

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

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 km². 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.