



# DE BOOMGAARD

Update participatietraject & planning

# INHOUDS OPGAVE



<b>De Boomgaard</b>	<b>03</b>
In het kort	03
In dialoog	04
<b>Participatie</b>	<b>05</b>
Doel	05
Doelgroepen	06
Bijeenkomst	07
Verspreidingsgebied	08
Planning	09
Verslag	10

# DE BOOMGAARD IN HET KORT




Mastade is eigenaar van de percelen aan de Bosseweg in Best en is voornemens in verschillende prijssegmenten en voor diverse doelgroepen woningen te realiseren. Op verzoek van de gemeente Best worden de huidige bedrijfsopstellingen van het gebied betrokken voor woningbouwontwikkeling. Deze gronden hebben in de huidige situatie namelijk nog een bedrijfsmatige bestemming binnen de woonwijk Salders. Het totale plan - De Boomgaard - voorziet in 300 tot 320 woningen en appartementen. Hotel Best, beter bekend als het ABAB-gebouw, is onderdeel van het plangebied. Nu voorziet het logies aan 80 internationals, welke Mastade wil uitbreiden met 120 eenheden (totaal 200 logies).




De Boomgaard voorziet in grondgebonden tweekappers en rijwoningen, studio's, grote en kleine appartementen en logies. Er is veel ruimte voor groen, waarbij het huidige productiebos plaats maakt voor een openbaar toegankelijk bos. In het totale plangebied wordt méér groen voorzien, dan de bestaande situatie. De sociale cohesie wordt bevorderd met een aanbod van nader te bepalen collectieve voorzieningen. Vanzelfsprekend voldoet het plan aan de eisen die worden gesteld aan verkeersafwikkeling, parkeren, akoestiek, comfort en veiligheid ect. En heeft het plan een hoge ambitie voor duurzame en klimaat adaptieve bebouwing.



# DE BOOMGAARD IN DIALOOG



Omdat het een omvangrijk en vernieuwend gebiedsontwikkeling betreft, vindt Mastade als initiatiefnemer en ontwikkelaar het belangrijk de gemeente, de buurt, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden op een goede en tijdige wijze te informeren. Buurtbewoners zijn tenslotte gehecht aan hun buurt en willen weten wat er gaande is of staat gebeuren. Een drijfveer van de gebiedsontwikkeling is het enorme woningtekort, de woningzoekende - de toekomstige bewoners - wil Mastade eveneens vroegtijdig betrekken aangezien zij er immers gaan wonen. 

Een uitgebreid traject van participatie heeft de afgelopen maanden plaatsgevonden  waarbij meerdere bijeenkomsten zijn georganiseerd en is een klankbordgroep samengesteld waarmee actief de dialoog is en wordt aangegaan. Ook zijn er keukentafelgesprekken gevoerd met verschillende belanghebbenden. Hierbij heeft Mastade  communicatiedeskundige gespecialiseerd in participatie, actief betrokken om het proces zo zorgvuldig mogelijk te doorlopen. Een grote hoeveelheid informatie en feedback is middels deze weg verkregen. Aan de hand van dit intensieve proces is de Nota van Uitgangspunten vastgesteld. 

# PARTICIPATIE DOEL




## ALGEMENE VISIE

Voor participatie De Boomgaard wordt ingezet op het informeren en raadplegen van omwonenden, toekomstige bewoners, belanghebbenden organisaties en overheden. Door het raadplegen van deze verschillende participanten wordt het plan bekeken en beoordeeld vanuit verschillende perspectieven. Dit brengt verschillende belangen, ervaringen en kennis over het plan en de omgeving in beeld. Met deze inzichten kan Mastade beter begrijpen waar de aandachtspunten zitten, om de zorgen zoveel als mogelijk te kunnen wegnemen en daarmee uiteindelijk het draagvlak te vergoten.

Participatie betekent nadrukkelijk niet dat alle partijen het met elkaar eens moeten of kunnen worden. Belangen van verschillende participanten kunnen (ver) uiteen liggen, wat voor de een belangrijk is kan voor de ander juist bezwaarlijk zijn. Het in kaart brengen van alle verschillende belangen en het kunnen onderbouwen waarom deze belangen wel of juist niet worden toegepast in het plan, omvat de participatie van de Boomgaard.

Gedurende de planuitwerking is Mastade - in samenspraak met ontwerpadviseurs - verantwoordelijk voor het ontwerp van de gebiedsontwikkeling, dat door de gemeente wordt getoetst. Het participatieproces is dan ook niet bedoeld om samen met de participanten aan de tekentafel te zitten en samen het gebied te ontwerpen. 

## FASE - NvU

In de periode voor het vaststellen van de NvU heeft volgens de norm van de algemene visie een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden in de vorm van bijeenkomsten, klankbordgroepen en keukentafelgesprekken. Dit heeft de basis gevormd voor het vaststellen van de NvU door het college van B&W en de Raad. 

Binnen de aankomende fase naar de vaststelling van het bestemmingsplan pakken we de draad weer op vanuit de vastgestelde NvU. Daarbij staat het onderbouwen van ontwerpkeuzes centraal en delen we de voortgang mbt de planning en bijbehorende procedures. **Tijdens de eerstvolgende bijeenkomst creëren we een informele setting met enkele discussietafels, waarbij op verschillende vakgebieden specialisten inhoudelijk vragen beantwoorden.** 



# PARTICIPATIE DOELGROEPEN



De volgende participanten worden onderscheiden tijdens het participatieproces voor de Boomgaard:

- ❖ Eerste schil: omwonenden direct grenzend aan de te ontwikkelen percelen;
- ❖ Tweede schil: belangstellende buurtbewoners;
- ❖ Salderes Bewonersoverleg;
- ❖ Gemeente(raad) Best;
- ❖ Woningcorporatie / huurdersvereniging;
- ❖ Toekomstige bewoners.

Gelet op de impact van de gebiedsontwikkeling is het van belang om gemeenteraadsleden goed te informeren. Naast een uitnodiging voor de collectieve bijeenkomsten wil Mastade de gemeenteraad ook nadrukkelijk informeren en betrekken bij de planvorming.

## Informatiekanalen


- ❖ Uitnodigingsbrief deelname informatiebijeenkomsten
- ❖ Informatiebijeenkomsten en klankbordsessies\*
- ❖ Verslaglegging/reactieformulier omgevingsdialoog
- ❖ E-mailadres voor project\*
- ❖ Social Media (LinkedIn)
- ❖ Projectwebsite


\*Dit communicatiekanaal wordt ook gebruikt om informatie (opmerkingen/aanbevelingen/wensen) van belanghebbenden/betrokkenen in te zamelen. Emailadres is [info@deboomgaardbest.nl](mailto:info@deboomgaardbest.nl)

# INFORMATIE BIJeenkomst



De eerstvolgende informatiebijeenkomst ziet er als volgt uit:

<b>Datum:</b>	Woensdag 12 juli
<b>Locatie:</b>	Quatre Bras, Best (vergaderzaal)
<b>Aanwezigen:</b>	Architect, Stedenbouwkundige, Lubbers, Gemeente Best, Mastade
<b>Genodigden:</b>	Zie volgende dia
<b>Onderwerp:</b>	Definitieve nota van uitgangspunten  concept stedenbouwkundig plan + verwachte planning
<b>Inhoud:</b>	Informeel setting met meerdere discussietafels waar alle genodigden de ruimte krijgen vakinhoudelijk vragen te stellen en kritische feedback kunnen delen. Middels deze vorm willen we ervoor dat alle aanwezigen zijn/haar mening zorgvuldig kan delen.

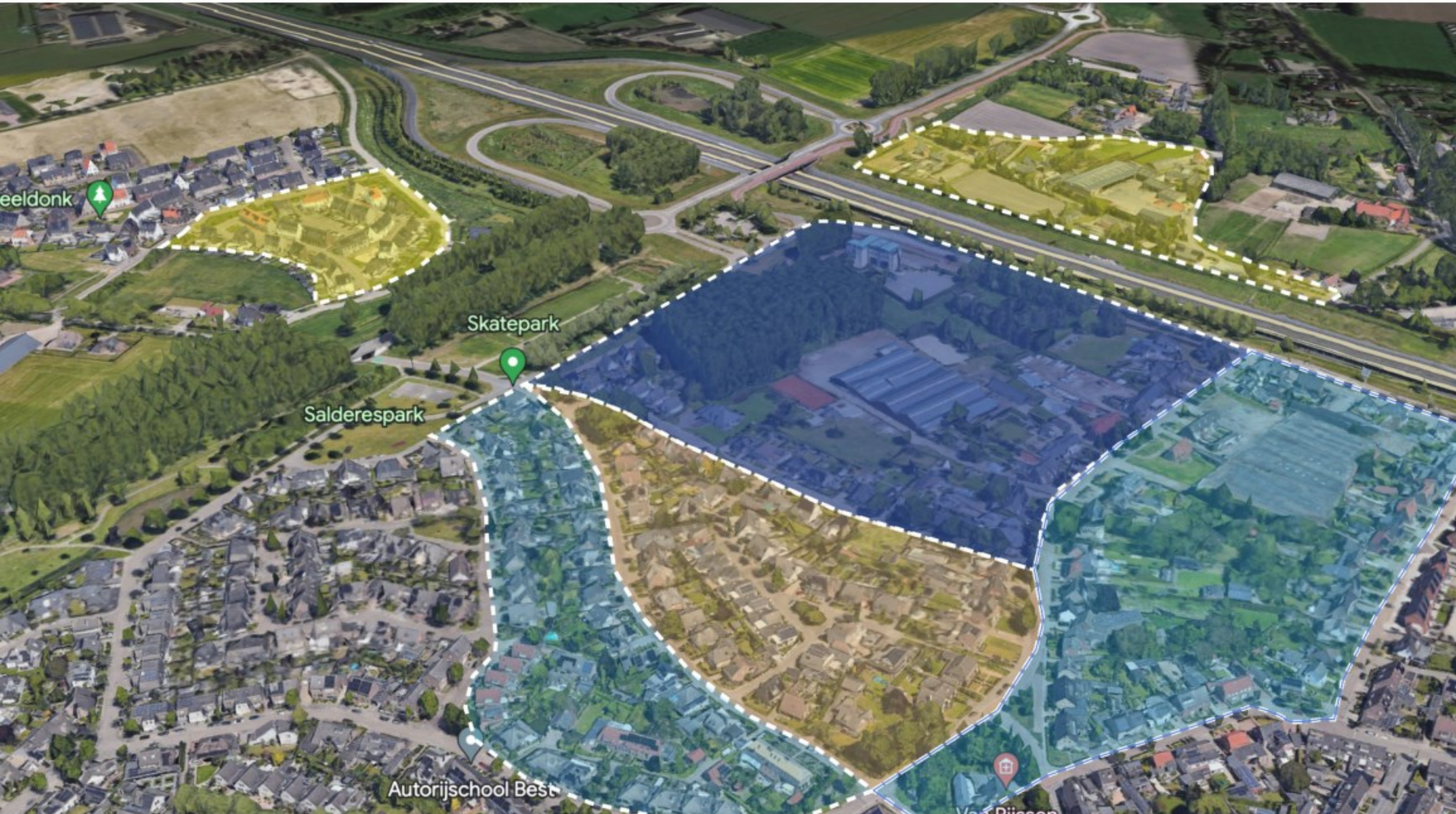
Bij alle discussietafels zullen formulieren liggen waarop de aanwezigen vragen kunnen noteren en contactgegevens kunnen achterlaten. Deze nemen we 1/1 over en zullen we achteraf per onderwerp bundelen en nogmaals beantwoorden. Zo blijft er geen enkele vraag onbeantwoord. Indien er hierna nog behoefte is aan extra uitleg, plannen we persoonlijke gesprekken in. Deze mogelijkheid zal ook kenbaar worden gemaakt bij het beantwoorden van alle verzamelde vragen. 

Onderstaande onderwerpen komen per specialist aan bod:

- ❖ **Architect** - Referentiebeelden van de beleving en kwaliteit binnen het gebied
- ❖ **Stedenbouwkundige** - Verkaveling van het te ontwikkelen terrein
- ❖ **Lubbers** - Eerste concepten stedenbouwkundige opzet - uitsluiting, langzaam/snel verkeer, parkeren, etc.
- ❖ **Gemeente** - Toelichten procedures, de omgevingsvergunning, hoe kom je tot een bestemmingsplan, wat zijn de inspraakmogelijkheden
- ❖ **Mastade** - Het ontwikkelproces, bijbehorende planning en de wijze waarop we participatie en communicatie verder gaan inrichten.



# VERSPREIDINGS GEBIED



Direct grenzend aan projectgebied



Eerste schil



Tweede schil



Aanvullend



# PLANNING



> Definitief Stedenbouwkundig plan

> Bestemmingsplan

> Bouwplan

> Omgevingsvergunning

> Start verkoop

> Start bouw



<b>Events</b>		- 12-07-2023: Informatiebijeenkomst	- 00-00-2023: Informatiebijeenkomst					
<b>Contactmomenten</b>	- 28-06-2023: Verspreiding fysieke uitnodiging in het verspreidingsgebied - 29-06-2023: Verspreiding digitale uitnodiging naar klankbordgroep	- Week 28-30: Kanaliseren vragen + antwoorden formulieren en delen met aanwezigen bijeenkomst - Week 30: 1/1 gesprekken	- Week 41: Digitale uitnodiging informatiebijeenkomst 00-00 per mail		- Week XX: Digitale uitnodiging informatiebijeenkomst via mail			
<b>Design/copy</b>	- Week 25: Inhoud uitnodiging informatiebijeenkomst - Week 26: Opmaak drukwerk informatiebijeenkomst		- Week 41: Inhoud uitnodiging info-avond - Week 42: Opmaak drukwerk tbv informatieavond					
<b>Website</b>	- 29-06-2023: Informatie over bijeenkomst op projectwebsite - 29-06-2023: Via LinkedIn nieuwsbericht delen + gem. Best op de hoogte stellen	- Week XX: Verslaglegging informatiebijeenkomst, aanvullende vragen+ antwoorden en 1/1 gesprekken in PDF online		- Week XX: Nieuwsbericht "Def. B. plan" online		- Week XX: Nieuwsbericht "Omgevingsvergunning" online	- Week XX: Nieuwsbericht "Omgevingsvergunning" online	
<b>Pers/Media</b>	- 28-06-2023: Informatie delen met 'Groeierend Best'			- Week XX: Nieuwsbericht "Def. B. plan" naar lokale media		- Week XX: Nieuwsbericht "Omgevingsvergunning" naar lokale media	- Week XX: Nieuwsbericht "Omgevingsvergunning" naar lokale media	
<b>Social Media</b>				- Week XX: Nieuwsbericht "Def. B. plan" op LinkedIn Mastade		- Week XX: Nieuwsbericht "Omgevingsvergunning" op LinkedIn Mastade		

# PARTICIPATIE VERSLAG



Na doorlopen traject leveren we het participatieverslag aan, bestaande uit de volgende elementen:

1. Inleiding
2. De Boomgaard
  1. In het kort
  2. In dialoog
3. Huidige situatie plangebied
  1. Ruimtelijke analyse
  2. Planologische situatie
4. Toekomstige situatie plangebied
  1. Ruimtelijke opzet toekomstige situatie
  2. Woningbouwprogrammering herontwikkeling
5. Planstatus vs planning vervolgtraject
  1. Voorgeschiedenis
  2. Huidige status planinitiatief
  3. Participatie van belanghebbenden
  4. Planning
6. Participatie
  1. Participatiedoel
  2. Participatiedoelgroepen
  3. Informatiekanalen
  4. Opzet van de participatie en rollen
  5. Resultaten omgevingsdialoog
  6. Terugkoppeling op reactie participatie
  7. Informatiekanalen







# DE BOOMGAARD

Update participatietraject & planning

# INHOUDS OPGAVE



<b>De Boomgaard</b>	<b>03</b>
In het kort	03
In dialoog	04
<b>Participatie</b>	<b>05</b>
Doel	05
Doelgroepen	06
Bijeenkomst	07
Verspreidingsgebied	08
Planning	09
Verslag	10

# DE BOOMGAARD IN HET KORT



Mastade is eigenaar van de percelen aan de Bosseweg in Best en is voornemens in verschillende prijssegmenten en voor diverse doelgroepen woningen te realiseren. Op verzoek van de gemeente Best worden de huidige bedrijfsopstellingen van het gebied betrokken voor woningbouwontwikkeling. Deze gronden hebben in de huidige situatie namelijk nog een bedrijfsmatige bestemming binnen de woonwijk Salders. Het totale plan - De Boomgaard - voorziet in 300 tot 320 woningen en appartementen. Hotel Best, beter bekend als het ABAB-gebouw, is onderdeel van het plangebied. Nu voorziet het logies aan 80 internationals, welke Mastade wil uitbreiden met 120 eenheden (totaal 200 logies).

De Boomgaard voorziet in grondgebonden tweekappers en rijwoningen, studio's, grote en kleine appartementen en logies. Er is veel ruimte voor groen, waarbij het huidige productiebos plaats maakt voor een openbaar toegankelijk bos. In het totale plangebied wordt méér groen voorzien, dan de bestaande situatie. De sociale cohesie wordt bevorderd met een aanbod van nader te bepalen collectieve voorzieningen. Vanzelfsprekend voldoet het plan aan de eisen die worden gesteld aan verkeersafwikkeling, parkeren, akoestiek, comfort en veiligheid ect. En heeft het plan een hoge ambitie voor duurzame en klimaat adaptieve bebouwing.



# DE BOOMGAARD IN DIALOOG



Omdat het een omvangrijk en vernieuwend gebiedsontwikkeling betreft, vindt Mastade als initiatiefnemer en ontwikkelaar het belangrijk de gemeente, de buurt, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden op een goede en tijdige wijze te informeren. Buurtbewoners zijn tenslotte gehecht aan hun buurt en willen weten wat er gaande is of staat gebeuren. Een drijfveer van de gebiedsontwikkeling is het enorme woningtekort, de woningzoekende - de toekomstige bewoners - wil Mastade eveneens vroegtijdig betrekken aangezien zij er immers gaan wonen.

Een uitgebreid traject van participatie heeft de afgelopen maanden plaatsgevonden, waarbij meerdere bijeenkomsten zijn georganiseerd en is een klankbordgroep samengesteld waarmee actief de dialoog is en wordt aangegaan. Ook zijn er keukentafelgesprekken gevoerd met verschillende belanghebbenden. Hierbij heeft Mastade [REDACTED] communicatiedeskundige gespecialiseerd in participatie, actief betrokken om het proces zo zorgvuldig mogelijk te doorlopen. Een grote hoeveelheid informatie en feedback is middels deze weg verkregen. Aan de hand van dit intensieve proces is de Nota van Uitgangspunten vastgesteld.

# PARTICIPATIE DOEL



## ALGEMENE VISIE

Voor participatie De Boomgaard wordt ingezet op het informeren en raadplegen van omwonenden, toekomstige bewoners, belanghebbenden organisaties en overheden. Door het raadplegen van deze verschillende participanten wordt het plan bekeken en beoordeeld vanuit verschillende perspectieven. Dit brengt verschillende belangen, ervaringen en kennis over het plan en de omgeving in beeld. Met deze inzichten kan Mastade beter begrijpen waar de aandachtspunten zitten, om de zorgen zoveel als mogelijk te kunnen wegnemen en daarmee uiteindelijk het draagvlak te vergoten.

Participatie betekent nadrukkelijk niet dat alle partijen het met elkaar eens moeten of kunnen worden. Belangen van verschillende participanten kunnen (ver) uiteen liggen, wat voor de een belangrijk is kan voor de ander juist bezwaarlijk zijn. Het in kaart brengen van alle verschillende belangen en het kunnen onderbouwen waarom deze belangen wel of juist niet worden toegepast in het plan, omvat de participatie van de Boomgaard.

Gedurende de planuitwerking is Mastade - in samenspraak met ontwerpadviseurs - verantwoordelijk voor het ontwerp van de gebiedsontwikkeling, dat door de gemeente wordt getoetst. Het participatieproces is dan ook niet bedoeld om samen met de participanten aan de tekentafel te zitten en samen het gebied te ontwerpen.

## FASE - NvU

In de periode voor het vaststellen van de NvU heeft volgens de norm van de algemene visie een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden in de vorm van bijeenkomsten, klankbordgroepen en keukentafelgesprekken. Dit heeft de basis gevormd voor het vaststellen van de NvU door het college van B&W en de Raad.

Binnen de aankomende fase naar de vaststelling van het bestemmingsplan pakken we de draad weer op vanuit de vastgestelde NvU. Daarbij staat het onderbouwen van ontwerpkeuzes centraal en delen we de voortgang mbt de planning en bijbehorende procedures. **Tijdens de eerstvolgende bijeenkomst creëren we een informele setting met enkele discussietafels, waarbij op verschillende vakgebieden specialisten inhoudelijk vragen beantwoorden.**

# PARTICIPATIE DOELGROEPEN



De volgende participanten worden onderscheiden tijdens het participatieproces voor de Boomgaard:

- ❖ Eerste schil: omwonenden direct grenzend aan de te ontwikkelen percelen;
- ❖ Tweede schil: belangstellende buurtbewoners;
- ❖ Salderes Bewonersoverleg;
- ❖ Gemeente(raad) Best;
- ❖ Woningcorporatie / huurdersvereniging;
- ❖ Toekomstige bewoners.

Gelet op de impact van de gebiedsontwikkeling is het van belang om gemeenteraadsleden goed te informeren. Naast een uitnodiging voor de collectieve bijeenkomsten wil Mastade de gemeenteraad ook nadrukkelijk informeren en betrekken bij de planvorming.

## Informatiekanalen

- ❖ Uitnodigingsbrief deelname informatiebijeenkomsten
- ❖ Informatiebijeenkomsten en klankbordsessies\*
- ❖ Verslaglegging/reactieformulier omgevingsdialoog
- ❖ E-mailadres voor project\*
- ❖ Social Media (LinkedIn)
- ❖ Projectwebsite

\*Dit communicatiekanaal wordt ook gebruikt om informatie (opmerkingen/aanbevelingen/wensen) van belanghebbenden/betrokkenen in te zamelen. Emailadres is [REDACTED]



# INFORMATIE BIJeenkomst



De eerstvolgende informatiebijeenkomst ziet er als volgt uit:

<b>Datum:</b>	Woensdag 12 juli
<b>Locatie:</b>	Quatre Bras, Best (vergaderzaal)
<b>Aanwezigen:</b>	Architect, Stedenbouwkundige, Lubbers, Gemeente Best, Mastade
<b>Genodigden:</b>	Zie volgende dia
<b>Onderwerp:</b>	Definitieve nota van uitgangspunten + concept stedenbouwkundig plan + verwachte planning
<b>Inhoud:</b>	Informeel setting met meerdere discussietafels waar alle genodigden de ruimte krijgen vakinhoudelijk vragen te stellen en kritische feedback kunnen delen. Middels deze vorm willen we ervoor dat alle aanwezigen zijn/haar mening zorgvuldig kan delen.

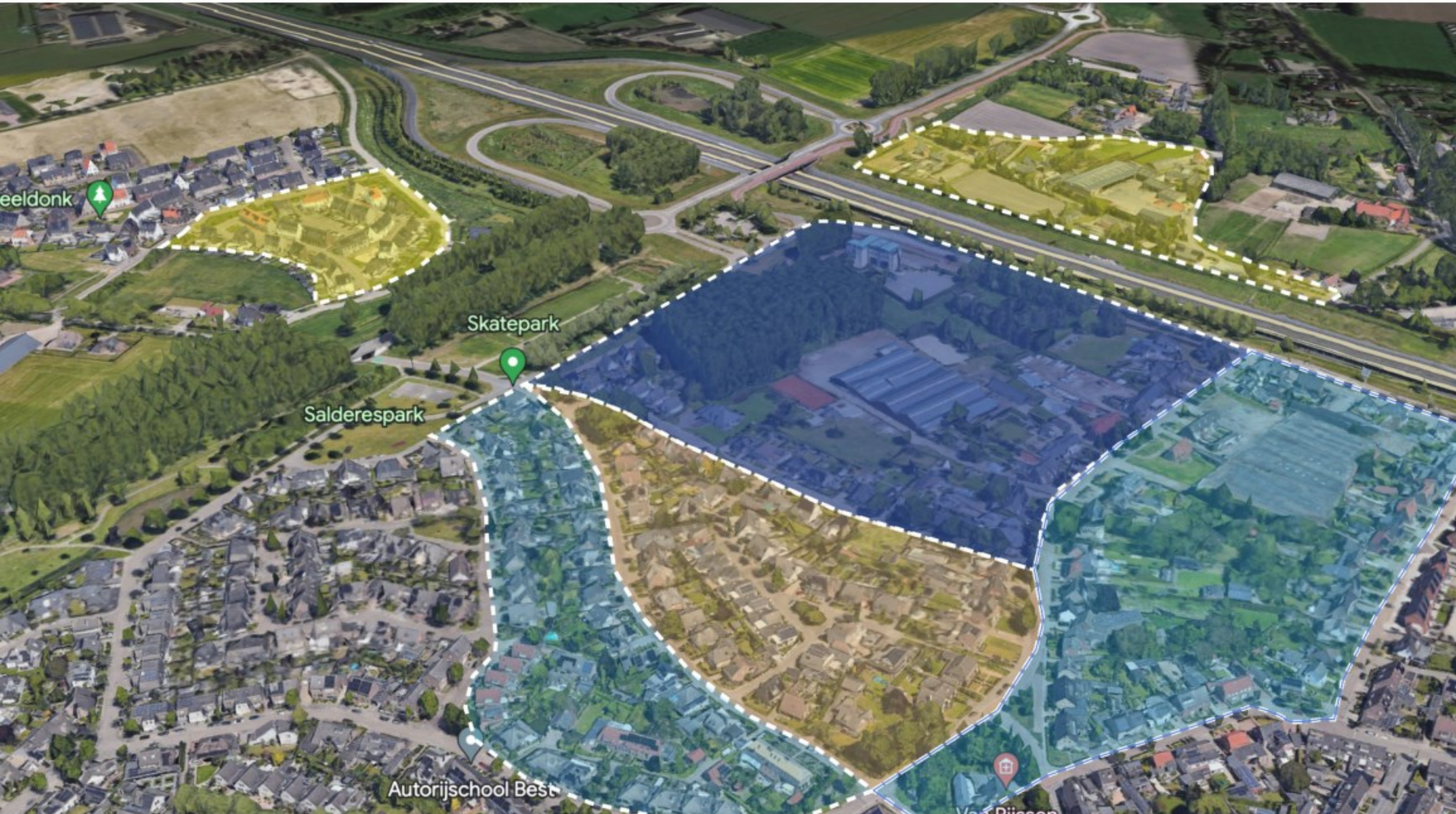
Bij alle discussietafels zullen formulieren liggen waarop de aanwezigen vragen kunnen noteren en contactgegevens kunnen achterlaten. Deze nemen we 1/1 over en zullen we achteraf per onderwerp bundelen en nogmaals beantwoorden. Zo blijft er geen enkele vraag onbeantwoord. Indien er hierna nog behoefte is aan extra uitleg, plannen we persoonlijke gesprekken in. Deze mogelijkheid zal ook kenbaar worden gemaakt bij het beantwoorden van alle verzamelde vragen.

Onderstaande onderwerpen komen per specialist aan bod:

- ❖ **Architect** - Referentiebeelden van de beleving en kwaliteit binnen het gebied
- ❖ **Stedenbouwkundige** - Verkaveling van het te ontwikkelen terrein
- ❖ **Lubbers** - Eerste concepten stedenbouwkundige opzet - uitsluiting, langzaam/snel verkeer, parkeren, etc.
- ❖ **Gemeente** - Toelichten procedures, de omgevingsvergunning, hoe kom je tot een bestemmingsplan, wat zijn de inspraakmogelijkheden
- ❖ **Mastade** - Het ontwikkelproces, bijbehorende planning en de wijze waarop we participatie en communicatie verder gaan inrichten.



# VERSPREIDINGS GEBIED



-  Direct grenzend aan projectgebied
-  Eerste schil
-  Tweede schil
-  Aanvullend

# PLANNING



> Definitief Stedenbouwkundig plan

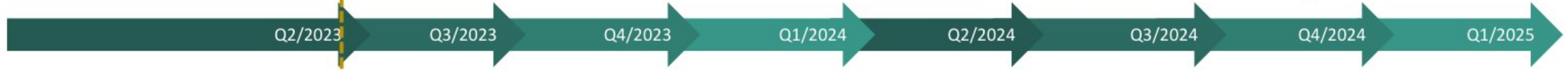
> Bestemmingsplan

> Bouwplan

> Omgevingsvergunning

> Start verkoop

> Start bouw



<b>Events</b>		- 12-07-2023: Informatiebijeenkomst	- 00-00-2023: Informatiebijeenkomst					
<b>Contactmomenten</b>	- 28-06-2023: Verspreiding fysieke uitnodiging in het verspreidingsgebied - 29-06-2023: Verspreiding digitale uitnodiging naar klankbordgroep	- Week 28-30: Kanaliseren vragen + antwoorden formulieren en delen met aanwezigen bijeenkomst - Week 30: 1/1 gesprekken	- Week 41: Digitale uitnodiging informatiebijeenkomst 00-00 per mail		- Week XX: Digitale uitnodiging informatiebijeenkomst via mail			
<b>Design/copy</b>	- Week 25: Inhoud uitnodiging informatiebijeenkomst - Week 26: Opmaak drukwerk informatiebijeenkomst		- Week 41: Inhoud uitnodiging info-avond - Week 42: Opmaak drukwerk tbv informatieavond					
<b>Website</b>	- 29-06-2023: Informatie over bijeenkomst op projectwebsite - 29-06-2023: Via LinkedIn nieuwsbericht delen + gem. Best op de hoogte stellen	- Week XX: Verslaglegging informatiebijeenkomst, aanvullende vragen+ antwoorden en 1/1 gesprekken in PDF online		- Week XX: Nieuwsbericht "Def. B. plan" online		- Week XX: Nieuwsbericht "Omgevingsvergunning" online	- Week XX: Nieuwsbericht "Omgevingsvergunning" online	
<b>Pers/Media</b>	- 28-06-2023: Informatie delen met 'Groeierend Best'			- Week XX: Nieuwsbericht "Def. B. plan" naar lokale media		- Week XX: Nieuwsbericht "Omgevingsvergunning" naar lokale media	- Week XX: Nieuwsbericht "Omgevingsvergunning" naar lokale media	
<b>Social Media</b>				- Week XX: Nieuwsbericht "Def. B. plan" op LinkedIn Mastade		- Week XX: Nieuwsbericht "Omgevingsvergunning" op LinkedIn Mastade		



# PARTICIPATIE VERSLAG



Na doorlopen traject leveren we het participatieverslag aan, bestaande uit de volgende elementen:

1. Inleiding
2. De Boomgaard
  1. In het kort
  2. In dialoog
3. Huidige situatie plangebied
  1. Ruimtelijke analyse
  2. Planologische situatie
4. Toekomstige situatie plangebied
  1. Ruimtelijke opzet toekomstige situatie
  2. Woningbouwprogrammering herontwikkeling
5. Planstatus vs planning vervolgtraject
  1. Voorgeschiedenis
  2. Huidige status planinitiatief
  3. Participatie van belanghebbenden
  4. Planning
6. Participatie
  1. Participatiedoel
  2. Participatiedoelgroepen
  3. Informatiekanalen
  4. Opzet van de participatie en rollen
  5. Resultaten omgevingsdialoog
  6. Terugkoppeling op reactie participatie
  7. Informatiekanalen

