 12-0-2022)
10. Alle actiepunten n.a.v. ambtelijke reactie verfijning randvoorwaarden (actiepunt 20.02)
11. Toelichting opbouw doelgroepen in verhouding programma (actiepunt 20.05)

Gespreksnotities/Acties - Projectgroep

12. Alle gespreksnotities vanaf datum 14 juni 2021 (vanaf sessie 21)

Intentieovereenkomst en randvoorwaarden (artikel 2.1)

Randvoorwaarde c

13. Alle documenten waarmee Mastade aantoont te bouwen conform de gestelde percentages en maximum huurgrens en maximale verkoopprijs (NHG).
14. Alle documenten waarin de huurprijzen doorgerekend zijn op huur woonruimte, servicekosten, parkeerplaats-kosten, kosten gezamenlijke groenvoorziening.

Randvoorwaarde d

15. Alle documenten waarmee Mastade inzichtelijk heeft gemaakt voor welke verschillende doelgroepen gebouwd wordt, rekening houdende met het STEC onderzoek.

Randvoorwaarde f

16. Alle documenten waarmee Mastade inzichtelijk maakt welke ontwikkeling, realisatie, exploitatie van de gemeenschapsvoorzieningen. Waarbij volgens de intentieovereenkomst aansluiting moet zijn met het participatietraject, de maatschappelijke behoefte en het gemeentelijk beleid.

Randvoorwaarde g

17. Alle documenten waarmee Mastade aantoont dat bij de woningbouw voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen 2022).

18. Alle documenten waarmee Mastade aantoont dat de kosten van de nog te bouwen parkeervoorzieningen passen binnen het (%) aandeel van betaalbare woningbouw.

Randvoorwaarde h

19. Alle documenten over de invulling van de groene uitstraling aangesloten bij de maatschappelijke opgaven rond leefbaarheid, klimaat en biodiversiteit.
20. Alle documenten waarmee Mastade aantoont dat met de gronden die een openbare bestemming krijgen voldoende invulling kan geven aan het klimaat adaptief streven.
21. Alle documenten van onderzoek naar de grondwatereffecten (o.a. verlaging grondwaterpeil).
22. Alle documenten over de algemene invulling van het klimaat adaptief bouwen in Best.
23. De gemaakte afspraken tussen de gemeente en Mastade over de aanleg van openbaar gebied.

Randvoorwaarde i

24. De criteria op basis waarvan de gemeente het BIBOB-onderzoek doet, waarvan mij bekend is dat de gemeente zegt een eigen strikter beleid te hanteren.
25. Alle documenten waaruit blijkt dat en wanneer er een BIBOB-onderzoek heeft plaatsgevonden en afgerond is, gericht op naar De Mast Boomgaard, alle andere entiteiten in het concern van [REDACTED], de UBO's en met name de (buitenlandse) investeerders in [REDACTED]. Ik ben ermee bekend dat het onderzoek zelf niet geopenbaard wordt.

Intentieovereenkomst en artikel 2.4

26. Alle documenten van de status en het onderzoek naar het bestaande LPG-contour.
27. Alle documenten inzake door de gemeente verrichte bodemonderzoeken op percelen van 4ha.
28. Alle documenten van de status en het onderzoek naar de bestaande vrijwaringszone.
29. Het in Best geldende Programma Geluid 2018-2022.

Intentieovereenkomst en artikel 4.1

30. De gespreksnotities/acties lijsten projectgroep vanaf verslagnummer 19 (begin juni 2022) van de [REDACTED] waarin de voortgang steeds besproken wordt.

• *Relatie met de omgeving*

- 55. Alle documenten van de gemeente waaruit de goede ruimtelijke onderbouwing blijkt van de planontwikkeling, gezien in samenhang met de omgeving (passendheid, andere ontwikkellocaties en de snelfietsroute F2).
- 56. Alle documenten over wat het gebied en de omgeving kan (ver)dragen aan huisvesting van arbeidsmigranten.
- 57. Alle documenten omtrent een omgevingeffectenscan o.b.v. Omgevingsvisie Best 2040.
- 58. Alle documenten die blijken te geven van het betrekken van de omwonenden bij de planontwikkeling.

Het bovenstaande is een verzoek zoals bedoeld in de Wet open overheid.

Met verwijzing naar de termijn verzoek ik u mij de gevraagde informatie binnen 4 weken toe te sturen, wat ook via email met een download/gezippte bestanden kan.

Indien u kosten in rekening brengt voor het maken van kopieën e.d. verzoek ik u mij hiervan vooraf per mail op de hoogte te brengen. De documenten en/of uw reactie wacht wij, als leden van de [redacted]

Hoogachtend,

[redacted] tevens namens andere omwonenden

[redacted]

[redacted]

Contactpersoon/adres voor de beantwoording:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Tel. [redacted]

Tel. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Intentieovereenkomst en artikel 4.3

31. Alle documenten die onderdeel uitmaakte van de haalbaarheidstoets
32. Het rapport met de uitkomsten van de haalbaarheidstoets
33. De anterieure overeenkomst met alle bijlagen tussen de gemeente en Mastade.
34. Voor zover deze anterieure overeenkomst voor De Boomgaard nog niet gereed is, de conceptversie, en voor zover die er niet is de besprekingsverslagen om tot een anterieure overeenkomst te komen.

Intentieovereenkomst en artikel 5.2

35. Het aan de gemeente voorgelegde participatieplan door Mastade opgesteld
36. Een eigen participatie plan opgesteld door de gemeente
37. Alle documenten tussen de gemeente en Mastade die blijk geven van de tussentijdse uitkomsten van participatie vanuit de omwonenden.

Intentieovereenkomst en artikel 6

38. Besprekingsverslag van de beleidstafel met ambtelijke adviseurs **d.d. 13 april 2021**
39. Alle documenten in vervolg op de eerste ambtelijke reactie d.d. 21 april 2021, aangezien er nadien een aantal overleggen hebben plaatsgevonden (waarin ongetwijfeld ook vragen beantwoord zijn die gesteld zijn in de eerste ambtelijke reactie).
40. Alle documenten inzake aangepaste plannen van Mastade vanaf datum 1 januari 2022
41. Meest recente globale planning

Eerste ambtelijke reactie d.d. 21 april 2021

- *Programma dat in beginsel aansluit bij de lokale behoefte*
 42. Alle documenten die blijk geven van de procentuele verhoudingen in de verdeling sociale woningbouw.
 43. Alle documenten waarin afspraken/eisen liggen over deze verdeling, ook betreffende afdwingbaarheid.
 44. Alle documenten met over de maximale tariefstelling in de verschillende prijsklassen.
 45. Alle documenten over afdwingbare afspraken over zowel de verdeling als tariefstelling en/of kettingbeding.
 46. Alle documenten over verplichte 'zelfbewoning' van woonruimten aangeboden op vrije markt.
 47. Alle documenten over welke woonruimten in welke verhouding aangeboden worden op de woningmarkt van de woningbouwstichting, beleggingspartijen en particulieren.
 48. De anterieure overeenkomst met bijlagen in [REDACTED] een ander bouwproject van [REDACTED] gelegen aan de [REDACTED].
- *Groene omlijsting van de bouwblokken*
 49. Alle documenten die inzichtelijk maken in de bouwplannen hoeveel m2 en welke percentage van het perceel als grondgebonden groen openbaar gebied aangehouden is.
 50. Het in Best geldende Groen Beleidsplan (waarschijnlijk uit 2012)
 51. Het meest recente rapport van de inspectie van de bomen in het bosperceel van De Boomgaard.
- *Programma ~ belegging of verkoop*
 52. Alle documenten over welke woonruimten in welke verhouding aangeboden worden op de woningmarkt van de woningbouwstichting, beleggingspartijen en particulieren.
 53. Alle documenten over verplichte 'zelfbewoning' van woonruimten aangeboden op vrije markt.
 54. Alle documenten waarin afspraken naar voren komen over voorrang verlenen aan in Best woonachtige personen (in kader van de gewenste doorstroming starters/senioren).



ONTVANGEN

01 FEB. 2023

RECEPTIE

Gemeente Best
College van B&W
tav. de WOO-coördinator
Dorpsplein 2
5683 GA Best

