

BEWONERSOVERLEG Buitengebied Aarle Heikant



Woonwijk Aarle Tijd voor herbezinning



www.Bobah.nl
voorzitter@bobah.nl

Secretariaat BOBAH
St. Annaweg 10
5684 NM Best

28 november 2014

Beste raadsleden,

Wij willen graag de zorgen van onze bewoners van Best West met u delen. Bewoners van Aarle zien dat er op het grondgebied van de woonwijk Aarle al blauwe paaltjes in de grond zijn geslagen en vroegen zich af wat die betekenden. Navraag blijkt dat er momenteel al onderzoek plaats vindt in het gebied van de woonwijk Aarle. Het baart de bewoners zorgen dat er nu al voorbereidingen worden getroffen om bouwplan Aarle bouwrijp te gaan maken.

Tijdens de twee bijeenkomsten van de structuurvisie buitengebied (5 en 19 november 2014) in het buurthuis van Aarle kwam een belangrijk punt in meerdere groepjes ter sprake: "**stop de voorbereiding woonwijk Aarle nu het nog kan**". Het onderwerp stond niet op de agenda maar zou in een aparte bijeenkomst toegelicht worden. Vele bewoners gaven aan hierdoor een vervelend onderbuik gevoel te hebben gekregen en vinden deze voorbereidende activiteiten voorbarig. Wij als bewonersoverleg willen dit graag aan u kenbaar maken en u vragen de voorbereidingen een halt toe te roepen. In dit schrijven zullen we de argumenten aandragen evenals een aantal oplossingsrichtingen.

Argumentatie tegen continuering voorbereidingen woonwijk Aarle

Recente analyses laten zien dat er geen herstel van de bouw sector te verwachten is. (zie bijlage 1). In dit Eindhovens Dagblad artikel van 28 november 2014 geven architectenbureaus aan dat het werk voor bouwprojecten sterk daalt. En aangezien de architecten aan het begin van de keten zitten is er voorlopig niets te verwachten van echte bouwactiviteiten. Frans Stienen, voorzitter van de werkgroep Wonen van het stedelijk gebied (Eindhoven, Helmond, Veldhoven, Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel en Waalre), weet als geen ander hoe gemeentes, projectontwikkelaars en woningcorporaties worstelen met de impasse op de woningmarkt (ED, 30 oktober 2014). Hij adviseert om de grote bouwprojecten af te stemmen en daarmee de woningbouw vlot te trekken. "Hier gaan we het komende halfjaar over in gesprek met gemeentes, projectontwikkelaars en woningcorporaties" zo schrijft hij.

In de woonvisie van het SRE (2012) schrijft men afsluitend (par. 4.2.2) over de regionale woningbouw:

"Zeker ook gezien de conclusie dat het goed is om dit vraagstuk veel meer in samenhang en vanuit regionaal perspectief te bekijken. Het Dagelijks Bestuur van het SRE onderschrijft dit en heeft een traject uitgezet om het denken verder vorm te geven en uiteindelijk te komen tot concrete resultaten die leiden tot een nieuw evenwicht tussen stad en platteland....Belangrijke eerste stap die in dit proces gezet moet worden is die van bewustwording: bestuurders in de regio moeten overtuigd zijn van het feit dat het noodzakelijk is om voor te sorteren op de aankomende demografische ontwikkelingen in relatie tot de economische ambities van deze regio."

Afsluitend wordt in dit zelfde rapport geschreven waarom Best haar landelijke karakter zoveel mogelijk dient te behouden:

" De diversiteit van karakter, omvang en voorkomen van de dorpen en steden, de schoonheid van het landschap, de Brabantse gemoedelijkheid, de aanwezigheid en potentiële beschikbaarheid van vele

*verschillende soorten woningen en woonmilieus, zijn allemaal aspecten die bijdragen aan de blijvende aantrekkingskracht van de regio. Dit is een regio die in principe met gemak de concurrentie aan kan met omliggende en verder weg gelegen regio's. Misschien wel omdat in tegenstelling tot vele andere regio's er niet alleen geleund wordt op één stad, maar omdat de regio twee sterke steden, **een sterk samenhangend stedelijk gebied en vele vitale dorpen kent, die samen karakter, profiel en kracht van de regio maken, maar ook vaak ieder voor zich lokale vitaliteit laten zien.**"*

Vrij vertaald betekent dit dat Best regionaal (SRE) overleg moet voeren en bepalen welke gemeenten bouwprojecten gaan opstarten en welke gemeenten NIET gaan bouwen. Best moet zich ons inziens scharen onder de vitale dorpen en ook kiezen om het landelijke van het dorp zoveel mogelijk te bewaren. Daarmee worden haar bestaande huizen aantrekkelijker voor de nieuwe kenniswerkers en wordt Best voor de regio ook belangrijker. Het is niet zo dat Best stil heeft gezeten. In bijlage 2 kunt u zien dat Aarle al meer dan 2/3 van haar grondgebied opgeofferd heeft voor woningbouw. En dan te bedenken dat Aarle al bestaat sinds 1300 en Best pas in de 19^e eeuw zelfstandig is. Best groeit en buurtschap Aarle dreigt te verdwijnen. Maar gezien de regionale allure dient het Bestse culturele erfgoed vooral ook in deze kwestie aandacht en prioriteit te krijgen!

Als Best besluit de woonwijk Aarle te stoppen dan moeten daarbij gedane grondinvesteringen vergoed worden door de bouwende partijen (in andere gemeenten) aan de niet bouwende partijen (Best in dit geval). Hiermee kunnen grondposities afgeschreven worden. Eventuele bouwclaims kunnen in dit overleg uitgeruild worden naar bouwplannen die wel doorgaan. Inzage en uitleg over de grondbeleidsnota's overeenkomsten met de ontwikkelaars en de claims op locatie Aarle zijn nodig om, transparant, de juiste beslissingen te kunnen nemen. Hoe hard zijn deze overeenkomsten (juridisch) en kan uitstel/afstel en/of compensatie gegeven worden?

Nu is het niet zo dat Best helemaal niet kan bouwen: er zijn nog voldoende inbreidingslocaties beschikbaar in Best en daar kunnen we de komende 20 jaar nog volop mee vooruit: Dijkstraten, Steegsche Velden en Parkwachters zijn al jaren aan het wachten op nieuwe bewoners. Ook kunnen verbouw en nieuwbouw in het centrum, met hogere dichtheden, de woningvraag en woonkwaliteit verbeteren. Daarbij is de meest recente regionale bevolkingsprognose van belang voor het nemen van de juiste beslissingen.

Bewoners van Best West maar ook andere inwoners van Best geven duidelijk aan niet 20 jaar in en rondom een bouwput van Aarle te wonen. Moeten we daarom als gemeente Best niet alles op alles zetten om zeker uitstel en misschien ook wel afstel zien te krijgen met het project woonwijk Aarle nu het nog kan. We vragen u ook waar uw verkiezingsbeloftes gebleven zijn van eerst inbreiden en dan pas uitbreiden. Gaan we nu door met de planning en bouwrijp maken van de woonwijk dan is dat een onomkeerbaar proces: het kost de gemeente Best (en dus haar inwoners) steeds meer geld en we geven definitief ons culturele erfgoed en laatste stukje platteland op.

Tot slot: het bewonersoverleg is bereid om (indien dat door u gewenst wordt) voor heel Best een enquête op te zetten zodat een breed gedragen beeld gevormd kan worden over hoe de inwoners van Best denken over de bouwplannen en start van woonwijk Aarle.

Als laatste willen we de titel van dit document herhalen om uw gedachte hierover te laten gaan en uw mening te vormen over het stoppen van de voorbereiding van de woonwijk Aarle op basis van dit document:

Woonwijk Aarle

Tijd voor herbezinning

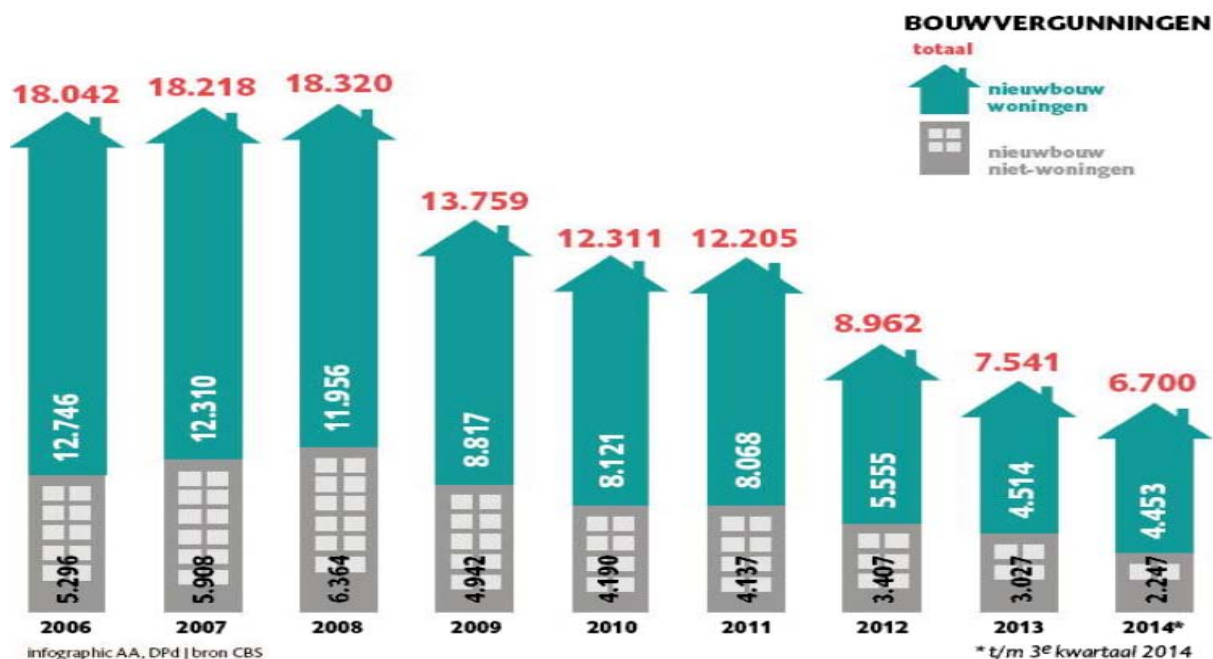
Graag zouden we willen weten wat de standpunten en visie van uw partij zijn met betrekking tot het afstellen/uitstellen van de bouw en bouwactiviteiten in de woonwijk Aarle.

Dank u voor uw tijd en hopelijk is deze brief voor u een aanleiding voor een goede raadsdiscussie.

Namens het bewonersoverleg Best West

Theo Roche
Voorzitter

Bijlage 1: Geen herstel bouwsector
Bron: Eindhovens Dagbad, vrijdag 28 november



Architecten zien herstel van bouwsector stagneren

door **Sander van Mersbergen**

AMSTERDAM - Een maand of tien geleden nog stuurden de architecten een positief geluid de wereld in. Boodschap: de weg naar herstel was ingezet, het ergste achter de rug. Gisteren volgde de ontruchtering: het herstel stagneert, aldus branchevereniging BNA.

Dat is slecht nieuws voor de rest van de bouwsector. Architecten zitten vooraan in de keten. Wie wil bouwen of verbouwen, stapt meestal eerst naar de architect voor een ontwerp. Wanneer die beroepsgroep merkt dat de klad erin komt, dan is dat een voorbode voor lagere omzetten in de rest van de keten.

Vooraf grote architectenbureaus zien de situatie niet verbeteren,

stelt BNA. Kleine ontwerpers profiteren van het verlaagde btw-tarief voor verbouw en renovatie, grote bureaus moeten het vooral van het bedrijfsleven hebben. Projectontwikkelaars en woningcorporaties keren echter nog niet terug op de markt, stelt BNA-directeur Fred Schoorl.

De werkvoorraad van de architecten is ten opzichte van het voorjaar, toen juist sprake was van een stijging, weer licht gedaald. Gemiddeld hebben de architecten nog voor 3,5 maanden aan opdrachten in de agenda staan. In 2008, net voor de crisis, was dat in de meeste gevallen 8 maanden tot een jaar.

De waarschuwing van de architecten staat niet op zich. Vorige week voorspelde de Aannemersfederatie, branchevereniging voor

kleinere bouwers, al dat de lichte opleving in 2014 voorlopig een incident is. De plusjes zijn volgens de federatie vooral te danken aan stimuleringsmaatregelen van de overheid, die na de jaarwisseling niet terugkeren. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de schenkingsregeling, die veel starters de mogelijkheid geeft een huis te bouwen of verbouwen. Ook het geld voor startersleningen raakt op.

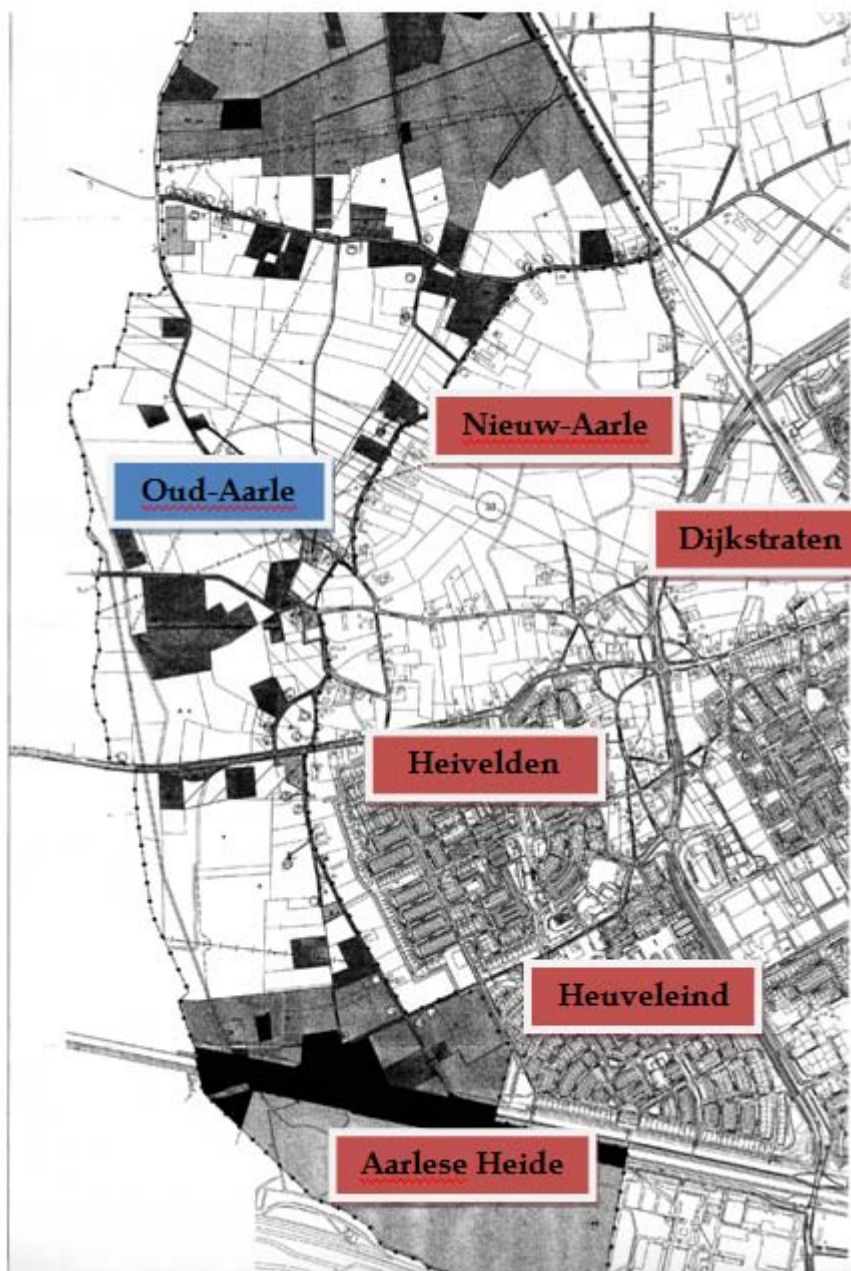
Een positieve noot tot besluit: op het gebied van nieuwbouw zal 2014 als geheel een beter jaar zijn dan 2013. Dat blijkt uit cijfers van het CBS. Tot en met september verleenden gemeenten 6.700 bouwvergunningen. Dat is al bijna net zoveel als over het hele vorige jaar. Vooral het aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen is hoger dan in 2013.

Verdwijnt Aarle van de kaart?

auteur: Hans van Eekelen

Aarle is een zeer uitgestrekt landelijk gebied geweest. Heuveleind en de Heikant waren vroeger deelgebieden van Aarle. Hetzelfde geldt voor Dijkstraten dat het nieuwste grote uitbreidingsgebied van Best wordt. Wat blijft er van Aarle over? In het bestemmingsplan buitengebied dat de gemeenteraad in 2006 heeft vastgesteld wordt het landelijk gebied van Aarle gehalveerd. Het lijkt er wel op alsof men gestraft wordt voor de jarenlange activiteiten in het kader van de ruilverkaveling die er in de zeventiger jaren van de vorige eeuw plaatsvonden. Want door die ruilverkaveling ontstonden grotere, aaneengesloten percelen, en verdwenen er veel kleine landschapselementen. Het was allemaal in het belang van boeren die zo efficiënter konden werken. Maar hoeveel boeren wonen er nog in Aarle? En die prachtig aaneengesloten akkers tussen Broekstraat, Aarleseweg en Oirschotseweg nodigen nu dus uit tot het heroverwegen van de bestemming. Vele woningen zijn er in dit gebied voorzien en deze zullen Aarle voor een deel totaal van kleur doen verschieten. De grenzen van het nieuw te ontwikkelen gebied zijn getrokken en ze komen akelig dicht langs het te beschermen centrumgebied. Van noord naar zuid gaand vormen de volgende wegen de nieuwe scheidslijnen: Vanaf de spoorlijn te beginnen volgen we de Mosselaarweg, buigen linksaf naar de Aarleseweg, zoeken vervolgens bij de splitsing met de Hagelaarweg het zand-pad op met de naam Sint Annaweg en volgen het verharde deel van deze weg tot we op de Oirschotseweg uitkomen. Ten oosten van deze waterscheiding komt – met behoud van bestaande structuren en woningen – het nieuwe Aarle, westelijk ervan mag het restant van het “oude” Aarle bijkomen van alle commotie omtrent de aantasting van hun leefgebied.

Op bijgaande kaart is de westzijde van Best afgebeeld. Van noord naar zuid was dit het historisch grondgebied van de herdgang Aarle. Wat is hier van overgebleven? De Aarlese Heide ligt gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Oirschot. Wat op Bests gebied ligt is fysiek (snelweg, kanaal) van Best gescheiden. De wijken Heuveleind en Heivelden, voorheen Aarle's gebied, hebben als woonwijken een eigen identiteit gekregen. De heikant van Aarle heeft als buurt “de Heikant” een eigen positie verworven (zelfs met een eigen kapel). Tussen Aarleseweg en Broekstraat ligt een aaneengesloten akkercomplex dat een woonbestemming lijkt te hebben gekregen (Woonwijk Aarle) zodat uiteindelijk minder dan 1/3 deel van het oorspronkelijk grondgebied van Aarle resteert. Oud Aarle is ter hoogte van de Oirschotseweg nog slechts 700 meter breed waar die breedte anno 2008 nog circa 2 km bedraagt. Aarle is nog niet verdwenen maar moet wel oppassen om niet de status van reservaat te verwerven waar niet geboren en getogen Bestenaren alleen komen om te proeven van de sfeer die ze rondom hun nieuwbouwwoning niet kunnen vinden.



restant gebied van Aarle



van Aarle afgescheiden gebieden