

In dialoog op verzoek van gemeenteraad

d.d. 10 februari 2023

Tijdens de raadsvergadering op maandag 23 januari jl. is door raadslid [REDACTED] het verzoek neergelegd om als Bewonersgroep Boomgaard zonder Hoogbouw en Mastade opnieuw met elkaar in dialoog te treden. Om met elkaar uiteen te zetten waar de belanghebbende en Mastade het over eens zijn, waar zij het oneens over zijn en waar zij het mogelijk over eens kunnen worden. Waarbij [REDACTED] projectontwikkelaar van Mastade, het voorstel deed om voor een volledig beeld van de mening de participanten te kunnen schetsen, om naast de Bewonersgroep ook met de andere participanten in dialoog te treden.

[REDACTED] namens Mastade en [REDACTED] adviseur van Sprinkels hq en gespreksleider, voerden op 8 februari twee gesprekken: één met vertegenwoordigers van de Bewonersgroep Boomgaard zonder Hoogbouw en één met de andere participanten: Bewonersoverleg Salderes, Seniorenraad, woningzoekende en Woonbedrijf. Dit document bevat een samenvatting van deze twee gesprekken, en om het zo concreet mogelijk te maken, is dit omschreven in de vorm van bezwaren, zorgen en voorstellen.

Bewonersgroep Boomgaard zonder Hoogbouw

Drie omwonenden hadden een – volgens alle deelnemers – prettig en constructief gesprek. Mastade zette het doel en aanpak van de participatie uiteen: Mastade informeert omwonenden en andere belanghebbenden en raadpleegt hen. Met de informatie en inzichten kan Mastade het plan optimaliseren en zorgen wegnemen. Waar dat niet gebeurt, worden kritiekpunten, aanbevelingen en zorgen in ieder geval vastgelegd voor alle deelnemers en de gemeente.

De Bewonersgroep pleitte ervoor om met terugwerkende kracht met omwonenden in de vorm van co-creatie een nieuw plan te maken. Mastade liet weten dat co-creatie ongeschikt en onwenselijk is voor een dergelijk grote gebiedsontwikkeling. Het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie voor zo'n gebied is het werk van professionals. Wel is de inbreng van andere belanghebbenden, waaronder omwonenden, relevant. Vandaar de participatie. Het voeren van participatie leidde ertoe dat de omwonende waarbij aan het begin van de participatie geen enkele vorm van bouw op de huidige weiland/bos- en bedrijfstemming voorspelbaar was, nu begrijpen dat er gebouwd moet worden en openstaan voor co-creatie. Het voeren van participatie heeft geleid tot de volgende plan aanpassingen:

1. De beoogde zestien lagen zijn verlaagd naar twaalf en dat hoogste gebouw staat op grootste afstand van de bestaande wijk;
 2. De beoogde twaalf lagen zijn verlaagd naar tien;
 3. De beoogde negen lagen zijn verlaagd naar vijf;
 4. De beoogde zeven lagen zijn verlaagd naar vijf;
 5. De plint van drie lagen is verlaagd naar twee;
 6. De gebouwde parkeervoorziening van vier lagen is verlaagd naar twee;
 7. 90% van plangebied bestaat uit reguliere grondgebonden woningen van maximaal drie lagen;
 8. Geen appartementen direct aansluitend op de bestaande wijk maar aan de rand;
 9. Aantal logies voor arbeidsmigranten is van tweehonderd logies verlaagd naar tachtig;
 10. Geen ontsluiting autoverkeer via de Oranjestaat en Zomereik;
 11. Tijdens de ontwerpfasen van de stedenbouwkundige visie is van meet af aan een landschapsarchitect betrokken om zo het gewenste groene karakter sterk te implementeren in het plan;
 12. Groene bufferzone tussen de bestaande wijk en plangebied;
 13. Nieuw bosaanplanting verspreidt door het gebied na het kappen van het productiebos.
- Zie hiervoor bijlage "NBA – De Boomgaard – Planaanpassing".

Tijdens het gesprek is vastgesteld welke bezwaren (twee stuks) en punten van zorg (drie) er nog zijn. Overigens stelt De Bewonersgroep in een reactie op een eerder concept van dit document dat er meer bezwaren zijn (parkeren, verkeer, bos) en dat die volgen uit het eerste twee bezwaren (aantallen en bouwhoogte). Daarbij werd ook één nieuw voorstel gedaan:

1. Bezwaar: Aantal woningen en bewoners

Omwonenden vinden driehonderd woningen (exclusief tachtig 'logies' voor arbeidsmigranten) te veel. De voorkeur is honderd woningen. De grens van het toelaatbare ligt bij 150. Mastade meldt dat dit aantal niet aansluit bij het bouwen van betaalbare woningen, de forse woningbouwopgave voor gemeente Best en de woningbouwbehoefte van starters en senioren (appartementen). Volgens de Bewonersgroep is het wel mogelijk met het voorgestelde aantal betaalbare woningen te realiseren op de planlocatie. Overigens pleiten de omwonenden wel voor betaalbaar bouwen voor vooral starters. Ook zien ze mogelijkheden om in plaats van groen het middengebied wellicht iets meer te verdichten, zo lang het aantal woningen beperkt blijft tot 25 par hectare. Mastade geeft aan dat de projectleider van de gemeente aankomende maandag meer inzicht geeft over het huidig aantal woningen per hectare binnen de Salderes. Zo kunnen ze het beoogde woningaantal in perspectief zien.

2. Bezwaar: Bouwhoogte

Voor de Bewonersgroep is de maximale bouwhoogte vier lagen aan de rand van de Bosseweg. Sommige leden vinden dat vijf ook kan maar niet unaniem. Ze stellen voor om appartementen te realiseren in een lange ononderbroken reeks van vier bouwlagen aan de Bosseweg. En aan de Wilg de vrijstaande woningen zoals bestaand voort te zetten. Mastade licht toe dat de stedenbouwkundige visie juist bewust uitgaat van 'losse' gebouwen en dat daarmee aaneensluitende bebouwing en 'muurvorming' wordt voorkomen. Doorlaatbaarheid van het plan door middel van losse gebouwen is tevens een uitgangspunt van (de stedenbouwkundige van) de gemeente.

3. Zorg: Samenstelling doelgroepen

Omwonenden vrezen een te gemêleerde groep bewoners. Ondanks deze zorgen willen ze de diversiteit aan doelgroepen nu niet als bezwaarpunt aanmerken.

4. Zorg: Parkeren

Er zijn zorgen of er voldoende parkeerplaatsen komen. Zo niet, dan zal de parkeerdruk toenemen in de bestaande wijk. Mastade zegt zich te houden aan de gemeentelijke parkeernormen. Als de Bewonersgroep het niet eens is met die normen, dienen ze zich te wenden tot de gemeente.

6. Zorg: Grondgebonden groen

Er zijn zorgen over een vermeend gebrek aan voldoende grondgebonden groen en bos (lees: dus niet op daken). Mastade geeft aan dat deze zorgen bekend zijn en dat zij daarom ook in een vroeg stadium van de planontwikkeling al direct een landschapsarchitect (Buro Lubbers) heeft laten aansluiten. Dat de gehele stedenbouwkundige visie geïntegreerd is met groen en de uitgangspunten van de landschapsarchitect. Ook zijn er diverse referentieprojecten aangeleverd maar de zorgen blijven bestaan.

5. Voorstel: Co-creatie / samen ontwerpen

Nieuw (want niet eerder ingebracht bij de klankbordgroep) is de wens om samen 'vanuit een leeg vel' te gaan ontwerpen met de Bewonersgroep, de ontwikkelaar en haar ontwerpers en de stedenbouwkundige van de gemeente en nieuw ontwerp te maken. Zoals eerder al geschreven, wil Mastade dit niet toezeggen. En wijst erop dat een deel van de bezwaren vanwege de uitgangspunten van de gemeente sowieso niet kan worden ingewilligd. Bewoners pleiten er voor dat Mastade met

hen de gemeente aanmoedigt die zaken aan te passen. Volgens de Bewonersgroep kunnen er diverse raakvlakken gevonden worden tussen de Bewonersgroep, Mastade en eventueel andere belanghebbenden als de visie van de gemeente m.b.t. de ontwikkeling van het gebied anders wordt vormgegeven.

Andere participanten

Woonbedrijf en een vertegenwoordigster woningzoekenden waren bij dit gesprek aanwezig. Seniorenraad en Bewonersoverleg Salderes waren verhinderd en dienden hun bevindingen per mail in.

Mastade presenteerde tot welke planaanpassingen (zoals eerder in dit document omschreven) de Nota van Uitgangspunten leidde. Daarna volgde inventarisatie van bezwaren (nul), zorgen (drie) en voorstellen (twee).

1. Voorstel: het houden bij 80 logies voor arbeidsmigranten zoals het gemeentelijk beleid voorschrijft. De geschrapte 120 logies voor arbeidsmigranten vervangen door 120 extra woningen voor starters en senioren

Zoals al eerder voorgesteld door de Seniorenraad tijdens een klankbordsessie: houdt het bij maximaal 80 logies voor arbeidsmigranten en zet de geschrapte eenheden om in extra eenheden in de sociale- en middensector voor senioren starts – zij het met meer vierkante meters dan de geschrapte logies. Dit alles met behoud van totaal van circa vijfhonderd wooneenheden voor het gehele plangebied. Woonbedrijf en de woningzoekende kunnen zich beide vinden in dit voorstel. Mastade geeft daarbij aan open te staan voor een onderzoek naar het toevoegen wooneenheden binnen het plangebied ter vervanging van wat is geschrapd.

2. Voorstel: Verlagen van bouwhoogte en verdelen over andere gebouwen

Zoals al eerder voorgesteld door de Seniorenraad: de hoogste gebouwen verlagen en de andere bouwblokken verhogen. Zo blijft het aantal woningen gelijk. Mastade geeft aan hier mogelijkheden in te zien. Dat kan bijvoorbeeld door de bebouwing aan de Bosseweg in plaats van 12 – 5 – 5 lagen te wijzigen naar 9 – 7 – 6, aan de Wilg de 10 – 5 lagen te wijzigen naar 7 – 7, en twee appartementenblokken in het park te verhogen van 3 naar 4 lagen. Woonbedrijf en de woningzoekende kunnen zich hierin vinden. Bewonersoverleg Salderes heeft geen standpunt over hoogte en massaliteit van het bouwplan.

3. Zorgen: Doelgroepen

Er leven bij Bewonersoverleg Salderes zorgen over leefbaarheid en welbevinden op de wat langere termijn. De zorgen komen voort uit ene mogelijk gebrek aan samenhang in de buurt en de verwachte hoge doorstromingen bij de relatief kleine woningen. Mastade geeft aan dat het overgrote deel van het middengebied bestaat uit koopwoningen en koopappartementen. De ervaring leert dat die eigenaren goed zorgen voor hun eigen koopwoning en leefomgeving, ongeacht of het gaat om een grote of kleine woning. Bij huurwoningen gaat het vooral om appartementen, waarbij er 30% bij Woonbedrijf in beheer komt. Bij de koopappartementen is er een vereniging van eigenaren die voor onderhoud en beheer zorgt.

4. Zorgen: Groen

De stedenbouwkundige visie bevat veel groen en dat sluit aan bij de Nota van Uitgangspunten. Daarin worden hoge gesteld aan de hoeveelheid groen. "Is het onderhoud en beheer hiervan straks betaalbaar voor bewoners?", luidt een vraag. Er zou meer verkaveld of verdicht mogen worden met wat minder openbaar groen.

5. Zorgen: Verkeer en parkeren

Er zijn zorgen over verkeer en parkeren. Mastade geeft aan te voldoen aan de Nota Parkeernormen

van de gemeente Best.

De Seniorenraad geeft aan dat het erg belangrijk is dat bij het ontwerpen van de woningen en appartementen de normen en maatregelen voor geschikte levensloopbestendig en nulredenwoningen worden gehanteerd. Ook moet bij het ontwerp van de leefomgeving en toegang tot gebouwen rekening worden gehouden met de toegankelijkheid voor senioren.

Het ontwerpen van gebouwen, woningplattegronden en inrichtingsplan openbaargebied maken nog geen onderdeel uit van de stedenbouwkundige visie en de Nota van Uitgangspunten, maar Mastade blijft in gesprek met de Seniorenraad om hun wensen en behoeften te vertalen naar het ontwerp. Mastade wil ook ter zijner tijd ook in gesprek met toekomstige bewoners over de inrichting van het openbaar gebied (park) en de daktuinen, zij daar uiteindelijk gebruik van gaan maken.