

NOTA VAN UITGANGS- PUNTEN

PLANGEBIED
DE BOOMGAARD
TE BEST

DECEMBER 2022

Uitgangspunten ontwikkeling plangebied de Boomgaard

Toelichting aan gemeenteraad
Beeldvormende avond 13 februari 2023

Presentatie

- Inleiding
- Ontwikkeling plangebied de Boomgaard
- Totstandkoming Nota van Uitgangspunten
- Toelichting n.a.v. vragen
- Vervolgproces

Procesverloop plangebied De Boomgaard

-
- Maart 2021** Verzoek Mastade voor woningbouwontwikkeling De Boomgaard
- Nov 2021** Medewerking vanuit gemeente en getekende intentieovereenkomst
- Q1 2022** Mastade werkt aan haalbaarheidsonderzoek en concept stedenbouwkundige visie. Mastade informeert omgeving over kaders en ambities
- Q2 2022** Mastade presenteert stedenbouwkundige visie aan gemeente en omgeving en start klankbordgroep
- Q3 2022** Gemeente toetst stedenbouwkundige visie en haalbaarheidsonderzoek Mastade
- Q4 2022** Gemeente werkt aan Nota van Uitgangspunten plangebied De Boomgaard en organiseert Informatiebijeenkomst 23 november

HEDEN

Ontwikkeling plangebied de Boomgaard

Ontwikkeling vraagt een creatief en innovatief plan:

- Woningbouwopgave
 - Starters en senioren
 - Comfortabele woongemeente
- Inbreiding boven uitbreiding
- Stedelijk programma in dorpse omgeving
 - de Boomgaard en Stationsomgeving
 - stapelen
- Zoektocht naar slim combineren functies:
 - Groene, gezonde omgevingskwaliteit
 - Duurzaam (meer gebruik gezamenlijk groen, circulair, andere mobiliteit)
 - Voorzieningen

Totstandkoming Nota van Uitgangspunten

- Tussenstap
 - Kaders schetsen voor ontwikkeling
- Uitgangspunten op basis van beleid, visies, (regionale) afspraken
- Ambtelijk advies (overgenomen door het college)
- Belangrijkste thema's:
 - Stedenbouw
 - Programma (wonen)
 - Verkeer en parkeren
 - Groen en openbare ruimte
- Informeren en raadpleging omwonenden (zorgen en kansen)
 - Informatieavond 23 november '22

Kansen en zorgen omwonenden

- Grootste zorgen over:
 - Dichtheid
 - Hoogbouw / te hoog
 - Aantasting dorps karakter
 - Doelgroepen (in combi met dichtheid)
 - Parkeer- en verkeersdruk
 - Ontsluiting
- Kansen voor:
 - Woningen voor Bestenaren
 - Woningen voor starters en senioren
 - Duurzaamheid

Vervolgproces

- Planologische procedure na raadsbesluit 20 maart:
 - Ontwikkelaar maakt nieuw plan op basis van NvU
 - Ambtelijke toetsing
 - Anterieure overeenkomst
 - Ontwikkelaar stelt ontwerp bestemmingsplan (omgevingsplan) op
- Borging kwaliteit en uitgangspunten
 - Ambtelijke begeleiding
 - Supervisor of kwaliteitsteam
 - Komt aan bod bij bestemmingsplan

Stedelijke ontwikkeling in het dorp Best



Toelichting op de vragen

- Dichtheid
- Hoogbouw
 - Hoogteaccent
 - Zichtlijnen
- Participatie

3 participatie sporen bij ontwikkeling plangebied

1. Participatie (omgevingsdialoog) door Mastade
 - Participatie verantwoordelijkheid initiatiefnemer
 - Pilot werken in de geest van de Omgevingswet
 - Bijeenkomsten en klankbordgroep
 - Gemeente aanwezig (toehoorder) bij bijeenkomsten en 1 klankbordgroep
2. Regulier overleg gemeente met bewonersgroep
 - Vertegenwoordiging bewonersgroep tegen hoogbouw
 - Toelichting op proces
3. Participatie bij Nota van Uitgangspunten
 - Participatie verantwoordelijkheid gemeente
 - Informeren en raadplegen direct omwonenden
 - Ophalen van kansen en zorgen

Over participatie / omgevingsdialoog

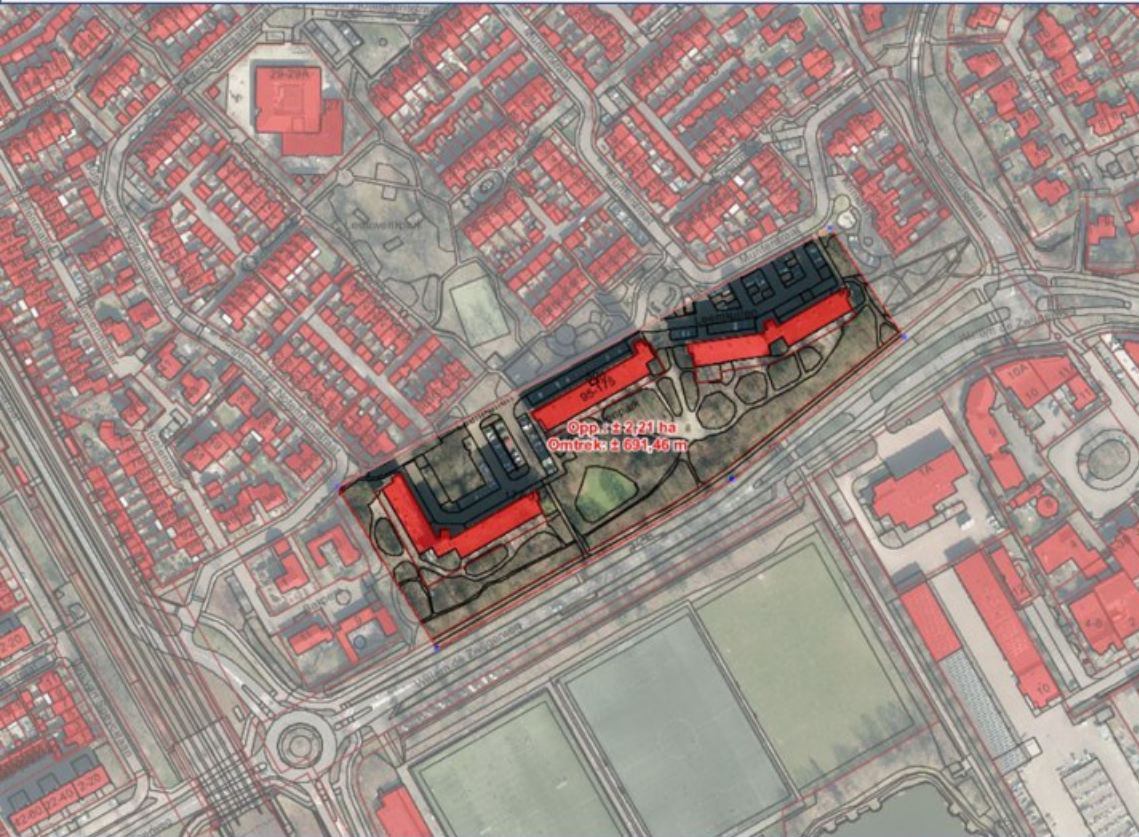
- Doel van participatie/ omgevingsdialoog: raad voorzien van voldoende informatie om een gewogen besluit te kunnen nemen tussen algemene belangen (woningbouw) en particuliere belangen (omgeving)
- Raadplegen van inwoners bij NvU:
 - Vragen om of peilen van meningen, standpunten, ervaringen en ideeën. De gemeente bepaalt de participatievraag en agenda en vraagt inwoners om mee te denken. We inventariseren de reacties van betrokkenen gebruiken ze om plannen te verrijken, te verbeteren en aan te scherpen. De reacties zijn niet bindend.
- Bewoners / direct omwonenden zijn gehoord – op diverse manieren – maar voelen zich niet gehoord
- Ook oog en oor hebben voor belangen woningzoekenden
 - Yimby (Plan van aanpak versnelling processen en procedures woningbouw, januari 2023, minister de Jonge)

Dichtheid – De Boomgaard



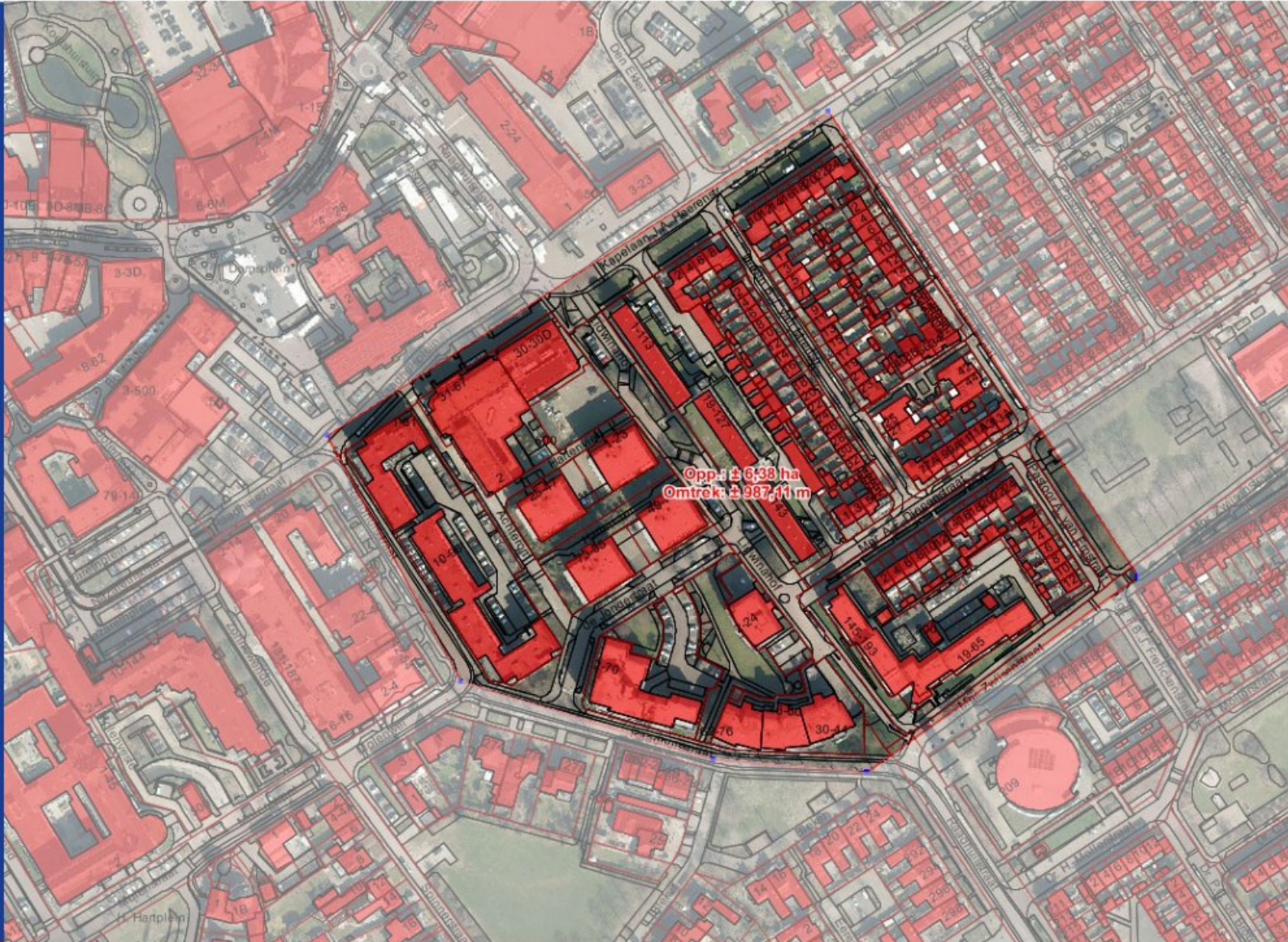
- Stedelijke rand
- Aansluiting wijk
- Op 4 ha mogelijk
- 60 - 80 won/ha

Dichtheid – vergelijk Leemkuilen



- Plangebied is ongeveer 2,2 ha incl. park
- Hoe reken je? Met of zonder park
- 159 woningen
- Links met park = 72 won/ha
- Rechts zonder park = 125 won/ha

Dichtheid – vergelijk centrum - Hoge Akker



- 510 woningen
- 6,4 ha
- = 80 won/ha

Dichtheden



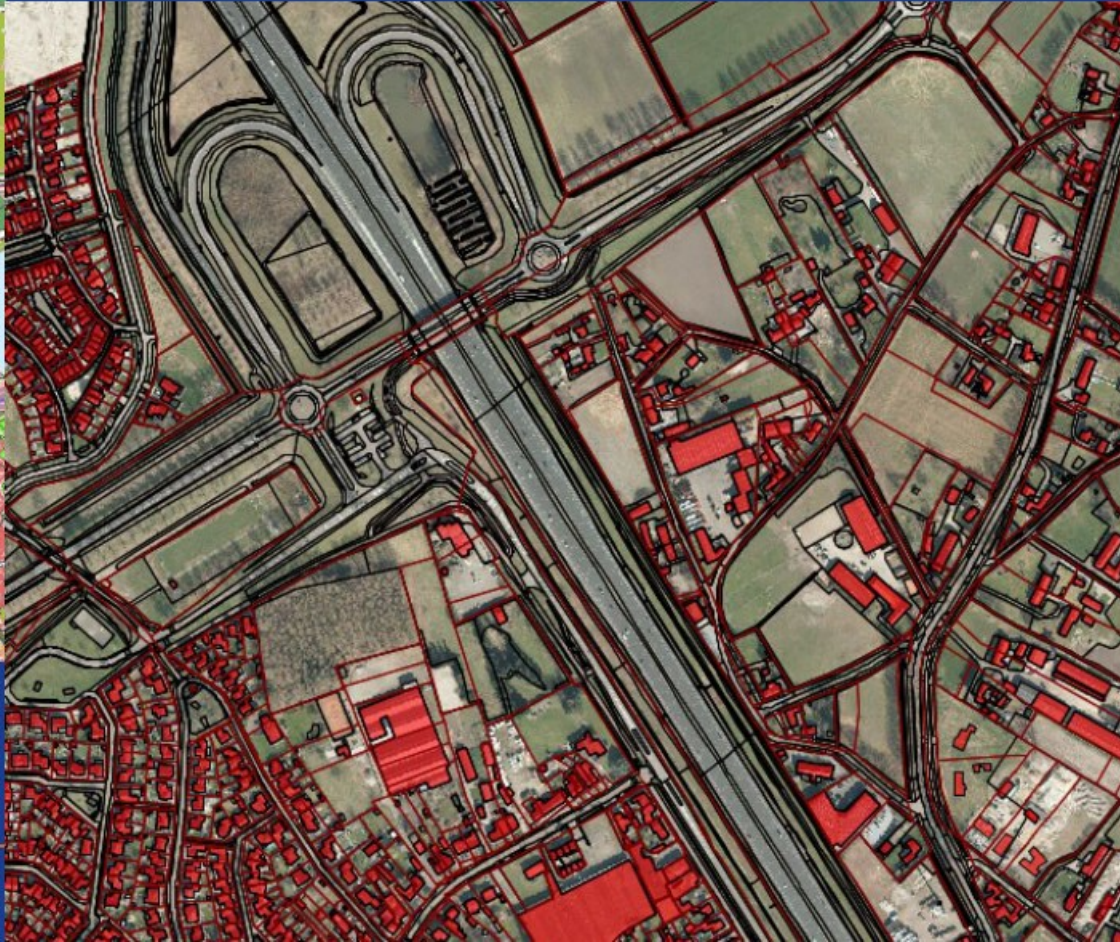
- Eindhoven – XL: 120-140 won/ha
- Beurskwartier: 700-900 won/ha
- Hoogheem Boxtel = 60 won/ha



Situatie - hoogte



- Natuurlijke afronding bebouwde kom
- Forse infrastructuur
- Van buiten: 1^e kennismaking met Best en SGE



Situatie - hoogte



- Waarom hoogte-accent?
 - Betekenis plek accentueren
 - Reactie op stedelijke infra
 - Concentreren stedelijk programma – aansluiting wijk

Hoogte-accident



- Vanaf A2

Hoogte-accident



- Binnenkomst vanaf afrit A2 (Boxtel)

Hoogte-accident



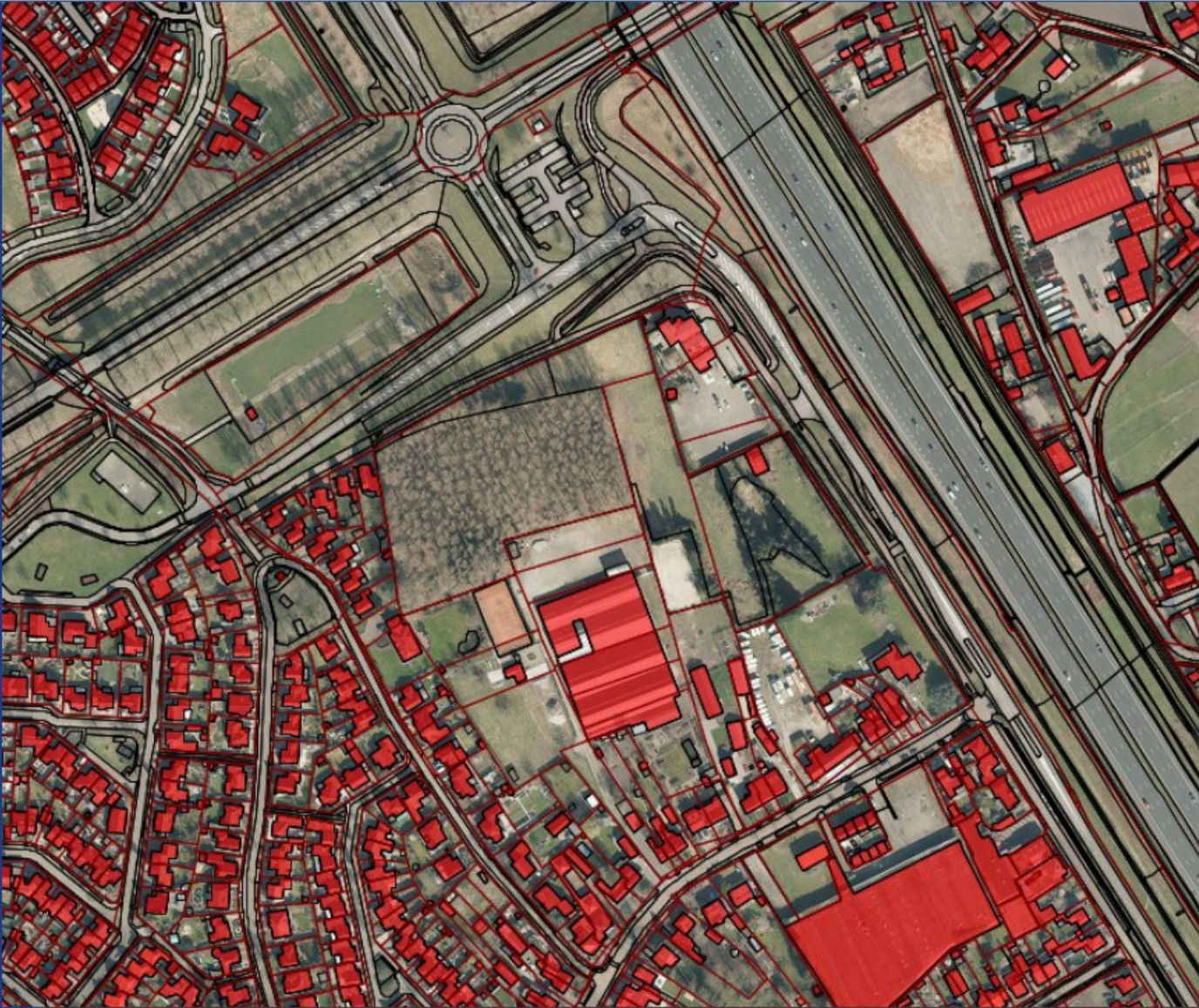
- Binnenkomst vanaf Ringweg (st. Oedenrode)

Hoogte-accident

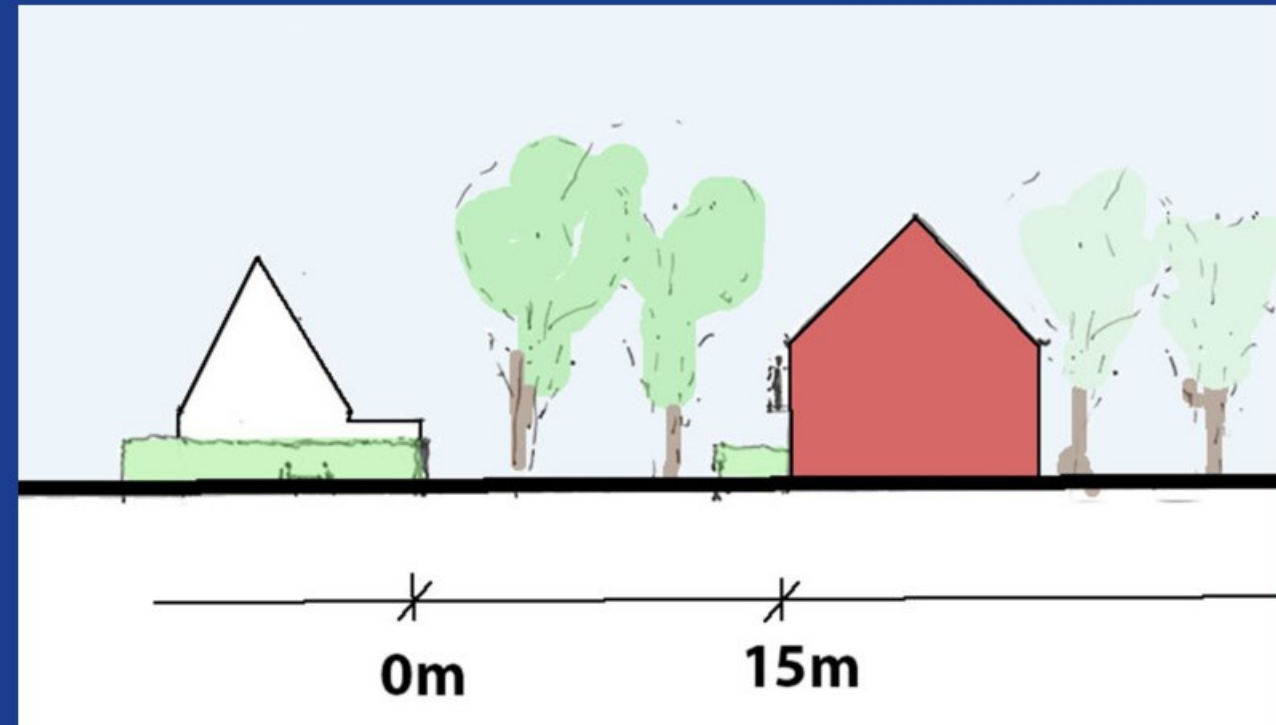


- Vanaf parkeerplaats de Vleut (bij de 'sleutel')

Afstanden en zichtlijnen met bestaande wijk



Afstanden en zichtlijnen (noordkant plangebied)



Afstanden en zichtlijnen (noordkant plangebied)



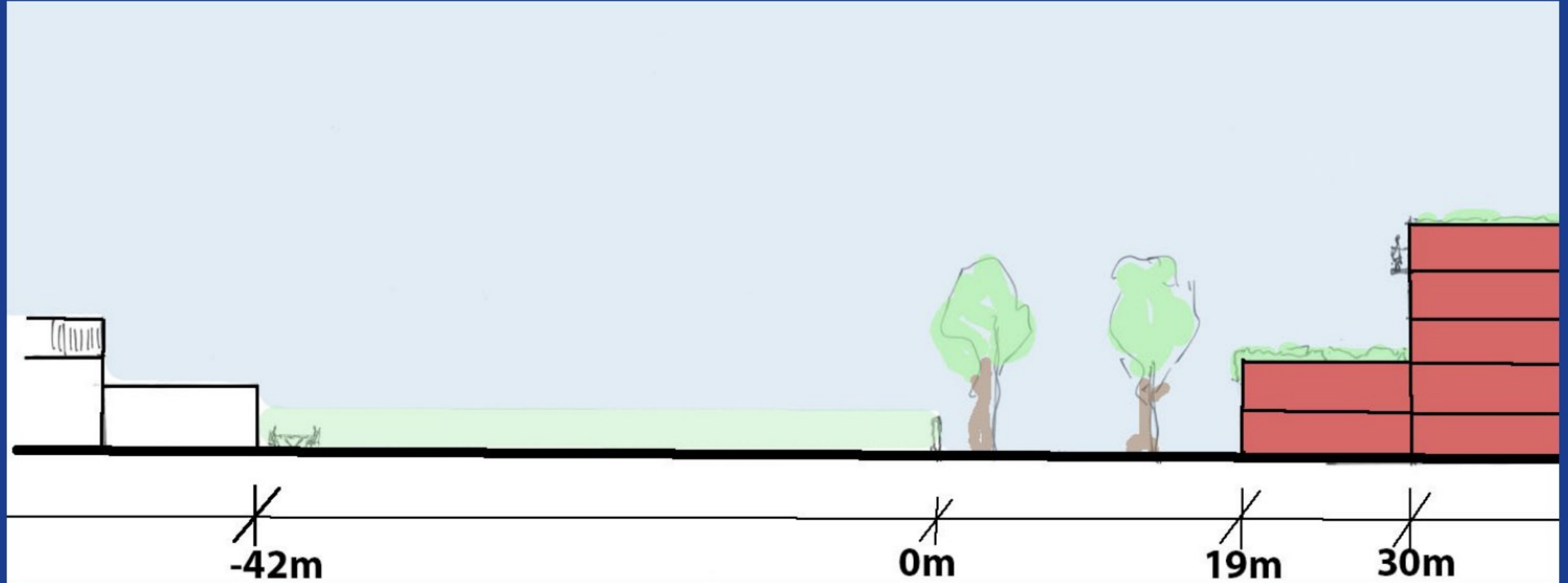
Afstanden en zichtlijnen (noordkant plangebied)



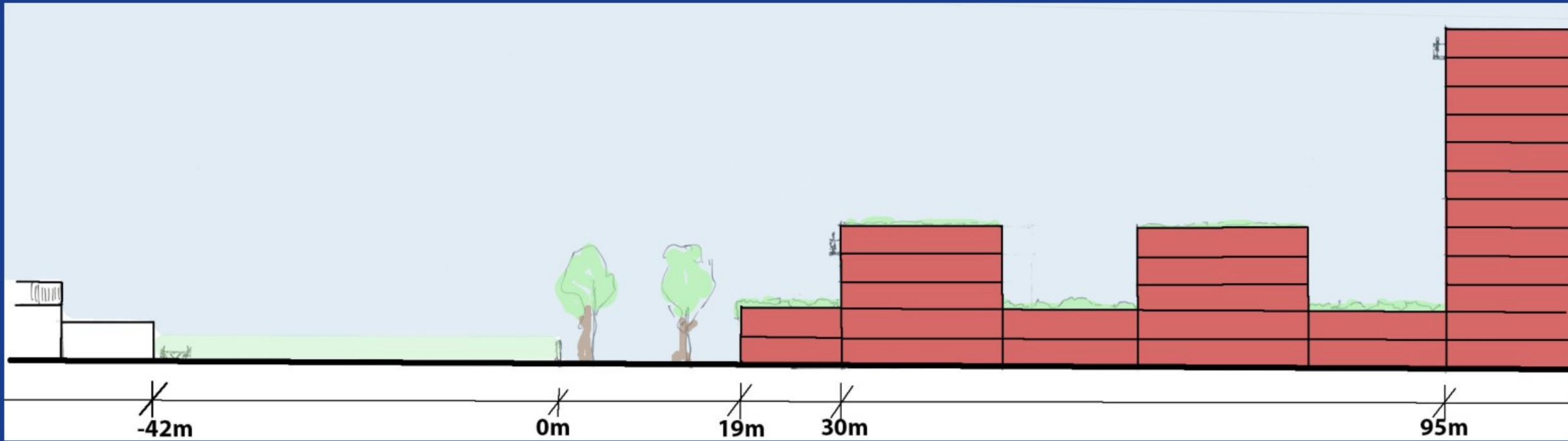
Afstanden en zichtlijnen (oostkant plangebied)



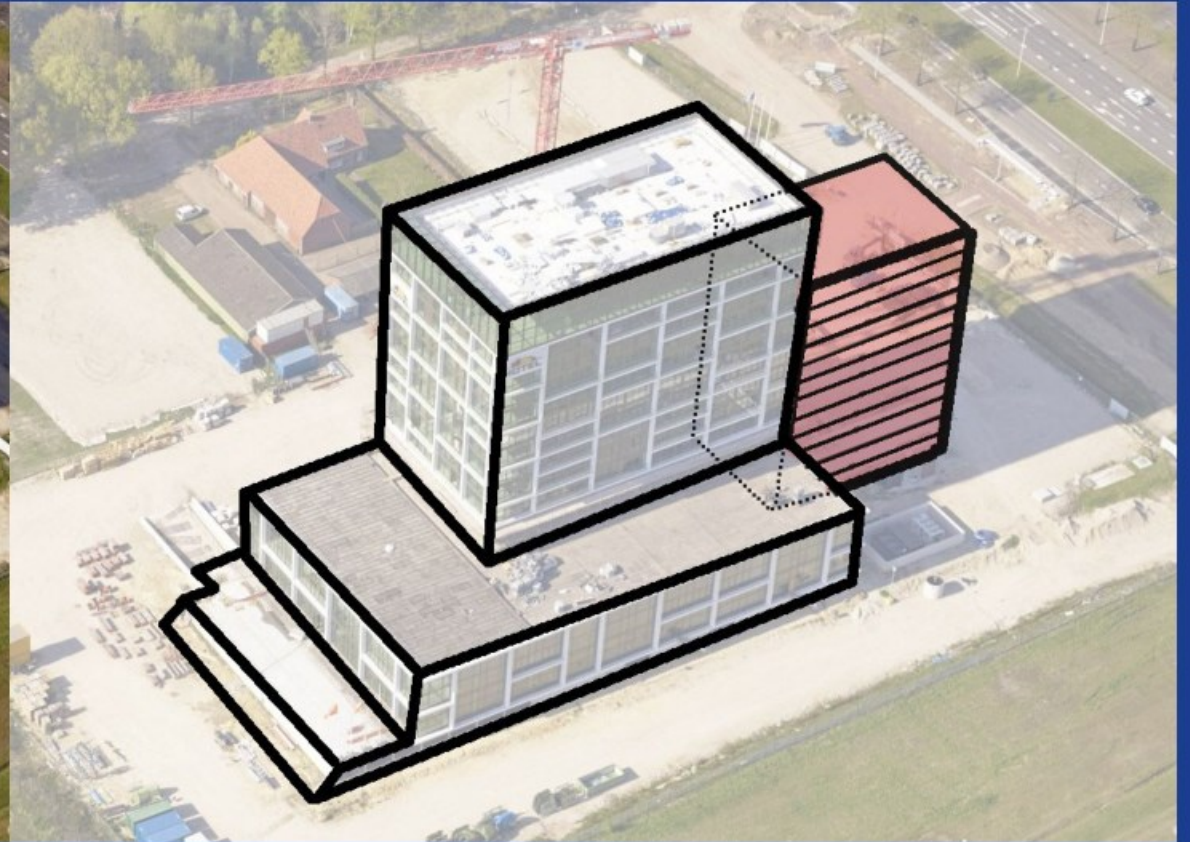
Afstanden en zichtlijnen (noordkant plangebied)



Afstanden en zichtlijnen (noordkant plangebied)



Vergelijk hotel Eindhovenseweg-zuid



NOTA VAN UITGANGS- PUNTEN

PLANGEBIED
DE BOOMGAARD
TE BEST

DECEMBER 2022

Uitgangspunten ontwikkeling plangebied de Boomgaard

Toelichting aan gemeenteraad
Beeldvormende avond 13 februari 2023

Presentatie

- Inleiding
- Procesverloop plangebied De Boomgaard
- Ontwikkeling plangebied de Boomgaard
- Totstandkoming Nota van Uitgangspunten
- Toelichting n.a.v. vragen
- Kansen en zorgen omwonenden
- Vervolgproces

Procesverloop plangebied De Boomgaard

- Maart 2021** Verzoek Mastade voor woningbouwontwikkeling De Boomgaard
- Nov 2021** Medewerking vanuit gemeente en getekende intentieovereenkomst
- Q1 2022** Mastade werkt aan haalbaarheidsonderzoek en concept stedenbouwkundige visie. Mastade informeert omgeving over kaders en ambities
- Q2 2022** Mastade presenteert stedenbouwkundige visie aan gemeente en omgeving en start klankbordgroep
- Q3 2022** Gemeente toetst stedenbouwkundige visie en haalbaarheidsonderzoek Mastade
- Q4 2022** Gemeente werkt aan Nota van Uitgangspunten plangebied De Boomgaard en organiseert Informatiebijeenkomst 23 november

HEDEN

Ontwikkeling plangebied de Boomgaard

Ontwikkeling vraagt een creatief en innovatief plan:

- Woningbouwopgave
 - Starters en senioren
 - Comfortabele woongemeente
- Inbreiding boven uitbreiding
- Stedelijk programma in dorpse omgeving
 - de Boomgaard en Stationsomgeving
 - stapelen
- Zoektocht naar slim combineren functies:
 - Groene, gezonde omgevingskwaliteit
 - Duurzaam (meer gebruik gezamenlijk groen, circulair, andere mobiliteit)
 - Voorzieningen

Totstandkoming Nota van Uitgangspunten

- Tussenstap
 - Kaders schetsen voor ontwikkeling
- Uitgangspunten op basis van beleid, visies, (regionale) afspraken
- Ambtelijk advies (overgenomen door het college)
- Belangrijkste thema's:
 - Stedenbouw
 - Programma (wonen)
 - Verkeer en parkeren
 - Groen en openbare ruimte
- Informeren en raadpleging omwonenden (zorgen en kansen)
 - Informatieavond 23 november '22

Kansen en zorgen omwonenden

- Grootste zorgen over:
 - Dichtheid
 - Hoogbouw / te hoog
 - Aantasting dorps karakter
 - Doelgroepen (in combi met dichtheid)
 - Parkeer- en verkeersdruk
 - Ontsluiting
- Kansen voor:
 - Woningen voor Bestenaren
 - Woningen voor starters en senioren
 - Duurzaamheid

Vervolgproces

- Planologische procedure na raadsbesluit 20 maart:
 - Ontwikkelaar maakt nieuw plan op basis van NvU
 - Ambtelijke toetsing
 - Anterieure overeenkomst
 - Ontwikkelaar stelt ontwerp bestemmingsplan (omgevingsplan) op
- Borging kwaliteit en uitgangspunten
 - Ambtelijke begeleiding
 - Supervisor of kwaliteitsteam
 - Komt aan bod bij bestemmingsplan

Toelichting op de vragen

Vragen gesteld tijdens sessie van 23 januari 2023:

1. Participatie
2. Dichtheid
3. Hoogteaccenten
4. Zichtlijnen

Participatiesporen bij ontwikkeling plangebied - 1

Participatie met omgeving (omgevingsdialoog)

- De Boomgaard: pilot werken in de geest van de Omgevingswet
- Verantwoordelijkheid initiatiefnemer (Mastade)
- Participatie onder de Omgevingswet:
 - Vormvrij
 - Procescriteria
 - Bij Boomgaard: bijeenkomsten en klankbordgroep
 - Gemeente aanwezig (toehoorder) bij bijeenkomsten en 1 klankbordgroep

Participatiesporen bij ontwikkeling plangebied - 2

Regulier overleg gemeente met bewonersgroep

- Vertegenwoordiging bewonersgroep 'Boomgaard zonder hoogbouw'
- Doel:
 - Toelichting geven op proces
 - Horen reacties omwonenden uit eerste hand

Participatiesporen bij ontwikkeling plangebied - 3

Participatie bij Nota van Uitgangspunten

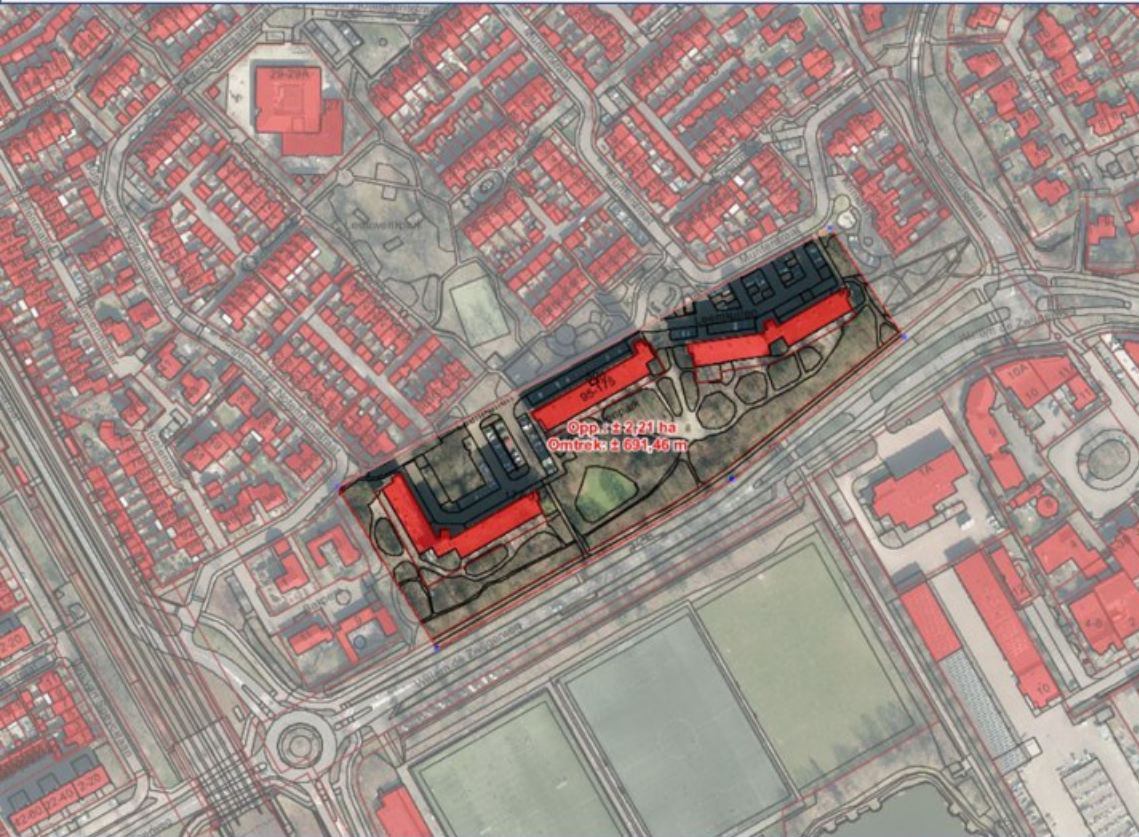
- Participatie verantwoordelijkheid gemeente
- Doel:
 - informeren en raadplegen direct omwonenden
 - Ophalen van kansen en zorgen tbv gewogen besluitvorming door raad
- Vorm: informatie avond + pagina op Praat mee (PleinBest)

2. Dichtheid – De Boomgaard



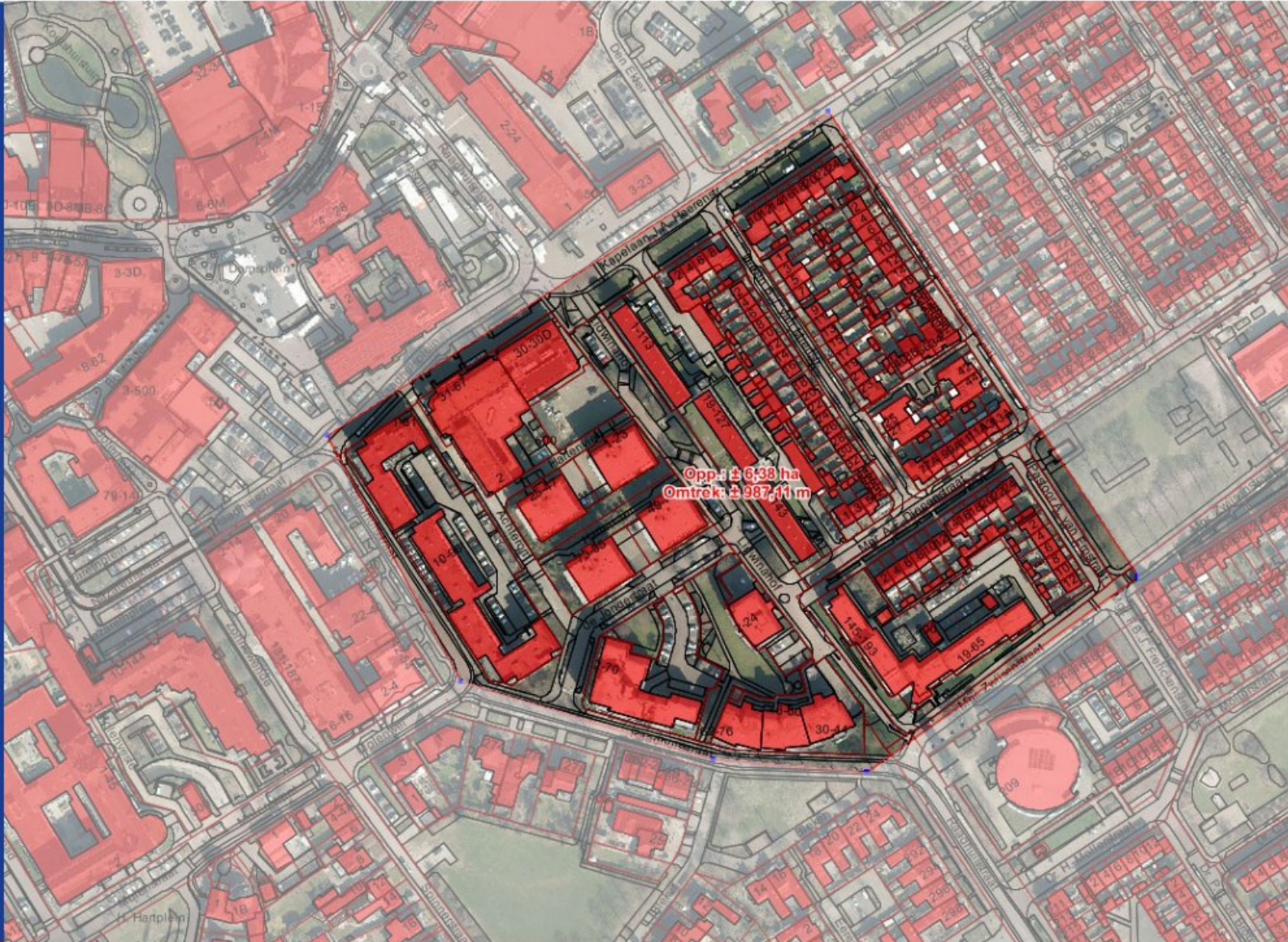
- Stedelijke rand
- Aansluiting wijk
- Op 4 ha mogelijk
- 60 - 80 won/ha

Dichtheid – vergelijk Leemkuilen



- Plangebied is ongeveer 2,2 ha incl. park
- Hoe reken je? Met of zonder park
- 159 woningen
- Links met park = 72 won/ha
- Rechts zonder park = 125 won/ha

Dichtheid – vergelijk centrum - Hoge Akker



- 510 woningen
- 6,4 ha
- = 80 won/ha

Dichtheid – vergelijk ontwikkeling

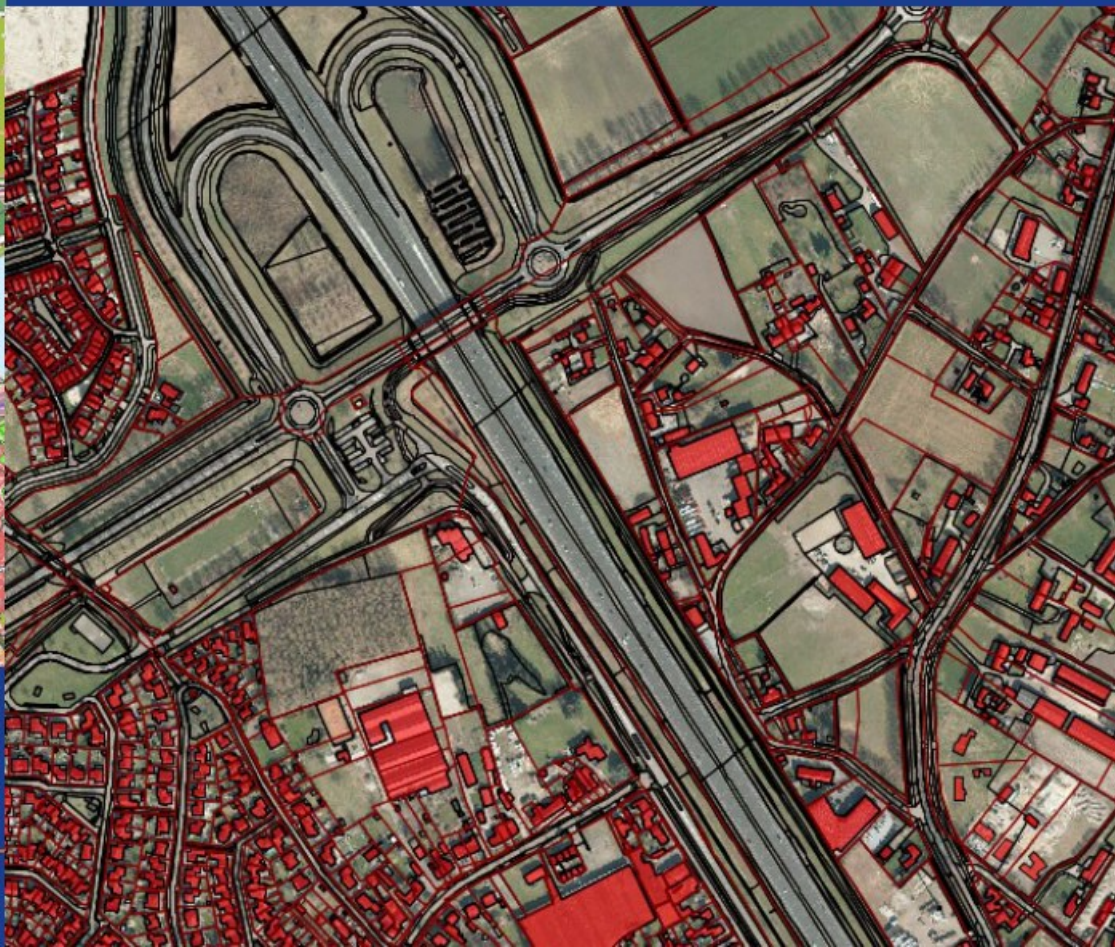
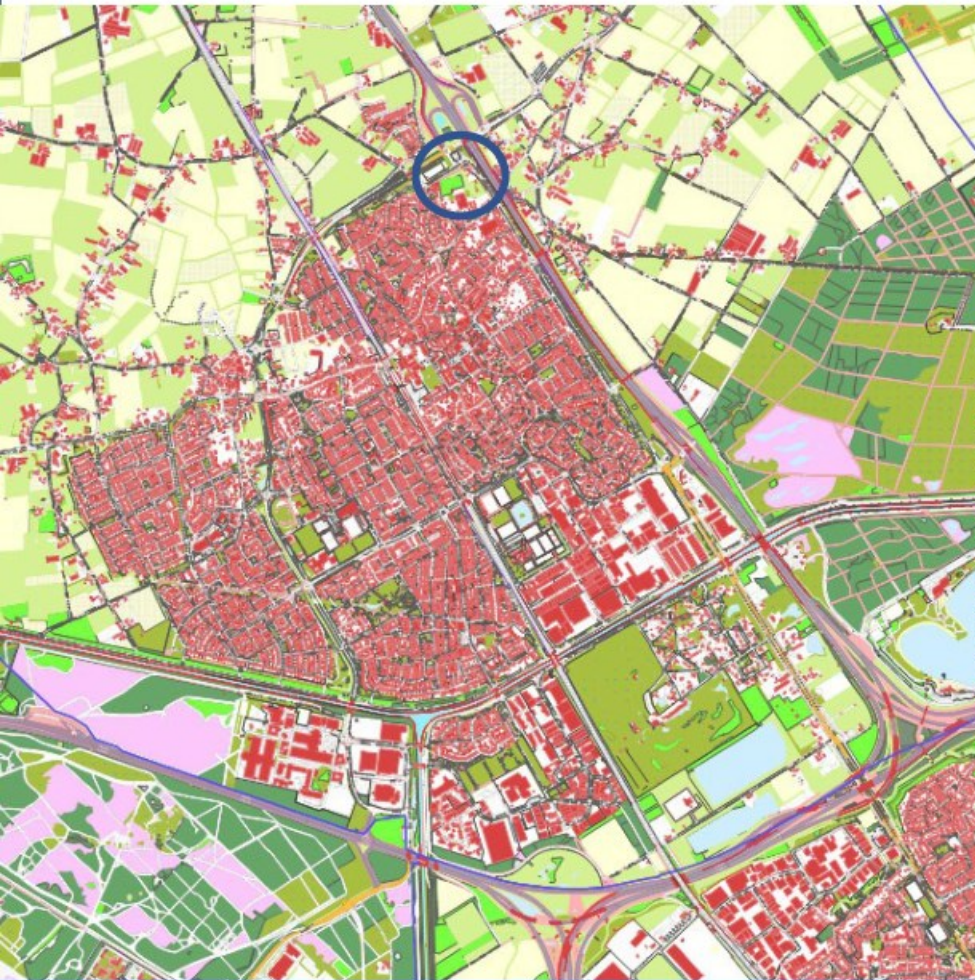


- Eindhoven XL: 120-140 won/ha
- Beurskwartier: 700-900 won/ha
- Merwede: 250 won/ha

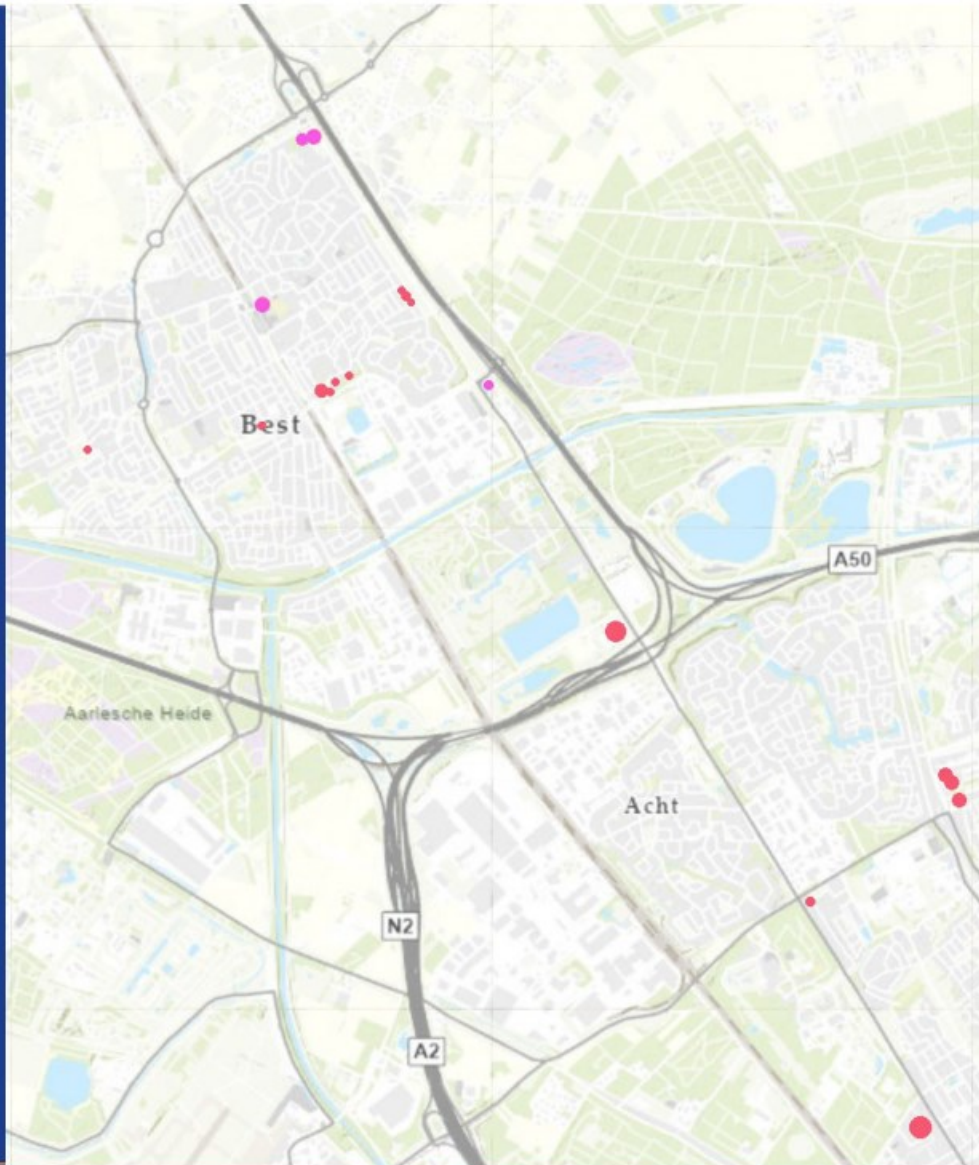


3. Situatie - hoogte

- Natuurlijke afronding bebouwde kom
- Forse infrastructuur
- Van buiten: 1^e kennismaking met Best en SGE



Waar hoogte?



- Alles hoger dan 5 bouwlagen
- = gerealiseerd
- = voorstelbaar
- Groter = hoger
- Aan hoofdwegen
- Bij kruispunten - entrees

Situatie - hoogte



- Waarom hoogte-accent?
 - Betekenis plek accentueren
 - Reactie op stedelijke infra
 - Concentreren stedelijk programma – aansluiting wijk

Hoogte-accident



- Vanaf A2

Hoogte-accident



- Binnenkomst vanaf afrit A2 (Boxtel)

Hoogte-accident



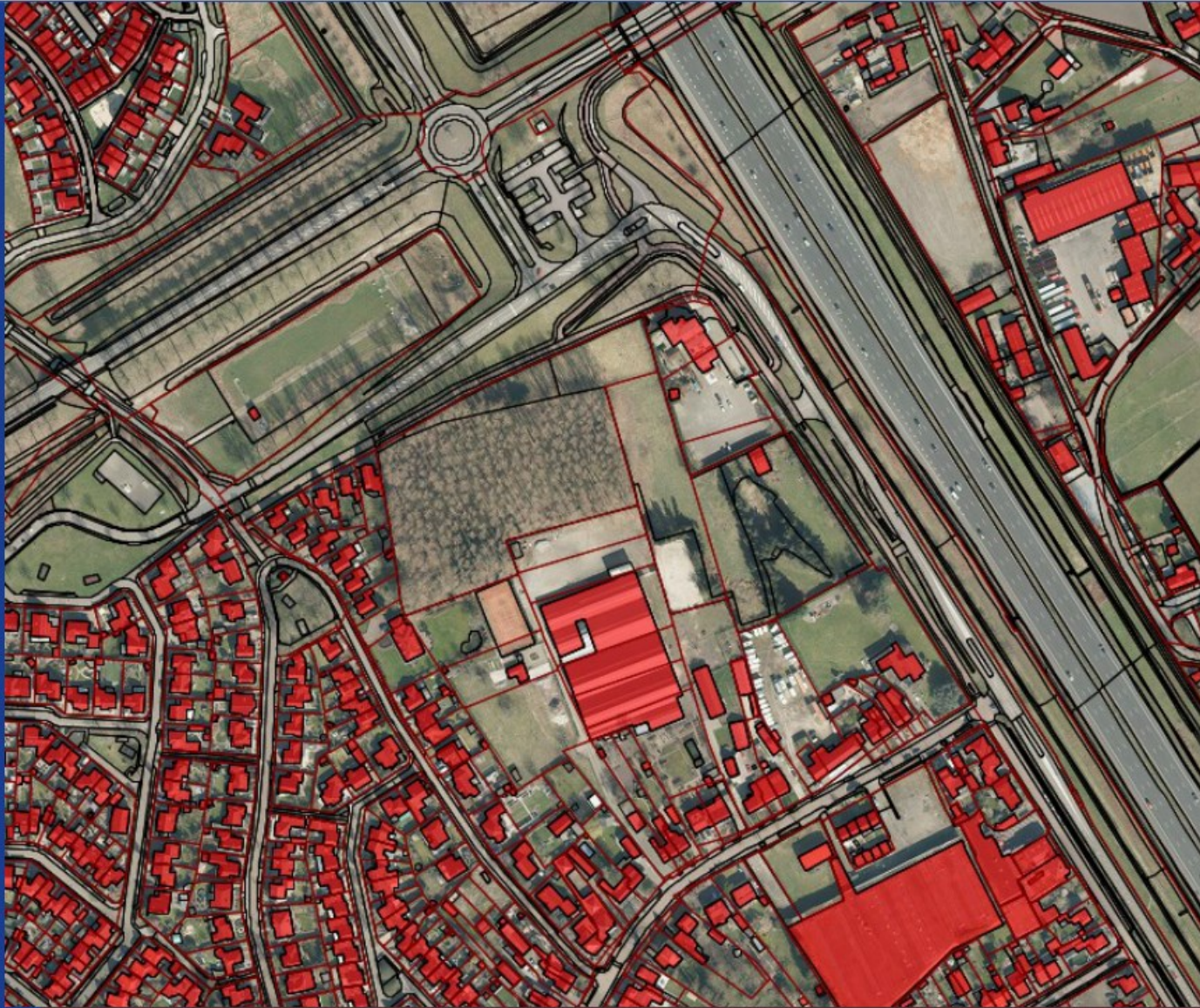
- Binnenkomst vanaf Ringweg (st. Oedenrode)

Hoogte-accident

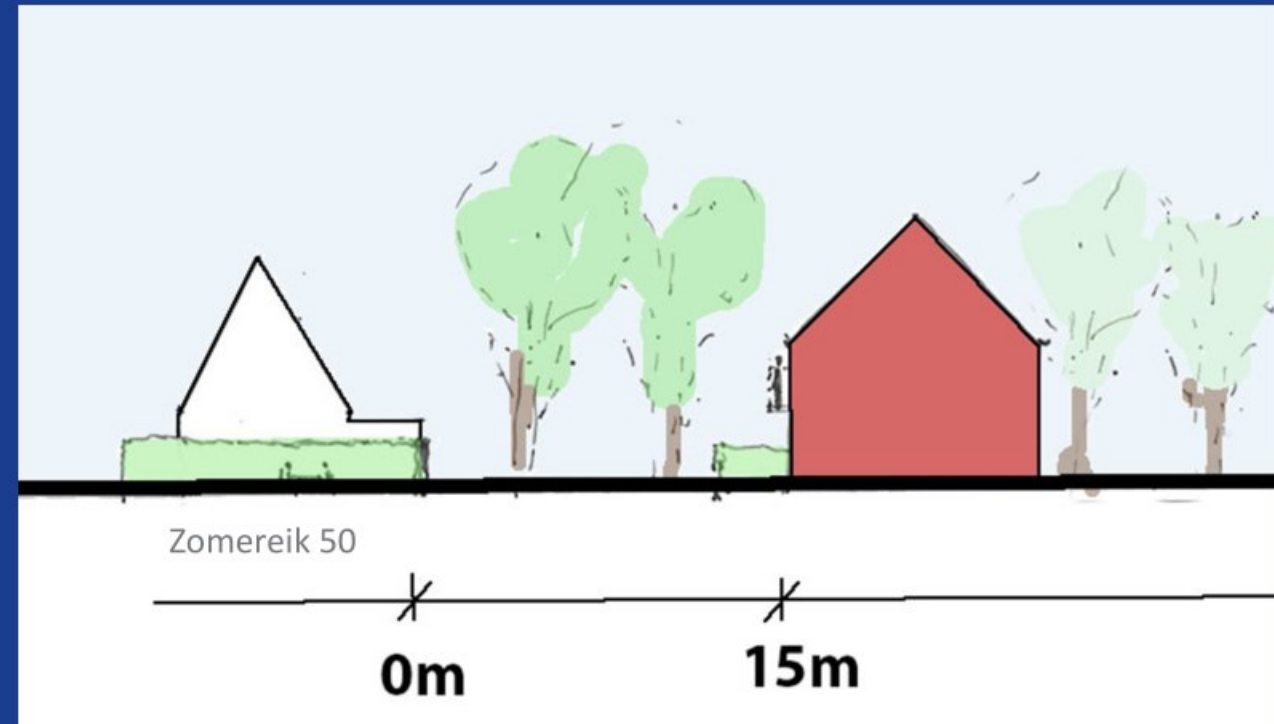


- Vanaf parkeerplaats de Vleut (bij de 'sleutel')

4. Afstanden in relatie tot bestaande wijk



Afstanden en zichtlijnen (noordkant plangebied)



Afstand circa 83m (noordkant plangebied)



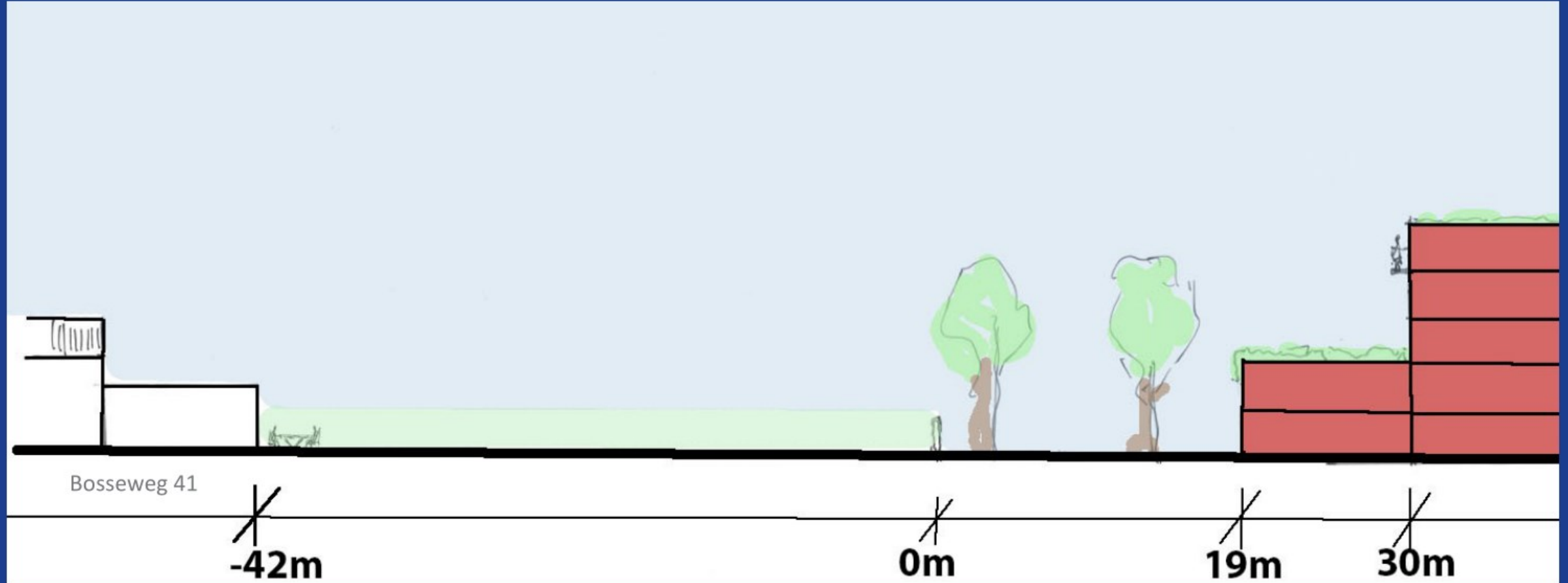
Afstand circa 130m (noordkant plangebied)



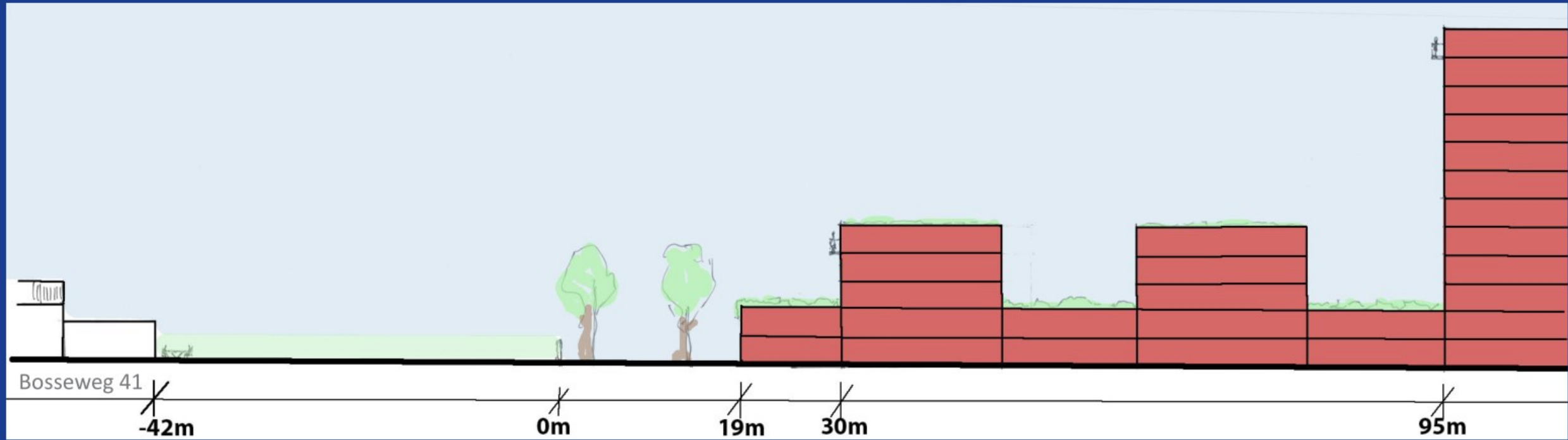
Afstanden (oostkant plangebied)



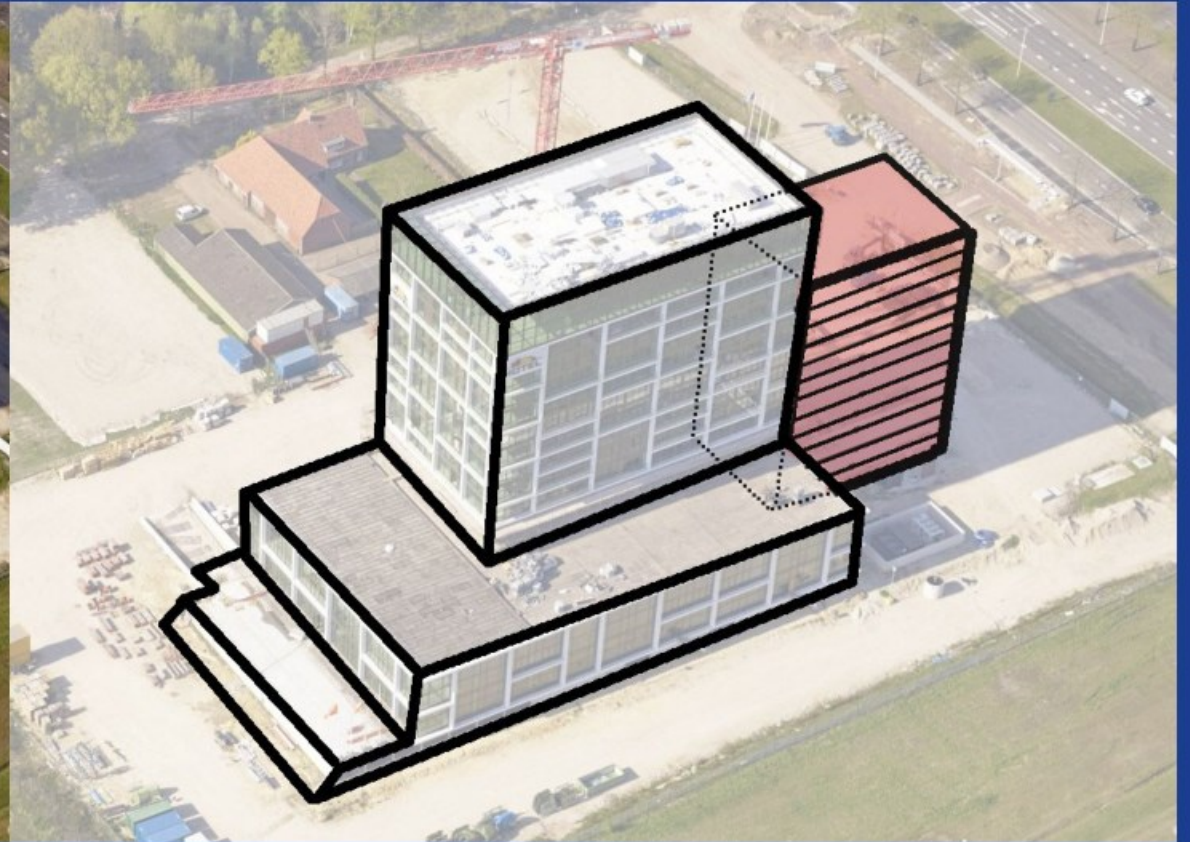
Afstand 30m c.q. 72m (oostkant plangebied)



Afstand 95m c.q. 137m (oostkant plangebied)



Vergelijk hotel Eindhovenseweg-zuid



Stedelijke ontwikkeling in het dorp Best



Participatiesporen bij ontwikkeling plangebied - 1

Participatie met omgeving (omgevingsdialoog)

- De Boomgaard: pilot werken in de geest van de Omgevingswet
- Doel: ophalen reacties uit omgeving tbv gewogen besluitvorming
- Verantwoordelijkheid initiatiefnemer (Mastade)
- Participatie onder de Omgevingswet:
 - Vormvrij
 - Procescriteria
 - Bij Boomgaard: bijeenkomsten en klankbordgroep
 - Gemeente aanwezig (toehoorder) bij bijeenkomsten en 1 klankbordgroep

Participatiesporen bij ontwikkeling plangebied - 2

Regulier overleg gemeente met bewonersgroep

- Vertegenwoordiging bewonersgroep tegen hoogbouw
- Doel:
 - Toelichting geven op proces
 - Horen reacties omwonenden uit eerste hand

Participatiesporen bij ontwikkeling plangebied - 3

Participatie bij Nota van Uitgangspunten

- Participatie verantwoordelijkheid gemeente
- Doel:
 - informeren en raadplegen direct omwonenden
 - Ophalen van kansen en zorgen tbv gewogen besluitvorming door raad
- Vorm: Informatie avond + pagina op Praat mee (PleinBest)
- NB Meer aandacht nodig voor Yimby naast Nimby
 - Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw (jan 2023, minister de Jonge)
 - Stem geven aan woningzoekenden naast directe omgeving