



Notulen Informatiebijeenkomst De Boomgaard Best

Locatie: Quatre Bras te Best
Datum: 21 april 2022

Aanwezigen moderatie:
Laurens van Voorst moderator (Sprinkels hq)
Ernst van Rosmalen assistent moderator
notulist

Aanwezigen van projectorganisatie:
Jeroen van Daal Mastade
Max van der Putten Mastade
Dennis Geene Mastade
Vicky van Vugt Mastade
Hien Kools Mastade
Hans van Houtem NBArchitecten
Sidney van Well NBArchitecten
Merijn van de Veer 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 Merijn de Veer (Buro Lubbers) en Hans van Houtum (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 schaduweffecten 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 Neggers over alle gronden plangebied. Mastade ontwikkelt het gebied mede namens Neggers. 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 ontkent, 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 beren 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^{ste} 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.