

Nota Vooroverleg en Inspraak

Bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' (BL18-17728)

1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Aarle' heeft op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening met ingang van 25 mei tot en met 5 juli 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon eenieder een inspraakreactie over het bestemmingsplan indienen. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Na de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Aarle' is de ontwikkeling vertraagd als gevolg van de regionale woningbouwafspraken. Inmiddels zijn er regionaal afspraken gemaakt. Aan de hand van deze nieuwe regionale afspraken en de daarbij behorende Brainport-principes en thema's is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit nieuwe stedenbouwkundig plan is de basis voor het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlesche Erven'. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is uitgegaan van de situatie zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlesche Erven' is opgenomen.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 is een overzicht van de ingekomen inspraakreacties opgenomen. Iedere indiener van een inspraakreactie heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

De beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte inspraakreactie is opgenomen onder 4. Per indiener zijn opgenomen:

- naam en adres van de indiener (geanonimiseerd in het kader van de Wbp¹);
- datum van indiening inspraakreactie (dagtekening), datum van ontvangst en registratienummer;
- samenvatting van de inspraakreactie;
- de reactie van de gemeente per inspraakreactie.

Eén inspraakreactie is te laat ingekomen, de overige inspraakreacties zijn ontvankelijk verklaard. Onder 5 staat een overzicht van de betrokken vooroverleginstanties. De ontvangen vooroverlegreacties worden onder 6 behandeld. Per vooroverleginstantie zijn opgenomen:

- naam en adres vooroverleginstantie;
- datum van indiening vooroverlegreactie (dagtekening) en datum van ontvangst;
- samenvatting van de vooroverlegreactie;
- de reactie van de gemeente per inspraakreactie.

¹ Wet bescherming persoonsgegevens.

3. Overzicht indieners inspraakreacties

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen inspraakreacties van de reclamanten.

Naam	Nr.
Bewoner Aarleseweg 14	1
Bewoner Kapelweg 16a	2
Adviseur ondernemer Aarleseweg 23	3
Adviseur ondernemer Aarleseweg 30	4
Bewoner Kapelweg 24a	5
Bewoner Aarleseweg 25	6
Adviseur bewoner Aarleseweg 23a	7
Bewoner Broekstraat 7a	8
Bewoners Sint Antoniusweg 26	9
Bewoners Broekstraat 5	10
Bewoner Kapelweg 26	11
Bewoners Kapelweg 22	12
Adviseur ondernemer Driehoekweg 18	13
Bewoners Broekstraat 7	14
Bewoners Broekstraat 11/Ondernemers Broekstraat 9a	15
Bewoners Overleg Buitengebied Aarle Heikant (BOBAH)	16
Bewoners Sint Annaweg 5	17
Bewoners Oranjestraat 3	18
Bewoners Kapelweg 24	19
Eigenaar perceel K310	20
Adviseur bewoner Aarleseweg 38	21
Bewoners Aarleseweg 22, 22a en 24	22
Bewoner Aarleseweg 34	23

4. Ingekomen inspraakreacties

Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente.

1. Bewoner Aarleseweg 14
Ingekomen 30-6-2016/dagtekening 30-6-2016 (PI16-04992)
<i>Inhoud inspraakreactie</i>
<i>Bewoners verzoeken om de weg te verwijderen aan de rand van de wijk tegen het open akkerlandschap, achter het perceel van Aarleseweg 14. En leg in deze rand een brede strook met een groene bestemming neer voor een robuuste houtwal of groensingel zoals dat verderop wel is</i>

gedaan. Tijdens de informatieavond is hen voorgehouden dat er een flinke groene buffer tussen de nieuwbouwwijk en buurtschap Aarle zou komen.

Reactie gemeente

In het nieuwe plan komen de plandelen grenzend aan de omliggende wegen pas aan bod bij het uitwerkingsplan. De contouren zijn globaal wel bekend. Direct grenzend aan Kapelweg 26 en schuin grenzend aan Aarleseweg no. 8/10/14 komt een robuuste groensingel. Op de grens met het perceel Aarleseweg 8 komt naast de sloot een variabele groenstrook met bomen met hierachter een buurtontsluitingsweg. Dit zal in het bestemmingsplan gewaarborgd worden.

2. Bewoner Kapelweg 16a

Ingekomen 21-6-2016/dagtekening 21-6-2016 (PI16-04867)

Inhoud inspraakreactie

Bewoner/ondernemer wil weten op welke manier ze op hun perceel twee nieuwe bouwkavels kunnen realiseren in combinatie met de sloop van de varkensstal. Kan dat door onderdeel te worden van het plan Aarle of moet hiervoor een zelfstandig initiatief worden uitgewerkt?

Reactie gemeente

Dit perceel wordt **niet** meegenomen in het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'. Gelet op de regionale woningbouwafspraken is het niet mogelijk om de plangrens op te rekken en extra woningen toe te voegen. Reclamant kan voor gewenst initiatief een apart verzoek bij de gemeente indienen. Buitengebied/ruimte –voor-ruimte.

3. Adviseur ondernemer Aarleseweg 23

Ingekomen 4-7-2016/dagtekening 30-6-2016 (PI16-05018)

Inhoud inspraakreactie

- a. Als de bebouwde kom grens verschuift, dan wijzigen de vaste afstanden voor geur van 50 naar 100 meter. Bestaande geurgevoelige objecten aan de Aarleseweg liggen nu buiten de 50 meter contour, maar komen in de toekomstige situatie binnen de 100 meter contour te liggen. Verzocht wordt om de bebouwde kom grens dusdanig op te schuiven dat het bedrijf niet wordt beperkt, dus dat de afstand van 50 meter blijft gelden. Het plangebied Aarle ligt op circa 96 meter afstand van het bouwvlak Aarleseweg 23.*
- b. De ondernemer vreest dat de nieuwe woningen de (toekomstige) bedrijfsvoering van zijn melkveehouderij gaan beperken, en wil dat dit voorkomen wordt. De zorgen zijn voornamelijk gericht op het gebied geur (zie a) en geluid.*

Reactie gemeente

- a. Het bouwblok van de Aarleseweg ligt op circa 96 meter van het plangebied. Dit deel van het plangebied bevat een uitwerkingsplicht. Dit wil zeggen dat als uitwerking wordt gegeven aan het plan rekening moet worden gehouden met de afstand van het bedrijf tot de nog uit te werken woningen. In de regels behorende bij de uitwerkingsplicht staat onder meer dat aangetoond moet worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd vanuit het oogpunt van milieu c.q. fysieke leefomgeving. Tevens moet worden aangetoond dat de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de nieuwe ontwikkelingen.
- a. Zie a.

<p>4. Adviseur ondernemer Aarleseweg 30</p> <p>Ingekomen 4-7-2016/dagtekening 30-6-2016 (PI16-05019)</p>
<p><i>Inhoud inspraakreactie</i></p> <p>a. <i>Als de bebouwde kom grens verschuift, dan wijzigen de vaste afstanden voor geur van 50 naar 100 meter. Bestaande geurgevoelige objecten aan de Aarleseweg liggen nu buiten de 50 meter contour, maar komen in de toekomstige situatie binnen de 100 meter contour te liggen. Verzocht wordt om de bebouwde kom grens dusdanig op te schuiven dat het bedrijf niet wordt beperkt, dus dat de afstand van 50 meter blijft gelden. Het plangebied Aarle ligt op circa 35 meter van de perceelgrens van Aarleseweg 30.</i></p> <p>b. <i>Het nieuwe woongebied ligt binnen de geluidcontour van het agrarisch bedrijf. Verzocht wordt om te waarborgen dat het agrarisch bedrijf geen overlast zou kunnen veroorzaken op de nieuwe woningen. Daarnaast moet ook uitgesloten worden dat het bedrijf beperkt zou kunnen worden in ontwikkelingsmogelijkheden.</i></p>
<p>Reactie gemeente</p> <p>b. De vaste afstand voor geur verschuift inderdaad van 50 naar 100. Om te voorkomen dat huidige bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en tevens een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen te realiseren is, is woningbouw binnen deze contour in eerste aanleg niet mogelijk. De geurcontour ligt echter niet over het plangebied met een directe bouwtitel, maar ligt over het plangebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zullen maatregelen moeten worden getroffen. In de regels behorende bij de wijzigingsbevoegd staat onder meer dat aangetoond moet worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd vanuit het oogpunt van milieu c.q. fysieke leefomgeving. Tevens moet worden aangetoond dat de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>c. Zie antwoord onder a.</p>

<p>5. Bewoner Kapelweg 24a</p> <p>Ingekomen 4-7-2016/dagtekening 30-6-2016 (PI16-05017)</p>
<p><i>Inhoud inspraakreactie</i></p> <p>a. <i>Bewoner mist de duidelijke groene zomen/houtwallen in de randen van de plannen, zoals deze in eerdere schetsen waren ingetekend en besproken zijn.</i></p> <p>b. <i>Bewoner dringt er op aan om de lege plekken in het plan, onder andere langs de Ringweg en Broekstraat in de plannen te betrekken. Ruil ze tegen de gronden langs de Aarleseweg, om deze vrij te houden van nieuwe bebouwing.</i></p> <p>c. <i>Bewoner dringt er op aan om het stuk grond als bouwlocatie achter de Kapelweg 24 en 24a, te ruilen met een stuk grond achter de Aarleseweg 8 (bijlage met kaart toegevoegd aan inspraakreactie). Dit heeft diverse voordelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>betere woningverdeling mogelijk in het plan;</i> • <i>geen uitzicht op woonwijk vanuit hoek Kapelweg – Aarleseweg;</i> • <i>toekomstige bewoners wonen dicht bij de ontsluitingsweg van het plan;</i> • <i>er komen geen nieuwe woningen achter Kapelweg 24 en 24a.</i>
<p>Reactie gemeente</p>

- a. In het nieuwe plan komen de plandelen grenzend aan de omliggende wegen pas aan bod bij het uitwerkingsplan. De contouren zijn globaal wel bekend. Direct grenzend aan Kapelweg 26 en ten dele achter Kapelweg 24a komt een robuuste groensingel. Op de specifieke grens met belendende percelen zullen te zijner tijd afspraken gemaakt moeten worden, o.a. over de afwatering. De robuuste groenzone zal in het bestemmingsplan gewaarborgd worden.
- b. Het beleid van de gemeente is erop gericht om een passieve houding aan te nemen ten aanzien van grondtransacties. En het plan zoals het nu voorligt, is in overleg met de regio opgesteld. Het is niet mogelijk om aan de huidige plangrenzen te tornen.
- c. Zie antwoord onder b.

6. Bewoners Aarleseweg 25

Ingekomen 4-7-2016/dagtekening 3-7-2016 (PI16-05029)

Inhoud inspraakreactie

- a. *Bewoners pleiten ervoor om geen woningen aan de Aarleseweg (tussen 42 en 46) te bouwen:*
 - 1. *Bewoners willen het karakter van de straat behouden. En ook de duidelijke groene rand die als scheiding dient tussen het plangebied Aarle en het buitengebied.*
 - 2. *De locatie is daarvoor niet geschikt vanwege te hoge geluidsbelasting van het wegeverkeer.*
 - 3. *De locatie is daarvoor niet geschikt vanwege de geluidcontour van het tuincentrum aan Aarleseweg 50.*
 - 4. *De locatie is daarvoor niet geschikt vanwege de contour van de voorgrondgeurbelasting van de veehouderij aan de Aarleseweg 31.*
- b. *De toets aan de ladder duurzame verstedelijking voldoet niet, zoals beschreven in paragraaf 4.16 van de toelichting. De actuele regionale woningbouwbehoefte is daarin gebaseerd op de afspraken in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven. Actuele berichten duiden erop dat Eindhoven zelf veel meer woningen kan bouwen. De toets aan trede 2 van de ladder had niet beperkt mogen worden tot de vraag of er nog ruimte is in het bestaand stedelijk gebied van Best. Ook Eindhoven had daarin meegenomen moeten worden.*

Reactie gemeente

- a. In het nieuwe plan komen de plandelen grenzend aan de omliggende wegen pas aan bod bij het uitwerkingsplan. De insteek is hier om woningen te maken met meer openheid en een lagere dichtheid. De uiteindelijke invulling zal te zijner tijd behandeld gaan worden, en zal afhankelijk zijn van de dan aanwezige milieucontouren, de marktvrage en het overleg met de omliggende bewoners.
- b. De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hebben het 'Afsprakenkader wonen 2017' opgesteld. Het plan 'Aarlesche Erven' is binnen de regionale afspraken één van de negen majeure locaties in het SGE die ontwikkeld mogen worden. Hierbij wordt uitgegaan van het SGE als één woningmarkt, waarbij veelal sprake is van een bovenlokale opgave. Voor de volledige ladderonderbouw verwijzen wij naar de toelichting en bijbehorende bijlage van het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.

7. Adviseur bewoners Aarleseweg 23a

Ingekomen 8-7-2016/dagtekening 30-6-2016 (PI16-5076)
<i>Inhoud inspraakreactie</i>
<i>Inspraakreactie identiek aan inspraakreactie 'bewoners Aarleseweg 25' (nummer 6).</i>
Reactie gemeente
Zie reactie onder 6.

8. Bewoner Broekstraat 7a
Ingekomen 4-7-2016/dagtekening 3-7-2016 (PI16-05031)
<i>Inhoud inspraakreactie</i>
<ul style="list-style-type: none"> a. <i>In de koopovereenkomst van de grond sectie K nummer 287 is aangegeven dat er een woonbestemming op dit perceel wordt gelegd bij wijziging van het bestemmingsplan. Dat is niet goed opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.</i> b. <i>Het bouwblok dat is ingetekend op het perceel ligt verder naar achteren dan in de overeenkomst. Graag aanpassen.</i> c. <i>De geluidsnormen op het perceel zijn niet volgens afspraak. Graag aanpassen.</i>
Reactie gemeente
<ul style="list-style-type: none"> a. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming woongebied met de nadere aanduiding dat op dit perceel 1 vrijstaande woning mag worden gebouwd. b. De woning kan op de door de bewoner gewenste plaats worden gebouwd. Op de verbeelding staat geen plankaart ingetekend. c. De hindercontour is conform de uitkomsten van de onderzoeken op het perceel op de plankaart aangegeven. Hier kan niet aan worden getornd. Voor dit perceel is echter wel een hogere waarde verleend, waardoor de contour geen belemmering vormt voor de bouw van de vrijstaande woning. Bij de bouwaanvraag zal wel een akoestisch onderzoek moeten worden overlegd waaruit blijkt dat het binnen niveau aanvaardbaar is.

9. Bewoners Sint Antoniusweg 26
Ingekomen 4-7-2016/dagtekening 1-7-2016 (PI16-05027)
<i>Inhoud inspraakreactie</i>
<ul style="list-style-type: none"> a. <i>Bewoners zijn van mening dat de ruimte die gereserveerd is voor de 'zuidelijke prikker' (ontsluitingsweg), die verbonden wordt met de Sint Antoniusweg, te smal is. Ze denken dat het erg moeilijk zal zijn om hun oprit op en af te rijden.</i> b. <i>Door de nieuwe aansluiting verwachten bewoners hinder van geluid (remmen en optrekken) en van licht van koplampen in de woning.</i> c. <i>De woning zal volgens de huidige plannen minder dan 6 meter van de rijbaan liggen. Bewoners verwachten daar aanzienlijke geluidshinder van. Op de plankaart is de geluidbelasting hoger dan 48 dB (wat genoemd is als 'goed woon- en leefklimaat).</i> d. <i>De twee ontsluitingswegen liggen erg dicht bij elkaar. Waarom is voor deze oplossing gekozen? En waarom geen ontsluiting richting de Oirschotseweg?</i> e. <i>Waarom is er niet voor gekozen om de nieuwe woonwijk te ontsluiten via de Sint-Franciscusweg en de Zessprong? De Zessprong is ingericht voor vrachtverkeer en dat kan elkaar hier passeren.</i> f. <i>Bij aankoop van de woning was het bekend dat er een nieuwe woonwijk zou komen, maar niet dat de ontsluiting recht voor de deur zou komen. Dit zal hun woon- en leefgenot danig</i>

beïnvloeden.

- g. Bewoners hebben vernomen dat de Antoniushof graag een geluidswal wil bij de 'zuidelijke prikker'. Bewoners verwachten hierdoor nog meer geluidshinder. Bovendien zal het uitzicht ernstig worden belemmerd door enerzijds de ontsluitingsweg, anderzijds een geluidswal.*

Reactie gemeente

- a. De breedte van de zuidelijke ontsluitingsweg voldoet aan de vereiste normen. Bij de situering en aanleg van de weg zal ten allen tijde rekening worden gehouden met de open afrit van de bewoners.
- b. De ontsluitingsweg ligt niet recht voor de woning, zodat overlast van koplampen beperkt zal zijn. Daarnaast zal het verkeer op de Sint Antoniusweg niet toenemen, eventuele hinder is te verwaarlozen.
- c. De situering van de weg en de afstand naar de woning van de inspreker voldoet aan de geluidsnormen volgens de Wet Geluidhinder.
- d. Er is gekozen voor twee ontsluitingen aan de Ringweg. Uitgaande van maximaal 880 woningen, bieden twee rotondes voldoende ruimte in de verkeersafwikkeling. De rotondes zijn gelegen op korte afstand van de geplande woningbouw. Er komt geen ontsluitingsweg te liggen in een gebied wat onbebouwd blijft.
Met de aansluitingen op de Ringweg wordt gebruikgemaakt van de bestaande rotondes die reeds gerealiseerd zijn voor de ontsluiting van de wijk Dijkstraten. Deze rotondes zijn op korte afstand van de snelweg A2 gelegen.
Een aansluiting op de Oirschotseweg is alleen mogelijk als het gebied tussen de Kapelweg en de Oirschotseweg doorsneden wordt. Voor een goede verkeersafwikkeling is het niet nodig. Daarnaast zal een ontsluiting op de Oirschotseweg de bestaande rotonde Ringweg – Oirschotseweg verder belasten. Verkeer uit Aarle dat naar de snelweg moet (en vice versa) gebruikt dan deze rotonde. In het voorgestelde plan is dat niet het geval.
- e. We willen het karakter van de St. Franciscusweg behouden. Deze weg is als toegangsweg voor Aarle te smal. Aan beide zijden van de weg staat bebouwing, soms kort op de rijbaan, waardoor ontsluiten via de St. Franciscusweg betekent dat woningen zouden moeten verdwijnen.
De Zessprong is breder. Een ontsluiting via deze route sluit niet direct aan op het plangebied van Aarle, maar moet via het noordelijke gedeelte van de St. Franciscusweg. Deze route is veel langer, waardoor geen rechtstreekse toegang tot Aarle gerealiseerd wordt. Dit brengt extra overlast met zich mee, voor een groter aantal van de bestaande bewoners. Daarnaast is de verwachting dat deze ontsluiting ervoor zorgt dat de verkeersafwikkeling niet meer gelijkmatig verdeeld wordt over de twee rotondes.
- f. De ontsluiting is iets opgeschoven waardoor deze niet meer recht tegenover Sint Antoniusweg 26 komt te liggen.
- g. Uit onderzoek is gebleken dat een geluidswal niet noodzakelijk is. Bij de 'zuidelijke inprikker' zal dan ook geen geluidswal gerealiseerd worden.

10. Bewoners Broekstraat 5

Ingekomen 4-7-2016/dagtekening 30-6-2016 (PI16-05025)

Inhoud inspraakreactie

- a. *De voornaamste vraag van bewoners is of het voor de eigen lokale woningbehoefte en nakoming van de regionale afspraken wel nodig is om een nieuwe woonwijk Aarle te realiseren. Verzocht wordt om een pas op de plaats te maken. De regionale taakstelling wordt aangepast. En er is een onverklaarbaar verschil in de taakstellende opgave in paragraaf 2.3 'Toekomstige situatie' en 3.4.1 'Structuurvisie Best 2013' van het voorontwerpbestemmingsplan.*
- b. *Bewoners willen weten hoe de beoogde groene inrichtingskwaliteit uiteindelijk in de regels*

- van het bestemmingsplan binnen de kaders getoetst en gehandhaafd gaat worden.
- c. *Bewoners gaan ervan uit dat de groene zoom tussen de nieuwbouwwijk en de bestaande bebouwing ook komt achter de kavels aan de Broekstraat. En ze willen dit terugzien in het bestemmingsplan. Ze vragen in het plan meer zorg te besteden aan een zorgvuldig vormgegeven overgang van de nieuwe wijk naar de bestaande woonerven aan de Broekstraat.*
 - d. *Bewoners vragen of er een goede aanpassing van de ontsluitingswegen en de daarbij voorgestelde groene corridors gedaan kan worden. De profielen van de toegangswegen vanaf de rotondes zijn minimaal en krap ingetekend.*
 - e. *De zuidelijke ontsluitingsweg is zeer lastig, met als gevolg dat er bij de noordelijke ontsluiting een hogere verkeersbelasting verwacht wordt. Hierdoor ontstaat er een hogere geluidbelasting op het perceel Broekstraat 5 en dat is ongewenst.*
 - f. *Bewoners willen dat onderzocht wordt of de rotondes aan de Ringweg de verkeersdruk kunnen verwerken als de wijken Steegsche Velden en Dijkstraten gerealiseerd zijn en het verkeer van Aarle daarbij opgeteld wordt.*
 - g. *Bewoners pleiten ervoor het populierenbosje achter Broekstraat 1 te behouden. Dit is belangrijk voor de bestaande flora en fauna (o.a. spechten). En het komt uit de tijd voor de ruilverkaveling, het stedenbouwkundig plan is hierop gebaseerd.*
 - h. *Bewoners pleiten ervoor om de benodigde mitigerende maatregelen die gericht zijn op het behouden van de aanwezige diersoorten, ruim op tijd te realiseren.*
 - i. *Bewoners willen graag duidelijkheid over de vaststelling en de handhaving hoe om te gaan met bestaand groen, en wie hiervoor verantwoordelijk is.*
 - j. *Bewoners vragen om de bestaande populieren in het plan op te nemen en er tijdens de uitvoering zuinig mee om te gaan. Er wordt immers een groene wijk gerealiseerd. En bestaande volwassen bomen bieden meer kwaliteit dan nieuwe aanplant. De diersoorten die gebruik maken van de bestaande bomen komen anders maar moeilijk terug.*
 - k. *Bewoners vragen een heroverweging van de locatie van het centrumgebied en de wegenstructuur rondom Broekstraat 1-5-7-7a. Dit omdat het vreemd is om winkelfuncties zo dicht bij het buitengebied (de genoemde woningen) te realiseren. Kan het centrumgebied niet beter in het centrum van de nieuwe wijk komen? De onderbouwing van het centrumgebied is niet voldoende aan de orde geweest tijdens de uitleg.*
 - l. *Bewoners vragen zich af waarom het grote perceel gelegen aan de Ringweg in de oksel van de zone met de bestemming 'Gemengd' buiten dit bestemmingsplan is gelaten. Het is vreemd om een stuk akkerland in het centrumgebied te hebben.*
 - m. *Er is in eerdere toezeggingen steeds gesproken over een op te knippen plan, de realisatie wordt gefaseerd gedaan zodat er altijd gestopt kan worden als er een deelplan gerealiseerd is en het gebied slechts gedeeltelijk ingevuld is. Hoe werkt dit precies? En waar zijn de afbakeningen van de deelplannen terug te zien?*
 - n. *Het woon- en leefklimaat van het perceel zal blijvend verstoord worden. Vraag is of het wel wenselijk is om de percelen van kavel 1-5-7-7a nog te bestemmen als buitengebied of dat het beter is om ze op te nemen in het nieuwe bouwplan?*
 - o. *Bewoners vragen of het ook mogelijk is om gecompenseerd te worden voor de te verwachten afwaardering van hun eigendommen.*

Reactie gemeente

- a. *Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat in de primaire marktregio gemeente Best voor de komende 10 jaar een totale behoefte aan zo'n 620 woningen bestaat. Daarnaast bestaat er in de secundaire marktregio, het gehele Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een behoefte van aan circa 2.980 woningen voor de komende 10 jaar. Het plan Aarle, met een rechtstreekse bouwtitel voor 570 woningen, past dus volledig in de behoefte van Best. Voor de overige 310 woningen is een uitwerkingsverplichting opgenomen waardoor voor deze woningen de ladderonderbouwing wordt doorgeschoven naar het uitwerkingsplan. Voor een volledige ladderonderbouwing verwijzen wij naar de toelichting en de bijhorende bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.*

- b. In het bestemmingsplan is een groot gedeelte als groen bestemd. In de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd voor groenvoorzieningen, fietspaden, water en waterhuiskundige voorzieningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, paden, in- en uitritten t.b.v. aangrenzende bestemmingen en speelvoorzieningen. De als groen bestemde gronden worden door de gemeente aangelegd en onderhouden.
- c. In het nieuwe plan grenst de waterschapssloot met grote bomen (en hierachter de Ringweg van Aarlese Erven) grotendeels aan de kavels van de Broekstraat. Dit is op geruime afstand van de woningen aan de Broekstraat (om en nabij 150 m). Het plandeel grenzend aan de Broekstraat tussen 6 en 7a komt pas aan bod bij het uitwerkingsplan. Het plandeel tussen nummer 1 en nummer 5 zal wel direct ontwikkeld worden. Aan de noordkant komt de wijkontsluiting met aan weerszijden een groenzone. Aan de noordkant van de weg een groenzone met zaksloot met een variabele breedte. Aan de zuidzijde een groenstrook met grote bomen. Ten zuiden van het plandeel zal een gedeelte groene ruimte gaan komen. De bebouwing aan de Broekstraat gaat meedoen aan de typologie van de aanwezige lintbebouwing.
- d. Uitgangspunt van het profiel van de toegangsweg is dat de wegbreedte 6 meter is. Fietsers rijden op een aparte fietsvoorziening. Dit is ruim voldoende.
- e. Zuidelijke ontsluiting voldoet. Er ontstaat dus niet meer druk op de noordelijke ontsluiting. De opbouw van de wijk en de ligging van de twee ontsluitingswegen is zodanig dat de verwachting is dat de verkeersverdeling gelijkmatig over de rotondes verspreid wordt. De ontsluitingswegen krijgen eenzelfde profiel. De gedane verkeersberekeningen laten in de spits een minimaal verschil in verkeersafwikkeling zien. Dit is in de praktijk te verwaarlozen.
- f. Het gevraagde onderzoek is reeds uitgevoerd. Het onderzoek 'Verkeersonderbouwing bestemmingsplan Aarle' toont aan dat de rotondes op de Ringweg de realisatie van Dijkstraten, Steegsche Velden en Aarle kunnen afwikkelen.
- g. Uit zowel de ecologische quick scans als het nader ecologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen wettelijk beschermde soorten voorkomen, dan wel vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Voor wat betreft de Wet natuurbescherming onderdeel Soorten en onderdeel Natura 2000 is het bestemmingsplan uitvoerbaar. In het kader van de Wet natuurbescherming onderdeel Houtopstanden moet bij de provincie Noord-Brabant een mededeling worden ingediend. Omdat niet op hetzelfde perceel kan worden herplant, is tevens een ontheffing nodig om elders te herplanten. Dit verzoek is inmiddels bij de provincie Noord-Brabant ingediend.
- h. Tijdens de aanleg van het plangebied zullen mitigerende maatregelen worden getroffen in kader van de zorgplicht.
- i. Gemeente is geen eigenaar van de grond en heeft de opdracht van de raad om verder geen grond aan te kopen.
- j. In het bestemmingsplan is de bestemming 'Waarde - Beeld bepalende boom' opgenomen. De aanwezige eik in het plangebied wordt hiermee beschermd. Het populierenbosje zal wel verdwijnen (zie ook onder g). In het plangebied zal wel veel groen worden teruggebracht.
- k. In het nieuwe plan worden geen winkels meer mogelijk gemaakt.
- l. Het beleid van de gemeente is erop gericht om een passieve houding aan te nemen ten aanzien van grondaankopen. En het plan zoals het nu voorligt, is in overleg met de regio opgesteld. Het is niet mogelijk om aan de huidige plangrenzen te tornen.
- m. De bouwlocatie wordt in verschillende bouwvelden gerealiseerd. Elk afgerond bouwveld kan als afzonderlijke woonlocatie/-veld functioneren, terwijl het resterende landschap (nog) niet wordt ontwikkeld/bouwrijp gemaakt..
- n. Er is geen reden om betreffende kavels op te nemen in het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'. De percelen worden in het bestemmingsplan Buitengebied meegenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied zal begin 2019 ter inzage worden gelegd voor de inspraak.
- o. Een verzoek om planschade kan binnen 5 jaar naar het onherroepelijk worden van het

bestemmingsplan 'Aarlesche erven' bij de gemeente worden ingediend.

11. Bewoner Kapelweg 26

Ingekomen 24-6-2016/dagtekening 20-6-2016 (PI16-04916)

Inhoud inspraakreactie

- a. *De beloofde groene zoom ontbreekt op de verbeelding. Er is wel veel nieuwe bebouwing direct tegen de bestaande bebouwing. Bewoner verzoekt en vertrouwt erop dat dit gecorrigeerd gaat worden.*
- b. *Tussen de akker in het zuidwestelijk deel van de uitbreidingslocatie en de nieuw te bouwen woonwijk wordt een nieuwe (buurtontsluitings)straat getekend. Bewoner gaat er van uit dat de straat elders moet komen en dat hiervoor in de plaats een groene zoom komt.*
- c. *Vanuit de hoek Aarleseweg/Kapelweg loopt momenteel een noodzakelijke afvoer naar de huidige watergang. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze afvoer niet herkenbaar. Deze moet wel opgenomen worden in het plan.*
- d. *Verzocht wordt om voor elk gebied/kamer een reële minimale en maximale bebouwingsdichtheid vast te leggen om te voorkomen dat gebieden te dicht bebouwd worden, ook na eventuele toekomstige bestemmingsplan wijzigingen.*

Reactie gemeente

- a. In het nieuwe plan komen de plandelen grenzend aan de omliggende wegen pas aan bod bij het uitwerkingsplan. De contouren zijn globaal wel bekend. Direct grenzend aan Kapelweg 26 en schuin grenzend aan Aarleseweg no. 8/10/14 komt een robuuste groensingel. Dit zal in het bestemmingsplan gewaarborgd worden.
- b. Op de grens komt naast de sloot een variabele groenstrook met bomen met hierachter de benodigde buurtontsluitingsweg.
- c. Afvoer staat niet ingetekend maar blijft wel gehandhaafd.
- d. Minimale en maximale bouwdichtheden worden niet opgenomen. Er is sprake van een flexibel plan. In totaal wordt uitgegaan van 880 woningen, maar wordt in deelgebieden uitgewerkt.

12. Bewoners Kapelweg 22

Ingekomen 5-7-2016/dagtekening 2-7-2016 (PI16-05033)

Inhoud inspraakreactie

Bewoners willen dat de gemeente stopt met plannen maken voor de nieuwbouwwijk Aarle.

Reactie gemeente

Gelet op de woningbouwbehoefte in Best en de afspraken die zijn gemaakt in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven' noodzakelijk om in de behoefte te voorzien. Zie verder de ladderonderbouwing in de toelichting en bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.

13. Adviseur ondernemer Driehoekweg 18

Ingekomen 1-7-2016/dagtekening 28-6-2016 (PI16-04982)

Inhoud inspraakreactie

- a. *De ondernemer exploiteert op meerder locaties in Best een pluimveehouderijbedrijf van wezenlijke aard en omvang, waaronder Driehoekweg 18 en Aarleseweg 31. Hij wil bereiken dat bestaande bedrijven planologisch zodanig worden beschermd dat zij legaal kunnen voortbestaan en doorontwikkelen. Daarom wordt verzocht om het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen of het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.*
- b. *Er wordt ten onrechte aangenomen dat de te vrezen milieubelasting van omringende veehouderijbedrijven geen breekpunt is voor grootschalige woningbouw. Het is van belang dat alsnog een zorgvuldige en alomvattende afweging wordt gemaakt van de impact van de agrarische bedrijven en de gevolgen voor landbouw als het buitengebied met 53 hectare wordt verkleind voor een nieuwe woonkern. De gebruikte benadering is een versimpeling van de problematiek van het leggen van een woonbestemming op (te?) korte afstand van veehouderijbedrijven. Niet enkel geur maar ook fijnstof, ammoniak en andere mogelijke vormen van uitstoot of uitstraling spelen mee.*
- c. *Ook wordt er voor geur enkel getoetst op basis van de emissienormen zoals die in de Wet Geurhinder en Veehouderij zijn vastgelegd. Andere vormen van geuruitstoot zijn ten onrechte buiten beschouwing gebleven, bijvoorbeeld vanwege mestopslag en mest uitrijden.*
- d. *Door enkel met Ou-berekeningen (uitgaande van de WGV-normen) de geurbelasting in kaart te brengen, wordt gesteld dat er 1.000 woningen gebouwd mogen worden ondanks de aanwezigheid van ruim 30 veehouderijbedrijven. Op deze manier zet de gemeente Best omringende veehouderijbedrijven op slot. Dat is niet terecht.*
- e. *Het MER-rapport van 2010 moet geactualiseerd worden.*
- f. *De veronderstelling dat het plan past binnen de kaders van de 'ladder duurzame verstedelijking' wordt in twijfel getrokken. In het kader van de Verordening Ruimte lijkt het bestemmingsplan op gespannen voet te staan met het uitgangspunt dat primair in bestaand stedelijk gebied moet worden gebouwd. Daarvan is hier geen sprake.*

Reactie gemeente

- a. Om te voorkomen dat de huidige bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd worden en tevens een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe woningen te realiseren is, is woningbouw binnen deze contouren in eerste aanleg niet mogelijk. Deze contouren zijn echter niet gelegen over het plangebied waar een directe bouwtitel ligt. Deze liggen alleen over een bestemming waar een uitwerkingsplicht voor is opgenomen. Bij het uitwerken van het gebied zal moeten worden aangetoond dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd het oogpunt van milieu en fysieke leefomgeving. Tevens zal moeten worden aangetoond dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen
- b. De paragraaf geur is aangepast, daarnaast is een paragraaf gezondheid toegevoegd (endotoxine/fijnstof). Hieruit volgt dat bij de percelen waar een directe bouwtitel geldt er geen hinder te vrezen is. Bij het uitwerkingsgebied, waar het agrarisch bedrijf aan de Aarleseweg 31 is gelegen, zal bij uitwerking nader moeten worden ingezoomd op het onderdeel endotoxine.
- c. De geurnormen vanuit de Wet geurhinder en veehouderijen geven de grootste afstand. Hier is derhalve ook rekening mee gehouden.
- d. De paragraaf geur is aangepast. Hieruit blijkt dat er geen bedrijven zijn die worden belemmerd door het bestemmingsplan.
- e. Uit de paragraaf MER blijkt dat deze nog steeds kan worden gebruikt voor onderhavige ontwikkeling. Nu zelfs uitgegaan wordt van minder woningen wordt nog steeds voldaan aan de uitgangspunten van de uitgevoerde MER.
- f. Uit de laddertoets blijkt dat voor de komende 10 jaar een behoefte bestaat aan 570 woningen die niet binnen het bestaande stedelijk gebied ingevuld kan worden. Voor de overige 310 woningen is er een uitwerkingsplicht opgenomen met een uitgestelde laddertoets. Voor de complete laddertoets verwijzen wij naar de toelichting en bijlage

behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.

14. Bewoners Broekstraat 7

Ingekomen 4-7-2016/dagtekening 1-7-2016 (PI16-05026) (reactie gelijk aan nr 9: Broekstraat 5)

Inhoud inspraakreactie

De reactie is identiek aan de reactie onder 10.

Reactie gemeente

Zie reactie onder 10.

15. Bewoners Broekstraat 11/ondernemers Broekstraat 9a

Ingekomen 4-7-2016/dagtekening 1-7-2016 (PI16-05028)

Inhoud inspraakreactie

- a. *Het woongenot wordt aangetast, net als het woongenot van de toekomstige bewoners van de twee extra woningen die op het perceel gebouwd mogen worden (recent positief besloten over principeverzoek).*
- b. *De waarde van het perceel wordt negatief beïnvloed.*
- c. *Er kan schade ontstaan tijdens bouwwerkzaamheden bij de uitvoering van het plan. Met name door de werkzaamheden op het aangrenzende perceel dat volledig wordt bebouwd.*
- d. *Insprekers uiten hun ongenoegen over de communicatie met de gemeente de afgelopen 10 jaar. Er is een geschiedenis met vestigen voorkeursrecht, zienswijzen bestemmingsplan 'Hokkelstraat-oost', mogelijke verplaatsing van het bedrijf en de woning, overlast tijdens werkzaamheden herinrichting: wegen werden afgesloten, wegen werden verlegd, verkeerde omleidingen werden aangebracht, stroomstoringen ontstonden en de klanten kwamen via de diverse warrige omleidingen uit bij de concurrent. Met boze klanten en slechte seizoenen tot gevolg. Van de vijf routes van het centrum naar de kwekerij zijn er maar twee over, Het gaat vaak mis met navigatiesystemen. Geen begrip vanuit de gemeente hiervoor. Oneerlijke concurrentie door de komst van Hornbach, onduidelijkheid bij de klanten, onzekerheid en lakse en tegenstrijdige houding van de gemeente eisen fysiek en mentaal hun tol.*
- e. *Veel burgers krijgen een schadevergoeding van de gemeente omdat er verwachtingen waren gewekt. Indieners vragen nu een vergoeding van de gemeente voor het leed dat hen is aangedaan en aangedaan gaat worden met uitvoering van dit plan. Indieners willen met de gemeente in gesprek om te komen tot een passende financiële compensatie.*
- f. *Er is geen noodzaak meer om 1.000 nieuwe woningen te bouwen, nu Eindhoven circa 8.000 woningen meer gaat ontwikkelen dan regionaal is afgesproken. Gevraagd wordt om het plan niet uit te voeren, zodat de huidige kwaliteit van de omgeving behouden blijft.*

Reactie gemeente

- a. De dichtstbijzijnde afstand tot aan het plangebied is circa 80 meter. Deze afstand achten wij voldoende om te kunnen stellen dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot.
- b. Een verzoek om planschade kan binnen 5 jaar naar het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Aarlesche erven' bij de gemeente worden ingediend.
- c. Mocht er aantoonbare schade zijn als gevolg van de bouwwerkzaamheden kunt u hiervoor de schadeveroorzaker aansprakelijk stellen. Hiervoor worden verzekeringen afgesloten.
- d. Deze opmerking achten wij niet relevant voor het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.

- e. Planschade, zie antwoord onder b.
- f. Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er in de primaire marktregio gemeente Best voor de komende 10 jaar een totale behoefte aan zo'n 620 woningen bestaat. Daarnaast bestaat er in de secundaire marktregio, het gehele Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een behoefte van aan circa 2.980 woningen voor de komende 10 jaar. Het plan Aarle, met een rechtstreekse bouwtitel voor 570 woningen past dus volledig in de behoefte van Best. Voor de overige 310 woningen is een uitwerkingsverplichting opgenomen waardoor voor deze woningen de ladderonderbouwing wordt doorgeschoven naar het uitwerkingsplan. Voor een volledige ladderonderbouwing verwijzen wij naar de toelichting en de bijhorende bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.

16. Bewoners Overleg Buitengebied Aarle Heikant (BOBAH)

Ingekomen 1-7-2016/dagtekening 1-7-2016 (PI16-05000)

Inhoud inspraakreactie

- a. *BOBAH vraagt zich af of het wel nodig is om in Aarle te bouwen, ondanks dat het college bij de informatiebijeenkomst in 2015 heeft aangegeven dat het nodig is om een nieuwe woonwijk Aarle te realiseren, dat het 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. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan Aarle nog niet in procedure te brengen zolang de aanpassing van de regionale taakstelling waar momenteel aan gewerkt wordt, niet is afgerond. Gezien deze aanpassing en de plancapaciteit op andere locaties wordt gevraagd om een pas op de plaats te maken.*
- b. *De wijk is niet de enige locatie in zijn soort in de regio, zoals het college dat voorspiegelt. Het beeld van een unieke wijk in de regio met onderscheidende signatuur voor mensen die op zoek zijn naar (ruime) woonkavels in een groene landelijke woonomgeving (volgens het Kwaliteitsplan Aarle en de 4 handboeken) is niet hetgeen wat in het bestemmingsplan is vastgelegd: 19 woningen per hectare, met 55% aaneengebouwde woningen, 41% tweekappers en geschakelde woningen, slechts 5% vrijstaande woningen op kavels met een bescheiden maat van 400-500 m².*
- c. *BOBAH wil graag uitsluitsel over hoe het zit met de cijfers voor het openbaar gebied. In het Kwaliteitsplan staat dat er 33,5 ha openbaar gebied komt. In de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan lijkt er veel minder openbaar gebied te zijn.*
- d. *Er zijn zorgen over het realiteitsgehalte van het verwachtingsbeeld (een groen ingerichte wijk) dat wordt geschetst in de fraaie Kwaliteitsboek Aarle en de 4 handboeken. Wat is de garantie dat deze groene ambitie wordt waargemaakt?*
- e. *BOBAH wil weten hoe de beoogde groene inrichtingskwaliteit uiteindelijk in het bestemmingsplan geborgd gaat worden. De ontwikkelaars worden hiervoor verantwoordelijk gehouden, maar er staat niks over in de regels van het bestemmingsplan en ook niet in de overeenkomsten die de gemeente met de ontwikkelaars heeft gesloten. Het kwaliteitsboek en de handboeken kwalificeren als beeldkwaliteitplan en bij de vaststelling van het bestemmingsplan als aanvullend welstandsbeleid oormerken, biedt daarvoor onvoldoende soelaas. Welstandsbeleid gaat immers over de architectuur van gebouwen, niet over de openbare ruimte.*
- f. *In de bijeenkomst over het concept stedenbouwkundig plan Aarle op 8-7-2015 werd de eigenaren en bewoners voorgehouden dat tussen de nieuw te bouwen locaties en de bestaande locaties in het buurtschap een groene zoom zou worden gecreëerd. Deze ontbreekt nu voor een groot deel, een ander deel is slechts 6,5 tot 10 meter breed. BOBAH houdt het gemeentebestuur aan deze toezegging.*
- g. *Over een lengte van 190 meter is een nieuwe buurtontsluitingsstraat gepland, die eenzijdig wordt bebouwd en zonder groene randbeplanting aan de kant van het buurtschap. Ongetwijfeld is dat gebeurd om op termijn de agrarische bestemming op de*

akker aan de overzijde van de nieuwe straat in een woonbestemming te veranderen. Deze overtuiging wordt versterkt door het zien van twee perceeltjes aan de andere kant van die akker, die als aanhangsel van de nieuwe woonwijk nu ook een woonbestemming krijgen. In de praktijk zullen op deze rand veelsoortige erfafscheidingen komen. Van een zorgvuldig vormgegeven groene afronding is dan geen sprake.

- h. BOBAH vreest voor een gebrek aan evenwichtige samenhang en overgang tussen nieuwe en bestaande bebouwing door de grillige randzones langs de Broekstraat en Kapelweg. Gevraagd wordt om de uitlopers uit het plan te halen. Als minder gewenst alternatief vragen ze om de verbeelding hierop aan te passen en in het bestemmingsplan maatwerkregels op te nemen voor de uitlopers, die een evenwichtige samenhang en een zorgvuldig vormgegeven en ingerichte overgang tussen nieuw en bestaand garanderen.*
- i. De wegprofielen van de twee ontsluitingswegen zijn te krap ingetekend om een groene entree mogelijk te maken.*
- j. De zuidelijke ontsluitingsweg is zo ongunstig gelegen dat verwacht wordt dat de noordelijke ontsluitingsweg meer autoverkeer te verwerken zal krijgen. Gevolg: een aanzienlijke verslechtering van het woon- en leefklimaat voor de bewoners van die panden.*
- k. BOBAH pleit ervoor het populierenbosje achter Broekstraat 1 te behouden. Dit is belangrijk voor de bestaande flora en fauna. Het kan ook benut worden als fraai landschapselement in de overgangszone tussen nieuw en bestaand.*
- l. Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de Beleidsregel Natuurcompensatie van gedeputeerde staten van Noord-Brabant? En aan artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap van de Verordening ruimte Noord-Brabant?*

Reactie gemeente

- a. Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er in de primaire marktregio gemeente Best voor de komende 10 jaar een totale behoefte aan zo'n 620 woningen bestaat. Daarnaast bestaat er in de secundaire marktregio, het gehele Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een behoefte van aan circa 2.980 woningen voor de komende 10 jaar. Het plan Aarle, met een rechtstreekse bouwtitel voor 570 woningen past dus volledig in de behoefte van Best. Voor de overige 310 woningen is een uitwerkingsverplichting opgenomen waardoor voor deze woningen de ladderonderbouwning wordt doorgeschoven naar het uitwerkingsplan. Voor een volledige ladderonderbouwning verwijzen wij naar de toelichting en bijlage 2 behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.
- b. Dit betreft een nieuw plan met een lagere dichtheid, zodat wat beter aan het idee van een ruimere opzet voldaan kan worden.
- c. Het ontwerp bestemmingsplan gaat uit van bouwvelden, die uiteindelijk ingevuld gaan worden en waarvan pas later bekend wordt wat precies openbaar wordt. De hoofdlijnen - het groen en de omliggende wegenstructuur - worden al wel gewaarborgd in het bestemmingsplan.
- d. Het nieuwe plan gaat uit van een realistischer te bereiken beeld. Hierbij is het wel belangrijk van ambitie uit te blijven gaan, al blijkt de praktijk soms achteraf weerbarstiger.
- e. De gemeente is verantwoordelijk voor het openbaar gebied.
- f. In het nieuwe plan komt voor het grootste deel een groene omzoming, ofwel in de vorm van een houtsingel, ofwel in de vorm van een ruime groenzone met grote (1e orde) bomen, ofwel in de vorm van een zaksloot met middelgrote (2e orde) bomen.
- g. Ter plaatse van de betreffende ontsluitingsweg (aan de zuidwestkant) komt wel een groene aanplant met (al bestaande) sloot. De gemeenteraad heeft een duidelijke uitspraak gedaan om geen gronden meer te verwerven, ontwikkeling van de overzijde valt daarom niet in de lijn van de verwachtingen.
- h. In het nieuwe plan komen de plandelen grenzend aan de omliggende wegen pas aan bod bij het uitwerkingsplan. De contouren zijn globaal wel bekend. De insteek is om inderdaad een goede aansluiting te maken met de omliggende omgeving in een meer open context.

Mogelijk komen er op deze plekken bijzondere vormen van gezamenlijk wonen.

- i. In het nieuwe plan worden de ruime, groene profielen van de ringweg van Aarlesche Erven doorgetekend tot aan de Broekstraat en de Sint Antoniusweg.
- j. De opbouw van de wijk en de ligging van de twee ontsluitingswegen is zodanig dat de verwachting is dat de verkeersverdeling gelijkmatig over de rotondes verspreid wordt. De ontsluitingswegen krijgen eenzelfde profiel. De gedane verkeersberekeningen laten in de spits een minimaal verschil in verkeersafwikkeling zien. Dit is in de praktijk te verwaarlozen.
- k. Uit zowel de ecologische quick scans als het nader ecologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen wettelijk beschermde soorten voorkomen, dan wel vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Bij de provincie is een verzoek ingediend om elders in het gebied te mogen herplanten.
- l. Natuurcompensatie is niet aan de orde, omdat niet wordt gebouwd in Natuurnetwerk Brabant. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan en een beeldregieplan opgesteld, waarbinnen wordt gewaarborgd dat er sprake is van een gebiedseigen ontwikkeling die aansluit bij de kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het plangebied. Tevens wordt binnen het plangebied aandacht besteed aan de geleidelijke overgang tussen bebouwing en het landschap. Tevens zal conform de landschapsinvesteringsregeling 1% van de uitgifteprijs worden gestort in het landschapsfonds. Uit dit fonds kunnen projecten worden gedekt die de kwaliteit van het landschap verbeteren.

17. Bewoners Sint Annaweg 5

Ingekomen 1-7-2016/dagtekening 1-7-2016 (PI16-05007)

Inhoud inspraakreactie

- a. *Stel het starten met de woonwijk in cultuurhistorisch waardevol gebied Aarle zo lang mogelijk uit, want: Eindhoven bouwt veel meer dan verwacht bij het opstarten van deze ontwikkeling. Bouw alleen een nieuwe wijk als er behoefte aan is, niet voor keuzemogelijkheden.*
- b. *Geen bebouwing aan de Aarleseweg; buurtschap en nieuwbouwwijk zouden niet geïntegreerd worden.*
- c. *Reserveer een groter gebied voor een ecologische zone tussen de nieuwe wijk en buurtschap Aarle. Voordelen: groene corridor is daar uitermate geschikt voor, ommetje Aarle blijft behouden, hondenuitlaat mogelijkheden meteen meenemen in de plannen, fietsroutes van en naar het Groene Woud opnemen, speelbos voor kinderen van de wijk aanleggen, uitwisselingsmogelijkheden tussen natuurkernen voor amfibieën, zoogdieren en bosvogels worden versterkt, er kan een robuuste waterstructuur ontwikkeld worden volgens de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer. Er wordt verwezen naar de ontwerpvisie Aarle – Hokkelstraat en het MER rapport.*
- d. *Veranker in de documenten dat de hofjes één voor één worden gebouwd, niet in plukjes starten.*
- e. *Plaetsen en hofjes zijn kronkelig en daardoor mooi. Geen rechte lijnen opnemen in het plan.*
- f. *Bos aan de Broekstraat behouden, heeft als enige in het gebied bestaande bomen.*

Reactie gemeente

- a. Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er in de primaire marktregio gemeente Best voor de komende 10 jaar een totale behoefte aan zo'n 620 woningen bestaat. Daarnaast bestaat er in de secundaire marktregio, het gehele Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een behoefte van aan circa 2.980 woningen voor de komende 10 jaar. Het plan Aarle, met een rechtstreekse bouwtitel voor 570 woningen, past dus volledig in de behoefte van Best. Voor de overige 310 woningen is een

uitwerkingsverplichting opgenomen waardoor voor deze woningen de ladderonderbouwing wordt doorgeschoven naar het uitwerkingsplan. Voor een volledige ladderonderbouwing verwijzen wij naar de toelichting en bijlage 2 behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.

- b. In het nieuwe plan komen de plandelen grenzend aan de omliggende wegen pas aan bod bij het uitwerkingsplan. De uitgangspunten van deze plandelen is om een brug te slaan met de landelijke bebouwing en de functies van de bestaande bebouwing van de omliggende wegen.
- c. Het nieuwe plan integreert de groenblauwe ecologie en recreatie (waaronder het ommetje Aarle, verbinding met De Mortelen) beter met de woonwijk. Dat is het uitgangspunt geweest van het nieuwe plan.
- d. De bouwlocatie wordt in verschillende bouwvelden gerealiseerd. Elk afgerond bouwveld kan als afzonderlijke woonlocatie/-veld functioneren, terwijl het resterende landschap (nog) niet wordt ontwikkeld/bouwrijp gemaakt. .
- e. Het nieuwe plan probeert overal het organische karakter te versterken, met minder rechte lijnen.
- f. Uit zowel de ecologische quick scans als het nader ecologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen wettelijk beschermde soorten voorkomen, dan wel vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Bij de provincie is een verzoek ingediend om elders in het gebied te mogen herplanten.

18. Bewoners Oranjestraat 3

Ingekomen 4-7-2016/dagtekening 3-7-2016 (PI16-05030)

Inhoud inspraakreactie

Bewoners willen dat hun perceel gedeeltelijk een bouwbestemming krijgt, omdat het perceel omsloten wordt door meerdere bouw kavels. De grond van Broekstraat 7 en 7a is in bruikleen bij hun zoons, die zij machtigen om dit proces tot een goed einde te brengen. Bewoners zijn bereid om met de gemeente meerdere opties te bespreken zoals verkoop, ruiling en/of eigen ontwikkeling.

Reactie gemeente

Het perceel wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Aarlese Erven'. Gelet op de regionale woningbouwafspraken is het niet mogelijk om de plangrens op te rekken en extra woningen toe te voegen.

19. Bewoners Kapelweg 24

Ingekomen 5-7-2016/dagtekening 1-7-2016 (PI16-05032)

Inhoud inspraakreactie

- a. *Bewoners willen de beloofde groene zoom tussen de linten en de nieuwbouwlocatie terugzien in het ontwerp, met de verplichting aan de ontwikkelaars dat zij zich hieraan moeten houden.*
- b. *Reden om Aarle te bouwen voordat andere nieuwbouwlocaties gebouwd zijn, is dat Aarle een exclusieve, natuurlijke, weidse uitstraling krijgt die andere kopers zal trekken. Het huidige plan Aarle met enkele vrije kavels en veel aaneengeschakelde woningen voldoet hier niet aan. Bouw dus eerst de andere locaties af.*
- c. *Verzocht wordt om enkele 'rare uitstulpingen' van bouwgrond (onder andere achter Kapelweg 24) te verwijderen omdat dit een vreemde opdeling is tussen de bestaande en*

nieuwe bebouwing.

- d. *Verzocht wordt om vast te leggen dat er vanuit de rotonde Broekstraat gebouwd gaat worden en indien nodig langzaam verder uit te breiden. Niet her en der woningen bouwen.*

Reactie gemeente

- a. In het nieuwe plan komen de plandelen grenzend aan de omliggende wegen pas aan bod bij het uitwerkingsplan. De contouren zijn globaal wel bekend. Direct grenzend aan Kapelweg 26 en deels aan Kapelweg 24a komt een robuuste groensingel. Op de grens met 24/24b/24a worden nadere afspraken gemaakt, onder andere met betrekking tot de afwatering. De robuuste groensingel wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd.
- b. De andere locaties worden afgebouwd in de tussentijd dat de procedure voor Aarlesche Erven gevoerd gaat worden en de voorbereidingen worden getroffen. Mogelijk ontstaat er wel enige overlap.
- c. In het nieuwe plan komen de plandelen grenzend aan de omliggende wegen pas aan bod bij het uitwerkingsplan. De uitgangspunten van deze plandelen is om een brug te slaan met de landelijke bebouwing en met de functies van de bestaande bebouwing van de omliggende wegen.
- d. De bouwlocatie wordt in verschillende bouwvelden gerealiseerd. Elk afgerond bouwveld kan als afzonderlijke woonlocatie/-veld functioneren, terwijl het resterende landschap (nog) niet wordt ontwikkeld/bouwrijp gemaakt. Gestart wordt vanuit de noordelijke rotonde op de Ringweg. Maar als de zuidelijke ontsluiting gereed is, zal vanuit 2 ontsluitingen verder worden ontwikkeld.

20. Eigenaar perceel K310

Ingekomen 10-6-2016/dagtekening 10-6-2016 (PI16-04275)

Inhoud inspraakreactie

Perceel grenst aan plangebied. Eigenaar wil dat de bestemming van het perceel gewijzigd wordt van Agrarisch naar een woonbestemming. Mogelijk kan dit onderdeel zijn van de onderhandelingen voor de aankoop van een deel van het perceel voor de zuidelijke ontsluitingsweg.

Reactie gemeente

Het perceel wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Aarlese Erven'. Gelet op de regionale woningbouwafspraken is het niet mogelijk om de plangrens op te rekken en extra woningen toe te voegen.

21. Adviseur bewoner Aarleseweg 38

Ingekomen 05-07-2016/dagtekening 5-7-2016 (PI16-05042)

Inhoud inspraakreactie

Er wordt verzocht om in het bestemmingsplan op te nemen dat er bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2 mag komen in de bestaande bebouwing van Aarleseweg 38. Voorheen was het betreffende gebouw in gebruik als agrarisch bedrijf met dieren. Bewoner wil de bestaande bebouwing ontwikkelen voor bedrijvigheid. Een separate procedure parallel aan het bestemmingsplan mag ook.

Reactie gemeente

Het perceel wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'. Het desbetreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. In januari 2018 komt het

voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' voor de inspraak ter visie. U kunt in dit traject uw wensen kenbaar maken.

22. Bewoners Aarleseweg 22, 22a en 24

Ingekomen 5-7-2016/dagtekening 4-7-2016 (PI16-05041)

Inhoud inspraakreactie

- a. *De drie bewoners verzoeken om een andere locatie te zoeken voor de woning met bijgebouw die achter hun woningen is ingetekend. Het perceel was niet opgenomen in het Kwaliteitsplan, het heeft geen stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing, is opgenomen zonder oog voor de omgeving en zonder rekening te houden met een goed woon- en leefklimaat. Het is ook in strijd met artikel 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant, en specifiek met artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap). Bovendien gaat het laatste stuk uitzicht voor de bewoners van Aarleseweg 22 en 22a verloren.*
- b. *Geluid: de beoogde nieuwe woning ligt tegen de bedrijfspercelen Aarleseweg 24 en 30 aan. Hierdoor wordt het bedrijf in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Ter plaatse van de beoogde woning is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen. In het akoestisch onderzoek is niet aangetoond of en hoe er aan de geluidsnormen kan worden voldaan.*
- c. *Geluidbelastingen zijn niet goed berekend: voor de bedrijfspercelen Aarleseweg 24 en 30 zijn verkeerde uitgangspunten opgenomen in het akoestisch onderzoek. De verkeersbewegingen van vrachtwagens achter op het perceel zijn niet meegenomen. Bij nummer 30 zijn de verkeersbewegingen bij de sleufsilos niet meegenomen.*
- d. *De uitvoerbaarheid van deze woonbestemming is door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid waarin geluidmaatregelen worden verplicht, niet afdoende geborgd.*
- e. *Geur: er dient rekening gehouden te worden met bestaande rechten van de agrarische bedrijven. Er moet daarom niet alleen vanaf het emissiepunt van de bestaande stal worden gemeten, maar ook vanaf de grens van het bouwvlak. De beoogde woning ligt dan geheel binnen de geurcontour.*

Reactie gemeente

- a. *Het desbetreffende perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid. Indien men gebruik wil maken van een wijzigingsbevoegdheid zal hiervoor een aparte procedure moeten worden gevolgd waarbij in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan nagegaan moet worden of uit het oogpunt van een goede ruimtelijk ordening, gelet op betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming gerechtvaardigd is.*
- b. *Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd vanuit het oogpunt van milieu c.q. fysieke leefomgeving. Tevens zal moeten worden aangetoond dat de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de nieuwe ontwikkelingen.*
- c. *Zie antwoord onder a en b.*
- d. *Zie antwoord onder a en b.*
- e. *Er wordt rekening gehouden met de bestaande rechten van de diverse agrarische bedrijven. Dit is terug te vinden in de paragraaf geur.*

<p>23. Bewoner Aarleseweg 34</p> <p>Ingekomen 06-07-2016/dagtekening 06-07-2016 (PI16-05059)</p>
<p><i>Inhoud inspraakreactie</i></p> <p>a. <i>Conform artikel 5 van de wet Geurhinder en Veehouderij gelden voor bedrijven vaste afstanden tussen dierverblijf en geurgevoelige objecten. Minimaal 50 meter tot objecten binnen de kom en 25 meter naar objecten buiten de kom. Als gevolg van het bestemmingsplan Aarle wijzigen de vaste afstanden van 25 naar 50 meter. De bestaande woning Aarleseweg 38 ligt op circa 42 meter afstand en voldoet nu aan de vaste afstanden. Als de vaste afstanden wijzigen naar 50 meter zal hier niet meer aan voldaan worden. Hierdoor zal het bedrijf op slot worden gezet.</i></p> <p>b. <i>In het voorontwerp Aarle staat niets omschreven over de geluid- en stofbelasting van Aarleseweg 34 op het plangebied. Hierdoor is het onzeker of de nieuwe woningen met name cumulatief geluidsoverlast van Aarleseweg 34 zullen ondervinden. Initiatiefnemer wil voorkomen dat hij in de toekomst niet meer kan uitbreiden als gevolg van een overschrijding van de geluidsnormen.</i></p>
<p>Reactie gemeente</p> <p>Deze reactie moet niet-ontvankelijk worden verklaard omdat deze reactie te laat is ingekomen. Ambtshalve wordt wel op deze reactie ingegaan.</p> <p>a. De afstand van de stal aan de Aarleseweg 34 tot de woningbouw waar een directe bouwtitel geldt bedraagt circa 145 meter. Het deel van het plan waarvoor een uitwerkingsplicht is opgenomen ligt op een kortere afstand. Gelet op de afstand tot de Aarleseweg kan gesteld worden dat dit nog aan te merken is als buiten de bebouwde kom. Omdat de gebiedstypering niet wijzigt, blijft voldaan worden aan de afstand van 25 meter welke geldt volgens artikel 5 van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij het uitwerkingsplan zal dit nogmaals moeten worden beoordeeld, waarbij in ieder geval aangetoond zal moeten worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd vanuit het oogpunt van milieu c.q. fysieke leefomgeving. Tevens zal aangetoond moeten worden dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>b. De geluidcontour is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlese Erven'. Hieruit blijkt dat de contour niet over het plangebied ligt.</p>

5. Overzicht aangeschreven vooroverleginstanties

Naam en adres	Nr.
Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	1
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel	2

6. Ingekomen vooroverlegreacties

<p>1. Provincie Noord-Brabant</p>
--

Ingekomen/dagtekening

Inhoud vooroverlegreactie

- a. *De eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking is onvoldoende onderbouwd, mede gelet op de regionale afspraken over wonen en detailhandel. De onderlinge verdeling binnen de stedelijke regio Eindhoven – Helmond is op het moment van schrijven nog niet afgesproken, nadat de aantallen zijn gewijzigd in december 2015. Op dit moment wordt daarom gekeken naar de harde plancapaciteit. Daarom lijkt er geen noodzaak om voorliggend uitbreidingsplan met deze omvang (circa 1.000 woningen) in procedure te brengen.*
- b. *In de 'regionale detailhandelsvisie Zuidoost-Brabant' en de 'detailhandelsvisie voor het Stedelijk Gebied' is vastgelegd dat de regio(gemeenten) onder andere streven naar versterking van bestaande (winkel)centra en het terugdringen van perifere detailhandel. Voorliggend planvoornemen maakt een (beperkt) nieuw winkelcentrum mogelijk en staat daarmee op gespannen voet met de visie, in strijd met de regionale afspraken en met de ladder voor duurzame verstedelijking.*
- c. *Voor uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag geldt dat inzichtelijk moet worden gemaakt op welke manier de realisering van het stedelijk plan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering in het buitengebied. De provincie adviseert minimaal 1% van de uitgifteprijs (bruto omzet) toe te passen.*

Reactie gemeente

- a. Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er in de primaire marktregio gemeente Best voor de komende 10 jaar een totale behoefte aan zo'n 620 woningen bestaat. Daarnaast bestaat er in de secundaire marktregio, het gehele Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een behoefte van aan circa 2.980 woningen voor de komende 10 jaar. Het plan Aarle, met een rechtstreekse bouwtitel voor 570 woningen, past dus volledig in de behoefte van Best. Voor de overige 310 woningen is een uitwerkingsverplichting opgenomen waardoor voor deze woningen de ladderonderbouwing wordt doorgeschoven naar het uitwerkingsplan. Voor een volledige ladderonderbouwing verwijzen wij naar de toelichting en bijlage 2 behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan is geen winkelcentrum meer opgenomen.
- c. In de grondexploitatie wordt conform het advies van de provincie 1% van de uitgifteprijs gereserveerd voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bezien wordt of deze gelden kunnen worden aangewend om de groenstructuur van de locatie door te zetten in het omliggende landschap en zo het door de ruilverkaveling verdwenen Kampenlandschap terug te brengen. Voor een volledige beschrijving verwijzen wij naar de Toelichting van het bestemmingsplan 'Aarlesche Erven'.