

Beste omwonende,

Hartelijk dank voor uw uitgebreide reactie op de vragenlijst, onderstaand in het rood onze reactie:

1) Wat is uw reactie op het concept stedenbouwkundig plan De Boomgaard?

1.a Het concept stedenbouwkundig plan De Boomgaard strookt niet met de meest actuele Omgevingsvisie van Best die dateert uit 2022, vastgesteld 31 januari 2022. Hierin is nadrukkelijk vermeld dat de noordzijde van Best dient aan te sluiten bij het dorpse karakter van Best en de omliggende natuur (Natuurpoort), zie hiervoor pag. 56 en 57, omgevingsvisie 2040. Zie ook: [Ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Een omgevingsvisie maakt onderdeel uit van de nieuwe Omgevingswet. De omgevingsvisie is als onderdeel van de Omgevingswet vooruitlopend gepubliceerd. De Omgevingswet geeft gemeenten de ruimte om 'globaler en flexibeler' een omgevingsplan in te richten, ten opzichte van het huidige Wet Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplannen) waarin alles (is) wordt vastgelegd. Het bieden van flexibiliteit is één van de doelen van de Omgevingswet. Een nieuwbouw initiatief zal dan ook zo veel als mogelijk aansluiten bij de intenties en ambities van een Omgevingsvisie, echter wordt er ook de ruimte geboden aan initiatiefnemers voor vernieuwende initiatieven.

Naast het dorpse karakter typeert Best zich als een dorp van formaat als onderdeel van de Brainport-regio en onderdeel van één van de drie Mainports in Nederland. In de structuurvisie 'Groene mantel met Rode knopen' vastgesteld in 2014 wordt al geanticipeerd op de Brainportgedachte waarbij de A2 geflankeerd zou worden door grote, hoge gebouwen aan de snelweg. Ook maakt Best deel uit van de samenwerking Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) bestaande uit gemeente Best – Eindhoven – Geldrop-Mierlo – Helmond – Nuenen – Oirschot – Son en Breugel – Veldhoven. Met de woningbouwontwikkeling De Boomgaard wordt aangehaakt op de behoefte aan woonruimte zoals deze is omschreven in de Woondeal die SGE gemeenten met het rijk en de provincie hebben afgesloten. Belangrijk onderdeel van deze Woondeal is dat het type woning waar vraag naar is - kleine én betaalbare woningen - ook daadwerkelijk gebouwd wordt. Alleen al voor Best zullen er zo'n 4000 woningen gebouwd moeten worden, waarvan ca. 2/3 deel op inbreidingslocaties. Inbreiding is namelijk een belangrijk beleidskader, inbreiding gaat vóór uitbreiding. Slechts op enkele plekken heeft de regio afspraken gemaakt voor uitbreidingslocaties. Denk hierbij aan Aarlesche Erven en Steegsche Velden. Alle overige benodigde woningen (dus circa 2600) moeten binnen het bestaand stedelijk gebied van Best worden gerealiseerd. De Boomgaard ligt binnen het contour van het bestaand stedelijk gebied zoals die volgens provinciaal beleid en in de gemeentelijke omgevingsvisie is gedefinieerd.

“Vanuit de gemeente Best ligt er voor initiatiefnemers van woningbouw een opgave om nadrukkelijk aandacht te schenken aan het realiseren van nieuwe woonvormen en typologieën. Hierbij kan gedacht worden aan kleine studio's voor starters en kleine huishoudens, levensloopgeschikte woningen voor senioren en flexibele woonvormen. Daarnaast wordt vanuit de omgevingsvisie meegegeven de gebruiks- en belevingswaarde van het groen in de wijken te verbeteren, zodat bewoners meer kunnen genieten van hun woonomgeving en gefaciliteerd worden in het vormgeven aan een gezond en gelukkig leven. Dit vertaalt zich in het creëren van een ruim opgezette groene leefomgeving, waar volop ruimte is om te spelen, bewegen en te ontmoeten. In nieuwe woonwijken is er aandacht voor ontmoetingsplekken, zoals gezamenlijke volks- of moestuinen of buurtaccommodaties. De auto krijgt een minder prominente plek in de leefomgeving maar daar tegenover staat dat de voetganger en fietser volop de ruimte krijgen. Bovendien bestaat er de ruimte om na te denken over slimme mobiliteitsconcepten” bron: Omgevingsvisie Best 2022.

1.b Wij missen de visie op de ontwikkeling in het grotere plaatje, waar Martijn Groenestein, senior beleidsadviseur Wonen van de Gemeente Best in zijn mail aan Dennis Geene van Mastade d.d. 21-4-2021 bij herhaling, dus een jaar vóór uw presentatie om verzocht heeft. Er zijn meerdere ontwikkelingen in dit deel van Best.

Visie Mastade over ontwikkelingen elders in Best is niet relevant. Zie Stedenbouwkundig Plan voor stedenbouwkundige inpassing.

De bouwdichtheid van stedelijke proporties en hoogbouw oplopend tot 17 bouwlagen misstaat niet alleen binnen het dorpse karakter, maar wij voelen ons ook misleid door uw bewering dat een dergelijke hoogbouw uit het zicht wordt onttrokken door groen. Dit groen is - als het al voldoende hoogte bereikt - vooralsnog niet hoog genoeg en daarnaast is slechts een deel van het jaar groen vanwege bladverlies. De koppeling die wordt gelegd met de Brainport principes is misleidend, er zijn 7 principes geformuleerd die door Mastade erg eenzijdig worden geïnterpreteerd. Wauw factor betekent niet dat er hoogbouw moet komen.

Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

Wij beseffen terdege dat woningbouw vereist is, ook in Best, maar omwille van ons woongenot willen wij terplekke géén hoogbouw. De aantallen zijn ook afwijkend van de intentieverklaring van de Gemeente Best = 309 woningen).

Wij hebben begrip voor uw wensen en uw woongenot. Wij nemen ter kennisgeving aan dat u terplekken geen hoogbouw wilt.

Het exact aantal woningen is nog niet vastgesteld, thans gaan wij uit van circa 320 appartementen en woningen (excl. uitbreiding huisvesting logies. Naast het realiseren van een wijk voor iedereen (starter, gezinnen, alleenstaande, medior, senior ect), spelen we nadrukkelijk in op het kunnen voorzien in betaalbare en kleinere wooneenheden aangezien daar de grootste behoefte/urgentie zit gezien de huidige woningnood.

De bewoningsdichtheid per adres in NL is volgens CBS (2021) 2,41 personen. Gezien het feit dat de plannen uitgaan van 520 woningen (260 appartementen, 60 grondgebonden woningen, 200 studio's (incl. ABAB?) is onze schatting dat hier 820 personen komen te wonen (appartementen en grondgebondenwoningen gemm. 2 personen, studio gemm. 1 bewoner).

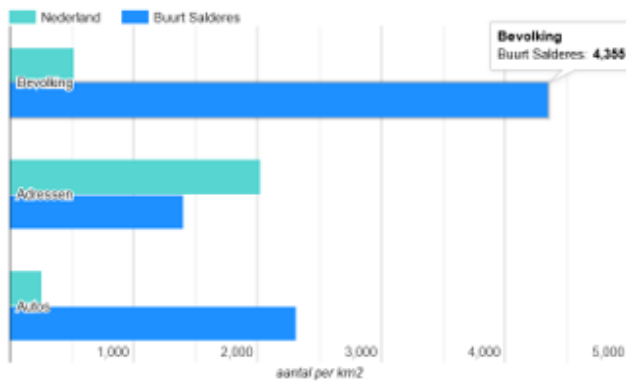
De gemiddelde bevolkingsdichtheid Gemeente Best is 881 inwoners per km², in Salderes 4355, de Boomgaard 820 op 40.000 m², dat is omgerekend **20500** inwoners per km²!

Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

Bevolkingsdichtheid binnen de huidige getallen van de Salderes blijven.

Wij nemen uw behoefte voor de bevolkingsdichtheid ter kennisgeving aan.

Dichtheid per km² van bevolking, adressen en auto's [↗](#)



Omgeving: dichtheid van de bevolking-, adressen- en personenauto's per km² oppervlakte in Nederland en buurt Salderes voor 2021.

De grafiek toont het aantal inwoners-, adressen- en personenauto's per vierkante kilometer land. Dit geeft een beeld van "de mate van concentratie van menselijke activiteiten" in buurt Salderes ten opzichte van het gemiddelde voor Nederland.

<https://allecijfers.nl/buurt/salderes-best>

1.c ABAB kantoor ombouwen naar logies voor 200 spoedzoekers en arbeidsmigranten.

(in de presentatie aangeduid als "Long Stay International Hotel").

Ook deze medemensen moet een dak boven hun hoofd hebben maar niet in deze aantallen. Dit geeft gegarandeerd problemen.

Er blijft onduidelijkheid bestaan over de status van de internationals/arbeidsmigranten. Wij hebben de indruk dat er onvoldoende transparant omgegaan wordt met informatie aan buurtbewoners en wij voelen ons als belanghebbende omwonenden onvoldoende gerespecteerd.

Onze intentie is om het huidig aantal van 80 bedden voor internationals uit te breiden met 120 bedden, dus totaal 200 bedden voor internationals. Internationals kunnen arbeidsmigranten, internationale studenten en/of expats zijn.

Rijksdefinitie spoedzoekers:

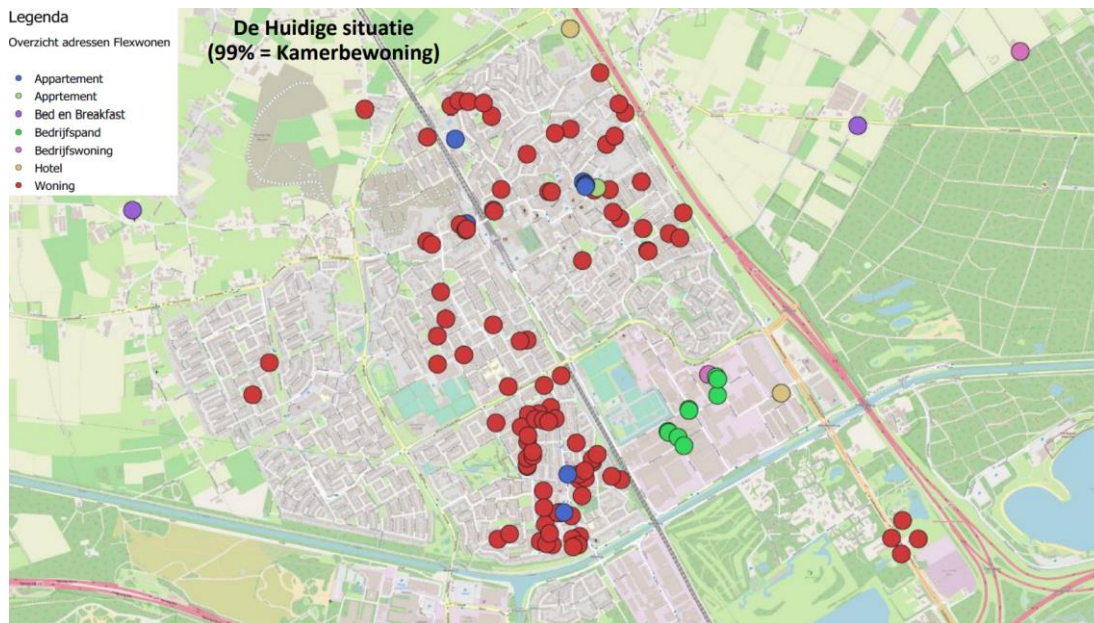
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/flexwonen/doelgroepen-flexwonen/spoedzoekers>

De vraag is of Best nog meer arbeidsmigranten moet huisvesten? Deze groep omvat 10% van de totale bevolking. De politiek in Best heeft hier n.a.v. het plan in Batadorp, locatie voormalige sport- en speelhal van SportsPlanet, een aantal stevige uitspraken gedaan dat er voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten is in Best en dat andere gemeentes hier aan de beurt zijn. Het lijkt ons sterk dat al deze mensen in Best een baan hebben of als uitzendkracht bij een Bests bedrijf werken.

- Bestaand beleid t.a.v. arbeidsmigranten staat geformuleerd in de beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten 7 januari 2015, hierin wordt duidelijk vermeld dat het aantal personen per locatie 80 is en geen 200. Daarnaast is de huidige vergunning een tijdelijke vergunning voor short- en midstay. Wij willen hier geen longstay en geen horeca in welke vorm dan ook of andere bedrijfsactiviteiten, waarvoor nu of in de toekomst vergunning voor aangevraagd wordt.

Conclusie geen verdere uitbreiding van de huisvesting t.b.v. arbeidsmigranten.

We nemen uw conclusie ter kennisgeving aan. Beoordeling is aan de gemeente.



1.d Groenvoorziening.

Eigenlijk bedroevend, als wij kijken naar de maquette blijft er niet veel over van wat er nu staat. Volgroeide bomen inwisselen voor beginnend groen.

Het bestaande populierenbos, is van oudsher een houtproductiebos voor de klompenmakerij en heeft nog een beperkte levensduur. Desondanks begrijpen wij dat er veel waarde wordt gehecht aan de groene omgeving. Dit groene karakter heeft ook een nadrukkelijke rol in het ontwerp en inrichting van het plan De Boomgaard.

Alle populaire moderne termen over natuur, biodiversiteit etc. klinken veelbelovend, maar de praktijk komt daar niets van terecht. Totale onzin. Het worden woningen zonder tuinen of eigen grond met een voetbalveld als algemene groenvoorziening en een 50 bij 100 meter algemene speelruimte. Dit wordt een hangplek met veel overlast.

Het is een misvatting dat de woningen geen eigen privé tuin krijgen. Elke woning wordt voorzien van een eigen privé tuin of terras. Echter wordt het oppervlakte van de tuin kleiner dan de bestaande tuinen in de Salderes.

Om de grote van het plein in het middengebied weer te geven, is er de vergelijking gemaakt met het oppervlakte van een voetbalveld. Echter heeft de inrichting van het (groen)plein niets van doen met de inrichting van een voetbalveld.

Vraag aan bewoners die naast of bij een speelveld wonen. Het is een ramp. Zie onrust bij speeltuin Dijkstraten.

Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

Toekomstige bewoners:

Heb je een grondgebonden woning in de Boomgaard, dan heb je geen eigen tuin en/of geen eigen auto?

Elke grondgebondenwoning wordt voorzien van een (kleine) eigen tuin of buitenruimte. Voor elke woning zijn parkeerplaatsen voorzien, parkeren voldoet aan de parkeernorm van gemeente Best voldoen.

Hoe leuk is het om in een appartementje aan de A2 te wonen? Met gratis verkeerslawaaai en luchtverontreiniging, CO2 en fijnstof.

Wij nemen dit ter kennisgeving aan. Echter zijn er voldoende voorbeelden van woningen en appartementen direct naast de A2.

Heeft u zorg- en/of aandachtspunten?

2.a Dit wordt **de** Bestse probleemwijk van de toekomst. Te veel woningen op een te klein oppervlak en te weinig privacy. En inbreuk op de privacy van de huidige bewoners aan of nabij dit plan.

Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

2.b Er wordt een klankbordgroep opgestart door de meest belanghebbende, Mastade, de projectontwikkelaar. Wordt straks afvinken voor de gemeente, klaar. En de bewoners in de wijken Salderes en Steegsche Velden worden gehoord maar er wordt NIET naar ze geluisterd. De bewonersgroep heeft althans niet de ervaring dat er iets wordt gedaan met opmerkingen die al eerder zijn gemaakt t.a.v. dit plan. Er zijn geen inhoudelijke gesprekken/contacten geweest met de door bewoners ingestelde bewonersgroep "De Boomgaard zonder hoogbouw".

De klankbordgroep is geïnitieerd en participatieplan is gedeeld. Hierin is doelstelling participatie beschreven. Input/ideeën voor klankbordgroep kan tijdens deze sessie besproken worden.

Mocht er behoefte zijn voor een gesprek met de bewonersgroep De Boomgaard zonder Hoogbouw dan vernemen wij dat uiteraard graag.

Waar is de gemeente? De gemeente Best heeft twee projectmanagers ingehuurd, geen Bestenaren. Met een innig contact met de projectontwikkelaar.

Aanwezigheid en inzet is aan de gemeente Best. Tijdens informatiebijeenkomst 21 april jl. was een vertegenwoordiger namens de gemeente Best aanwezig.

2.c Ontsluiting en verkeersafhandeling van verkeer de Boomgaard. Ook i.v.m. snelfietsroute F2 en uitbreiding/ontsluiting Steegsche Velden, creëer veiligheid voor de fietser en voetganger.

Wij sluiten ons hierbij aan.

2.d Lawaaioverlast van de ringweg en de A2, slechte luchtkwaliteit.

Het project cq woningen zullen moeten voldoen aan vigerende landelijke regel- en wetgeving.

2.e Wie is verantwoordelijk voor onderhoud van de openbare ruimte en groenvoorziening. Kan me voorstellen dat het geheel t.z.t. verkocht wordt aan een investeringsmaatschappij. Wat zijn dan de afspraken nog waard? Afspraken over sociale huurwoningen, is er een zelfbewoningsplicht voor eigenaren koopwoning?

Tussen gemeente en Mastade worden hier afspraken over gemaakt.

2.d Een andere zorg is dat de parkeergelegenheid niet toereikend zal zijn en nog belangrijker dat bewoners/buurtbewoners en bezoekers moeten betalen om te parkeren. Deelauto's om de te verwachte parkeerproblemen te verdoezelen, praktijkervaring is er niet in Best.

Het project zal voldoen aan vigerend parkeerbeleid gemeente Best.

Het plan wordt zeer rooskleurig neergezet, praktijk in Best heeft uitgewezen dat mooie tekeningen in veel gevallen niet de werkelijkheid weergeven.

Bij de maquette van het tunneldak stationsomgeving zag het er allemaal fantastisch uit, mensen die daar gingen lunchen enz., de werkelijkheid is anders!!

Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

2) Zijn er ideeën, die u aan ons willen meegeven?

3.a Woningen bouwen die passen in de wijk en bij het dorp Best. Kunnen ook prima appartementen zijn maar dan wel maximale hoogte van het huidige ABAB-gebouw, zoals in de Salderes en intentie voor de Steegsche Velden.

“Steegsche Velden is een ambitieuze wijk met ruimte voor mens en natuur. Een nieuwbouwproject aan de rand van de gemeente Best, vlakbij het Groene Woud. In Steegsche Velden zullen veel woningtypen voorkomen. Drie- en vierkappers, twee-onder-één-kapwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen wisselen elkaar af. Kopers krijgen maximale invloed op indeling en afwerking en het project heeft een kleinschalig karakter.

Oftewel, dorpse gezelligheid met dankzij de perfecte ligging stedelijke allure. Kenmerkend zijn de ruime kavels, fraaie kleuren, een eenheid in structuur, dichtbij de natuur en het centrum van Best. Dit maakt Steegsche Velden uniek.” . Citaat uit: <https://steegschevelden.nl>

Project Steegsche Velden is ons bekend.

3) Heeft u nog overige opmerkingen (bijv. over de informatiebijeenkomst van 22 april 2022)

Het plan dient zich o.i. te houden aan de toekomstvisie/omgevingsvisie en een passende bewoningsdichtheid, zoals eerder opgemerkt. Dit betekent in eerste instantie geen hoogbouw hetgeen direct leidt tot fatsoenlijke zichtlijnen voor omwonenden, blijvende zonnstanden, geen avond en nachtlucht uit de torens, minder verkeersdruk, minder benodigde parkeerplaatsen, meer groen, minder bouw en verkeersoverlast gedurende jaren. Veel uitdagingen zijn een stuk eenvoudiger op te lossen. En laat de omgeving sneller actief meedenken in passende oplossingen voor alle belanghebbenden.

Klankbordgroep is geïnitieerd voor onder andere omwonenden. Gedurende deze bijeenkomsten kan men actief meedenken en kan men ideeën inbrengen. Dit zullen we t.z.t. ook doen met toekomstige bewoners.

Er worden allerlei termen en uitdrukkingen gebruikt die er niet toe doen of niet waargemaakt kunnen worden. Groenvoorziening, biodiversiteit, groen onderhoud, duurzaam etc.

Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

De eigenaren van grondgebonden woningen zullen een oprit willen, met eigen laadpaal, zonnepanelen en een wel of niet grondgebonden warmte pomp.

Het plan heeft de ambitie voor energie neutrale woningen. Ook wordt er in het plan rekening gehouden met waterinfiltratie, tegen gaan van hittestress en natuur inclusief bouwen. In het plan worden laadpalen voor elektrische auto's en fietsen voorzien.

Veel samen “wonen en recreëren” op een voetbalveld.

Er komt geen voetbalveld in het plan.

Verzinsel om minimaal groen en maximaal aantal woonruimte te realiseren. Is niet van deze wereld.

Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

Architect Hans van Houtem zegt dat Best geen dorp meer is! Zie woonvisie 2040 van de gemeente. Natuurlijk moet het duurzaam, mis nog de term ambachtelijk.

Wat Hans van Houtem hiermee bedoelde is dat Best geen 'klein agrarisch dorp' meer is, maar 'een dorp van formaat' zoals de titel luidt van de Omgevingsvisie. Best maakt onderdeel uit van Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de Brainport-regio.

Wij zien onvoldoende tot niets terug over duurzaam en circulair bouwen! De missie van Harold v.d. Ven, collega/partner van Houtem.

Zie het Stedenbouwkundig Plan voor de eerste uitwerking van de groene en duurzame invulling plan. In een later stadium zal dit op gebouwniveau worden uitgewerkt.

Wij zouden vooraf willen weten, ook voor verzoek om wijziging bestemmingsplan, voor welke bedrag de woningen aangeboden gaan worden. Zijn de kooprijzen betaalbaar, middensegment en vrije sector, kan sociale nieuwbouw worden gerealiseerd.

Het woningbouwprogramma met verdeling sociaal (30%), middeldure huur/koop (30%) en vrije sector (40%) is als eis vastgesteld door de gemeente. Zie ook intentie-overeenkomst gemeente - Mastade.

Voorwaarden voorafgaand aan de uiteindelijke vergunning. De woningen mogen geen beleggingsobjecten worden, wij zijn een voorstander van een zelfbewoningsplicht. Duidelijke en strakke afspraken t.a.v. de sociale huurwoningen, toewijzing van deze woningen moet in relatie staan tot het regionale toewijzingsstelsel. Voorrang voor Bestse woningzoekenden, met name jongeren en starters.

Het plan bestaat uit een nader te bepalen mix van huur en koopwoningen voor jong tot oud. Woningzoekenden die graag "ergens" willen wonen komen echter niet alleen uit Best.

Daarnaast wijkt de overall planning haalbaarheidsonderzoek d.d. 24-11-2021 af van de planning die aangegeven is tijdens de presentatie van 21-4-2022.

Wij streven ernaar om de planning zo goed als mogelijk op te stellen. Helaas lopen zaken in de praktijk anders dan vooraf bedacht, dueren activiteiten langer of korter dan vooraf bedacht. Elke collectieve bijeenkomst zullen wij de planning updaten op basis van de stand van zaken.

Verder zien we relevante items die afwijken of ontbreken t.o.v. de intentieovereenkomst, het concept stedenbouwkundig plan, de anterieure overeenkomst en het haalbaarheidsonderzoek.

Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

Wij hebben de indruk dat er onvoldoende transparant omgegaan wordt met informatie aan buurtbewoners en voel me als belanghebbende omwonende onvoldoende gerespecteerd. Voer de dialoog transparant. Wij merken bij buurtbewoners grote onvrede met de wijze waarop het project gepresenteerd wordt en dat het vertrouwen in Mastade verder wegslinkt. Dit lokt het indienen van zienswijzen en bezwaarschriften uit en resulteert uiteindelijk in langdurige juridische procedures.

We vinden het jammer dit te vernemen. Mochten er concrete ideeën zijn hoe we transparanter kunnen zijn dan vernemen wij dat graag.

Collectieve reactie vragenlijst Mastade n.a.v. informatiebijeenkomst 21 april 2022

In kader van wat er leeft bij bewoners en bewonersparticipatie was het beter geweest de gemeenteraadsleden op dezelfde avond uit te nodigen als de omwonenden.

De gemeenteraadsleden waren uitgenodigd tijdens de collectieve bijeenkomsten.

Namens 70 bewoners

Graag ontvangen wij een overzicht van namen met adressen waaruit dit mandaat blijkt van 70 ondergetekenden.

Bewonersgroep Boomgaard zonder Hoogbouw

Whatsappgroep Boomgaard/Zomereik