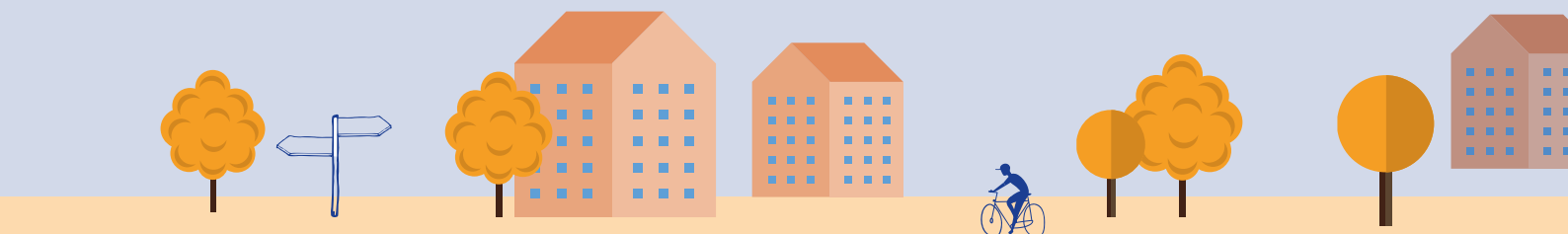
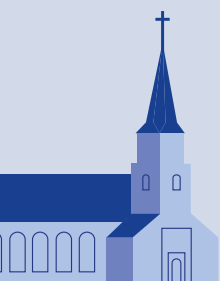


Ontwikkeling Stationsomgeving Best

Participatielogboek



januari 2024



 **SDK Vastgoed**

GEMEENTE
Best 

Inleiding

De stationsomgeving: belangrijk ontwikkelgebied in Best.

De gemeenteraad heeft in maart 2022 besloten dat de stationsomgeving een aantrekkelijk, duurzaam en innovatief woon-, werk- en verblijfsgebied wordt. Met ruimte voor maximaal 600 appartementen en voor opgaven zoals verkeer, groen, water, bedrijvigheid en cultuur. Goed bereikbaar per fiets, met goede parkeervoorzieningen en een veilige locatie voor de bus. Dat vraagt om een zorgvuldige aanpak.

De stationsomgeving maken we samen!

De stationsomgeving is van belang voor heel Best. We hebben te maken met eigenaren, omwonenden, passanten, reizigers, bedrijven en organisaties. Elk met hun eigen belangen, wensen en ideeën. Daarom geven we de stationsomgeving samen vorm. In een participatieproces waarin we werken aan een gedragen visie op het gebied. Een visie die rekening houdt met verschillende wensen en belangen en die kansen biedt voor ondernemers of organisaties om aan te haken. Zodat de stationsomgeving een plek wordt waar iedereen trots op is!

We werken in stappen aan een plan voor de stationsomgeving.

In 2023 werkten we in vijf stappen toe naar het adviesmodel voor de stationsomgeving:

1. Vliegende start
2. In gesprek in het gebied
3. Varianten uitwerken
4. Gezamenlijke koers - varianten bespreken
5. Vaststellen (en aan de slag!)

Op 30 oktober 2023 stelde de gemeenteraad het adviesmodel vast.

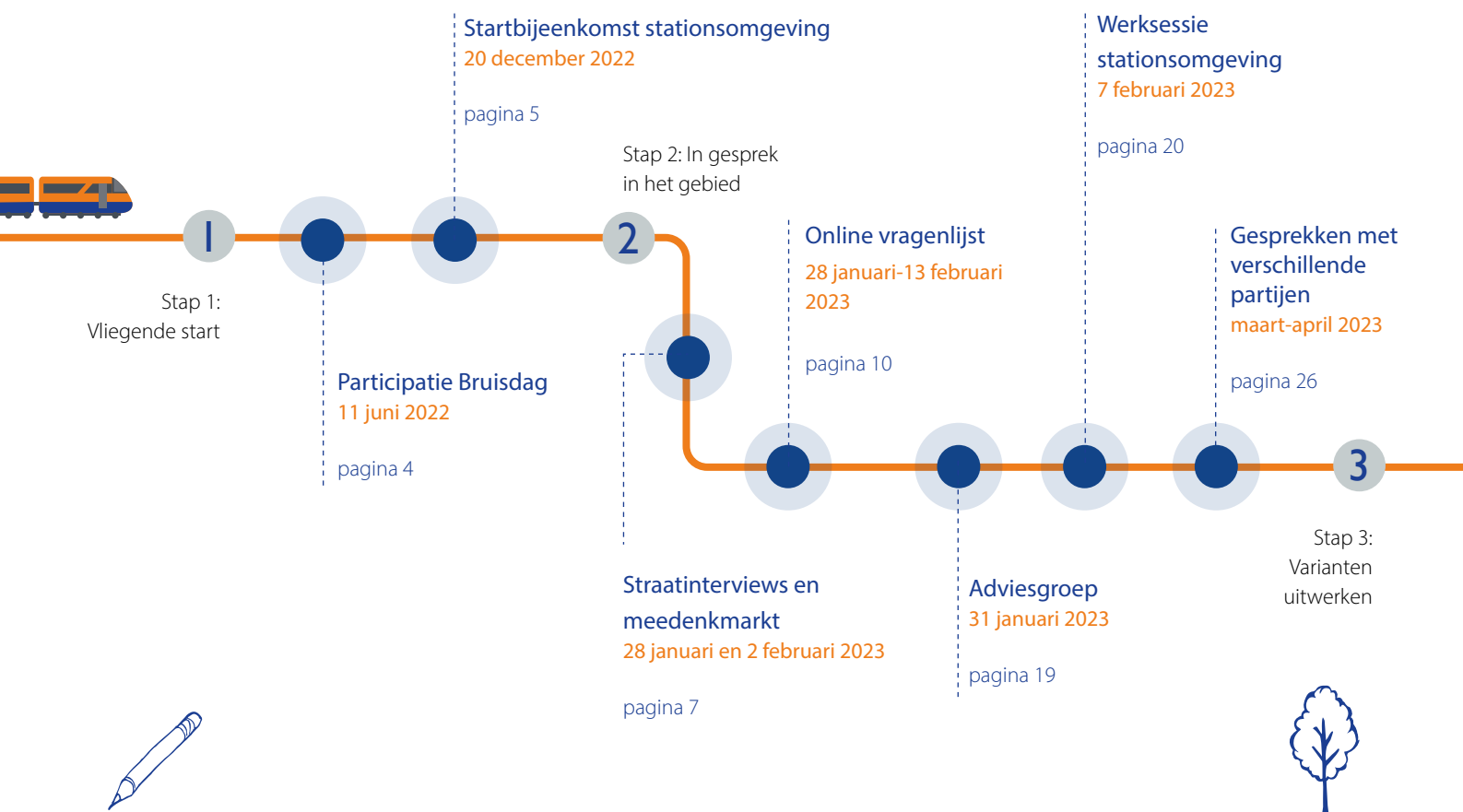
Op dit moment werken we de plannen verder uit. Ook hierbij blijft participatie en communicatie van belang.

Dit logboek is een verslag van het participatieproces.

We werken het logboek regelmatig bij als er een participatie-activiteit heeft plaatsgevonden.

Inhoud

Dit is een interactieve inhoudsopgave. Als u op het hoofdstuk klikt, komt u direct bij de juiste pagina uit.



**Online vragenlijst**

14-25 juni 2023

pagina 32

**Inloopavond en
tentoonstelling**

15-25 juni 2023

pagina 38

Excursie gemeenteraad

17 juni 2023

pagina 41

Straatgesprekken

24 juni 2023

pagina 42

Adviesgroep

30 mei 2023

pagina 31

4

Stap 4: Gezamenlijke koers -
varianten bespreken**Themasessie gemeenteraad
Stationsomgeving**

16 mei 2023

pagina 30

Adviesgroep

28 maart 2023

pagina 29

Stap 5:
Vaststellen (en aan
de slag!)
kijk op [www.pleinbest.nl/
stationsomgeving](http://www.pleinbest.nl/stationsomgeving)
voor uitleg

5

Gesprekken met verschillende partijen

juli 2023

pagina 45

Adviesgroep

3 juli 2023

pagina 49

**Inloopbijeenkomst
Stationsomgeving**

30 november 2023

pagina 50

Online vragenlijst

1-15 december 2023

pagina 52

**Gesprekken met
verschillende partijen**

15 januari 2023

pagina 55

Het advies van Best:
hoe verder?

pagina 57



Participatie Bruisdag



11 juni 2022



Bij het station

Op 11 juni konden mensen op verschillende locaties in het centrum terecht voor de Participatie Bruisdag. Om zich te laten informeren én om mee te praten over 5 thema's die gevolgen hebben voor hoe u woont, werkt, verblijft en meedoet in Best. Het was een gezellig drukke en levendige dag met een mooie opkomst.

Wat was de opbrengst?

Op het station, in het gemeentehuis, de woon-winkel en in Prinsenhof legden we ons oor goed te luister. We noteerden die dag ook al uw wensen, suggesties, ideeën en meningen. Dat deden we met vragenlijstjes, flap-overs, tekeningen door sneltekenaars en plattegronden.

Een samenvatting van de inbreng die we voor de ontwikkeling van de stationsomgeving ontvingen, vindt u hiernaast.

Openbare ruimte, groen



- "Begroeiing tunneldak aan het begin van de Spoorstraat. Nieuwe beplanting, onderhouden"
- "Denk aan voldoende groen"

Hoogte en kenmerken woningen



- "Mix van hoogbouw"
- "Zoals bij Strijp-S met groene balkons, maximale hoogte 6 lagen"
- "Maximaal 3 woonlagen en handhaven dorpskarakter"

Verbindingen tussen delen/wijken Best



- "Westzijde goed integreren"
- "Verbind stationsomgeving meer met centrum. We hebben niet voor niks het spoor onder de grond"

Fiets- en voetverbindingen



- "Wandel-/fietsdoorsteek van het centrum langs het kerkhof naar stationsgebouw"
- "Voetganger en fiets centraal"

Ontmoetingsplek



- "Begane grond moet aantrekkelijk zijn, ook vanuit meerdere kanten"
- "In je bouwprojecten ruimte voor samenkomst, lange termijnwaarde"

Doelgroep/type woning



- "Woningen voor alle segmenten (koop/huur/sociaal/luxe)"
- "In tapijtcentrum lofts en er onder creatieve ruimtes à la Strijp-S"

Locatie busstation en fietsenstalling



- "Bussen via de mol en niet over de Oirschotseweg naar de Ringweg!!"
- "Fietsenstalling dichtbij ingang station, stimuleer vooral fietsgebruik binnen Best"

Voorzieningen



- "Café bij het station"
- "Gezellig plein met winkels en horeca"
- "Bioscoop/theater zoals in Waalwijk"
- "Voorziening op de begane grond, wonen daarboven. Dus altijd activiteit!"

Water



- "Water opvangen"
- "Waterloop voor natuurbeleving"

Parkeren auto



- "Parkeergarage ondergronds voor een aantrekkelijke omgeving, meer een ontmoetingsgebied dat leeft"

Participatietraject



- "Participeren begint met op de hoogte zijn van ingediende ideeën"

Startbijeenkomst stationsomgeving



20 december 2022



Gemeentehuis



Circa 100 aanwezigen

Op dinsdag 20 december was de startbijeenkomst voor de stationsomgeving.

Opzet van de avond en opkomst

Circa 170 omwonenden en ondernemers ontvingen de uitnodiging als huis-aan-huis brief voor de inloopavond. Daarnaast stond de uitnodiging op PleinBest.

De avond werd druk bezocht door omwonenden, ondernemers en vertegenwoordigers van maatschappelijke partijen. Ongeveer 100 mensen kwamen langs in het gemeentehuis. Bezoekers liepen bij drie kramen langs voor meer informatie en om hun vragen te stellen of opmerkingen te delen:



*Denk mee over de Best(s)
Stationsomgeving*

Bewoners kregen bij deze kraam informatie over de planning en het proces. Ook konden mensen aangeven hoe zij betrokken willen worden. Verder meldden mensen zich hier aan voor een werksessie of adviesgroep.



Ideeën, wensen en aandachtspunten voor het gebied

Bij deze kraam gaven mensen aan wat zij belangrijk vinden in de stationsomgeving. Wat is belangrijk om te behouden en wat vraagt volgens hen extra aandacht? Bewoners lieten het ons hier weten.



Naar een ontwerp

Stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond presenteerde zichzelf. Zij lichtten toe hoe de inbreng van bewoners verwerkt kan worden in het stedenbouwkundig plan. Een stedenbouwkundig ontwerp is een tekening van de gewenste inrichting van een gebied waarop alle elementen die ruimte vragen (de woningen, het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water) zijn weergegeven.

Samenvatting

De avond verliep in een positieve sfeer. Mensen waren blij dat het proces meer vorm krijgt met een duidelijke planning om tot een stedenbouwkundig plan te komen. Veel mensen zien graag dat de vrijgekomen ruimte door de ondertunneling van het spoor nu eindelijk benut wordt.

Een gebied met groen en cultuur als ontmoetingsplek voor héél Best

Veel aanwezigen zien graag groen in de openbare ruimte. Dat zorgt voor een aangename sfeer en helpt om hitte tegen te gaan en water op te vangen. Dit moet dan uiteraard ook goed onderhouden worden. Ook vinden mensen het belangrijk dat de nieuwe stationsomgeving een ontmoetingsplek wordt. Niet alleen voor de bewoners van de appartementen maar voor alle bewoners van Best. Hier zien mensen graag ruimte voor cultuur, winkels, horeca, een speeltuintje, bankjes, een buitenfitness of een hotel. Dit soort functies zorgt voor levendigheid gedurende de hele dag. Het gebied moet voor alle leeftijden uitnodigen en mensen een veilig gevoel geven.

Logische verbindingen

Veelgehoord tijdens de avond was dat reizigers zich vaak verkeerd oriënteren, omdat de route naar het centrum niet duidelijk is. De nieuwe inrichting van het gebied kan dit verbeteren. Het is belangrijk om een eenheid tussen Oost en West te creëren met een goede verbinding voor alle verkeersdeelnemers en reizigers.





Aandacht voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid van voetgangers, fietsers en automobilisten

Omwonenden vragen veel aandacht voor de verkeerssituatie en parkeer-voorzieningen. Met een toename van 600 appartementen zal het drukker worden op de omliggende wegen, vooral tijdens de spitsuren. Hierbij benoemen omwonenden dat het belangrijk is om de fiets- en voetpaden op orde te brengen. Sommige mensen verwachten dat het met extra verkeer minder veilig wordt. Bijvoorbeeld bij de kruising Molenstraat-Stationsstraat. Ook vragen inwoners aandacht voor meer fietsenstallingen aan bijvoorbeeld de noordzijde.

De bereikbaarheid met de auto is ook een belangrijk onderwerp bij de aanwezigen. Sommige mensen vragen zich af of de huidige toevoerwegen voldoende zijn voor het toenemende aantal verkeersbewegingen. Dit kan tot sluiproutes leiden. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij het ontwerp. Denk ook aan de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Deelmobiliteit en openbaar vervoer als belangrijke mobiliteitsoptie

Voor de inwoners van de nieuwe appartementen kan deelmobiliteit een goede oplossing zijn. Dit beperkt de parkeerdruk maar zorgt er toch voor dat zij de beschikking over een auto hebben. De locatie van het busstation is een ander discussiepunt onder omwonenden. De huidige plek is volgens sommigen niet ideaal, aangezien hier ook andere automobilisten langs komen vanaf bijvoorbeeld de kiss & ride plek.

Parkeren komt veel ter sprake

Het onderwerp parkeren werd vaak in combinatie met verkeer genoemd. Aanwezigen gaven aan dat veel nieuwe inwoners toch een auto zullen hebben. Het is van belang dat zij niet zomaar in de wijken gaan parkeren. Dit gaat dan namelijk ten koste van de parkeerplaatsen van inwoners uit die wijken. Parkeerplaatsen voor bewoners van de nieuwe appartementen moeten zoveel mogelijk uit het zicht komen. Hierbij denken sommige omwonenden aan ondergrondse

parkeerplaatsen. Ook vinden enkelen dat het lang-parkeren door mensen die vanaf Eindhoven Airport vliegen, beperkt moet worden. Zij geven aan dat dit bijvoorbeeld opgelost kan worden door de combinatie van een slagboom en een maximale parkeerduur in te voeren.

Appartementen met passende bebouwing voor jongeren en senioren

Een ander veelbesproken onderwerp was het behouden van het dorps karakter van Best. De hoogte en stijl van bebouwing van de appartementen moet hierbij passend zijn, zodat het dorps karakter blijft bestaan. Om hittestress te beperken en water op te vangen vinden omwonenden het belangrijk dat er groen terecht komt op de daken of gevels. Ten slotte benoemen omwonenden dat er, waar mogelijk, gebouwd moet worden voor jongeren en senioren. Dit zorgt voor doorstroming vanuit andere wijken in Best.



Voorzieningen voor deelmobiliteit en OV stimuleren



Bioscoop moet blijven bestaan- ouderwets en dus juist authentiek en cultuur is belangrijk

Straatinterviews en meedenkmarkt



28 jan & 2 feb 2023



Station



Circa 90 aanwezig

Op zaterdag 28 januari en donderdag 2 februari waren we aanwezig bij het station om in gesprek te gaan. Op deze twee momenten interviewden we ongeveer 90 mensen. Door op locatie aanwezig te zijn spraken we inwoners en reizigers die we anders misschien niet bereiken.

Op zaterdag 28 januari spraken we veel mensen die onderweg waren naar het centrum en even stopten bij onze tent. Ook zijn we op de markt in gesprek gegaan. Veel mensen waren al bekend met het plan om de stationsomgeving aan te pakken. Ze zien kansen om het gebied levendiger en aantrekkelijker te maken.

Op donderdag 2 februari troffen we vooral reizigers die in Best werken en inwoners die met de trein naar hun werk gaan. Deze groep vraagt met name aandacht voor een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid met zowel de auto als de fiets. Zij missen een plek om warm te zitten en iets te drinken of te eten.

Reizigers

Er zijn 47 reizigers gesproken op zaterdag 28 januari en donderdag 2 februari. Het merendeel was tussen de 19 en 50 jaar oud.

Wat gaat er nu goed?

Veel reizigers vinden de parkeergelegenheid voor de auto en de fiets positief. In het bijzonder de gratis en ruime parkeergelegenheid voor de auto. Over de fietsenstalling benoemen ze dat deze goed beveiligd is. Sommige reizigers vinden het prettig dat het rustig is op het station. Daarnaast beschrijven enkelen het station als goed bereikbaar, toegankelijk, overzichtelijk en koel in de zomer. Tot slot vindt één reiziger het groen prima.

Wat gaat er minder goed?

Reizigers vinden het jammer dat er geen plek is om koffie, thee of iets te eten te halen. Veel reizigers vinden het gebied lelijk, saai en ongezellig. Ook geven enkelen aan dat het gebied 's avonds eng is en dat de treinen een hard geluid maken. Sommige reizigers vinden het station koud en winderig en één reiziger vindt dat er weinig groen is. Ook vinden een paar reizigers dat er weinig parkeergelegenheid is voor de auto en de scooter.

Wat is de wens voor de toekomst?

Betere voorzieningen, meer groen en betere overstapmogelijkheden

De meest genoemde wens is een gelegenheid om iets te eten en drinken te halen. Ook zien enkele reizigers graag een plek om elkaar te ontmoeten. Verder willen reizigers graag meer groen en een duurzamere stationsomgeving. Eén iemand geeft aan dat de bomen behouden moeten worden.

Reizigers zien ook graag een soepelere overstap van het ene op het andere vervoersmiddel. Bijvoorbeeld door (betere) wegbewijzing om de bussen te vinden, een goede kiss & ride en een taxistandplaats.

Tot slot wensen een aantal reizigers:

- Een warmer aangekleed gebied
- Een piano
- Meer licht op het station en omliggend gebied
- Meer fietsenstallingen
- Een buiten fitness park
- Meer bankjes om te zitten

Een bereikbaar en toegankelijke stationsomgeving

Daarnaast is er de wens voor betere voet- en fietspaden richting het centrum, het vliegveld, Philips Campus en de kerk. Ook benoemt één reiziger de toegankelijkheid voor mensen met een beperking tot de (toekomstige) stationsomgeving en geeft iemand aan dat het gebied bereikbaar moet blijven voor calamiteiten. Drie reizigers zien graag dat vrij parkeren behouden blijft. Eén reiziger wil graag uit het zicht parkeren.



Andere aandachtspunten

Reizigers benadrukken dat ze graag de openheid en ruimtelijkheid van de stationsomgeving behouden. Eén reiziger geeft aan dat er geen grote parkeergarage aan de Spoorstraat moet komen. Ook geeft een reiziger aan dat het parkeren goed gehandhaafd moet worden vanwege de steeds grotere toestroom van auto's.

Inwoners uit de directe omgeving

Er zijn 17 inwoners uit de directe omgeving gesproken op zaterdag 28 januari en donderdag 2 februari. Het merendeel is tussen de 31 en 50 jaar oud.

Wat gaat nu goed?



Een aantal inwoners waarderen de fietsenstalling, de ruimtelijkheid en het praktische én ondergrondse station. Ook benoemen enkelen dat er geen overlast is, de stationsomgeving netjes wordt onderhouden en het er prima wandelen is met de kleinkinderen.

Wat gaat minder goed?



Verbeterpunten volgens deze inwoners zijn de veiligheid voor fietsers en de harde snelheid van het verkeer in de Spoorstraat. Sommige inwoners missen een voetpad naar het centrum en vinden het gebied ontoegankelijk voor mensen met een beperking. Twee inwoners vinden dat het controleren en schoonmaken van afval beter kan.

Het gebied wordt door inwoners getypeerd als saai, niet levendig en kaal met lelijke gebouwen. Twee reizigers vinden de afwezigheid van groen negatief. Eén inwoner vindt ook de afwezigheid van een café/terras als nadelig. Tot slot is de huidige indeling van het gebied volgens een inwoner zonde van de ruimte.

Wat is de wens voor de toekomst?

Voorzieningen, goede verbindingen en toegankelijkheid

De meest uitgesproken wens is een horecagelegenheid om elkaar te ontmoeten en om snel een drankje of iets te eten te halen onderweg naar het station. Verder zien inwoners graag winkels, een culturele voorziening en meer gezelligheid en levendigheid.

Een aantal inwoners willen graag een goede verbinding te voet en met de fiets naar het centrum. Ook oppert iemand een busstation richting de molen. Verder benadrukt iemand de toegankelijkheid voor mensen met een beperking.

Tot slot zien enkele bewoners graag:

- Spoorstraat behouden
- Speelvoorzieningen
- Het herstel van de waterloop
- Een plek om de hond uit te laten
- Veel groen

Nieuwe woningen

Inwoners uit de directe omgeving benoemen dat er woningen moeten zijn voor verschillende leeftijden, met een goede oppervlakte en niet te hoog. Daarnaast is er een wens voor gezamenlijke tuinen/patio's. Verder hebben twee inwoners geen problemen met hoogbouw. Enkele inwoners kaarten aan dat het zicht naar het dorp, de kerk en molen moet blijven én dat de aanwezige bomen behouden moet worden.

Parkeren en deelauto's

Iemand geeft aan dat het langparkeren (o.a. voor het vliegveld) niet wenselijk is. Volgens deze persoon verwijst vliegveld Eindhoven actief naar de gratis parkeergelegenheid in Best en lijkt daarom het langparkeren in de stationsomgeving toe te nemen. Eén iemand benoemt verder dat de nieuwe woningen niet voor parkeeroverlast in omliggende straten moeten zorgen. Drie inwoners twijfelen over het gebruik en nut van deelauto's.



Inwoners Best (overige wijken)

Er zijn 9 inwoners uit Best gesproken, waarvan het merendeel tussen de 66 en 80 was.

Wat gaat nu goed?

Uiteenlopende dingen gaan er goed volgens deze inwoners. Zo is het een goed bereikbaar, simpel ingericht en fietsveilig gebied dichtbij het centrum. Daarnaast is er volgens deze inwoners een goede parkeergelegenheid voor zowel de fiets als de auto. Ten slotte vinden twee inwoners het fijn dat er een bioscoop in de buurt is.



Wat gaat minder goed?

Enkele inwoners ervaren de snelheid van het verkeer en de afwezigheid van groen als minder positief. Twee inwoners geven aan dat de fietsenstalling rommelig en onhandig is met hoge rekken en dat fietsen niet veilig is. Ook geven een paar inwoners aan dat de parkeergelegenheid voor de auto onhandig is en dat de aansluiting met de bus slecht is. Een inwoner kaart ook aan dat het tapijtcentrum niet goed past bij het gebied, het vormt niet één geheel.



Wat is de wens voor de toekomst?

Inwoners noemen het vaakst de wens voor een plek om iets te eten en drinken, ter plekke en "to go". Daarnaast wensen inwoners:

- Goede voetverbindingen
- Meer groen
- Goede bereikbaarheid

Een aantal inwoners ziet graag dat de bioscoop en parkeergelegenheid behouden blijven. Verder moet er volgens een paar inwoners niet te hoog gebouwd worden en zien ze graag dat historische elementen blijven bestaan. Eén inwoner geeft aan dat het gebied toegankelijk moet blijven voor mensen met een beperking.

Andere groepen

We spraken 12 mensen van andere doelgroepen. Twee waren éénmalige gebruikers van de stationsomgeving. Eén persoon noemde zich 'potentieel nieuwe bewoner' en één ondernemer. Van 8 mensen is de doelgroep niet geregistreerd. De leeftijd varieerde tussen de 19 en 65.

Wat gaat nu goed?

Eén persoon waardeert de ruime opzet van het station en dat de treinen ondergronds zijn. Iemand noemt de stationsomgeving praktisch. Verder vinden drie mensen het "gewoon goed zoals het is". Een ondernemer geeft aan de centrale ligging te waarderen.



Wat gaat er minder goed?

Iemand noemt het gebied lelijk, saai en met veel leegstand. Een paar mensen missen een kiss & ride, horeca/supermarkt en vinden de parkeerplaats slecht bereikbaar en niet goed zichtbaar.



Wat is de wens voor de toekomst?

Voorzieningen en parkeren

De voornaamste wens is een gebied met een horecagelegenheid, een supermarkt en een plek om elkaar te ontmoeten. De bioscoop moet volgens één persoon behouden blijven, net als het "Tejaterke".

Iemand wil graag dat het gebied toegankelijk is voor mindervaliden. Verder wil één persoon graag een voetverbinding via de kerk, en één iemand een gratis parkeergelegenheid. Twee mensen hebben graag parkeergelegenheid buiten het zicht.

Woonvoorzieningen en groen

Drie personen willen dat er meer groen komt en dat de bestaande bomen blijven staan. Een iemand ziet graag dat de ruimtelijkheid van het gebied behouden blijft. Qua wonen is genoemd:

- Woningen met een maximale hoogte van 3-4 woonlagen
- Woningen voor de jeugd
- Betaalbare en sociale huurwoningen
- Koopwoningen die niet te duur en te klein zijn
- Minimaal 2 slaapkamers
- Berging en leuk balkon
- Woningen voor jong en oud



Online vragenlijst



28 jan - 13 feb 2023



Online via PleinBest



243 deelnemers

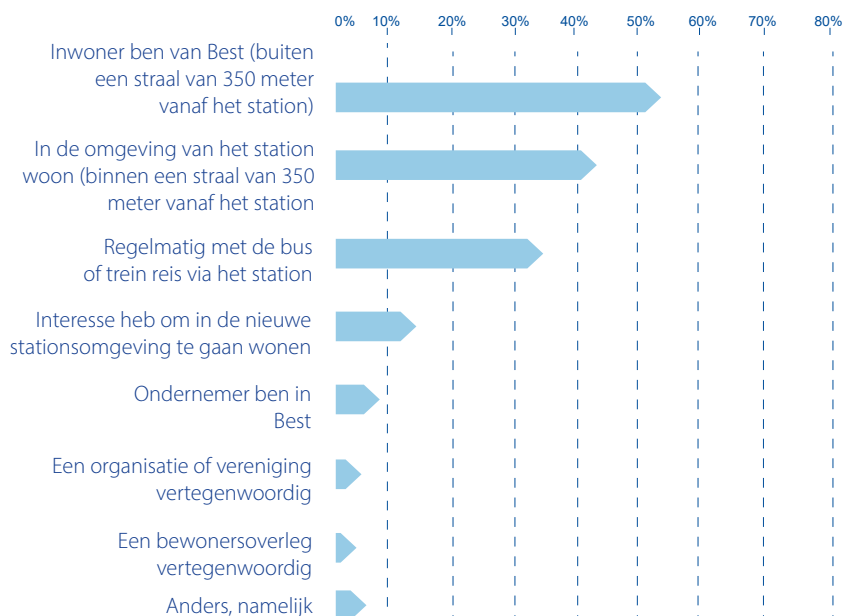
Ook online konden mensen meedenken over de stationsomgeving. Zij hadden ruim twee weken de mogelijkheid om een online vragenlijst in te vullen. 243 mensen maakten hier gebruik van.

De vragenlijst bestond uit open vragen en meerkeuzevragen. Hiernaast leest u een samenvatting van de open vragen en de resultaten van de meerkeuzevragen.

Alle vragen zijn door 243 mensen ingevuld, behalve als er een ander aantal bij vermeld staat.

Start

Ik ben geïnteresseerd in de ontwikkeling van de stationsomgeving omdat ik... (meerkeuzevraag)



De stationsomgeving nu

Hoe ervaart u de huidige stationsomgeving?



Wat vindt u positief aan de huidige stationsomgeving? Noem maximaal 3 kenmerken.

Goed OV knooppunt
 Centraal en goed
 bereikbaar
 dichtbij centrum Overzichtelijk
 Mooi en modern
 stationsgebouw
 Overdekte en
 bewaakte fietsenstalling



“

Ruim opgezet,
 makkelijk bereikbaar

“

Compact: trein, bus,
 fiets ligt dicht bij
 elkaar. Landmark.

Waar bent u minder tevreden over in de huidige stationsomgeving? Noem maximaal 3 kenmerken.

Te weinig plek voor fietsen
 Gebrek aan horeca
 Rondslingerende
 fietsen
 Te veel (lang)
 geparkeerde
 auto's
 Geen karakter of
 uitstraling
 Rommelig
 weinig groen

“

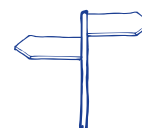
Stenig, rommelig,
 onduidelijk wat de
 bedoeling is, desolaat

“

Het is rommelig, veel
 loze ruimte en het is
 geen geheel

“

Veel tegels, weinig
 groen, geen winkels,
 saaie omgeving



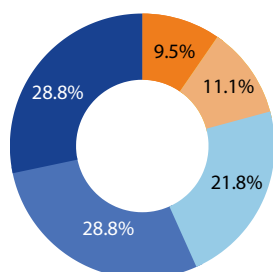
De stationsomgeving in de toekomst

Ontmoeten en verbinden

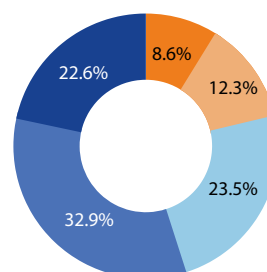


In hoeverre herkent u zich in de volgende uitspraken:

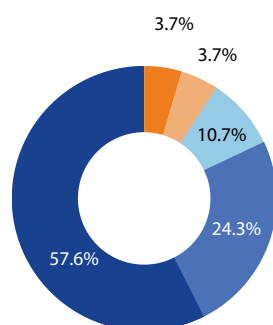
De nieuwe stationsomgeving wordt een plek waar inwoners elkaar ontmoeten en waar mensen samen kunnen komen.



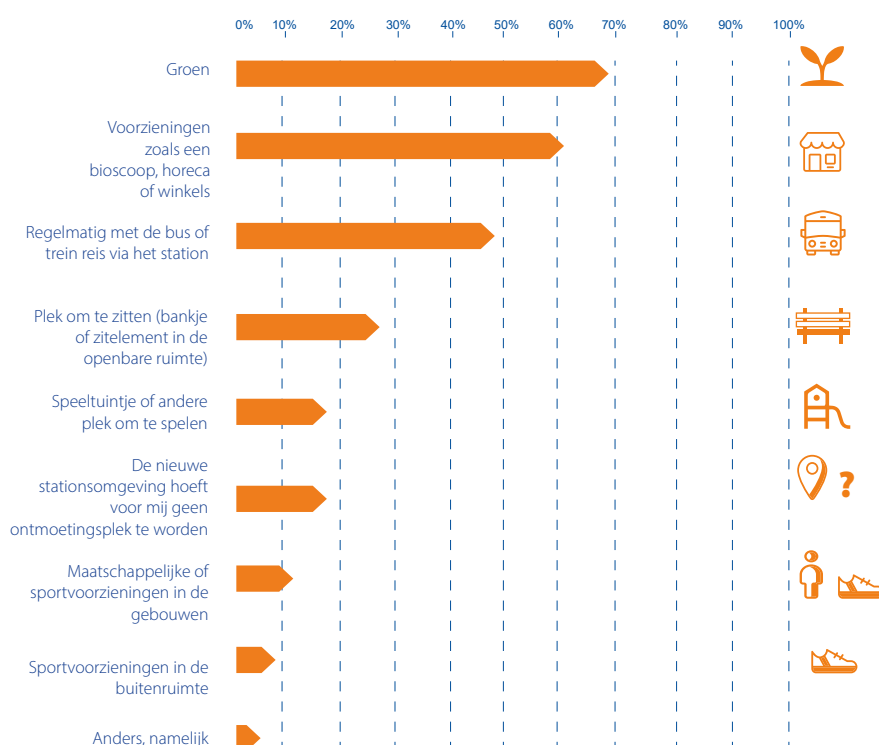
De nieuwe stationsomgeving kan voor meer verbinding zorgen tussen verschillende delen en wijken van Best.



De uitstraling van de nieuwe stationsomgeving moet passen bij het karakter van Best.

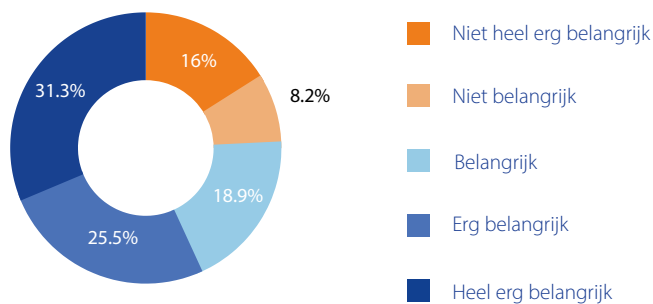


Wat vindt u belangrijk als we van de stationsomgeving een ontmoetingsplek voor héél Best willen maken? (meerkeuzevraag)



- Helemaal niet mee eens
- Mee oneens
- Niet oneens/ eens
- Mee eens
- Helemaal mee eens

Hoe belangrijk vindt u een verbinding van de oostzijde naar de westzijde van het station?



Wat houdt het karakter van Best voor u in?



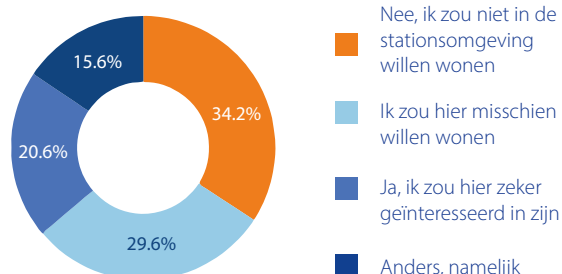
Welke van deze afbeeldingen spreken u aan voor de nieuwe stationsomgeving? (meerkeuzevraag)





Programma: wonen en voorzieningen

Zou u in de toekomst zelf in de nieuwe stationsomgeving willen wonen?



Welke functie wilt u (naast woningen) graag terug zien in de nieuwe stationsomgeving?

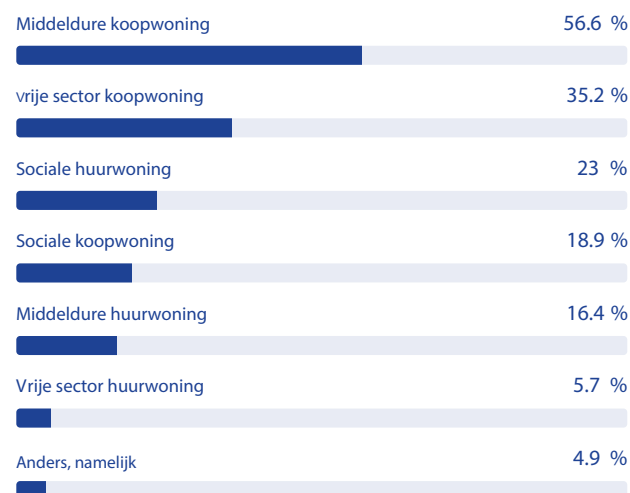


Wat wilt u verder nog kwijt over het thema wonen?

Naast de eerder genoemde thema's vragen de respondenten aandacht voor parkeergelegenheid, verkeersveiligheid en ontsluiting van de stationsomgeving. Ook benoemen zij dat huidige inwoners van Best voorrang zouden moeten krijgen op de woningen in de stationsomgeving. Ook een mix van doelgroepen (jongeren, gezinnen en ouderen) is volgens hen gewenst om de levendigheid te bevorderen. De betaalbaarheid is uiteraard ook een belangrijk thema.

Wat voor woning heeft uw voorkeur? minimaal 1 en maximaal 3 keuzes

122 van 243 respondenten



Wat voor type woning heeft uw voorkeur?

122 van 243 respondenten



De respondenten geven aan dat er volgens hen veel groen mag komen op en rondom de woningen. Dit voorkomt namelijk hittestress in de zomer. Voldoende zonlicht is ook belangrijk voor een prettige leefomgeving, zowel op straat als in de woningen. Verder is het belangrijk het uitzicht op de kerk en de molen te behouden. Verder geven de respondenten aan het belangrijk te vinden dat de privacy en bereikbaarheid van omwonenden op peil blijft.

Welke functie wilt u (naast woningen) graag terug zien in de nieuwe stationsomgeving?

Naast de boven genoemde functies wordt ook 'het gemeentehuis' vaak genoemd bij de antwoordoptie 'anders, namelijk'.



Verkeer en Vervoer

- In de nieuwe stationsomgeving moet het busstation een goede plek krijgen.

Waarvoor vraagt u aandacht bij het ontwerp voor het busstation?

minimaal 1 en maximaal 3 keuzes



- Ook de fietsenstalling moet in de nieuwe stationsomgeving een goede plek krijgen.

Wat vindt u belangrijk voor deze fietsenstalling?

minimaal 1 en maximaal 3 keuzes



Respondenten vragen aandacht voor een overdekte of mogelijk ondergrondse fietsenstalling.

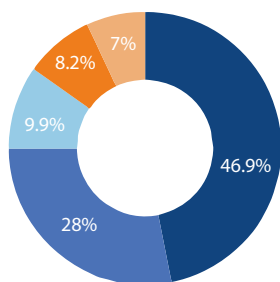
Wat is voor u belangrijk bij het parkeren in de nieuwe stationsomgeving?

minimaal 1 en maximaal 3 keuzes



Bij de antwoordoptie 'anders, namelijk' antwoorden respondenten dat lang parkeren voor Eindhoven AirPort tegen gegaan moet worden.

● **Ervart u momenteel parkeeroverlast? (geen parkeerplek beschikbaar voor inwoners van Best)**
minimaal 1 en maximaal 3 keuzes



● **Welke maatregelen zou u wenselijk vinden om eventueel huidige of toekomstige parkeeroverlast tegen te gaan in de omliggende straten?**



De overige antwoorden lopen uiteen van een maximaal aantal auto's van 2.5 per huishouden, een parkeervergunning en de verbreding van de blauwe zone. Het weren van langparkeerders is opnieuw een belangrijke maatregel.

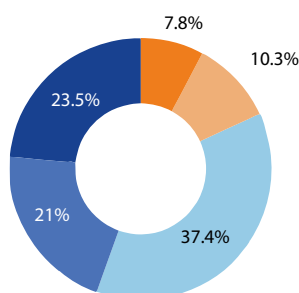
● **In de nieuwe stationsomgeving denken we aan het gebruik van deelauto's. Zo kunnen we het aantal nieuwe parkeerplaatsen beperken en ruimte houden voor groen, voetgangers en fietsers.**

Zou u gebruik maken van een deelauto als hier een plek voor komt?

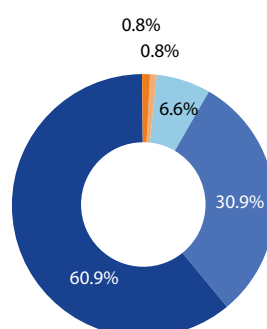


● **Openbare ruimte en duurzaamheid**

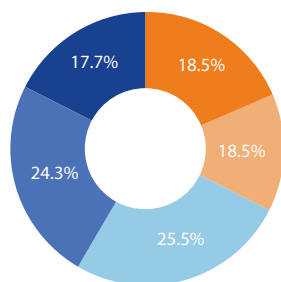
● *De geschiedenis van het gebied mag beter zichtbaar worden*



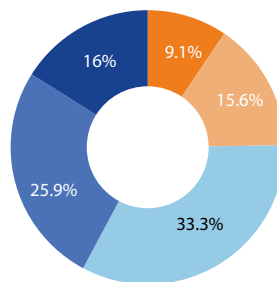
● *Het gebied moet een groen karakter krijgen*



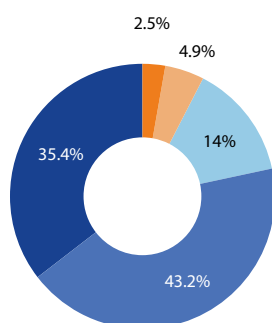
- De openbare ruimte moet ruimte bieden voor het organiseren van evenementen



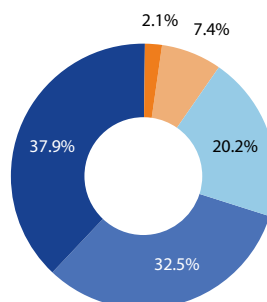
- De openbare ruimte moet gelegenheid bieden om te spelen en te sporten



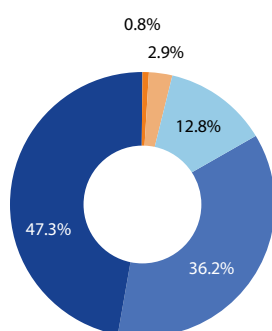
- In de openbare ruimte wil ik graag op een terras of bankje kunnen zitten



- Biodiversiteit (variatie in dieren en planten) is belangrijk in de openbare ruimte



- Duurzaamheid moet een belangrijke rol spelen in het plan voor de stationsomgeving



- U hebt aangegeven dat duurzaamheid een belangrijke rol moet spelen in het plan voor de stationsomgeving.

Welke onderdelen vindt u belangrijk?



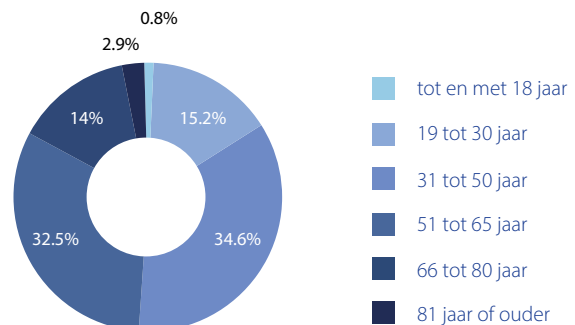
Bij de antwoordoptie 'anders, namelijk' geven respondenten aan dat de bestaande bomenrij behouden moet blijven. Ook bouwen voor de lange termijn, het stimuleren van OV gebruik en deelmobiliteit worden hierbij genoemd.

Verdere betrokkenheid en overig

Wilt u betrokken blijven bij de ontwikkeling van de stationsomgeving?



Wat is uw leeftijd?



Wat wilt u verder nog kwijt? Zijn we nog onderwerpen vergeten of wilt u ons een leuk idee of iets anders meegeven over de toekomst van de stationsomgeving?

De antwoorden op deze vraag liepen uiteen van een oproep om de nieuwe stationsomgeving echt het visitekaartje van Best te laten worden tot aandacht voor lawaai dat in de nieuwe stationsomgeving kan ontstaan. Hieronder volgt een korte opsomming van de meest genoemde onderwerpen die respondenten ons mee willen geven:

- "Bouw voor toekomstige generatie"
- "Demp het geluid door groen"
- "Trek de Stationsstraat (weer, zoals vroeger) door vanaf de Molenstraat tot aan de Hoofdstraat"
- "Denk aan huidige ondernemers zodat zij weer een plek binnen nieuwe stationsomgeving kunnen krijgen"
- "Trek het karakter van het centrum door naar de stationsomgeving en verbind het"
- "Denk aan de kwaliteit van leefomgeving (wonen, werken, recreëren, mobiliteit en groen moet allemaal binnen deze omgeving passen)"
- "Behoud de historische bomenrij"
- "Zorg ervoor dat het groen en de openbare ruimte gemakkelijk te onderhouden zijn"
- "Denk aan een goede en veilige bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers. Onthoud de belangrijkste functie van een station: goed openbaar vervoer"
- "In het centrum van Best is weinig plek om te spelen. Maak hier ruimte voor in de nieuwe stationsomgeving"
- "Groene flexplekken en ruimte voor soms een evenement, foodstandjes ofzo"

Overleg adviesgroep



31 januari 2023



Gemeentehuis



4 aanwezigen

We hebben een adviesgroep ingericht (maximaal 8 personen). De adviesgroep denkt mee over het proces: hoe werken we samen aan een mooie stationsomgeving? De adviesgroep heeft géén inhoudelijke rol: het ontwerp bespreken we tijdens de verschillende bijeenkomsten en werksessies van het participatieproces.

Mensen konden zich aanmelden voor de adviesgroep. Een aantal mensen heeft daar gebruik van gemaakt (direct omwonenden en bewonersoverleg). Daarnaast hebben we een paar organisaties benaderd om hier een rol in te vervullen.

Op 31 januari kwam de adviesgroep voor de eerste keer bij elkaar. Er waren vier aanwezigen (één afmelding). Na een toelichting op het proces gaf de adviesgroep verschillende aandachtspunten:

Planvorming / informatie

- De kaders voor dit project zijn niet duidelijk. Waar zijn deze te vinden?
Antwoord: op PleinBest.
- Zorg ervoor dat het ontwerpteam het gebied ook goed kent (wandeling maken?).
- Wat gebeurt er met alle informatie die er al is? Bijvoorbeeld verkeer- en parkeertellingen. Zijn er recente metingen waarop het ontwerp later getoetst wordt? Hoe maken we die informatie voor iedereen zichtbaar?

Communicatie

- Het meedenk-platform PleinBest is niet bekend bij belanghebbenden. Het project is ook niet goed te vinden via de gemeentelijke website. Dit kan beter!
- Suggestie: nieuwsbrief Naestenbest gebruiken als communicatiemiddel.
- Suggestie: geef op PleinBest het gebied aan waar bewonersbrieven zijn bezorgd.
- De adviesgroep biedt aan om mee te lezen bij communicatieberichten en mee te denken over hoe de communicatie duidelijker en beter vindbaar wordt.

Participatie

- Suggestie is om bij straatinterviews ook aan de kant van de fietsenstalling te gaan staan.
- Zorg voor betrouwbaarheid en openheid in het proces.



Werksessie stationsomgeving



7 februari 2023



Prinsenhof



Circa 30 deelnemers

Dinsdagavond 7 februari stond de werksessie voor de stationsomgeving op het programma. In totaal waren er circa 30 inwoners, ondernemers en organisaties aanwezig.

De avond begon met een welkomstwoord van de wethouder en een toelichting op het participatieproces. Vervolgens gaf stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond een uitleg over de werksessie. Hierna was het tijd om aan de slag te gaan met drie centrale thema's rond de stationsomgeving:

- **Programma: wonen, voorzieningen**
- **Karakter/sfeer, openbare ruimte & ontmoeten**
- **Mobiliteit en parkeren**

De aanwezigen waren ingedeeld in groepen bij één tafel en draaiden na 25 minuten door naar een volgende tafel. Op deze manier gingen de aanwezigen in kleine groepen in gesprek over de drie thema's. Hiernaast volgt een verslag van de belangrijkste, besproken punten per thema.



Programma: wonen en andere functies

De aanwezigen vragen aandacht voor een goede mix van woningen voor jongeren en ouderen. Dit zijn de doelgroepen die volgens hen het hardst op zoek zijn naar een passende woning.

Soorten woningen

Qua uitstraling hadden de aanwezigen een voorkeur voor gevarieerde gevels, bijvoorbeeld met verschillende materialen of kleuren en eventueel ook groen. Bij voorkeur op zo'n manier dat de toekomstige woningen van alle kanten een mooi aanzicht hebben. De privacy van omwonenden is belangrijk bij het ontwerp.

Voorzieningen

Verder gaven de mensen aan dat het centrum al een vrij compleet voorzieningenaanbod heeft. De nieuwe stationsomgeving kan hier wel goed op aanvullen door culturele voorzieningen, met bijvoorbeeld de bioscoop of andere culturele en creatieve voorzieningen.

Verder is er behoefte aan een horecagelegenheid om wat te eten of drinken, eventueel 'to go' voor als je de trein moet halen. Ook gaven mensen aan dat flex-werkplekken belangrijk zijn voor de toekomstige (en huidige) inwoners en reizigers. Dit kan de reuring rondom het station ook ten goede komen: het werkt ontmoeting in de hand.

Referenties

SFEER WOONOMGEVING



FUNCTIONIES PLINT



Wonen en voorzieningen



Karakter/sfeer, openbare ruimte & ontmoeten

Bij dit thema sprongen er drie centrale punten uit: groen, gezelligheid en levendigheid.

Karakter en sfeer

De aanwezigen omschrijven de huidige stationsomgeving als sfeerloos, kil en rommelig. Er moet een levendige sfeer komen. De huidige sfeer en inrichting zorgt ervoor dat sommige mensen zich 's avonds onveilig voelen. De beperkte verlichting rond het station, relatief grote afstand tot huizen en (soms) de aanwezigheid van hangjongeren creëert dit gevoel. Het toevoegen van voorzieningen, zoals enkele winkels en een café, zorgt voor meer levendigheid. Daar is veel behoefte aan!

Door deze levendigheid, goede zichtlijnen, geen dode hoeken en betere verlichting vermindert dit gevoel van onveiligheid. De sfeer rondom het station moet tot geplande en ongeplande ontmoeting leiden.

Openbare ruimte

De aanwezigen gaven aan dat de bankjes rondom het station veel gebruikt worden, bijvoorbeeld om naar de passerende treinen te kijken. De drie groepen juichen meer zitmogelijkheden daarom allemaal toe. Hierbij vragen ze aandacht voor speelmogelijkheden voor kinderen. De stationsomgeving moet volgens hen namelijk een plek voor heel Best worden. Speelveldjes of -toestellen trekken kinderen, ouders en grootouders. Samen met toekomstige winkels en horeca zorgt dit voor gezelligheid en levendigheid rondom het station. Het station wordt daarmee meer dan puur een functionele plek. Een pleintje met ruimte voor activiteiten en kleine evenementen (zoals een 'feel good market') zorgt voor meer dynamiek rondom het station.

De aanwezigen vragen aandacht voor een doorsteek vanaf het station naar het centrum voor voetgangers en fietsers. Indien mogelijk achter de kerk langs, zodat er een aantrekkelijke en duidelijke route voor fietsers en voetgangers ontstaat. Dit zorgt voor meer toeloop vanaf het centrum en draagt daarmee bij aan een fijner verblijfsgebied.

Rondom het station zien mensen het liefst veel groen terug komen. De Koetshuistuin wordt hier als positief voorbeeld genoemd. Veel groen maakt de stationsomgeving een fijn verblijfsgebied, bevordert biodiversiteit en gaat hittestress tegen. Ook het gebruik van water rondom het station kan op steun van de aanwezigen rekenen. Hierbij is het wel belangrijk dat het groen en water goed onderhouden worden. Verder zien mensen graag dat de sfeer van het centrum doorgetrokken wordt. Met deze 'dorpse, kleinschalige' elementen kan het karakter van Best ook rondom het station goed zichtbaar worden.

Referenties

SFEER GROEN



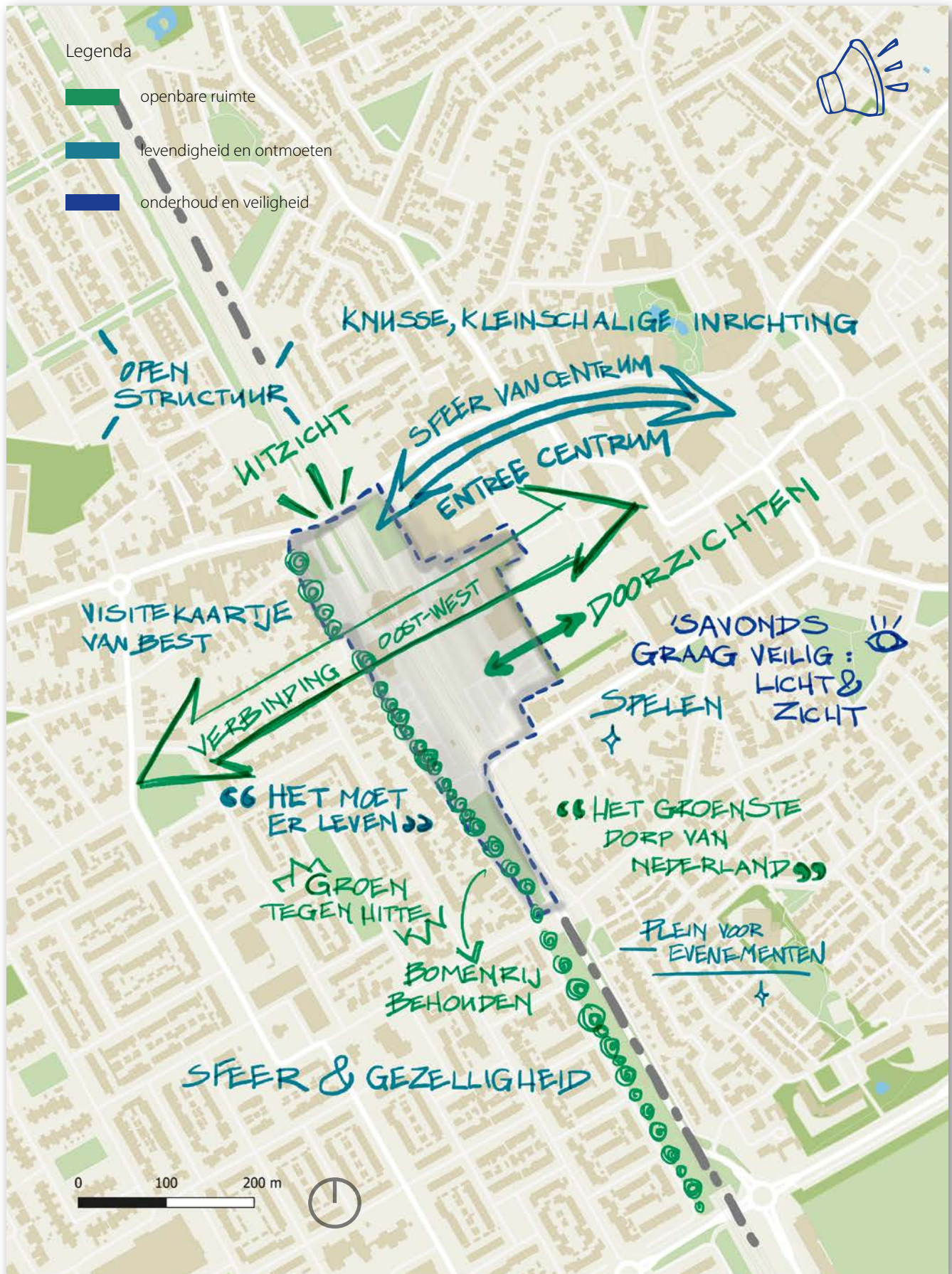
LEVENDIGHEID



SPELEN EN SPORTEN



Openbare ruimte en ontmoeten



Mobiliteit en parkeren

Busstation en buslijnen

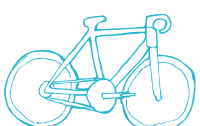
De aanwezigen gaven aan dat er rondom het huidige busstation nu te veel gebeurt: fietsen, kiss and ride, bussen, parkeren en voetgangers. Het busstation kan in de nieuwe stationsomgeving op verschillende plekken terecht komen: aan de noordzijde (grenzend aan de Hoofdstraat), op de huidige plaats met een andere inrichting of aan de zuidzijde vlak achter het station.

Voor een eventuele Brainport-lijn en Noord-zuidverbinding met de bus zien mensen verschillende verbindingen voor zich. Dit zou zowel via de oost- als westzijde van het station kunnen verlopen. Hierbij bestaat wel de wens om de Spoorstraat te ontzien.

Voetgangers en fietsers

De aanwezigen vragen aandacht voor de verbindingen voor fietsers en voetgangers. Volgens hen ontstaan momenteel aan de zuidzijde van het station gevaarlijke situaties voor fietsers doordat het fietspad haaks op de Spoorstraat komt. Ook de oversteekplaats voor fietsers in de bocht van de Molenstraat wordt als gevaarlijk ervaren. Inwoners zien daarom graag een verbeterde fietsverbinding tussen de noord- en zuidzijde van het station. Een eventuele verbinding van de westzijde van het station naar de centrumkant wordt ook positief ontvangen.

Het STOMP principe kan op steun rekenen van de verschillende groepen. Dit principe gaat bij de inrichting van een gebied eerst uit van de voetganger (Stappen), fietser (Trappen), openbaar vervoer (Ov), deelmobiliteit (MaaS – mobility as a service) en de eigen Privé auto. Als wens noemden enkele aanwezigen de inrichting van de Spoorstraat als fietsstraat, waarbij de auto te gast is.



Goede parkeerfaciliteiten voor de fiets zijn belangrijk om inwoners zoveel mogelijk met de fiets naar het station te laten komen. De voorkeur gaat hierbij uit naar een ondergrondse of overdekte fietsenstalling.

Parkeren met de auto

Parkeren is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van de stationsomgeving. Een parkeerhub is volgens de aanwezigen wel een optie aan de noordzijde, maar liever niet aan de Spoorstraat. Een parkeerhub is niet alleen bedoeld om te parkeren: het is een plek met bijvoorbeeld ruimte voor deelfietsen of deelauto's en waar je gemakkelijk van het ene op het andere vervoermiddel overstapt.

Ook voor gereguleerd parkeren bestaat begrip. Bijvoorbeeld met een vergunning, betaald parkeren of met een blauwe zone. Dit zou langparkeerders van het vliegveld kunnen weren.

Doorstroming/bereikbaarheid

De aanwezigen zijn benieuwd naar de plannen voor de verkeersdoorstroming rond het station. Met een toename van het aantal verkeersdeelnemers te voet, op de fiets en met de auto vragen zij zich af hoe de bereikbaarheid, die soms nu al onder druk staat, op peil blijft. Hierbij speelt ook de bereikbaarheid van hulpdiensten in geval van calamiteiten mee.

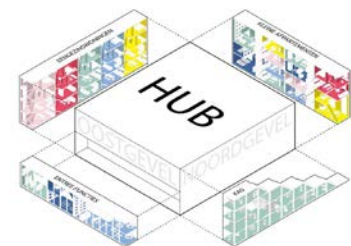
Referenties



SFEER BUSSTATION



GEBOUWD PARKEREN



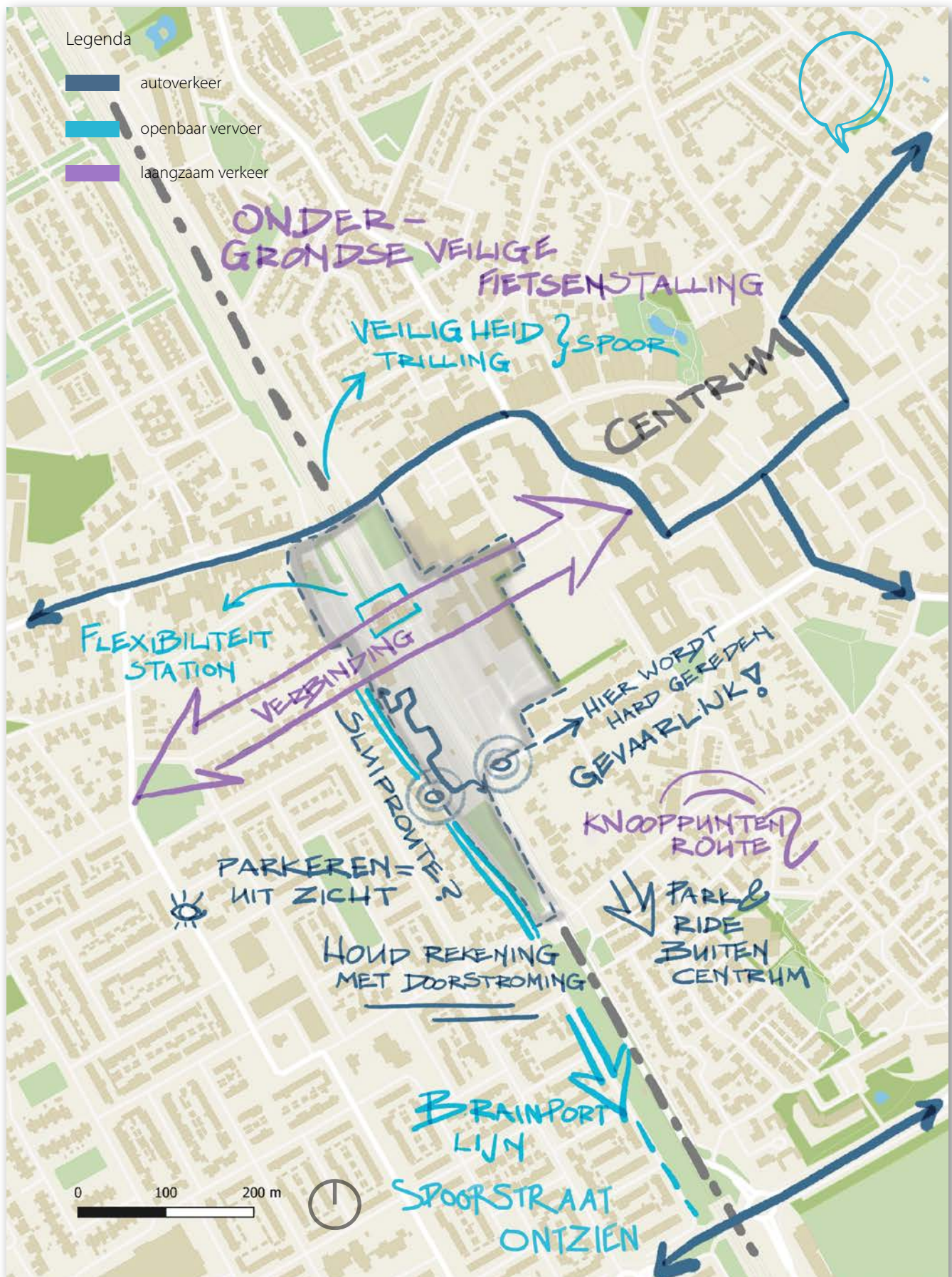
GEBOUWD PARKEREN



PARKEREN MAAVELD



Mobiliteit en parkeren



Gesprekken met verschillende partijen



maart-april 2023

Gemeentehuis Best

Huidige situatie - Onduidelijk fietsroute
richting station in de bocht van Molenstraat
en Stationsstraat



Spoorstraat 28 maart

De werkgroep Spoorstraat heeft een plan gepresenteerd aan de gemeente vanuit hun ervaring in de Spoorstraat. De bewoners hebben hierbij breder gekeken dan alleen het belang van hun straat. Op 28 maart heeft de werkgroep hun plan toegelicht aan de gemeente. Hieronder volgt een samenvatting van de huidige sterke en zwakke punten én de maatregelen die de werkgroep voorstelt.

Sterke en zwakke punten

Volgens de werkgroep zijn er in de huidige Spoorstraat en stationsomgeving sterke en zwakke punten. De sterke punten zouden behouden moeten blijven en de zwakke aangepakt moeten worden.



Sterk:

- Rustige woonstraat met authentieke bomenrij
- Open zichtlijnen naar stationspark, molen De Volharding en toren van de Sint-Odulphuskerk
- Groene zone tussen Spoorstraat en Stationsstraat
- Blauwe zone om langparkeerders te verhinderen
- Bereikbaar per auto voor bewoners, kort parkerende bezoekers en bedrijven
- Wandelgebied voor wijkbewoners en bezoekers centrum

Zwak:

- Overlast door geluid, licht en hangjongeren vanuit fietsenstalling station
- Auto's parkeren in Spoorstraat voor ophalen treinreizigers (Kiss&Ride functie ontbreekt)
- Onveilige omgeving parkeerterrein Molenstraat
- Veel langdurig geparkeerde auto's
- Lelijke uitstraling van stationsgebied
- Doorgaand autoverkeer slingerend over parkeerplaats
- Gevaarlijke situaties door te weinig ruimte in Spoorstraat voor parkeren, twee richtingen autoverkeer en twee richtingen fietsers
- Te hoge snelheid van auto's in Spoorstraat (onduidelijkheid 30 km zone)
- Onduidelijke fietsroute richting fietsenstalling vanuit zuiden (vanaf Molenstraat en Koningin Emmalaan)
- Gevaarlijke kruising voor fietsers van Molenstraat naar Spoorstraat
- Waterbak: functioneert niet en is gevaarlijk obstakel
- Slechte kwaliteit bestrating wegdek (verzakkingen, boomwortels)

Voorgestelde maatregelen voor Spoorstraat

- Groene parkachtige strook (Stadspark) langs Spoorstraat voor fietsers en voetgangers
- Vernieuwen wegdek en verkeersluw maken van Spoorstraat
- Speeltoestellen voor kleine kinderen, hangplek (buiten de woonomgeving) voor jeugd plaatsen

- Parkeergarages realiseren aan oostzijde station (tussen Hoofdstraat en Molenstraat)
- Fietsroutes naar station over tunneldek, langs Stadspark
- Oude Stationsstraat langs Biobest weer terugbrengen, ten bate van autoverkeer Oirschotseweg – Molenstraat
- Extra woningen in stationsgebied acceptabel aan centrumzijde van spoor, maar zonder overlast Spoorstraat
- Hoogbouw (5-6 verdiepingen) aan centrumzijde toelaatbaar als parkeren ondergronds daarmee mogelijk wordt gemaakt

De samenvattende boodschap

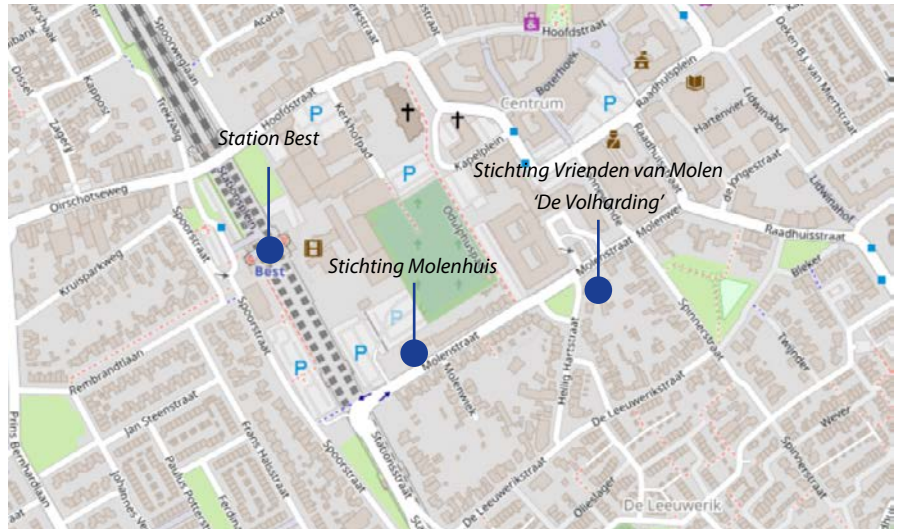
Vroeger werd de Spoorstraat gezien als boulevard. Inwoners van de Spoorstraat zien de kenmerken en het karakter daarvan graag terugkeren:

"Versterk het authentieke karakter van de boulevard en zorg voor een groene, verkeersveilige woonomgeving aan de rand van de stationsomgeving"

Historisch zicht op de Spoorstraat



Belanghebbenden rondom station Best



Winkelgebiedenmanager 20 maart

De winkelgebiedenmanager is enthousiast over de ontwikkeling van de stationsomgeving. Hij ziet kansen:

- **De stationsomgeving kan meer een visitekaartje van het centrum van Best worden: een 'welkom gevoel'.**
- **Het gebied kan qua programma een goede aanvulling worden op het centrum. Bijvoorbeeld met cultuur of een foodmarket. Er is dan meer reden om naar Best te komen.**
- **De looproute en bewegwijzering van het station naar het centrum is van belang.**
- **Qua sfeer/uitstraling kan de stationsomgeving mooi aansluiten bij de uitstraling van het centrum. Het wordt dan één geheel.**

De winkelgebiedenmanager heeft ideeën om de ontwikkeling van de stationsomgeving nog meer te laten leven in Best. Bijvoorbeeld door tijdens evenementen of op marktdagen aandacht te vragen voor het project. Of via een advertentie in de bioscoop en een bouwboard op locatie.

Bewonersoverleggen 20 maart

De bewonersoverleggen vinden de ontwikkeling van de stationsomgeving van belang. Het gebied is nu lelijk en kaal. Een levendiger gebied, waar mensen graag komen, is de wens! Ze noemden de volgende aandachtspunten:

- **Heb aandacht voor vergrijzing in de omliggende wijken. Het gebied moet makkelijk toegankelijk blijven.**
- **Ook als er veel woningen worden toegevoegd, blijft een groene en bij het dorp passende uitstraling de wens.**
- **Maak het praktisch: met een fietsenstalling dicht bij de ingang, een goed zichtbaar busstation en een goede kiss & ride (los van het busstation).**
- **Qua programma is er behoefte aan een toilet, horeca, parkje, speelplek, bioscoop en appartementen (voor starters, senioren en éénoudergezinnen).**
- **Heb aandacht voor goede looproutes naar de wijken. Het autoverkeer door de wijken heen niet verder stimuleren; wel is een goede oost-west fiets- en loopverbinding van belang. Die verkort de afstand naar bus, trein en centrum.**
- **Hoe gaat het tijdens de bouw met toegankelijkheid en veiligheid?**

Stichting Molenhuis 28 maart

14 inwoners met een verstandelijke beperking wonen onder begeleiding in het Molenhuis. Zij hebben elk een eigen appartement en een persoonlijk begeleider. Het Molenhuis ligt aan de Molenstraat.

Voor de inwoners van het Molenhuis is het belangrijk dat zij voldoende vrij zicht en natuurlijk licht (bezonning) behouden in hun woning en op hun balkon. Groen of een speelveldje dat geschikt is voor de bewoners van het Molenhuis én de buurt zorgt voor een fijne leefomgeving en ruimte om het Molenhuis heen.

Daarnaast is het belangrijk dat de bewoners zelfstandig hun woning kunnen verlaten, een eis van de brandweer. Ook vraagt het Molenhuis aandacht voor de extra verkeersbewegingen in de nieuwe stationsomgeving en de verkeersveiligheid voor deze kwetsbare groep mensen (met name hardrijden in de Molenstraat is een zorg). En voor voldoende parkeerplaatsen voor bezoek van bewoners.

De ventilatoren of airco's van het Molenhuis kunnen voor overlast zorgen voor de nieuwe woonbuurt. Bioscoop BioBest is een zelfstandig uitje voor de bewoners van het Molenhuis en zij willen dit dan ook graag behouden.

Stichting Vrienden van Molen 'De Volharding'

28 maart

Molen 'De Volharding' bestaat al sinds 1850. Sinds 2011 werkt de molen weer na een periode van reconstructie. Voor de stichting Vrienden van Molen 'De Volharding' is het met name belangrijk dat de molen op een goede manier blijft werken. De molenbiotoop, de ruimte die de molen nodig heeft om wind te vangen en af te voeren, moet beschermd worden. Er is nu al te hoog gebouwd in de omgeving, waardoor de werking belemmerd wordt. De molen heeft een maatschappelijke en monumentale waarde voor Best. Zorg ervoor dat die waarden behouden blijven.

Grondeigenaren in de stationsomgeving

Wanneer: verschillende momenten

Er zijn gesprekken gevoerd met grondeigenaren: mensen die in de stationsomgeving grond in hun bezit hebben. Gedurende het proces blijven gemeente en grondeigenaren met elkaar in contact en er worden er als dat nodig is afspraken gemaakt over de gronden.

Vervoersbedrijven: ProRail, NS, Hermes en Arriva

Wanneer: verschillende momenten

In de afgelopen maanden zijn er verschillende gesprekken gevoerd met de vervoersbedrijven. Dit heeft geleid tot een 'handelingsperspectief' voor deze partijen. Dit document is beschikbaar via de link hieronder.

Integraal Handelingsperspectief voor OV-knooppunten - Stationsomgeving Best



Adviesgroep stationsomgeving 2



28 maart 2023



Gemeentehuis Best

Tijdens het tweede overleg van de adviesgroep waren enkele nieuwe leden aanwezig. Daarom was een korte introductie van het proces en een voorstelronde op zijn plaats. Vervolgens is de adviesgroep in gesprek gegaan over het participatieproces tot nu toe, de actielijst van de vorige bijeenkomst en een vooruitblik van de komende periode.

Participatieproces tot nu toe

Binnen het participatieproces is het belangrijk om de kaders die de gemeenteraad heeft meegegeven duidelijk uit te leggen zodat dit niet voor interpretatie vatbaar is. Ook is het goed om de ontwikkelingen bij de vervoerspartijen en andere professionele partijen te communiceren richting de inwoners. De Brainportlijn of de draagkracht van het tunneldek zijn bijvoorbeeld belangrijke onderwerpen voor inwoners en zij willen hier graag van op de hoogte blijven.

Bij werksessies is het belangrijk om, naast het voorbereide programma van het projectteam, ruimte te laten voor discussie en onderwerpen die omwonenden belangrijk vinden. Hierbij vraagt de adviesgroep ook aandacht voor zorgvuldige verslaglegging.

Om een compleet beeld te krijgen van de mening van alle betrokken over de nieuwe stationsomgeving is het belangrijk alle doelgroepen te spreken tijdens de straatinterviews: reizigers, inwoners, omwonenden, fietsers en voetgangers. Hierbij roept de adviesgroep op om communicatie eerst bij hen te testen om zo verwarring te voorkomen.

Vooruitblik

De leden van de adviesgroep hebben een aantal voorstellen om de uitgewerkte varianten voor de stationsomgeving onder de aandacht te brengen:

- Een tentoonstelling of inloopavond in bijvoorbeeld een leeg winkelpand
- Gebruik drukbezochte plekken zoals de verschillende winkelgebieden of de kiosk
- Een online mogelijkheid om te reageren

Ook op het gebied van communicatie zijn er ideeën:

- Reclame zuilen op A0 formaat via de winkelgebiedenmanager
- Maakt de ontwerpen visueel en laat het voor en na beeld zien
- Gebruik een Virtual Reality presentatie – interessant voor jongeren
- Communiceer meer ontwikkelingen
- Laat het proces en de totstandkoming van varianten zien
- Het logboek blikt terug, laat ook ergens centraal zien wat je nog gaat doen

Verder merken de leden van de adviesgroep nog op om oog te hebben voor de knooppuntenroute voor fietsers en wandelaars. Ook zijn zij benieuwd naar het festivalvervoer vanaf het station, hoe wordt dit in de toekomst geregeld?

Themasessie gemeenteraad Stationsomgeving



16 mei 2023



Gemeentehuis Best

Op 16 mei kwam de gemeenteraad samen voor een speciale themasessie over de voortgang van het project over de stationsomgeving. Tijdens deze avond stond de vraag centraal of de aanwezigen (na deze themasessie) voldoende informatie hadden over de scenario's om in het najaar een besluit te kunnen nemen over de stedenbouwkundige voorkeursvariant.

Na een introductie door de wethouder over de voortgang van het proces volgde een toelichting door het participatiebureau Maakdestad over het doorlopen proces, de opgehaalde inbreng en de vervolgstappen. Vervolgens heeft stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond de scenario's voor de openbare ruimte en modellen voor de bebouwing toegelicht. De achtergronden voor de verschillende ontwerpkeuzes zijn hierbij besproken. De raadsleden hebben verschillende verhelderende vragen gesteld. Waar mogelijk zijn deze zoveel mogelijk beantwoord tijdens de themasessie.

Een aantal punten verdienen volgens de raadsleden verdere aandacht. Deze zijn meegegeven voor het nog te doorlopen proces richting de raadsbehandeling van een voorkeursvariant in het najaar:

- **Hoe kan gereguleerd parkeren (zoals een vergunning of uitgebreide blauwe zone) rond het station, langparkeerders weren?**
- **Inzicht in de financiële haalbaarheid van de verschillende scenario's.**
- **Een onderzoek naar de gevolgen van de plannen voor het verkeer, bereikbaarheid buurt OV en parkeren.**
- **Duidelijk maken hoe de inbreng van inwoners en andere partijen meegenomen is in de plannen.**
- **Het tempoverschil tussen de ontwikkelingen aan de Oost- en Westzijde.**
- **Zicht op het beeld van de stationsomgeving vanaf de Noordkant gezien (kant Oirschotseweg/Hoofdstraat).**
- **Voor- en nadelen van alle scenario's om een goede afweging te kunnen maken per scenario op basis van de kaders (en onderlinge relatie): financieel, zichtlijnen, parkeren en hittestress.**

Adviesgroep Stationsomgeving 3



30 mei 2023



Gemeentehuis Best

Op 30 mei kwam de adviesgroep stationsomgeving voor de derde keer bijeen. Er is vooruitgeblikt naar de verschillende participatiemomenten in juni. Het projectteam heeft voor de geplande participatiemomenten toegelicht hoe de opzet eruit ziet en wat er besproken wordt. De adviesgroep gaf aan dat het belangrijk is om duidelijkheid te bieden in de gemaakte keuzes. "Creëer geen vragen bij de mensen". In praktische zin gaven zij aan dat dit gedaan kan worden door:

- Keuzes en afhankelijkheden duidelijk te maken.
- Te laten zien wat wel en niet meegenomen is uit eerdere participatie en waarom er een bepaalde afweging is gemaakt.
- Leg uit met wie de verschillende varianten besproken worden, ook eventuele organisaties of professionele partijen.
- Laat per thema zien hoe de variant in elkaar zit en wat er wel en niet mogelijk is.
- Maak een goede legenda en zorg dat kleuren en lijntjes duidelijk uitgelegd worden in de varianten.
- Gebruik ook veel beeldmateriaal en voorbeeldfoto's.



Online vragenlijst



14 - 25 juni 2023



Online via PleinBest



129 deelnemers

Naast een inloopavond en gesprekken op straat was er een mogelijkheid om online te reageren op de scenario's en modellen.

De vragenlijst begon met een informerend deel. Hierin werden bijvoorbeeld de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld toegelicht. Ook is er een overzicht gepresenteerd van de eerdere participatie-opbrengsten.

De vragenlijst was opgedeeld in vier delen: de pijlers waarop de ontwerpen voor de nieuwe stationsomgeving gebaseerd zijn, de ontwerpen voor de openbare ruimte, de modellen voor de woongebouwen en een aantal afsluitende vragen tot slot.

INFORMATIE

De kaders voor de stationsomgeving

Wat u ons eerder heeft meegegeven?

VRAGENLIJST

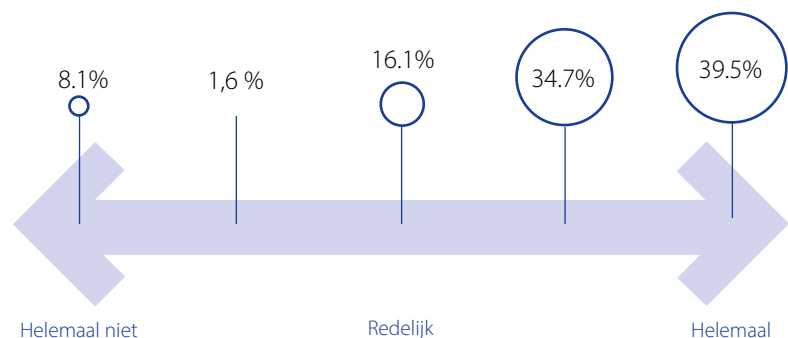
- 1 Vier pijlers voor de stationsomgeving
- 2 Ontwerpen voor de openbare ruimte
- 3 Modellen voor de bebouwing
- 4 Tot slot

1 Vier pijlers voor de stationsomgeving

1. een logische verbinding tussen dorp en regio!
2. een warm welkom thuis in Best!
3. van een barrière (nu) naar een verbinding tussen de wijken!
4. een groen, duurzaam en levendig gebied!

In hoeverre vindt u deze pijlers belangrijk voor de nieuwe stationsomgeving en voor Best?

124 van 129 respondenten



Kunt u uw antwoord toelichten? Of mist u nog een pijler (doel)?

76 van 129 respondenten

De meest genoemde antwoorden hebben een groter lettertype dan minder genoemde antwoorden

Voorkom parkeerproblemen buurt

Behoud dorps karakter

Verbeter verbinding binnen Best

Warm welkom voor iedereen

Openbare veiligheid

Vergroenen

Verbinding regio minder belangrijk

Prettig wonen voor nieuwe inwoners en huidige buurt

2 Ontwerpen voor de openbare ruimte

Er zijn in totaal vijf vragen gesteld over de ontwerpen voor de openbare ruimte. De ontwerpen konden eerst doorgenomen worden waarna vier dilemma's volgden. Tot slot was er één vraag met voorbeelden van andere plekken ter inspiratie.

Meer ruimte voor parkeren óf meer ruimte voor groen en ontmoeten?

121 van 129 respondenten



Parkeren voor treinreizigers komt in een parkeergarage. Dit is een dure oplossing, maar zorgt voor meer ruimte voor groen, spelen en ontmoeten.

91.7 %

Parkeren voor treinreizigers komt op een groot parkeerterrein in de openbare ruimte. Dit kost wel veel ruimte. Er blijft dan minder plek over voor groen, spelen en ontmoeten.

8.3 %

Bezoekersparkeren op straat óf in een parkeergarage? Kies wat u het beste vindt:

125 van 129 respondenten



Het bezoekersparkeren komt in een parkeergarage. Er blijft dan meer ruimte over voor groen, spelen en ontmoeten.

86.4 %

Het bezoekersparkeren komt op straat (in de nieuwe stationsomgeving). Dit zorgt voor minder ruimte voor groen, spelen en ontmoeten.

13.6 %

Fietsparkeren in de openbare ruimte óf in de nieuwbouw? Kies wat u het beste vindt:

126 van 129 respondenten



Het fietsparkeren komt onderin een (woon)gebouw bij het station. Er blijft dan meer ruimte over voor groen, spelen en ontmoeten. Dit gebouw wordt daardoor wel iets hoger.

77.8 %

Het fietsparkeren komt in de openbare ruimte (bij het station). Dit zorgt voor minder ruimte voor groen, spelen en ontmoeten.

22.2 %

De bus rijdt via de Hoofdstraat/Oirschotseweg óf de Rembrandtlaan? Kies wat u het beste vindt:

127 van 129 respondenten



Er blijft een bushalte aan de noordkant van het station. De Hoofdstraat/Oirschotseweg blijft de route voor bussen. Bussen blijven door het centrum van Best rijden.

De bushalte komt aan de zuidkant van het station. De bussen rijden via de Rembrandtlaan en de Stationsstraat/Molenstraat. Dit zorgt voor een verkeersvrije zone aan de noordkant van het station. Mogelijk vervalt de bus die door het centrum rijdt.

75.6%

24.4 %

3 Modellen voor de bebouwing

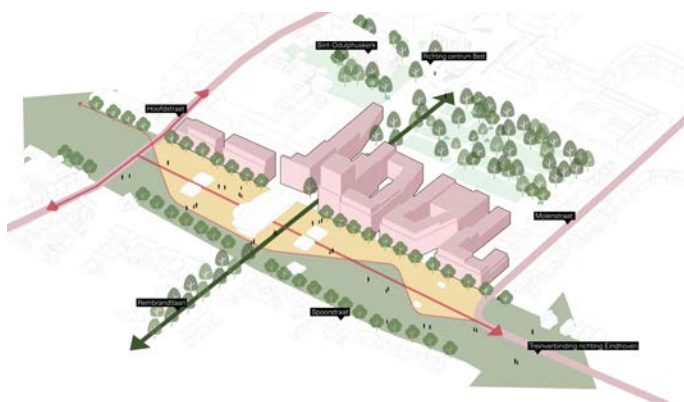
Welk model spreekt u het meest aan?

Rangschikkingsvraag
98 van 129 respondenten

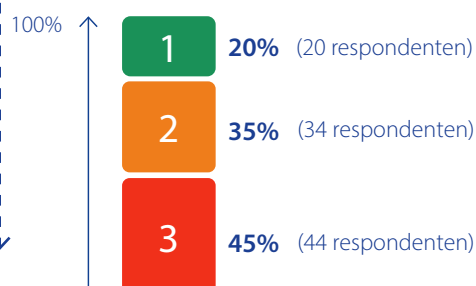
In deze vraag konden inwoners aangeven welke modellen zij het meest aansprekend vonden. Zo vonden 45% van de respondenten (44 mensen) Model B: Verborgene tuin het meest aansprekend. Gevolgd door 31 respondenten die dit model gemiddeld aansprekend vonden in vergelijking met de andere twee modellen. 23 respondenten vonden Model B het minst aansprekende model van de drie mogelijkheden.

1 is het meest aansprekend en 3 is het minst aansprekend

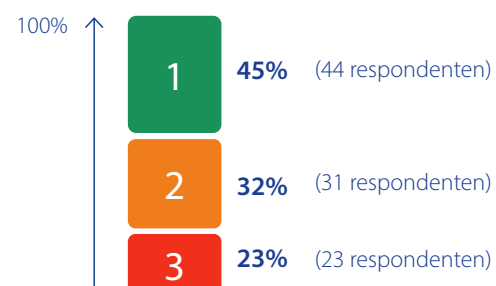
MODEL A: BESTSE BLOKKEN



MODEL B: VERBORGEN TUIN



“
Heeft de minst
zichtbare hoogbouw
van de drie modellen.”



Wat moet de uitstraling worden van de nieuwe stationsomgeving?

Meerdere antwoorden mogelijk

124 van 129 respondenten

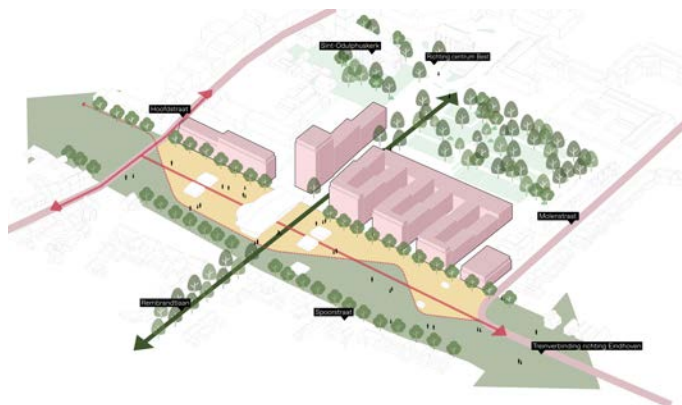


Anders, namelijk:

3.2%

Bij 'overige' zijn speeltoestellen voor kinderen en de mogelijkheid voor evenementen benoemd.

MODEL C: STATIONSTUINEN



“
Heeft meer verspreide
hoogbouw in tweede lijn
wat voor minder hoogte
aan straatzijde zorgt.
Gezamenlijke tuinen
spreken aan maar let wel
op veiligheid.

100% ↑

1

35% (34 respondenten)

2

33% (33 respondenten)

3

32% (31 respondenten)

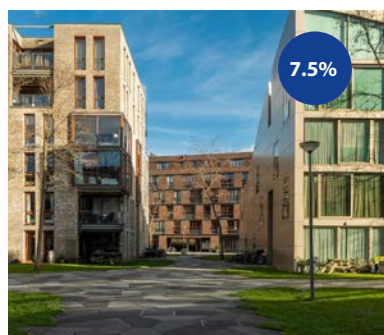
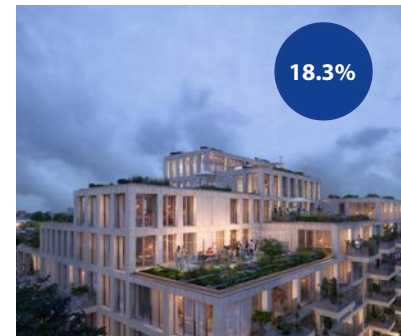
“

Zorgt voor veel openbare
ruimte door integrale
parkeeroplossing aan
achterzijde. Trapsgewijze
hoogte vanaf Molenstraat
en Hoofdstraat past goed bij
dorps karakter.

Welke afbeeldingen van gebouwen vindt u passend bij het karakter van Best?

Meerdere antwoorden mogelijk

120 van 129 respondenten



Anders, namelijk:

5%

Bij 'overige' wordt de hoogte nogmaals als aandachtspunt opgegeven.

4 Tot slot

Ik ben geïnteresseerd in de ontwikkeling van de stationsomgeving omdat ik...

Meerdere antwoorden mogelijk

129 van 129 respondenten

Inwoner ben van Best (buiten een straal van 350 meter vanaf het station)



In de omgeving van het station woon



Regelmatig met de bus of trein reis via het station



Interesse heb om in de nieuwe stationsomgeving te gaan wonen



Een bewonersoverleg vertegenwoordig



Ondernemer ben in Best



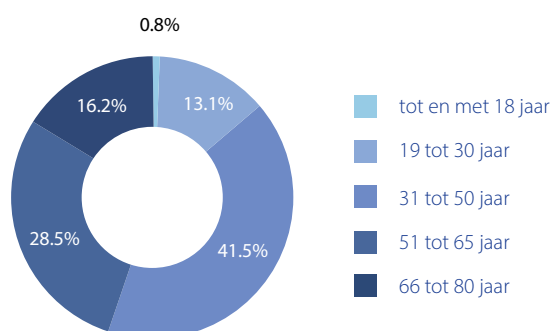
Een organisatie of vereniging vertegenwoordig



Anders, namelijk...



Wat is uw leeftijd?



Bij 'overige' geven mensen aan geïnteresseerd te zijn omdat zij bijvoorbeeld oud-inwoners zijn, vanwege hun studie het project met interesse volgen of (klein)kinderen hier hebben wonen.

Wat wilt u verder nog kwijt? Zijn we nog onderwerpen vergeten of wilt u ons nog iets anders meegeven over de toekomst van de stationsomgeving?

64 van 129 respondenten

De meest genoemde antwoorden hebben een groter lettertype dan minder genoemde antwoorden

Zorg dat huidige inwoners / jeugd Best eerste keus hebben bij woningen

Liever hoogbouw in buitengebied / Het Zand / andere wijken

Parkeren in integrale parkeerhub voor alle auto's

Betaalbaarheid voor starters

Noord-zuid verbinding (Spoorstraat/Stationstraat & Oirschotseweg)

GROEN

Scheiding verkeerstromen

Busstation aan noordzijde en route via Oirschotseweg en Hoofdstraat

DORPS KARAKTER (HOOGTE)

Hou goed rekening met gevolgen extra verkeer / parkeren voor omliggende wijken (voorkom overlast)



Inloopavond en tentoonstelling



15 - 25 juni 2023



Gemeentehuis Best



80 deelnemers

Op donderdag 15 juni zijn de scenario's en modellen voor de nieuwe Stationsomgeving van Best gepresenteerd tijdens een inloopavond. Alle inwoners, ondernemers en verenigingen van Best waren welkom om te reageren. Ongeveer 80 personen bezochten de inloopavond. De posters bleven daarna nog een paar weken in het gemeentehuis hangen, zodat mensen deze nog konden bekijken.

Er kon gereageerd worden op verschillende thema's:

- Vier pijlers voor de stationsomgeving
- Inspiratie voor de nieuwe stationsomgeving
- Zes scenario's voor de openbare ruimte
- Drie modellen voor de bebouwing

Hoewel er veel nieuwe informatie gepresenteerd werd, waren veel inwoners of betrokkenen positief over de opzet van de avond. De indeling met verschillende thema's was duidelijk en ook de scenario's en modellen zijn zo duidelijk mogelijk gepresenteerd.



Vier pijlers voor de nieuwe stationsomgeving

De scenario's en modellen zijn gebaseerd op vier pijlers:

1. Een verbinding tussen dorp en regio
2. Een warm welkom thuis
3. Van barrière naar verbinding
4. Groen, duurzaam en levendig

Inwoners konden aangeven of zij zich hier in herkenden en of zij eventueel iets misten. Zij gaven mee dat er goed gekeken moet worden naar de vraag voor winkelpanden in verband met huidige leegstand in het centrum. De nieuwe verbinding tussen het station en het centrum kan op veel steun rekenen!

Inspiratie voor de nieuwe stationsomgeving

Inwoners en andere betrokkenen konden hier met acht groene stickers aangeven welke voorbeelden van andere plekken, zij het beste vinden passen bij de nieuwe stationsomgeving.

“Welke afbeeldingen van gebouwen vindt u passend bij het karakter van Best?”

Hierop gaven inwoners de voorkeur aan voorbeelden van gebouwen met een speels en variërende invulling en doorzichten naar kleine pleinen of andere routes. Dit creëert een leefbare stationsomgeving die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting.

De vier meeste gekozen afbeeldingen voor de bebouwing



De vier meeste gekozen afbeeldingen voor de uitstraling van de nieuwe stationsomgeving

“Wat moet de uitstraling worden van de nieuwe stationsomgeving?”

Voor de uitstraling van de stationsomgeving zien inwoners en andere betrokkenen het liefst voorbeelden van plaatsen met veel groen en eventueel een (water) speelmogelijkheid voor kinderen. Een (water)speelmogelijkheid trekt namelijk ook ouders en grootouders. Dit zorgt voor levendigheid. Daarnaast vielen nog twee voorbeelden in de smaak: het groene terras en een pop-up markt. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de nieuwe stationsomgeving.

Geef uw mening over de scenario's!

Voor de openbare ruimte zijn zes scenario's gemaakt. Voor deze scenario's zijn verschillende keuzes gemaakt op het gebied van parkeren, busroutes en locaties busstation, groen en fiets- en wandelpaden. Stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond lichtte deze scenario's toe aan de geïnteresseerden.



Scenario's



Legenda



Parkeren



De voorkeur voor de verschillende scenario's verschilt tussen inwoners. Wat wel duidelijk werd is dat scenario 1a & 1b het minst favoriet zijn voor de nieuwe stationsomgeving. Veel mensen gaven aan dat de stationsomgeving bij deze scenario's niet echt verbeterd vanwege de vele ruimte die hierbij nog steeds ingenomen wordt door geparkeerde auto's. Het parkeren wordt in één van de andere scenario's (2a, 2b, 3a en 3b) opgelost met een parkeergarage. Bij een mogelijke parkeergarage is het belangrijk dat er passende maatregelen (zoals parkeervergunningen of blauwe zones) genomen worden zodat bezoekers en reizigers niet in de omliggende wijken gaan parkeren.

Verkeer en bus



In de scenario's met een parkeergarage kan de parkeergarage alleen bereikt worden via de zuidzijde van het station. Inwoners zien graag dat de verkeersdruk die dit met zich meebrengt goed onderzocht wordt de komende tijd. Een deel van de inwoners ziet dan ook graag een noord-zuid verbinding terug in de nieuwe stationsomgeving. Deze verbinding is bewust niet opgenomen omdat het groene karakter van de stationsomgeving dan teveel aangetast zou worden.

In een aantal scenario's ligt het busstation aan de zuidzijde. Dit betekent dat de bussen via de Rembrandtlaan zullen rijden en niet meer via de Oirschotseweg. Sommige inwoners vinden het belangrijk dat de bus goed toegankelijk blijft voor ouderen in het centrum. Dit moet goed gewaarborgd blijven bij beide potentiële locaties van het busstation. De route door de Rembrandtlaan kreeg weinig steun bij de aanwezigen.

Groen



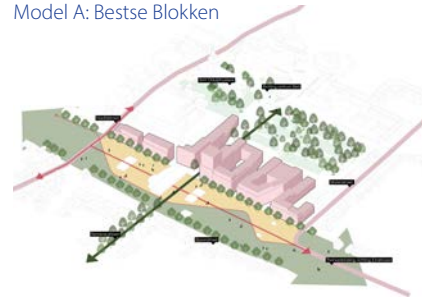
Enkele scenario's laten zien dat de ruimte die vrijkomt door het gebruik van een parkeergarage wordt ingevuld door veel groen. Dit kan op waardering rekenen bij inwoners omdat het voor een toegankelijke en open stationsomgeving zorgt. Ook het positieve effect van groen op hittestress wordt door een aantal inwoners genoemd. Een enkele inwoner vraagt zich af waarom de woningen aan de westzijde in scenario 3b daar nodig zijn en ziet liever dat ook deze ruimte gebruikt wordt voor groen.

Geef uw mening over de modellen!

Voor de woningen en voorzieningen zijn drie modellen ontworpen. Ook hier gaf het projectteam een toelichting over de verschillende modellen. Hieronder volgt een korte samenvatting van de reacties: een deel van de inwoners geeft aan dat de gepresenteerde modellen fors zijn, met name het hoogte-accents naast het station. Zij roepen op om hier nog goed naar te kijken en op een slimme manier de bebouwing enkele lagen lager te maken. Een ander deel van de inwoners geeft juist aan dat de gekozen hoogte goed is omdat dit ervoor zorgt dat er veel woningen gerealiseerd kunnen worden voor bijvoorbeeld hun kinderen. Daarnaast zien zij dat er liever in het centrum gebouwd wordt in plaats van dat er meer aan de randen van het dorp.

De doorzichten of doorkijken in model B spreekt sommige mensen aan. Doordat er op straatniveau zulke doorkijkjes zijn, zorgt dit voor kleine pleintjes en alternatieve routes naar het centrum. Veiligheid op straat is hierbij wel belangrijk, bijvoorbeeld door dode hoekjes te voorkomen. Verder geven met name omwonenden uit de directe omgeving aan dat zij bezorgd zijn om het uitzicht vanuit hun woning of tuin op de Sint-Odulphuskerk.

Model A: Bestse Blokken



Model B: Verborgene tuin



Model C: Stationstuinen



Excursie gemeenteraad



17 juni 2023



Verschillende
ontwikkelingen

Inspiratie voor Best: gemeenteraad bezoekt andere locaties

De stationsomgeving wordt een grote ontwikkeling in Best. Het gebied moet levendiger worden. Deze omgeving wordt levendiger met o.a. maximaal 600 woningen, duurzame ontwikkelingen, groene openbare ruimte en uiteraard met goede verkeersstromen en voldoende parkeerplaatsen. De gemeenteraad is op zaterdag 17 juni, samen met de projectgroep van de stationsomgeving, een kijkje gaan nemen bij vier vergelijkbare ontwikkelingen.

De verschillende oplossingen voor parkeren, wonen en de openbare ruimte zijn inspirerend voor Best.

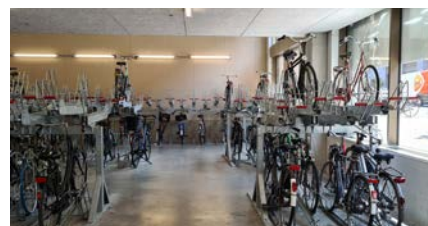
Zijdebalen, Utrecht

4 gesloten woonblokken met groene binnentuinen. Ongeveer 500 woningen met 2500m2 commerciële ruimte en een half verdiepte parkeergarage.



Leidsche Rijn, Utrecht

Dit is een relevante referentie voor Best vanwege de parkeerhub. Daarnaast is hier een parkeergebouw voor fietsen ingebouwd in het centrum.



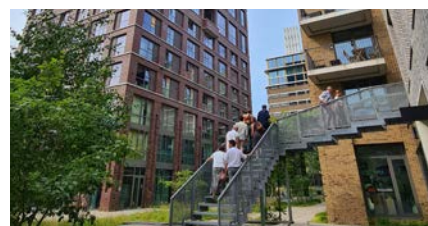
Gasthuiskwartier, Den Bosch

Een nieuwe ontwikkeling die zich goed mengt in een bestaande omgeving en bijdraagt aan nieuwe verbindingen.



Strijp-S, Eindhoven

Het voormalige Philips-terrein is veranderd in een woon-werkomgeving met industrieel karakter, verschillende woonvormen en parkeervoorzieningen.



Straatgesprekken



24 juni 2023



Station



Circa 50 aanwezigen

Op zaterdag 24 juni zijn de verschillende modellen en scenario's voor de nieuwe stationsomgeving van Best gepresenteerd op het Stationsplein. Een deel van de gesproken inwoners wist op voorhand van dit moment af, terwijl anderen toevallig langs liepen en zich graag lieten informeren. Ongeveer 50 mensen kwamen langs. Inwoners konden reageren op de volgende thema's:

- Inspiratie voor de openbare ruimte en bebouwing
- Zes scenario's voor de openbare ruimte
- Drie modellen voor de bebouwing

Inspiratie voor de nieuwe stationsomgeving

Met behulp van groene stickers konden inwoners aangeven welke voorbeelden van andere plekken, zij het beste vinden passen bij de nieuwe stationsomgeving. Dit kon zowel voor de woongebouwen en voor de openbare ruimte.

“Welke afbeeldingen van gebouwen vindt u passend bij het karakter van Best?”

Woningen die 'verspringen' qua hoogte maken de sfeer van de bebouwing beter passend bij Best in plaats van één blok van een gelijke hoogte. Inwoners geven aan de variërende hoogte van de woningen en het groen in de openbare ruimte een ontspannen en uitnodigende omgeving kan creëren.

De drie meeste gekozen afbeeldingen voor de bebouwing



“Wat moet de uitstraling worden van de nieuwe stationsomgeving?”

Inwoners geven aan dat de uitstraling van de nieuwe stationsomgeving groen moet worden met ruimte voor spel-, sport- en horecavoorzieningen. Inwoners zien graag dat de openbare ruimte zo ingericht wordt dat sporten en spelen gestimuleerd wordt. Dit zorgt voor een stationsomgeving die bijdraagt aan de gezondheid van de inwoners. Daarnaast kan een terras in de groene stationsomgeving ervoor zorgen dat de stationsomgeving een fijne plek voor alle inwoners van Best wordt waar men elkaar kan ontmoeten.

De vier meeste gekozen afbeeldingen voor de uitstraling van de nieuwe stationsomgeving



Geef uw mening over de scenario's!

Voor de openbare ruimte zijn zes scenario's ontworpen. Voor deze scenario's zijn verschillende keuzes gemaakt op het gebied van parkeren, busroutes en locaties busstation, groen en fiets- en wandelpaden.

Scenario 1a & 1b – Basic Best

Deze twee scenario's waren niet erg populair bij de aanwezigen, omdat een groot deel van de openbare ruimte nodig is voor parkeerplaatsen. Daarnaast denken inwoners dat twee busstations zoals in scenario 1a verwarrend kan zijn voor reizigers. In scenario 1b is één busstation ingetekend maar deze is zowel via de noord- als zuidzijde toegankelijk. Hierdoor kruist de busroute de voet- en fietsverbinding van Naastenbest naar het centrum. Dit is gevaarlijk tijdens de spits. De locatie van het busstation aan de noordzijde kan bij een deel van de inwoners op steun rekenen omdat de Oirschotseweg en Hoofdstraat volgens hen geschiktere wegen voor busroutes zijn dan de Rembrandtlaan.

Scenario 2a & 2b – Groene verbinding

Inwoners zijn positief over de ontstane openbare ruimte door gebruik te maken van een parkeergarage voor reizigers en bezoekers. Inwoners van de Rembrandtlaan en omliggende straten zien liever geen bussen door deze straat rijden. Het is volgens hen namelijk een woonstraat en daarmee minder geschikt voor bussen. De fietsenstalling komt bij voorkeur terug in een woongebouw zoals in scenario 2b. Dit creëert namelijk meer ruimte voor groen of andere invullingen. Hierbij is misschien ook wel ruimte voor een fietsenmaker of andere voorziening.

Scenario's



Legenda



Scenario 3a & 3b – Het Stationspark

In deze scenario's worden alle auto's in de stationsomgeving geparkeerd in een parkeergarage. Dit creëert nog meer openbare ruimte wat veel inwoners aanspreekt. In geval van een half-verdiepte parkeergarage gaf één inwoner aan dat het belangrijk dat er een groene zone van bomen of een groen aangeklede muur omheen komt. De parkeergarage valt dan minder op in het straatbeeld. Ook in deze scenario's gelden de bezwaren tegen een busverbinding in de Rembrandtlaan. De volledig gecombineerde parkeergarage in scenario 3b valt goed in de smaak doordat dit de meeste ruimte voor groen creëert. Hierbij vragen inwoners zich nog wel af hoe het westelijke deel van Best en een dorp als Oirschot de parkeergarage aan de zuidzijde bereiken.

Algemeen

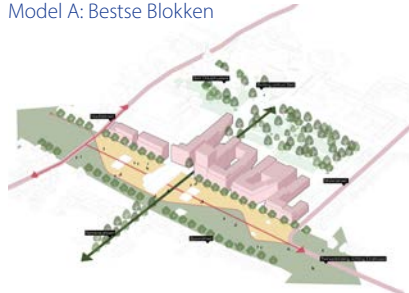
Er zijn een aantal algemene onderwerpen die benoemd worden bij de verschillende scenario's. Denk aan:

- Creëer niet alleen groen maar ook ruimte voor sport en spel zoals een jeux de boules baan of een groot dambord.
- De verbinding voor voetgangers en fietsers tussen het westen van Best en het centrum wordt in alle scenario's gewaardeerd.
- Welke gevolgen hebben de extra woningen en daarmee verkeersbewegingen met auto en fiets op de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid voor bewoners in bestaande wijken rondom het station?
- Waarom is er geen noord-zuid verbinding (Stationstraat naar Oirschotseweg of Hoofdstraat) opgenomen voor de auto?
- Bereken wat je wel op een tunneldek kunt bouwen? Misschien geen busstation maar wel een speeltuin of iets dergelijks.
- Kan de bus (brainportlijn) die uit het zuiden komt, niet via de ring rijden en dan toch de Oirschotseweg nemen? Dan blijft een noordelijk busstation mogelijk.

Scenario's



Model A: Bestse Blokken



Model B: Verborgene tuin



Model C: Stationstuinen



Gesprekken met verschillende partijen



juli 2023



Gesprek maatschappelijke organisaties Best

3 juli 2023

Algemeen

- Maak een verbinding van noord naar zuid; hiermee komt er minder verkeer in het centrum
- Waarom geen parkeergarage onder de grond?
- Parkeerhub 3a: geen voorkeur. Te hoog en fors voor deze plek
- Bebouwingsdichtheid niet wenselijk, waarom 600 woningen in dit (te kleine) gebied? 600 woningen zijn welkom maar niet op in dit te kleine gebied. Laten we ook naar andere plekken kijken.

Gehandicaptenplatform

- Parkeerplaatsen voor mensen met een beperking; let op de afstand naar het station en busstation
- Denk aan lichtinval en gezondheid: de ingetekende straten lijken erg smal.
- Behoeft aan levensloopbestendige woningen; je moet er kunnen wonen van wieg tot het einde van je leven. Openbare ruimte en woonruimte moet (met mogelijk kleine aanpassingen) voor iedereen toegankelijk zijn.
- Huidige stationsgebied is heel ontoegankelijk voor mensen met een (visuele) beperking. Bv de goot, en paaltjes, parkeerplaats. Denk aan goede looproutes.
- Zorg voor goede lijnen (ribbel etc) voor mensen met een visuele beperking.

- Toegankelijke liftbedieningen etc.
- Goed bewegwijzering
- Openbaar toegankelijk toilet
- Fietsen in de openbare ruimte zijn nu een belemmering voor de toegankelijkheid.
- Het gehandicaptenplatform blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen: als ze preciezer worden denken we graag mee over de toegankelijkheid.

Best Duurzaam

- Best Duurzaam ziet zeker kansen voor duurzaamheid in deze ontwikkeling. Bijvoorbeeld energieneutraal bouwen, mogelijk ook tijdens de bouw. Ook (her) gebruik van (bio)materialen.
- Op parkeergarage een zonnedak
- Zoveel mogelijk de fiets stimuleren
- Zorg dat auto- en fietsparkeren uit het zicht blijven
- Zorg dat parkeeroplossingen met groen voorzien worden
- Hittestress is belangrijk, denk ook aan de windcirculatie
- Afwatering gescheiden van het riool
- Klimaatadaptief bouwen
- Zorg voor een gemengde populatie
- Best Duurzaam blijft graag meedenken over de plannen en heeft ook kennis in huis.

IVN Best

- Werkgroep groen wil graag meedenken over het inrichten van het groen: bijvoorbeeld bij het beplantingsplan voor het park. Zij hebben hierover veel kennis.
- Groene daken of wanden
- Tunneldek; vergroenen/park
- Let op het onderhoud van de openbare ruimte
- Voorzieningen voor dieren; vogels etc. in de gebouwen: natuurinclusief bouwen (IVN heeft hier expertise in, haak ze aan)
- Handhaaf bestaande bomen





Belanghebbenden rondom station Best

Gesprek belanghebbenden rondom station Best

3 juli 2023

Stichting Molenhuis

De verkeerssituatie in de Molenstraat is een aandachtspunt. Het voorstel is om de Stationsstraat recht door te trekken richting stationsgebouw en zo een noord – zuid verbinding maken. De Stichting heeft hier ook een brief over gestuurd met extra uitleg. Hieronder volgt een korte samenvatting van de brief: de stichting ziet het liefst aan het einde van de stationsstraat een bocht die naar links gaat (zoals die nu loopt) die uitkomt op parkeerplaats aan de kant van de Spoorstraat. Vervolgens willen ze dat de straat naar rechts zoals die nu uitkomt op de parkeerplaats, doortrekken tot aan het huidige busstation. De huidige overdekte WSD-fietsenstalling zal dan verplaatst moeten worden. Met deze aanpassingen kan dan wel het huidige busstation blijven bestaan, voor bussen die door het centrum moeten en voor bussen die naderen vanuit de Stationsstraat.

De grote voordelen zijn:

- Er is slechts één busstation nodig. Dit voorkomt de huidige discussie rondom de looplijnen van de bussen.
- De Spoorstraat wordt rustiger, omdat deze dan alleen door lokaal verkeer gebruikt wordt. Nu is deze straat heel druk met doorgaand verkeer. Dit zal de bewoners van de Spoorstraat zeker aanspreken.
- Aan de kant waar nu de nieuwe straat staat getekend, wordt een heleboel ruimte gewonnen. De inrichting van het woongebied daarom gemakkelijker.

- Bebouwing van laag naar hoog (trapsgewijze opbouw) spreekt Molenhuis aan, omdat dit bij hun gebouw zorgt voor een mooiere aansluiting qua hoogte.
- Zorg voor een goede afwikkeling van de in- en uitrit parkeergarage. Voorstel: ingang parkeren aan de Molenstraat en uitgang aan de andere zijde.
- Zichtlijnen en bezonning balkon van bewoners van het Molenhuis waarborgen.
- De appartementen in de Molenstraat parkeren op de parkeerplaats achter het Molenhuis. Wordt dit ook meegenomen in de berekeningen van de nieuwe parkeersituatie?

Stichting Vrienden van molen de Volharding

- De ingetekende bebouwing is nogal fors en hoog en met een grote dichtheid. Dit past niet bij Best.
- Ga 'creatief' om met de hoogte. Zorg dat de bouwlagen gelijkwaardiger worden verspreid.
- De ingetekende bebouwing voldoet niet aan de eisen van de molenbiotoop. Het plan ligt binnen 500 meter vanaf de molen. Ook met de komst van de Omgevingswet verwacht de Stichting dat de plannen niet passen bij de nieuwe wetgeving. De Stichting geeft aan (juridische) stappen hiertegen te willen ondernemen. De Stichting heeft hier ook een brief over gestuurd.
- Idee: uitbreiden van de huidige ondergrondse parkeerplaats bij het centrum.

R.K. Parochie Sint Odulphus Brabant

- De Parochie staat in principe positief tegenover de ontwikkeling. Wel zijn er een aantal vragen of opmerkingen.
- Wordt de grond, waar nu de afval van het kerkhof wordt verzameld, in het plangebied opgenomen of niet (gelegen bij de oost-west-verbinding)? Dit is niet duidelijk uit de tekeningen te halen, maar heeft wel invloed op het terrein van de parochie (eigendom en gebruik).
- Aangegeven wordt dat de hoogte van de ingetekende bebouwing niet in verhouding is met een dorp zoals Best. De kerk is het icoon: we willen graag de zichtlijnen hierop behouden. De sfeer en kenmerken van bebouwingsplannen past niet in deze omgeving. Zie ook uitspraken in de omgevingsvisie over het karakter van Best.
- Scenario 3, met de parkeergarage: graag mooi groen aankleden. Zorg dat het zicht vanuit de parochietuin en kerkhof rustig en mooi blijft.

Erfgoedvereniging Dye van Best

- De Erfgoedvereniging heeft de gemeente een brief gestuurd over deze ontwikkeling. De vereniging is van mening dat de voorgestelde plannen de identiteit van Best geweld aandoen. En ze zijn bang dat het herkenbare dorpsgezicht hiermee gaat verdwijnen. Dit komt met name door de hoogte van de voorgestelde bebouwing van 16 lagen. Dit is hoger dan de kerk (toren zonder spits).
- In het gesprek komen enkele suggesties naar voren:
- Sluit aan op het karakter van de lintbebouwing
- Bebouwing op de hoek van de Hoofdstraat: goed dat deze in de plannen niet te hoog is ingetekend.
- Karakter Best: 3-4 lagen, zichtlijnen kerk, schuine (geen platte) daken i.v.m. sfeer
- Zoek buiten het stationsgebied naar andere woonmogelijkheden
- Maak er geen tweede centrum van als er voorzieningen bij komen

Algemeen

- De legenda bij de plattegronden is niet goed leesbaar
- Parkeren: zorg dat het aantrekkelijk blijft voor de middenstand (aandachtspunt bij betaald parkeren)
- Hoogte kerk 36 meter exclusief "spits"

Gesprek Spoorstraat 10 juli 2023

De inwoners van de Spoorstraat hebben gezamenlijk naar de scenario's gekeken en hierop een reactie geformuleerd:

Belangrijkste punten voor de Spoorstraat uit de scenario's van de Zwarte Hond:

- Groen: Stationspark (uit scenario 3A Zwh)
- (Weer) doortrekken Stationsstraat tot aan Hoofdstraat (niet in scenario's, wel in Participatielogboek, bijv. pag.18)
- Parkeren in de Hub bij de begraafplaats (zie Parkeerversie 5 Zwh: Hub voor NS, bewoners en bezoekers);
- Bussen en auto's niet alleen via het zuiden, maar ook via de Oirschotseweg
- Spoorstraat zo inrichten dat de snelheid eruit gaat: woonstraat

In het gesprek kwamen de volgende punten aan de orde:

Parkeren

- De voorstellen met de parkeeroplossing op maaiveld of met een parkeergarage aan de Spoorstraat vinden zij niet gewenst. Ze hebben een voorkeur voor een gecombineerde parkeergarage zoals in scenario 3b, aan de zijde van de begraafplaats.
- Bij de aanleg van een parkeergarage aan de Spoorstraat zal het niet mogelijk zijn om de bomenrij te behouden, geven inwoners aan.

- Een parkeerhub aan de noordzijde is voor deze inwoners niet wenselijk vanwege de gekozen verkeersafwikkeling via de zuidzijde. Dit lijkt onveilige en drukke situaties op te leveren.

Fietsen

- De aanwezigen zijn positief over de oost- west verbinding voor voetgangers en fietsers. Maak er wel een duidelijke verbinding van.
- Fietsparkeren in de bebouwing is wenselijk. Fietsparkeergarage is prima maar niet met maaiveld parkeren ernaast.

Routes

- Een noord-zuid verbinding is gewenst om verkeer goed door te laten stromen: zorg dat je in elk scenario een verbinding voor noord naar zuid maakt.
- Voorkom sluiproutes door het gebied heen.
- Spoorstraat zo inrichten dat de snelheid eruit gaat: woonstraat.
- Calamiteiten doorgang goed bekijken (Molenstraat rechts afslaan in Spoorstraat) zorg voor een structurele oplossing.



Busstation en Kiss & Ride (K&R)

- Busstation: wenselijk aan de noordzijde van het station (de huidige positie).
- K&R splitsen van de bussen, en zowel aan de noord- als zuidzijde een K&R maken
- K&R niet op de hoek bij Rembrandtlaan en Spoorstraat dat zorgt voor gevaarlijke situaties

Groen

- Kies een scenario met veel groen en kwaliteit: dit is dé kans om van het stationsgebied een mooi gebied te maken.
- Zet de bomenrij bij Spoorstraat op de tekening en zorg dat deze behouden blijft.

Vervolg participatie

- Graag doorgaan op deze manier, we worden goed meegenomen. Er wordt goed geluisterd naar onze mening.

Rembrandtlaan

10 juli 2023

Vanuit de Rembrandtlaan is een petitie gestart en er is via de mail contact geweest met de gemeente. De petitie gaat over 'geen bussen door de Rembrandtlaan'. Naar aanleiding hiervan heeft een gesprek plaatsgevonden met enkele bewoners. Dit gesprek ging zowel over de communicatie als over de getoonde plannen.

Communicatie

- Mensen voelen zich te laat geïnformeerd. De inwoners van de Rembrandtlaan hebben het proces van een afstandje gevolgd. Ze hebben alleen nooit de behoefte gevoeld om direct betrokken te zijn, omdat het hen minder raakte. Nu de inwoners zien dat de herinrichting de Rembrandtlaan toch zal raken, hadden ze graag eerder betrokken willen worden.
- In het gesprek is vanuit de gemeente benadrukt dat de plannen zeker nog niet klaar zijn en dat er nog geen keuzes zijn gemaakt. Iedereen heeft vanaf het begin van het participatieproces (stap 1) de mogelijkheid gehad om mee te denken over de plannen. De verschillende scenario's voor de bus routes zijn pas in stap 4 van het participatieproces ontworpen. We bieden nu iedereen de gelegenheid om een reactie te geven op de scenario's. We horen daarom graag de mening vanuit de Rembrandtlaan hierop.
- De inwoners van de Rembrandtlaan geven aan dat de busroutes onduidelijk op de tekening staan. Het blijkt alleen uit de tekst dat de route in sommige scenario's door de Rembrandtlaan lopen. Zij hadden hierover graag actiever geïnformeerd willen worden door de gemeente. Afsproken is om de Rembrandtlaan de komende tijd goed op de hoogte te houden van de vervolgstappen (behandeling gemeenteraad, verkeersonderzoek).



Plannen

- De Rembrandtlaan is een verkeersluwe woonstraat. Dat is ook de reden waarom mensen er graag wonen. Een busroute door de Rembrandtlaan is onbespreekbaar. Zij geven aan dat ze zich dan zorgen maken over de verkeersveiligheid (spelende kinderen), maar ook over geluid, fijnstof. De inrichting van de straat voldoet niet voor een busroute.
- De positie van het busstation aan de noord- of zuidzijde: geen voorkeur.
- Toenemende verkeersbewegingen en daardoor overlast van autoverkeer en parkeerdruk is een aandachtspunt. Handhaaf het autoluwe karakter van onze woonstraat.
- Er zijn vraagtekens bij de aangegeven parkeernorm. Let goed op dat de verkeer- en parkeeroplossingen te handhaven zijn.
- Mensen zijn erg positief over ingetekende oost-west voet- en fietsverbinding. De Rembrandtlaan is nu ook al een veel gebruikte fietsroute.
- De bewoners van de Rembrandtlaan hebben hun verbazing uitgesproken over het proces rondom het verkeersonderzoek. Het is een gebied waar de hele dag veel verkeersbewegingen zijn en dat worden er alleen maar meer. In hun ogen voer je eerst een verkeersonderzoek uit en ga je vervolgens aan de slag met de scenario's.

Adviesgroep



3 juli 2023



Gemeentehuis Best

Adviesgroep Stationsomgeving

3 juli 2023

Vooruitblik

- Wanneer mag je nog inbreng geven op de plannen?
- Maak voor iedereen inzichtelijk welke stappen er nu gaan komen. Zorg voor een duidelijke roadmap: participatie/formele inspraak etc.
- Wat is echt doorslaggevend bij de voorkeursvariant? Welke uitgangspunten?
- Maak alle belangen, maatschappelijke issues en consequenties inzichtelijk/visueel.
- Wat is de vooruitgang in gesprekken met overige partijen, bv BioBest, TCN, NS, ProRail. Maak dit ook zichtbaar voor inwoners.
- Zorg dat de raadsparticipatie ook meegenomen wordt in het logboek

Op welke thema's kunnen wij nog meedenken?

- Rijrichtingen
- Verkeer en parkeren
- Groen
- Voorzieningen
- Professionals aanhaken op bepaalde thema's
- Geef een vervolg aan de adviesgroep: we blijven jullie graag adviseren

Wat horen jullie in de omgeving?

- Wordt er in het verkeersonderzoek ook snelheid meegenomen? Welke onderdelen hebben ze onderzocht, wat was de onderzoeksvraag?
- Hoe gaan wij om met parkeren in heel Best?
- Wat betekent de Brainportlijn? En hoe ziet die eruit, welke route en frequentie?
- Philips medical systems, hoe gaan wij daarmee om?
- Kiss & Ride is nu niet alleen voor auto's, ook voor bussen, houdt rekening met de ruimte
- Denk aan de sociale aspecten (bv zorg/wonen voor ouderen) van het plan
- Veel trillingen door goederentreinen



Inloopbijeenkomst Stationsomgeving



30 november 2023



Burgerzaal – Gemeentehuis Best



Circa 70 aanwezigen gesproken

Op 30 november waren Bestenaren van harte welkom om het vastgestelde adviesmodel voor de stationsomgeving te komen bekijken. Tijdens deze avond konden mensen ook hun reactie geven op het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan voor de oostzijde.

Het vastgestelde adviesmodel voor de stationsomgeving

Op 30 oktober 2023 stemde de gemeenteraad in met het adviesmodel voor “de Best(s)e stationsomgeving”. Het adviesmodel bestaat uit adviezen voor de openbare ruimte en de bebouwing. Dit is vastgelegd in een spelregelkaart voor de stationsomgeving. Het adviesmodel is mede op basis van de inbreng vanuit inwoners, ondernemers en organisaties opgesteld.

Het besluit van de gemeenteraad betekent dat we nu een duidelijke richting hebben voor de ontwikkeling van de Best(s)e stationsomgeving.

Hoe verder?

De komende tijd gaat de gemeente verder in gesprek met vervoerders en grondeigenaren aan de westzijde van de stationsomgeving. Doel is om de plannen voor deze zijde samen met deze partijen concreter uit te werken. Daarnaast maken we een stedenbouwkundig plan voor de oostzijde.

Voorlopig Ontwerp stedenbouwkundig plan (oostzijde)

Met het adviesmodel als startpunt is stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond aan de slag gegaan met het Voorlopig Ontwerp voor de oostzijde. Belangstellenden konden het Voorlopig Ontwerp bekijken en daarop reageren.

Hieronder leest u een korte samenvatting van de inloopbijeenkomst. Bestenaren konden tot half december ook online een reactie achterlaten op de plannen. We vulden het logboek daarna aan met de online reacties.

Adviesmodel

Toelichting op het adviesmodel

De meeste bezoekers van de inloopbijeenkomst hadden het adviesmodel al goed doorgenomen. Wel hadden sommige inwoners nog behoefte aan wat verdere toelichting op het adviesmodel. Bijvoorbeeld hoe het adviesmodel zich verhoudt tot het Voorlopig Ontwerp voor de oostzijde en hoe de genoemde aantallen bouwlagen gelezen moeten worden. Tijdens de avond werden deze vragen beantwoord.



Voorlopig ontwerp oostzijde

Toelichting onderscheid oost- en westzijde

De meeste inwoners waren op de hoogte van de verschillende stappen die nodig zijn voor ontwikkeling van de oost- en de westzijde. Waar nodig is dit tijdens de inloopavond toegelicht: dat dit onderscheid komt door de nog benodigde afstemming met NS en ProRail (grondeigendom aan de westzijde). Aan de oostzijde wordt het plan door SDK Vastgoed uitgewerkt.

Positieve reacties op het Voorlopig Ontwerp oostzijde

Veel inwoners geven aan dat het Voorlopig Ontwerp hen een steeds beter beeld geeft van de nieuwe stationsomgeving. Ze zijn te spreken over de geleidelijke (hoogte)opbouw van de bebouwing en de voorgestelde vorm van de daken.

Voor het uitwerken van dit Voorlopig Ontwerp naar een Definitief Ontwerp vragen mensen om een herkenbare architectuur qua stijl en materiaalgebruik. Sommige inwoners geven aan behoefte te hebben aan ruime balkons. Met zo'n balkon hebben zij voldoende plek om hun kinderen en kleinkinderen te ontvangen en bijvoorbeeld samen wat te eten.

Verdeeldheid over bouwhoogtes

Sommige inwoners vinden het aantal bouwlagen van de woningen te hoog of zelfs veel te hoog en niet passend bij een dorp als Best.

Andere inwoners vinden dit juist een passende plek voor hogere bebouwing om zo meer woningen te kunnen maken voor Bestenaren van jong tot oud. Voor hen zou het op sommige plekken zelfs nog iets hoger mogen. Doordat de bebouwing geleidelijk oploopt in hoogte, houden we rekening met de zorgen die er zijn.

Focus op duurzaamheid, groen en bewegen

Groen en duurzaamheid blijven belangrijke aandachtspunten. Meerdere inwoners geven aan dat het belangrijk is om volwaardig groen te realiseren in de stationsomgeving. Dit draagt namelijk bij aan het verminderen van hittestress, doordat het schaduw en koelte toevoegt. Bestaand groen blijft ook aandacht vragen. Mensen willen bijvoorbeeld weten hoe we ervoor zorgen dat de historische bomen geen hinder ondervinden van de nieuwe parkeergarage aan de Spoorstraat. Daarnaast nodigt groen uit tot bewegen. Dit zorgt volgens inwoners voor levendigheid in de stationsomgeving.

Verkeer en parkeren

Route vanaf Oirschot en mogelijke drukte op de Molenstraat

In de huidige stationsomgeving kunnen inwoners vanuit de kant van Oirschot de parkeerplaatsen bereiken via de Oirschotseweg en de Spoorstraat. In het nieuwe ontwerp liggen de parkeerplaatsen niet meer aan de noordzijde. Inwoners vroegen aandacht voor de veiligheid en drukte op de nieuwe routes naar de parkeerplaats.

Daarnaast geven sommige inwoners aan dat het nu al druk is op de Molenstraat. Zij gingen met de verkeerskundige in gesprek over de capaciteit van deze weg. De verschillende onderzoeken (beschikbaar via pleinbest.nl/stationsomgeving) laten daarbij zien dat het extra verkeer door de nieuwe stationsomgeving nog goed binnen de capaciteit van de weg past.

Voorkom parkeeroverlast door nieuwe inwoners

Inwoners blijven aangeven zich zorgen te maken over de parkeerdruk in de nieuwe stationsomgeving én de omliggende wijken. In het ontwerp voor de nieuwe stationsomgeving wordt uitgegaan van de vastgestelde parkeernorm. Inwoners vragen zich af wat er gebeurt als nieuwe bewoners straks meer auto's blijken te hebben. Ze vragen hier aandacht voor, zodat deze mensen niet in de omliggende wijken gaan parkeren.

Voorkom parkeeroverlast tijdens de bouw

Verschillende inwoners benoemen de bouwperiode in relatie tot parkeeroverlast. Waar moeten busjes van aannemers parkeren tijdens de bouw? Het is nog te vroeg in het proces om hierop gedetailleerd in te gaan. Het aandachtspunt gebruiken we om in een vervolgfase een voorstel te maken dat zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaakt.

Proces

Inwoners geven aan graag betrokken te blijven bij de ontwikkeling van de stationsomgeving. Hierbij is het prettig af en toe een update te krijgen van de voortgang. Daarnaast is het fijn op locatie te kunnen reageren op de ontwerpen, zoals tijdens de inloopavond.



Online vragenlijst



1-15 december 2023



PleinBest



40 deelnemers

Het Voorlopig Ontwerp voor de oostzijde was ook te bekijken via Pleinbest. Hier konden bewoners, ondernemers, organisaties en andere belanghebbenden de panelen van de inloopavond nog eens rustig bekijken en een reactie achterlaten. Van deze mogelijkheid hebben 40 deelnemers gebruik gemaakt.

Hieronder leest u een samenvatting van de reacties.

Stedenbouwkundig ontwerp oostzijde: gebouwen

“Omschrijf kort maar krachtig uw reactie op het ontwerp van de gebouwen voor de oostzijde.”

Een deel van de deelnemers geeft aan dat de gebouwen écht te groot zijn voor een dorp als Best. Ze zijn niet te spreken over de hoogte van de gebouwen. Zij zien liever wat lagere gebouwen die in hun ogen meer passen bij een dorpse schaal.

Andere deelnemers geven aan de gekozen stijl te waarderen. Zij vinden deze plek passend voor hogere bebouwing. Er wordt aandacht gevraagd voor meer groen, bijvoorbeeld ook op, tussen of tegen de gebouwen. De bebouwing kan daarnaast bijdragen aan een fijne leefomgeving door aan te sluiten op de beeldkwaliteit van het centrum.

Inrichting openbare ruimte oostzijde

“Omschrijf kort maar krachtig uw reactie op de inrichting van de openbare ruimte voor de oostzijde.”

De deelnemers zijn te spreken over het ontwerp voor de openbare ruimte door het vele groen. Voor sommigen mag dit zelfs nog wel meer zijn. Zij vinden het huidige ontwerp nog te veel bebouwing en bestrating bevatten. Bij de keuze voor het groen vinden mensen het belangrijk dat dit bijdraagt aan de biodiversiteit. Voor de openbare ruimte wordt de oproep gedaan om het écht waar te maken, laat kostbare groene ruimte in het verdere proces niet overgenomen worden door bijvoorbeeld stenen.



Parkeren aan de oostzijde

“Omschrijf kort maar krachtig uw reactie op het parkeren aan de oostzijde.”

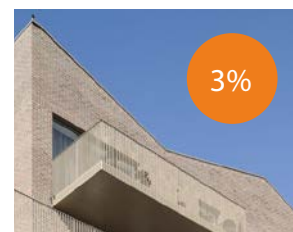
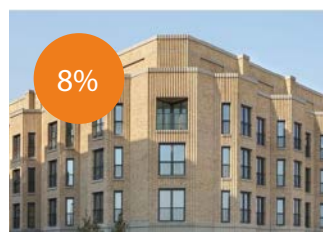
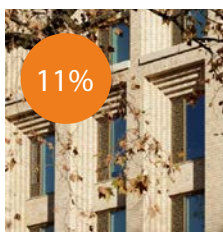
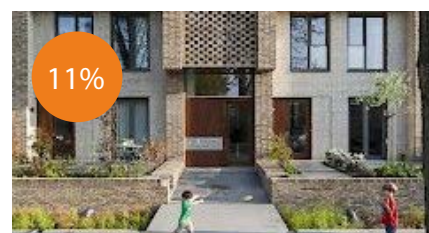
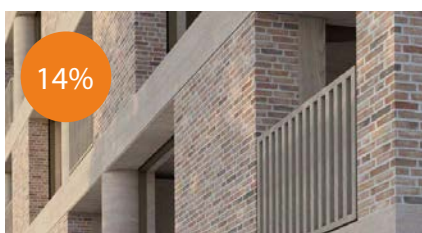
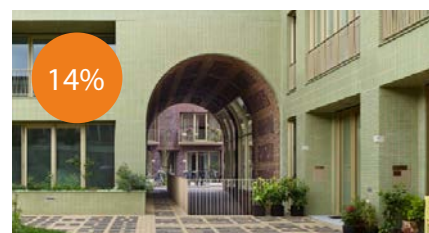
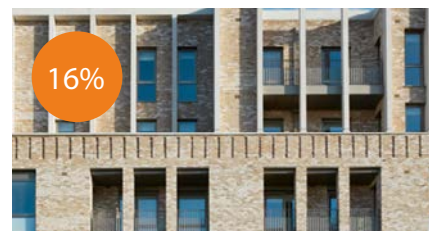
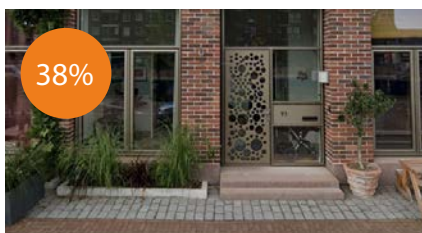
Een aantal deelnemers geeft aan dat een ‘waterbed’ effect van geparkeerde auto’s in de omliggende wijken voorkomen moet worden. Zij verwachten een tekort aan het aantal parkeerplaatsen voor nieuwe bewoners (omdat veel mensen toch een tweede auto hebben). De deelnemers verwachten dat nieuwe bewoners hun auto dan in de omliggende wijken gaan parkeren.

Het is fijn dat een groot deel van de parkeerplaatsen in een parkeergebouw komt. Hierdoor is er meer vrije openbare ruimte.

Sommige deelnemers vragen zich af of de Molenstraat het extra verkeer van de nieuwe bewoners aan kan. Het is er namelijk nu al regelmatig druk.

Uitstraling gebouwen aan de oostzijde

Voor de uitstraling van de nieuwe gebouwen aan de oostzijde hebben we verschillende voorbeelden gekozen. Welke spreken u het meeste aan voor de stationsomgeving?



Overig

Ik ben geïnteresseerd in de ontwikkeling van de stationsomgeving omdat ik...

'Anders namelijk' is bijvoorbeeld ingevuld door geïnteresseerden buiten Best of andere belangstellenden.

Inwoner ben van Best (buiten een straal van 350 meter vanaf het station)



In de omgeving van het station woon (binnen een straal van 350 meter vanaf het station)



Regelmatig met de bus of trein reis via het station



Een organisatie of vereniging vertegenwoordig



Anders, namelijk...



Interesse heb om in de nieuwe stationsomgeving te gaan wonen



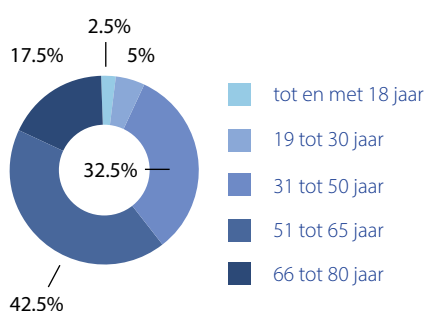
Ondernemer ben in Best



Een bewonersoverleg vertegenwoordig



Wat is uw leeftijd?



Wat wilt u ons verder nog meegeven?

De antwoorden op deze vraag komen overeen met de meest gegeven antwoorden bij de eerdere vragen. Sommige deelnemers doen bijvoorbeeld nogmaals een oproep om de hoogte van de gebouwen te beperken. Zij vinden dit te massaal en niet passend bij een dorp. Een andere groep deelnemers benoemt dat meer groen gewenst is. Zij vragen ook aandacht voor duurzaamheid in de stationsomgeving.

Gesprekken met verschillende partijen



15 januari 2024



Best



Gesprek Molenhuis

Op 15 januari spraken we met de vertegenwoordiger van het Molenhuis.

- Met een appartementengebouw van zes lagen op 17 meter afstand van de erfgrans van het Molenhuis wordt de privacy van bewoners aangetast.
- De gemeente doet nog onderzoek naar zon- en schaduwval en geluid. Dat zijn belangrijke onderzoeken voor het Molenhuis.
- Graag ziet de vertegenwoordiger van het Molenhuis het woonblok aan de zuidzijde van de woningen verdwijnen (zie rood kruis op de afbeelding hiernaast). Dit vanwege de privacy en schaduw in de woningen, huiskamers en op de balkons van het Molenhuis en vanwege de verwachte geluidsoverlast vanuit de installatie op het dak van het Molenhuis. Deze woningen kunnen ergens anders in het ontwerp terugkomen.
- De uitrit van de parkeergarage ziet de vertegenwoordiger liever uitkomen op de nieuwe weg in het verlengde van de Stationsstraat (zie rode lijn op afbeelding hiernaast). En niet naast het Molenhuis. Het oprijden op de Molenstraat vanaf de oprit vanuit het Molenhuis is nu al lastig en onoverzichtelijk. Een vergelijkbare ingewikkelde situatie zal zich voordoen als de uitrit van de parkeergarage op die plek komt.
- Als de verlengde Stationsstraat over het spoordek rechtdoor getrokken wordt ontstaat ruimte om de gebouwen aan de westzijde van het Molenhuis richting de spoorlijn op te schuiven zodat het zonlicht Molenhuis kan bereiken, want anders zullen deze gebouwen verlaagd moeten worden.



voorstellen vanuit Molenhuis

Gesprek Rembrandtlaan

Op 15 januari spraken we twee mensen uit de Rembrandtlaan (aanbieder pettie):

- Het grootste punt van zorg: het past niet. Veel te veel (ca 1000) mensen op een klein stuk grond. Het zijn te veel ambities en niet realistisch met de bestaande infrastructuur en bewegingen die erbij komen.
- Wij roepen op om zo snel mogelijk een mobiliteits- en parkeeronderzoek te doen. Dat moet er zijn voordat de bouw start.
- Zorgen over parkeren. Hoe wordt het parkeren opgelost tijdens de bouw (periode 5-8 jaar)? Leidt dit niet tot parkeerdruk in omliggende wijken?
- Het autobezit per woning is onderschat: in Best was dit 1,2 in 2023. Dit aantal wordt alleen maar groter. Bovendien bevat het rapport van Goudappel een denkfout. Hierin staat dat er in het begin minder deelauto's nodig zijn omdat gebruikers

moeten wennen. De nog niet gewende gebruikers blijven dan hun eigen vervoermiddel gebruiken: er zijn dan dus meer parkeerplaatsen nodig!

- Er wordt gepleit voor goede regulering van parkeren in de wijken, zodat hier geen langparkeerders komen die nu bij het station parkeren.
- Maak nu echt een mooie entree voor Best. Met allure. Nu wordt er vooral veel gebouwd. Neem de nieuwbouw bij de Koetshuistuin als voorbeeld.
- Parkeren voor werknemers in het centrum: zijn deze meegenomen in de aantallen van de parkeergarage?
- Zorg dat tekeningen realistisch en eerlijk zijn. Vooral als je kijkt naar de groenvoorziening (bijvoorbeeld bomen op het tunneldek).
- Het proces wordt steeds concreter en hierdoor wordt het plan regelmatig aangepast of bijgesteld. Zorg dat deze nieuwe informatie/ nieuwe tekeningen snel en eerlijk gecommuniceerd worden.
- Is de participatie wel effectief geweest? Slechts een klein deel van Best heeft meegedacht.
- In een raadspresentatie stond genoemd: 'positieve reactie Rembrandtlaan'. Dit is geen goede constatering; kan dit eruit?

Gesprek Spoorstraat

Op 15 januari spraken we twee mensen uit de Spoorstraat:

- De Spoorstraat was tot nu toe tevreden over de participatie. Maar ze hebben op dit moment het gevoel dat er niets mee gedaan wordt, en dat er geen duidelijke argumenten zijn. Er is veel tijd en energie in gestoken. De Spoorstraat is al ruim vier jaar betrokken bij dit project en heeft er veel tijd en

energie in gestoken. Een grote teleurstelling dat niets met de inbreng van de straat is gedaan.

- De bewoners uit de Spoorstraat vinden het heel teleurstellend dat de westzijde nu niet meteen ontwikkeld wordt. Als je dit plan niet integraal oppakt is de westzijde straks de dupe van het niet kunnen realiseren van parkeren en groen aan de oostzijde.

De Spoorstraat wordt het afvoerputje van het plan. Vanwege het snel bouwen van woningen, wat wij begrijpen en aanmoedigen, zijn andere zaken zoals parkeren, groen en een levendige stationsomgeving minder belangrijk en moeten maar later uitgevoerd worden.

1. **Eerst het parkeren oplossen en daarna pas de woningen.** Omdat er parkeerplekken moeten verdwijnen voor de bouw van de woningen, wordt het parkeren op dat moment een probleem in de stationsomgeving.
2. **In het adviesmodel staat 22 meter voor de parkeergarage bij de Spoorstraat ingetekend.** Die ruimte is er niet en dan kan de historische bomenrij ook niet behouden worden. Terwijl deze historische bomenrij volgens alle stukken behouden moet blijven. De gemeente heeft aangegeven een en ander nog te onderzoeken. Maar parkeren wordt wel als één opgave gezien in het plan dus dat moet nu opgepakt worden.
3. **Het wordt niet groener in deze situatie.** Daar maken wij ons als bewoners van de Spoorstraat erg zorgen over. Denk aan de hittestress die er nu al heerst op het tunneldek. We pleiten voor volwaardige bomen en niet oppervlakkig groen. Er moet meer onderzoek gedaan worden naar nieuwe manieren van groen toepassen in de plannen.

Andere punten:

- **Knooppunt bij Stationsstraat en Molenstraat wordt een heel druk, onoverzichtelijk en gevaarlijk punt.**
- **Parkeren voor langparkeerders in de wijken moet meer aandacht krijgen.**
- **Risico's van het uitstellen van de**

westzijde. Dat is een opdracht voor het projectteam. Welke verbinding is er tussen oost en west?

- **Tijdens de bouw komt er een groot parkeerprobleem. De parkeerplaats naast het Molenhuis valt dan weg. Waar gaan deze auto's dan parkeren?**
- **Let op de tekeningen met groen en spelende kinderen zijn niet realistisch. We zien daar geen parkeergarage ingetekend.**
- **Alles moet nu wijken voor het bouwen van woningen.**

Reacties via e-mail

Er zijn verschillende reacties binnen-gekomen op het participatieproces, adviesmodel en het voorlopig ontwerp oostzijde.

Reactie 1

Een Bestenaar geeft aan dat het aandeel oudere bewoners in de meerderheid was tijdens de inloopavond. Hoewel hun mening erg belangrijk is, geeft deze inwoner aan dat er meer inbreng vanuit jongeren nodig is. Zij wonen immers hun hele leven nog in Best en hebben dus ook nog lang te maken met de nieuwe stationsomgeving.

Reactie 2

Een Bestenaar geeft aan dat de geplande commerciële functies (bijvoorbeeld winkels) op de begane grond in de stationsomgeving concurrerend zal werken met het centrum. Het voorkomen hiervan is één van de kaders die de gemeenteraad in 2022 mee heeft gegeven. Dit kan bijvoorbeeld ingevuld worden door rekening te houden met het type winkel.

Reactie 3

Een Bestenaar geeft een reactie op het stedenbouwkundig ontwerp en parkeren. Hieronder een samenvatting van de reactie.

Ontwerp

De voorstellen voor de gebouwen laten veel steen en glas zien, producten die veel CO2 kosten om te produceren. Maak een serieuze afweging tussen traditionele en duurzamere bouwmaterialen. Zoals bij "Building Balance" en houtbouw. Goed om te zien dat er aandacht is voor groene plekken in het ontwerp. Het is echter ook van belang

dat die plekken niet geïsoleerd liggen, maar met elkaar zijn verbonden. In het Goudappel rapport staan verschillende infrastructuren uitgewerkt. Het zou mooi zijn als er ook zo'n plan was voor de groenstructuur. Denk ook aan het gebruik van groene daken, neststenen om insecten, vogels en vleermuizen woonruimte te bieden.

Parkeren

Het aantal beschikbare parkeerplaatsen zal niet genoeg zijn in vergelijking met het verwachte autobezit van de nieuwe bewoners. Deze Bestenaar baseert dit op het Landelijk Reizigersonderzoek 2022. Daarnaast wordt verwacht dat slechts een beperkt deel van de nieuwe bewoners gebruik zal maken van deelauto's. Het deel van de bewoners dat gebruik zal maken van deelauto's zal daarbij maar beperkt de eigen auto verkopen.

Verder verwacht deze inwoner dat er een tekort aan parkeerplaatsen voor treinreizigers ontstaat tijdens de bouwperiode. Een deel van de beschikbare parkeerplaatsen ligt namelijk aan de oostzijde. Zodra de bouw aan de oostzijde begint zijn deze plekken niet meer beschikbaar. Dit kan leiden tot een hogere parkeerdruk in de wijken. Het is daarom belangrijk om hier vooraf goed over na te denken om de parkeeroverlast zo te beperken.

Petitie

162 Bestenaren hebben een petitie ondertekend tegen de huidige plannen voor de ontwikkeling van de stationsomgeving. De ondertekenaars van de petitie staan positief tegenover het ontwikkelen van woningen in de stationsomgeving maar vinden dat dit passend moet zijn bij de gemeente Best: "Dit betekent geen verstedelijking, maar behoud van een "dorpse" uitstraling, comfort, groen en geen serieuze hoogbouw." De ondertekenaars maken zich vanwege het extra aantal bewoners ook zorgen om extra verkeersstromen, toegenomen parkeerdruk, de onzekerheid van de ontwikkeling van de westzijde en het gebrek aan een leefbare en duurzame leefomgeving.

Het advies van Best: hoe verder?

De komende tijd werken de gemeente en SDK Vastgoed de plannen voor de stationsomgeving steeds verder uit. Ze doen dit binnen het door de gemeenteraad vastgestelde adviesmodel van oktober 2023. Hierin staan bijvoorbeeld de maximale bouwhoogtes, bouwgrenzen, parkeerlocaties en verkeersroutes vastgelegd.

We hebben het advies van Best over het vervolg hieronder samengevat:

1 Voorkom dat de bebouwing massaal oogt

Een aantal mensen vindt de hoeveelheid bouwlagen van de nieuwe gebouwen (veel) te hoog en niet passend bij een dorp als Best. Sommigen vinden het juist een passende plek voor hogere bebouwing om zo meer woningen te bouwen voor Bestenaren van jong tot oud. Gedeelde wens: voorkom dat de bebouwing te massaal en te 'stads' overkomt. Een geleidelijk oplopende bebouwingshoogte (vanaf de Oirschotseweg en de Molenstraat richting het station) is daarvoor een goed startpunt. Zorg daarnaast voor variatie in de bebouwing door bijvoorbeeld dakkappen en een aantrekkelijke begane grond. Dit draagt bij aan een vriendelijke uitstraling van de stationsomgeving. Mensen roepen ook op om overlast (schaduw/privacy) op direct omliggende gebouwen te voorkomen.

2 Zorg voor een herkenbare bouwstijl die past bij dorp en centrum

De stationsomgeving moet een herkenbare stijl hebben als nieuw onderdeel van Best. Daarnaast moet de bouwstijl volgens Bestenaren ook goed aansluiten op de stijl van het centrum. Zo ontstaat een mooie overgang en aansluiting tussen deze twee gebieden.

3 Kies voor ruime balkons

Voor verschillende oudere Bestenaren is een ruim balkon van belang. Zij willen graag in de nieuwe stationsomgeving wonen. Op hun balkon kunnen zij dan met de kinderen en kleinkinderen van het mooie weer genieten.

4 Voorkom overlast van (sluip)verkeer en geparkeerde auto's in wijken

Sommige deelnemers zijn bezorgd dat de nieuwe bewoners van de stationsomgeving meer auto's hebben dan de beschikbare parkeerplaatsen. Er moet voorkomen worden dat inwoners uit omliggende wijken niet meer in hun eigen straat kunnen parkeren. Bijvoorbeeld door een blauwe zone of een parkeervergunning in te voeren. Ook sluipverkeer, veroorzaakt door de stationsomgeving, of een grote belasting van omliggende straten moet voorkomen worden. Mensen vragen om een goede onderbouwing via een verkeersonderzoek.

5 Maak de ambities voor groen, duurzaamheid en bewegen waar!

De ambities voor groen, duurzaamheid en bewegen in de stationsomgeving kunnen op waardering rekenen. Toch zien sommige mensen hierover in de plannen nog niet genoeg terug. De deelnemers roepen op om de groene ambities écht waar te maken. Ze maken zich hier zorgen over: laat de ruimte voor groen niet ingenomen worden door andere functies in het vervolg. Waarborg het behoud van de bomen aan de Spoorstraat. Kies voor volwaardig groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit en het tegengaan van hittestress. Ook bewegen door middel van wandelen, fietsen of andere sport draagt bij aan de leefbaarheid. Maak hier ruimte voor in de stationsomgeving.

6 Blijf zorgen voor één ontwikkeling met betrokkenheid vanuit Best

De oost- en westzijde van de stationsomgeving hebben elk hun eigen ontwikkeltempo. Bestenaren vragen er aandacht voor dat niet alleen de oostzijde, maar ook de westzijde aangepakt wordt. De gemeente moet hier zorg voor blijven dragen: het is één gebiedsontwikkeling! Bestenaren blijven daarnaast graag betrokken bij en op de hoogte van de ontwikkeling.

 SDK Vastgoed

GEMEENTE
Best 