



Best, 30 juni 2016

Beste buurtbewoners,

Het Bewoners Overleg Buitengebied Aarle – Heikant (BOBAH) heeft na bestudering van het voorontwerp-bestemmingsplan Aarle en de inloopavond van 8 juni jl. in buurthuis D'n Herd een inspraakreactie opgesteld en bij het gemeentebestuur ingediend. In de bijlage kunt u de inspraakreactie lezen. Wilt u op de hoogte blijven van de BOBAH en de ontwikkelingen in Aarle, stuur dan een email aan secretaris@bobah.nl zodat we u persoonlijk op de hoogte houden.

Graag informeren wij u verder over de inspraakprocedure en de vervolgstappen in de procedure tot het uiteindelijke bestemmingsplan van de woonwijk Aarle.

De inspraakprocedure loopt tot 5 juli a.s.

1. Het voorontwerp-bestemmingsplan Aarle ligt bij de Gemeente Best ter inzage. Iedereen heeft de gelegenheid om (mondeling en schriftelijk, niet per e-mail) inspraakreacties over het voorontwerp (= het voorlopig plan) bestemmingsplan Aarle aan het gemeentebestuur te leveren. Let wel: dit kan dus tot uiterlijk 5 juli 2016!

Het gemeentebestuur besluit na bestudering van die reacties door de ambtelijk medewerkers en externe adviseurs van de gemeente of het bestemmingsplan naar aanleiding van die inspraakreacties wordt veranderd.

Degenen die een inspraakreactie hebben geleverd, krijgen daarover bericht van de gemeente.

2. Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage

De volgende stap in de wettelijke procedure is dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Het ligt 6 weken in het gemeentehuis ter inzage. Het is ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de site van de gemeente.

Wanneer het ontwerpplan 6 weken ter inzage ligt wordt van te voren in Groeiend Best, op de website van de gemeente en in de Staatscourant bekend gemaakt.

In die periode van 6 weken kan men zienswijzen tegen/over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeente worden ingediend (Vroeger heetten zienswijzen 'bezwaren').

Zienswijzen die na die 6 weken worden ingediend, worden niet in behandeling genomen (ze zijn niet ontvankelijk).

De ingediende zienswijzen worden door de ambtenaren en de externe adviseurs van de gemeente beoordeeld. Zij stellen het college van B&W voor ze wel, niet of gedeeltelijk gegrond te verklaren. Bij (gedeeltelijke) gegrondverklaring zullen ze ook voorstellen de onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen waarop de in hun ogen gegronde zienswijzen betrekking hebben. Het college van B&W beoordelen het ambtelijk voorstel en nemen er een besluit over. Vervolgens legt het college van

B&W het ontwerp bestemmingsplan met een voorstel aan de gemeenteraad voor.



3. Vaststelling bestemmingsplan

De gemeenteraad buigt zich over het voorstel van B&W en besluit het bestemmingsplan om het bestemmingsplan wel of niet, gewijzigd of ongewijzigd vast te stellen.

Degenen die een zienswijze hebben ingediend, krijgen een brief van B&W waarin vermeld staat of hun zienswijze (gedeeltelijk) door de raad gegrond of ongegrond verklaard is.

Daarin wordt ook vermeld dat men tegen het raadsbesluit in beroep kan gaan bij de Raad van State.

4. Het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage

De volgende stap in de wettelijke procedure is dat vastgestelde bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Het ligt 6 weken in het gemeentehuis ter inzage. Het is ook in te zien

op www.ruimtelijskeplannen.nl en ook op de site van de gemeente.

Wanneer het plan ter inzage 6 weken ter inzage ligt wordt van tevoren in Groeiend Best, op de website van de gemeente en in de Staatscourant bekend gemaakt.

In die periode van 6 weken kunnen alleen zij die een zienswijze tegen/over het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend, een beroepschrift bij de afdeling Rechtspraak van de Raad van State indienen.

Tegen wijzigingen in het plan waartoe de gemeenteraad heeft besloten, kan iedereen in beroep gaan.

Als niemand bij de Raad van State in beroep gaat, zal het bestemmingsplan onherroepelijk worden.

Ingeval van beroepschriften, zal de Raad van State na enige tijd een hoorzitting houden waarvoor de indieners van de beroepschriften en de gemeente worden uitgenodigd.

Een aantal weken na afloop van die hoorzitting neemt de Raad van State een besluit over de beroepschriften.

Ingeval een beroepschrift gegrond wordt verklaard, zal de gemeente het bestemmingsplan naar aanleiding daarvan behoren te wijzigen.

In het uiterste geval kan de Raad van State het hele plan "afschieten".

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd rondom de plannen in de woonwijk Aarle. Deze mail is aan alle leden van de buurtverenigingen Aarle en Heikant gestuurd. Heeft u buurtgenoten in deze wijken die geen lid zijn van de buurtvereniging, wilt u dan zo vriendelijk zijn deze informatie met hen te delen? Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

Theo Roche,

Voorzitter Bobah

Bijlage: inspraakreactie Bobah



Aan het college van burgemeester en wethouders
en de raad van de gemeente Best
Postbus 50
5680 AB Best

Best, 1 juli 2016

Onderwerp: inspraakreactie voorontwerp-bestemmingsplan Aarle

Geacht college en geachte gemeenteraad,

Na bestudering van het voorontwerp-bestemmingsplan Aarle en de inloopavond van 8 juni jl. in
buurthuis D'n Herd hebben we de volgende inspraakreactie opgesteld.

Regionale afspraken en de noodzaak van een nieuwe wijk Aarle.

In de aanloop naar het voorontwerp-bestemmingsplan hebben wij vorig jaar een aantal vragen aan
het college gesteld. Aanleiding daarvoor was de informatiebijeenkomst eerder dat jaar.

De voornaamste vraag die wij stelden was of het voor de eigen lokale woningbehoefte en ter
nakoming van de regionale afspraken wel nodig is om een nieuwe woonwijk Aarle te realiseren.
Ondanks het antwoord van het college dat dat wel nodig is om de regionale afspraken na te komen
en vanwege het gegeven dat Aarle in de regio Eindhoven de enige locatie is voor een groen stedelijke
wijk, vragen wij ons dat nu opnieuw af.

Wij hebben vernomen dat Eindhoven nu bijna 8.000 woningen meer gaat ontwikkelen dan het
eerder aantal waarop de regionale afspraken zijn gebaseerd.

Kennelijk, zo hebben we begrepen, wordt daarom en ook vanwege gewijzigde demografische en
economische factoren momenteel gewerkt aan een aanpassing van de regionale taakstelling.

Wij vragen u om het bestemmingsplan Aarle nog niet in procedure te brengen zolang die aanpassing
nog niet is afgerond. Een aanpassing zal ongetwijfeld ook tot herziening van de eerdere regionale
afspraken leiden. Gevolg daarvan kan zijn dat de nieuwe wijk Aarle (voorlopig) niet nodig is of dat
met minder dan 1000 woningen kan worden volstaan.

Gezien de plancapaciteit die op andere locaties nu nog voorhanden is, is het ook zeker wel
verantwoord om in afwachting van nieuwe regionale afspraken een pas op de plaats te maken.

Bij bestudering van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Aarle valt ons trouwens
ook een merkwaardig verschil op.

Onder '2.3 Toekomstige situatie' (blz. 8) staat dat Best volgens de BOR-afspraken voor 2005-2030
een taakstellende opgave heeft voor 5810 woningen.

In '3.4.1 Structuurvisie Best 2030' (blz. 27) staat dat Best met de regio heeft afgesproken dat men in
diezelfde periode 2600 + 1500 = 4100 woningen zal bouwen om een deel van de Eindhovense
woningvraag op te vangen.



Een onverklaarbaar verschil van 1710 woningen. Dat geeft extra voeding aan onze twijfels over de noodzaak van een nieuwe wijk in Aarle. En een reden te meer voor ons verzoek om met het bestemmingsplan een pas op de plaats te maken.

Wonen in een groene omgeving

Het plangebied Aarle heeft een omvang van 53 HA. Er mogen maximaal 1000 woningen worden gebouwd. We zien dat dat maximum is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Dat is een rechtszekerheid. Die regels zijn immers voor iedereen bindend, dus ook voor de gemeente en voor de projectontwikkelaars die blijkens de toelichting van het bestemmingsplan verantwoordelijk zijn voor de realisering van het plan.

Een eenvoudig rekensommetje resulteert in een woningdichtheid van bijna 19 woningen gemiddeld per HA.

Onze verwachting tot dusverre was, dat Aarle een ruime wijk zou gaan worden met een aanzienlijk aantal vrijstaande woningen op ruime kavels. Een wijk met een bijzondere aantrekkingskracht voor expats en andere mensen uit de Brainportregio die op zoek zijn naar wonen in een groene, landelijke omgeving. Een wijk voor hen die op zoek zijn naar een woonomgeving die nergens anders in de regio meer te vinden is. Het college heeft ons verteld dat Aarle in de regio de enigste locatie in zijn soort is. Meer locaties van deze signatuur zouden elders in de regio niet meer te vinden zijn. Dat zou een belangrijke reden zijn om in dit overgangsgebied tussen de woonkern Best en het fraaie, groene, cultuurhistorisch waardevolle buitengebied een nieuwe woonwijk te ontwikkelen.

Het beeld dat van de wijk ontstaat bij bestudering van het bestemmingsplan en de bijlagen Kwaliteitsplan Aarle en de 4 Handboeken, is niet het beeld van een unieke wijk in de regio.

Het is niet de unieke wijk met de onderscheidende signatuur die nergens anders in de regio te vinden is voor expats en andere woningzoekenden uit de stadsregio op zoek naar (ruime) woonkavels in een groene landelijke woonomgeving.

Met name het woningbouwprogramma op pagina 19 van het Kwaliteitsplan Aarle (bijlage 1 bij het bestemmingsplan) is bepalend voor ons toekomstbeeld van de nieuwe wijk.

Volgens dat programma bestaat 55% van het totaal aantal woningen uit aaneen gebouwde woningen op kleine kavels. 41% Bestaat uit tweekappers en geschakelde woningen op iets grotere kavels. Slechts 5% van het totale programma bestaat uit vrijstaande woningen op kavels met een bescheiden maat van 400-500 m². Zo wordt Aarle niet de unieke wijk voor degenen uit de Brainportregio die daarnaar op zoek zijn. En al helemaal niet voor diegenen die ruime kavels willen voor vrijstaande woningen. Niet meer dan hooguit 50 stedelingen op zoek naar een bescheiden kavel van 400-500 m² voor een vrijstaande woning zullen in Aarle aan hun trekken kunnen komen.

Kortom, de wijk is niet de enige locatie in zijn soort in regio zoals het college dat voorspiegelt.

Op talloze andere locaties in de regio zijn plannen in uitvoering en ontwikkeling met vergelijkbare woningbouwprogramma's in een soortgelijke setting.

Dat het een wijk wordt met verhoudingswijs veel openbaar gebied (wegen, straten, pleinen en openbaar groen) valt van het zojuist aangehaalde woningbouwprogramma op pagina 19 van het Kwaliteitsplan wel af te leiden. Een rekensommetje met de cijfers daaruit laat zien dat 19 ha van het plangebied als uitgeefbare grond voor woningbouw bestemd is. Daarbij 0,5 ha opgeteld voor een supermarkt, andere winkels, horeca en een brede school, resteert 33,5 ha openbaar gebied.

We hebben het niet nagemeten, maar als we de verbeelding (plankaart) bekijken, dan lijkt daarop een andere verhouding dan de verhouding 19,5 ha uitgeefbaar: 33,5 ha openbaar gebied te zien.

Daarover willen we graag uitsluitel.



Blijkens het fraaie, rijk geïllustreerde Kwaliteitsboek Aarle en de 4 fraaie handboeken (bijlagen 1-5) wordt een aanzienlijk deel van dat openbaar gebied groen ingericht.

Er is veel zorg besteed aan de presentatie en verbeelding van de beoogde groene inrichting van de nieuwe wijk in die boeken. De ontwerper van de boeken, stedenbouwkundig bureau Kuiper Compagnons, is erin geslaagd om de ambitie van het gemeentebestuur te laten zien om van Aarle een groene wijk te maken. Teksten, rijkelijk geïllustreerd met fraaie foto's, inrichtingstekeningen, sfeer- en referentiebeelden roepen bij de lezer een fraai verwachtingsbeeld van de nieuw te maken omgeving op.

Er zijn echter twee belangrijke aspecten die ons ernstig zorgen baren.

Dat is het realiteitsgehalte van dat verwachtingsbeeld c.q. de garantie dat die groene ambitie, zoals in de boeken gepresenteerd ook echt wordt waargemaakt.

Punt een is dat de overgang van de nieuwe wijk naar het cultuurhistorisch zo betekenisvolle buurtschap Aarle.

Volgens de tekst op bladzijde 12 onder het kopje 'Groene erven' van de toelichting van het bestemmingsplan valt de inrichting van de openbare ruimte onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaars. Alleen de regels van een bestemmingsplan in samenhang met de verbeelding (plankaart) zijn juridisch bindend, voor iedereen, ook voor de ontwikkelaars. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking.

De ontwikkelaars worden door de gemeente weliswaar verantwoordelijk gehouden voor de inrichting van de openbare ruimte, maar wat opvalt is, dat nergens in de regels is verzekerd, dat ze de openbare ruimte in de praktijk zullen (moeten) inrichten zoals dat in het Kwaliteitsboek Aarle en de 4 handboeken is weergegeven. Die garantie ontbreekt in het bestemmingsplan. En dat is nou juist elementair. Wonderschone handboeken bieden geen enkele garantie!

De ontwikkelaars kunnen daartoe op grond van het bestemmingsplan zoals dat nu als voorontwerp is opgesteld, niet verplicht of gedwongen worden om de nieuwe wijk ook zo in te richten. In de overeenkomsten die de gemeente met de ontwikkelaars heeft gesloten, is daarover ook niets bepaald. Aldus het antwoord van de gemeentelijk projectleider op onze vraag daarover tijdens de inloopavond.

Als het gemeentebestuur haar eigen ambitie serieus neemt en er ook op staat dat de wijk er uiteindelijk zal uitzien zoals Kuiper Compagnons in de boeken heeft weergegeven, dan is het van wezenlijk belang om de plicht tot realisering van de in die boeken geschetste inrichting in de regels van het bestemmingsplan te verankeren.

Het kwaliteitsboek en de handboeken kwalificeren als beeldkwaliteitsplan en bij de vaststelling van het bestemmingsplan als aanvullend welstandsbeleid oormerken, biedt daarvoor trouwens onvoldoende soelaas. Welstandsbeleid gaat immers over de architectuur van gebouwen, niet over de openbare ruimte. Wij zijn benieuwd hoe de beoogde groene inrichtingskwaliteit uiteindelijk in het bestemmingsplan geborgd gaat worden. We willen dat graag van u weten.



Groene rand - overgang naar buurtschap Aarle

Het tweede aspect dat ons grote zorgen baart, is de groene afwerking van de nieuwe wijk en zachte overgang van de wijk, niet alleen maar wel in het bijzonder naar het buurtschap Aarle.

We zien dat de nieuwe wijk over een lengte van 1 km aan het buurtschap Aarle grenst.

Over een lengte van ca 400 meter grenst de nieuwe wijk direct aan de erven van de bestaande panden aan de Aarleseweg. Over een lengte van 600 meter ligt de nieuwe wijk op ca 75 tot 200 meter van de erven van een aantal bestaande panden aan de Aarleseweg vandaan. Dat is wel een respectabele afstand.

Van die 1 km lange wijktrand wordt blijkens de verbeelding (plankaart) 620 afgezoomd met een groenstrook die in breedte varieert van slechts 6,5 tot 10 meter.

Over de resterende lengte van 380 meter wordt de wijk helemaal niet met groen afgewerkt.

Over die lengte ontbreekt het groen helemaal.

Over een lengte van 190 meter is een nieuwe buurt ontsluitingsstraat gepland, nota bene zonder groene randbeplanting aan de zijde van c.q. als overgang naar het buurtschap. Dat valt niet te rijmen met de uitlatingen daarover die tijdens de informatiebijeenkomst vorig jaar werden gedaan.

Wij zijn ervan overtuigd dat daar een bepaalde gedachte achter zit. Het is in de ruimtelijke ordening zeer ongebruikelijk en financieel-economisch ook onvoordelig om, zeker in een situatie als deze, een straat aan te leggen met bebouwing aan slechts een zijde daarvan.

Ongetwijfeld is dat hier wel gebeurd om op termijn de agrarische bestemming op de akker aan de overzijde van die nieuwe straat in een woonbestemming te veranderen. Onze overtuiging dat dat de niet uitgesproken intentie is, wordt versterkt als we zien dat de twee perceeltjes aan de andere kant van die akker die als wormvormig aanhangsel van de nieuwe woonwijk nu ook een woonbestemming krijgen.

Over de resterende lengte van 190 meter is nieuw woongebied geprojecteerd zonder groene omranding. In de praktijk zullen op de rand van de aangrenzende akkers veelsoortige erfscheidingen, zoals hagen, schuttingen, muren en hekwerken verrijzen waarmee de eigenaren van de nieuwe woningen hun privédomein afschermen en beveiligen.

Van een zorgvuldig vorm gegeven groene afronding van de nieuwe wijk, een groene buffer tussen de nieuwe wijk en buurtschap Aarle is zeker geen sprake. Sprake is van een abrupte, harde overgang, een welhaast gewetenloze confrontatie tussen de nieuwe woonwijk en het buitengebied. Zonder respect wordt zo voorbijgegaan aan het breed gedragen en door het gemeentebestuur ook zelf erkende belang tot bescherming van het cultuurhistorisch waardevolle buurtschap Aarle.

In de bijeenkomst over het concept-stedenbouwkundig plan Aarle op 8 juli 2015 werd de eigenaren en bewoners van woningen in het buurtschap nog voorgehouden dat tussen de nieuw te bebouwen locaties en de bestaande meestal bebouwde locaties in het buurtschap een groene zoom zou worden gecreëerd. We houden het gemeentebestuur aan die toezegging.

Grillige wijkranden

Wat ook opvalt zijn de grillig vormgegeven randen van de wijk.

Vooraf waar de nieuwe wijk aansluit op de bestaande percelen en bebouwing aan de Broekstraat en Kapelweg. We zien een afwisselend beeld van uitlopers van de nieuwe woonwijk die op schijnbaar willekeurige plekken het bestaande bebouwingslint langs de Broekstraat en de Kapelweg



binnendringen. Zo ontstaat daar aan die randen een rommelige structuur die ogenschijnlijk het gevolg is van toevallige eigendomsgrenzen van onbebouwde landbouwpercelen en percelen met woningen en andere gebouwen.

Wij vrezen voor een gebrek aan evenwichtige samenhang en overgang tussen nieuwe en bestaande bebouwing in die randzones langs de Broekstraat en de Kapelweg.

Wij vragen u om de uitlopers van de nieuwe wijk uit het plan te halen.

Als second best doen wij een beroep op u om de verbeelding zodanig te veranderen en in het bestemmingsplan maatwerkregels voor de uitlopers op te nemen die een evenwichtige samenhang en een zorgvuldig vormgegeven en ingerichte overgang tussen nieuw en bestaand garanderen.

Te smalle toegangswegen/ontsluitingswegen naar de “groene wijk” vanaf de rotondes.

De in het bestemmingsplan opgenomen toegangswegen naar het plangebied vanaf de rotondes zijn op de verbeelding in hun profielen minimaal en krap ingetekend. In vergelijking met de gerealiseerde toegangen van plannen Heuveleind en Heivelden zijn ze als de hoofdontsluitingswegen van de woonwijk te smal.

Een groene wijk verdient een groene entree. Daarvoor zijn de geplande ontsluitingswegen te smal.

De zuidelijke ontsluitingsweg is erg geforceerd in het plangebied opgenomen. Daardoor zal de noordelijk ontsluiting veel meer autoverkeer te verwerken krijgen. Als gevolg daarvan zullen de bewoners van de aan en nabij die nieuwe noordelijke weg gelegen woningen aan de Broekstraat meer wegverkeersgeluid gaan ondervinden. Gevolg: een aanzienlijke verslechtering van het leef- en woonkwaliteit voor de bewoners van die panden.

Populierenbos achter Broekstraat 1 handhaven i.v.m. flora- en fauna.

Het perceeltje met nog gezonde populieren is een markeringspunt in Aarle.

Vanaf de rondweg springt het bosje in het oog. Het is een voor deze (klompen) streek kenmerkend landschapselement. Het refereert aan het landschap uit de periode voor de ruilverkaveling.

Ook een reden voor instandhouding van het bosje is de aanwezige flora en fauna.

Spechten, uiltjes, eksters, vleermuizen en de andere in het plangebied aanwezige diersoorten kunnen er tijdens de aanleg van de wijk hun beschutting in vinden. Zeker omdat er jarenlang bouwactiviteiten gaan plaatsvinden als gevolg waarvan de aanwezige landschapselementen en natuur gaan verdwijnen. Bomen die 25 jaar oud zijn en die volgens Brabants Landschap nog jaren mee kunnen, ga je toch niet rooien met de wetenschap dat nieuwe aanplant in de wijk nooit dezelfde kwaliteit kan krijgen als de al aanwezige bomen. Deze bomen staan er immers en kunnen met een bescheiden onderhoudsbeurt nog jaren mee. Vreemd dat tijdens planvorming daar kennelijk geen waarde aan gehecht is. Wij pleiten ervoor om de bomen te handhaven.

Het bosje kan bovendien ook benut worden als fraai landschapselement in de zorgvuldig vorm te geven en in te richten overgangszone tussen nieuw en bestaand.

Natuurcompensatie en kwaliteitsverbetering landschap.

Op welke wijze geeft u invulling aan de Beleidsregel Natuurcompensatie van gedeputeerde staten van Noord-Brabant en aan de verplichting uit artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap van de Verordening Ruimte Noord-Brabant? Dat willen wij graag weten. We hebben dat in het voorontwerp bestemmingsplan nergens gevonden.



Tot slot.

Wij waarderen het dat u ons de gelegenheid tot inspraak hebt geboden. Wij beschouwen dat als mooi voorbeeld van burgerparticipatie.

Wij hopen niet alleen, maar rekenen er ook op dat u onze breed gedragen inspraakreactie ter harte zult nemen en zijn dan ook erg benieuwd naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Bewoners Overleg Buitengebied Aarle Heikant (BOBAH)

T.C.M.J. Roche
voorzitter

P.J. de Groot – van Lange
secretaris