VASTGESTELD



RUIMTE VOOR DE TOEKOMST

OMGEVINGSVISIE KERNEN LAARBEEK

13 NOVEMBER 2025

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

RUIMTE VOOR DE TOEKOMST

OMGEVINGSVISIE KERNEN LAARBEEK

Voorwoord 3
Samenvatting 4
Leeswijzer 7

H1 Profiel, identiteit en perspectief van (de kernen van) Laarbeek 11

H2 Leidende afwegingsprincipes 23

H3 Gebiedsgerichte benadering 27
- H3.1 Beek en Donk 27
- H3.2 Aarle-Rixtel 47
- H3.3 Lieshout 63
- H3.4 Mariahout 79
- H3.5 Bedrijventerreinen 95

H4 Thematische benadering 103
- H4.1 Wonen en werken 103
- H4.2 De kernen 109
- H4.3 De buitenruimte 116
- H4.4 Klimaat en energie 126

H5 Omgevingsagenda 137

H6 Bijlagen 143
I Procesverantwoording 144
II Trendanalyse 145
III Resultaten inwonersenquête 155
IV Vier kernkaarten 157
V 3 +30 +300 evaluatiekaarten 161
VI Defenities woonvormen ouderenhuisvesting 162
VII Geraadpleegde literatuur 163
VIII Colofon 164







Voorwoord



Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet is een bundeling van 26 verschillende wetten over de ruimtelijke ordening. Een van de onderdelen van de Omgevingswet is de Omgevingsvisie. In een Omgevingsvisie legt een gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Gemeenten moeten uiterlijk 1 januari 2027 hun omgevingsvisie hebben vastgesteld. In Laarbeek hebben we deze opgave voortvarend opgepakt. Na de vaststelling van de Omgevingsvisie Buitengebied door de gemeenteraad in december 2021, is het nu de beurt aan een lange termijnvisie voor de vier kernen van Laarbeek en hun bedrijventerreinen.

Zoals u weet, staat de wereld niet stil. Laarbeek bevindt zich in een regio die booming is. Het is de verwachting dat onze Brainport-regio de komende jaren blijft groeien, zowel op economisch vlak als qua aantal inwoners. Naar schatting zullen er tot 2040 maar liefst honderdduizend nieuwe woningen en honderden hectaren extra bedrijventerrein nodig zijn. Het zwaartepunt van deze groei ligt weliswaar niet in Laarbeek, maar ook hier merken we de effecten van deze ontwikkeling. Laarbeek is immers een aantrekkelijke gemeente om te wonen, werken en recreëren.

Deze groei kent ook zijn keerzijden. De woningmarkt in onze regio is al krap en de vraag naar woningen zal de komende jaren alleen maar groter worden. Ook heeft het zijn weerslag op onze bereikbaarheid. De wegen zijn al vol en de files nemen alsmaar toe. Het is dan ook belangrijk om deze schaalsprong ons niet te laten overkomen, maar hier juist regie over te voeren. Naast dit vraagstuk denken we heden ten dagen breder over ons woon- en leefklimaat. Dat betekent dat we het belang van onder andere erfgoed, veiligheid, voorzieningen, groen en gezondheid beter meewegen in onze ruimtelijke ordening. Het is dan ook een enorme uitdaging om de totale ruimtelijke puzzel op een verstandige wijze te leggen, ook voor de lange termijn.

Hoe creëren we in Laarbeek ruimte voor de toekomst? Met deze Omgevingsvisie zetten we in ieder geval een grote stap in de juiste richting. Voor de toekomst zijn in Laarbeek niet alleen woningen nodig, maar is ook meer waterberging, groen, schaduw, natuur en biodiversiteit vereist om de brede leefbaarheidsbalans te kunnen borgen. Vandaar, meer ruimte voor de toekomst. Alle genoemde elementen zijn in deze visie vertegenwoordigd.

Maar deze visie probeert ook zowel harde als zachte vraagstukken integraal te bekijken. We hebben veel waardevolle kennis en ervaringen opgehaald bij onze inwoners, bedrijven en verenigingen. Naast gesprekken met de vier dorpsraden, de seniorenraad, de heemkundeverenigingen, Parkmanagement en Centramanagement, IVN Laarbeek, het Waterschap en de provincie, hebben bijna tweeduizend inwoners gereageerd op de enquête, in het najaar van 2023. Dat is een ongekend hoge respons. Graag bedank ik alle betrokkenen bij de totstandkoming van deze bruikbare Omgevingsvisie.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

R.A.G. (Ron) van den Berkmortel
Wethouder Ruimtelijke Ordening

Omgevingsvisie Kernen kort en helder uitgelegd

Wat is een omgevingsvisie?

Een omgevingsvisie is het plan van de gemeente voor de toekomst (tot 2040) van onze woon- en leefomgeving. Daarin staat hoe we omgaan met onderwerpen zoals wonen, natuur, verkeer, water, bedrijven en voorzieningen.
Deze visie gaat over de vier dorpen van Laarbeek: Beek en Donk, Aarle-Rixtel, Lieshout en Mariahout.

1. Waarom deze visie?

Sinds 1 januari 2024 geldt de nieuwe Omgevingswet. Dit is een landelijke wet die bepaalt hoe we omgaan met onze omgeving. De gemeente moet bij plannen goed kijken naar een eerlijk evenwicht tussen ruimte en belangen. Bijvoorbeeld:

- Waar bouwen we woningen?
- Waar blijft het groen?
- Hoe zorgen we voor veiligheid en gezondheid?

Eind 2023 heeft de gemeente een vragenlijst verspreid. Daar kwamen 2000 reacties op.
Inwoners vinden het dorpse karakter, de rust en het groen heel belangrijk.
Ook is er gesproken met dorpsraden, organisaties en andere betrokken mensen.

2. Wat willen we bereiken?

Er is weinig ruimte, dus we moeten goed kiezen wat waar past. Hieronder lees je de belangrijkste keuzes.
Belangrijke thema's

- Tot 2040 moeten we veel woningen bouwen. Maar we willen Laarbeek dorps en groen houden, dus we kiezen voor een rustige groei.
- Woningbouw is topprioriteit: we willen voorkomen dat jongeren en gezinnen vertrekken door een tekort aan huizen.
- Ook bouwen we seniorenwoningen. Dan kunnen ouderen verhuizen naar een woning die beter past, en komt hun huis vrij voor een ander.
- Op sommige plekken bouwen we lage woongebouwen tot maximaal vijf verdiepingen (we noemen dit 'dorpse hoogbouw').
- Open stukken grond in de dorpen blijven zoveel mogelijk onbebouwd, voor wateropvang, biodiversiteit, schaduw en een prettige omgeving.
- Drie oude bedrijventerreinen worden op termijn (bij medewerking grondeigenaren) woonwijken:

  - Torenakker (Aarle-Rixtel)
  - Papenhoef (Lieshout)
  - Willemstraat/Brugstraat (Beek en Donk)

- Tussen de dorpen blijft een strook zonder bebouwing (bufferzone). Zo groeien de dorpen niet aan elkaar vast.
- Kleine buurtschappen zoals Het Laar en Heieindseweg mogen niet aan de kern gebouwd worden, om hun bijzondere karakter te beschermen.
- In wijken waar mensen gemiddeld minder verdienen, investeert de gemeente extra in een fijne, groene openbare ruimte.
- We planten en beschermen meer bomen voor gezonde lucht, schaduw en verkoeling op warme dagen.
- Er komt per gebied een eigen aanpak voor de opvang van regenwater, in plaats van één algemene regel.
- Bedrijven mogen op hun terrein uitbreiden, in de hoogte (extra verdieping) of in de breedte. Wel dient er rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers op eigen terrein.
- De gemeente werkt met uitnodigings planologie. Dat betekent: ontwikkelaars mogen plannen indienen, maar de gemeente bepaalt wanneer en in welke volgorde ze behandeld worden.

3. Gebiedsgerichte keuzes

Hieronder lees je wat de gemeente per dorp heeft besloten.

Beek en Donk

- Nieuwe woningen komen vooral aan de zuid- en westkant van De Beekse Akkers.
- Landgoed Eykenlust wordt verder ontwikkeld.
- De groene strook tussen Donk en Beek blijft onbebouwd, behalve bij het sportgebied aan de Parklaan.
- De bedrijven aan de Brugstraat/Willemstraat veranderen op termijn in een woonwijk, deels aan het water.

Aarle-Rixtel

- Nieuwe woningen komen op de plekken Brukelum, Strijp-West en Schevelingen, met dorpse hoogbouw.
- Daarmee blijft de oude bandstructuur rond de Dorpsstraat en Bosscheweg behouden.
- Aan de zuidoostkant komen twee wooneilanden, maar alleen als er ook extra natuur bij komt.
- Bedrijventerrein Torenakker wordt een woonwijk.

Lieshout

- Lieshout groeit aan de westkant, vooral bij de Vogelenzang.
- In het centrum komt een nieuwe plek met voorzieningen zoals winkels, zorg en ontmoeting (bij het Floreffeplein).
- Groen dat daar verdwijnt, komt terug bij de Mariabasisschool, het nieuwe groene hart van Lieshout.
- Papenhoef wordt een woonwijk aan het water, met dorpse hoogbouw.

Mariahout

- Het open groene hart van Mariahout blijft open.
- Woningbouw komt aan de zuidwestkant van het dorp.
- Het bedrijventerrein aan de Wilhelminastraat mag iets uitbreiden.
- De oude supermarktlocatie aan het Oranjeplein is geschikt voor een hoger gebouwen.
- Er komt een nieuwe doorgang van het Oranjeplein naar het Buurthuis aan de Bernadettestraat.

4. Bedrijventerreinen

- De bedrijventerreinen Papenhoef, Torenakker en Brugstraat/Willemstraat worden woongebieden.
- Als compensatie worden de bedrijventerreinen bij Bemmer (Beek en Donk) en Wilhelminastraat (Mariahout) iets uitgebreid.
- Op bestaande terreinen wordt gezocht naar meer ruimte voor bedrijven – bijvoorbeeld door hoger of dichter te bouwen.

5. Omgevingsagenda

In hoofdstuk 5 van de visie staat een planning met acties. Daarin lees je per onderwerp en thema wat de gemeente gaat doen.







Leeswijzer

De Omgevingswet schrijft op grond van artikel 3.1 voor dat elke Nederlandse gemeente dient te beschikken over een Omgevingsvisie voor het gehele grondgebied. In december 2021 heeft de gemeenteraad van Laarbeek de Omgevingsvisie Buitengebied vastgesteld. In onderhavig stuk worden de vier kernen en de bedrijventerreinen aan een analyse en beleid onderworpen. Er is dus sprake van een tweetrapsraket. Zodra deze Omgevingsvisie Kernen is vastgesteld, zullen beide deelvisies in elkaar worden geschoven waarmee wordt voldaan aan het voornoemde artikel 3.1. De Omgevingsvisie voor het gehele grondgebied dient uiterlijk op 1 januari 2027 beschikbaar te zijn.

De Omgevingsvisie geeft een streefbeeld van de ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente voor een periode tot 2040. En zij doet daarom uitspraken op alle thema's die ruimtelijk relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie is een levend document. Dit betekent dat de visie elke vier jaar zal worden gescreend op actualiteit en zo nodig zal worden aangepast. Deze aanpassing verloopt te allen tijde door middel van beoordeling en vaststelling door de gemeenteraad.

In bijlage II is een uitgebreide trendanalyse opgenomen, die mede ten grondslag heeft gelegen aan de ruimtelijke keuzes die in deze visie worden gemaakt. Voor een volledige doorgronding van de keuzes, is het de moeite waard om ook deze trendanalyse door te nemen.

In het voorbereidende proces om tot een Omgevingsvisie voor de kernen te komen, is een aantal partijen (waaronder de dorpsraden) benaderd om van gedachte te wisselen over de ruimtelijke toekomst van de kernen en bedrijventerreinen. Door middel van een analyse van de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen is per kern een Kernkaart opgesteld (zie bijlage IV). Het gaat derhalve nadrukkelijk om de inzichten van de leden van de dorpsraden, die de gemakken en ongemakken van het dorp dagelijks proefondervindelijk ervaren. De geplaatste opmerkingen zijn relevant, maar niet altijd verenigbaar met een Omgevingsvisie, die 'hoog over' tot beleid op hoofdlijnen komt. Desalniettemin is onder het kopje 'ruimtelijk en maatschappelijk paspoort' een aantal aspecten benoemd, dat rechtstreeks uit de kernkaart afkomstig is. Om vanuit dit wensbeeld tot een daadwerkelijke actie te komen, is veelal de instemming en beschikking van de gemeenteraad of het college nodig, die vanuit hun functie een bredere afweging hanteren dan de dorpsraad. Dat gezegd hebbende, het is goed om vanuit de ervaringsdeskundigheid van een dorpsraad een kern te analyseren en te bestuderen.

Hoofdstuk 1 is gewijd aan het profiel, de identiteit en het perspectief van (de kernen van) Laarbeek. Dit is een belangrijk hoofdstuk om de opvolgende hoofdstukken van een fundamentele basis te voorzien, bijvoorbeeld dat water en bodem sturend zijn bij een klimaatrobuuste uitbreiding van de kernen.

In hoofdstuk 2 zijn de leidende afwegingsprincipes geformuleerd. Ruimtelijke ordening is vaak kiezen tussen de ene of de andere functionele invulling van ons grondgebied (tenzij een dubbelbestemming mogelijk is). Om een handje te helpen bij het maken van deze soms moeilijke keuzes, zijn de meest essentiële en principiële keuzes op een rijtje gezet. Gemeenteraad en college hebben nu eenmaal de soms ondankbare taak om knopen door te hakken, hetgeen bijna

nooit iedereen zal kunnen behagen. De principes geven een inkijkje in de achtergrond van de keuzes.

De Omgevingsvisie Kernen is evenals de Omgevingsvisie Buitengebied opgebouwd uit gebiedsgerichte (hoofdstuk 3) en themagerichte (hoofdstuk 4) onderdelen. Daar waar ruimtelijke thema's en keuzes specifiek zijn toe te wijzen aan één van de vier kernen, is dit gebiedsgericht en op de visiekaart per kern opgenomen. De ruimtelijke thema's die kernoverschrijdend zijn, worden thematisch toegelicht. Het kan dus zo zijn dat voor een onderbouwing van de gebiedsgerichte keuzes, het thematische hoofdstuk moet worden nageslagen. Een voorbeeld hiervan is de open ruimtevisie, die zijn ruimtelijke neerslag in elke kern terugvindt. Er bestaat dus een stevige relatie tussen de hoofdstukken 3 en 4.

In hoofdstuk 5 is de uitvoeringsagenda opgenomen. Hierin zijn de concrete acties die voortvloeien uit het gebiedsgerichte en themagerichte hoofdstuk, opgesomd. Dit betekent nadrukkelijk niet dat de bijhorende budgetten bij de vaststelling van deze Omgevingsvisie al door de gemeenteraad ter beschikking zijn gesteld. Dit vereist een afzonderlijk traject via de zogenaamde 'planning & control'-cyclus (kadernota, begroting, financiële rapportage, jaarrekening).

Teneinde de visiekaarten leesbaar en helder te houden, zijn voor diverse onderwerpen ook themakaarten opgesteld. Om het brede beeld te krijgen van de ruimtelijke visie op een kern, is het dus nadrukkelijk zaak ook de themakaarten te bestuderen. De themakaarten zijn per kern aanvullend op de visiekaart. Voorbeelden van de themakaarten zijn dorpse hoogbouwkansen en economie.

Op de visiekaarten en in de kernspecifieke toelichting zijn bovendien in alle openheid de transformatiegebieden en uitbreidingsrichtingen benoemd. Dit is een bewuste keuze. De gemeente nodigt de marktpartijen uit om samen de kansen te benutten en - met inachtneming van de gemeentelijke randvoorwaarden - de omvangrijke woningbouwopgave aan te pakken. Het benoemen van de woningbouwkansen biedt bovendien de nutsbedrijven de proactieve kans om toekomstgericht rekening te houden met de ontwikkellocaties. De gemeente hoopt hiermee de kans op netcongestie te verkleinen. Bovendien helpt de bovengenoemde openheid bij de voorzienbaarheid. Omwonenden weten in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Potentiële nieuwe bewoners kunnen hiermee rekening houden bij hun woningkeuze.

Foto onder:
Wooneiland Rietland in De Beekse Akkers







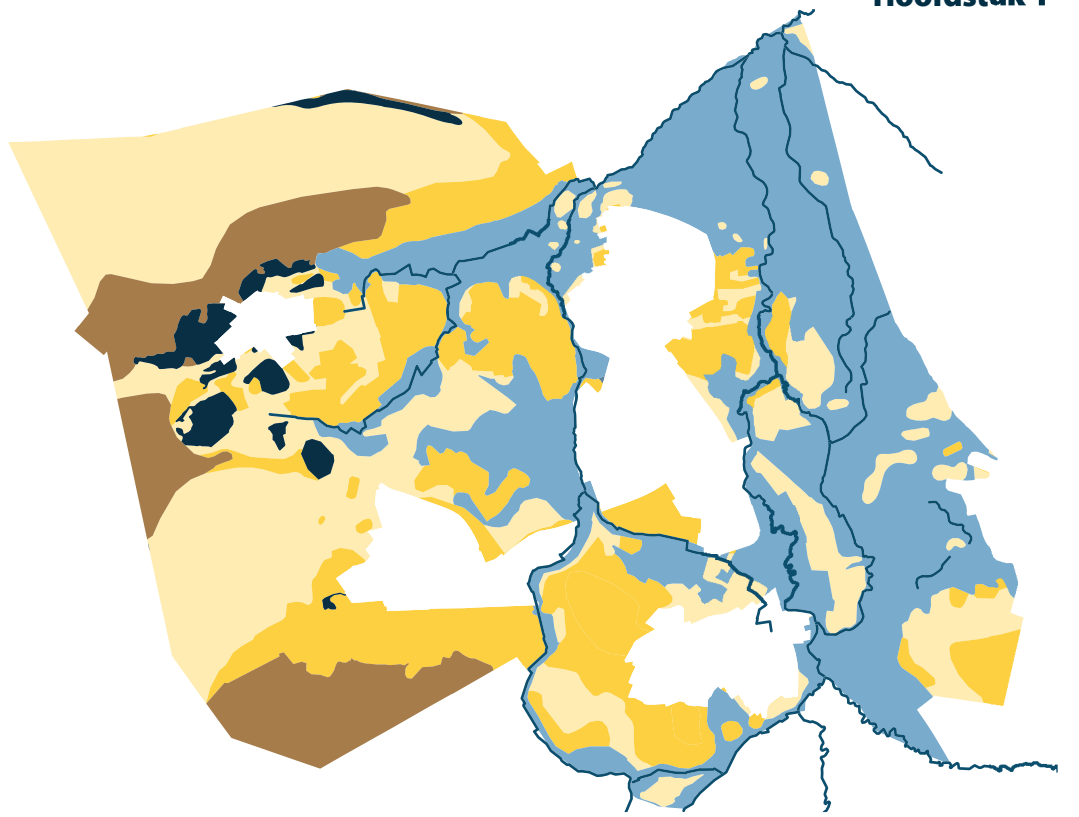
1.





Hoofdstuk 1

Profiel, identiteit, perspectief en uitgangspunten voor (de kernen van) Laarbeek



Bewoningsgeschiedenis

Het oorspronkelijke landschap in Laarbeek heeft veel invloed op de bewoningsgeschiedenis van Laarbeek gehad. Onze verste voorouders verkozen droge en hogere plekken nabij water. Later is de aanwezigheid van goede landbouwgronden de belangrijkste factor om ergens te wonen. Dit verandert wanneer we zelf gronden kunnen ontginnen die eerder onbewoonbaar waren.
Het oorspronkelijke landschap bestaat uit hoger gelegen dekzandruggen en zandvlaktes, waardoor beekdalen slingeren. De beken en de beekdalen ontstaan al tijdens de vroegere ijstijden wanneer de waterlopen veel breder zijn en het landschap doorsnijden. De eerste dorpen en akkers ontstaan op hoge en droge gebieden. De natte gronden noemen we broekgebieden en worden gebruikt als weidegebieden en productiebos. Onze voorouders kunnen deze gronden pas bewonen en bewerken nadat deze ontgonnen worden. Op twee plekken in Laarbeek is het zo droog, dat er zandduinen ontstaan. Deze plekken zijn nu bekend als het Mariahoutse bos en Molenheide. Dit oorspronkelijk landschap is nog steeds te herkennen in het ruimtegebruik in Laarbeek. Zo zijn er langs de Aa grote landbouwpercelen aanwezig en bevinden de meeste bebouwingslinten zich op dekzandruggen tussen de kernen in.

In de Omgevingsvisie buitengebied Laarbeek zijn de kernkwaliteiten van het Laarbeekse buitengebied in hoofdstuk 3 benoemd en omschreven, met de beide kanalen en de watergangen als structuurdragers van het landschap.

Profiel en groeiambitie Laarbeek

In de Omgevingsvisie Buitengebied - december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad - is voor Laarbeek een ruimtelijke profielschets opgesteld. Laarbeek wil zich op korte afstand van Helmond en Eindhoven landelijk profileren met rust en ruimte als kernkwaliteiten voor zowel de inwoner als de (stedelijke) recreant. Op grond van de conclusies van de op de volgende pagina toegelichte inwonersenquête blijken deze kwaliteiten op veel steun te kunnen rekenen onder de Laarbeekse bevolking. Trefwoorden in de enquête zijn: dorps, sociaal, rustig, ruimte, kleinschalig, landelijk, gemoedelijkheid. Die passen bij de identiteit van de gemeente Laarbeek. Laarbeek kenmerkt zich als een krachtige en trotse gemeenschap. Inwoners zijn initiatiefrijk en actief. De inwoners van Laarbeek zorgen voor elkaar en steken daarbij de handen uit de mouwen. Dat is ook terug te zien in het verenigingsleven en grote aanbod in sport en cultuur. Dorpsraden spelen hierbij een stimulerende rol met het ondersteunen van diverse activiteiten.
Deze keuze heeft gevolgen voor de groeiambitie. Laarbeek benut de lokale en regionale woningbouwopgave om in te spelen op de demografische ontwikkeling en als hefboom voor revitalisering en verduurzaming van bestaande centra en wijken. Maar het is

geen uitgesproken doelstelling om kost wat kost alle groeikansen te benutten, ondanks het feit dat deze getalsmatige ruimte op basis van de Beethovendeal en de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant wél aanwezig is. Laarbeek vaart qua groeiambitie dus een gemiddelde koers, in het perspectief van de door onze inwoners zo gewaardeerde, groene en dorpse kernkwaliteiten van Laarbeek.

Bij de realisatie van de groeiambitie dienen er naast woningen ook extra voorzieningen te worden gerealiseerd. Denk hierbij aan plekken voor zorg, onderwijs, welzijn, cultuur, evenementen, bedrijvigheid, sport, natuur en recreatie. Bij de ontwikkelingen sturen we erop dat deze elementen ook mee worden genomen in de afweging én realisatie. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat elke kern minimaal één huiskamer heeft. Dat is de plek waar de inwoners uit het dorp elkaar laagdrempelig kunnen ontmoeten, maar waar we ook huisvesting bieden aan onze maatschappelijke partners. Centraal gelegen met plek voor een combinatie van functies. Zo stimuleren we een vitale en gezonde gemeenschap.

Dit geldt eveneens voor het aanbod van bedrijfslocaties. Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is geen doelstelling op zich. Naast de lokale en regionale economische ontwikkeling, bepalen ook bodem, water, natuur, landschap en energiebeschikbaarheid de uitbreidingsmogelijkheden.
Op basis van deze denkrichting over groeiambitie is aan de profielschets zoals omschreven in de Omgevingsvisie Buitengebied een essentiële zin toegevoegd:

Resultaten inwonersenquête

In de periode november - december 2023 is door de gemeente in het kader van deze Omgevingsvisie Kernen een enquête uitgezet onder alle Laarbeekse huishoudens (zie voor een uiteenzetting bijlage III). In deze enquête is de inwoners onder andere gevraagd om in drie woorden de kracht of de identiteit van hun dorp weer te geven. Woorden die veel werden genoemd zijn: gezelligheid, gemoedelijk, saamhorigheid, dorps, rustig, vriendelijk, groen, sociaal, veilig, natuur en ruimte. Deze omschrijvingen geven voor wat betreft het fysieke deel blijk van een stevige waardering voor het groene en open karakter van de dorpen. Dit brengt een verantwoordelijkheid met zich mee om in de ruimtelijke koers rekening te houden met deze kernkwaliteiten.

Regionale Woondeal en Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

Op 9 maart 2023 is door de regionale bestuurders de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend. Om het woningtekort terug te dringen, wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Het provinciale aandeel hierin is een bruto nieuwbouwopgave van 130.600 woningen. Door de groei van de hightechindustrie in Brainport (met name ASML) en de extra werkgelegenheid die dit met zich meebrengt, ontstaat een forse extra woningbouwopgave, een toename van de mobiliteit en een toenemende druk op de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en op de leefkwaliteit.

Profielschets Laarbeek

Laarbeek is een landelijke, zelfbewuste gemeente die haar positie op korte afstand van Helmond en Eindhoven (peri-urbane ligging) benut door te werken aan een aantrekkelijk buitengebied en woon- en leefklimaat. Aantrekkelijk voor zowel de inwoner als de (stedelijke) recreant die rust en ruimte ambieert. Om dit te bereiken streeft Laarbeek door een gebiedsgerichte benadering naar een gevarieerd, multifunctioneel landelijk gebied. Hierbij wordt ingezet op behoud en versterking van een authentiek en gewaardeerd boerenlandschap.De gemeente profileert zich door vier unieke en afzonderlijk waarneembare kernen. Het is een vitale gemeenschap waarbij oog is voor de gezondheid van de inwoners , met sterke buurten en een fijne leefomgeving die uitnodigt om te bewegen.Het is bovendien geen uitgesproken doelstelling om kost wat kost te groeien.

Onze regio zet zich in voor de realisatie van minimaal 62.130 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave voor haar rekening. Voor de gemeente Laarbeek gaat het bruto om 1010 toe te voegen woningen. Dit is een minimale opgave. Meer realiseren mag, maar dan wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties. Gemeenten dienen daarbij te zorgen voor 130% plancapaciteit ten opzichte van deze minimale woningbouwopgave. De verwachting is dat de lokale woningbouwopgave op basis van de schaalsprong de komende jaren nog verder zal worden opgeschroefd. Het woningbouwprogramma bestaat daarbij uit minimaal 30% sociale huur en minimaal 37% betaalbare woningen (koop en huur).

In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten binnen bestaand stedelijk gebied die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn, aldus de Woondeal. Projecten op uitbreidingslocaties zijn aanvullend op de mogelijkheden binnen de kernen. In Laarbeek zijn de afgelopen decennia echter al talloze inbreidingen gerealiseerd, met als gevolg dat de grenzen van bebouwing op de resterende open ruimtes zijn bereikt. De gemeente maakt daarom gemotiveerd een andere keuze (zie paragraaf 4.4C.

De afweging van de nieuwe woningbouwlocaties vindt plaats op basis van de ruimtelijke kaders die in de regio aanwezig en in ontwikkeling zijn, onder andere in de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. Hierin zijn bodem, water, natuur en landschap als leidende principes benoemd ten behoeve van een klimaatbestendige en waterrobuuste verstedelijking. Door de zichtbare en voelbare klimaatverandering weten we inmiddels allemaal dat met regenwater en grondwater niet te spotten valt. Ook is de bestaande en nieuw aan te leggen openbaar vervoer structuur een sturend principe voor het concentreren van verstedelijking in de provincie en regio. Met als doel om tot een mobiliteitstransitie te komen, waarbij de inwoners worden verleid om de auto vaker te laten staan, ten faveure van de fiets en het openbaar vervoer.

In de ontwikkelstrategie zijn voor Zuidoost-Brabant de volgende ruimtelijke opgaves geformuleerd:

1. Voorkomen van wateroverlast, droogte en hittestress
2. De woningvoorraad moet aansluiten bij de toekomstige vraag
3. Het versterken van het economisch Brainport-ecosysteem op de schaal van de Metropoolregio Eindhoven
4. Het garanderen van regionale bereikbaarheid
5. Relatie stad en dorp met landschap als drager voor de ruimtelijke identiteit van Zuid-oost-Brabant

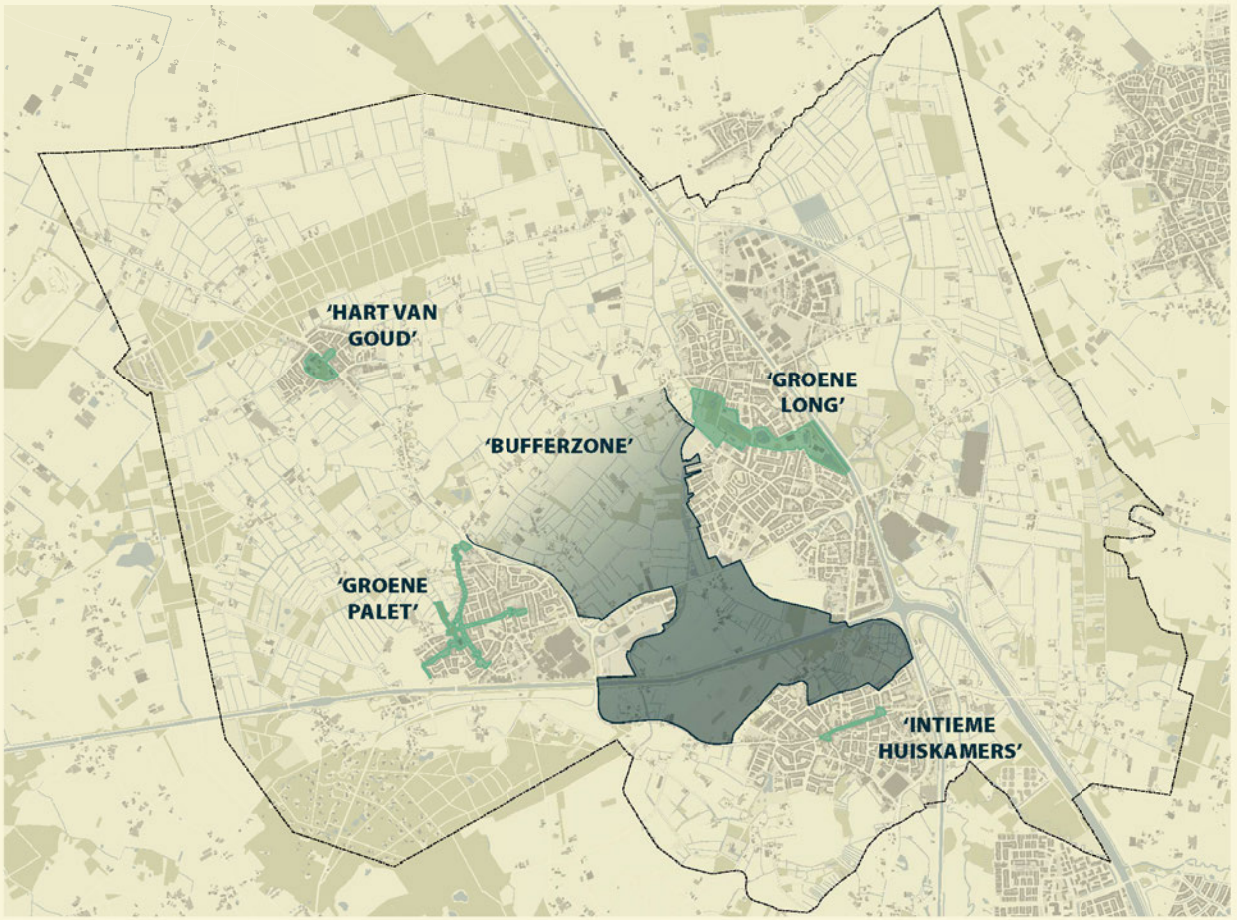
Deze thema's worden in het vervolg van deze visie direct of indirect benoemd en besproken.

Bebouwingsvrije bufferzone en buurtschappen

De geografische configuratie van Laarbeek - met drie van de vier kernen op schootsafstand van elkaar - brengt een beperking, uitdaging en verantwoordelijkheid met zich mee. Het naar de binnenzijde toe uitbreiden van deze drie kernen is geen optie. De kernen verklonteren dan naar elkaar toe. Dit 'indikken' zou resulteren in een dorpenagglomeratie die haaks staat op de landelijke uitstraling die Laarbeek ambieert. De drie kernen Beek en Donk, Aarle-Rixtel en Lieshout naderen elkaar immers op enkele plekken al kritisch. Dit is op twee locaties het geval:

1. de afstand tussen bedrijventerrein Beekerheide en de noordzijde van de kern Aarle-Rixtel
2. de afstand tussen bedrijventerrein De Stater en de wijken De Beekse Akkers en Laarsche Velden aan de westzijde van Beek en Donk.

De drie bovengenoemde kernen dienen zich zelfstandig te kunnen presenteren. Dit vereist een vrije ligging ten opzichte van de overige kernen. Om aan dit uitgangspunt standvastig en toekomstgericht te kunnen vasthouden, is in de Structuurvisie Groei in Balans van 2010 al een bebouwingsvrije zone vastgelegd tussen de drie kernen. Deze zone blijft in stand.
Met het naar elkaar toe groeien van de drie genoemde kernen, komt de cultuurhistorische waarde van gehucht Het Laar in het gedrang. De geslaagde herinrichting van de Goorloop is een belangrijke eerste stap om Het Laar duurzaam los te koppelen. Nog belangrijker is dat op een hoger schaalniveau paal en perk wordt gesteld aan het oprukken van Beek en Donk in westelijke richting. Vandaar dat aan de westzijde van Beek en Donk een bufferzone wordt ingesteld (duurzaam buitengebied). De woonwijken Laarsche Velden, De Hoge Regt en de Heuvelsche Velden maken geen sprong over de Goorloop en woningbouwplan De Beekse Akkers blijft na de eventuele realisatie van de derde fase op gepaste afstand van Het Laar.



Afbeelding links:
Bufferzone
Foto rechtsboven:
Zicht op westzijde de Beekse Akkers
Foto rechtsonder:
Zicht op oostzijde D'n Hoge Suute

Ook de instandhouding van de groene buffer tussen de noordrand van Aarle-Rixtel enerzijds en bedrijventerrein Beekerheide en De Beekse Akkers anderzijds, is van eminent belang om het beeld en een gevoel van samensmelting te voorkomen. Het landelijke imago van Laarbeek is gebaat bij fysiek duidelijk onderscheidbare kernen.

De kleinste kern Mariahout is met zijn perifere ligging een uitzondering. Hier is geen sprake van een nijpende afstand tot aan de overige kernen, alhoewel Mariahout wordt ingeklemd tussen een aantal historische en niet-historische bebouwingsconcentraties die vanuit cultuurhistorisch oogpunt eveneens een vrije ligging vereisen.

In samenspraak met de Laarbeekse heemkundeverenigingen zijn de historisch en niet-historische bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Laarbeek aangewezen en strikt afgebakend (zie Omgevingsvisie buitengebied; december 2021). De historische bebouwingsconcentraties vormen als buurtschap de zichtbare sporen van het verleden. Om het authentieke karakter van deze 'gehuchten' te waarborgen is het zaak om het aanhelen van de kernranden aan deze concentraties te voorkomen, teneinde een vrije ligging te kunnen waarborgen. Feitelijk is er sprake van een bufferzone rondom de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, waarbinnen de bebouwde kom niet mag doordringen. Dit heeft geen effect op de bebouwingsconcentraties diep in het buitengebied, maar wél voor de buurtschappen in of tegen de kernrand.





Bouwen op klimaatrobuuste locaties

Water en bodem zijn van grote invloed op ons dagelijkse leven. We wonen en werken immers in een kwetsbare delta. Tot duizend jaar geleden pasten onze voorouders zich vooral aan de natuurlijke omstandigheden aan. Later veranderde dat en zorgden we ervoor dat we water en bodem aanpasten aan onze eigen wensen. Door bijvoorbeeld dijken en sloten aan te leggen. Maar we lopen, zeker in een veranderend klimaat, steeds meer tegen de grenzen van het water- en bodemsysteem aan. Voldoende, veilig en schoon (grond)water voor onder andere de landbouw en een gezonde en vitale bodem, zijn niet langer vanzelfsprekend.

Ook in de vier Laarbeekse kernen is vaker sprake van wateroverlast. We dienen steeds meer rekening te houden met uitzonderlijke neerslaghoeveelheden. De belangrijkste oorzaak is de klimaatverandering: meer regenval in een kortere periode waardoor het rioolstelsel de hoeveelheid water niet kan verwerken. Maar er is een tweede, belangrijke oorzaak. De kernen Aarle-Rixtel, Lieshout en Beek en Donk zijn de afgelopen decennia op talloze plekken verder verdicht met woningbouw en maatschappelijke functies. De provincie heeft hierin een sturende rol gespeeld met het uitgangspunt: inbreiding gaat boven uitbreiding. Enkel de kern Mariahout is deze dans ontsprongen (zie paragraaf 3.4). Deze verdere ver-dichting heeft in verdere verharding geresulteerd, met als gevolg dat de bodem zijn sponswerking is verloren. Het is daardoor in toenemende mate lastig om het regenwater via de natuurlijke route te laten infiltreren in de bodem, met wateroverlast tot gevolg.



Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat hanteert sinds 2022 het uitgangspunt ‘water en bodem sturend’ bij ruimtelijke ingrepen. Hierbij worden 33 structurerende keuzes gemaakt die gericht zijn op: voldoende (drink)water, schoon en gezond water en ruimte voor water. In de praktijk zijn de bodemopbouw en de (grond)waterstanden kaderstellend bij ruimtelijke ingrepen. De hoogte van het grondwater bepaalt onder andere of men moet ontwateren tijdens de bouw en of er technisch anders gebouwd moet worden. Het bepaalt echter ook de mate van overlast of schade die na realisatie te verwachten is.

Daarnaast wordt er ook gebouwd volgens het principe van ‘niet afwentelen’. Dit betekent dat ingrepen in de ruimte geen nadelige gevolgen mogen hebben voor naastliggende percelen, op volgende generaties of vanuit het private eigendom op de openbare ruimte. In de praktijk betekent dit dat elke perceeleigenaar zelf verantwoordelijk is voor het hemelwater dat op het perceel valt en de berging hiervan. Met het veranderend klimaat is het zaak om rekening te blijven houden met water en bodem en te anticiperen op zowel toenemende droogte als intensievere periodes van regen.

De bodemopbouw

De gemeente heeft binnen haar grenzen een netwerk aan peilbuizen in gebruik, waarmee empirische data worden gegenereerd. Hierdoor krijgt de gemeente ook inzicht in hoe de bodem is opgebouwd en dus ook in hoeverre het infiltreren van water realistisch is. Binnen onze gemeentegrenzen bestaan verschillende soorten ondergrond en bodempakketten. Het grondgebied bestaat niet alleen uit zandgronden die water goed doorlaten, maar ook uit kleilagen



waarbij de doorlatendheid veel beperkter is. Dit is bepalend voor de vraag welke funderings- en infiltratietechnieken geschikt zijn bij ruimtelijke initiatieven.

Grondwater in de kernen

Delen van onze kernen bevinden zich landschappelijk op hogere zandgronden, op vlaktes of in beekdalen. De variatie in bodemopbouw die hier uit voortvloeit - bijvoorbeeld bij de aanwezigheid van leemlagen - heeft impact op waar en hoeveel, bepaalde locaties overlast kunnen ondervinden van hevige neerslag en hogere grondwaterstanden. De laatste jaren wordt elke nieuwe wijk voorzien van een eigen waterbergingsvoorziening, die op zichzelf diverse meerwaarden met zich meebrengt, zoals woonkwaliteit, groenbeleving, hittebestrijding, natuur en toename van biodiversiteit. In deze paragraaf zijn foto's opgenomen van enkele voorbeelden: De Hoge Regt (Beek en Donk), Strijp (Aarle-Rixtel) en Bedrijventerrein De Stater (Lieshout).

De gemeente Laarbeek heeft in de kernen een grondwatermeetnet. Dit geeft een nauwkeurig inzicht in de hoogte van de grondwaterstanden op vele locaties. Dit meetnet wordt steeds uitgebreider en biedt een basis voor advies omtrent bouwen. Ook geeft het meetnet inzicht in de oorzaak van overlast: gaat het om hoog grondwater, of kan het water op het maaiveld eenvoudigweg niet infiltreren? Eén van de bijzondere analyses die op basis van de data worden gedaan is het bepalen van de stroomrichting van het grondwater. Deze analyse kan de gemeente inzetten om te achterhalen in welke richting het geïnfiltreerd regenwater ondergronds zal stromen. Zo kunnen we inschatten of het problemen gaat ver-oorzaken voor omliggende bebouwing. Hierdoor



Foto links:
Zicht op aansluiting plan De Hoge Regt op de Goorloop
Foto rechtsboven:
Zicht op Strijpsoord

kan de gemeente op maat advies geven aan ontwikkelaars en bewoners die een ruimtelijke ingreep willen doen.

Water en bodem blijven kaderstellend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent niet dat 'niks kan', maar dat alle ontwikkelingen rekening houden met de grenzen en kansen van water en bodem. In sommige gevallen zullen de bouwkosten hoger uitvallen. Dit is helaas een noodzaak in een wereld waarin klimaatveranderingen steeds zichtbaarder zijn. De gemeente Laarbeek werkt aan gebiedsgerichte normen en regels om bewoners en ontwikkelaars - voor zover mogelijk - te helpen in een opgave die ons allemaal raakt.



Ook wordt maatwerk ingezet om tot de beste oplossingen te komen met de beste beschikbare technieken. Dit vergt inzet van alle betrokkenen: van ontwikkelaars en bedrijven tot bewoners en ketenpartners (denk aan de waterschappen Aa en Maas en De Dommel).

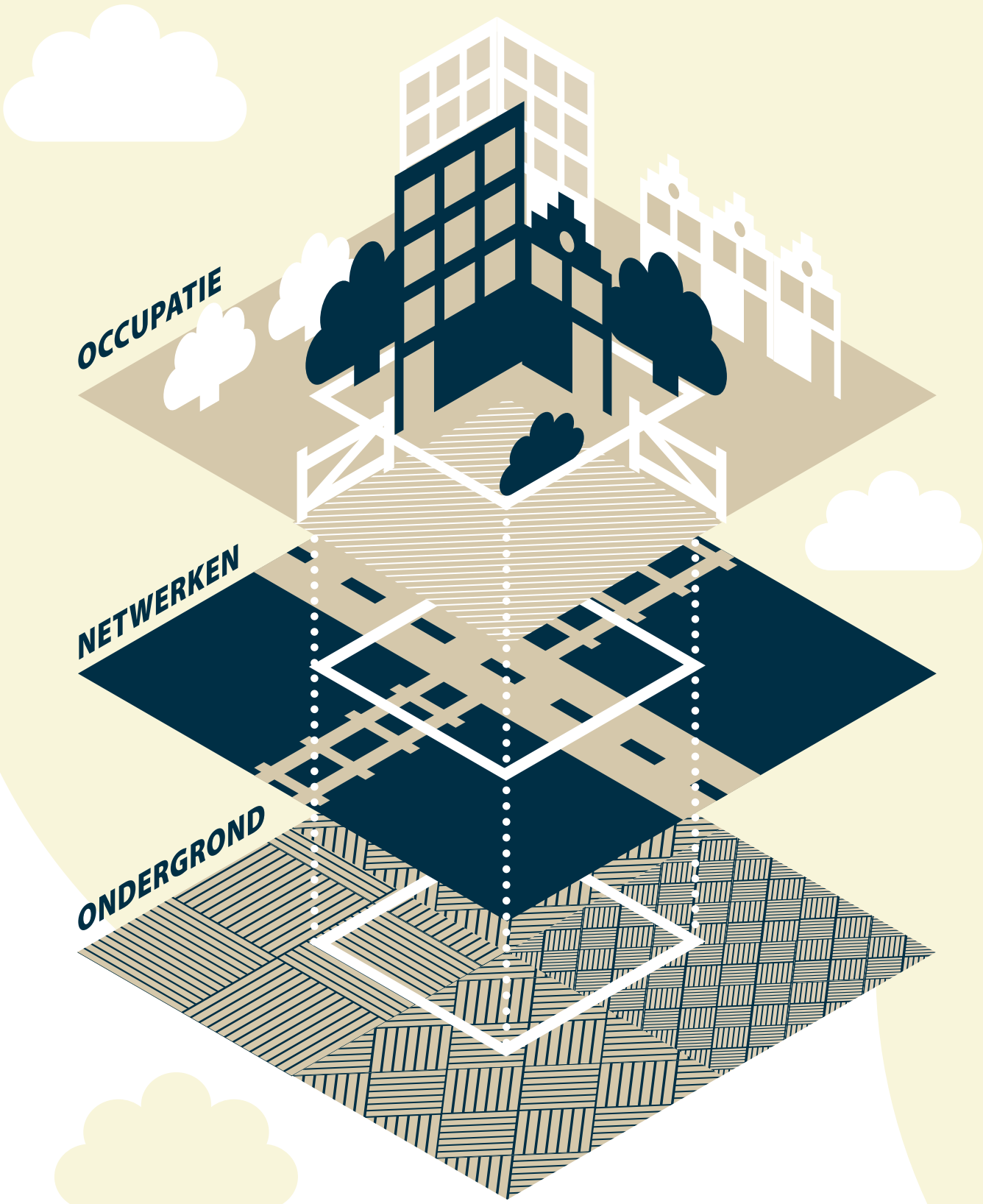
Een Omgevingsvisie dient rekening te houden met en te anticiperen op actuele ontwikkelingen, zoals klimaatverandering. Met het oog op het veranderend klimaat, de waterbergingsopgaves en de actuele grondwaterstanden, is het noodzakelijk om extra waterberging te creëren in en rondom de kernen. De open ruimtevisie speelt hierin een grote rol (zie ook paragraaf 4.4C). Naarmate tuinen en open, onbebouwde plekken in de kernen steeds verder verhard worden, blijft de natuurlijke sponswerking van de grond onbenut en moet er elders ruimte worden gezocht voor waterberging.

Foto:
Kunstwerk Accretio

De Lagenbenadering

Naast water en bodem, is ook het landschap sturend bij de bepaling van de uitbreidingsrichtingen voor woningbouw. In de structuurvisiePlus van de gemeente Laarbeek (vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2003) is daarom de zogenaamde lagenbenadering uitgewerkt. Voor een uitleg over de lagenbenadering wordt verwezen naar de Omgevingsvisie Buitengebied van Laarbeek. Aangezien het bij de ondergrond om laagdynamische systemen gaat met een verandertijd van meer dan 100 jaar, is er geen reden om de lagenbenadering voor de onderhavige Omgevingsvisie opnieuw uit te werken.

De in 2003 uitgewerkte lagenbenadering is dan ook integraal overgenomen. Aan de hand van de lagenbenadering is voor de gemeente Laarbeek een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) opgesteld, een 'tijdloze' waardering van basiskwaliteiten. Per zone is aangegeven wat de duurzame kwaliteiten zijn en wat de gebiedsstrategie is uitgaande van deze kwaliteiten en de gebiedsopgaven. Afhankelijk van de kwaliteiten ligt de nadruk op conserveren, revitaliseren of ontwikkelen. Het betreft keuzes op hoofdlijnen, maar het is geen blauwdruk. De essentiële keuze welke delen van het buitengebied duurzaam zijn (geen bebouwing meer gewenst) en waar eventueel nog ontwikkelingsruimte aanwezig is, wordt in het duurzaam structuurbeeld voorgekookt.



De deelgebieden zijn:

1 waterland
- (natte) natuurontwikkeling
- waterretentie
- Solitaire woningen (bij uitzondering)

2 beken en kernen
- nadruk op herontwikkeling en structuurversterking
- inbreiding door transformatie / uitbreiding (LET OP: geen vrijbrief; landschappelijke afweging blijft noodzakelijk)
- duurzaam afronden komranden (hoogwaardig groen woonmilieu)
- versterken van groen-blauwe dooradering

3 groen monoland
- nadruk op duurzaam beheer
- verhogen ecologische waarde van bossen
- zoneren recreatief medegebruik
- primair agrarisch gebruik

4 mixland
- nadruk op duurzaam beheer
- versterken oorspronkelijk landschapspatroon
- continueren landbouwkundig gebruik
- toeristisch-recreatief medegebruik stimuleren
- inbreiding door transformatie / uitbreiding (LET OP: geen vrijbrief; landschappelijke afweging blijft noodzakelijk)
- duurzaam afronden komranden

Op de volgende pagina is het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor Laarbeek weergegeven. Dit DRS heeft een sturende, maar geen dwingende betekenis voor de passende uitbreidingsrichtingen per kern. Lokale afwegingen (nut en noodzaak) kunnen het noodzakelijk maken om ook in het mixland uitbreidingsrichtingen te bestuderen en eventueel te realiseren.



1. Waterland
2. Beken en kernen
3. Groen monoland
4. Mixland



2

2.0



Hoofdstuk 2

Leidende afwegingsprincipes

Nederland is goed in het efficiënt benutten van zijn beperkte grondgebied. Elke hectare heeft een functie. Zowel de ondergrond en het maaiveld als de lucht erboven worden intensief gebruikt. Nederland is bij uitstek het 'gemaakte land'. Dat heeft het land veel gebracht, denk aan welvaart, veiligheid en comfort. Maar de zeer intensieve benutting van de leefomgeving heeft ook grenzen: fysieke en sociale. Die zien we in een aantal ontwikkelingen duidelijk in beeld komen. De optelsom van de ruimtevraag vanuit verschillende domeinen - denk aan wonen, werken, energie, voorzieningen, natuur, landbouw, mobiliteit en waterberging - maakt de inpassing van functies steeds lastiger. Ook de draagkracht van de fysieke leefomgeving (denk aan klimaat, bodem, water en biodiversiteit) staat onder druk. In het publieke debat wordt niet voor niets gesproken over 'een strijd om de ruimte'. Het kabinet stelt dat 'niet alles kan en niet alles kan overal'.

Deze strijd om de ruimte doet zich ook op lokale schaal en in Laarbeek steeds meer voor. Het is daarom zaak om leidende afwegingsprincipes te formuleren die bij keuzes tussen concurrerende functies kunnen ondersteunen. Er is onderscheid gemaakt tussen algemene en specifieke principes. De eerste drie algemene afwegingsprincipes zijn ontleend aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), maar deze principes zijn ook prima toepasbaar op het lokaal niveau. Principe vier is onttrokken aan de provinciale Omgevingsvisie van Noord-Brabant (POVI). Afweging vijf heeft betrekking op een keuze die bij elke gebiedsontwikkeling manifest is. Het NIVEA-gedrag (Niet in mijn voor- en achtertuin) heeft al decennia een sterk vertragend effect op besluitvorming rond gebiedsontwikkelingen. Door het personeelstekort bij de Afdeling bestuursrechtspraak neemt een uitspraak over een ingesteld beroep al snel twee jaar in beslag. Een periode die niet alleen de realisatie ophoudt, maar die ook een negatief effect kan hebben op de doorgerekende bouwkosten. De woningen worden voor de uiteindelijke kopers duurder.

Nu zijn rechtswaarborgen voor belanghebbenden in Nederland een groot goed, maar in sommige gevallen staan de consequenties niet in verhouding tot het onderliggende meningsverschil. In deze ruimtelijke conflicten worden door omwonenden vaak de termen (aantasting van) privacy en inkijk gebruikt. De gemeente kan in overleg met de bouwer proberen om deze hinder tot een minimum te beperken, maar het kan geen doorslaggevende factor zijn in de besluitvorming. Elke inbreiding of uitbreiding gaat voor de omwonenden per definitie gepaard met een wijziging van de omgeving. Als een ruimtelijke ontwikkeling geen pijnpunten zou mogen opleveren voor de omgeving, wordt er in Laarbeek niet meer gebouwd. En dat kan gezien de enorme woningbouwopgave niet de bedoeling zijn. Met andere woorden, hinder is onontkoombaar.

Dit gezegd hebbende, de gemeente heeft inmiddels goede ervaringen opgebouwd met een vroegtijdige omgevingsdialoog tussen de bouwer/ontwikkelaar en de omwonenden. Laarbeek heeft hiervoor een handreiking opgesteld. Soms kunnen verzachtende maatregelen in het grensgebied voldoende zijn om een rechtsgang te voorkomen, denk aan hoge groenblijvende beplanting op de perceelsgrens. Ook bestaat bij aantoonbare waardevermindering van de woning (ten gevolge van een naastgelegen ruimtelijke ontwikkeling) de mogelijkheid om zogenaamde nadeelcompensatie bij de gemeente te claimen. Maar het uitgangspunt voor de gemeente is en blijft dat het algemeen belang (bijvoorbeeld van woningbouw) in principe te allen tijde boven het individuele belang gaat. Zoals gezegd, zonder dit uitgangspunt zijn de benoemde ruimtelijke opgaven onbereikbaar.

Algemene afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. de kenmerken en identiteit van het gebied staan centraal (bodem en water sturend / Lagenbenadering / sociale structuren / gezondheid; zie hoofdstuk 1 van deze Omgevingsvisie Kernen);
3. we voorkomen afwenteling naar andere gebieden en toekomstige generaties;
4. ruimtelijke vraagstukken en initiatieven worden diep, rond en breed beoordeeld (zie paragraaf 11.1 in de Omgevingsvisie Buitengebied);
5. publiek en algemeen belang gaan boven privaat en deelbelang.

Specifieke afwegingsprincipes:

6. in het gebied tussen de drie kernen Beek en Donk, Aarle-Rixtel en Lieshout is een bebouwingsvrije bufferzone ingesteld.
7. historische en niet-historische bebouwingsconcentraties versmelten niet met de kernen. Deze blijven ruimtelijk-visueel als zelfstandig en solitair gehucht herkenbaar.

Principe nummer zes is in de Omgevingsvisie buitengebied (paragraaf 6.3) en in hoofdstuk één van deze visie uitvoerig toegelicht. Het zevende principe is verwoord in hoofdstuk 1 van deze Omgevingsvisie kernen.







3







3.1







3.1 Beek en Donk

Historische ontwikkeling

Beek is voor het eerst genoemd in 1300. Rond 1400 wordt er een stenen Romaanse kerk met toren gebouwd bij de locatie van de nederzetting Beek (waarvan nu alleen nog de toren behouden is gebleven; De Oude Toren). In 1643 wordt Beek en Donk, dat voorheen behoorde bij de heerlijkheid Beek, Aerle en Stiphout, een zelfstandige heerlijkheid. In 1826 is de Zuid-Willemsvaart gebruiksklaar. Dit heeft een grote ruimtelijke en economische impact. De gemeente koopt het westelijk deel van landgoed Eykenlust - de huidige Groene long - in het jaar 1923 over van familie de Jong van Beek en Donk. Deze gronden zijn na de aanleg van het kanaal gescheiden van het landgoed. In 1930-1935 wordt de muziektuin aan de Koppelstraat aangelegd als werkverschaffingsproject.

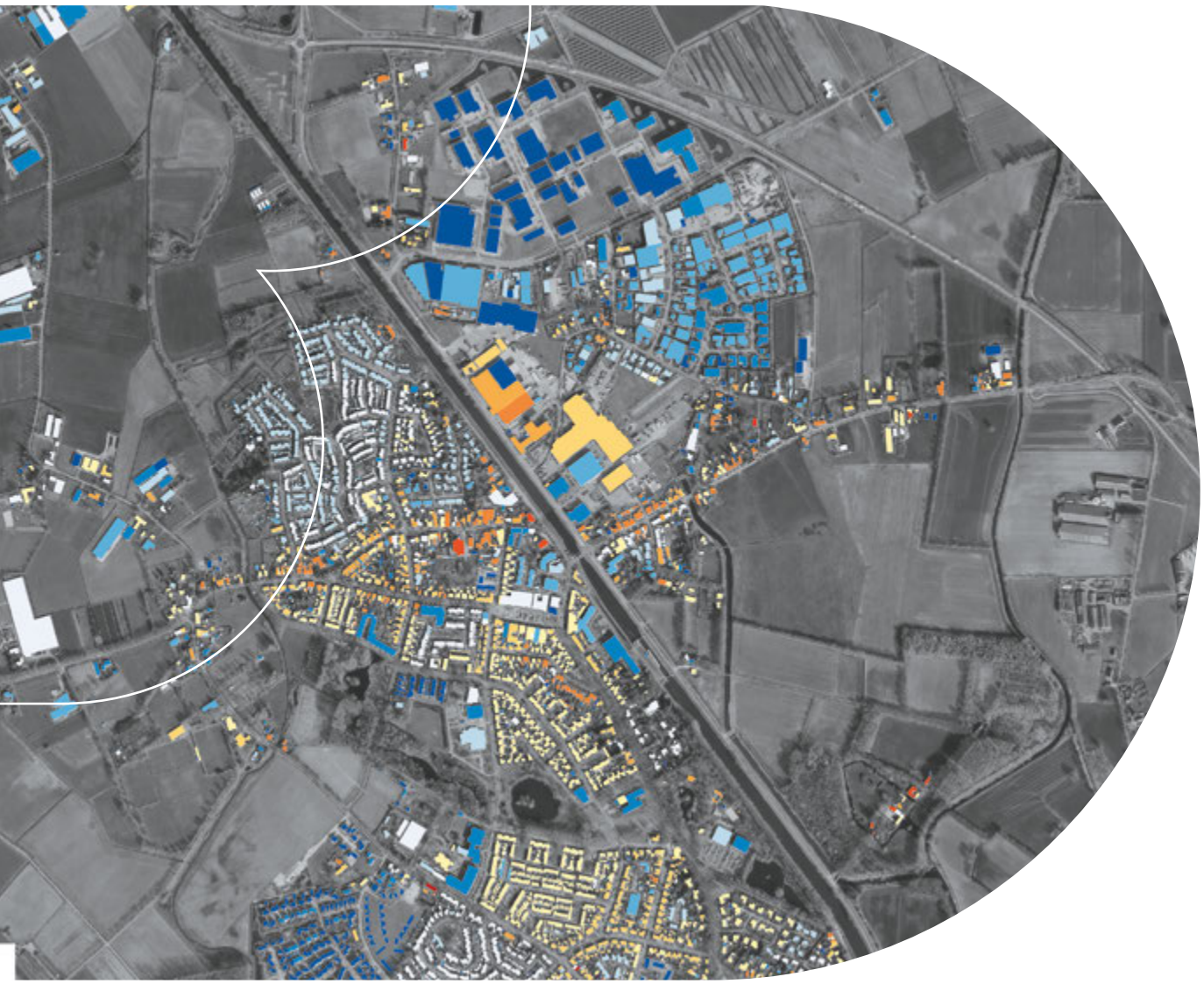
Beelbepalend zijn de Zuid-Willemsvaart en de Groene long die Donk en Beek van elkaar scheiden. De Groene long is de waterrijke, ecologische verbindingszone tussen de Zuid-Willemsvaart en de Goorloop. Het is nu een dorpspark waar cultuur, recreatie, horeca, natuur, water en diverse maatschappelijke voorzieningen elkaar ontmoeten.

Het Donkse deel van deze kern is opgebouwd langs de historische linten Kapelstraat en Schoolstraat. De Leonarduskerk aan de Kapelstraat is in 1897 gebouwd. Winkelcentrum Piet van Thielplein is het kloppend hart. Aan de noordoostzijde van de kern - en ten oosten van de Zuid-Willemsvaart - is het grootste bedrijventerrein van Laarbeek (Bemmer) opge-spannen tussen het kanaal en de provinciale weg N279. Aan de Bosscheweg, de Monseig-neur Verhagenstraat en de Kapelstraat zijn de oude relicten nog zichtbaar van de vroegere spijkerindustrie van Van Thiel, waaronder de blauwe portaalkraan, de Rijksmonumentale klinknagelfabriek en de arbeiderswoningen.

Ten noorden van de Kapelstraat is in de jaren tachtig een grootschalige woonwijk gerealiseerd, genaamd De Voorbeemd. Ten noorden van deze wijk is grenzend aan watergang de Goorloop een groenzone aangelegd die dienst doet voor waterberging, hittebestrijding, natuur, biodiversiteit en extensieve recreatie. De zone fungeert als recreatief uitloopgebied. Het buitengebied vloeit als een groene wig de wijk in. In 2025 is het Piet van Thielplein opgeknapt waarbij de kracht van het plein is behouden (voldoende parkeerplaatsen) en de tekortkomingen zijn aangepakt (groenimpuls en waterberging).

Op de begeleidende luchtfoto van de kern Donk is de leeftijdsopbouw van de gebouwen te zien. De oudere panden (in geel en oranje) zijn te herkennen langs de Kapelstraat en de Bosscheweg.

In Beek is winkelgebied het Heuvelplein het epicentrum met een historische uitstraling. Aan dit plein zijn midden jaren '90 een voormalig klooster en basisschool getransformeerd tot een centrale woonlocatie in de oorspronkelijke neo-classiscistische stijl (plan 'De Zeven Zusters'). Blikvanger aan het plein is het oude Raadhuis uit 1866 met een ingangspoort onder het bordes.
De westzijde van Beek is in de loop der jaren in westelijke richting uitgebouwd tot aan de ecologische verbindingszone parallel aan de Goorloop. Het gaat in chronologische volgorde om De Laarsche Velden, De Hoge Regt en de Heuvelsche Velden.
In 2008 heeft Beek de zuidelijke sprong over de Lieshoutseweg gemaakt. Op deze voormalige ruilverkavelingsgronden is De Beekse Akkers gestaag in aanbouw, in potentie de grootste uitbreidingslocatie van Laarbeek, met om en nabij duizend woningen. Op basis van diverse beeldkwaliteitplannen is een architectonisch samenhangende en hoogwaardige wijk ontstaan. Dit voormalig ruilverkavelingsgebied heeft de potentie om in zuidelijke en westelijke richting verder uit te groeien met ontsluitingen op de Lieshoutseweg en de Oranjelaan.



Beide kernen hebben in de loop van enkele decennia - onder de vlag van het provinciale uitgangspunt 'inbreiden voor uitbreiden' - een verdichtingsoperatie ondergaan, waarbij zelfs de kleinste open plekken zijn benut voor woningbouw. Denk aan de Kloostertuin, Michaelplein, Leonardusplein, Antoniusplein en het Dorus van den Elsenhof.

Beek en Donk wordt doorsneden door de provinciale weg N615 waarop dagelijks duizenden forensen de weg naar Eindhoven en terug weten te vinden. Met name de bottleneck bij de Beekse Brug is daardoor een bovenlokaal verkeersknelpunt. Met de komst van uitbreidingswijk De Beekse Akkers is de N615 ('Lieshoutseweg') getransformeerd van een randweg naar een dorpsas. De laatste herinrichting van deze weg speelt met vergroening, versmalling en een asverspringing in op deze nieuwe positie.

Uitwerking Lagenbenadering met water en bodem sturend

Ook in Beek en Donk zijn de hogere gronden duidelijk te herkennen aan de leeftijd van de bebouwing. Oudere bebouwing zoals het voormalige klooster in Beek en de St. Leonarduskerk op de Donk staan op hoger maaiveld dan de bebouwing aan de randen van de oorspronkelijke kernen. De bijzondere nabijheid van de Zuid-Willemsvaart aan de oostzijde van Beek en Donk vormt een barrière voor het grondwater. Centraal tussen Beek en Donk is de Groene long gesitueerd, met daarin de (deels overkluisde) Trekgraaf. Dit van oorsprong moerassig gebied ligt lager dan zijn omgeving en is mede om die

reden grotendeels onbebouwd gebleven. De ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwater) is dus kleiner rond de Groene long en langs de kernranden. Door de situering van de Zuid-Willemsvaart moeten de zoekgebieden voor waterberging worden gezocht in de andere windrichtingen om water uit de kern te kunnen afvoeren bij lange natte periodes.

Ruimtelijk en maatschappelijk paspoort

Beek en Donk beschikt over een goed voorzieningenniveau met een centraal gelegen ontmoetingscentrum, voortgezet onderwijs, vier basisscholen, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven en een aantal uitstekende speelgelegenheden voor kinderen. Karakteristiek zijn de Groene long, het Heuvelplein met een dorpse uitstraling, het Piet van Thielplein als bereikbaar winkelcentrum en de volwassen bomenlaan aan de Koppelstraat die als een 'groene kathedraal' de beide kerndelen (Donk en Beek) met elkaar verbindt. Het verenigingsleven is goed en gevarieerd, met een groot sport en cultuuraanbod. Het grootste bedrijventerrein van Laarbeek bevindt zich aan de noordoostzijde van Beek en Donk (Bemmer), met een regionale ontsluiting (N279) die de A50 en A67 met elkaar verbinden.

Uitdagingen zijn de (fiets)veiligheid op de Koppelstraat en de Kapelstraat en de sluiproutes door het dorp, w.o. de Kapelstraat. De Beekse brug is al jaren een bottleneck in de subregionale verkeersafwikkeling. Op de winkelpleinen wordt met name in de ochtend attractieve daghoreca gemist.

Stedenbouwkundig en planologisch ontwikkelperspectief

De Groene long

De Groene long tussen Donk en Beek is dermate karakterbepalend en gewaardeerd dat in dit gebied in de verre toekomst geen woningbouw is toegestaan, ook geen solitaire woningen. Op de visiekaart Beek en Donk is dit gebied dan ook scherp afgebakend als bovenwijkse groenvoorziening. Uitgangspunt blijft de Groene long als parkachtige bufferzone tussen de beide deelkernen Donk en Beek. Het is daarom zaak deze voormalige uitloper van het landgoed Eyckenlust te beschermen tegen invloeden die deze natuurlijke uitstraling aantasten of op termijn kunnen devalueren.

Foto links:
Beek en Donk - bouwjaren Donk
Foto rechts:
Beek en Donk - bouwjaren Beek





Er is onder voorwaarden slechts één uitzondering op dit onbebouwd uitgangspunt:
Binnen de Groene long is aan de Parklaan een accommodatiecluster gesitueerd met een zwembad, sportschool en actieve ontmoetingsplek. Dit cluster is ruimtelijk-visueel sterk verbonden met de Zuid-Willemsvaart. De gemeente is in het geval van een zwaarwegend maatschappelijk belang, bereid om aan het bovengenoemd accommodatiecluster wooneenheden of andere maatschappelijke dragers toe te voegen, indien aan het volgende ruimtelijk kader wordt voldaan:

- Woningbouw (al of niet in combinatie met zorg en/of groepswonen) is toegestaan indien dit essentieel en aantoonbaar faciliterend is voor de instandhouding van een zwaarwegende maatschappelijke voorziening. Uitgangspunt is in dat geval een beperkt aantal wooneenheden die zijn geïntegreerd met een maatschappelijke voorziening.
- De oppervlakte van het huidige bouwvlak (zoals aangeduid op de verbeelding van het vigerend omgevingsplan) is leidend. De footprint van de bebouwing mag derhalve niet groter worden. De gemeente ziet hier een kans om de kwaliteit van het totale stedenbouwkundig ensemble te verbeteren, de Groene long als park te versterken en energetische uitwisseling van warmte (als bijproduct van een zwembad) te benutten.
- De maximale bouwhoogte bedraagt drie bouwlagen met plat dak.
- Gezien de ruimtelijke sensitiviteit van de locatie wordt een hoogwaardige architectonische uitstraling opgelegd, landschappelijk ingepast in een groene omgeving.
- In het kader van deze gebiedsontwikkeling wordt een recreatieve verbinding mogelijk gemaakt tussen de muziektuin en de visvijver.
- Vanzelfsprekend zijn eveneens de gebruikelijke planologische aspecten van toepassing: voldoende parkeerplaatsen, voldoende waterberging, klimaat-adaptief, natuur-inclusief en veilig bouwen. De totale hoeveelheid verharding mag in elk geval niet toenemen en bij voorkeur afnemen.

De Groene long verbindt een groot aantal functies als een kralenketting aan elkaar: struinnatuur, een evenemententerrein, een klassiek park, de muziektuin, een dierenpark en een visvijver. Het van oorsprong natte gebied bestaat uit verschillende vijvers die deels ook voor waterberging gebruikt worden. De waterkwaliteit en waterbodemkwaliteit van deze vijvers laten te wensen over. In de zomer is het gebied te droog en in de winter te nat. Het aangevoerde water uit de Zuid-Willemsvaart is bovendien van slechte kwaliteit. De overkluisde Trekgraaf doet de waterkwaliteit ook geen goed (geen licht, zuurstof en beplanting). De Trekgraaf is de verbindende aorta tussen de Zuid-Willemsvaart en de vijver aan de Nachtegaallaan. Daarom zal deze watergang de komende jaren weer bloot worden gelegd. De Trekgraaf wordt niet alleen zichtbaar gemaakt, maar krijgt ook een meanderend karakter. Bovendien wordt onderzocht of de Burgemeester van der Weidenlaan ter hoogte van het gemeentehuis aan het openbaar verkeer kan worden onttrokken, zodat de Groene long hier een continuerend karakter krijgt.

Het ontmoetingscentrum wordt levensverlengend gerenoveerd of volledig vernieuwd, maar blijft gesitueerd aan de Otterweg in verband met de sterke functionele relatie met kindcentrum De Raagten. De basisschool maakt dankbaar gebruik van de gymzaal van het ontmoetingscentrum.

Het westelijk gelegen evenemententerrein wordt op dit moment ingezet voor de kindervakantieweek, maar jaarrond onderbenut. Dit heeft deels te maken met de natte omstandigheden ter plekke. Er wordt onderzocht of dit terrein dienst kan doen als multi-functioneel ontmoetingsgebied, waaronder de toekomstige kermislocatie. In dat geval is het zaak om het gebied te ontwateren en te stabiliseren.

De Zuid-Willemsvaart

De Zuid-Willemsvaart was - en is nog steeds - een belangrijke regionale verbindingslijn en structuurdrager die in het verleden veel economische welvaart heeft gebracht. Het stuwde de ontwikkeling van de dorpen op. In de loop van de tijd is het kanaal echter haar lokale verbinding, zowel ruimtelijk als functioneel, steeds meer kwijtgeraakt. Het lijkt nu meer een relict in plaats van een gebied dat echt onderdeel uitmaakt van zijn omgeving. Het kanaal moet weer lokaal verbindend worden, een groene verbindende lijn in onze gemeente, zowel noord-zuid als oost-west. Langs en aan die lijn dient de cultuurhistorie van het kanaal in de (gebouwde) omgeving en openbare ruimte afleesbaar te zijn met meer verblijfskwaliteit. De gemeente zou het kanaal graag ontwikkelen tot een parklint, een Grand Canal dat aantrekkelijk is voor zowel fietsers als voetgangers. Het is bovendien een ambitie om waar mogelijk de auto minder dominant te maken zodat het kanaalpark een prettige verblijfsomgeving wordt.

Maar hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat de Bosscheweg een belangrijke bypass vormt in het lokale wegennet bij eventuele calamiteiten op de N279. Bovendien is de Bosscheweg van essentieel belang om een hogere verkeersintensiteit op de Koppelstraat te voorkomen. De ontwerpopgave is dat het beoogde parklint zowel de automobilist als de recreërende fietser en wandelaar moet bedienen.

Deze groene verbinding is ook een barrière tussen oost en west. De gemeente ziet een enorme kans om de historische relatie tussen de Groene long van Beek en Donk en het landgoed Eyckenlust te herstellen. Daarmee wordt het gebied tussen de Beekse en Donkse Brug nog belangrijker. Het wordt als het ware een groen hart. In het Groene Hart en langs het kanaal dienen we ook te zorgen dat er aantrekkelijke verblijfsplekken komen, zodat een ommetje de moeite waard wordt.

Het vergezicht met betrekking tot de functie en uitstraling van de Zuid-Willemsvaart is omschreven in de door de gemeenteraad vastgestelde Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart. Deze visie doet ook ruimtelijke uitspraken over de boorden van het kanaal, zowel in Aarle-Rixtel als Beek en Donk (zie ook paragraaf 4.3C).

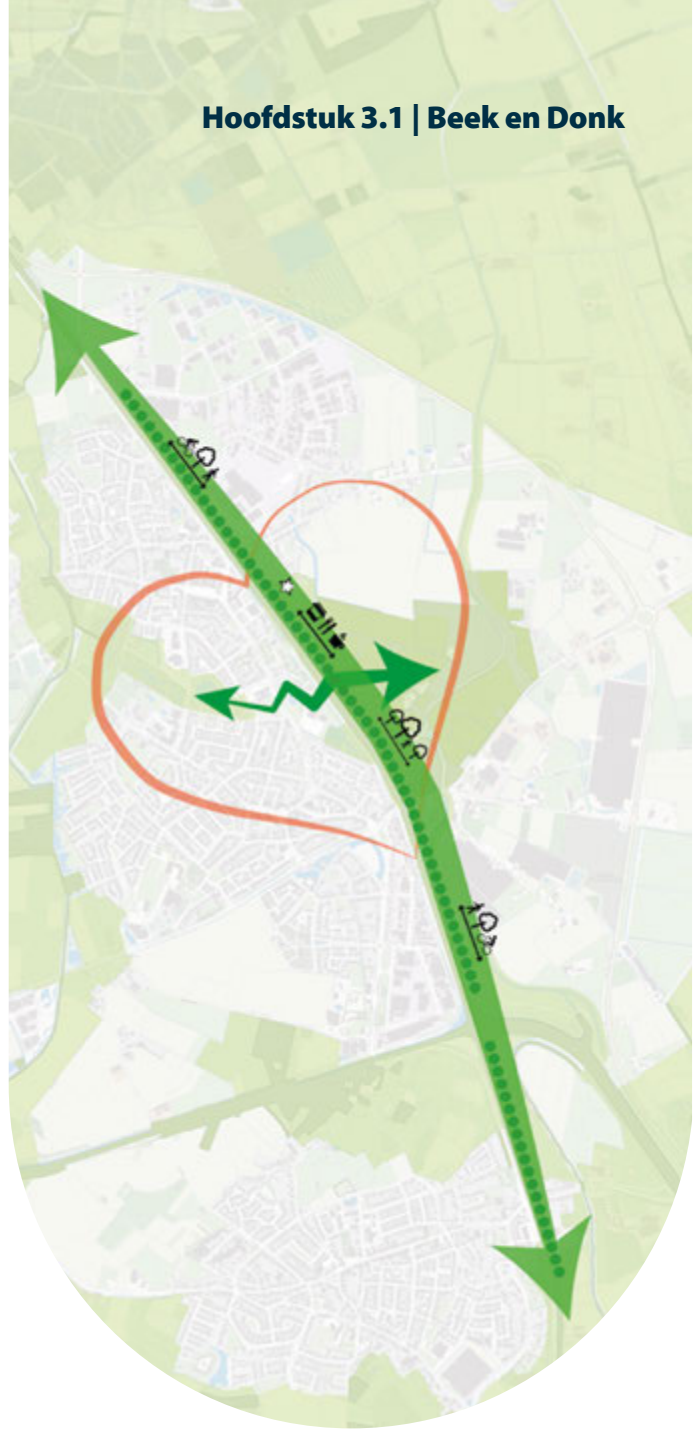




Foto links:
Groene long
Foto rechts:
Beekse brug



De Beekse Akkers

De zuidelijke uitbreidingswijk De Beekse Akkers biedt de kern Beek en Donk én de gemeente ruimte voor grootschalige woningbouw. In de oksel van de Oranjelaan en de Lieshoutseweg heeft zich hier een kwalitatief hoogwaardige wijk ontwikkeld, met een lanenstructuur naar het model van de Koppelstraat en een duidelijke beeldkwaliteit als vertrekpunt. Een wijk die verdere expansiemogelijkheden biedt in zuidelijke en westelijke richting (respectievelijk fase 2 en 3). Bij de invulling van deze wijk wordt onderzoek gedaan naar een vestiging van primair onderwijs, kinderopvang en multifunctioneel gebruik van het gebouw.

Voorwaarde is dat de wijkontsluiting op de Lieshoutseweg en de Oranjelaan veilig kan worden gerealiseerd, voor het autoverkeer maar zeker ook voor het langzaam verkeer. Dit is bepalend voor het functioneren van De Beekse Akkers. De zuidelijk gelegen Rijakkerweg zoomt de wijk af in de richting van de beemden en het Wilhelminakanaal. Aan de westzijde van De Beekse Akkers dient gepaste afstand gehouden te worden tot aan de historische bebouwingsconcentratie Het Laar. Dit gebied maakt deel uit van de bebouwingsvrije bufferzone tussen de kernen Beek en Donk en Lieshout.

Woningbouwkansen

Er zijn - aanvullend op de zuidelijke en westelijke uitbreiding van De Beekse Akkers - nog diverse woningbouwkansen in Beek en Donk. De gemeente behoudt zich het recht voor om hierin een prioriteitsvolgorde te bepalen. Onderstaande ontwikkelingen zijn tevens opgenomen op de visiekaart en/of de themakaart dorpse ontwikkelingen.

Foto links:
Zicht op De Beekse Akkers fase 2 en 3
Foto rechts:
De Beekse Akkers fase 1

1. Hoek Oranjelaan - Lieshoutseweg

In de oksel van de Oranjelaan en de Lieshoutseweg ligt binnen plan De Beekse Akkers fase 1 een gemeentelijk perceel braak. De ontwikkeling van deze gronden is vanaf de conceptie van woonwijk De Beekse Akkers in 2006, in het plan ingebakken. Hier is een markante woningbouwontwikkeling voorzien van maximaal 30 woningen. De hoek en entree zijn imago-bepalend voor de uitstraling van de kern Beek, althans vanuit het perspectief van de duizenden forenzen die deze plek dagelijks passeren en zich een kwalitatief beeld vormen van Laarbeek en Beek en Donk ('mental map'). Hier is een hoogwaardige, onderscheidende uitstraling essentieel.

2. Prins Hendrikstraat

Aan de Prins Hendrikstraat doet zich een transformatiekans voor. Deze historische bedrijvenstrip (waaronder een voormalig schipperscafé) biedt mogelijkheden om aan de Zuid-Willemsvaart een hoogwaardig woonklimaat met appartementen te realiseren. De bedrijfslocatie presenteert zich nu niet als een visitekaartje voor de entree van Beek en Donk. Een kwaliteitsimpuls is wenselijk. In de kanaalvisie Zuid-Willemsvaart (zie paragraaf 4.3C) is het perspectief geschetst van een waterfront met dorpse hoogbouw. De verkeersontsluiting alsmede de aanhechting op de bestaande woonpercelen aan de Burgemeester van Nispenstraat vergen hier extra aandacht. De karaktervolle, historische bomen en het voormalig schipperscafé dienen onaangetast en met vitaal perspectief behouden te blijven. De ligging aan de boorden van de Zuid-Willemsvaart en de zichtbaarheid vanaf de N615 vragen om een - gegeven de voorwaarden - zo hoog mogelijke beeldkwaliteit.



3. Hoek Willemstraat - Brugstraat

Ook de bedrijfslocatie aan de Willemstraat biedt in potentie een interessant woonklimaat aan het water (de Zuid-Willemsvaart). Om deze bedrijfslocatie op termijn te transformeren naar een woonlocatie dient nog een aantal processtappen te worden gezet. Maar de potentie is aanwezig voor een verbeterde uitstraling bij de entree van Beek en Donk, een etalageproject dat beeldondersteunend is voor het publieke imago van Laarbeek. In de vastgestelde Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart (zie paragraaf 4.3C) zijn uitspraken gedaan over de toegestane bouwhoogte aan de Zuid-Willemsvaart. Voorstelbaar zijn brede bouwblokken met een wisselende hoogte van drie tot vier bouwlagen.

Achilleshiel van de ontwikkeling is de ontsluiting en bereikbaarheid. De Willemstraat (eigendom van Rijkswaterstaat) is qua beschikbaar ruimtebeslag en routing niet geschikt als ontsluitingsroute van een nieuwe woonlocatie. Binnen het plangebied is een drietal behoudenswaardige panden aanwezig: een Rijksmonument (de voormalige kousenfabriek) en twee beeldbepalende panden. Deze panden dienen in het totaalplan te worden beschermd. Het tankstation aan de Brugstraat vergt uit oogpunt van externe veiligheid aandacht (brand- en explosiegevaar).

In tegenstelling tot de planlocatie aan de Prins Hendrikstraat, is hier in potentie sprake van een totale gebiedsontwikkeling, met een nieuwe stedenbouwkundige opzet en infrastructuur. De gemeente heeft hier een kaderstellende rol door middel van het opstellen van een globale en voorwaardelijke gebiedsvisie.



Foto links:
Hoek Willemstraat - Brugstraat
Foto rechts:
Festival Wish

4. Tuinstraat-Zuid

Daar waar in het verleden de arbeiderswoningen van Van Thiel United verrezen, heeft zich aan de Monseigneur Verhagenstraat in de loop der jaren een bijzonder woonlint ontwikkeld. We treffen er veel variatie in de architectuur en beeldkwaliteit aan, een voormalige bedrijfslocatie op de hoek met de Bosscheweg (nu plan De Oliemolen), een kruising met het (voormalig) afwateringskanaal van de Aa, een toegang naar bedrijventerrein Bemmer I en een toegang naar een min of meer verscholen woongebied aan de Tuinstraat. De totale enclave is naar de zuidzijde toe niet afgerond en biedt ruimte voor woningbouw binnen de groene pockets tot aan het afwateringskanaal. Ontsluiting kan plaatsvinden op de Bosscheweg. Binnen dit gebied ziet de gemeente mogelijkheden voor dorpse hoogbouw tot en met vijf bouwlagen. Deze locatie ligt op een steenworp afstand van het evenemententerrein aan de Lekerstraat, waar één weekend per jaar een muziekfestival mag worden georganiseerd. De nieuwe bewoners dienen deze kortdurende geluidshinder in te calculeren bij hun woonkeuze.

5. Hoek Pater Vogelsstraat - Heuvelplein

Het exploiteren van een tankstation in een woonomgeving is vanuit oogpunt van externe veiligheid onwenselijk. Vandaar dat de gemeente meewerkt aan transformatie van het tankstation naar woningbouw. In verband met de korte afstand tot aan een supermarkt en een bushalte, is deze locatie uitermate geschikt voor levensloopbestendige seniorenwoningen en/of appartementen.

6. Pater Vogelsstraat - Muziekcentrum Het Anker

Op de locatie van de vroegere bierbrouwerij Het Anker verrees het muziekcentrum van de Koninklijke Harmonie Oefening en Uitspanning. De ondergrond is eigendom van de gemeente, de opstallen zijn eigendom van O&U. De harmonie en de gemeente hebben overeenstemming bereikt over de verhuizing van het muziekgezelschap naar het (gerenoveerde of nieuw gebouwde) ontmoetingscentrum aan de Otterweg. Zodra dit project is afgerond verhuist O&U naar het Beek en Donks dorpshuis en komt de locatie aan de Pater Vogelsstraat vrij. Met een oppervlakte van 1.200 m2 doet zich hier een unieke kans voor om ouderen te huisvesten op een ideale locatie: nabijheid van een supermarkt en een openbaar vervoer hub.

7. De Oliemolen

Op het hoekpunt van de Monseigneur Verhagenstraat en de Bosscheweg bevindt zich een leegstaande bedrijfslocatie. Deze locatie is onderdeel van de entree naar het dorp. Hierdoor is een hogere bouwhoogte als accent voorstelbaar. Er is dan ook een geschakeld appartementengebouw voorzien met maximaal vijf bouwlagen. Het hoogste punt bevindt zich op de hoek aan de kanaalzijde, aflopend richting de Tuinstraat. Het benodigde parkeerterrein is beoogd aan de zuidzijde van het appartementengebouw en wordt mede ontsloten via de Tuinstraat.



Dorpse hoogbouwkansen

In paragraaf 4.2B is opgenomen dat verticale uitbreiding in de vorm van dorpse hoogbouw geen taboe meer is. Dorpse hoogbouw is - naast transformatie en uitbreiding - nodig om aan de stevige woningbouwopgave voor de komende jaren te kunnen beantwoorden. De gemeente ziet in Beek en Donk mogelijkheden om verhoging te kunnen integreren in fase 3 van De Beekse Akkers (oriëntatie op de Lieshoutseweg), Prins Hendrikstraat, de zwembad-locatie aan de Parklaan (zie de eerder genoemde passage over de groene long), de hoek Willemstraat-Brugstraat, de hoek Oranjelaan-Lieshoutseweg, de Pater Becanusstraat, Tuinstraat-Zuid, de hoek Bosscheweg-Monseigneur Verhagenstraat (De Oliemolen), Het Anker, het Ontmoetingscentrum en de Rollerhal. Het betreft hier geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich bij nieuwe transformaties immers onbenoemde kansen voordoen.





Bloemkoolwijk

De wijk De Wieken (Korte Zwaard, Lange Zwaard, De Wieken, Erf) in Beek mag stedenbouwkundig bijzonder genoemd worden. Het betreft een ‘woonerfwijk’, ook wel ‘bloemkoolwijk’ genoemd, omdat de plattegrond trekken vertoont van een doorgesneden bloemkool, met een zich fijn vertakkend stelsel van doodlopende straten en woonerven.

Er zijn bloemkoolwijken in vele soorten, maten en vormen, maar ze hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken: ze bestaan voor het overgrote deel uit laagbouw, dat wil zeggen grondgebonden eengezinswoningen. Die zijn gegroepeerd rond openbare ruimtes - hofjes, straten of woonerven - die uitdrukkelijk zijn bedoeld als ontmoetingsplek voor de bewoners. De architectuur is kleinschalig; baksteen en schuine, met pannen gedekte kappen zijn meestal prominente elementen. In het straatbeeld is onmiskenbaar, maar met wisselend succes, gestreefd naar variatie en complexiteit. Dit alles geeft de wijken een besloten, naar binnen gekeerd of zelfs labyrintisch karakter.

De bloemkoolwijk kwam op in de eerste helft van de jaren zeventig en werd gebouwd tot het midden van de jaren tachtig. De wijken kwamen tot stand in de periode waarin de overheid grote invloed had op het gebied van verstedelijking en volkshuisvesting. De bloemkoolwijk was een reactie op de uniforme, monotone, repeterende stempelverkavelingen in de naoorlogse wijken, waarbij snelheid en wederopbouw centraal stonden. Eén van de kritiekpunten van deze wijken was het verloren gaan van de straat als ontmoetingsruimte.
Midden jaren ’80 werd toch het einde ingeluid van de typische bloemkoolwijk. In de architectuur en stedenbouw keerde men terug naar strakkere lijnen, vaak gebaseerd op het vooroorlogse modernisme.

Het is zaak om bij eventuele herinrichting of wijkvernieuwing van deze wijk De Wieken, rekening te houden met de aanvankelijke ontwerpuitgangspunten van deze bijzondere buurt.



Visiekaart | Beek en Donk

Wonen en werken

- Zoekgebied uitbreiding woningbouw
- Verbijzonderen dorpsentree
  Bron: Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart | gemeente Laarbeek
- Aandacht voor beeldkwaliteit
- Zoekgebied uitbreiding bedrijventerrein
- Intensivering bestaande perspectiefrijke bedrijventerreinen
- Aandacht voor beeldkwaliteit
- Bedrijventerrein
- Woongebied

Onze kernen

- Complex van cultuurhistorisch belang
  Bron: Provincie Noord-Brabant - Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024
- Kasteel Eyckenlust - landgoedontwikkeling
- Studiegebied kindcentrum (basisonderwijs/ kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang)
- Behoud van maatschappelijke voorziening
- Evenemententerrein
- Toevoeging aanduiding 'Bebouwd gebied'
- Perspectiefrijk winkelgebied
- Voorzieningencluster

De buitenruimte

- Groene open ruimte, geen verdere verdichting / uitbreiding toegestaan
- Afgeronde of natuurlijke kernrand
- Nog af te ronden of uit te breiden kernrand
- Kwaliteitsimpuls oost-west verbinding Zuid-Willemsvaart
  Bron: Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart | gemeente Laarbeek
- Ontwerpopgave Bosscheweg in Beek en Donk
- Doorfietsroute tracé Gemert – Eindhoven
- Doorfietsroute wenselijk
  Bron: Mobiliteitsvisie gemeente Laarbeek
- Verkeersveilige schoolomgeving: stimuleren om te fietsen / lopen en autoluw gebied
  Bron: Mobiliteitsvisie gemeente Laarbeek
- (Onderzoekgebied) mobiliteitshub
  Bron: Mobiliteitsvisie gemeente Laarbeek
- Doorstroming gemotoriseerd verkeer Beekse brug verbeteren en veilige langzaam verkeer verbinding
- Nieuwe toegangsweg uitbreidingslocatie

Klimaat en Energie

- (Bestaande) groenstructuur verbinden / versterken
- Nieuwe natuur met uitloopgebied
- Ruimte voor de beek en ecologische verbindingszone
- Zoekgebied nieuwe natuur
- Zoekgebied waterberging
- Onderzoekslocatie nieuw energiestation



Dorpse ontwikkelingen | Beek en Donk

Dorpse hoogbouw in principe toegestaan: met een max. van 3/4/5 bouwlagen onderbouwt in een samenhangend stedenbouwkundig plan gepaard met extra aandacht voor de buitenkwaliteit van het maaiveld en directe omgeving.

Verruiming van bouwhoogtes op perspectiefrijke bedrijventerreinen: met in achtneming van de gemeentelijke parkeernormen en het gebouw vanuit brandveiligheid en stedenbouwkundige kwaliteit acceptabel is.

Dorpse hoogbouw in principe niet toegestaan: op betreffende uitbreidingslocatie.

Transformeren: heronwikkeling en functie(s) wijzigen afweegbaar.

Vitaliseren: functie(s) handhaven, maar kwaliteit verbeteren afweegbaar.

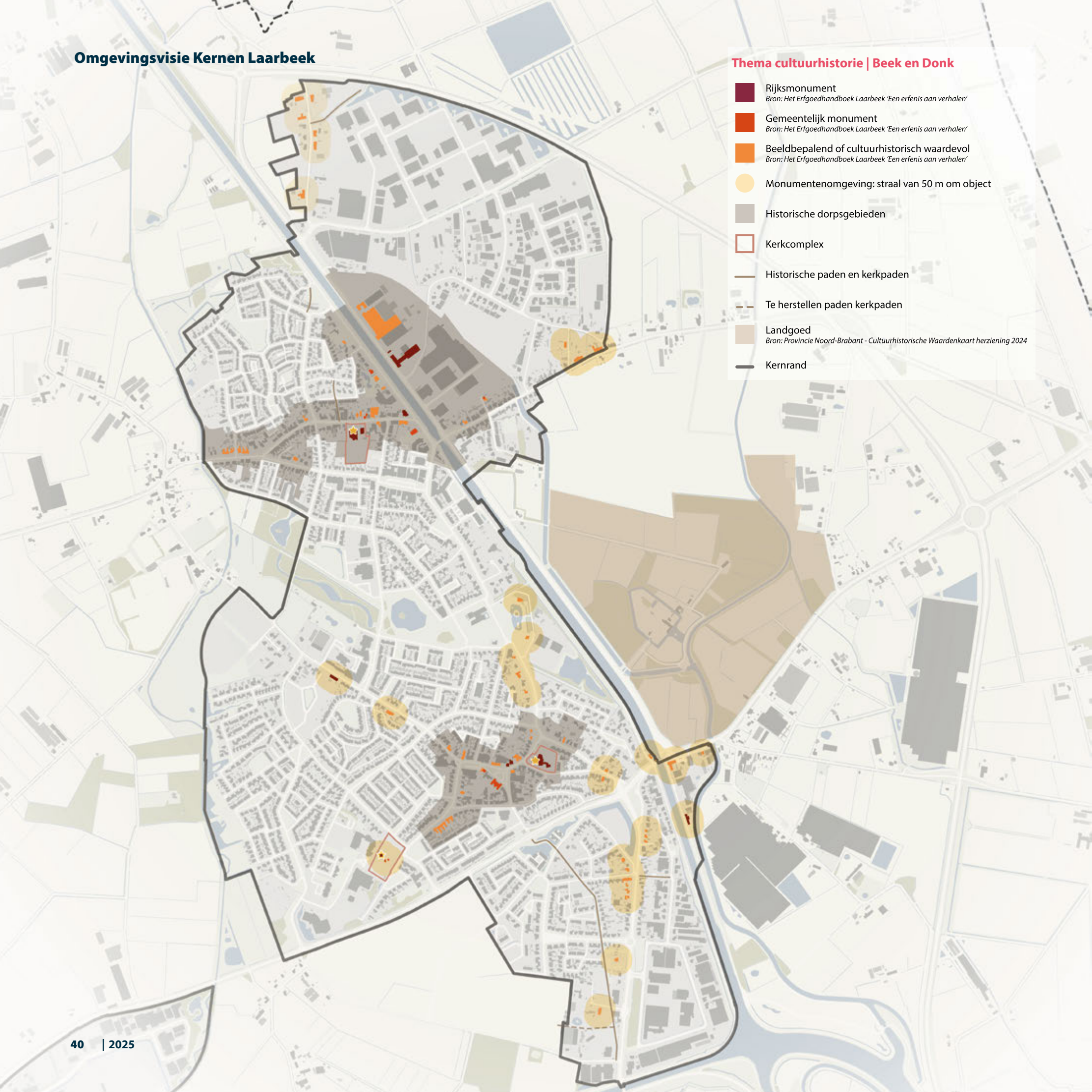
Historisch dorpsgebied: geen dorpse hoogbouw mogelijk, tenzij locatie nadrukkelijk als dorpse hoogbouwlocatie is aangewezen.
Bron: Themakaart cultuurhistorie

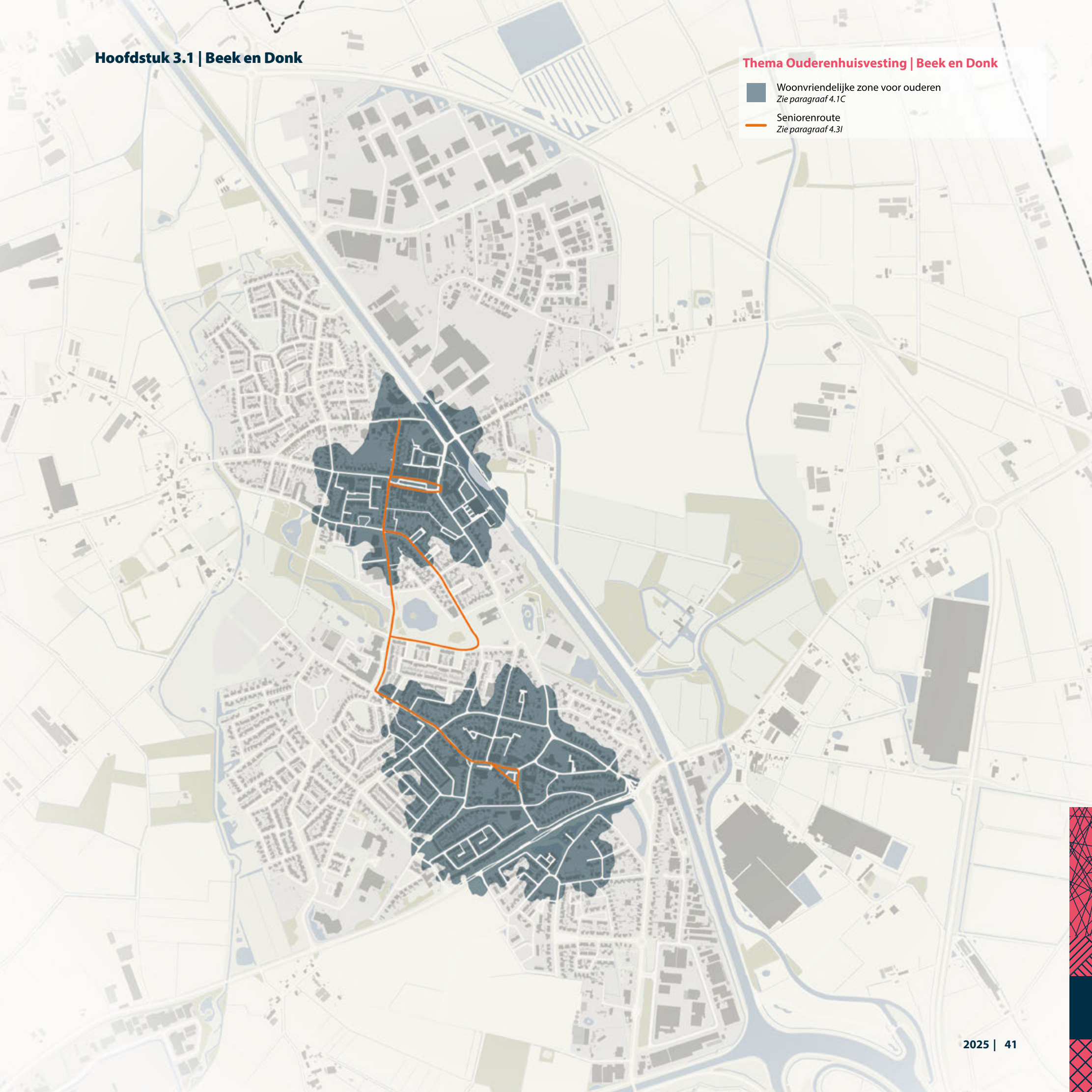
Historisch oriëntatiepunt: er dient rekening te worden gehouden met zichtlijnen op deze punten.
Bron: Themakaart cultuurhistorie

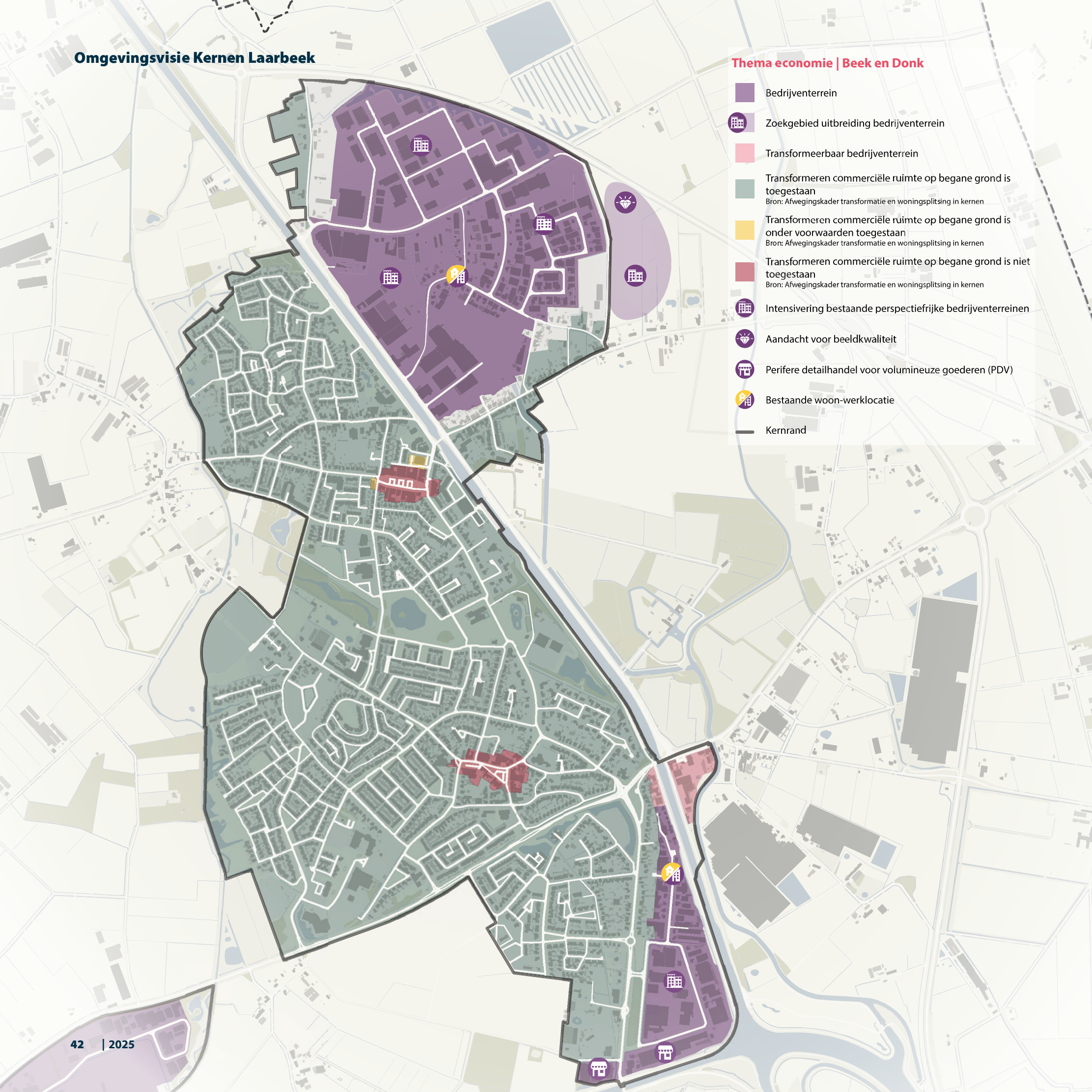
Bemmer 4
Bemmer 3
Bemmer 5
Bemmer 1
Bemmer 2
De Oliemolen
Tuinstraat-Zuid
Rollerhal
Ontmoetingscentrum MFA
Pater Becanusstraat 100a
Hoek Pater Vogelsstraat - Heuvelplein
Muziekcentrum Het Anker
Hoek Oranjelaan - Lieshoutseweg
Prins Hendrikstraat
Hoek Willemstraat - Brugstraat
Beekerheide Noord
Beekerheide Zuid
Beekse Akkers fase 3
Beekse Akkers fase 2
Rijakkerweg

Thema groen | Beek en Donk

- Wegen hoofdgroenstructuur
- Wegen wijkgroen
- Langzaamverkeersroute
- Groenvlakken hoofdgroenstructuur
- Groenvlakken wijkgroen
- Water
- Landgoed
  Bron: Provincie Noord-Brabant - Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024
- Gewenste uitbreiding groenstructuur /-verbinding
- Gewenste uitbreiding ecologische verbindingszone
- Kwaliteitsimpuls oost-west verbinding Zuid-Willemsvaart
  Bron: Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart | gemeente Laarbeek
- Markante plek / dorpsentree
- Kernrand


Thema cultuurhistorie | Beek en Donk
Rijksmonument
Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
Gemeentelijk monument
Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
Beeldbepalend of cultuurhistorisch waardevol
Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
Monumentenomgeving: straal van 50 m om object
Historische dorpsgebieden
Kerkcomplex
Historische paden en kerkpaden
Te herstellen paden kerkpaden
Landgoed
Bron: Provincie Noord-Brabant - Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024
Kernrand


Thema Ouderenhuisvesting | Beek en Donk
Woonvriendelijke zone voor ouderen
Zie paragraaf 4.1C
Seniorenroute
Zie paragraaf 4.3I


Thema economie | Beek en Donk
Bedrijventerrein
Zoekgebied uitbreiding bedrijventerrein
Transformeerbaar bedrijventerrein
Transformeren commerciële ruimte op begane grond is toegestaan
Bron: Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen
Transformeren commerciële ruimte op begane grond is onder voorwaarden toegestaan
Bron: Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen
Transformeren commerciële ruimte op begane grond is niet toegestaan
Bron: Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen
Intensivering bestaande perspectiefrijke bedrijventerreinen
Aandacht voor beeldkwaliteit
Perifere detailhandel voor volumineuze goederen (PDV)
Bestaande woon-werklocatie
Kernrand

Thema mobiliteit | Beek en Donk

- Robuuste rand
- Bundelroute
- Gebiedsontsluitingsweg 50-80 km/h
- Gebiedsontsluitingsweg 30-60 km/h
- Doorstroming gemotoriseerd verkeer Beekse brug verbeteren en veilige langzaam verkeer verbinding
- Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)-verbinding
- Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)-verbinding (wens)
- (Onderzoeksgebied) mobiliteitshub
- Te intensiveren Openbaar vervoer (OV)-verbinding
- Buurtbus
- Doorfietsroute
- Doorfietsroute (wens)
- Te onderzoeken fietsverbinding
- Regionale fietsroute
- Lokale fietsroute
- Recreatieve fietsroute
- Looproute
- Verkeersveilige schoolomgeving: stimuleren om te fietsen / lopen en autoluw gebied

Externe veiligheid | Beek en Donk

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied (incl. Vuurwerk en Civiel)
- PR 10-6
- PR 10-8
- Terreingrens
- Buisleiding

Bron: Ministerie IenW - Register Externe Veiligheid 2024





3.2





3.2









3.2 Aarle-Rixtel

Historische ontwikkeling

In 1179 wordt de kerk van Rixtel (Ricstelle) als moederkerk van Helmond genoemd. Vanuit Helmond komt men naar de kerk van Rixtel. De bijbehorende kloosterhoeve is in het begin van de 13e eeuw geschonken aan de Malthezer Orde, een ridderorde. In 1930 worden de oude hoevegebouwen afgebroken en vervangen door nieuwbouw. De heren van Rixtel wonen in kasteel het Gulden huis, nu aan de oostzijde van de Zuid-Willemsvaart. In 1249 wordt Aarle voor het eerst vermeld. Aarle en Rixtel zijn welvarende dorpen dankzij hun vruchtbare gronden. De dorpen liggen op een droogte-eiland omgeven door vruchtbare beekdalen. Bij de beken zijn goede weidegronden en hooilanden aanwezig.
Vanaf 1648 wordt het katholicisme verboden en worden de kerken verkocht. Er komt een schuurkerk aan de Kerkstraat en later aan de Couwenberg. Hier ontstaat het nieuwe centrum van Aarle-Rixtel. Vanaf 1810 vormen Aarle en Rixtel één gemeente. In 1871 wordt een nieuwe protestantse kerk gebouwd: het Kouwenbergs Kerkje. Op 1 januari 1997 gaat de gemeente Aarle-Rixtel op in de gemeente Laarbeek.

Zoals te zien op de afbeelding op de volgende pagina heeft Aarle-Rixtel zich ontwikkeld vanuit de historische assen Dorpsstraat, Lieshoutseweg, Klokstraat en de Bosscheweg. De laatste grootschalige stedenbouwkundige toevoegingen aan de kern bevinden zich aan de zuidwest-zijde (Strijp) en de noordzijde (Woonpark Zonnetij en Het Klavier). Woningbouwplan Strijp is het eerste plan in Laarbeek dat zich onder de categorie ‘duurzame stedenbouw’ kan scharen, met een orthogonale opzet, noord-zuid georiënteerde woonstraten, daarmee optimaal gebruik makende van passieve zonne-energie. Ook is dankbaar ingespeeld op de hoogtes en laagtes in het oorspronkelijk landschap.
Woonpark Zonnetij aan de Molenstraat bestaat uit kloeke, wit gekeimde woonblokken in het groen die deze noordrand van Aarle-Rixtel op fraaie wijze afzoomen.



Uitwerking Lagenbenadering met water en bodem sturend

De dominante beweging van het grondwater in Aarle-Rixtel is van zuid naar noord. Dit in combinatie met de laaggelegen beemden in het noorden en de twee kanalen die elkaar daar ontmoeten. Dit zorgt ervoor dat de noordzijde van Aarle-Rixtel een redelijk nat gebied is en blijft. De oudere bebouwing aan de westkant van Aarle-Rixtel richting woonzorgcomplex Mariëngaarde staat op hogere gronden waardoor de ontwateringsdiepte relatief hoog is. Het oosten van Aarle-Rixtel is lager gelegen en op sommige delen is de ontwateringsdiepte zeer gering. Om toekomstbestendig te blijven zullen de gemeente, haar ketenpartners en haar bewoners samen moeten werken om de wateropgave goed op te kunnen lossen. Op de visiekaart van Aarle-Rixtel zijn juist aan de noordzijde van de kern zoekgebieden opgenomen voor waterberging. Dit houdt verband met de grondwaterstromingen en hoogteverschillen. Ook de lager gelegen kernranden kennen een geringe ontwateringsdiepte.

Ruimtelijk en maatschappelijk paspoort

Aarle-Rixtel staat bekend om zijn charmant dorpskarakter met veel erfgoed in de vorm van monumenten, kapelpaden en twee driehoekige pleinen aan beide zijden van de Dorpsstraat. De voormalige klokkengieterij is de enige in zijn soort ter wereld. De gemeenschapszin is sterk ontwikkeld. Inwoners die zijn opgegroeid in Aarle-Rixtel komen graag terug. De kern beschikt ook over twee jongerencentra en kenmerkt zich door meerdere particuliere initiatieven als een zorgzaam dorp (denk aan Mariëngaarde, Jantje, Zonnetij, de dorpsfeesten, De Pastorie en project Versterken gemeenschapskracht). Initiatieven die zich hier ontplooien worden gedragen door de inwoners en ook gezamenlijk vormgegeven. Ook de hoogwaardige speeltuinen en speelplekken worden gewaardeerd.

De grote hoeveelheid doorgaand verkeer op de Dorpsstraat is een doorn in het oog en zorgt voor veel overlast, een probleem dat naast een lokale ook een regionale oplossing vergt. Ook de verkeersinrichting rondom basisschool De Driehoek en het Breinplein vergen vanuit verkeersveiligheid nadrukkelijk aandacht.

Stedenbouwkundig en planologisch perspectief

De stedenbouwkundige structuur van Aarle-Rixtel is te typeren als een bandstructuur aan beide zijden van de Dorpsstraat. Dit cultuurhistorisch waardevol lint ligt opgespannen tussen twee karakteristieke driehoekige pleinen: de Kouwenberg en het Heuvelplein. Beide pleinen zijn representanten van de ontstaansgeschiedenis van het dorp en deze dienen dan ook onaangetast te blijven. Functiewijziging en vervangende nieuwbouw aan de randen van de pleinen is - mits smaakvol ingepast - toegestaan. Bebouwing op het plein is uit den boze.

Aan de noordzijde van de kern Aarle-Rixtel is de afstand tot aan de kern Beek en Donk kritisch (zie

ook hoofdstuk 1). Om een aaneensmelting van beide kernen te voorkomen is een standvastige, bebouwingsvrije bufferzone ingesteld. Dit heeft tot gevolg dat de Molenstraat als noordelijke grenslijn van de kern fungeert en blijft fungeren. Uitbreiding van de kern ten noorden van deze demarcatie is uitgesloten. De noordzijde van de kern doet dienst als natuurgebied en (op een aantal locaties) toekomstige waterberging.

De kern Aarle-Rixtel wordt aan alle zijden omsingeld door waardevolle landschappen. Dit betekent dat elke uitbreiding van de kern ten koste gaat van het landschap dat deze kern zo bijzonder maakt, denk aan het beekdallandschap van de Goorloop en de Schevelingse Loop, het oude akkerlandschap rond het Hagelkruis aan de noordwestzijde en de kleinschalige beemden met natuurtuin De Bimd in het noorden. Deze kwaliteiten zijn een vloek en een zegen voor Aarle-Rixtel. Enerzijds profiteren de inwoners van de recreatieve waarde van het ommeland, anderzijds hinderen deze kwaliteiten een uitbreiding met woningbouw aan de buitenrand.

Voor de zuidoostzijde van de kern Aarle-Rixtel is ten noorden van de Schevelingse Loop een ruimtelijke gebiedsvisie opgesteld, uitgaande van twee wooneilanden, ingebed in een landschappelijke context. Het meest zuidelijke van beide wooneilanden behelst een transformatie van de eerder genoemde, historische Malthezer Hoeve in een woonzorgenclave. Het noordelijke wooneiland (Hoeve “de Vijf Eijken”) kan vanuit dezelfde randvoorwaarden, kleinschalig worden ontwikkeld, mits de algehele landschappelijke kwaliteit rondom toeneemt. Dit betekent in elk geval dat de aanwezige kassen aan de zijde van de Kanaaldijk dienen te worden gesloopt.

De belangrijkste uitbreidingsrichtingen bevinden zich aan de westzijde en zuidzijde van de kern, waarmee de bandstructuur in acht wordt genomen en verlengd. Er wordt in oostelijke richting geen sprong gemaakt over de Zuid-Willemsvaart.
Om het doorgaande verkeer over de Dorpsstraat onaantrekkelijk te maken wordt een aantal maatregelen genomen. Het gaat onder andere om een herinrichting van het Kerkplein en een wijziging van de voorrangssituatie bij de aansluiting van de Helmondseweg op de Klokkengietersstraat. In de beoogde situatie zal het verkeer op de Dorpsstraat, voorrang dienen te verlenen aan het verkeer op de Helmondseweg en Klokkengietersstraat. Ook wordt de verkeersregelinstallatie op het kruispunt met de Kanaaldijk aangepast en geoptimaliseerd.

Op de visiekaart van Aarle-Rixtel zijn diverse kansen opgenomen om het prachtig buitengebied van Aarle-Rixtel door middel van groene wiggen te doen doorsteken tot diep in de kern. In omgekeerde richting gaat het om recreatieve uitloop in de richting van het buitengebied. Dit biedt mogelijkheden voor de biodiversiteit, de groenbeleving, hittebestrijding en woongenot. Voorbeelden zijn woonpark Zonnetij / Heindertweg, de Valkendijk en Janssensstraat, de Lijsterstraat en de Hagelkruisweg. Plan Strijp aan de zuidwestzijde van de kern was al een toonbeeld van natuurinclusieve stedenbouw met een recreatief uitloopgebied in de richting van kasteel Croy.

Foto onder:
Schevelingen



Woningbouwkansen

Er zijn diverse woningbouwkansen in Aarle-Rixtel. De gemeente behoudt zich het recht voor om hierin een prioriteitsvolgorde te bepalen. Onderstaande ontwikkelingen zijn tevens opgenomen op de visiekaart en/of de themakaart dorpse ontwikkelingen.

1. Brukelum

In de kern Aarle-Rixtel ligt een inbreidingskans op het terrein van de voormalige basisschool Brukelum. In verband met de nabijheid van zorgcentrum Mariëngaarde is het voorstelbaar om bij de transformatie van Brukelum voor dorpse hoogbouw te kiezen. Gezien de stevige behoefte aan betaalbare woningen in Aarle-Rixtel, ligt samenwerking met een woningbouwcorporatie hier voor de hand.



Foto links:
Voormalige Basisschool Brukelum
Foto linksboven:
Strijpsoords



2. Artex

Ook de locatie van interieurtextielbedrijf Artex behoort in de toekomst mogelijk tot de kanshebbers voor transformatie naar woningbouw. Het gaat om een bedrijfslocatie van ruim vijf hectare. De mogelijkheden zijn eerst en vooral afhankelijk van de strategische bedrijfsvisie van het moederbedrijf Hunter Douglas. Een eerste initiatief tot een eventuele transformatie ligt in handen van Artex, niet de gemeente.

3. Lieshoutseweg-Zuid

In verband met de bandstructuur van deze kern ligt westelijke uitbreiding voor de hand. Oostelijke uitbreiding is door de aanwezigheid van het kanaal als fysieke en gevoelsmatige barrière, niet aan de orde. Westelijke uitbreiding impliceert een aanheling aan het plan Strijp. Dit dient met de nodige voorzichtigheid en smaak plaats te vinden, gezien de zorgvuldige inbedding van plan Strijp



in zijn landschappelijke en cultuurhistorische context. Verkeersontsluiting kan rechtstreeks op de Lieshoutseweg plaatsvinden. Een verdere uitbreiding in westelijke richting dan de bestaande groensingel is onwenselijk gezien de natte, lage ligging van het gebied en de nabijheid van een buurtschap.

4. Schevelingen

Er zijn woningbouwkansen aan de zuidzijde van de Bosscheweg. Het is hier zaak te borgen dat eventuele bebouwing gepaard gaat met herstel van het waardevolle landschap Schevelingen, dat door het huidig grondgebruik flink is aangetast. Dit gebied doet in de allereerste plaats dienst als recreatief uitloopgebied. Het gaat voor wat betreft de woningbouwkansen dus om een gepaste verdichting, grenzende aan de zuidzijde van de bestaande bebouwingsstrip aan de Bosscheweg. Het archeologisch Rijksmonument 't Slotje dient zorgvuldig ingepast te worden. Hier is geen bebouwing toegestaan.

Ook dient rekening te worden gehouden met de bestaande wateropgaven en het reserveringsgebied waterberging. Voor dit onderzoeksgebied wordt een gebiedsvisie geschreven.

Foto Linksonder:
ARTEX
Foto rechtsboven:
Bedrijventerrein Torenakker



5. Torenakker en Lieshoutseweg-Noord

Bedrijventerrein Torenakker is één van de oudere werkgebieden van Laarbeek, met enkele uitdagende thema's. Het terrein bestaat nu al grotendeels uit bedrijfswoningen waarbij de relatie met het aanvankelijk bijbehorende bedrijf is verdwenen. Deze connectie was wél de aanvankelijke voorwaarde. De combinatie van bedrijven en reguliere woningen leidt nu tot (lichte) milieuconflicten en parkeerproblemen. En de bedrijven die nog resteren, hebben onvoldoende expansieruimte om door te groeien. Bovendien is de werklocatie omsingeld door woonweefsel, zonder rechtstreekse verkeersontsluiting op het bovenlokale wegennet. Torenakker functioneert derhalve niet (meer) zoals aanvankelijk beoogd. Het doorgroeien van dit bedrijventerrein naar een reguliere woningbouwlocatie ligt dan ook meer in de rede, inclusief een westelijke afronding van de kern. De gemeente formuleert de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling. Hierbij dient sowieso rekening te worden gehouden met een beoogde groene wig vanuit de richting van het Hagelkruis.

6. Aarle-Rixtel Zuidoost

Voor de zuidoostzijde van de kern Aarle-Rixtel is een ruimtelijke gebiedsvisie opgesteld, uitgaande van twee wooneilanden, ingebed in een landschappelijke context (zie afbeelding op pagina 47). Het meest zuidelijke van beide wooneilanden behelst een transformatie van de, historische Malthezer Hoeve in een woonzorgenclave. Het noordelijke wooneiland met de historische hoeve De Vijf Eijken (in de volksmond De Berckershoeve) kan vanuit dezelfde randvoorwaarden, kleinschalig worden ontwikkeld, mits de algehele landschappelijke kwaliteit rondom toeneemt. Dit betekent in elk geval dat de aanwezige kassen aan de zijde van de Kanaaldijk dienen te worden gesloopt.

7. Laag Strijp Oost

Ten zuiden van het trapveld aan de Buizerdstraat zijn enkele percelen gesitueerd die in eigendom zijn van de gemeente Laarbeek. Met het trapveld en de fietscrossbaan als afscheidende groene wig, zijn er mogelijkheden voor een afrondende woningbouwontwikkeling. Een verplaatsing van deze functies binnen het zoekgebied behoort ook tot de mogelijkheden. Dit gaat weliswaar ten koste van de oost-west gelegen zichtlijn ten zuiden van Strijp, maar dit is een offer dat in het licht van de dwingende woningbouwopgave moet worden gebracht. Verkeersontsluiting kan plaatsvinden op Langeakker - Valkendijk. Verkeersontsluiting op Laag Strijp is gezien het karakter en de breedte van deze landbouwweg, onwenselijk.



Foto rechts:
Tiny houses De Hopman

8. Afronding De Hopman

Aan de Jan van Rixtelstraat is in 2019 het project De Hopman gerealiseerd. Het gaat om tien tiny houses op het voormalig scoutingterrein, naast de nog in gebruik zijnde gymzaal. De tiny houses zijn gerealiseerd op erfpachtbasis met opstalrecht. Dit betekent dat de ondergrond van de woningen eigendom is van de gemeente. In de overeenkomst is tevens de afspraak opgenomen dat na vijftien jaar de gemeente bepaalt of de woningen op deze locatie gehandhaafd kunnen blijven. Welke keuze hierin op dat moment ook wordt gemaakt, de naastgelegen gymzaal biedt ruimte om de gebiedsontwikkeling af te ronden. De gymzaal staat op de nominatie om te worden gesloopt en de ondergrond komt dan beschikbaar voor herontwikkeling.

Dorpse hoogbouwkansen

In paragraaf 4.2B is opgenomen dat verticale uitbreiding in de vorm van dorpse hoogbouw geen taboe meer is. Dorpse hoogbouw is - naast transformatie en uitbreiding - nodig om aan de stevige woningbouwopgave voor de komende jaren te kunnen beantwoorden. De gemeente ziet in Aarle-Rixtel mogelijkheden om verhoging te kunnen integreren op de locatie Brukelum (in lijn met het naastgelegen Mariëngaarde), de beide westelijke uitbreidingsrichtingen, de beide ontwikkelgebieden aan de Kanaaldijk en de Havenweg (zie ook de Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart), het gebied Bosscheweg-Schevelingen en - mocht de locatie vrijkomen - het ARTEX-terrein. Het betreft hier geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich bij nieuwe transformaties immers onbenoemde kansen voordoen.

Visiekaart | Aarle-Rixtel

Wonen en werken

- Zoekgebied uitbreiding woningbouw
- Verbijzonderen dorpsentree
  Bron: Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart | gemeente Laarbeek
- Intensivering bestaande perspectiefrijke bedrijventerreinen
- Aandacht voor beeldkwaliteit
- Bedrijventerrein
- Woongebied

Onze kernen

- Complex van cultuurhistorisch belang
  Bron: Provincie Noord-Brabant - Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024
- Historische, dorpse open ruimte
- Historisch lint
- Perspectiefrijk winkelgebied
- Voorzieningencluster

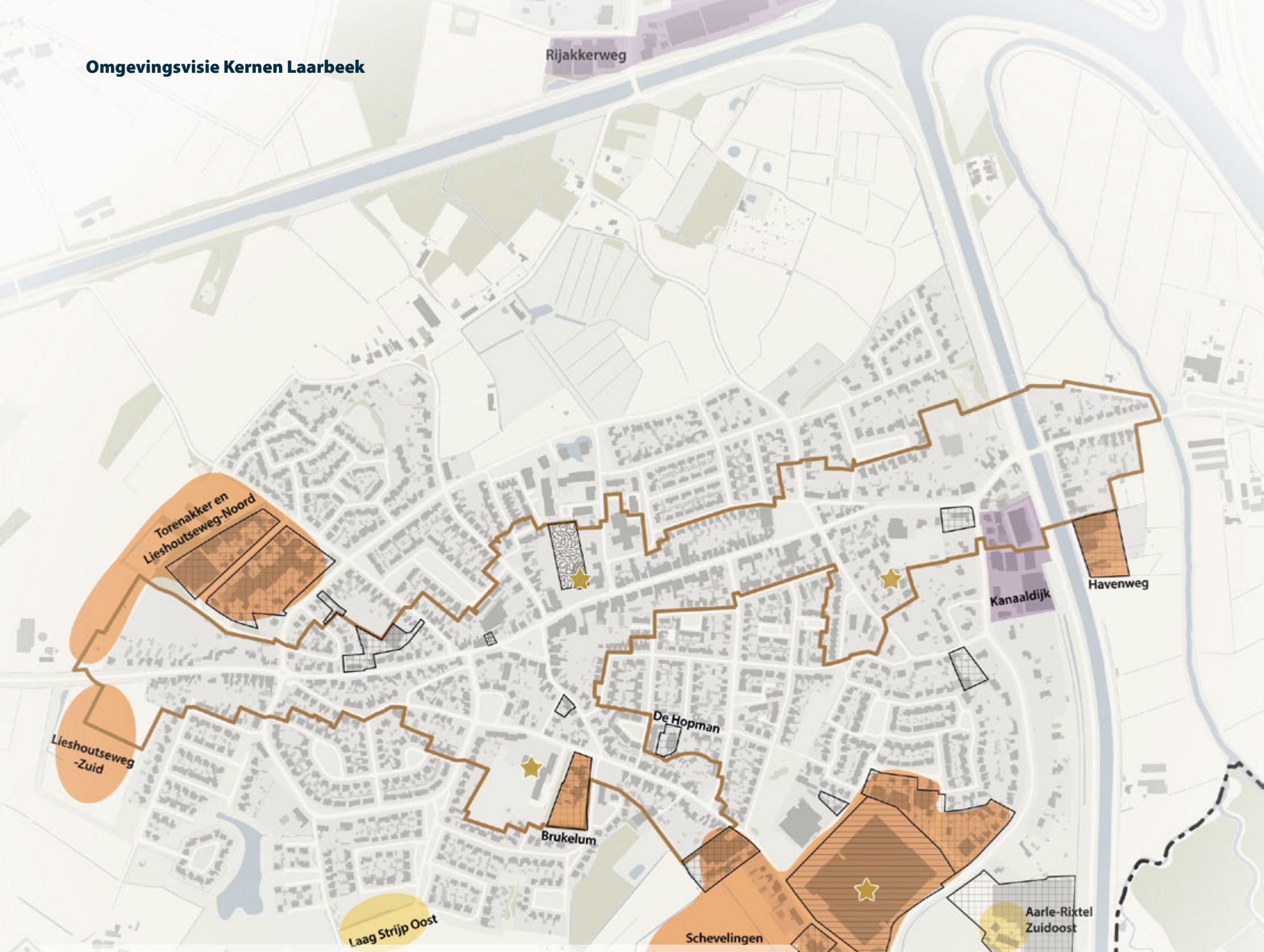
De buitenruimte

- Groene open ruimte, geen verdere verdichting / uitbreiding toegestaan
- Afgeronde of natuurlijke kernrand
- Nog af te ronden of uit te breiden kernrand
- Doorfietsroute wenselijk
  Bron: Mobiliteitsvisie gemeente Laarbeek
- Verkeersveilige schoolomgeving: stimuleren om te fietsen / lopen en autoluw gebied
  Bron: Mobiliteitsvisie gemeente Laarbeek
- Doorgaand verkeer stremmen
- Nieuwe toegangsweg uitbreidingslocatie

Klimaat en Energie

- (Bestaande) groenstructuur verbinden / versterken
- Nieuwe natuur met uitloopgebied
- Ruimte voor de beek en ecologische verbindingszone
- Zoekgebied waterberging





Dorpse ontwikkelingen | Aarle-Rixtel

Dorpse hoogbouw in principe toegestaan: met een max. van 3/4/5 bouwlagen onderbouwt in een samenhangend stedenbouwkundig plan gepaard met extra aandacht voor de buitenkwaliteit van het maaiveld en directe omgeving.

Verruiming van bouwhoogtes op perspectiefrijke bedrijventerreinen: met in achtneming van de gemeentelijke parkeernormen en het gebouw vanuit brandveiligheid en stedenbouwkundige kwaliteit acceptabel is.

Dorpse hoogbouw in principe niet toegestaan: op betreffende uitbreidingslocatie.

Verkennen: **transformeren op verzoek van grondeigenaar afweegbaar.**

Transformeren: heronwikkeling en functie(s) wijzigen afweegbaar.

Vitaliseren: functie(s) handhaven, maar kwaliteit verbeteren afweegbaar.

Historisch dorpsgebied: geen dorpse hoogbouw mogelijk, tenzij locatie nadrukkelijk als dorpse hoogbouwlocatie is aangewezen.
Bron: Themakaart cultuurhistorie

Historisch oriëntatiepunt: er dient rekening te worden gehouden met zichtlijnen op deze punten.

Thema groen | Aarle-Rixtel

- Wegen hoofdgroenstructuur
- Wegen wijkgroen
- Langzaamverkeersroute
- Groenvlakken hoofdgroenstructuur
- Groenvlakken wijkgroen
- Water
- Landgoed
  Bron: Provincie Noord-Brabant - Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024
- Gewenste uitbreiding groenstructuur/-verbinding
- Gewenste uitbreiding ecologische verbindingszone
- Markante plek / dorpsentree
- Kernrand

Thema cultuurhistorie | Aarle-Rixtel

- Rijksmonument
  Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
- Gemeentelijk monument
  Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
- Beeldbepalend of cultuurhistorisch waardevol
  Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
- Monumentenomgeving: straal van 50 m om object
- Historische dorpsgebieden
- Kerkcomplex
- Historische paden en kerkpaden
- Landgoed
  Bron: Provincie Noord-Brabant - Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024
- Archeologisch rijksmonument
  Bron: Rijkmonumentenregister
- Kernrand

Thema Ouderenhuisvesting | Aarle-Rixtel

- Woonvriendelijke zone voor ouderen
  Zie paragraaf 4.1C
- Seniorenroute
  Zie paragraaf 4.3I

Thema economie | Aarle-Rixtel

- Bedrijventerrein
- Transformeerbaar bedrijventerrein op verzoek van grondeigenaar
- Transformeren commerciële ruimte op begane grond is toegestaan
  Bron: Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen
- Transformeren commerciële ruimte op begane grond is niet toegestaan
  Bron: Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen
- Intensivering bestaande perspectiefrijke bedrijventerreinen
- Aandacht voor beeldkwaliteit
- Perifere detailhandel voor volumineuze goederen (PDV)
- Kernrand

Thema mobiliteit | Aarle-Rixtel

- Gebiedsontsluitingsweg 50-80 km/h
- Doorgaand verkeer stremmen
- Hoogwaardig openbaar vervoer(HOV)-verbinding (wens)
- Te intensiveren OV-verbinding
- Doorfietsroute (wens)
- Verbinding voor langzaam verkeer
- Te onderzoeken fietsverbinding
- Regionale fietsroute
- Lokale fietsroute
- Recreatieve fietsroute
- Looproute
- Verkeersveilige schoolomgeving: stimuleren om te fietsen / lopen en autoluw gebied

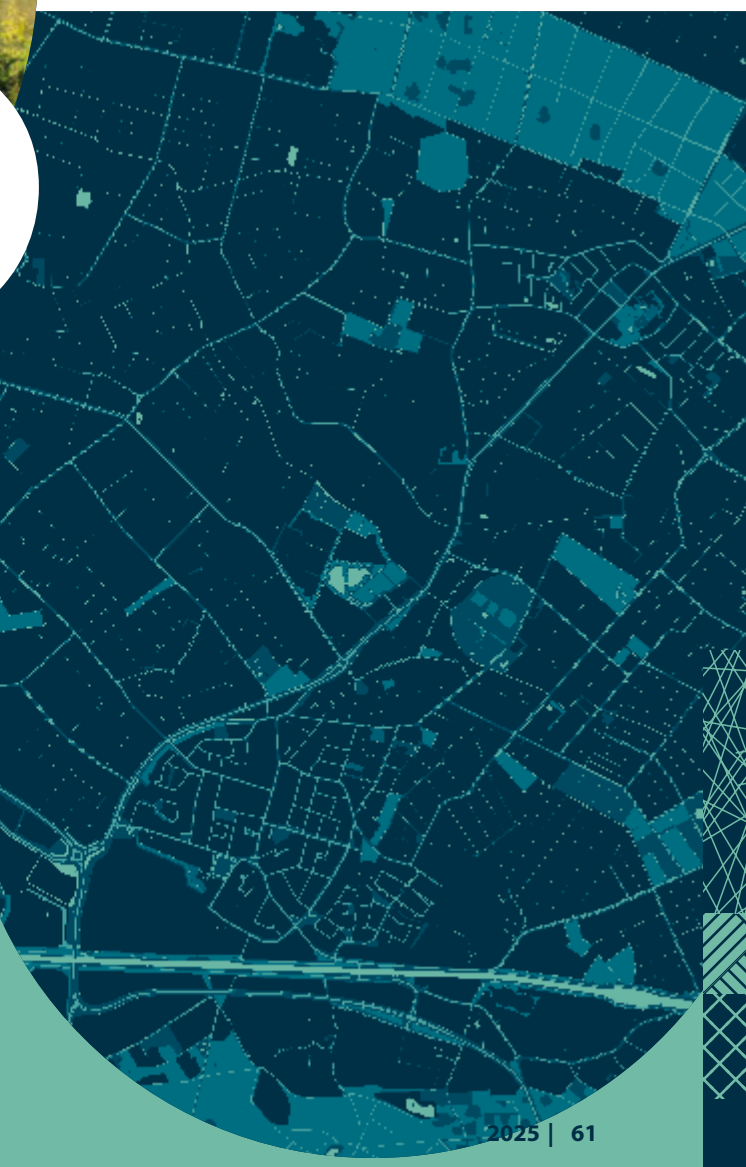
Externe veiligheid | Aarle-Rixtel

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied (incl. Vuurwerk en Civiel)
- PR 10-6
- PR 10-8
- Terreingrens
- Buisleiding

Bron: Ministerie IenW - Register Externe Veiligheid 2024



3.3







3.3







Lieshout

Historische ontwikkeling

De oorsprong van Lieshout ligt in Het Hof, ten zuiden van de Hoofakker. Dit landgoed met hoeves ontstaat rond 700 en is in bezit van de heer van Lieshout. Lieshout wordt in 1146 de eerste keer vermeld als 'Litholz'. Heerlijkheid Lieshout is vanaf 1190 tot 1698 in handen van de abdij van Floreffe. Er staan dan zeven hoeves die pacht moeten betalen aan de abdij van Floreffe.

Het 'Herenhuis' of 'Jachthuis' aan de Havenweg 10 werd door Jan Bout gerealiseerd tussen 1719 en 1725. Hij was de zoon van Adriaan Bout, die in 1714 de Heerlijkheid Lieshout kocht. Lieshout staat ook bekend om zijn twee molens: De Vogelenzang (1819) en De Leest (1899). Tijdens zijn lange wandeltochten door de omgeving van Nuenen tekent Vincent van Gogh in augustus 1885 twee keer molen De Vogelenzang, met korenschoven op de voorgrond.

Om de Zuid-Willemsvaart te kunnen verbinden met de Amer in Geertruidenberg, werd tussen 1916 en 1923 het Wilhelminakanaal gegraven. Lieshout kreeg een loswal in 1921. De aanleg van het kanaal zou voor Lieshout twee belangrijke gevolgen hebben. Allereerst werden de twee oudste buurtschappen, 't Hof en het Achterbosch, van de dorpskern afgesneden. Daarnaast creëerde het kanaal groeikansen voor enkele bedrijven, waaronder Bavaria.

Het historisch deel van Lieshout bevindt zich in het kruis Molenstraat - Ribbiusstraat - Dorpsstraat en Burgemeester Van den Heuvelstraat. De planmatige uitbreidingen in de jaren vijftig en zestig tonen zich achter deze historische assen, waarvan Baverdestraat de eerste was. De meest recente in- en uitbreidingen zijn Revershof en Nieuwenhof-Noord. Lieshout wordt aan de oost- en zuidzijde op natuurlijke wijze ingekapseld door de provinciale weg en het Wilhelminakanaal.

Lieshout is vooral bekend van bierbrouwerij Bavaria. De familie Swinkels start in 1719 met brouwen. In 1925 wordt een nieuwe fabriek gebouwd op de huidige locatie waar inmiddels bijna 1.000 werknemers werken. Het bedrijfsareaal van Swinkels Family Brewers in Lieshout beslaat de volledige zuidoosthoek van de kern, alsmede een deel van bedrijventerrein De Stater. Het hoofdkantoor aan de Stater is door middel van een passerelle verbonden met het productiegedeelte. Met bedrijventerrein De Stater heeft Lieshout een oostelijke sprong gemaakt over de provinciale weg. Met de komst van dit bedrijventerrein is Lieshout fysiek dicht genaderd tot gehucht Het Laar en woningbouwplan De Beekse Akkers. Vandaar dat in hoofdstuk 1 een bebouwingsvrije bufferzone is vastgelegd tussen de beide kernen, om een toekomstige versmelting te voorkomen.

Uitwerking Lagenbenadering met water en bodem sturend

In de kern Lieshout is de stroomrichting van het grondwater van zuid naar noord. Dit, in combinatie met een zuid-noord aflopende hoogte van het maaiveld, zorgt ervoor dat de kans op grondwateroverlast groter is in het noorden van de kern dan in het centrum. In Lieshout zijn grotere waterbergingen al te vinden in het noorden (Beltmolen Vogelenzang) en in het westen (richting Hopveld). De bestaande waterbergingen zullen niet voldoende zijn om de toekomstige wateruitdagingen aan te gaan en er wordt daarom gezocht naar meer ruimte voor water aan de kernranden. Een bijzondere uitdaging is het gebrek aan groene plekken en de grote hoeveelheden verharding in de kern. In en om Lieshout zullen de gemeente, haar ketenpartners en haar bewoners samen aan de slag moeten met deze wateruitdagingen.





Ruimtelijk en maatschappelijk paspoort

Lieshout staat bekend om zijn twee molens, Bavaria, de ligging aan het Wilhelminakanaal en de historische dorpsstructuur rond de Heuvel met drie in/uitvalswegen vanuit de Frankische driehoek. Dit brengt een hoeveelheid doorgaand sluipverkeer met zich mee. Aan de Heuvel is in de loop der jaren leegstand ontstaan. Vandaar dat aan een opwaardering en verlevendiging van het centrumgebied wordt gewerkt. Kenmerkend voor deze kern en deze ontwikkeling is de nauwe betrokkenheid van de inwoners bij dit plan. Zonder schroom om de mouwen op te stropen wordt er vanuit het belang van de kern door de inwoners initiatief getoond om mee te werken aan de realisatie. Aan de Grotenhof is centraal in het dorp een goed bereikbaar voorzieningencluster met school, dorpshuis en medisch centrum gerealiseerd.

Ook kent Lieshout drie grote speelplekken voor kinderen en jongeren, waarvan het speelcluster met pumptrack in de wijk Nieuwenhof de meest opzienbarende is. Dit project is een uitermate goed voorbeeld van een geslaagd burgerinitiatief.
Een belangrijk aandachtspunt is de zorginfrastructuur rondom verzorgingshuis Franciscushof. Het gebouw en de aanleunwoningen zijn gedateerd, maar de locatie heeft potentie voor een verdere intensivering. Om de aanstaande, demografische vergrijzingsgolf te kunnen pareren, is het wenselijk dat ook Lieshout in toenemende mate zelfvoorzienend is voor de verzorging van hulpbehoevende ouderen.

Foto linksonder:
Nieuwenhof-Noord
Foto linksboven:
Dorpsstraat
Foto onder:
Molen De Vogelenzang



Stedenbouwkundig en planologisch perspectief

De kern Lieshout is de laatste paar decennia ten opzichte van de overige kernen aantoonbaar onderbedeeld qua nieuwbouw van woningen. De gemeente wil daarom in de planvorming een inhaalslag inzetten.

Lieshout heeft zich vanuit het historisch centrum evenwichtig ontwikkeld, met het Wilhelminakanaal als natuurlijke barrière in de rug. De oost- en zuidoostzijde zijn afgegrendeld voor verdere groei door de Provinciale weg, bedrijventerrein Bavaria en de beleidskeuze om een bebouwingsvrije bufferzone in te stellen tussen de kernen (zie hoofdstuk 1). De sprong over de Provinciale weg en het kanaal wordt niet gemaakt.
Ten gevolge van de molenbiotoop (annex Van Gogh-monument molen De Vogelenzang) aan de noordzijde is ook aan die zijde woningbouwtoevoeging ongewenst. De gemeente Laarbeek en de Stichting Van Gogh Brabant zijn hier een erfgoedgedragscode overeengekomen, op grond waarvan de omgeving van de molen en de uitstraling van het monument extra bescherming genieten.
Het ligt daarom voor de hand om Lieshout in westelijke richting uit te breiden, aansluitend op de nieuwbouwwijk Nieuwenhof. Er zal hier nadrukkelijk rekening gehouden moeten worden met de landschappelijke waarden aan die zijde, met name het coulisselandschap aan de Molendreef. Ook de verkeersontsluiting aan de westzijde van Lieshout verdient aandacht bij een verdere toename van het aantal woningen.

In Lieshout vormen het evenemententerrein aan de Floreffestraat en het Kuiperplein aan de Kuiperstraat, de laatste grote, open ruimtes in de kern. In deze Omgevingsvisie wordt de open ruimtevisie aangescherpt en de teugels om open ruimtes te bebouwen, stevig aangetrokken (zie paragraaf 4.4C). Niettemin is het Floreffeplein in beeld als mogelijke nieuwe locatie voor de te verplaatsen supermarkt. Op basis van een integrale weging - met als doel een compact centrum - ziet de gemeente buiten het Floreffeplein voor de relocatie van de supermarkt geen redelijke alternatieven. Supermarkt, Kindcentrum De Sprankel (en eventuele uitbreiding), dorpshuis, medisch centrum en begraafplaats vormen alsdan een robuust voorzieningencluster in het hart van de kern Lieshout. De locatiekeuze voor de supermarkt is derhalve ingegeven door een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarbij de opoffering van groen en een open plek als 'onontkoombare schade' worden erkend.

Als tegenbeweging voor de inzet van het Floreffeplein als supermarktlocatie, kiest de gemeente ervoor om elders in de kern een nieuw groen statement te maken en bebouwing / verharding juist te verwijderen. Kansen worden gezien in het vergroenen en ontharden van de Mariabasisschoollocatie aan De Wieken, zodat daar een nieuw groen hart ontstaat. Vanuit deze

locatie kan aan een nieuwe en krachtige, groene structuur worden gebouwd die een stevige impuls geeft aan de groenbeleving in Lieshout. Natuurlinten die vanuit De Wieken als een groen palet uitwaaieren over de kern, brengen het groen tot diep in de kern en verbinden bijzondere plekken met elkaar.

Tot slot kan de bewegwijzering naar parkeerplaatsen beter. In de drie in/uitvalswegen Ribbiusstraat, Dorpsstraat en Molenstraat zijn bovendien aanzetten gedaan voor een haag-beeld. Het zou meerwaarde bieden voor de uitstraling van het dorp indien dit groene beeld verder wordt versterkt.

Woningbouwkansen

Lieshout heeft een aantal woningbouwkansen. De gemeente behoudt zich het recht voor om hierin een prioriteitsvolgorde te bepalen. Onderstaande ontwikkelingen zijn tevens opgenomen op de visiekaart en/of de themakaart dorpse ontwikkelingen.

1. Nieuwenhof-Zuid

Ingeklemd tussen woonwijk Nieuwenhof en de Molenstraat/Sonseweg is een strook gesitueerd met een versnipperde eigendomssituatie. Deze versnippering vormt een sta-in-de-weg voor een vlotte ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de locatie een logische zuidelijke afronding zou kunnen vormen van Nieuwenhof, mits het gebied ondanks de versnippering samenhangend kan worden ontworpen en gerealiseerd. Aandachtspunten zijn de inkijk vanaf het viaduct en de brug, de waterhuishoudkundige situatie ten gevolge van het talud, de beperkte ontsluitingsmogelijkheid en de aanwezigheid van een gasleiding binnen het plangebied.



2. Abonné

De voormalige sigarenfabriek en drukkerij ('Abonné stemt tevree') aan de Lankelaar verhuurt nu tijdelijke opslagruimte. Maar met een totale oppervlakte van bijna één hectare, is sprake van een kansrijke en interessante ontwikkellocatie voor woningbouw, met de provinciale weg nabij en een recreatief uitloopgebied op wandelafstand.

Foto boven:
Mariabasisschool
Afbeelding onder:
Groen dorpspalet
Foto rechts:
Bedrijventerrein Papenhoef



3. Supermarktlocatie JUMBO

In Lieshout is in het kader van de bovengenoemde centrumontwikkeling sprake van een verplaatsing van de supermarkt aan de Dorpsstraat naar een locatie elders, vermoedelijk het Floreffeplein. De vrijkomende supermarktlocatie - met een oppervlakte van 1.900 m2 - biedt ruimte voor een nieuwe invulling met woningen. Het parkeerterrein aan de zijde van de Dorpsstraat is eigendom van de gemeente Laarbeek. Er is voor langzaam verkeer ook een bruikbare ontsluiting op de Baverdestraat beschikbaar.

4. Transformatie Papenhoef

Aan de noordzijde van het Wilhelminakanaal bevindt zich een gemengde bedrijvenstrip. Hier zijn onder andere een transportbedrijf, de brandweerkazerne, een timmerfabriek, fietsenwinkel en interieurbouwbedrijf gevestigd. Kortom, een bonte schakering van functies en activiteiten. De bedrijven beschikken over weinig expansieruimte en worden gehinderd door de nabijheid van de woonkern en het Wilhelminakanaal. Al in de 'bedrijventerreinen structuurvisie Laarbeek' (2010) werd gezinspeeld op transformatie van dit terrein. Gezien de ligging aan het Wilhelminakanaal zou hier een hoogwaardig en aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd kunnen worden met een waterfront aan het kanaal. De plek biedt mogelijkheden voor dorpse hoogbouw. Aandachtspunt is de mogelijke milieu-impact van de overslaghaven van Bavaria N.V. en de molenbiotoop rondom molen De Leest. De waardevolle bomenrij aan het kanaal dient behouden te blijven, waardoor van een vrij uitzicht op het water geen sprake zal zijn (zie foto rechts).

Deze gebiedsontwikkeling dient te worden aangestuurd vanuit een globale en voorwaardelijke gebiedsvisie voor het gehele terrein. De gemeente heeft hierin een kaderstellende rol. Zodra de gebiedsvisie beschikbaar is, kunnen individuele initiatieven vanuit deze visie worden gefaciliteerd, waarna een gefaseerde uitwerking plaatsvindt.

5. Zoekgebied Vogelzang

De kern Lieshout wordt aan de oost- en zuidzijde ingekapseld door natuurlijke barrières: de provinciale weg en het Wilhelminakanaal. Ontwikkelingen aan de noordzijde zijn belemmerd door de molenbiotoop rondom molen De Vogelenzang. Het gevolg is dat de uitbreidingsrichting van Lieshout aan de westzijde van het bestaande dorpsweefsel wordt gezocht. Dit is een langgerekt zoekgebied met aandacht voor het coulissenlandschap en de stevige geurcontour rondom het agrarisch bedrijf aan de Vogelenzang. De gemeente stelt de randvoorwaardelijke eis dat in het westelijk zoekgebied sprake is van een totale gebiedsexploitatie waarin zowel het zoet als het zuur worden verwerkt. En wenst zich hier nog niet vast te leggen op een concrete ontwikkellocatie. Strategische grondverwerving is voor eigen risico. Met de toename van het aantal woningen dient de westelijke verkeersontsluiting onder de loep te worden genomen. Alvorens de woningbouwlocaties in ontwikkeling kunnen worden gebracht, dient een verkeersstudie de haalbaarheid van deze substantiële uitbreiding aan te tonen. Bovendien wordt een gebiedsvisie geschreven voor deze ontwikkeling.

6. Zoekgebied Nieuwenhof-West

Aan de westzijde van de wijk Nieuwenhof wil de gemeente een onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheid om woningen toe te voegen. Te onderzoeken aspecten zijn hier de noord-zuid gesitueerde gasleiding, de geluidscontour rondom bedrijventerrein De Deense Hoek en de geurcontour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf. Aan weerszijden van de buisleiding van de Gasunie is sprake van een belemmeringenstrook (5 meter) en een brandaandachtsgebied. Binnen de belemmeringenstrook mag niet worden gebouwd. Binnen het aandachtsgebied dient het zogenaamde 'groepsrisico' te worden meegewogen en er dient sprake te zijn van een passende bescherming. Ook dient de Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de gevaarstelling.





Foto: Franciscushof en Sint Servatiuskerk

7. Voormalige Mariabasisschool

Kindcentrum De Sprankel heeft twee locaties: aan de Grotenhof en aan De Wieken. De voormalige Mariabasisschool aan De Wieken vervult nu een terugvalfunctie op afstand van de hoofdvestiging. Met een oppervlakte van bijna een halve hectare ligt hier een kansrijke transformatielocatie naar een groengebied met ondergeschikte woningbouw in de vorm van een appartementengebouw. Dorpse hoogbouw is hier overweegbaar. Het perceel is nu volledig verhard, hetgeen onwenselijk is uit oogpunt van natuurlijke regenwaterinfiltratie. Bij transformatie kan hier door het vergroenen en ontharden van het perceel aanzienlijke hydrologische winst worden behaald. De primaire doelstelling voor deze locatie is derhalve groen- en biodiversiteitontwikkeling.

8. Transformatie Franciscushof

Verzorgingshuis Franciscushof is volgens eigenaar De Zorgboog toe aan een revitalisering. De gemeente ziet mogelijkheden om ter plekke met dorpse hoogbouw een krachtige impuls te geven aan ouderenhuisvesting en ouderenzorg in Lieshout. Wellicht kunnen ook de bestaande aanleunwoningen in deze operatie worden meegenomen. De locatie is deugdelijk groen afgezoomd van het bedrijventerrein Bavaria N.V. De contour voor externe veiligheid van de grootste werkgever van Laarbeek is een aandachtspunt bij deze ontwikkeling.

9. Centrumontwikkeling Heuvel

In het kader van de noodzakelijke verlevendiging van het centrum van Lieshout en het tegengaan van leegstand, is een centrumplan in voorbereiding. Dit plan voorziet nu in een horecavoorziening en de toevoeging van een aantal woningen. Onderdeel van het plan is het onttrekken van de zuidelijke wegtak van de Frankische driehoek aan het gemotoriseerd verkeer, teneinde deze openbare ruimte te kunnen inzetten voor horeca en evenementen. Het plein zelf is momenteel volledig verhard en dient een groene metamorfose te ondergaan.

Dorpse hoogbouwkansen

In paragraaf 4.2B is opgenomen dat verticale uitbreiding in de vorm van dorpse hoogbouw geen taboe meer is. Dorpse hoogbouw is - naast transformatie en uitbreiding - nodig om aan de stevige woningbouwopgave voor de komende jaren te kunnen beantwoorden. De gemeente ziet in Lieshout mogelijkheden om verhoging te kunnen integreren op de westelijke uitbreidingslocaties, Papenhoef, Franciscushof en de voormalige Mariabasisschool. Het betreft hier geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich bij nieuwe transformaties immers onbenoemde kansen voordoen.

Visiekaart | Lieshout

Wonen en werken

- Zoekgebied uitbreiding woningbouw
- Belemmering veehouderij voor ontwikkeling
- Intensivering bestaande perspectiefrijke bedrijventerreinen
- Bedrijventerrein
- Woongebied

Onze kernen

- Molen - nader te onderzoeken nieuwe beschermingszone
- Compact centrum
- Nieuw voorzieningencluster
- Perspectiefrijk winkelgebied
- Voorzieningencluster

De buitenruimte

- Groene open ruimte, geen verdere verdichting / uitbreiding toegestaan
- Afgeronde of natuurlijke kernrand
- Nog af te ronden of uit te breiden kernrand
- Doorfietsroute tracé Gemert – Eindhoven
- Verbinding voor langzaam verkeer
- Verkeersveilige schoolomgeving: stimuleren om te fietsen / lopen en autoluw gebied

Bron: Mobiliteitsvisie gemeente Laarbeek

- (Onderzoekgebied) mobiliteitshub

Bron: Mobiliteitsvisie gemeente Laarbeek

- Wens voor een rotonde voor betere doorstroming
- Doorgaand verkeer stremmen

Klimaat en Energie

- (Bestaande) groenstructuur verbinden / versterken
- Nieuwe natuur met uitloopgebied
- Ruimte voor de beek en ecologische verbindingszone
- Zoekgebied waterberging
- Onderzoekslocatie nieuw energiestation


F615
F58
F615
F615



Dorpse ontwikkelingen | Lieshout

Dorpse hoogbouw in principe toegestaan: met een max. van 3/4/5 bouwlagen onderbouwt in een samenhangend stedenbouwkundig plan gepaard met extra aandacht voor de buitenkwaliteit van het maaiveld en directe omgeving.

Verruiming van bouwhoogtes op perspectiefrijke bedrijventerreinen: met in achtneming van de gemeentelijke parkeernormen en het gebouw vanuit brandveiligheid en stedenbouwkundige kwaliteit acceptabel is.

Dorpse hoogbouw in principe niet toegestaan: op betreffende uitbreidingslocatie.

Transformeren: heronwikkeling en functie(s) wijzigen afweegbaar.

Vitaliseren: functie(s) handhaven, maar kwaliteit verbeteren afweegbaar.

Historisch dorpsgebied: geen dorpse hoogbouw mogelijk, tenzij locatie nadrukkelijk als dorpse hoogbouwlocatie is aangewezen.
Bron: Themakaart cultuurhistorie

Historisch oriëntatiepunt: er dient rekening te worden gehouden met zichtlijnen op deze punten.
Bron: Themakaart cultuurhistorie

Molenbiotoop: hoogbouw mag de windvang van de molen niet belemmeren.
Bron: Themakaart cultuurhistorie

Thema groen | Lieshout

- Wegen hoofdgroenstructuur
- Wegen wijkgroen
- Langzaamverkeersroute
- Groenvlakken hoofdgroenstructuur
- Groenvlakken wijkgroen
- Water
- Gewenste uitbreiding groenstructuur/-verbinding
- Gewenste uitbreiding ecologische verbindingszone
- Markante plek / dorpsentree
- Kernrand

Thema cultuurhistorie | Lieshout

- Rijksmonument
  Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
- Gemeentelijk monument
  Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
- Beeldbepalend of cultuurhistorisch waardevol
  Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
- Monumentenomgeving: straal van 50 m om object
- Historische dorpsgebieden
- Molenbiotoop: straal van 400 m vanaf middelpunt vanaf de molen
- Kerkcomplex
- Historische paden en kerkpaden
- Kernrand

Thema Ouderenhuisvesting | Lieshout

- Woonvriendelijke zone voor ouderen
  Zie paragraaf 4.1C
- Seniorenroute
  Zie paragraaf 4.3I

Thema economie | Lieshout

- Bedrijventerrein
- Transformeerbaar bedrijventerrein op verzoek van grondeigenaar
- Transformeren commerciële ruimte op begane grond is toegestaan
  Bron: Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen
- Transformeren commerciële ruimte op begane grond is onder voorwaarden toegestaan
  Bron: Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen
- Transformeren commerciële ruimte op begane grond is niet toegestaan
  Bron: Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen
- Intensivering bestaande perspectiefrijke bedrijventerreinen
- Compact centrum
- Nieuw voorzieningencluster
- Kernrand

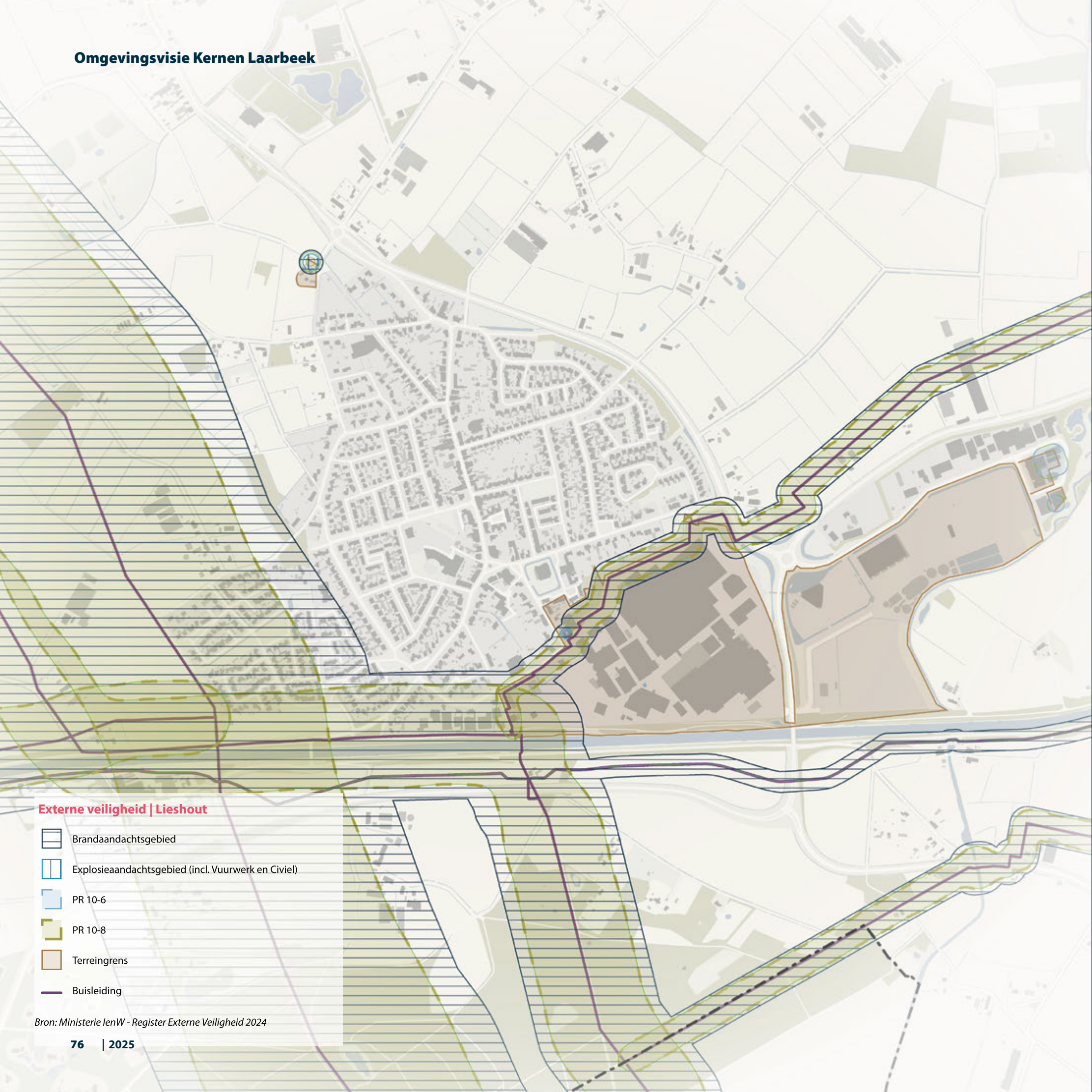
F58

F615

F615

Thema mobiliteit | Lieshout

- Bundelroute
- Gebiedsontsluitingsweg 30-60 km/h
- Doorgaand verkeer stremmen
- Wens voor een rotonde voor betere doorstroming
- Hoogwaardig openbaar vervooer (HOV)-verbinding
- (Onderzoeksgebied) mobiliteitshub
- Buurtbus
- Doorfietsroute
- Verbinding voor langzaam verkeer
- Te onderzoeken fietsverbinding
- Regionale fietsroute
- Lokale fietsroute
- Recreatieve fietsroute
- Looproute
- Verkeersveilige schoolomgeving: stimuleren om te fietsen / lopen en autoluw gebied



Externe veiligheid | Lieshout

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied (incl. Vuurwerk en Civiel)
- PR 10-6
- PR 10-8
- Terreingrens
- Buisleiding

Bron: Ministerie IenW - Register Externe Veiligheid 2024







3.4





3.4





Mariahout

Historische ontwikkeling

In het Ginderdoor vinden we de ontstaansbasis van Mariahout. Het was een buurtschap van zelfstandige boeren onder de jurisdictie van de Hertog van Brabant en met een eigen kapel en later een herberg (De Reizende Man). De eerste vermelding dateert van 1311. Vanuit het Ginderdoor start in 1920 de ontginning van de woeste gronden op Lieshouts grondgebied, de heideontginningen langs de Rooijseweg en de Veghelsedijk. Er verschijnen veel nieuwe boerderijen, waardoor het gehucht aanzienlijk uitbreidt.
Na een aarzelende beginperiode nam de ontginning in de jaren 1928 - 1929 sterk toe, waardoor de hoeveelheid cultuurgrond in de voormalige gemeente Lieshout met vijftig procent groeide. De bevolkingstoename die het gevolg was van de kinderrijke gezinnen van de 'pioniers' leidde ertoe dat er een school gebouwd werd en dat er winkels, een smederij, een bakkerij en diverse cafés gevestigd werden. De nieuwe nederzetting die zo ontstond kreeg de allure van een dorp, met een eigen kerk. De pastoor van die kerk, J.R.H. van Eijndhoven, was een Mariavereerder die wist te bewerkstelligen dat de gemeenteraad van Lieshout in 1933 instemde met de naam Mariahout voor het nieuwe dorp.

Het gehele terrein rond de kerk van Mariahout kent een bijzondere en betekenisvolle geschiedenis. De ruimte rond de kerk werd op initiatief van Pastoor van Eijndhoven benut voor voorzieningen voor de parochianen. Voor de geloofsbeleving werden een Mariagrot en een Processiepark aangelegd, terwijl de culturele behoeften werden ingevuld door de oprichting van een openluchttheater in 1945. Het theater werd met een pragmatische pioniersmentaliteit - met name door leden van het Rooms Katholieke Jonge Boerenstand (RKJB) - gebouwd met betonblokken van het tijdens de oorlog gebombardeerde vliegveld Welschap in Eindhoven. Daarnaast werden in de dorpskern ook een school en een klooster gebouwd. In het klooster vestigden zich in 1947 de zusters van Barmhartigheid. Ze verzorgden het onderwijs en zetten zich in voor het sociale en culturele leven.

Uitwerking Lagenbenadering met water en bodem sturend

Ondanks de geringe leeftijd van Mariahout volgt de bebouwing het traditionele patroon van oudere bebouwing op hoger gelegen gronden en nieuwere bebouwing in lager gelegen gebieden. De dominante beweging van het grondwater is in noord-zuid richting. De locaties waar het grondwater het hoogst staat is in de buurt van de oude vennen. Vroeger bouwden men niet op of naast vennen maar door de tijd heen is de bebouwing steeds dichterbij gekropen. Ook de ontginning speelt hier een grote rol in. In natte periodes zijn het juist deze gebieden die het eerst problemen met wateroverlast ervaren. De visiekaart van Mariahout toont zoekgebieden voor regenwaterberging aan de noordelijke en westelijke kernranden.

Aan de oostzijde van D'n Hoge Suute is een groen-blauwe ontwikkeling voorzien die Mariahout klimaatbestendiger maakt, de omgevingskwaliteit verbetert en een impuls geeft aan biodiversiteit. Daarnaast vormt deze invulling een afronding van de oostelijke kernrand en voorkomt het een samensmelting met de historische bebouwingsconcentratie aan de Heieindseweg.

Ruimtelijk en maatschappelijk paspoort

Mariahout kan stedenbouwkundig worden gekenschetst als een kern met een donutstructuur. Een geregisseerd ontginningsdorp met een open, extensief bebouwd hart is cultuurhistorisch uitermate bijzonder. Het Oranjeplein is na de herinrichting in 2019 nog meer een ontmoetingsplek voor jong en oud en met recht de huiskamer van het dorp. De gemeenschap is sterk georganiseerd met een stevige, maatschappelijke betrokkenheid en vele vrijwilligers. De kern kenmerkt zich als een hechte gemeenschap waar men zorgt voor elkaar. Samen organiseren zij activiteiten om het dorp levendig te houden. Het onderhoud door (met name oudere) vrijwilligers begint een punt van zorg te worden. Met het vertrek van de supermarkt uit het dorp is de Mariahoutenaar voor de dagelijkse (en niet-dagelijkse) boodschappen momenteel aangewezen op Lieshout en andere dorpen. Deze trend is niet exclusief voor Mariahout. Het maakt deel uit van een waarschijnlijk onomkeerbare 'kleine dorpen problematiek', het wegtrekken van voorzieningen in verband met de vanuit bedrijfseconomisch perspectief, te beperkte schaal en markt.



Foto boven:
Openluchttheater
Foto linksonder:
Toegang openluchttheater
Foto rechtsonder:
Kerk en processiepark



De fasering van de nieuwbouwlocaties is belangrijk. Een gematigde jaarlijkse groei is van belang om het leerlingenaantal van de Bernadetteschool redelijk constant te houden. Hoge pieken en diepe dalen in het leerlingenaantal zijn niet in het belang van de school.

Stedenbouwkundig en planologisch perspectief

Het DNA van Mariahout dient te worden bewaard en bewaakt. Het binnengebied (grot, kerk, pastorie, processiepark, begraafplaats, openluchttheater, klooster, school en plein) vormt juist in het samenspel een aantrekkelijk ensemble. Mariahout heeft in de loop der jaren een anekdotisch dorpsbeeld ontwikkeld; de ontstaansgeschiedenis is nog uitstekend afleesbaar. Het groene hart ontleent zijn waarde aan de samenhang van de verschillende onderdelen en de sociaal-culturele rol die dit heeft gespeeld - en nog steeds speelt - in de geschiedenis van Mariahout. Reden waarom het hart vrij dient te blijven van nieuwe bebouwing en niet ten prooi mag vallen aan welke nieuwe woningbouw dan ook.

Binnen dit gebied kunnen functies in de vorm van transformatie van gebouwen wél worden uitgewisseld en kunnen wooneenheden in de bestaande gebouwen worden ingepast. Het heeft de voorkeur om binnen het gebied in elk geval een kapelfunctie te behouden voor een viering, dienst of bezinningsplek. De uitbreidingsrichting van Mariahout wordt om die reden aan de (zuidelijke) buitenrand gezocht.

Het ontbreekt het open, groene hart aan een doorsteek voor langzaam verkeer (voetgan-gers en fietsers) van het Oranjeplein naar het Buurthuis aan de Bernadettestraat en vice versa. Deze doorgang is wenselijk voor een snelle en logische verbinding tussen de beide hartkamers van het dorp. De ruimte aan de westzijde van het klooster Mariënhof en (een deel van) de speelplaats van de Bernadetteschool leent zich kansrijk voor een gemeenschappelijke, onbebouwde functie. Het is wenselijk om hiervoor in samenspraak met alle belanghebbenden een gebiedsvisie op te stellen. De kern Mariahout heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld van een compacte, evenwichtige kern naar een ‘vogelvorm’ met twee vleugels in respectievelijk westelijke (Meerven) en oostelijke richting (D’n Hoge Suute). Deze uitgroei zou als onevenwichtig en planologisch onwenselijk gezien kunnen worden, ware het niet dat de te overbruggen afstanden in Mariahout klein zijn.
De uitbreidingswijk D’n Hoge Suute wordt aan de oostzijde rigoureus afgegrensd om te voorkomen dat de kern samenvloeit met de historische bebouwingsconcentratie aan de Heieindseweg. Het ruimtelijk vrijhouden van historische bebouwingsconcentraties is een belangrijk uitgangspunt in de Omgevingsvisie buitengebied. De cultuurhistorische waarde van gehuchten vereist een vrije ligging, zodat de ontstaansgeschiedenis zichtbaar blijft en ver-teld kan worden. De dan resterende bufferzone tussen D’n Hoge Suute en het aangrenzende gehucht, kan in de afronding breed worden ingezet voor bijvoorbeeld een combinatie van natuurontwikkeling en waterberging.

In de kern worden De Pelgrim en Mariastraat 18-22 getransformeerd naar woningbouw, in combinatie met - indien haalbaar - een dagwinkel en horeca. Een dagwinkel is een op een kleine supermarkt lijkende winkel om snel en eenvoudig kleine en snelle boodschappen te kunnen doen.

Om na de afronding van D’n Hoge Suute aan de toekomstige woningbehoefte van Maria-hout te kunnen blijven voldoen, is een nieuwe uitbreidingsrichting noodzakelijk. De noord-zijde van Mariahout vertegenwoordigt met het Mariahouts bos landschappelijke en natuur-waarden, die ruimtelijk-visueel beschermd dienen te worden. Het is ongewenst om deze waarden te dicht te naderen met woningbouw. Daarnaast liggen er aan de noordzijde diverse buisleidingen en wordt de aanwezige waterloop en duidelijke





Foto boven:
Ezelsruggen Mariastraat

bosrand verder ontwikkeld tot ecologische verbindingszone. Er wordt daarom gekozen voor een zuidwestelijke uitgroei van de kern. Hierbij kan de verkeersontsluiting worden verzorgd aan zowel de Ginderdoor als het Knapersven.

Zoals in paragraaf 3.5 wordt uiteengezet, heeft Laarbeek door ruimtelijke omstandigheden slechts beperkte mogelijkheden om het bedrijventerreinareaal uit te breiden. Aan de oostzijde van de Ginderdoor liggen desalniettemin mogelijkheden om bedrijventerrein Wilhelminastraat in zuidelijke richting gelimiteerd uit te breiden ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid. Dit dient wel gepaard te gaan met een verzorgde, groene afronding van de zuidoostelijke kernrand.
In verband met de aanwezigheid van een varkensbedrijf dient hierbij een geuranalyse te worden uitgevoerd op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het uitgangspunt dat het varkensbedrijf - binnen de bestaande, maximale planologische mogelijkheden - niet in zijn ontwikkeling mag worden belemmerd.
Beide voorziene uitbreidingen aan de zuidwest- en zuidoostzijde van Mariahout herstellen de stedenbouwkundig oorspronkelijke ronde vorm van de kern, zoals deze tot en met de jaren tachtig herkenbaar was.
Het ontbreekt Mariahout aan specifieke huisvestingsplekken voor ouderen die zorgbehoevend zijn. Met het oog op de aanstaande, demografische vergrijzingsgolf zou het goed zijn als het dorp meer zelfvoorzienend zou zijn op dit vlak. Dit kan (voor een deel) voorkomen dat ouderen niet meer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Een eerste kans doet zich voor bij de herinvulling van de voormalige supermarktlocatie.
In het kader van de Transitievisie Warmte en Laarbeek Energie Strategie zetten we in op energiebesparing. Gebouwen worden voorbereid op lage temperatuur verwarming en verkoeling. Voor Mariahout lijkt een collectieve route vanwege de lage bebouwingsdichtheid en een grote behoefte aan autonomie bij bewoners niet kansrijk.

Mariahout heeft een aantal woningbouwkansen. De gemeente behoudt zich het recht voor om hierin een prioriteitsvolgorde te bepalen. Onderstaande ontwikkelingen zijn tevens opgenomen op de visiekaart en/of de themakaart dorpse ontwikkelingen.

Woningbouwkansen

1. Afronding De Hoge Suute

Aan de oostzijde van de kern heeft zich woningbouwlocatie D'n Hoge Suute ontwikkeld. Deze woonwijk is aan de oostelijke rand nog niet afgerond. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de historische bebouwingsconcentratie aan de Heieindseweg. Het vasthouden van een bebouwingsvrije bufferzone rondom een gehucht is één van de specifieke afwegingsprincipes, zoals verwoord in hoofdstuk één. De oostelijke begrenzing is opgenomen op de visiekaart van Mariahout. Dit neemt niet weg dat aan de binnenzijde van deze demarcatielijn nog woningbouwkansen resteren.

Foto onder:
D'n Hoge Suute



2. Mariahout-Zuidwest

In verband met de landschappelijke waarden aan de noordzijde van de kern Mariahout en de onevenwichtige uitgroei van de kern in westelijke en oostelijke richting, heeft een uitbreiding in zuidwestelijke richting de voorkeur. Mariahout is binnen Laarbeek een perifeer gelegen kern, zodat hier geen sprake is van een mogelijke ruimtelijke versmelting met een andere kern. Deze uitbreidingsrichting heeft een rechtstreekse ontsluitingsmogelijkheid op de Ginderdoor. Aan de noordzijde dient een organische hechting op het Knapersven en het bestaande dorpsweefsel te worden ontworpen. 'Guusjes vijver' kan hierin een verbindende schakel vormen. Het zoekgebied voor deze uitbreiding heeft een oppervlakte van om en nabij 24 hectare, inclusief water en groen.



Foto rechtsboven:
Oranjeplein



In verband met de zuidwestelijke en zuidoostelijke uitbreiding van het dorp zal een Integraal Verkeerscirculatieplan worden opgesteld.

3. Voormalige supermarktlocatie

De supermarkt in Mariahout is niet meer. De voormalige supermarktlocatie op de kop van het Oranjeplein (Mariastraat 56-58) heeft in potentie een oppervlakte van 1200 - 1400 m2 aan ontwikkelruimte. Ter markering van het plein zou hier voor een wat hogere bebouwing gekozen kunnen worden (maximaal drie volle bouwlagen plus kap). Het is wel zaak dit hoekpunt van een markante beeldkwaliteit te voorzien. In de plint zijn mogelijkheden voor detailhandel en/ of een maatschappelijke functie, bijvoorbeeld ouderenhuisvesting met een zorgcomponent. Een supermarkt of gemakswinkel is hier gezien de beperkte marktruimte in Mariahout niet bespreekbaar, omdat deze functie al op een andere locatie is beoogd. Deze planologische functie wordt in het omgevingsplan weggesaneerd.

Dorpse hoogbouwkansen

In paragraaf 4.2B is opgenomen dat verticale uitbreiding in de vorm van dorpse hoogbouw geen taboe meer is. Dorpse hoogbouw is - naast transformatie en uitbreiding - nodig om aan de stevige woningbouwopgave voor de komende jaren te kunnen beantwoorden. De gemeente ziet in Mariahout mogelijkheden om verhoging te kunnen integreren op de voormalige supermarktlocatie (de noordelijke kop van het Oranjeplein), de voormalige Pelgrimlocatie (hoek Mariastraat-Bernadettestraat), het voormalig Wokrestaurant (Mariastraat 18-22) en de uitbreidingslocatie Mariahout Zuidwest. Het betreft hier geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich bij nieuwe transformaties immers onbenoemde kansen voordoen.



Foto boven:
Zicht op buurtschap Heieindseweg
en D'n Hoge Suute

Visiekaart | Mariahout

Wonen en werken

- Zoekgebied uitbreiding woningbouw
- Zoekgebied uitbreiding bedrijventerrein
- Intensivering bestaande perspectiefrijke bedrijventerreinen
- Aandacht voor beeldkwaliteit
- Bedrijventerrein
- Woongebied

Onze kernen

- Perspectiefrijk winkelgebied
- Voorzieningencluster

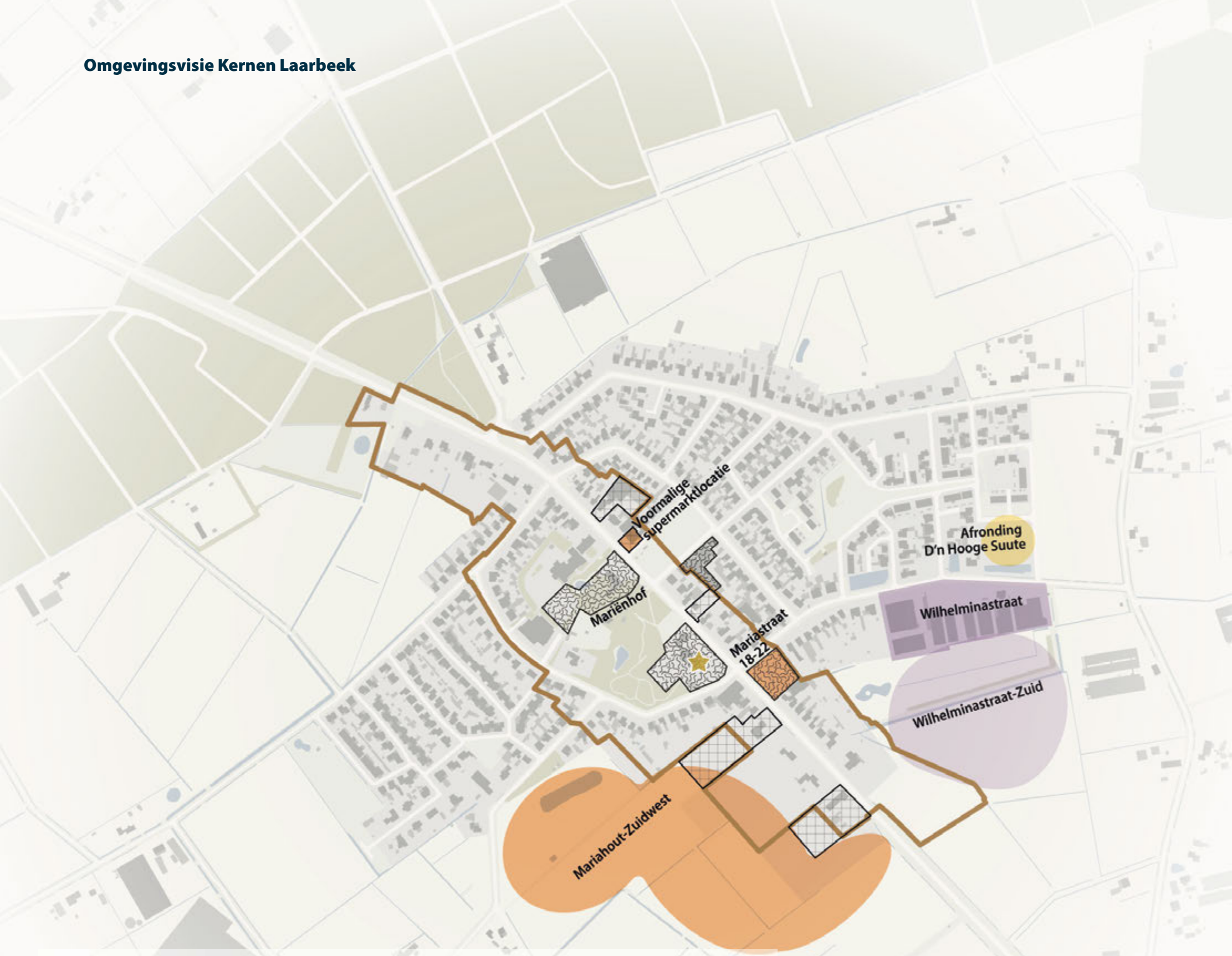
De buitenruimte

- Groene open ruimte, geen verdere verdichting / uitbreiding toegestaan
- Afgeronde of natuurlijke kernrand
- Nog af te ronden of uit te breiden kernrand
- Park doorgaanbaarheid vergroten
- Verkeersveilige schoolomgeving: stimuleren om te fietsen / lopen en autoluw gebied
  Bron: Mobiliteitsvisie gemeente Laarbeek
- Nieuwe toegangsweg uitbreidingslocatie

Klimaat en Energie

- (Bestaande) groenstructuur verbinden / versterken
- Nieuwe natuur met uitloopgebied
- Ruimte voor de beek en ecologische verbindingszone
- Beekherstel
- Zoekgebied waterberging
- Onderzoekslocatie nieuw energiestation





Dorpse ontwikkelingen | Mariahout

Dorpse hoogbouw in principe toegestaan: met een max. van 3/4/5 bouwlagen onderbouwt in een samenhangend stedenbouwkundig plan gepaard met extra aandacht voor de buitenkwaliteit van het maaiveld en directe omgeving.

Verruiming van bouwhoogtes op perspectiefrijke bedrijventerreinen: met in achtneming van de gemeentelijke parkeernormen en het gebouw vanuit brandveiligheid en stedenbouwkundige kwaliteit acceptabel is.

Dorpse hoogbouw in principe niet toegestaan: op betreffende uitbreidingslocatie.

Transformeren: heronwikkeling en functie(s) wijzigen afweegbaar.

Vitaliseren: functie(s) handhaven, maar kwaliteit verbeteren afweegbaar.

Historisch dorpsgebied: geen dorpse hoogbouw mogelijk, tenzij locatie nadrukkelijk als dorpse hoogbouwlocatie is aangewezen.
Bron: Themakaart cultuurhistorie

Historisch oriëntatiepunt: er dient rekening te worden gehouden met zichtlijnen op deze punten.
Bron: Themakaart cultuurhistorie

Thema groen | Mariahout

- Wegen hoofdgroenstructuur
- Wegen wijkgroen
- Langzaamverkeersroute
- Groenvlakken hoofdgroenstructuur
- Groenvlakken wijkgroen
- Water
- Gewenste uitbreiding groenstructuur/-verbinding
- Gewenste uitbreiding ecologische verbindingszone
- Park doorgaanbaarheid vergroten
- Markante plek / dorpsentree
- Kernrand

Thema cultuurhistorie | Mariahout

- Rijksmonument
  Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
- Gemeentelijk monument
  Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
- Beeldbepalend of cultuurhistorisch waardevol
  Bron: Het Erfgoedhandboek Laarbeek 'Een erfenis aan verhalen'
- Monumentenomgeving: straal van 50 m om object
- Historische dorpsgebieden
- Kerkcomplex
- Historische paden en kerkpaden
- Te herstellen paden kerkpaden
- Kernrand

Thema Ouderenhuisvesting | Mariahout

- Woonvriendelijke zone voor ouderen
  Zie paragraaf 4.1C
- Seniorenroute
  Zie paragraaf 4.3I

Thema economie | Mariahout

- Bedrijventerrein
- Zoekgebied uitbreiding bedrijventerrein
- Transformeren commerciële ruimte op begane grond is toegestaan
  Bron: Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen
- Transformeren commerciële ruimte op begane grond is onder voorwaarden toegestaan
  Bron: Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen
- Intensivering bestaande perspectiefrijke bedrijventerreinen
- Aandacht voor beeldkwaliteit
- Kernrand

Thema mobiliteit | Mariahout

- Gebiedsontsluitingsweg 30-60 km/h
- Buurtbus
- Regionale fietsroute
- Lokale fietsroute
- Recreatieve fietsroute
- Looproute
- Verkeersveilige schoolomgeving: stimuleren om te fietsen / lopen en autoluw gebied

Externe veiligheid | Mariahout

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied (incl. Vuurwerk en Civiel)
- PR 10-6
- PR 10-8
- Terreingrens
- Buisleiding

Bron: Ministerie IenW - Register Externe Veiligheid 2024



3.5





3.5







Bedrijventerreinen

Historische ontwikkeling

De industriële revolutie - de overgang van handmatig naar machinaal vervaardigde producten - waaide eind 19e eeuw over van Engeland naar andere delen van Europa. De komst van de Zuid-Willemsvaart in 1826 zorgde in deze regio voor extra economische groei, ook in Beek en Donk. Hier ontstaat klompenfabriek Coppens aan de Kromme Steeg, de eerste machinale klompenfabriek van Nederland. In 1842 start spijkerfabriek Van Thiel aan de Bosscheweg waar op enig moment zeshonderd arbeiders werken.

Nog steeds heeft deze invalsweg van Beek en Donk het historische karakter van weleer grotendeels kunnen behouden. De vaststelling van een beeldkwaliteitplan (waarin voorschriften zijn opgenomen over de te realiseren architectuur) heeft hieraan een belangrijke bijdrage geleverd. De gerestaureerde blauwe kraan aan de Bosscheweg is bovendien een iconisch en beeldondersteunend relict uit de periode dat het kanaal nog een belangrijke aan- en afvoerroute was voor de draadindustrie.

Het oorspronkelijke bedrijventerrein Bemmer aan de Bosscheweg is in decennia fasegewijs uitgebreid tot het grootste bedrijventerrein van Laarbeek. Het strekt zich uit van de Bosscheweg en de Monseigneur Verhagenstraat tot aan de N279. Bedrijventerrein Bemmer - maar ook de overige bedrijventerreinen - profiteert hier strategisch van de relatief gunstige ligging tussen de A50 en de A67. Aan de N279 is doelbewust gekozen voor een gekartelde planrand met waterberging. De bedrijven presenteren zich daardoor tweezijdig en wervend aan ‘het publiek’ in een fraaie landschappelijke setting.

De kern Lieshout is industrieel gezien vooral bekend van Bavaria N.V. In 1719 ontstaan op de ‘Kerkdijk’, verhuisde de brouwerij in 1925 naar de huidige locatie tegen het Wilhelminakanaal. De bedrijfsgebouwen van de brouwerij bepalen de skyline van Lieshout. Aan het begin van de 21e eeuw werd voor wat betreft de kantoorgebouwen de sprong over de provinciale weg gemaakt naar bedrijventerrein De Stater. Vanuit de historie is Bavaria sociaal-maatschappelijk enorm belangrijk voor de ontwikkeling van Lieshout.



Ook Aarle-Rixtel heeft de ligging aan de Zuid-Willemsvaart benut. Na enkele omzwervingen binnen deze kern vestigde Klokkengieterij Petit & Fritsen zich in 1906 aan de Klokkengietersstraat. De houtgestookte smeltoven is nog steeds aanwezig in het Rijksmonument en de enige in zijn soort ter wereld. Behoudens het Rijksmonument wordt deze bedrijfslocatie omgezet naar een woningbouwlocatie.

De enige bedrijven die voor wat betreft de aan- en afvoer van grondstoffen nu nog daadwerkelijk gebruik maken van een kanaal zijn Bavaria N.V. en Bouwcenter Swinkels (Wilhelminakanaal).

Ruimtelijk en maatschappelijk paspoort

Kijken we naar het grotere plaatje, dan valt op dat de tien bedrijventerreinen in Laarbeek, die merendeels vanuit een historische situatie zijn gegroeid, zich met name bevinden aan de grotere lokale en provinciale in/uitvalswegen. Een prettige constatering, omdat daarmee niet alleen de ontsluiting van de bedrijven goed is geregeld, maar de verkeersaantrekkende overlast van deze bedrijven ook minder voelbaar is in de omliggende woonwijken. Dit geldt in mindere mate voor de bedrijventerreinen Papenhoef (Lieshout) en Torenakker (Aarle-Rixtel). Deze terreinen zijn ingebed tussen de woonbebouwing zonder een snelle ontsluiting op het regionale wegenverkeersnet. De gemeente heeft diverse ondernemersverenigingen, een ondernemersfonds, een centramanager en parkmanagement.

Foto links:
Bedrijventerrein Bemmer IV
Foto onder:
Bedrijventerrein Bavaria





Foto boven:
Rijksmonument De Klokkengieterij
Foto onder:
Bedrijventerrein Bosscheweg Beek en Donk

- Voor de opheffing van deze bedrijventerreinen bestaan op de lange termijn geen grootschalige, compenserende alternatieven. Op basis van 'water, bodem en landschap sturend' zal de sprong in oostelijke richting over de N279 in Beek en Donk, niet worden gemaakt. Dit landschap is te nat en te waardevol. Het gaat hier om het zogenaamde 'Vergeten landschap' De Liesvelden, Leek en de Donkse Broekkant waarvan waterhouderij De Blauwe Poort deel uitmaakt. Bovendien verkleint een oostelijke uitbreiding de noodzakelijke groenbuffer tussen Laarbeek en de gemeente Gemert-Bakel.

Stedenbouwkundig en planologisch perspectief

Ten aanzien van de bedrijventerreinen in Laarbeek heeft de gemeente de onderstaande visie:

- De bedrijventerreinen Papenhoef, Torenakker en Brugstraat/Willemstraat staan op de nominatie om te worden getransformeerd naar woningbouw. De gemeente zet deze omschakeling niet actief in, maar zal dit transformatiedoel vanuit een regisserende rol via de weg van de geleidelijkheid begeleiden. Papenhoef en Brugstraat/Willemstraat hebben bezien vanuit de ligging aan de kanalen een enorm potentieel voor een onderscheidende en hoogwaardige woonkwaliteit.





- Voor de middellange termijn zijn er nog ontwikkelmogelijkheden op bedrijventerrein Bemmer in Beek en Donk (Bemmer V aan de Schoondonkseweg) en de Wilhelminastraat in Mariahout zuidelijke uitbreiding met ontsluiting op de Ginderdoor.

- Het bedrijventerrein Mariahout Zuidoost wordt ontwikkeld ten behoeve van bedrijven tot een oppervlakte van 5.000 m2. Het is zaak om deze uitbreiding met groen en water te verfraaien zodat aan de zuidoostzijde een hoogwaardige afronding van de kern ontstaat. In verband met de aanwezigheid van een varkensbedrijf dient hierbij een geuranalyse te worden uitgevoerd op basis van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, een aanvaardbaar woon - en leefklimaat (en het uitgangspunt dat het varkensbedrijf binnen de bestaande , maximale planologische mogelijkheden niet in zijn ontwikkeling mag worden belemmerd.

- Het reguliere bedrijventerrein Bemmer V daarentegen zal voorzien in kavels tot 10.000 m2, met een enkel bedrijfsperceel daarboven. Hier wordt de getrapte waterberging bij Bemmer IV in zuidelijke richting doorgetrokken.

- Omdat het areaal aan bedrijventerrein op termijn per saldo zal verkleinen, wordt op de bestaande bedrijventerreinen gezocht naar ontwikkelperspectief voor de ondernemers. Bijvoorbeeld in de vorm van horizontale en verticale uitbreidingen, aanscherping van het toewijzingsbeleid (uitgifteprotocol) en focus op collectieve voorzieningen. Hierbij dienen ook zaken als parkeren, waterberging en klimaatadaptatie te worden betrokken. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen dient immers mee te groeien, hetzij collectief, hetzij per individueel bedrijf. Dit om te voorkomen dat de openbare ruimte extra wordt belast en ontsierd met geparkeerde auto's en vrachtauto's. Deze thema's verdienen verdere uitwerking, uiteraard in goed overleg met Stichting Parkmanagement als vaste gesprekspartner.

- Tenzij sprake is van bestaande rechten, zijn bedrijfswoningen op reguliere bedrijventerreinen niet toegestaan.

- Er worden partieel twee woon-werklocaties aangewezen waar de combinatie van wonen en werken wordt geaccepteerd en ondersteund. Het gaat om Beekerheide Noord (Beek en Donk) en Bemmer I (omgeving Trentstraat).

- Bedrijven in de kern mogen geen ontoelaatbare en aantoonbare hinder veroorzaken voor de woonomgeving.

- Voor kleinschalige bedrijven in de lage milieucategorieën (1 en 2) bestaan naast woonwijken ook kansen in het buitengebied. De gemeente werkt in het buitengebied aan een brede plattelandsbestemming waarbij (voormalige) agrarische bedrijven met hulp van een directe planologische titel, kleinschalige bedrijven kunnen huisvesten (zie Omgevingsvisie Buitengebied).

- De gemeente wijst partieel drie bedrijventerreinen aan ten behoeve van perifere detailhandel (PDV) voor volumineuze goederen. Door de aard en omvang van de goederen zijn deze winkels moeilijk inpasbaar in bestaande centrumgebieden. Het gaat om de (partiële) bedrijventerreinen Beekerheide Zuid (Wilhelminaweg in Beek en Donk), Reij-akkerweg (Beek en Donk) en de Kanaaldijk (Aarle-Rixtel).

- Er vindt een verder herprofilering plaats van bedrijventerrein Kanaaldijk en Havenweg Aarle-Rixtel naar woningbouw, PDV en overige publieksgerichte functies. Aan de Kanaaldijk en de Havenweg is deze verkleuring al in gang gezet met de komst van de Aldi aan de westzijde en Perron 15 aan de oostzijde van het kanaal.

- Hittestress is door de klimatologische ontwikkelingen in toenemende mate een uitdaging op bedrijventerreinen. Veel verhard oppervlak en relatief weinig groen, waardoor de gevoelstemperatuur enorm kan oplopen. Hierdoor ontstaan hitte-eilanden. De ondernemers ervaren deze oververhitting in de zomer overigens (nog) niet als een probleem. De gemeente is desalniettemin van mening dat vergroening van bedrijventerreinen belangrijk is. Vergroening vermindert hittestress, versterkt biodiversiteit en verbetert het werk- en vestigingsklimaat voor bedrijven. Ook de algemene uitstraling van het terrein krijgt een impuls. Het klimaatadaptiever maken van bedrijventerreinen, het circulair maken van bedrijfsprocessen en een toekomstbestendige energievoorziening, zijn de belangrijkste thema's waaraan de gemeente samen met bedrijven wil werken. Dit krijgt vorm in de Transitievisie toekomstbestendig werken hetgeen vanuit het Ondernemersfonds wordt geformuleerd en uitgevoerd.

- We brengen focus aan op bedrijvigheid die Brainport-gerelateerd is. Zoals is beschreven in de Visie Werklocaties Zuidoost Brabant gaat dat in de Peel met name over agro- en food sectoren en maakindustrie.

Foto links:
Bedrijventerrein Torenakker
Foto onder:
Brugstraat / Willemstraat











4.

Hoofdstuk 4 Thematische benadering



4



4.1 Wonen en werken



Foto rechts:
Rijwoningen in De Beekse Akkers

4.1A Bij woningbouw ontwikkelingen wordt zo veel mogelijk gestuurd op betaalbare woningen

Laarbeek heeft in maart 2023 de Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend met daarin de opgave om tot 2030 minimaal 825 woningen te bouwen en tot 2040 minimaal 2.805 woningen. Deze opgave is om uiteenlopende redenen vooral het gevolg van het toenemend aantal (kleine) huishoudens. Hiervan moet minimaal 2/3e deel betaalbaar worden aangeboden, met een minimum van 30% sociale huur. Laarbeek heeft behoefte aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Voor projecten vanaf 15 woningen, is deze prijsdifferentiatie de norm. Dit neemt niet weg dat bij elk plan naar de optimale balans moet worden gezocht tussen bouwen naar behoefte, maat, schaal, beeldkwaliteit en financiële haalbaarheid.
Het kan dus voor komen dat er andere, zwaarwegende redenen zijn op basis waarvan het college kan besluiten voor een project af te wijken van de differentiatie. Bijvoorbeeld omdat op andere wijze wordt bijgedragen aan unieke (woon)kwaliteiten van Laarbeek die het groene, landelijke en dorpse karakter versterken. Denk hierbij aan kwaliteitsimpulsen op het gebied van natuur en cultuurhistorie.

4.1B We gaan spoedig integraal aan de slag met ouderenzorg, anticiperende op de aanstaande dubbele vergrijzingsgolf

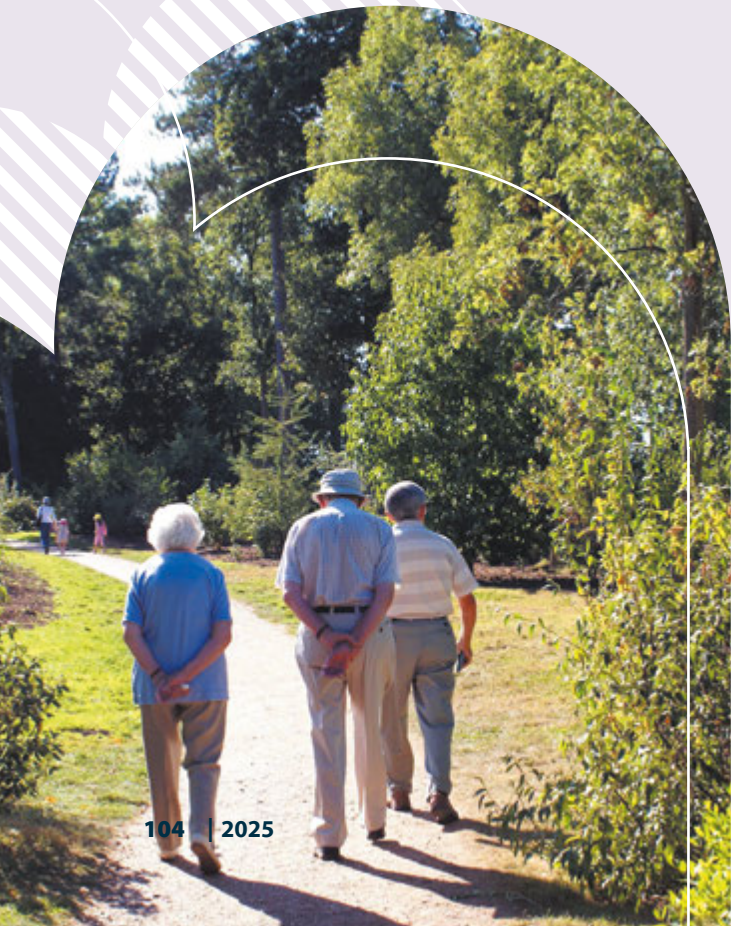
Het aantal ouderen neemt de komende decennia zowel in absolute als in procentuele zin enorm toe. Het gemeentelijk uitgangspunt is ‘zo lang en zo thuis mogelijk wonen’. Desalniettemin is het schrijnend om te zien dat juist in de afgelopen twintig jaar ouderenzorg en intramurale ouderenhuisvesting zijn wegbezuinigd. Kwetsbare ouderen zijn meer en meer aangewezen op mantelzorg en burenhulp. Maar ook mét deze bijstand komt er een levensfase waarin opschaling naar professionele zorg en huisvesting onontkoombaar zijn.

Een Omgevingsvisie dient (ruimtelijk) te anticiperen op uitdagingen die zich waarschijnlijk gaan voordoen. De hierboven omschreven uitdaging schreeuwt om een brede taakgroep van gemeente en diverse instanties (bijvoorbeeld De Zorgboog, WoCom, Seniorenraad, huisartsen), die integraal en langjarig vanuit sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk perspectief de problemen in kaart brengt en noodzakelijke acties aanstuurt. Dit is in lijn met artikel 5A van de Wet publieke gezondheid (Wpg) waarin het college van burgemeester en wethouders wordt opgedragen om ontwikkelingen in de gezondheidstoestand van ouderen te volgen, de behoefte van ouderengezondheidszorg te ramen en maatregelen ter beïnvloeding van gezondheidsbedreigingen te formuleren.

Volksgezondheid Toekomst Verkenning (VTV-2024)

Het RIVM blikt elke vier jaar vooruit op ontwikkelingen in de volksgezondheid en zorg. De Volksgezondheid Toekomst Verkenning beschrijft vijf grote opgaven op weg naar 2050.

1. De vergrijzing is en blijft de belangrijkste maatschappelijke ontwikkeling voor de toekomst. Meer nieuwe woonvormen zijn nodig waarin ouderen samen kunnen leven, elkaar kunnen helpen en aandacht krijgen. Oudere mensen moeten kunnen blijven meedoen in de samenleving.
2. De grote gezondheidsverschillen in Nederland. Mensen met een betere maatschappelijke positie leven gemiddeld 14 jaar langer in goede gezondheid dan groepen die het slechter hebben. Hierbij speelt de slechtere woonsituatie een rol.
3. Jongeren hebben een steeds ongezondere leefstijl. Jongeren hebben steeds meer last van overgewicht en problemen met de mentale gezondheid.
4. Het leveren van goede zorg bij een steeds grotere vraag en grotere personeelstekorten. Er zijn niet genoeg mantelzorgers voor de vraag.
5. Een gezondere inrichting van de leefomgeving, om beter voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Denk aan hittestress, regenwateroverlast en nieuwe infectieziekten. Een groene omgeving is ook goed voor de gezondheid: het stimuleert ontmoeten, ontspannen en bewegen.



4.1C We introduceren Woonvriendelijke Zones voor Ouderen waarbinnen bij nieuwbouw of transformatie uitsluitend wooneenheden worden gerealiseerd voor ouderen

In het Beleidskader Wonen van de gemeente Laarbeek (2023) wordt vermeld dat tot 2030 de behoefte aan zorggeschikte woningen met ongeveer 500 woningen zal toenemen. Het gaat om nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Er wordt een toename verwacht van indicatief 165 Wlz-cliënten en 345 huishoudens met minimaal één Wmo-cliënt. Daarnaast geldt ook het principe van langer thuis wonen.

Nu het beleid erop is gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, is de ligging van de woning dan wel de afstand tot de belangrijkste voorzieningen van groot belang. De belangrijkste voorzieningen voor ouderen zijn de supermarkt, dorps- en buurthuizen, openbaar vervoer haltes en de huisartsenpost/ apotheek. Door rond deze voorzieningen op basis van een aanvaardbare loopafstand (500 meter) afstandscontouren te tekenen, ontstaan in de overlap - in verschillende gradaties - Woonvriendelijke Zones voor Ouderen (WVZO's). Nadere bestudering van de vier kernen leert echter dat de voorzieningen - behoudens in de kern Lieshout - te verspreid liggen om tot een omvangrijke overlap te komen. Wonen binnen een WVZO betekent in theorie dat de afstand tot één of enkele essentiële voorzieningen, bewandelbaar is voor min of meer vitale ouderen. Dit reduceert de kans op sociaal isolement en verhoogt de kans dat ouderen in beweging blijven. Het is daarom wenselijk om bij nieuwbouw of transformatie van/ naar woningen binnen een WVZO, de realisatie van nultredenwoningen woningen verplichtend op te leggen (zie bijlage VI voor de begripsomschrijving). Deze WVZO's zijn aangeduid op de themakaart Ouderenhuisvesting.

Woonzorginitiatieven doen een beroep op onze huisartsen, die nu al kampen met een overbelaste agenda. De gemeente verwacht daarom een actieve rol van initiatiefnemers bij het voorzien in de zorgbehoefte van de bewoners. Bijvoorbeeld door het aanstellen van een specialist ouderengeneeskunde of huisarts. Dit is een randvoorwaarde bij medewerking en de vergunningverlening.



Beleid vergunningsvrije mantelzorgwoning

In dit verband is het goed om het actueel beleid ten aanzien van mantelzorgwoningen over het voetlicht te brengen. Sinds 2014 is het mogelijk om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te plaatsen. Hoewel de mantelzorgwoning vergunningsvrij geplaatst mag worden, is er toch een aantal landelijke regels opgesteld:

- De mantelzorgwoning mag bewoond worden door maximaal één huishouden. Dit huishouden mag bestaan uit maximaal twee personen. Hiervan moet minstens één persoon mantelzorg ontvangen of verlenen;
- U mag alleen de begane vloer van de mantelzorgwoning gebruiken als leefruimte;
- Er dient sprake te zijn van een intensieve mantelzorgrelatie. Bij twijfels over de mantelzorgrelatie kan de gemeente vragen om een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of ander deskundige persoon of instantie;
- Als de mantelzorgrelatie eindigt, mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. U hoeft de woning dan niet af te breken, maar u moet bijvoorbeeld wel de keuken en badkamer verwijderen. Dit kan vergunningsvrij;
- Kiest u voor een verplaatsbare mantelzorgwoning en woont u buiten de bebouwde kom van een dorp of stad, dan zijn er geen extra randvoorwaarden voor de bebouwingsoppervlakte;
- De mantelzorgwoning mag vergunningsvrij alleen geplaatst worden bij een bestaande woning op het achtererfgebied;
- De mantelzorgwoning is vergunningsvrij maximaal 100 m2 groot én moet binnen het maximaal toegestane aantal vierkante meter aan bijgebouw passen;
- De hoogte van de woning mag maximaal 5 meter bedragen.

De gemeente Laarbeek wil studeren op de toelaatbaarheid van pré-mantelzorgwoningen (vóór dat sprake is van een mantelzorgrelatie) en mantelwonen (er hoeft geen sprake te zijn van een zorgbehoefte, familierelatie of bepaalde leeftijd). Hierbij worden ook aspecten als nut, noodzaak, parkeerbelasting, regenwaterinfiltratie, administratielast en fraudegevoeligheid betrokken.

4.1D Bij nieuwbouwwijken wordt gestreefd naar een gemengde samenstelling van de bewoners en worden kleinschalige buurten gecreëerd, binnen het stedenbouwkundig ontwerp

Een eenzijdige samenstelling van wijken met lagere inkomensgroepen wordt in verband gebracht met ongelijkheid, segregatie en negatieve buurteffecten. In de sociale wetenschappen wordt verondersteld dat deze buurteffecten invloed hebben op de sociale mobiliteit, economische kansen en integratie van bewoners. In nieuwbouwplannen van enige omvang is het om sociaal-maatschappelijke redenen daarom van belang dat het woningbouwprogramma is gebaseerd op een representatieve afspiegeling van de samenleving. Een te eenzijdig woningprogramma - zowel met een dominantie van goedkope als dure woningen - leidt tot diverse uitdagingen. Het is daarbij ook belangrijk om de analyse te maken welke voorzieningen toegevoegd moeten worden in of nabij de nieuwe wijk.

In het beleidsplan Sociaal Domein 2023-2026 is de ambitie opgenomen om te bereiken dat inwoners zelf de regie over hun leven behouden

en dat kleinschalig sociale verbinding ontstaat. Het is dan ook van belang om nieuwe wijken stedenbouwkundig op te delen in kleine, overzichtelijke buurten. In anonieme wijken zonder ontmoetingsmogelijkheden heeft de al toenemende individualisering vrij spel. Vooral voor kwetsbare bewoners kan dit tot extra complicaties leiden. In kleinere buurten kijkt men vaker naar elkaar om, is men alerter op bijzondere situaties en steken bewoners sneller de helpende hand toe. Samenredzaamheid in plaats van zelfredzaamheid.

4.1E De gemeente zet voor de langere termijn in op geleidelijke transformatie van de bedrijfslocaties Papenhoef, Torenakker en Brugstraat/Willemstraat naar woningbouw

In de gemeentelijke Structuurvisie bedrijventerreinen uit 2010 werd al een betoog gehouden om de bedrijfslocatie Papenhoef (Lieshout) op termijn en geleidelijk om te vormen naar woningbouw. De gemeente is immers altijd op zoek naar geschikte en beschikbare woningbouwlocaties. De locatie is verkeerskundig slecht ontsloten en ontbeert expansieruimte. Dit geldt eveneens voor de locaties Torenakker (Aarle-Rixtel) en Brugstraat/Willemstraat (Beek en Donk). Met name Papenhoef en Brugstraat/Willemstraat kunnen aan het water voorzien in een aantrekkelijk woonmilieu.

Dit betekent dat op termijn het aantal werklocaties wordt gereduceerd. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat er nauwelijks geschikte ruimte is voor de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of de komst van nieuwe bedrijventerreinen. Bij deze zoektocht zijn bodem, water, natuur, landschap, verkeersontsluiting en energiebeschikbaarheid sturend. Het lijkt vanuit de kern beredeneerd logisch om met bedrijventerrein Bemmer een sprong over de N279 te maken. Daar ligt immers de ruimte met een directe aansluiting op de provinciale weg. Echter, los van de landschappelijke impact hiervan en de korte afstand tot aan de kern Gemert, zou het ook een ontwrichting van het natuurlijk watersysteem betekenen. Kleinschalig zijn er wel kansen aan de zuidoostzijde van Mariahout (bedrijventerrein Wilhelminastraat) en aan de Schoondonkseweg in Beek en Donk (Bemmer V).

Om de reductie aan bedrijfsareaal te kunnen rechtvaardigen, wil de gemeente op de bestaande bedrijventerreinen onderzoeken waar en hoe compenserende maatregelen genomen kunnen worden. Denk aan het oprekken van de bouwhoogte, een strenger toewijzingsbeleid voor de resterende bedrijfskavels en het ruimhartiger toestaan van de samenvoeging van bedrijfspercelen.

Foto rechts: Hoek Mgr. Verhagenstraat/ Bosscheweg
Foto onder: Bedrijventerrein Torenakker



4.1F De gemeente spant zich in om waar mogelijk bestaande bedrijven en (onbenutte) bedrijfsbestemmingen in woongebieden te verplaatsen dan wel te saneren

Bedrijfsuitoefening en wonen verdragen zich afhankelijk van de aard van de bedrijfsactiviteiten niet altijd met elkaar. Binnen het dorpsweefsel van de vier kernen zijn niet alleen nog diverse bedrijven operationeel, maar ook is nog een aantal onbenutte bedrijfsbestemmingen actief die in potentie een bedrijf kunnen toestaan. Op grond van de Omgevingswet genieten veiligheid en gezondheid nu nog meer dan voorheen aandacht binnen de afweging die ruimtelijke ordening nu eenmaal met zich meebrengt. Het is zaak de reële veiligheidsrisico's inzichtelijk te maken, zonder onnodig paniek te zaaien. Maar ook geur, stof, geluid en verkeer kunnen een gezonde leefomgeving in de weg staan. Idealiter zijn bedrijven dan ook geclusterd gesitueerd op een bedrijventerrein. Door historisch gegroeide situaties is dit helaas en onvermijdelijk niet altijd het geval. De gemeente wil daarom zodra een natuurlijk moment zich voordoet, in onderlinge samenwerking, het (overlastgevend) bedrijf verplaatsen of medewerking verlenen aan omzetting naar een andere functie. In het recente verleden hebben al omzettingen plaatsgevonden. Denk aan het tankstation aan de Pater Vogelsstraat en De Oliemolen aan de Monseigneur Verhagenstraat, beiden in Beek en Donk.



4.1G Handhaving van het voorzieningenniveau

In de kleinere kernen staat het voorzieningenniveau ernstig onder druk. Het wordt daarom ook wel de 'kleine kernen-problematiek' genoemd. Gert-Jan Hospers omschrijft in zijn boek 'Slimme streken' een realistische kijk op deze materie: 'Het zelfvoorzienende dorp behoort al jaren tot het verleden, maar toch wordt het nog vaak beschouwd als een na te streven ideaal. Een dorp, dat zou toch eigenlijk de wereld in het klein moeten zijn! Die romantische visie vinden we vooral bij oudere inwoners die soms al hun hele leven in het dorp wonen. Tegen beter weten in houden sommigen vast aan de droom van het autonome en complete dorp'. Deze omschrijving pleit voor realisme. De wereld verandert snel. En het valt niemand te verwijten (supermarkten, detailhandel, horeca, openbaar vervoermaatschappijen) dat bedrijfseconomische haalbaarheid een doorslaggevende rol speelt bij de keuze om al of niet te investeren.

Een onderzoek in Noord-Groningen in 2011 toont aan dat de belangrijkste woonkwaliteit sociale cohesie is: het feit dat men elkaar kent, deel uitmaakt van een gemeenschap en samen activiteiten in de omgeving onderneemt. Dit wordt als belangrijker ervaren dan de aanwezigheid van een bibliotheek, supermarkt of zwembad.
Daarmee maken we de voorziening niet het doel dat we nastreven, maar wel het middel dat kan worden ingezet om de vitale gemeenschap in de kernen te kunnen ondersteunen. Dat betekent niet dat in elk dorp elke soort voorziening dient te zijn. Dat is maatwerk en wordt meegenomen in de ontwikkeling van de kernen bij de toevoegingen van nieuwe woningen. De benodigde voorzieningen stemmen we daar op af. We zoeken daarbij in elk geval naar combinatiefuncties voor de diverse soorten voorzieningen. Hierbij hebben we het in elk geval over voorzieningen ten aanzien van zorg, onderwijs, welzijn, sport, cultuur, evenementen, bedrijvigheid, natuur en recreatie.



Als lokale voorzieningen niet meer in elk dorp voorhanden zijn, dan moeten ze in elk geval makkelijk bereikbaar zijn. Van beschikbaar naar bereikbaar. Goede mobiliteit is daarvoor cruciaal. Niet alleen de buurtbus, maar ook de e-bike speelt daarbij een belangrijke rol.

Voor ouderen is de bereikbaarheid van een aantal voorzieningen van belang (supermarkt, medisch centrum, buurthuis/dorpshuis en bushaltes). Het doel is ouderen in beweging te houden en sociaal isolement te voorkomen. Om de voorzieningen bereikbaar te houden zijn in deze visie woonvriendelijke zones voor ouderen en seniorenroutes opgenomen (zie paragraaf 4.1C en 4.3I).

De laatste decennia hebben zich in Laarbeek onder de bestaande supermarkten diverse mutaties voorgedaan. Het gevolg hiervan is dat er geen scherp beeld meer bestaat van de toekomstbestendigheid van de supermarkten. Distributie-planologische onderzoeken die ten behoeve van individuele aanvragen zijn uitgevoerd, geven geen eenduidig en geen adequaat integraal beeld. De gemeente laat een objectief en neutraal onderzoek uitvoeren naar de actuele marktruimte. Deze actie is opgenomen in de Omgevingsagenda (zie hoofdstuk 5).

Bij het doorrekenen van de economische haalbaarheid van voorzieningen kan een dubbelbestemming en meervoudig grondgebruik soelaas bieden. In deze visie wordt op aangewezen locaties dorpse hoogbouw toegestaan. Dit opent ruimte voor ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld appartementen op de verdiepingen, de financiële hefboom bieden voor de realisatie van een maatschappelijke functie op de begane grond.



Foto links:
Kindcentrum De Sprankel
Foto rechts:
Dropsstraat Aarle Rixtel

Lang is de Dorpsstraat in mijn geboortedorp niet. Zevenhonderd meter, schat ik. Toch zat er vroeger, zo rond 1960-1965, qua winkels en nijverheid alles wat een mens zich kon wensen: een bakker, een slager, twee smeden, een boer, een groenteboer, een kolenboer, een schoenmaker, een kleermaker, een winkel voor school- en kantoorbenodigdheden annex speelgoedwinkel, een loodgieter, een koekjesfabriek, een winkel voor huishoudelijke apparatuur, een benzinepomp, een kruidenier, een puddingfabriek, een frietzaak, een snoepwinkel, enkele cafés, een kapper, een winkel van sinkel, een drogist, een modezaak, een horlogemaker, een fourniturenzaak, het gemeentehuis, het postkantoor en het patronaatsgebouw. De katholieke kerk, met het kerkhof ernaast, stond er ook. Die staat er trouwens nog steeds.

Er was vroeger heel veel ambiance in de Dorpsstraat. Meer dan nu, al is de straat zeker niet doodgebloed, allesbehalve, maar de variëteit is minder en anders in vergelijking met vroeger. Uit Het Dorp, een geschiedenis - van Wim Daniëls (over zijn geboortedorp Aarle-Rixtel).

4.2 De Kernen



Foto rechts:
Villa Vrededael

4.2A Cultureel erfgoed geeft karakter aan onze kernen en wordt gekoesterd

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle objecten geven karakter aan een dorp. Ze maken de geschiedenis van een kern afleesbaar en dragen bij aan het toeristisch-recreatief product van de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan de molens in Lieshout en De Klokkengieterij in Aarle-Rixtel. Om de eigenheid te behouden is het nodig om zorgvuldig met deze gebouwen, objecten en structuren om te gaan. Dit door niet alleen naar de objecten zelf te kijken, maar ook naar hun omgeving. Bij gebiedsontwikkelingen en -transformaties vormt deze monumentale context het vertrekpunt. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn sowieso beschermd. Maar ook bij beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle objecten dienen behoud en renovatie te allen tijde het uitgangspunt te zijn. Dit vertaalt zich in een strenge toets aan de plaatselijke beeldkwaliteit door de gemeentelijke supervisor Omgevingskwaliteit of de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Omgeving van het monument

In het Besluit Kwaliteit Leefomgeving artikel 5.130 van de Omgevingswet wordt expliciet gesteld dat ook de omgeving van een monument moet worden beschermd om aantasting van een monument te voorkomen. Een monument wordt onder de Omgevingswet breed gedefinieerd als ‘Onroerende zaak die deel uitmaakt van het cultureel erfgoed’. Zowel rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, cultuurhistorisch waardevolle objecten, beeldbepalende objecten evenals cultuurlandschappen vallen hieronder. De bepaling betekent niet dat de omgeving van een monument beschermd is, maar dat in de omgeving van een monument rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van een monument. De veranderingen in de omgeving mogen het monument niet ontsieren of beschadigen.



Individuele objecten (Monumentomgeving)
In deze Omgevingsvisie is voorgesorteerd op de omgeving van het monument in opbouw naar het omgevingsplan. Dit is verbeeld op de themakaarten over cultuurhistorische waarden. Rond de geïsoleerde objecten of beperkte clustering geldt een contour met een diameter van 100 meter rondom de objecten als monumentomgeving. Binnen deze monumentomgeving is sprake van een aangescherpte welstandstoets.

De bestaande lijsten van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende en cultuurhistorische objecten worden thans geactualiseerd. Nieuw aan te wijzen panden zullen na de aanwijzingsprocedure beschermd worden in het Omgevingsplan.

Historische dorpsgebieden
Daarnaast zijn er historische dorpsgebieden gedefinieerd. Deze gebruiken we als basiscontour voor de omgeving van het monument in het historisch hart van de kernen. In deze dorpsgebieden ligt een clustering van monumenten, beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle objecten. Daarnaast liggen hier ook de historische radialen van het dorp. Dit maakt dat ingrepen op deze locaties altijd van invloed kunnen zijn op het aanwezige beschermde erfgoed. In de vergunningverlening moet meegenomen worden of er door de geplande ingrepen sprake is van ontsiering of beschadiging van de monumenten en ander waardevol erfgoed.
De historische dorpsgebieden sluiten grotendeels aan bij de historische stedenbouwkundige contouren op de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant. Deze zullen geïntegreerd worden in het welstandsbeleid in het nieuwe omgevingsplan voor Laarbeek. De gebieden zijn eveneens verbeeld op de themakaarten over cultuurhistorische waarden.

Foto boven:
Bedrijfsmonument De Klokkengieterij
Foto onder:
Zicht op de Kapelstraat en de Leonarduskerk





Foto boven:
Molen De Leest

Molenbiotoop

In Lieshout staan twee molens. Om de molens goed te laten draaien was een zogenaamde molenbiotoop in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen deze biotoop zijn er voorwaarden aan bouwhoogtes in de directe omgeving verbonden. Hogere bebouwing in de directe omgeving van een molen kan de windvang verstoren en de technische kwaliteit van de molen blijvend aantasten. De actuele molenbiotopen komen echter niet meer overeen met de thans gehanteerde windvangformule. Het is van belang dat de molens in de toekomst kunnen blijven draaien. Dientengevolge zal er in Lieshout een windvangonderzoek worden uitgevoerd naar de beide molenbiotopen, teneinde een beeld te krijgen van de bebouwingsrisico's. Zo kan er naar maatwerkoplossingen worden gezocht voor de transformaties en nieuwbouwplannen in het dorp.

Historische paden en wegen

De cultuurhistorisch waardevolle structuren zoals het historisch wegenpatroon en de historische pleinen vallen grotendeels binnen het openbaar gebied. Bij herinrichting van het openbare gebied dienen we hier rekening mee te houden. De oude kerkpaden behoren ook tot deze categorie. De nog bestaande paden worden beschermd en versterkt. Daarnaast brengen we een aantal verdwenen kerkpaden en andere oude paden terug. Dit draagt niet alleen bij aan het erfgoedbesef en het historisch geheugen, maar vergroot ook de wandelmogelijkheden in de kernen. Dit komt ten goede aan de vitaliteit van bewoners en het aanbod voor recreanten.

Bevorderen van het gebruik van erfgoed

In de Omgevingswet wordt niet alleen aandacht geschonken aan het beschermen van de monumenten, maar ook aan het gebruik hiervan. Om monumenten vitaal te houden en verval te voorkomen, is het belangrijk dat ze daadwerkelijk gebruikt worden. Wijzigingen aan monumenten zijn mogelijk, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de monumentale waarden.

Bij gebiedsontwikkelingen en -transformaties vormen de aanwezige monumenten en hun context het vertrekpunt. Behoud door ontwikkeling is hierbij het uitgangspunt voor het aanwezig cultureel erfgoed. Een voorbeeld hiervan is het behoud van de schoorsteen van Villa Mimosa binnen het Mimosaplan in Aarle-Rixtel (alhoewel deze schoorsteen niet meer in gebruik is) en het Rijksmonument De Klokkengieterij binnen het gelijknamige woningbouwplan.

Archeologie

Ook het ondergrondse erfgoed wordt beschermd. Uitgangspunt van het Verdrag van Malta is streven naar het behoud van archeologische resten in de bodem. Hier blijven ze het beste geconserveerd en eventueel beschikbaar voor verbeterde onderzoeksmethoden en technieken. Indien dit niet mogelijk is, worden archeologische resten veiliggesteld via een opgraving. De aanwezige archeologische waarden en potentiële verwachtingsgebieden in Laarbeek worden via het paraplubestemmingsplan archeologie en monumenten beschermd, onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. De bescherming wordt te zijner tijd overgenomen in het nieuw op te stellen Omgevingsplan voor Laarbeek.



Kerkenvisie

Het Nederlands religieus erfgoed is ongekend rijk en kan rekenen op draagvlak bij een breed publiek. Monumentale kerken, kloosters en hun interieurs worden gewaardeerd door jong en oud, en ongeacht of men zelf naar de kerk gaat of niet. Kerken speelden en spelen een belangrijke rol in de kernen van onze gemeente. Ze hebben niet alleen een religieuze functie, maar ze zijn ook beeldbepalend en oriëntatie-ondersteunend in de skyline van de kernen. Voor sommigen roepen ze herinneringen op en hebben een emotionele en symbolische betekenis. Juist in tijden van grote maatschappelijke veranderingen, zorgt het lokale erfgoed voor een houvast en geeft het een gevoel van vertrouwdheid.
Het afnemend aantal religieuzen - ook wel ontkerkelijking of deconfessionalisering genoemd - zet het voortbestaan van veel kerken en kloosters onder druk. Met als gevolg dat een groot aantal aan de eredienst wordt onttrokken, wordt herbestemd of dat zelfs sloop dreigt. De kerken zijn immers groot en kostbaar in onderhoud. De Leonarduskerk aan de Kapelstraat in Donk is daarvan een goed voorbeeld. Deze kerk is in 2022 verkocht aan een projectontwikkelaar. In deze kerk zijn inmiddels stijlbewust 21 zorgappartementen ingebouwd voor senioren met een zorgvraag.

De gemeenteraad heeft in maart 2023 ingestemd met een kerkenvisie waarbij voor de volgende objecten een kerkenpaspoort en waardenpaspoort zijn opgesteld:

- De kerk Onze Lieve Vrouwe Presentatie, Aarle-Rixtel
- De kapel Onze Lieve Vrouwe in ’t Zand, Aarle-Rixtel
- De Sint Michaëlkerk, Beek en Donk
- De Sint-Servatiuskerk, Lieshout
- De Onze Lieve Vrouw van Lourdeskerk, Mariahout

De kerkenvisie is een kompas om het proces van eventuele toekomstige herbestemming van de kerken verder in te zetten. Dit kan met of zonder (gedeeltelijk) behoud van de religieuze functie





4.2B Ruimte voor dorpse hoogbouw

De mogelijkheden voor inbreiding met woningbouw in de kernen drogen langzaam op. In een aantal kernen zijn de laatste decennia diverse open plekken ingezet voor woningbouw. De grenzen van verdere verdichting zijn bereikt. Verdere verdichting gaat ten koste van woonklimaat, groenbeleving, biodiversiteit en natuurlijke regenwaterinfiltratie. Maar ook de kernranden bieden niet altijd ruimte voor uitbreiding. Water en bodem kunnen zich verzetten tegen een bepaalde uitbreidingsrichting.

Om ondanks de schaarse ruimte aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen, wordt op bepaalde locaties ruimte geboden voor dorpse hoogbouw. Afhankelijk van de ligging en het maaiveldniveau ten opzichte van de omgeving, kan het gaan om maximaal drie, vier of vijf bouwlagen. Verticale uitbreiding is derhalve geen taboe meer. Dorpse hoogbouw is onder meer een optie bij knooppunten waarbij een beeldbepalend object de oriëntatie en de uitstraling versterkt. Bij voorkeur wordt dorpse hoogbouw ingepast in een nieuw, samenhangend stedenbouwkundig plan. Dorpse hoogbouw dient altijd gepaard te gaan met extra aandacht voor de buitenkwaliteit van de directe omgeving. Hierbij kunnen maatregelen worden genomen om de visuele impact van het gebouw op de omgeving, te reduceren, bijvoorbeeld door afschermend groen. Het parkeren dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk op eigen terrein te worden opgelost, conform de regels in de actuele parkeerbeleidsnota.

Op de themakaart dorpse ontwikkelingen is per kern een aantal potentiële hoogbouwlocaties aangewezen. Deze opsomming is niet uitputtend. Er kunnen zich bij nieuwe transformaties immers onbenoemde kansen voordoen. Ook de toekomstbestendige bedrijventerreinen worden aangewezen als kansrijk voor hoogbouw,



Foto links:
Michaelkerk
Foto links:
Leonarduskerk
Foto boven:
Mimosaplantsoen
Foto rechts:
Het Patronaat



mede in het licht van de intensiveringsopgave zoals omschreven in paragraaf 4.1E. Historische dorpsgebieden daarentegen worden uitgesloten van dorpse hoogbouw, tenzij de locatie op de voornoemde themakaart nadrukkelijk is aangewezen als hoogbouwkans (bijvoorbeeld de locatie Brukelum in Aarle-Rixtel, Franciscushof in Lieshout en de voormalige supermarktlocatie in Mariahout).

Maar hoogbouw in de dorpskernen kan een monument ontsieren of het zicht op een monument wegnemen. Omdat het moeilijk is om een compleet overzicht van aanwezige zichtlijnen op kaart aan te duiden, wordt hierbij gebruik gemaakt van maatwerk. Bij het toevoegen van dorpse hoogbouw binnen en buiten de historische dorpsgebieden, dient onderzocht en afgewogen te worden of er sprake is van belangrijke zichtlijnen en -assen die het zicht op een monument of ander cultuurhistorisch object kunnen blokkeren (deze zijn op de themakaart cultuurhistorische waarden en dorpse ontwikkelingen gedefinieerd als Historisch oriëntatiepunt).

4.2C De gemeente blijft vasthouden aan compacte centra

Panden in centrumgebieden en aanloopstraten met de bestemming horeca, detailhandel en zakelijke dienstverlening worden geplaagd door leegstand. In deze situatie wordt de gemeente regelmatig door de eigenaar verzocht om toestemming te verlenen voor het omvormen naar woningbouw. Voor de eigenaren is dit een veilige en waardevaste keuze. De gemeente is in centrumgebieden hierin echter zeer terughoudend. Het verkleuren van centrumgebieden naar woningen, gaat ten koste van de aantrekkingskracht, levendigheid en de maatschappelijk-economische functie. Om die reden heeft de gemeente hiervoor het 'Afwegingskader transformatie en woningsplitsing' opgesteld. Dit beleid wordt toegepast binnen scherp afgebakende centrumgebieden. Deze zijn zowel op de visiekaarten als op de themakaarten economie aangeduid en verder aangescherpt ten opzichte van de in het afwegingskader opgenomen kaarten. Het doel is om aantrekkelijke en levendige centra te behouden dan wel te creëren. Dit is niet alleen van belang voor de inwoners, maar ook voor de recreative aantrekkingskracht. Functiemenging is het uitgangspunt.

Buiten deze strak begrensde centrumgebieden kan de gemeente overwegen om mee te werken aan omzetting van bijvoorbeeld horeca naar woningbouw, of de functie te verplaatsen naar het centrumgebied. Dit is afhankelijk van de situatie, aard en omvang. In het geval van café-zaal 't Huukske en De Tapperij (beiden in Beek en Donk) is al sprake geweest van omzetting naar woningbouw. De gemeente behoudt zich het recht voor om hierin op maat keuzes te maken. Het is dus niet zo dat de eigenaren van bijvoorbeeld een horecapand buiten het centrumgebied, een vrijbrief krijgen om deze om te vormen naar woningbouw.

Foto links:
Woonpark Zonnetij
Foto rechtsboven:
De voormalige Tapperij
Foto rechtsonder:
Molen De Vogelenzang





4.3 De buitenruimte

4.3A Voor meer kansengelijkheid investeren we ongelijk in de fysieke leefomgeving

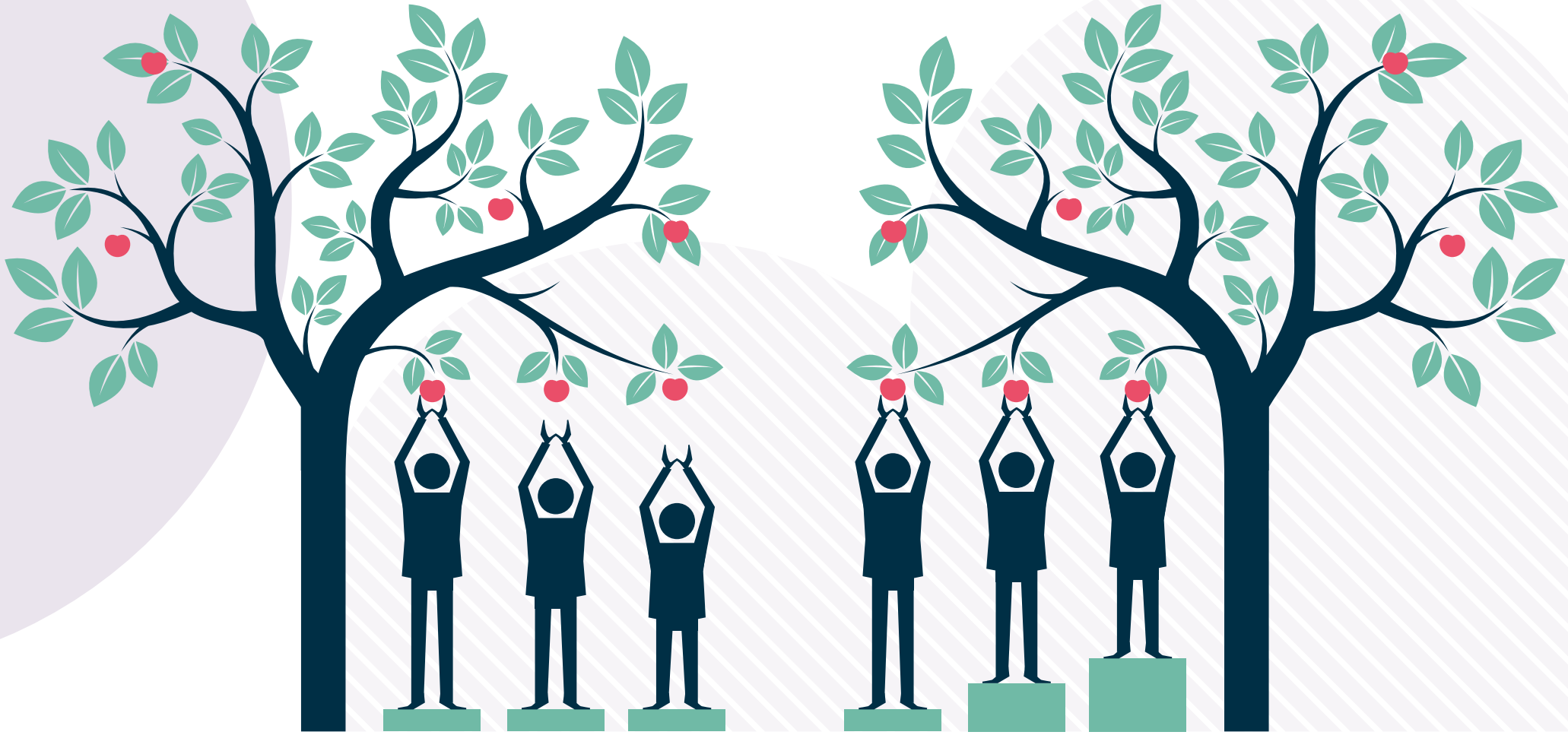
De fysieke leefomgeving is van invloed op sociale vraagstukken. Denk aan de invloed van woningdichtheid op het leefklimaat. Het omgekeerde is ook het geval: sociale vraagstukken kunnen impact hebben op onze leefomgeving. In de Omgevingswet is daarom bepaald dat gezondheid en veiligheid een zwaardere rol dienen te krijgen bij ruimtelijke afwegingen.

Zo heeft onderzoek uitgewezen dat inwoners met een lager inkomen (minima), ook een beduidend lagere levensverwachting hebben en minder lang in goed ervaren gezondheid leven dan andere inwoners. Er is steeds meer aandacht voor deze kansenongelijkheid (die overigens diverse oorzaken kent). Deze bedroevende conclusie vraagt om een reactie vanuit verschillende sectoren en instanties, ook vanuit ruimtelijke ordening en beheer van de openbare ruimte.

In het verleden zijn investeringen in de openbare ruimte zoveel mogelijk gelijkelijk verdeeld over de kern. Elke wijk zijn deel. De conclusie van het voornoemd onderzoek pleit echter voor ongelijk investeren in de bebouwde en openbare ruimte, zodat kansen zoveel mogelijk worden gelijkgetrokken. Denk aan het investeren in speelvoorzieningen, trapveldjes, groen en ontmoetingsplekken, juist in wijken waar deze voorzieningen harder nodig zijn. Om deze wijken te kunnen aanwijzen kan gebruik worden gemaakt van diverse, niet gepersonaliseerde data zoals het aandeel corporatiebezit, overlast en onveiligheid, het aandeel aanvragen voor een pas van de Super Sociaal en het aandeel aanvragen voor een energietoelage.

Een belangrijk thema is veerkracht. Veerkracht zegt iets over de mate waarin een wijk weet om te gaan met een toename van bewoners in een kwetsbare positie, een verandering in de bewonerssamenstelling. Als bij een toename daarvan ook de overlast en onveiligheid toenemen, is dat een signaal dat het gebied onvoldoende veerkracht heeft. Buurten die het aan veerkracht ontbreekt, vragen meer of andere aandacht dan voorheen. Om stigmatisering te voorkomen: de wijken die het betreft zijn bekend bij de gemeente.

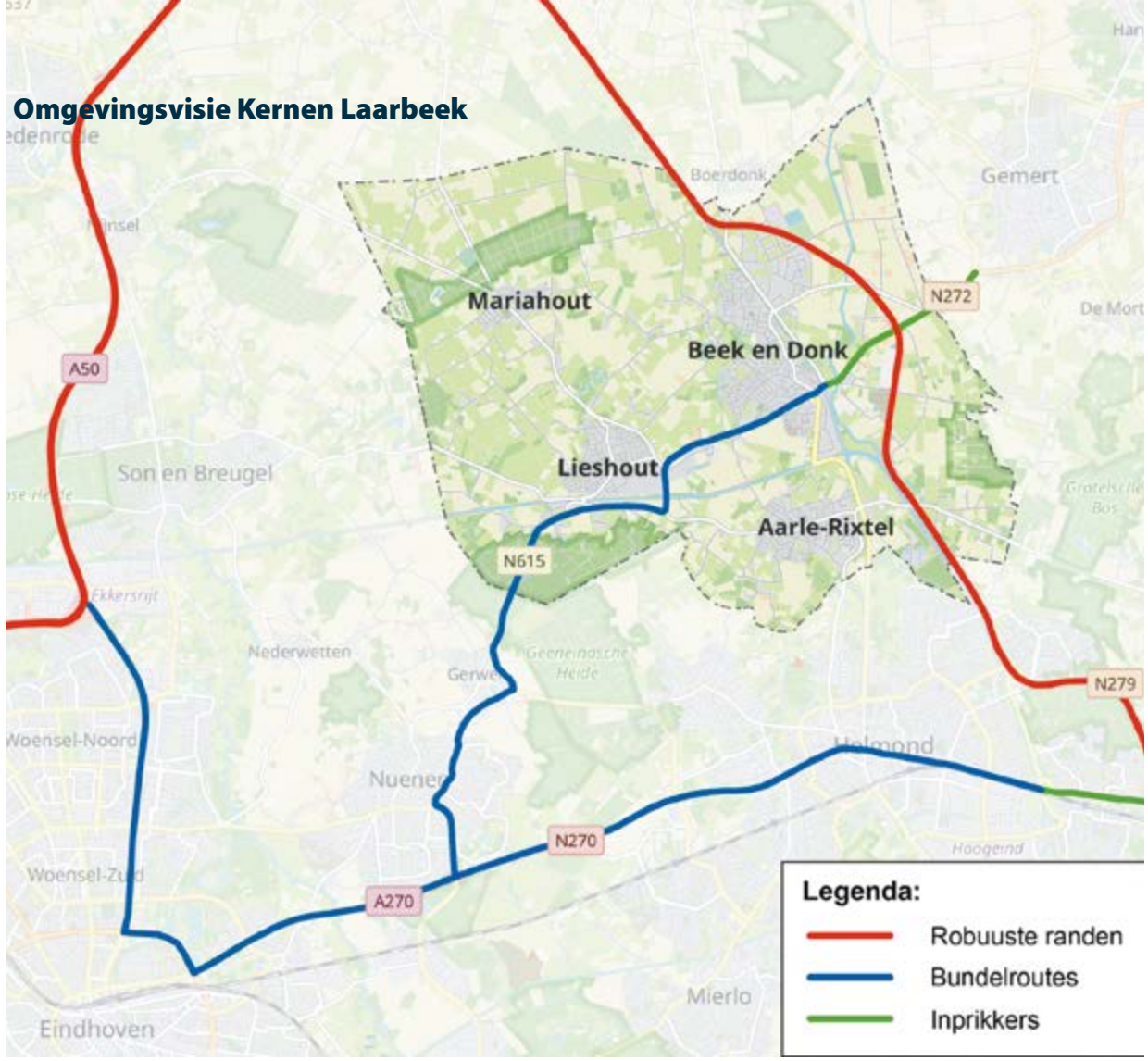
Deze keuze voor ongelijk investeren houdt verband met de actuele inzichten over ‘brede welvaart-ontwikkeling’. De keuze voor ongelijk investeren houdt verband met het begrip Brede Welvaart. De Sociaal-Economische Raad introduceerde het begrip in de jaren ‘90. Brede Welvaart gaat om dat wat mensen van waarde vinden, over de kwaliteit van leven. Het is een bredere oriëntatie op (economische) groei dan het bruto binnenlands product dat zich slechts concentreert op materiële aspecten. Het is van belang om bij het sturen op Brede Welvaart oog te hebben voor alle elementen in samenhang met elkaar, maar daar wel keuzes in te maken. Econoom Otto Raspe vergelijkt het met schuiven op een mengpaneel. Het gaat om de combinatie van de schuifjes die open en dicht staan, die moeten op elkaar worden afgestemd. En dat moet passen bij de lokale situatie. Het is maatwerk.



4.3B We zetten in op een verkeersveilige, bereikbare en leefbare gemeente

De overlast van gemotoriseerd verkeer is in alle Laarbeekse kernen een belangrijke uitdaging. Bewoners ervaren overlast van gemotoriseerd verkeer dat op zoek gaat naar alternatieve routes over gemeentelijke wegen om knelpunten op het hoofdwegennet te ontwijken. Maar men ervaart ook hinder van landbouw- of ander zwaar verkeer dat via de kernen rijdt. De gemeente gaat het wegennet daarom zo inrichten dat bovenlokaal verkeer wordt gestimuleerd om de kernen te mijden en juist de N272, N279 en de N615 te gebruiken (de robuuste randen en bundelroutes). Verder worden het fietsgebruik en het openbaar vervoer als onderdeel van de mobiliteitstransitie gestimuleerd en wordt in de dorpskern ongewenst verkeer zoals landbouwverkeer, zoveel mogelijk geweerd. Ook de verkeersveiligheid rondom schoolomgevingen krijgt extra aandacht. Dit is vastgelegd in de gemeentelijke Mobiliteitsvisie.

Inzetten op een gezonde en groene woonomgeving betekent dat het belangrijk is om prioriteit te geven aan andere vormen van mobiliteit dan de auto. Daarom volgt de gemeente het STOMP-principe. Hierbij staat de auto niet langer centraal bij de inrichting van de ruimte. Er wordt eerst uitgegaan van voetgangers (Stappen), vervolgens fietsers (Trappen), dan het OV (Openbaar vervoer) en MaaS (Mobility as a Service; gebruikers kunnen meerdere mobiliteitsdiensten



plannen, boeken en betalen via een geïntegreerd platform), en pas als vijfde de auto (Personenauto). Op dit moment staat de auto nog altijd op één. Niet alleen in het gebruik, maar ook in de investeringen die daarvoor zijn gedaan. Dit is omwille van de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid van onze kernen niet langer wenselijk. Ook voor de bereikbaarheid van onze eigen gemeente én de regio is dit principe van belang. Een primaire focus op het uitbreiden van de auto-infrastructuur heeft namelijk een verkeersaantrekkende werking, waardoor nieuwe of verbrede wegen na verloop van tijd weer verzadigd geraken.

Om de bereikbaarheid van Laarbeek en de regio ook op de lange termijn te kunnen garanderen, moet de strategie zich focussen op manieren van verplaatsen die minder impact hebben op de omgeving en die ook op de lange termijn een antwoord zijn op de verplaatsingsbehoeften in onze regio. Daarom komt de gemeentelijke focus te liggen op het maximaal benutten van de potentie voor langzaam verkeer (lopen en fietsen) en openbaar vervoer. Juist door kwalitatief hoogwaardige alternatieven aan te bieden voor reizigers die daar gebruik van kunnen en willen maken, blijft er ruimte voor autoverkeer op bestaande netwerken voor de mensen die deze keuze niet hebben. Het stimuleren van het openbaar vervoer en de fiets draagt daarmee op meerdere manieren bij aan het oplossen van knelpunten en het verbeteren van de bereikbaarheid, óók voor de auto.

Lopen en fietsen draagt bij aan de gezondheid, is duurzaam, biedt mogelijkheden voor sociaal contact in de openbare ruimte en bevordert de leefbaarheid in de dorpskernen. In de toekomst bieden we meer ruimte aan wandelaars en fietsers door te werken aan veilige wandel en fietspaden, die uitnodigen tot het laten staan van de auto.

Voor wat betreft het openbaar vervoer streeft de gemeente naar twee hoogwaardige openbaar-vervoerverbindingen (HOV) als ruggengraat van het openbaar vervoer: de bestaande verbinding Gemert – Eindhoven en een nieuwe verbinding Veghel - Helmond. Belangrijk daarbij is dat er frequent (minimaal 4x per uur in de spits) gereden wordt en dat reistijden betrouwbaar zijn. De haltes kunnen ingericht worden als mobiliteitshubs waarbij de kwaliteit en faciliteiten verbeterd worden door bijvoorbeeld goede fietsparkeerfaciliteiten en overdekte en verlichte haltes waar je kunt zitten. Onder het HOV ligt het bestaande openbaar vervoernetwerk inclusief de buurtbusverbindingen die een belangrijke schakel zijn in de fijnmazigheid van het lokale openbaar vervoernetwerk.

Het bieden van ruimte aan openbaar vervoer, fietser en voetganger, samen met de ambitie om de openbare ruimte te vergroenen, maakt dat er naar de toekomst toe minder ruimte overblijft voor de eigen auto. Dit zal zijn weerslag hebben op de ruimte die er is om te kunnen parkeren.



De gemeente werkt met parkeernormen, maar tegelijkertijd moeten we accepteren dat ‘parkeren voor de deur’ niet altijd meer een vanzelfsprekendheid is. Laarbeek vindt enige loopafstand tussen woning en auto acceptabel om daarmee invulling te geven aan de ambitie om de omgevingskwaliteit te verbeteren.

4.3C De Zuid-Willemsvaart is de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager van Laarbeek. De gemeente bepaalt de toekomstige kansen, belemmeringen en ontwikkelmogelijkheden aan de boorden van dit kanaal

In tegenstelling tot de omgeving van het Wilhelminakanaal, doen zich aan de boorden van de Zuid-Willemsvaart een groot aantal ruimtelijke planinitiatieven voor die zonder overkoepelende visie individueel, zonder samenhang, zouden worden aangevlogen. In de kanaalvisie Zuid-Willemsvaart worden deze losse kralen als een ketting aan elkaar geregen. Daarnaast zijn ook kansen benoemd voor verblijfskwaliteit, fietsen en wandelen.

De beide zijden van de Zuid-Willemsvaart laten zich kenmerken door robuuste groenstructuren en monumentaal erfgoed, maar ook door gebieden waar de ruimtelijke kwaliteit te wensen overlaat. Er is daarom zowel conservering als ook kwaliteitsontwikkeling gewenst. In de vastgestelde kanaalvisie zijn deze uitgangspunten gebiedsgericht benoemd, zodat er nu en in de toekomst geen misverstand kan bestaan over de ontwikkelingsrichting.

Foto links:
Berkendijkje in De Beekse Akkers



4.3D We hanteren bij elke civiele ingreep in de openbare ruimte als handvat en richtlijn de Laarbeekse Schijf van Negen

De inrichting van de openbare ruimte kan een belangrijke rol spelen in het stimuleren van gezond gedrag en het bevorderen van een actieve leefstijl. Daarnaast helpt een beweegvriendelijke omgeving om elkaar te ontmoeten. Dat bevordert tevens de sociale cohesie in een wijk, zeker voor de kwetsbaardere inwoners, zoals ouderen. Denk aan senioren- en dementievriendelijke routes die de doelgroep stimuleren om obstakelvrij te blijven bewegen naar de supermarkt, overige winkels, het medisch centrum en bushaltes. Met het bewegen blijven de ouderen bovendien aangehaakt bij het dagelijks leven en de gemeenschap.
Bij elke ingreep in de openbare ruimte is het van belang om rekening te houden met de doelen in de openbare ruimte die we willen dienen. Vanzelfsprekend dient het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte financieel haalbaar te zijn, maar dit is geen inhoudelijke doelstelling. Het is zaak om in de ontwerpfase van een ingreep in de openbare ruimte, rekening te houden met de volgende thema's: waterberging, veiligheid, schaduw, ontmoeting, beweging, biodiversiteit, klimaatadaptief groen, toegankelijkheid en doelmatig beheer. Om deze thema's in de ontwerpfase te automatiseren is de Schijf van Negen bedacht, als geheugensteuntje en kapstok voor de ontwerpfase. De daadwerkelijke realisatie is uiteraard afhankelijk van de beschikbaarstelling van voldoende budget.

Foto boven:
Zicht op de brug bij Aarle-Rixtel

4.3E Imagoversterking en imago-ondersteuning blijft een punt van aandacht

De gemeente Laarbeek hoopt in de toekomst het woon-, werk- en recreatieklimaat te kunnen versterken en daarvoor worden vele maatregelen voorgesteld. Het initiëren van maatregelen is belangrijk, maar minstens zo belangrijk is het beïnvloeden van het beeld dat bewoners, potentiële recreanten, werknemers en doorkruisende forensen van Laarbeek hebben. Een trotse bewoner draagt zijn gemeente en


KLIMAATADAPTIEF GROEN
1
WATERBERGING
9
BEWEGING
2
TOEGANKELIJK
8
DOELMATIG BEHEER
3
SCHIJF VAN 9
7
4
ONTMOETING
6
5
BIODIVERSITEIT
SCHADUW
VEILIGHEID

kern met meer enthousiasme uit. Daartoe is het belangrijk de visuele kwaliteit van knooppunten, entrees, randen en belangrijke infrastructurele lijnen te verbeteren. Verbijzondering kan bijvoorbeeld plaatsvinden door het plaatsen van kunstvoorwerpen, het aanbrengen van beplanting (bloemrijke bermen) of het situeren van een markant gebouw of 'landmark'.
In deze visie wordt ook een pleidooi gehouden voor de toevoeging van dorpse hoogbouw, daar waar dit passend is of een oriënterende functie kan hebben. Visuele kwaliteit kan ook worden verbeterd door juist zaken weg te laten, bijvoorbeeld door het straatbeeld te ontdoen van visuele ruis, denk aan overbodige verkeersborden.
Op de visiekaarten zijn diverse locaties aangewezen waar entreeverbetering wenselijk is.



4.3F Bewegen en ontmoeten zijn van groot belang voor de ontwikkeling en mentale gezondheid van kinderen, jongeren en jongvol-wassenen

Algemeen

Investeren in de mentale gezondheid van kinderen, jongeren en jongvolwassenen is belangrijk omdat het toekomstige psychische problemen kan voorkomen. Het draagt bij aan hun welzijn, zelfvertrouwen en vermogen om met stress om te gaan. Mentale gezondheid speelt een cruciale rol in hun persoonlijke ontwikkeling en sociale relaties. Door vroeg in hun mentale gezondheid te investeren, kunnen sociale en economische kosten op de lange termijn worden verminderd. Het helpt ook om het stigma te verminderen, waardoor jongeren eerder geneigd zijn om hulp te zoeken.

Urgentie

Voor Laarbeek ligt een grote opgave in het bevorderen van de mentale gezondheid. Dit blijkt uit de Kindmonitor 0-11-jarigen 2021-2022 en de Corona Gezondheidsmonitor Jeugd 2021-2022. Bij 11 procent van de kinderen van 4-11 jaar in Laarbeek zijn er aanwijzingen voor psychosociale problematiek. In klas 2 en 4 van het voortgezet onderwijs (VO) heeft ongeveer één op de vijf (19 procent) jongeren in Laarbeek psychische klachten. Stress speelt een belangrijke rol bij hun mentale welbevinden: 29 procent voelt zich (zeer) vaak gestrest. Suïcidegedachten komen bij jongeren relatief veel voor: 16 procent heeft in 2022 wel eens aan zelfdoding gedacht.

Uit de cijfers blijkt de urgentie voor het bevorderen van de mentale gezondheid van kinderen, jongeren en jongvolwassenen. Ook politiek-bestuurlijk is gemeente Laarbeek doordrongen van de urgentie. En is één van de doelen onder thema Normaliseren in het Beleidsplan Sociaal Domein gemeente Laarbeek 2023-2026: we besteden extra aandacht aan de mentale gezondheid. Ten slotte komen in het onderdeel Leefomgeving in het Plan van aanpak Gezond en Actief Leven Akkoord gemeente Laarbeek (Brede SPUK 2023-2026) het sociale en ruimtelijke domein samen.

Fysieke leefomgeving

De fysieke leefomgeving is belangrijk voor de mentale gezondheid van kinderen, jongeren en jongvolwassenen. De gemeente kan met een veilige, groene, toegankelijke en inclusieve fysieke leefomgeving bijdragen aan het bevorderen van de mentale gezondheid.

Foto boven:
Accretio

- **Sport- en speelfaciliteiten**

De gemeente zorgt voor recreatieve infrastructuren die jongeren aanmoedigen om actief te zijn. Beweging is een van de meest effectieve manieren om de mentale gezondheid te bevorderen. Het vermindert stress, verbetert de stemming en versterkt de gevoelens van geluk en welzijn. Bovendien biedt het jongeren een manier om samen te komen en deel te nemen aan groepsactiviteiten, wat sociale steun en verbondenheid versterkt.

- **Zit- en ontmoetingsplekken**

De gemeente Laarbeek creëert plekken waar jongeren kunnen samenkomen en elkaar ontmoeten. Denk aan het plaatsen van banken, zithoeken en ontmoetingsplekken in openbare ruimtes zoals parken, pleinen of straten. Sociale verbondenheid is een belangrijke factor in de mentale gezondheid van jongeren. Door plekken te creëren waar jongeren kunnen samenkomen en elkaar ontmoeten, wordt sociale isolatie verminderd, voelen ze zich minder eenzaam, en ontstaat er een gevoel van gemeenschap. Dit versterkt hun gevoel van welzijn en vermindert stress en negatieve gevoelens.

De gemeente Laarbeek kent vier tiener-/ jongerencentra. Het gaat om Cendra (Aarle-Rixtel), Yammas (Mariahout), Energyteens (Lieshout) en De Boemerang (Beek en Donk). Cendra opereert vanuit een eigen onderkomen nabij Dorpshuis De Dreef, de drie overige vanuit de dorpshuizen.

In Laarbeek is één Jongeren Ontmoetings Plek (JOP) bij het Ontmoetingscentrum aan de Otterweg in Beek en Donk. De JOP container is geplaatst om enerzijds meer grip te krijgen op overlast van een kleine groep jongeren. Anderzijds om deze jongeren een plek te bieden en waar zij elkaar kunnen ontmoeten en beroep te kunnen doen op jongerenwerk. De JOP container is een gezamenlijk initiatief van gemeente en jongerenwerk.

- **Groene en natuurlijke ruimtes**

De gemeente creëert parken, tuinen en andere groene gebieden waar jongeren zich kunnen terugtrekken, ontspannen, spelen of sporten. Natuur heeft bewezen positieve effecten op de mentale gezondheid te hebben, zoals het verminderen van stress, angst en depressie.

- **Inclusieve en toegankelijke ruimten**

De omgeving wordt aangepast zodat deze toegankelijk is voor jongeren met verschillende fysieke, sociale of culturele achtergronden, bijvoorbeeld door rolstoeltoegankelijke paden, diverse sportfaciliteiten, en culturele evenementen. Het creëren van inclusieve omgevingen zorgt ervoor dat alle jongeren zich welkom voelen, wat hun zelfbeeld en mentale gezondheid ten goede komt.

- **Veilige en toegankelijke openbare ruimten**

De gemeente ontwerpt goed verlichte, goed onderhouden en veilige openbare ruimtes waar jongeren zich vrij en comfortabel kunnen bewegen. Veiligheid is cruciaal voor het mentale welzijn van jongeren. Wanneer jongeren zich veilig voelen in hun omgeving, zijn ze meer geneigd om naar buiten te gaan, deel te nemen aan sociale activiteiten, en hun fysieke en mentale gezondheid te verbeteren. Veiligheid helpt ook om gevoelens van angst en isolatie te verminderen.



Foto links:
Speelgebied Nieuwenhof-Noord

- **Verbeterde mobiliteit en bereikbaarheid**

Er worden veilige wandel- en fietspaden ontwikkelt die jongeren gemakkelijk toegang bieden tot belangrijke voorzieningen zoals scholen, sportvelden en openbare ruimte. Fysieke activiteit door mobiliteit is een eenvoudige manier om stress te verminderen en de algehele gezondheid te bevorderen.

Sociale leefomgeving

Naast de fysieke leefomgeving levert de sociale leefomgeving ook een belangrijke bijdrage aan de mentale gezondheid van kinderen, jongeren en jongvolwassenen. Denk aan subsidieverlening aan verenigingen, het stimuleren van burgerinitiatieven en het faciliteren van lokale evenementen (zoals sporttoernooien, buurtfeestjes en muziek / cultuurfestivals). De sociale leefomgeving maakt evenwel - gezien het ruimtelijk karakter van een omgevingsvisie - geen onderdeel uit van deze visie.

4.3G De gemeente versterkt de groenstructuren in de kernen en breidt deze uit.

In het Groenbeleidsplan uit 2010 is de Laarbeekse groenstructuur benoemd. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen hoofdgroenstructuur, wijkgroen en overig groen. De groenstructuurkaart is geactualiseerd en als themakaart opgenomen in deze Omgevingsvisie. De hoofdgroenstructuur wordt behouden en verder versterkt, eventuele ontbrekende schakels worden ingevuld. De hoofdgroenstructuur kan omwille van andere zwaarwegende maatschappelijke belangen onder druk komen te staan. Het centrumplan Lieshout is hier een voorbeeld van. In dit geval is het uitgangspunt dat er nieuwe groene tegenhangers gerealiseerd worden en aan de hoofdgroenstructuur worden toegevoegd zodat kwaliteit én omvang gegarandeerd blijven.
Het versterken van de wijkgroenstructuur vindt plaats door meekoppelkansen te benutten. Bijvoorbeeld bij renovatie of reconstructie van de openbare ruimte of bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het overige groen heeft beleidsmatig gezien een lagere status. De gemeente is echter steeds meer gaan inzien, dat ook juist dit groen (ook wel snippergroen of reststroken genoemd) een grote waarde kan hebben voor de biodiversiteit en de klimaatopgave waar we voor staan. Met name met de verkoop of verhuur zullen we terughoudender zijn en dit niet alleen economisch beoordelen, maar ook op meerwaarde voor klimaat, biodiversiteit en leefbaarheid.

4.3H Er komt meer ruimte voor natuur en biodiversiteit in de kernen

De gemeente wil de natuur in Laarbeek niet alleen beperken tot het buitengebied en de daar aanwezige bos- en natuurgebieden. De natuur dient ook meer vanuit het buitengebied in de kernen te worden gebracht. Dit doen we door groene verbindingen te maken tussen het groen in de dorpen en met het groene buitengebied.
Met name in de kern Aarle-Rixtel bestaan aantrekkelijke kansen (zie ook de visiekaart van Aarle-Rixtel).
Om de gebouwde omgeving toegankelijk te maken voor diverse soorten dieren en planten, wordt gefocust op het veiligstellen van de vijf ecologische V's (voedsel, veiligheid, vocht, voortplanting en verbinding). Als die in voldoende mate beschikbaar zijn, is er voldoende variatie voor een versterking van de biodiversiteit. Door herinrichting en door het beheer en onderhoud van groen hierop aan te passen zorgen we voor meer soortenrijkdom.
Daarnaast zet de gemeente in op meer natuurinclusiviteit bij zowel gemeentelijk eigendom als eigendom van particulieren en bedrijven. Door bewust rekening te houden met de natuur, zorgen we voor een meerwaarde in de ontwikkeling van de leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door het toevoegen van verblijfplaatsen voor diersoorten in een gebouw of het realiseren van groene gevels en daken. Natuurinclusief en klimaatadaptief wordt de norm





Foto linksonder:
Schoolstraat in Beek en Donk
Foto linksboven:
Florentiusdreef Aarle-Rixtel

bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, inrichting en beheer. Om dit verder concreet te maken, stelt de gemeente hiervoor nieuw beleid op.

4.3I Laarbeek wijst seniorenroutes aan tussen de bestaande / nieuwe ouderenclusters en de bezoekobjecten (voorzieningen voor ouderen).

Een effectieve, preventieve manier om gezond ouder te worden is door middel van fysieke activiteit. Dit bewijzen tal van studies. Met name voor ouderen is wandelen één van de meest toegankelijke manieren van fysieke activiteit. De inrichting van de openbare ruimte heeft hierop een belangrijke invloed. Wanneer ouderen niet meer in staat zijn om het huis te verlaten neemt de kans op isolement en eenzaamheid toe.
Het is zaak om de belangrijkste voetgangers-verbindingen tussen de vertrekpunten (clustering van huisvesting voor ouderen) en de bestemmingen (de ouderenvoorzieningen zoals genoemd in 4.1C) 'bewandelbaar' te maken. Dit betekent voldoende breed, obstakelvrij, overbrugbaar en klimaatbestendig, aan te leggen. Het doel is dat ouderen met of zonder rollator deze afstanden kunnen overbruggen en zich zelfverzekerder kunnen verplaatsen en bewegen naar en van de voorzieningen. Binnen de seniorenroutes dienen voldoende zitvoorzieningen te worden gecreëerd (minimaal elke 100 meter). Deze zitvoorzieningen zijn (verkeers)veilig, schaduwrijk, groen en dienen ergonomisch aan specifieke technische eisen voor ouderen te voldoen (hoger, smaller, bol en met een leuning). Seniorenroutes zijn uiteraard ook aantrekkelijk voor rolstoelgebruikers en - na specifieke aanpassing - dementerenden. De zitvoorzieningen kunnen eventueel door sponsoring worden gefinancierd of voor 100-jarigen worden aangeboden. Tevens is het zinvol om te studeren op het toevoegen van een toiletvoorziening aan de route, in verband met incontinentieproblemen. De routes zijn op de themakaart Ouderenhuisvesting per kern aangeduid.

4.4 Klimaat en energie

4.4A We vergroten het boomkroonvolume in de kern. Toekomstbomen wijken per definitie niet voor andere collectieve en persoonlijke belangen

De buurt is het schaalniveau waarvan veel mensen afhankelijk zijn als het gaat om hun gezondheid en welbevinden. Het is de plek waar mensen wonen, spelen, elkaar ontmoeten en het eerste contact hebben met de natuur. Groen is daarbij van enorm belang, maar het is vaak slachtoffer van gebiedsontwikkelingen. Stenen worden doorgaans belangrijker geacht dan bomen, zo is de ervaring. En zelfs zonnepanelen - hoe paradoxaal - worden soms als argument gebruikt om bomen te mogen kappen. En dat terwijl bomen en groenvoorzieningen een essentiële bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat, hittestress voorkomen, biodiversiteit vergroten en zelfs de mensheid in stand houden. Het is van eminent belang om bomen te behouden en te koesteren en groenstructuren te verbinden en te verbeteren.

De waarde van bomen

De belangrijkste en meest bepalende elementen binnen de groenstructuur zijn de bomen. Elke boom is een waardevol ecosysteem op zich met waarden voor biodiversiteit, klimaat, luchtkwali-

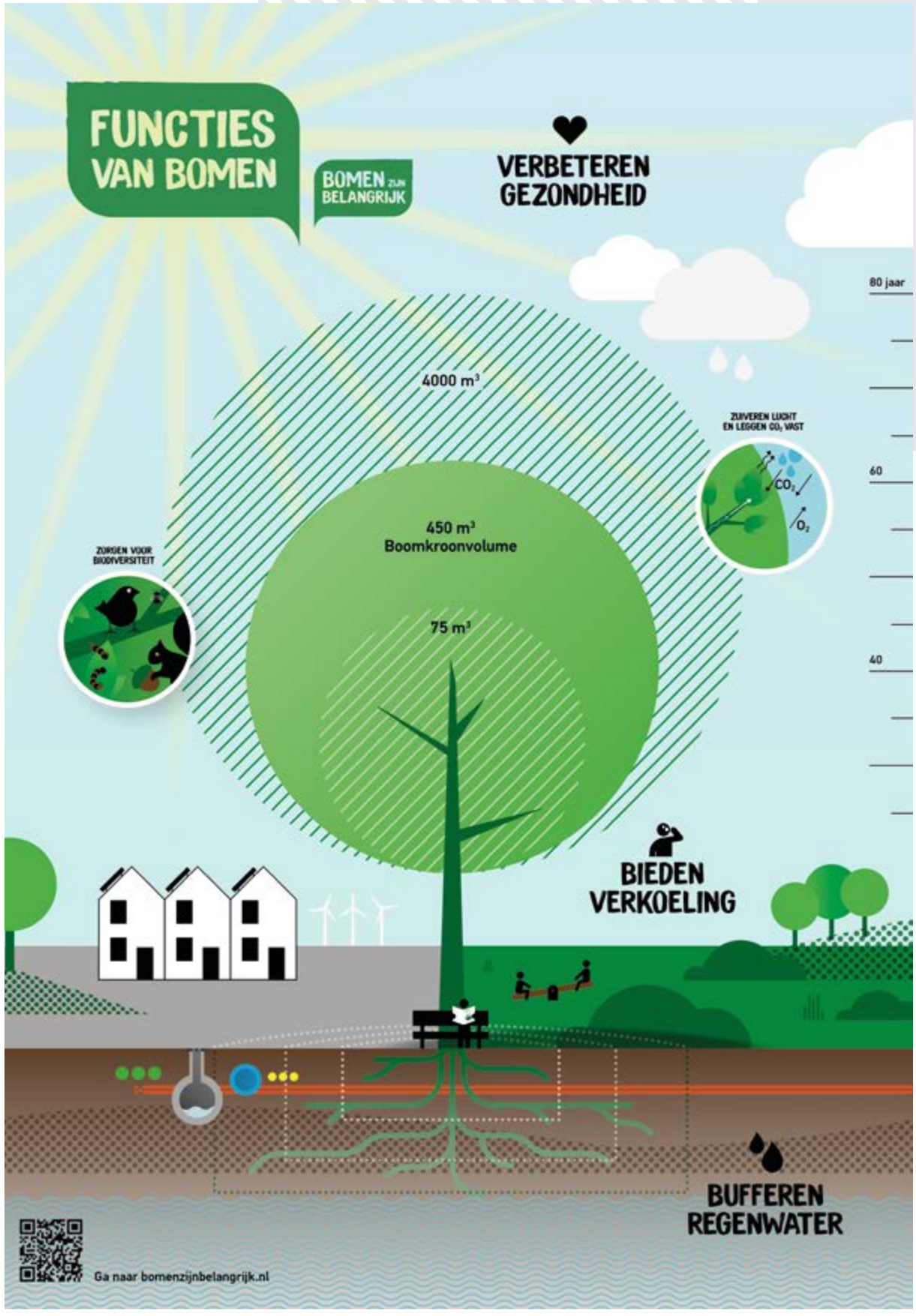




Foto rechts:
Westzijde Heuvelplein

teit, waterbeheersing, gezondheid, enzovoorts. We spreken dan ook wel van ecosysteemdiensten: belangrijke waarden en functies waarvan we nog niet gewend zijn ze in geld uit te drukken. Het unieke is dat bomen al deze functies tegelijkertijd vervullen en daardoor bij kunnen dragen aan diverse grote opgaven. Bomen zijn in die zin een voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik. Daarbij moet de kanttekening geplaatst worden dat hierbij het zogenaamde boomkroonvolume waardenbepalend is en niet het aantal bomen. Bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte zal daarom voortaan ook meer op (toename van) het boomkroonvolume gestuurd worden, dan op het aantal bomen.

Normeren van groen en bomen

Al in de Nota Ruimte (2004) van het toenmalige ministerie van VROM werd het getal van 75 m2 openbaar groen per woning als ondergrens genoemd. In het Laarbeekse Groenbeleidsplan uit 2010 is deze norm overgenomen als uitgangspunt. Uit analyses blijkt dat in Laarbeek deze norm op het schaalniveau van de kernen behaald wordt. Dat is echter vooral te danken aan de aanwezigheid van grotere groengebieden (zoals in Beek en Donk bijvoorbeeld de Groene Long en de natuurzone langs de Goorloop). De norm van 75 m2 groen per woning wordt echter niet gehaald als we kijken naar de directe omgeving van de woningen. De ruimtelijke spreiding van het groen over onze kernen is onvoldoende. Verder valt op dat er onvoldoende grote bomen in de kernen staan om aan de 3+30+300 regel te voldoen. Deze regel betekent:

- minimaal 3 bomen zichtbaar vanaf elke woon- of werklocatie,
- 30% van de ruimte is bedekt met boomkronen (schaduw),
- op maximaal 300 meter afstand is een park of grotere groenvoorziening beschikbaar om te recreëren.

Met name aan het 3 en 300-criterium uit deze regel wordt in Laarbeek redelijk goed voldaan. De boomkroonbedekking moet voor een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving minimaal 30% zijn, zo blijkt uit wetenschappelijk onderzoek. In Laarbeek blijft dat percentage in de kernen echter steken op 15 tot 17%, op twee bedrijventerreinen is die slechts 5-6%. (zie bijlage V) De gemiddelde bebouwingsdichtheid (bebouwing en verharding) in de kernen ligt op 50-55%. Op twee bedrijventerreinen ligt die boven de 75% waardoor onwenselijke hitte-eilanden ontstaan.

De gemeente hanteert de 3+30+300-regel als richtlijn. Het maakt vergroenen meetbaar. Het is geen rigide norm, maar het is wel de bedoeling om op kern en wijkniveau naar dit principe toe te bewegen, in plaats van er verder van af te drijven. Bij nieuwbouw is deze richtlijn een ‘hard’ uitgangspunt. In nieuwe plannen moet onderbouwd worden dat aan de 3+30+300 regel voldaan wordt. Op die manier groeit de hoeveelheid groen mee met de groei van de kernen. In bestaande situaties is de richtlijn niet altijd realistisch vanwege de beperkte bovengrondse en ondergrondse groeiruimte. Bij herontwikkelingen of renovaties is het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dus dat er in bestaand bebouwd gebied bijna overal een opgave ligt om verder te vergroenen en te sturen op een toename van boomkroonvolume. We sluiten hierbij aan op de Landelijke Bomennorm van het Norminstituut Bomen.



Foto boven:
Koppelstraat in Beek en Donk

Toekomstbomen

Voor een toekomstbestendige leefomgeving is een voldoende groot boomkroonvolume van belang. In verband met toenemende hittestress en de negatieve gezondheidsgevolgen daarvan, dienen er meer schaduwplekken te komen in onze fysieke ruimte. Dit kan het beste gerealiseerd worden met grotere bomen. Er worden daarom toekomstbomen aangewezen die - mits nog vitaal - een eeuwigdurend bestaansrecht hebben. Toekomstbomen zijn bomen met een lange beoogde levensduur (> 60 jaar) op een duurzame standplaats.

Maar ook andere maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan het tegengaan van hittestress (bijvoorbeeld groene parkeerplaatsen, pergola's en schaduwdoeken). Of een boom aangewezen wordt als toekomstboom wordt bepaald door de locatie en de groeiplaatsomstandigheden. In tegenstelling tot een monumentale boom, kan een toekomstboom dus ook een jonge boom zijn met toekomstwaarde. De gemeente gaat deze toekomstbomen aanwijzen.

Kwaliteitsverbetering groen en bomen

Niet alleen de hoeveelheid en een goede ruimtelijke spreiding van het groen zijn belangrijk. De baten komen pas echt tot hun recht als het groen en de bomen ook van goede kwaliteit zijn. Zo zal een gezonde boom in vergelijking tot een ongezonde boom groter en ouder worden en daardoor veel meer verkoeling geven, meer water en CO_2 opslaan, meer fijnstof afvangen en een grotere biodiversiteit herbergen. Ook bij plantsoenen en grasvelden is de kwaliteit van belang. Hoe groter de variatie, des te waardevoller voor de biodiversiteit. De gemeente stuurt daarom niet alleen op kwantiteit, maar ook op kwaliteit van groen.

Een goede kwaliteit van groen en bomen staat of valt met een gezonde ondergrond. Daarom wordt bij alle projecten aandacht besteed aan goede standplaatscondities. Ook bij het behoud van bestaande bomen kan standplaatsverbetering een belangrijke rol spelen. De vergroeningsopgave start sowieso op de eerste plaats met behoud van bestaande bomen. Ook als ze een minder optimale groeiplaats hebben of soms tot klachten of overlast leiden. De opgave is te groot om makkelijk mee te gaan in verzoeken om bomen te verwijderen.

Groen en klimaatadaptatie

We krijgen steeds meer te maken met weersextremen (te nat, te droog, te heet). Bij het verkleinen van deze effecten (klimaatadaptatie) spelen groen en vooral bomen een belangrijke rol. Zo kunnen routes met bomen schaduwrijke zones vormen die in hete periodes voorzieningen bereikbaar houden voor kwetsbare groepen. Onze groenambitie kan ook prima samengaan met de uitdagingen die ons met betrekking tot water te wachten staan. De riolering moet minder met schoon hemelwater worden belast. Daarom wil Laarbeek de gemengde riolering zoveel mogelijk vervangen door een gescheiden stelstel op plekken waar nu nog sprake is van een gemengd stelsel. Aanvullend daarop moeten we steeds meer ruimte vinden voor waterberging en die kan deels gevonden worden in het openbaar groen. Dit vraagt echter wel maatwerk. Openbaar groen kan prima kortdurende waterpieken opvangen, maar het mag niet veranderen in min of meer permanente 'waterbakken'. Ook moet negatieve invloed van water(berging) op de groeiplaats van bomen voorkomen worden. De gemeente zet dus in op slimme combinaties van water en groen.

Waar draagt groen aan bij? (Uit Handreiking Groen in en om de stad)

- **Groen draagt bij aan een zacht mobiliteitsnetwerk**

Gezonde stedelijke groen(blauwe) structuren bevorderen het kiezen voor lopen en fietsen en vormen daarmee de basis voor een verandering



in vervoerswijze (modal shift). Gezonde mobiliteit zoals lopen, fietsen en het gebruik van openbaar vervoer, heeft een positief effect op de gezondheid van de mens en op de milieukwaliteit. Meer fietsen en lopen zorgt voor minder gebruik van de auto.

- **Groen draagt bij aan een gezond netwerk**

Gezonde stedelijke groen(blauwe) structuren nodigen uit tot bewegen en dragen bij aan het creeren van gezonde leefomstandigheden. Mensen, die in een groene omgeving wonen, hebben minder vaak last van hart- en vaatziekten, overgewicht of diabetes. Ook hebben ze vaak een betere mentale gezondheid. Groen nodigt uit om te bewegen en sporten, waardoor gezond gedrag wordt gestimuleerd. Ook draagt groen bij aan het verminderen van schadelijke milieufactoren, zoals geluidsoverlast.

- **Groen draagt bij aan een sociaal netwerk**

Doordat inwoners elkaar in een fijne openbare groene ruimte kunnen ontmoeten wordt de sociale cohesie in een wijk vergroot. Buurten waar de bewoners meer contact hebben, hebben doorgaans minder last van verloedering, overlast en criminaliteit.

- **Groen draagt bij aan een herkenbaar netwerk**

Gezonde stedelijke groen(blauwe) structuren zijn aantrekkelijk en herkenbaar met een sterke identiteit en een educatieve waarde. Door voort te bouwen op de positieve aspecten van de identiteit van de plek, ontstaat meer herkenning en eigenaarschap.

- **Groen draagt bij aan een klimaatadaptief netwerk**

Door alle verharding krijgt het water nauwelijks kans om de bodem in te zakken. Groen zorgt voor verbeterde infiltratie- en bergingscapaciteit van de bodem. Naast verminderde wateroverlast, draagt dit ook bij aan de oplossing van de droogteproblematiek.
Naast een verhoogde infiltratie- en bergings-capaciteit, draagt groen ook bij aan het koel(er) houden van de gebouwde omgeving. Dit is noodzaak, want door de steeds vaker voorkomende hittegolven neemt hittestress in de kernen en op de bedrijventerreinen toe. De stad warmt op vanwege de grote hoeveelheden verhard oppervlak en heeft onvoldoende mogelijkheden om goed te kunnen koelen. Deze extreme hitte bedreigt kwetsbare groepen zoals ouderen, jonge kinderen en langdurig zieken. Groen zorgt voor de afname van hittestress door het grote koelend vermogen (mits voldoende water beschikbaar) en het creëren van schaduw door bomen.

- **Groen draagt bij aan een ecologisch netwerk**

Gezonde stedelijke groen(blauwe) structuren zijn kwalitatief en verbonden. Een goede biodiversiteit is een voorwaarde om het voortbestaan van vele soorten te kunnen garanderen en biedt vele kwaliteiten. Door de stad of een dorp te benaderen als ecosysteem met een grote verscheidenheid aan natuurtypen die onderling verbonden zijn, kan een belangrijk leefgebied worden gecreeerd voor veel soorten.
Niet vergroenen heeft negatieve gevolgen:

Hittestress

Een gebrek aan groen in stedelijke gebieden kan leiden tot het zogenaamde ‘hitte-eilandeffect’, waarbij bebouwde gebieden warmer worden dan omliggende landelijke gebieden. Dit komt doordat verharde oppervlakken zoals beton en asfalt warmte vasthouden en uitstralen. Daarnaast kan een tekort aan groen en de schaduw en verdamping die gepaard gaan met groen tot hogere (gevoels) temperaturen leiden. Hoge temperaturen kunnen de gezondheid van mensen beïnvloeden en leiden tot een verhoogd energieverbruik voor koeling. Meer groen geeft schaduw en verdamping, waardoor de bebouwde omgeving koeler blijft en koele verblijfsplekken en routes biedt.

- **Luchtverontreiniging**

Een gebrek aan groene ruimten kan de luchtkwaliteit in de bebouwde omgeving verslechteren. Bomen en planten spelen een cruciale rol bij het filteren van verontreinigende stoffen uit de lucht en het produceren van zuurstof. Zonder voldoende groen kunnen gebieden gevoeliger zijn voor luchtverontreiniging, met nadelige gevolgen voor de gezondheid van de bewoners.

- **Verlies van biodiversiteit**

Stedelijke ontwikkeling en beheer zonder aandacht voor groenvoorzieningen kan leiden tot habitatverlies en een afname van de biodiversiteit. Veel planten- en diersoorten zijn afhankelijk van groene ruimten voor hun overleving. Het verdwijnen van deze gebieden kan leiden tot een afname van de diversiteit aan flora en fauna in de stad

- **Waterbeheerproblemen**

Een gebrek aan groen kan leiden tot waterafvoer-problemen en overbelasting van riolerings-systemen, met mogelijke overstromingen en schade als gevolg. Groene gebieden zoals parken en tuinen helpen bij het infiltreren van regenwater en verminderen het risico op wateroverlast

- **Economische schade**

Het gebrek aan groen in stedelijke gebieden kan aanzienlijke economische schade veroorzaken. Een gebrek aan groen wordt geassocieerd met een slechtere luchtkwaliteit, beperkte mogelijkheden voor lichaamsbeweging en verhoogde stressniveaus. Deze factoren kunnen leiden tot een toename van gezondheids-problemen, productieverlies, een verminderde vastgoedwaarde, toenemende energiekosten en verhoogde kosten voor waterbeheer.

- **Lagere kwaliteit van leven**

Het ontbreken van groen kan resulteren in een lagere levenskwaliteit, aangezien inwoners minder toegang hebben tot plekken om te ontspannen, te sporten en te genieten van de natuur.

- **Psychologische impact**

Groene omgevingen hebben een positief effect op de mentale gezondheid.Kortom, het niet functioneel vergroenen van een stad of dorp en de omgeving kan leiden tot een aantal problemen die variëren van economische, milieu- en gezondheidsproblemen en een ver-minderde kwaliteit van leven. De benoemde problemen en schades zullen zeer hoge kosten met zich mee brengen. Deze schadekosten zijn vele malen hoger dan de kosten voor het tijdig investeren in een groene en gezonde gemeente. Het is daarom van groot belang dat gemeenten streven naar een duurzame en groene dorpsplanning om negatieve consequenties te voorkomen.

4.4B We kiezen ervoor om gebiedsgericht een waterbergingsnorm voor te schrijven, rekening houdende met de plaatselijke regenwateropgave

De gevolgen van de klimaatverandering zijn enorm en steeds meer voelbaar. We ervaren alsmaar meer wateroverlast, verdrogingsschade en gezondheidsschade. Deze effecten nemen de komende jaren alleen maar toe. Het is zaak om ons hierop voor te bereiden, waarbij naast de gemeentelijke inspanning ook verantwoordelijkheid van de inwoners wordt verwacht voor zowel het grondwater als de verwerking van het regenwater. Dit kan namelijk niet met fluweelzachte maatregelen. Er zullen rigoureuze keuzes gemaakt moeten worden, zoals het onbebouwd laten van bestaande open plekken in de kern (zie uitgangspunt 4.4C). En bovendien zijn water en bodem steeds meer sturend in de zoektocht naar woningbouwlocaties aan de rand van de dorpen.



In het Water- en Riolerings Programma (WRP) wordt een gebiedsgerichte uitwerking voorgesteld van de waterbergingsnorm per m2 afvoerend verhard oppervlak. Dit is afhankelijk van de bodem- en grondwateromstandigheden. Daarom werkt de gemeente aan een datagedreven, toekomstbestendig en gedifferentieerd watersysteem. Nu wordt voor het hele grondgebied van Laarbeek een algemene bergingsnorm gehanteerd (60 mm/m2; die in de toekomst waarschijnlijk door het waterschap naar boven toe zal worden bijgesteld). Inmiddels is op basis van data bekend dat deze norm voor een aantal locaties niet streng genoeg is.

Foto boven:
Wateroverlast in de Dorpsstraat Aarle-Rixtel
Foto onder:
Schoolstraat in Beek en Donk





Foto boven:
Speelgebied D'n hoge Suute
Foto rechts:
Mariëngaarde

4.4C We gaan zeer terughoudend om met verdere bebouwing en verdichting van onbebouwde, groene plekken in de kern

Het aantal nog onbebouwde, groene plekken in onze kernen is in de loop van decennia gedecimeerd. Onder invloed van het provinciaal uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding' zijn in de loop der jaren talloze open plekken bebouwd. Denk bijvoorbeeld in Beek en Donk alleen al aan het Leonardusplein, het Antoniusplein, het Michaëlplein, Magnolia, het Dorus van den Elsenhof en de Kloostertuin. Vanuit het perspectief van woningbouw, stuk voor stuk waardevolle toevoegingen, maar ze hebben wél gezorgd voor verdere verdichting en verharding van de openbare ruimte. Verharding die nu voor een deel bijdraagt aan de ervaren wateroverlast, doordat de sponswerking van de bodem sterk is gereduceerd.

De schaarse, thans nog beschikbare onverharde, groene, open ruimtes spelen een belangrijke rol in het kader van groenbeleving, biodiversiteit, klimaatadaptatie, CO2-opslag, waterberging en woon/leefklimaat. En moeten daarom binnen de ruimtelijke afwegingen worden beschermd tegen verdere bebouwing en verdichting, en zo nodig voorzien van een biodiversiteitsimpuls. Dit is de nieuwe open ruimtevisie.
Wat verstaan we onder een open ruimte in de kern? Dit is een onbebouwde, verharde of onverharde, open ruimte binnen het bebouwd weefsel van een kern, aan drie of vier zijden omringd door bebouwing met potentieel een belangrijke duurzaamheidsfunctie in het kader van biodiversiteit, natuurlijke regenwaterinfiltratie (klimaatadaptatie) en hittestress. Ook privétuinen of particuliere terreinen (onverhard of verhard) worden als open ruimte aangemerkt.
Om desalniettemin aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen, wordt ingezet op:

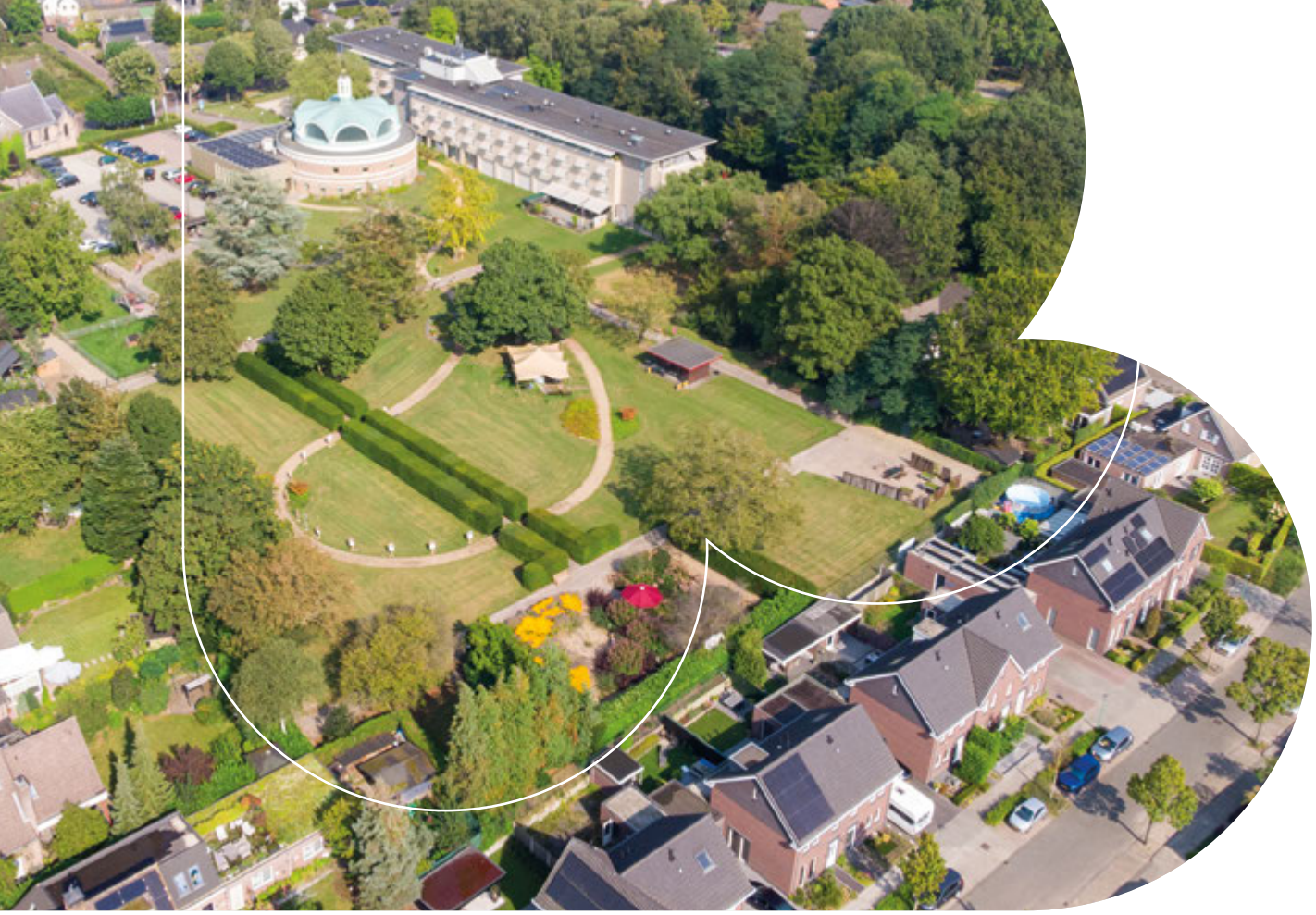
- transformatie en herontwikkeling van bestaande bebouwing (met behoud van cultureel erfgoed);
- dorpse hoogbouw (daar waar passend)
- gerichte en landschappelijk verantwoorde uitbreiding aan de kernranden.

Bij transformatieopgaven wordt wel uitgegaan van optimalisatie van de gebiedsontwikkeling. Er is geen sprake van rekenkundig grijs voor grijs, footprint voor footprint. De totale verharding kan en mag bij transformatie derhalve toenemen, maar wel met inachtneming van de waterbergings- en groenopgave.

Bij het kiezen van woningbouwlocaties (en bedrijventerreinen) zijn bodem, water, natuur, landschap, energiebeschikbaarheid en verkeersontsluiting sturend. Uitbreidingsrichtingen kunnen daarom ook ongeschikt zijn. Deze keuze kan erin resulteren dat woningbouw - ondanks alle inspanningen - niet naar rato van het aantal inwoners over de kernen wordt verdeeld.

4.4D We zetten in op een betrouwbare en betaalbare energievoorziening en warmtetransitie

De gemeente heeft met de Lokale Energie Strategie een koers ingezet naar een duurzaam en toekomstbestendig energiesysteem (elektriciteit en warmtevoorziening). Er ligt een visie op grootschalige opwek van duurzame energie. De gemeente werkt aan de verdere verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, w.o. het gemeentehuis. En er is een Transitievisie Warmte vastgesteld die het pad naar een aardgasvrije warmtevoorziening schetst.



Op termijn moeten alle woningen van het gas af. Daarvoor zijn diverse technieken beschikbaar en in ontwikkeling. De eerste stap is echter om gemeentebreed iedere woning 'aardgasvrij-klaar' te maken. Daarbij zet de gemeente vol in op energiebesparing en het beperken van de warmtevraag door bijvoorbeeld het stimuleren van passieve bouw en woningisolatie. Inwoners met lagere inkomens worden hierbij geholpen door de gemeente. Alle energie die op die manier bespaard kan worden, hoeft immers ook niet te worden opgewekt. Bovendien kunnen woningen dan in de toekomst snel aansluiten op een eventuele collectieve warmtevoorziening of een individuele oplossing (bijvoorbeeld een warmtepomp). Er is hierbij sprake van diverse systeemkeuze mogelijkheden. De keuze voor collectief: onder andere Hoge Temperatuur (HT), Midden Temperatuur warmtenet (MT), Lage Temperatuur warmtenet (LT), Zeer Lage Temperatuur warmte- koudenet (ZLT) of individueel: all-electric (warmtepomp). Ook een mix van (mini) warmtenetten en individuele oplossingen is mogelijk. Inwoners die deze investeringen niet kunnen financieren en organiseren, zien de energierekening toenemen. Terwijl inwoners die wel mee kunnen in deze ontwikkeling, de voordelen ervaren. Deze kloof is vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt onwenselijk en draagt niet bij aan het Brede Welvaartsprincipe (zie ook paragraaf 4.3A). Omdat het elektriciteitsnet tegen haar grenzen aanloopt, is netverzwaring noodzakelijk. Deze route vraagt namelijk het meeste van het elektriciteitsnetwerk, zeker in combinatie met elektrisch koken, koelen en het thuis opladen van de auto.

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen dient netbewust te worden gebouwd. Met deze ontwerpprincipes kan het energieverbruik en de energievraag worden verkleind. Een belangrijk aspect hierbij is het beperken van de warmtevraag door passieve bouw en het zoveel mogelijk lokaal en duurzaam opwekken van de benodigde elektriciteit.

Vanuit het perspectief van het voorkomen van energiearmoede ('iedereen moet mee kunnen doen') en de totale energievraag, heeft een collectieve route met een warmtenet, de voorkeur. Een collectieve route kent echter ook de nodige uitdagingen, zoals de grote voorinvesteringen in de aanleg van de benodigde warmte-infrastructuur.

Waterstof en groen gas worden vooralsnog buiten beschouwing gelaten. Deze worden, in lijn met het Nationaal Plan Energiesysteem, hoogstens gezien als sluitstukken.

De bovenstaande acties zullen tot gevolg hebben dat de ondergrond in de openbare ruimte steeds voller wordt (kabels en leidingen), dat vaker graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden (inclusief de bijbehorende overlast) en dat de bovengrondse energie-infrastructuur wordt geïntensiveerd (denk aan de toevoeging van verdeelstations en trafohuisjes). Deze netverzwaring brengt een noodzakelijke toename van het aantal verdeelstations met zich mee. In Laarbeek dient rekening te worden





gehouden met een verdubbeling van het aantal middenspanning en laagspanning-stations (MS en LS). Voor de MS-stations dient gemiddeld 2.000 tot 2.500 m2 ruimte te worden ingecalculeerd. Dit brengt in toenemende mate de noodzaak van energieplanologie met zich mee, waarbij gemeente en ENEXIS gezamenlijk en in een zo vroeg mogelijk stadium, energie plannen.

Bij deze energietransitie hanteert de gemeente zes ontwerpuitgangspunten:

1. Bovengrondse energie-infrastructuur moet goed worden ingepast

Trafohuisjes, wijkvoorzieningen en andere zichtbare infrastructuur voor het energiesysteem moet zorgvuldig ruimtelijk worden ingepast. Dit betekent niet alleen een locatie zoeken die zo min mogelijk het dorpsgezicht verstoort, maar ook een vorm kiezen die niet verstoort of zelfs iets toevoegt. Zie het object als kans in plaats van verstoring, bijvoorbeeld door de toevoeging van streetart. Dit kunnen contrasterende afbeeldingen zijn, maar ook natuurschilderingen die meer opgaan in de omgeving.

2. Grootschalige opwek is primair een opgave voor het buitengebied

Grootschalige projecten voor energie-opwek hebben geen plaats in de kern, uitgezonderd projecten op bedrijventerreinen waarbij meervoudig ruimtegebruik gerealiseerd kan worden of opgewekte energie lokaal kan worden gebruikt. Slimme oplossingen voor meervoudig ruimtegebruik zoals zonnepanelen op bushokjes, overdekte parkeerplaatsen etc. worden wel overwogen. Ter verduidelijking wordt verwezen naar de Omgevingsvisie Buitengebied en de Visie grootschalige opwek van duurzame energie.

3. Ondergrondse nieuwe infrastructuur wordt gedocumenteerd en geclusterd

Onze bodem ligt al erg vol met kabels en leidingen, die niet altijd goed gedocumenteerd zijn. Dit biedt problemen voor de aanleg van toekomstige nieuwe kabels en leidingen of verzwaringen, maar bijvoorbeeld ook voor de aanplant van bomen. Nieuwe infrastructuur zoals kabels, leidingen, en buizen zoals riolering, moeten goed gedocumenteerd worden en zoveel mogelijk geclusterd. Een open ontgraving biedt daarnaast de kans voor inventarisatie van reeds aanwezige ondergrondse infrastructuur. Let ook op met het gebruik van asfalt; de energie-infrastructuur dient in de toekomst goed bereikbaar te zijn. Ten slotte is het zaak om ook werkzaamheden te clusteren en zo te zorgen voor een minimale verstoring van omwonenden en het verkeer tijdens aanlegwerkzaamheden. Een actueel Geografisch Informatie Systeem is hierbij zeer waardevol.

4. Elektrische laadpalen worden bij voorkeur (slim gestuurd) op laadpleinen gerealiseerd

Elektrische laadpalen vragen veel stroom. Het is dan ook verstandig om te laden op momenten dat voldoende stroom beschikbaar is. Door middel van laadpleinen zorgen we er bij voorkeur voor dat er minder auto's in de straat staan. Zo creëren we leefstraten met meer groen, en veiliger door minder verkeer. Tegelijkertijd kunnen we energie opslaan bij het laadplein op het moment dat er veel energie beschikbaar is en laden wanneer dat nodig is.

5. Warmtetransitie krijgt waar mogelijk collectief vorm

Collectieve wijkoplossingen voor duurzame warmte hebben de voorkeur boven individuele oplossingen. Voor inpassing in de wijk worden de dan geldende landelijke eisen voor veiligheid en hinder gevolgd.

6. Wijkgericht renoveren wordt gestimuleerd

De gemeente stimuleert wijkgerichte renovaties door afspraken met de woningcorporaties, acties gericht op verbetering van de energielabels en voorlichting over subsidie- en financieringsvormen. Zo wordt energie-armoede in particuliere woningen tegengegaan. Deze keuze ondersteunt het uitgangspunt van 'ongelijk investeren' (zie paragraaf 4.3A).





5.







5

Hoofdstuk 5
Omgevingsagenda

Het doel van de Omgevingsagenda is bereiken dat de visie meer is dan een tandeloze leeuw. Dit hoofdstuk is uitvoeringsgericht met daarin een opsomming van alle acties die nodig zijn om de doelstellingen zoals geformuleerd in de vorige hoofdstukken, op korte, middellange of lange termijn te behalen. De acties zijn gecategoriseerd naar thema en paragraaf. Een verdere toelichting op de acties is terug te vinden in deze paragrafen. Het SMART formuleren van de acties is doorgeschoven naar de fase van uitwerking.

Het uitwerken en realiseren van alle benoemde woningbouwontwikkelingen is niet in deze omgevingsagenda meegenomen, maar behoren uiteraard wél tot de vanzelfsprekende actiepunten. Deze gebiedsontwikkelingen zijn in voldoende mate beschreven in hoofdstuk 3.

A Algemeen (hoofdstuk 1)

In de visie wordt een groot aantal uitbreidingslocaties aangewezen die vanuit de Lagenbenadering en het uitgangspunt 'water en bodem sturend' nog nader onderbouwd en gemotiveerd dienen te worden. Dit is een eis vanuit de provinciale omgevingsvisie en met name de omgevingsverordening. Om te voorkomen dat bij elk afzonderlijke planologische procedure een ad hoc onderbouwing moet worden aangeleverd, is het efficiënter om voor het gehele grondgebied van Laarbeek de bestaande uitwerking van de lagenbenadering te actualiseren en water en bodem hierbij nadrukkelijk te betrekken.

B Beek en Donk (paragraaf 3.1)

B1 Teneinde aan de Otterweg jaarrond een 'multi-functioneel ontmoetingsgebied' te kunnen creëren, is het wenselijk om dit terrein civieltechnisch op te waarderen.

B2 De gemeente wil aan de oostzijde van de Zuid-Willemsvaart een nieuwe status 'bebouwd gebied' aanwijzen. Dit is bedoeld om de ontwikkeling van landgoed Eyckenlust, de afronding van de kern bij de Tuinstraat en de gebiedsontwikkeling Willemstraat-Brugstraat planologisch te kunnen faciliteren.

B3 De gemeente stelt een gebiedsvisie op voor het te transformeren bedrijventerrein Willemstraat - Brugstraat.

C Aarle-Rixtel (paragraaf 3.2)

C1 De gemeente stelt een gebiedsvisie op voor het transformeren van het bedrijventerrein Torenakker en Lieshoutseweg-Noord.

D Lieshout (paragraaf 3.3)

D1 De belangrijkste uitbreidingskansen in Lieshout bevinden zich aan de westzijde. Het is zaak om door middel van een verkeersstudie te onderzoeken of de bestaande wegenstructuur deze toename van verkeer op een adequate manier kan verwerken.

D2 De gemeente stelt een gebiedsvisie op voor het te transformeren bedrijventerrein Papenhoef.

E Mariahout (paragraaf 3.4)

E1 Aan de westzijde van klooster Mariënhof en de Bernadetteschool doet zich een kans voor om de open ruimte voor verblijf en ontmoeting te benutten, in combinatie met een doorsteek van het Oranjeplein naar het buurthuis. De gemeente stelt met de belanghebbende partijen een gebiedsvisie op.

E2 In verband met de zuidwestelijke en zuidoostelijke uitbreiding van het dorp, zal een Integraal Verkeerscirculatieplan worden opgesteld.

F Bedrijventerreinen (paragraaf 3.5)

F1 Nu een drietal bedrijventerreinen is aangewezen om in de toekomst te worden getransformeerd naar een woningbouwlocatie, neemt het aantal meters bedrijfsareaal per saldo af. Om dit zoveel mogelijk te compenseren wil de gemeente samen met Stichting Parkmanagement aftasten en uitwerken wat de intensiveringskansen zijn. En deze vervolgens juridisch implementeren.

G Wonen en werken (paragraaf 4.1)

G1 De gemeente staat met de aanstaande vergrijzingsgolf voor een enorme demografische uitdaging. Zorg en ouderenhuisvesting dienen hierop zo spoedig mogelijk te anticiperen. Er wordt een brede, integrale taakgroep in het leven geroepen (in elk geval gemeente, woCom, De Zorgboog, Seniorenraad) om de opgave in kaart te brengen en noodzakelijke acties aan te sturen.

G2 Om ouderen langer zelfstandig te kunnen laten wonen, is de nabijheid van een supermarkt, medische voorzieningen en eventueel een bushalte van wezenlijk belang. Rondom deze voorzieningen wijst de gemeente een zogenaamde 'woonvriendelijke zone voor ouderen' (WVZO) aan waar woningbouwontwikkeling gericht dient te zijn op ouderenhuisvesting. DezE WVZO's worden aangeduid en uitgewerkt.

G3 Het is als oudere belangrijk om te blijven bewegen en actief deel uit te blijven maken van de samenleving. Daarmee kan een sociaal isolement worden voorkomen. Vanuit het ruimtelijk spoor kan hieraan een bijdrage worden geleverd door de wandelroutes tussen woonlocatie en bezoekgebied overbrugbaar, obstakelvrij en klimaatvriendelijk vorm te geven. De gemeente wijst deze routes aan, werkt ze uit en realiseert ze.

G4 Drie bestaande bedrijventerreinen (Papenhoef, Brugstraat/Willemstraat en Torenakker) staan op de nominatie om op termijn te worden getransformeerd naar woongebieden. Eigenaren en marktpartijen worden opgeroepen om deze ontwikkelingen op te pakken. De gemeente stelt vooraf kaderstellende gebiedsvisies op voor deze ontwikkelingen.

G5 De laatste decennia hebben zich in Laarbeek onder de bestaande supermarkten diverse mutaties voorgedaan. Het gevolg hiervan is dat er geen scherp beeld meer bestaat over de toekomstbestendigheid van de supermarkten. Distributie-planologische onderzoeken die ten behoeve van individuele aanvragen zijn uitgevoerd, geven geen eenduidig en geen adequaat integraal beeld. De gemeente laat een objectief en neutraal onderzoek uitvoeren naar de actuele marktruimte.

G6 De gemeente Laarbeek wil studeren op de toelaatbaarheid van pré-mantelzorgwoningen (vóór dat sprake is van een mantelzorgrelatie) en mantelwonen (er hoeft geen sprake te zijn van een zorgbehoefte, familierelatie of bepaalde leeftijd). Hierbij worden ook aspecten als nut, noodzaak, parkeerbelasting, regenwaterinfiltratie, administratielast en fraudegevoeligheid betrokken.





H De Kernen (paragraaf 4.2)

H1 De beide molens in Lieshout zijn karakteristiek voor deze kern. Molens hebben technisch te lijden onder een verstoorde windvang. De windvangformules zijn gewijzigd. Voor beide molens dient daarom een nieuwe windvangberekening te worden uitgevoerd. De bescherming van de molenbiotoop wordt ruimtelijk-juridisch verwerkt in het omgevingsplan.

H2 De bebouwde omgeving en openbare ruimte zijn onder- en bovengronds steeds complexer geworden. De ondergrondse infrastructuur lijkt de komende jaren alleen maar gecompliceerder te worden. Om in de toekomst de kans op ontwerpfouten te kunnen beperken, is een geografisch informatiesysteem (GIS) onontbeerlijk. Bovendien kunnen hiermee de informatieve kaarten uit de omgevingsvisie digitaal toegankelijk worden gemaakt. De gemeente studeert op de aanschaf van werk- en kijklicenties.

H3 De Laarbeekse welstandsnota - opgesteld in 2012 - is toe aan een herziening. De informatie is op diverse vlakken gedateerd. Bovendien is het zaak om de welstands-aspecten in de kanaalvisie Zuid-Willemsvaart (zie paragraaf 4.3C) in de welstandsnota te verwerken, om daarmee onduidelijkheid en omissies te voorkomen. Ook alle bestaande beeldkwaliteitsplannen en het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied, dienen in de welstandsnota te worden verwerkt.

H4 De historische kapelpaden zijn kenmerkend voor onze kernen, maar ze verkeren in enkele gevallen in een matige en verrommelde staat. De gemeente stelt in overleg met de aanwonenden en de heemkundevereniging een plan op om deze paden in oude luister te herstellen.

Foto links:
Achterzijde verzorgingshuis De Regt
Foto boven:
Sint Servatiuskerk in Lieshout
Foto rechts
Pastorie in Mariahout

I De Buitenruimte (paragraaf 4.3)

I1 De verkeersveiligheid rondom kindcentra en basisscholen is een terugkerend thema bij raadplegende enquêtes. De breng- en haalmomenten van kinderen leveren dagelijks gevaarstellende situaties op. Voor een deel is dit het gevolg van het gedrag van de ouders zelf. Maar ook de inrichting van de omgeving kan hierin een meer sturende rol spelen. De verkeersomgeving laat in sommige gevallen te wensen over. De gemeente stelt een concreet actieplan op.

I2 De Zuid-Willemsvaart tussen de Beekse en Donkse brug heeft enorme, recreatieve potentie. Het kanaal heeft ter plekke nu de uitstraling van een dorpsgrens, maar zou een meer verbindende schakel kunnen vormen tussen het westelijk en oostelijk deel van de vaarroute. De gemeente werkt voor dit deeltracé van de kanaalvisie Zuid-Willemsvaart een ontwerp-visie uit, waarbij de verkeerskundige en recreatieve belangen met elkaar worden verknoopt in de vorm van een parklaan en wandelpromenade.



J Klimaat en energie (paragraaf 4.4)

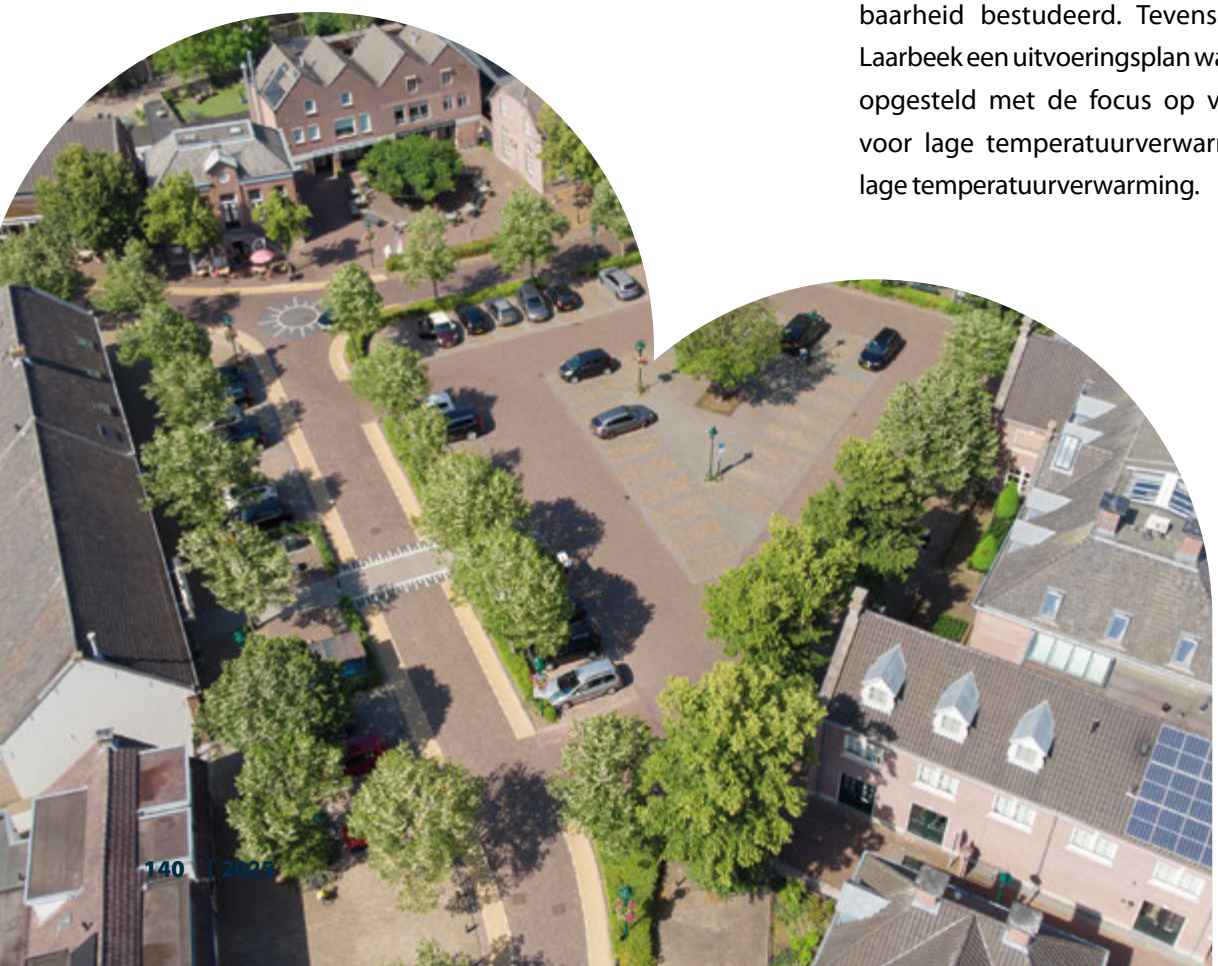
J1 De beide waterschappen (De Dommel en Aa en Maas) en de gemeente hanteren op dit moment nog één waterbergingsnorm voor het gehele grondgebied. Gezien de variatie in zeer lokale omstandigheden (grondwaterstand, bodemsamenstelling, stroomrichting), heeft dit tot gevolg dat de norm op een aantal locaties te mild kan zijn. De gemeente werkt daarom aan een datagestuurde, gedifferentieerde waterbergingsnorm, die zo spoedig mogelijk wordt geïmplementeerd.

J2 Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden door de gemeente en de initiatiefnemer vooraf afspraken gemaakt over de waterbergingsopgave. Geconstateerd wordt dat onvoldoende wordt gecontroleerd op de nakoming van deze afspraken. Deze controle en eventuele handhaving worden aangescherpt.

J3 In Laarbeek worden zogenaamde toekomstbomen aangewezen. Dit zijn bomen die op basis van locatie en groeiplaatsomstandigheden, nu of in de toekomst een grote betekenis hebben voor de groene uitstraling van de gemeente. De huidige monumentale bomen maken hiervan deel uit.

J4 De landelijke Maatlat Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (2023) is van groot belang voor de versnelling en opschaling om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn ingericht. De maatlat dient te worden vertaald naar de Laarbeekse situatie, waarbij op basis van de lokale omstandigheden, gebiedsgericht en gedifferentieerd regels worden opgesteld voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.

J5 De komende jaren wordt het restwarmteproject Gulden Energie verder op haalbaarheid bestudeerd. Tevens wordt voor Laarbeek een uitvoeringsplan warmtetransitie opgesteld met de focus op voorbereiding voor lage temperatuurverwarming of zeer lage temperatuurverwarming.



6.

6

Bijlagen



I - Procesverantwoording 144
II - Trendanalyse 145
1. Demografie 145
2. Economie en technologie 147
3. Sociaal en gezondheid 149
4. Veiligheid 150
5. Ruimte en wonen 151
6. Bereikbaarheid en mobiliteit 151
7. Duurzaamheid en milieu 153
8. Bestuur 154
9. Conclusies voor Laarbeek 154

III - Resultaten Inwonersenquête 155
IV - Vier kernkaarten 157
V - 3+30+300-evaluatiekaarten 161
VI - Defenities woonvormen ouderenhuisvesting 162
VII - Geraadpleegde literatuur 163
VIII - Colofon 164

BIJLAGE I PROCESVERANTWOORDING

Politieke afstemming

De inhoud van de omgevingsvisie is in deelstappen opgebouwd in afstemming met de commissie Ruimtelijke zaken en de leden van de gemeenteraad. In dit verband is het thematische deel van de omgevingsvisie tussentijds vervat in een koersdocument en het gebiedsgerichte deel met visiekaarten in een vertrouwelijk voorontwerp. Het koersdocument is openbaar behandeld op 2 juli 2024 tijdens een bespreking van de commissie Ruimtelijke Zaken. Het gebiedsgericht voorontwerp is in beslotenheid besproken tijdens raadsbijeenkomsten op 7 januari 2025 en 1 april 2025. Hierbij is als werkvorm gekozen voor respec-tievelijk een carrousel en een inloopmarkt. Er is geopteerd voor een besloten behandeling vanwege de aanwijzing van (op dat moment nog) vertrouwelijke woningbouwlocaties.

Afstemming instanties

In het voorbereidende traject van de omgevingsvisie zijn oriënterende gesprekken gevoerd met:

- Dorpsraad Beek en Donk
- Dorpsplatform Aarle-Rixtel
- Dorpsraad Lieshout
- Dorpsraad Zorg om het Dorp (Mariahout)
- Heemkundevereniging Barthold van Heessel (Aarle-Rixtel)
- Heemkundevereniging De Lange Vonder (Beek en Donk)
- Heemkundevereniging 't Hof van Liessent (Lieshout)
- IVN Laarbeek
- Stichting Parkmanagement Laarbeek (SPL)
- Centramanagement Laarbeek (CML)
- Seniorenraad
- Waterschap Aa en Maas
- Provincie Noord-Brabant

Na het schrijven van het voornoemd koersdocument en het gebiedsgericht document is de relevante inhoud wederom voorgelegd aan en getoetst door deze partijen.

Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart

De kanaalvisie maakt een belangrijk onderdeel uit van de omgevingsvisie. Naast de interne raadpleging van collegae in de vorm van een werkgroep, zijn ook externe vertegenwoordigers van belangengroepen betrokken bij de inhoud van de kanaalvisie. Het gaat om de dorpsraden van Beek en Donk en Aarle-Rixtel, IVN Laarbeek, Parkmanagement, Toeristisch Laarbeek en de heemkundeverenigingen Barthold van Heessel en De lange Vonder. Deze klankbordgroep had een opiniërende functie.
Op 9 januari 2024 heeft LOS stad om land de concept Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart gepresenteerd tijdens de beeldvormende raadsavond. De gemeenteraad heeft het document vastgesteld op 14 maart 2024.

Externe veiligheidsscan en gezondheidsscan

In juli 2023 is door de GGD een 'gemeenteprofiel' opgesteld. Dit gemeenteprofiel beschrijft de belangrijkste resultaten van de Monitor Gezonde Leefomgeving Volwassenen en Ouderen 2022 voor Laarbeek. Het profiel is opgedeeld in thema's van de Brabantse Omgevings-Scan. Per thema wordt beschreven hoe de situatie in 2022 was in de gemeente.

In december 2023 is door Tritium Advies een veiligheidsscan uitgevoerd. Opdracht was een goed beeld te krijgen van (mogelijke) risicobronnen, welke zich binnen de gemeente bevinden. Hierin zijn de risicobronnen, kwetsbare objecten in aandachtsgebieden en mogelijke knelpunten geïnventariseerd.

Kernenkaart

In overleg met de vier dorpsraden is voor de vier kernen een kernkaart opgesteld (zie bijlage IV) waarin een SWOT-analyse is opgenomen, op basis van de proefondervindelijke ervaring van de gemakken en ongemakken in het eigen dorp.

Enquête

In de periode november-december 2023 is een enquête uitgezet onder alle Laarbeekse huishoudens. In totaal hebben bijna 2.000 inwoners de vragenlijst ingevuld. De resultaten zijn opgenomen in bijlage III. De vragenlijsten zijn opgesteld door Het PON|Telos uit Tilburg. Deze organisatie heeft tevens de verwerking van de reacties verzorgd.

Tervisielegging en informatie-avonden

De ontwerp-omgevingsvisie Kernen is van maandag 2 juni tot en met 13 juli 2025 voor een ieder ter visie gelegd. Men is daarbij uitgenodigd om indien gewenst een zienswijze kenbaar te maken. De zienswijzen en de gemeentelijke reacties hierop, worden samengevoegd in een Nota van Beantwoording. Behandeling in de commissie Ruimtelijke Zaken en de gemeenteraad zijn voorzien op 29 oktober respectievelijk 13 november 2025. Tijdens de tervisielegging zijn twee informatie-avonden georganiseerd op 10 juni 2025 (Dorpshuis Lieshout) en 19 juni 2025 (Gemeentehuis Beek en Donk).

BIJLAGE II TRENDANALYSE

2 - Demografie

In Noord-Brabant neemt de bevolkingsgroei de komende decennia af en krijgen steeds meer gemeenten te maken met een afname van de bevolking. Deze bevolkingskrimp krijgt de komende tijd in toenemende mate een structureel karakter, waarbij in veel gemeenten de natuurlijke afname van de bevolking - meer sterfte dan geboorte - de dominante factor wordt. Deze natuurlijke afname en daarmee ook krimp ligt besloten in de leeftijdsopbouw van de bevolking. Tegenover een vrij stabiel aantal geboorten komt als gevolg van de vergrijzing - en ondanks de verwachte toename van de levensverwachting - een sterk toenemende sterfte te staan. De voorziene positieve binnen- en buitenlandse migratiesaldi zullen deze natuurlijke bevolkingsdaling op termijn veelal niet meer kunnen compenseren, met als gevolg dat de groei van de Brabantse bevolking verder zal afnemen en steeds meer gemeenten te maken gaan krijgen met een afname van hun inwonertal. Dit neemt niet weg dat de inschatting is dat de bevolking van Laarbeek in 2040 ten opzichte van 2023 zal zijn toegenomen met ongeveer 900 personen (Bron: Provinciale bevolkingsprognose actualisering 2023). Deze toename is volledig toe te schrijven aan het positief buitenlands migratiesaldo. Uiteraard zullen toekomstige politieke keuzes over buitenlandse immigratie en opvang hierbij een doorslaggevende rol spelen.

Laarbeek	2023	2025	2030	2035	2040
Bevolkingsaantal	23260	23465	23830	24075	24180
Geboorte	225	250	265	270	255
Sterfte	255	260	280	295	315
Natuurlijke aanwas	-30	-10	-15	-25	-60
Totaal migratiesaldo	135	105	65	65	65
Bevolkingsgroei	105	95	50	40	5

Rond 2040 bereikt de vergrijzing van de Brabantse bevolking haar hoogtepunt. Dan is in Laarbeek bijna 28% vijfenzestig jaar of ouder, tegen 23,6% in 2023. De hoogste leeftijdsgroepen (75+) groeien het sterkst. Landelijke gebieden vergrijzen meer dan stedelijke gebieden. Maar ook in dit verband spelen politieke keuzes over buitenlandse migratie een bepalende rol.

Laarbeek	2023	2025	2030	2035	2040
0-14	15,0	14,6	14,9	16,3	17,0
15-29	16,4	16,3	15,3	13,4	12,8
30-54	30,3	29,8	29,8	30,7	30,9
55-64	14,7	14,8	13,7	12,0	11,4
65-74	13,0	12,7	13,2	13,2	12,4
75+	10,6	11,7	13,2	14,5	15,5

Zoals gezegd, de belangrijkste generieke ontwikkeling is dat de bevolking niet meer sterk groeit en aanzienlijk vergrijst, maar ook etnisch meer divers wordt. Door de bevolkingsgroei en huishoudverdunning, neemt het aantal huishoudens de aankomende decennia nog wel toe. De huishoudverdunning is het gevolg van de vergrijzing en individualisering. Denk bijvoorbeeld aan mensen die langer op zichzelf blijven wonen, alleenstaanden en mensen met andere relatievormen. De vergrijzing heeft een driedubbel effect: er komen meer ouderen, mensen worden ouder en ouderen wonen langer zelfstandig. Dit heeft consequenties voor de woonbehoefte en de zorginfrastructuur rondom de woningen en vraagt focus en flexibiliteit in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad.

In Laarbeek groeit het aantal eenpersoons-huishoudens in 2040 naar ruim een derde deel van het totale aantal huishoudens.

Laarbeek	2023	2025	2030	2035	2040
Totaal aantal huis-houdens	9850	10.020	10.425	10.660	10.760
Eenpersoons huishoudens	2825 (28,7%)	2940 (29,3%)	3205 (30,7%)	3480 (32,6%)	3675 (34,2%)
Gemiddelde huis-houdensgrootte	2,33	2,31	2,25	2,23	2,22

Regionale migratie

Binnen Laarbeek is het overgrote deel van de migraties gericht op Beek en Donk. Niet vreemd, omdat in Beek en Donk nu eenmaal de meeste woningen worden gebouwd, met name het gevolg van de relatief omvangrijke uitbreidingslocatie De Beekse Akkers. Vanuit Mariahout zijn in de periode 2018-2022 zelfs meer bewoners naar Beek en Donk verhuisd, dan binnen Mariahout (45% versus 40%).

	Beek en Donk	Aarle-Rixtel	Lieshout	Mariahout
Beek en Donk	76%	9%	11%	4%
Aarle-Rixtel	23%	74%	2%	0%
Lieshout	23%	1%	61%	15%
Mariahout	45%	5%	10%	40%

Verhuizingen per kern (2018-2022). Verticaal herkomst, horizontaal vestiging. Bewerking Stec Groep (2023)

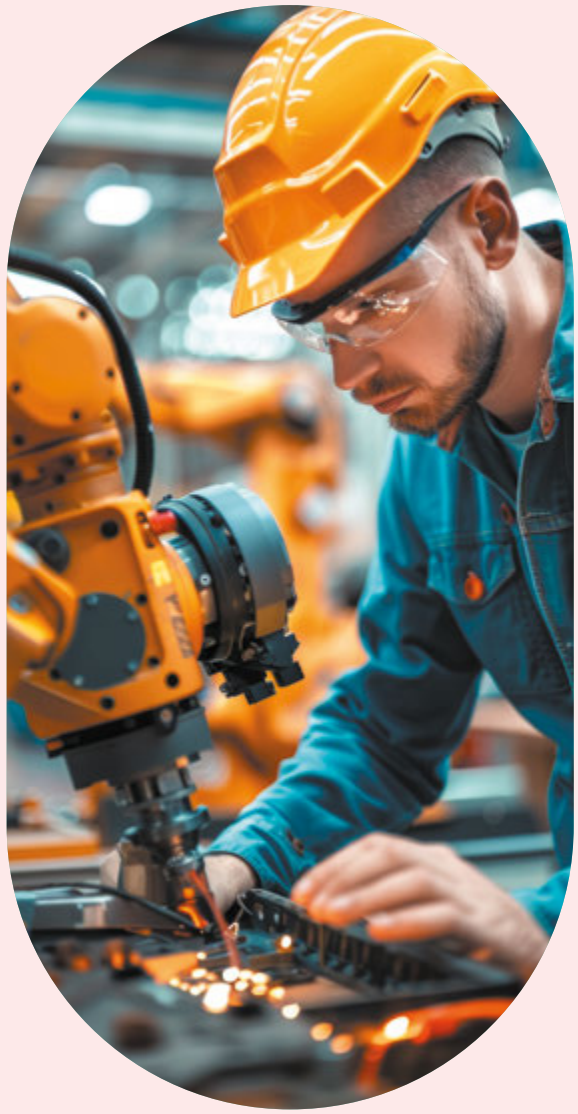
Voor wat betreft de regionale migratie zijn Helmond, Eindhoven, Nuenen, Gerwen en Nederwetten de belangrijkste herkomstgebieden van nieuwe bewoners in Laarbeek. Gemert-Bakel vormt de belangrijkste vertrekgemeente voor personen uit Laarbeek, gevolgd door de grote (studenten)steden zoals Tilburg, Nijmegen en Utrecht.
Wanneer we kijken naar de leeftijd van personen die Laarbeek in- of uit verhuizen, dan zien we de afgelopen tien jaar per saldo een instroom van volwassenen tussen de 30 en 40 jaar. Een licht negatief migratiesaldo is te zien in de leeftijdsgroepen van 15 tot 25 jaar. De reden hiervoor is zeer waarschijnlijk dat jongeren vertrekken om in andere gemeenten te studeren. Mogelijk wordt deze stroom gecompenseerd door het Brainport- of ASML-effect, waardoor onze regio aantrekkelijk wordt voor kenniswerkers. De invloed van dit effect is nog onbekend.

2 - Economie en technologie

De komende decennia groeit het aantal mensen tussen de 20 en 65 jaar nog licht. Tussen 2012 en 2040 neemt hun aantal in onze provincie nog toe met ruim 75.000 personen (+5,1%). Door de geleidelijke verhoging van de AOW-leeftijd ligt de groei van de potentiele beroepsbevolking (20 jaar tot aan de AOW-leeftijd) echter beduidend hoger. In diezelfde periode 2012-2040 zien we het arbeidspotentieel dan ook toenemen met meer dan 180.000 mensen (+12,2%).

Online bestedingen zetten de fysieke winkelmarkt onder druk

De grootste groei van online aankopen is zichtbaar in de categorieën levensmiddelen, cosmetica, schoonmaak, huishoudelijke goederen en apparaten. Absoluut gezien kopen de meeste Nederlanders kleding en sportartikelen online. Dit zet de fysieke winkelmarkt blijvend onder druk met name de niet-dagelijkse winkels. Corona heeft de trend enorm versterkt. De meeste bestedingen zijn echter nog steeds in fysieke winkels.



Robotisering en automatisering

De robotisering van productieprocessen zet door. Dit heeft vooral consequenties voor laaggeschoold werk in productieprocessen. Het verplaatsen van arbeidsintensieve onderdelen van een productieproces naar lage-lonenlanden is nog steeds gaande, maar we zien ook de omgekeerde beweging: bedrijven halen de productie terug. Deels ingegeven door kritiek op arbeidsomstandigheden en kwaliteit, deels om de afhankelijkheid van regeringen in andere landen en lange aanvoerketens te verminderen.

De detailhandel vergrijst. De aankomende jaren zullen steeds meer ondernemers uit de babyboomgeneratie willen stoppen, bedrijfsopvolging is lang niet altijd geregeld. Winkels worden soms opgekocht door grote ketens, niet voor de business, maar vanwege het pand en/of de locatie. Door de grote vlucht van online-shoppen en als reactie op de overbewinkeling, neemt het aantal m2 vloeroppervlak nog verder af.

Horeca

De toekomstige ontwikkelingen in de horeca is als gevolg van corona op dit moment nog lastig te voorspellen. Het voortbestaan van veel horecazaken is echter onzeker door een vaak ongezonde financiële basis.

De veranderende voorkeuren en consumptiepatronen van de moderne consument hebben het draagvlak voor fast-casual en quick-service zaken doen toenemen. Ook is men zich steeds meer bewust van gezondheid. Steeds meer mensen willen vegetarisch, veganistisch, lokaal, biologisch eten of drinken.

Supermarkten

Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m2 wvo is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit wordt gezien als een maat die aansluit bij de wens van de moderne consument. Deze heeft behoefte aan supermarkten met een uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort).

Consumentengedrag

De mobiliteit van de consument is vergroot. Men is bereid langere afstanden af te leggen voor recreatief winkelen. De Nederlander eet steeds meer buiten de deur en haalt meer maaltijden af. De toename aan omzet in de horeca stijgt dan ook fors en het aantal horecazaken (met name in een stedelijke omgeving) neemt toe. Sterke horeca kan een enorme versterking betekenen voor een gebied.

Toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie nemen in belang toe, o.a. door vergrijzing en internationaal toerisme, waardoor ook natuurgebieden en gebieden met een rijke (cultuur)historie intensiever worden bezocht. De vergrijzing biedt kansen, maar ouderen komen niet 'vanzelf'. De opkomst van de e-bike, in samenhang met vergrijzing leidt tot een toename van fietsrecreatie. Beleving en duurzaamheid worden belangrijker in de toerisme- en recreatiebranche. Het belang van

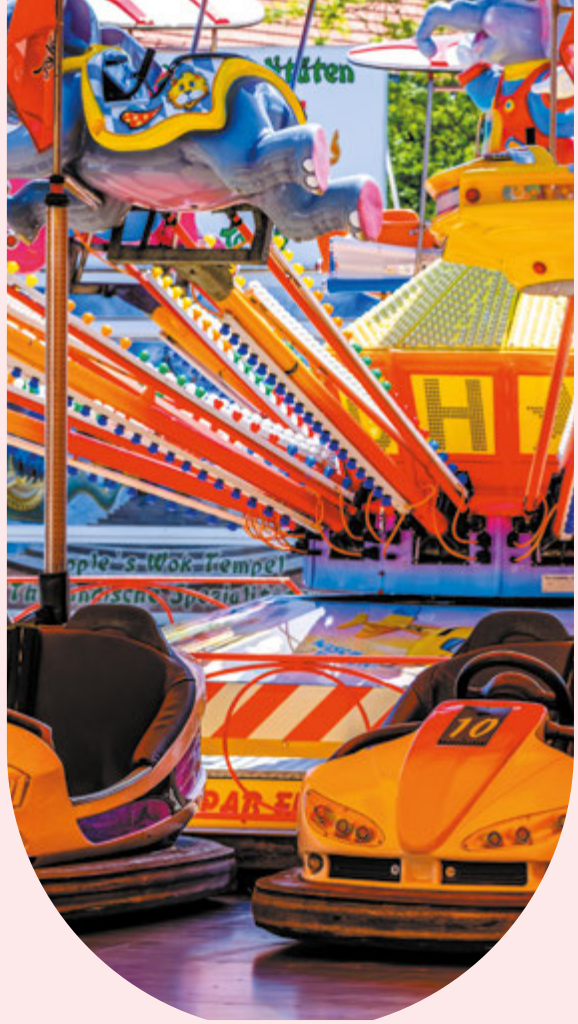


erfgoed en cultuurhistorie neemt toe. Erfgoed wordt gewaardeerd en draagt bij aan het vestigingsklimaat.
Langer bewegen wordt steeds belangrijker om gezond te blijven. De verwachting is dat er meer ouderen zijn die gaan sporten. Onder senioren stijgt de vraag naar recreatie en ontspanning in de directe woon en leefomgeving. De meer vitale en koopkrachtige senioren zoeken daarbij vooral naar comfort, veiligheid en gezondheid. Er liggen kansen voor'seniorproof' bewegingsapparatuur in de openbare ruimte.

Functieverlies centra

Dienstverlening en sociaal-maatschappelijke functies zijn een belangrijke toevoeging en trekker in centra, maar een aantal van deze instanties sluiten of digitaliseren baliefuncties. Denk aan de sluiting van het voormalig postkantoor op het Piet van Thielplein in Beek en Donk of de sluiting van de diverse bankkantoren. Dit leidt tot verminderd bezoek aan het centrum en gemiste combinatiebezoeken.
Veel speelgoedwinkels, schoenenverkopers en muziekzaken zijn de laatste jaren uit de winkelstraat verdwenen. Daarvoor in de plaats kwamen maaltijdverkopers, koffietentjes en toko's. Het totaalaanbod in de horeca groeit. Echter daalt het aantal cafés en lunchrooms snel. Het aantal bezorg/afhaal horeca is enorm toegenomen (dankzij de pandemie), maar ook de koffiebar is gegroeid, net als ijssalons en grillrooms. Bezoekers hebben steeds vaker de voorkeur voor een verwarmd, vier seizoenenterras.

In kernen is steeds minder ruimte voor een kermis, waardoor deze vaak verplaatst worden naar nieuwe locaties. Kermissen zullen vaker moeten gaan uitwijken naar evenemententerreinen aan de randen van dorpen of steden. Een kans kan



hierbij liggen in het combineren van de kermis met andere evenementen. Kermissen met een randprogramma worden beter gewaardeerd.
Consumenten gaan buiten het 'functioneel' winkelen in steeds grotere mate op zoek naar beleving, ontmoeting en ervaring. Van place to buy naar place to be.

Schaalvergroting versterkt de concurrentiepositie en zorgt voor maximaal rendement dankzij economische schaalvoordelen. Tegelijkertijd zien we een tendens naar schaalverkleining: specialistische winkels worden gewaardeerd. Bedrijven zoeken niches op om onderscheidend te zijn.

3 - Sociaal en gezondheid

Een belangrijke trend en opgave is om de zorg en ondersteuning voor de vergrijzende bevolking in buurt, wijk en kern goed te gaan regelen en organiseren. Met beter geschikte woningen (aanleunwoningen, knarrenhoven, groepswoonvormen, zorghotelappartementen, e.d.), welzijnsvoorzieningen in wijk, buurt en kern (dagbesteding, 'huizen', 'kamers' en 'restaurants' van de wijk) en nieuwe vormen van zorg (bijvoorbeeld betaalbare 24/7 professionele beschikbaarheid van zorg en welzijn, poliklinieken geriatrie in de buurt, wijkklinieken acute ouderenzorg).

Minder dan tien procent van de zorgbehoeftige ouderen ontvangen hun zorg in een verpleeg- of verzorgingstehuis. Dus meer dan 90 procent van de zorgbehoeftige ouderen krijgt hun Wmo- en thuiszorg in buurt, wijk en kern. Dit is het gevolg van het langer zelfstandig thuisbeleid.



De prognose is dan ook dat de komende jaren jaarlijks 40.000 extra zorgprofessionals nodig zijn om in de stijgende zorgvraag te voorzien. Met de krimpende beroepsbevolking en de geringe toename van de arbeidsparticipatie vormt dit een serieuze uitdaging.
Er is sprake van een toenemende kansenongelijkheid op de woningmarkt, in het onderwijs, op de arbeidsmarkt, in koopkracht (problematische schulden, armoede) en in gezondheid, levensverwachting en gezonde levensjaren. Een belangrijk aandachtspunt is bovendien de toenemende ongelijkheid tussen mensen die zelf kunnen verduurzamen en mensen die dat niet kunnen (energie-armoede).
De verschillen op één domein hangen vaak samen met die op een ander domein. Dit maakt de aanpak van kansenongelijkheid ingewikkeld.
Gaat het om kansenongelijkheid in termen van gezondheid, dan valt op dat inwoners met een lage sociaaleconomische status ten opzichte van de inwoners met een hoge sociaaleconomische status gemiddeld acht jaar korter en maar liefst vijftien jaar minder in goed ervaren gezondheid leven. Inwoners die moeite hebben om rond te komen, hebben drie- tot viermaal meer last van hart- en vaatziekten, angststoornissen, overspannenheid en nervositeit dan inwoners waarvoor dat niet geldt en zij hebben vier- tot vijfmaal zoveel last van diabetes, depressie en ernstige eenzaamheid. Deze verschillen zijn hardnekkig. Daarbij is de groep met een lage sociaaleconomische status ook nog eens bovengemiddeld geraakt door het COVID-virus. De complexe ongelijkheid, vanwege de samenhang van de ongelijkheid op meerdere levensdomeinen, is in de huidige tijd een belangrijke sociale kwestie.

De politiek en het beleid in Nederland zijn erop gericht ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Zo wordt niet alleen een toenemend beroep op de (ouderen)zorg opgevangen, maar wordt ook tegemoetgekomen aan de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk thuis te wonen en zelf regie over het eigen leven te houden. Gevolg is dat ouderen met complexe zorgvragen langer zelfstandig wonen, ook als ze erg kwetsbaar zijn. Er bestaan zorgen of deze groep, van wie een belangrijk deel lijdt aan dementie en/of ernstige lichamelijke beperkingen, wel de zorg en ondersteuning krijgt die ze nodig heeft. Een deel van deze ouderen mist passende huisvesting en passende zorg. Er zijn weinig voorzieningen die het 'gat' tussen thuis en verpleeghuis opvullen. Met name voor senioren met een lager inkomen ontbreken betaalbare woon(zorg)opties. Alhoewel ouderen in Nederland hechten aan hun vrijheid en privacy, hebben ze tegelijkertijd ook behoefte aan sociale en fysieke veiligheid en zekerheid over de beschikbaarheid van zorg en ondersteuning. Wanneer ouderen niet zeker zijn van de juiste zorg en ondersteuning, kan dit negatieve gevolgen hebben voor hun gezondheid en kwaliteit van leven.

Het is onbekend hoe groot de groep zelfstandig wonende ouderen met een zware zorgvraag is. We weten dat met name 75-plussers, van wie er 1,2 miljoen zelfstandig wonen, relatief veel zorg gebruiken. Tussen nu en 2030 zal het aantal zelfstandig wonende 75-plussers en ook 85-plussers toenemen. Tegelijkertijd zijn er nu al personeelstekorten, een hoge werkdruk en wachtlijsten voor de verpleeghuizen. Er is kortom behoefte aan meer mogelijkheden om specialistische zorg aan ouderen te bieden buiten de muren van een zorginstelling en om flexibel in te kunnen springen op acute situaties.



Nederlands onderzoek laat zien dat voor ouderen met ernstige gezondheidsproblemen, een verhuizing naar een verzorgings- of verpleeghuis samengaat met een lager risico op eenzaamheid (Van Campen e.a. 2018).
Ondanks een behoefte aan zekerheid en veiligheid blijkt uit diverse onderzoeken dat weinig senioren hun woonsituatie daadwerkelijk aanpassen en zich voorbereiden op toekomstige lichamelijke beperkingen.

Een geschikte woning voor langer thuis wonen: een woning die toe- en doorgankelijk is en waarbij minimaal de woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer zonder traplopen (eventueel na beperkte aanpassingen) te bereiken zijn. Ook een geschikte woonomgeving is van belang: mogelijkheden tot ontmoeting, een welzijn- of zorgarrangement en de triple A (arts, apotheek en Aldi/Albert Heijn/JUMBO enz.) in de buurt.
Op het gebied van gezondheid doen zich verschillende trends voor. De Nederlander wordt steeds ouder en leeft ook meer jaren in goede gezondheid. Tegelijkertijd zien we de afgelopen decennia een toename van een ongezonde levensstijl: we bewegen minder, eten meer vet en suiker en worden dikker. Het roken neemt iets af, het alcoholgebruik vooralsnog niet en het drugsgebruik lijkt toe te nemen (Trimbos-instituut, 2020). De gezondheid van mensen wordt ook bepaald door zelfredzaamheid, hun mogelijkheden om zichzelf te kunnen ontplooien, een zinvolle bijdrage te kunnen leveren aan de maatschappij en daar voldoening uit te halen. De mogelijkheid om controle te hebben over je eigen leven en keuzes te kunnen maken is van groot belang.

4 - Veiligheid

De sinds de beginjaren van de 21e eeuw ingezette daling van de geregistreerde criminaliteit in Nederland duurt voort. Ook de onveiligheidsbeleving daalde in de afgelopen jaren. Er lijkt wel sprake van een verharding van de criminaliteit, zich uitend in bijvoorbeeld een toename van het aantal minderjarigen en jongvolwassenen die verdacht worden van een ernstig geweldsdelict. Tegelijkertijd met een afname van de traditionele vormen van criminaliteit is er een sterke toename van cyber gerelateerde criminaliteit. Deze toename is het gevolg van een explosieve stijging van digitale communicatie en de verdere digitalisering van de samenleving. Ondanks dat het niveau van cybersecurity toeneemt, wordt de (financiële) schade steeds groter.



Onvrede en onmacht over de toenemende sociale verschillen kunnen leiden tot verdergaande polarisatie (tegenstellingen tussen groepen mensen) en radicalisering (extremer worden van bepaalde opvattingen). Ook de duurzaamheidstrends leiden tot risico's, zoals de (brand)veiligheid van zonnepanelen en elektrische auto's.



5 - Ruimte en wonen

Door de krappe woningmarkt zitten tal van groepen in de knel. Jongeren blijven steeds langer thuis wonen. Ex-studenten keren noodgedwongen terug naar hun ouders. De middengroepen verdienen te veel voor een sociale huurwoning en hebben onvoldoende spaargeld voor een koopwoning. Woonstarters worden weggeconcurreerd door beleggers en moeten vervolgens hetzelfde huis huren voor dubbel zo hoge woonlasten. Enig vermogen opbouwen is zo nauwelijks mogelijk. Anno 2024 worden de fiscale regelingen aangepast waardoor beleggen in vastgoed minder aantrekkelijk wordt.

Er is een duidelijke behoefte om met gelijkgestemden te kunnen (samen)wonen. Gelijkgestemd qua etniciteit, levensfase (gezinnen die bij elkaar wonen en bijvoorbeeld een binnentuin delen), het delen van hobby's (golven, paardrijden, watersport) of het hebben van een bepaalde overtuiging (zoals in duurzame of klimaatneutrale woonwijken). Het inspelen op deze trend vindt plaats in complexen met gezamenlijke voorzieningen (zorgcoöperaties), in collectief particulier opdrachtgeverschap, in thematisch samenwonen (waterwonen, retroarchitectuur, energieneutrale woningen, zelfbeheer, zorgcoöperaties) en in communities voor senioren (denk aan De Malthezer Hoeve in Aarle-Rixtel). Met het inspelen op deze trend doen kleinschalige projecten voor specifieke groepen het goed.

Koopprijzen stegen tot historische hoogtes, wachttijden lopen op en voor een modale verdiener zijn vrijemarkthuren vrijwel niet meer te betalen. Het huidige woningaanbod sluit ook kwalitatief gezien onvoldoende aan op de huidige en toekomstige vraag. Door het tekort aan betaalbare woningen komen woningzoekenden (jongeren, starters, middengroepen) niet aan de bak. Alleenstaande ouderen zien geen aantrekkelijk aanbod en blijven te lang wonen in hun (te) grote eengezinshuis. Daardoor stagneert de doorstroming.

Bouwbedrijven, ontwikkelaars, corporaties en overheid zoeken elkaar meer en meer op. De een kan niet presteren zonder de ander: in plaats van 'hoe bereik ik mijn resultaat', is de vraag 'wat kunnen we voor elkaar betekenen?' Publiek-private samenwerking kent een wederopstanding.

Met de toenemende globalisering en technologische ontwikkelingen, wordt de eigen woonomgeving belangrijker. Mensen hebben behoefte aan een herkenbare, overzichtelijke, vertrouwde leefomgeving. De waardering van cultuurhistorie zat al in de lift en zal nog toenemen. De aanwezigheid van cultuurhistorie bepaalt de 'leesbaarheid' en identiteit van stad en landschap. Daarmee is het een onmisbaar anker in het collectieve geheugen van onze samenleving.

6 - Bereikbaarheid en mobiliteit

Aan de groei van de mobiliteit komt voorlopig geen einde. Verantwoordelijk voor de toename van verplaatsingen zijn de volgende factoren:

- toename van de bevolking;
- het omvangrijke saldo van de buitenlandse migratie;
- de sterke toename van het aantal (eenpersoons) huishoudens;
- de groeiende groep vitale ouderen;
- de groei van de economie;
- de globalisering en specialisatie (met vele gespecialiseerde toeleveranciers op soms grote afstand);
- bedrijven en supermarkten die niet of nauwelijks voorraden aanhouden;
- de toename van het aantal deeltijdbanen.

Van alle verplaatsingen in 2019 gebeurde 46 procent met de auto, 28 procent op de fiets, 16 procent te voet en 6 procent met het openbaar vervoer (trein, bus, tram, metro). Het 'spitsuurgezin'



kan werken, sporten, recreëren, hobby's en vrienden het gemakkelijkst combineren met de auto. Hierdoor neemt tevens het 'kris-kras verkeer' in tijd en ruimte toe. Het treinverkeer - van stadscentrum naar stadscentrum - blijft toenemen, met name door alleenstaanden, jongeren en stadsbewoners. En overal in het land neemt het belang van de (elektrische) fiets toe. Alhoewel in Laarbeek nog steeds sprake is van een groot onbenut fietspotentieel. Het gebruiksaandeel van de fiets op de relatief korte afstand in Laarbeek heeft groeipotentie. Voor de korte afstanden wordt de auto nog te vaak gebruikt.

Sinds de pandemie is de versmelting van de woon- en werksituatie duidelijk zichtbaar. We werken veel meer thuis, veel gaat online en we hebben geleerd dat samenkomsten van teams niet altijd fysiek hoeven te zijn.

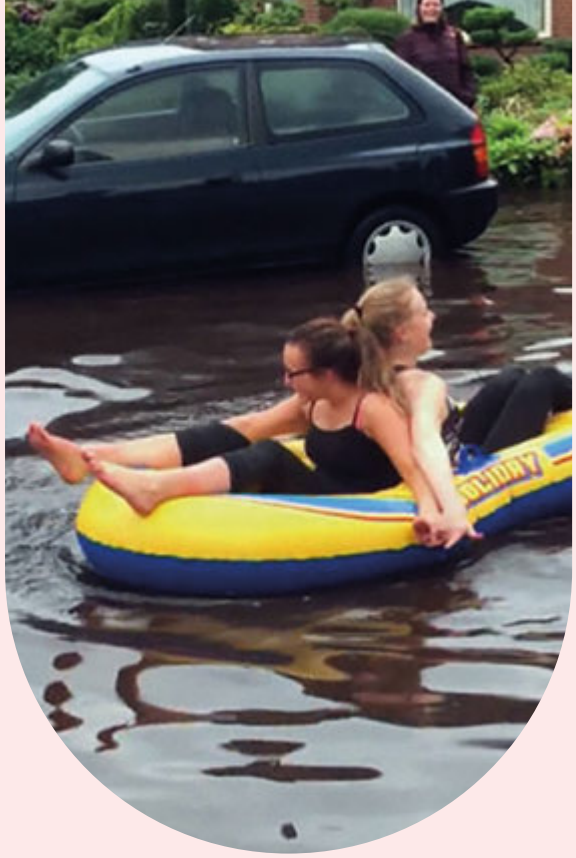
De transitie naar elektrisch rijden loopt risico op vertraging, vanwege de reële kans dat de laadinfrastructuur en de daarvoor benodigde capaciteit van het elektriciteitsnet niet snel genoeg kan meegroeien. Daarom is het verstandig het laden van elektrische voertuigen beter te spreiden: zowel over de tijd (slim laden om zo de stroompieken te beperken) als over verschillende buurten.
Een elektrische auto kan de stroomvraag van een huishouden verdubbelen. Bovendien vraagt laden een hoog vermogen, dat tot 5 à 10 maal de huishoudelijke piekvraag kan verhogen.
Zónder slimme sturing van het laden zal er op steeds meer plekken netcongestie komen.
Snelladers worden steeds krachtiger en elektrische auto's kunnen ook steeds hogere laadstromen aan. De autoindustrie jaagt snelladen aan: doel is om 80% laden in 10 minuten grootschalig mogelijk te maken.

Maar de 'traditionele' mobiliteit loopt tegen zijn grenzen aan. Door schaarste aan ruimte, aan grondstoffen en door duurzaamheidseisen wordt er volop ontwikkeld en geïnnoveerd in de mobiliteitssector. De volgende trends zijn waarneembaar, die van invloed zijn op het ruimtelijk-fysieke domein:

- De auto blijft voorlopig het dominante vervoermiddel. Het autogebruik en het aantal met de auto afgelegde kilometers zal de aankomende jaren nog stijgen.
- Mobiliteit wordt steeds slimmer en minder milieubelastend: voertuigen communiceren met elkaar en met andere apparaten ter verhoging van veiligheid en doorstroming. De ontwikkelingen in andere energievoorzieningen (elektriciteit, waterstof) gaan steeds sneller.
- De toename van elektrische voertuigen en hiermee de behoefte om deze voertuigen op te kunnen laden met laadstations, heeft zijn weerslag op de inrichting van de openbare ruimte.
- De demografische ontwikkelingen (o.a. vergrijzing) leiden tot een behoefte aan andere vormen van mobiliteit en een ander gebruik van de aanwezige infrastructuur. Onder andere het openbaar vervoer wordt voor deze doelgroepen belangrijker.
- In binnenstedelijke gebieden is ruimte zo schaars (en dus duur) dat het hebben van een eigen auto financieel onaantrekkelijk wordt. Andere vervoersconcepten (deelauto, OV, fiets) worden relevanter. Stedelijke gebieden slibben dicht, waardoor het gebruik van de auto geen tijdswinst of zelfs tijdsverlies oplevert. Met name de fiets is een aantrekkelijk alternatief.
- Er rijden inmiddels meer dan 1 miljoen elektrische fietsen in Nederland. Hiermee wordt gemiddeld een afstand overbrugd van 6,3 kilometer. De fiets wordt daardoor een serieus alternatief voor langere afstanden woon-werk (tot 30 km).
- Het autogebruik onder jongvolwassen van



18 tot 30 jaar neemt de laatste jaren af. De verwachting is dat de jongvolwassenen die in een stedelijke omgeving wonen, blijven kiezen voor de fiets. Dit is echter wel afhankelijk van de context: hoe stedelijker, hoe groter de kans dat 'de fiets blijft'. Door toename van het gebruik van de fiets, moet er ook rekening worden gehouden met bijkomende voorzieningen zoals fietsparkeervoorzieningen. Het succes van de fiets mag niet leiden tot overlast.



7 - Duurzaamheid en milieu

In 2030 moet Nederland volgens het Klimaatakkoord 49% minder broeikasgassen uitstoten vergeleken met 1990. Het streven is zelfs 55% vermindering. In 2050 wil Nederland klimaatneutraal zijn. Dat betekent dat Nederland dan netto nul uitstoot van broeikasgassen heeft.

Door klimaatverandering stijgt de kans op extreem weer. De wereld krijgt steeds vaker te maken met piekbuien, hitte en droogte. De kans op wateroverlast in het stedelijk gebied zal toenemen en het aantal extreem warme dagen - met bijbehorende gezondheidsrisico's - ook. Bij klimaatadaptatie gaat het er niet om de klimaatverandering te beperken, maar om ons voor te bereiden op de gevolgen ervan. Op lokaal niveau moeten we hiervoor maatregelen nemen, bijvoorbeeld door meer waterberging aan te leggen.
In het landelijk gebied is met name droogte een uitdaging (droogtestress). In 2019 is - in opdracht van de gemeente Laarbeek - door Arcadis een klimaatstresstest uitgevoerd. Voor de resultaten van deze stresstest wordt verwezen naar paragraaf 9.7 van de Omgevingsvisie buitengebied van de gemeente Laarbeek.

De maatschappelijke behoefte aan meer groen in en om de steden en dorpen biedt kansen voor het verhogen van de biodiversiteit. Een effect van klimaatverandering op de biodiversiteit is de toename van 'exoten' in onze flora en fauna. Sommige exoten zijn relatief onschuldig, maar er zijn ook planten en dieren die onze eigen inheemse flora en fauna verdringen en/of schadelijk kunnen zijn voor de mens. Voorbeelden zijn: Eikenprocessierups, Japanse Duizendknoop, Amerikaanse Rivierkreeft, Brulkikker, Waterhyacint.

Daar staat tegenover dat andere vormen van recreatie (stranden, zwembaden, horeca, buitenrecreatie) kunnen profiteren van het veranderend klimaat. De watervoorziening komt onder druk te staan: water van voldoende kwaliteit zal niet meer altijd en overal beschikbaar zijn voor alle functies. De drinkwatervoorziening blijft de hoogste prioriteit houden, andere functies zullen zich moeten schikken naar het beschikbare wateraanbod.

We zien de volgende trends in milieukwaliteit:

- Verslechtering van de grondwaterkwaliteit door menselijke beïnvloeding. Dit heeft consequenties voor de winning van ons drinkwater, het vestigingsklimaat voor grondwater-afhankelijke foodbedrijven in Brabant en de grondwaterafhankelijke natuur. Het doorboren van waterscheidende lagen in de ondergrond, bijvoorbeeld voor bodemenergiesystemen, is een extra risico voor de kwaliteit van het diepere grondwater.
- De oppervlaktewaterkwaliteit is de afgelopen decennia verbeterd, maar stagneert de laatste jaren. Dit vindt zijn oorzaak vooral in diffuse bronnen (nutriënten, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microverontreinigingen). Deze stoffen hebben vaak in lage concentraties al schadelijke effecten en zijn met de reguliere zuiveringstechnieken moeilijk te verwijderen. Dit leidt tot innovaties in zuiveringstechnieken, maar ook tot kostenverhogingen voor consument en bedrijven.
- We vinden steeds meer stoffen terug in het milieu, die door de mens ontwikkeld zijn en in de natuur slecht afbreekbaar zijn. Sommige van deze stoffen zijn (potentieel) kankerverwekkend en hun aanwezigheid leidt tot onrust en/of heeft consequenties voor werkzaamheden in de fysieke ruimte, zoals recent de PFAS-discussie. De verwachting is dat we steeds meer van deze stoffen gaan vinden.
- De luchtkwaliteit (fijnstof, geur) is de afgelopen jaren verslechterd en leidt tot aantoonbare gezondheidsschade. De verwachting is dat met de ontwikkelingen naar schonere mobiliteit en productietechnieken (een deel van) deze problemen wordt opgelost. Of dit voldoende is, moet gaan blijken. In Laarbeek is de concentratie van stof bijna overal lager dan de gezondheidskundige advieswaarde (zie paragraaf 9.1.2 in de Omgevingsvisie buitengebied).
- Door toenemende mobiliteit, economische activiteit en verdichting van woonlocaties neemt het aantal mensen met geluidgerelateerde gezondheidsklachten toe. De huidige geluidsnormen in de milieuregelgeving zijn geen garantie op een gezond woonklimaat.
- Onze manier van dieren houden geeft een toenemend risico op zoönosen: ziektes die

van nature van gewervelde dieren op mensen kunnen overgaan. Het meest recente en ontwrichtende voorbeeld is het Corona-(Covid-19)-virus. Daarvoor hebben we onder andere te maken gehad met Q-koorts, vogelgriep en de 'gekke-koeien-ziekte'.
- Door de opschuivende klimaatzones (als gevolg van klimaatveranderingen) neemt het aantal ziekten die door insecten kunnen worden overgedragen toe. Met name de kans op muggen die exotische ziekten meedragen neemt toe.

In het kader van het verduurzamen van het lokale energiesysteem bereiden steeds meer gemeenten zich voor op de warmtetransitie en de verdere elektrificering van de woonhuizen. In het zogenaamde Warmteprogramma maken gemeente hun planning kenbaar wanneer en in welke wijken de levering van aardgas wordt stopgezet. Deze visie wordt uitgewerkt in wijkuitvoeringsplannen. Het Klimaatakkoord is zo vertaald dat in 2030 circa 1,5 miljoen gebouwen van het aardgas af dan wel verduurzaamd moeten zijn. In 2050 dienen gemeenten aardgasvrij te zijn.
Naast de warmtetransitie is (ongeacht of gekozen wordt voor een collectieve of individuele oplossing) verzwaring van het elektriciteitsnet noodzakelijk. Dat zal impact hebben op de openbare ruimte in de vorm van extra transformatorhuisjes in de wijk. Middenspanningstations, transportverdeelstations en laagspanningskasten brengen de hoogspanning terug naar laagspanning voor de woningen. De stations hebben een forse ruimtelijke impact. Niet alleen voor het station zelf, maar ook moet er voldoende ruimte beschikbaar zijn voor het veilig plegen van onderhoud. De ruimtelijke inpassing hiervan kan problemen opleveren, vooral in bestaande buurten.

8 - Bestuur

De taken waar de gemeente voor staat nemen toe, worden steeds belangrijker en ook ingewikkelder. De gemeente is bijvoorbeeld in het sociaal- en ruimtelijk domein en voor de energietransitie de belangrijkste overheid voor de burger geworden. Hoewel de taken voor gemeenten toenemen, zijn de budgetten niet meegegroeid. Bovendien gingen en gaan de decentralisaties in het sociaal domein gepaard met bezuinigingen. Dit leidt tot financiële tekorten op lokaal niveau. De ruimte om zelfstandig keuzes te maken, komt daardoor on-der druk te staan.
In toenemende mate groeit het besef dat alléén door samenwerking met de maatschappelijke en commerciële partners de grote maatschappelijke opgaven (energietransitie, woningbouwopgave, werklocaties, betere werking arbeidsmarkt, transitie naar een circulaire economie, etc.) doelmatig en effectief aangepakt kunnen worden.

De ontwikkeling naar een netwerksamenleving zet door. Actieve betrokkenheid van burgers bij hun leefomgeving wordt steeds meer onderdeel van de beleidsstrategie van overheden.
Hoewel de samenleving minder normsturing van de overheid verwacht, lijkt de tolerantie voor risico's af te nemen. Oftewel, de burger verwacht minder regels voor zichzelf, maar meer regels voor anderen.

In een stedelijke regio en een 'daily urban system' zoals de Metropoolregio Eindhoven - een gebied veel groter dan de stad - hangen economische relaties, de diensten- en sociale infrastructuur en de ruimtelijke verbindingen samen. De Nederlandse bestuurlijke structuur sluit hier nog in onvoldoende mate bij aan.

9 - Conclusies voor Laarbeek

In wezen raken alle bovengenoemde trends in minder of meerdere mate de toekomst van Laarbeek. Er zijn echter enkele majeure bewegingen die de maatschappij de komende jaren ingrijpend fysiek dan wel maatschappelijk beïnvloeden. Dat zijn met name de dubbele vergrijzing in combinatie met het beschikbare zorgaanbod, de toenemende kansenongelijkheid en de gevolgen hiervan voor de levensverwachting en ervaren gezondheid, de problemen die woonstarters ervaren om een betaalbare huur- of koopwoning te bemachtigen, het nog steeds groeiende aantal gemotoriseerde verplaatsingen, de gevolgen van klimaatverandering (extreem weer, hitte, droogte, piekbuien, de afname van biodiversiteit) en de consequenties van de noodzakelijke verschuiving van energieproductie van nationaal naar lokaal (warmtetransitie met het aardgasvrij maken van wijken).

Zoals gezegd, het gaat hier om grote ontwikkelingen die door de gemeente niet of slechts ten dele zijn te beïnvloeden. Maar ook de 'marginal gains', de kleine verbeteringen die de impact in elk geval een klein beetje afzwakken, doen ertoe en zijn de moeite waard om te bestuderen en te implementeren.

BIJLAGE III RESULTATEN INWONERSENQUÊTE

De gemeente heeft in de periode november-december 2023 onder alle Laarbeekse huishoudens een enquête uitgezet. De volgende onderzoeksvragen stonden centraal:
Wat vinden bewoners prettig aan het wonen en leven in Laarbeek en wat kan beter? Wat vinden bewoners van Laarbeek belangrijk voor hun woon- en leefomgeving? Waar liggen belangrijke uitdagingen of kansen in de toekomst op het gebied van wonen, werken en leven? Waar mogelijk zijn de resultaten uitgesplitst naar de 4 kernen. In totaal hebben bijna 2.000 inwoners de enquête ingevuld.



De inwoners van de gemeente Laarbeek waarderen het wonen en leven in hun eigen dorp gemiddeld met een 7,9, een ruimte voldoende. Over het algemeen kunnen we dus concluderen dat de inwoners tevreden zijn over het wonen en leven in de dorpen van de gemeente Laarbeek.

De gemeente vroeg de inwoners aan te geven welke drie woorden volgens hen het beste de kracht of de identiteit van hun dorp weergeeft. Woorden die veel worden genoemd door de inwoners zijn: gezelligheid, gemoedelijk, saamhorigheid, dorps, rustig, vriendelijk, groen, sociaal, veilig, natuur en ruimte.

Inwoners werden gevraagd welke onderwerpen volgens hen de meeste aandacht behoven vanuit de gemeente. Gemeentebreed worden de onderwerpen woningaanbod, commerciële voorzieningen en het onderhoud van de openbare ruimte het vaakst genoemd, gevolgd door verkeersveiligheid en bereikbaarheid & mobiliteit.

Ongeveer een derde van de inwoners geeft aan het liefst door te stromen naar een senioren- en/of levensloopbestendige woning. Ongeveer een derde geeft dit aan. Overigens geeft ook een derde van de respondenten aan dat zij überhaupt niet willen verhuizen.

Over het algemeen zijn de inwoners tevreden met de speelvoorzieningen, de onderwijsvoorzieningen en de kinderopvang. Over de voorzieningen voor de jeugd en voor jongeren zijn de inwoners meer verdeeld. Ongeveer de helft van hen is hierover (heel) tevreden, de andere helft is (heel) ontevreden.



Vervolgens zijn de inwoners gevraagd naar verschillende voorzieningen voor groen en re-creatie in hun dorp. Over het algemeen zijn de inwoners hier (heel) tevreden over. Fiets- en wandelpaden en stoepen springen er in negatieve zin wat uit: ongeveer een derde van de inwoners is hierover (heel) ontevreden.

De voorzieningen voor vrijetijdsbesteding worden divers beoordeeld door de inwoners uit gemeente Laarbeek. Over het algemeen zijn zij (heel) tevreden over de sportaccommodaties, verenigingen (voor bijvoorbeeld sport, cultuur en vrijetijdsbesteding) en de evenementen (zoals WiSH, de kermis en zomerfeesten) in de gemeente. Aan de andere kant worden de culturele voorzieningen (zoals theater, podia en musea), en de horeca gevarieerder beoordeeld. Iets meer dan de helft van de inwoners is hierover (heel) tevreden, het andere deel is (heel) ontevreden.

De inwoners zijn ook gevraagd naar de tevredenheid met enkele meer algemene voorzieningen in de dorpen. Over het algemeen zijn de inwoners (heel) tevreden over de

zorgvoorzieningen zoals de huisarts of de fysiotherapeut. Ook over de parkeermogelijkheden in de dorpen zijn de meeste inwoners (heel) tevreden, al geeft ongeveer een kwart van de inwoners aan hier (heel) ontevreden mee te zijn. Over de tevredenheid met de winkels en het openbaar vervoer zijn de inwoners wat verdeelder in hun mening. De winkels behoeven met name aandacht in Lieshout en Mariahout.

We vroegen de respondenten welke voorzieningen volgens hen de komende 10 jaar de meeste aandacht behoeven vanuit de gemeente Laarbeek. In het voorgaande zagen we al dat een behoorlijk deel van de inwoners (heel) ontevreden is met de winkels, de horeca en het openbaar vervoer in hun dorp. Niet verassend dat deze voorzieningen het vaakst worden genoemd als aandachtspunten voor de gemeente. Vooral de commerciële voorzieningen, waar winkels en horeca onder vallen, behoeven verbetering volgens de inwoners.
Verder heeft 9% van de respondenten aangegeven het belangrijk te vinden dat een andere dan de reeds genoemde voorziening verbeterd wordt de komende 10 jaar. Van deze respondenten geeft een groot deel aan dat de infrastructuur in het algemeen en met name de verkeersveiligheid in het bijzonder verbeterd moet worden. Daarnaast geven ook relatief veel mensen aan het belangrijk te vinden dat woonvoorzieningen worden verbeterd en dat deze betaalbaarder worden; hierbij worden specifiek woningen voor starters en senioren genoemd.

Over het algemeen ervaren de inwoners uit de dorpen van gemeente Laarbeek de meeste overlast van hondenpoep en van het verkeer: ruim de helft van de inwoners geeft dit aan. Verder geeft ongeveer een derde van de inwoners aan dat zij overlast ervaren van zwerfafval, gebrekkig onderhoud in de openbare ruimte en van geluid (bijvoorbeeld door hangjongeren, buren of vliegverkeer).

In de gemeente Laarbeek zijn verschillende onbebouwde plekken. Hierbij valt te denken aan pleinen, plantsoenen, parken, parkeerterreinen en speelterreinen. De komende jaren moet er gekozen worden wat de gemeente met deze plekken gaan doen. We vroegen de inwoners hoe zij hiernaar kijken.
De inwoners uit Laarbeek zijn verdeeld over wat er met de open plekken in hun dorp moet gebeuren. Gemeentebreed geeft ongeveer een derde aan dat zij de voorkeur hebben om deze plekken onbebouwd te laten (36%), 13% geeft de voorkeur aan het bouwen of plaat-sen van woningen. De grootste groep stelt de voorkeur aan een combinatie van beide opties (44%).



BIJLAGE IV VIER KERNKAARTEN 1

Kernkaart Aarle-Rixtel



Kijk voor de actuele cijfers op
Waarstaatjegemeente.nl

Hier vindt u cijfers over alle gemeenten op alle belangrijke beleidsterreinen. Vooral bedoeld voor gemeentelijke beleidsmakers, maar toegankelijk voor iedereen. Dashboards en rapporten maken het makkelijk data over gemeenten te vergelijken. Bovendien kunt u in de database zelf presentaties, grafieken, kaarten en tabellen maken. Voor eigen gebruik, of om te delen. De data zijn afkomstig uit verschillende bronnen, zoals politie, UWV, KVK en CBS.

Kenmerken/karakteristieken

1. Veel erfgoed: monumenten, huizen, charmant dorpskarakter, Landgoed Croy, Missieklooster, klokkengieterij
2. Sterke gemeenschapszin, bijvoorbeeld bij calamiteiten (Ale Blie)
3. Doorgaande verkeersroute door Aarle-Rixtel
4. Schoonheid van Aarle-Rixtel is ook beperking (vloek en zegen; hoe groeien?) - Mensen die hier zijn opgegroeid komen graag terug
5. Fijne speeltuinen (mede dankzij Stichting Speelplezier)
6. Twee driehoekige pleintjes
7. Kanalen (gevoelsmatige barrière dorp)
8. Ruimte voor kleinschalige detailhandel
9. Verspreide bedrijventerreintjes in de kern (Duivenakker, Torenakker, Artex)
10. Twee jongerencentra (OJA en Cendra)
11. Eén kerkdorp

Sterke punten

- Veel erfgoed
- Gemeenschapszin- en kracht
- Zelfstandigheid: wij doen het gewoon
- Twee jongerencentra, veel voor kinderen en jongeren
- Initiatiefrijk
- Zorgzaam (professioneel en privé): b.v. Jantje, De Pastorie, Project Gemeenschapskracht
- Dorps karakter in een nieuw eigentijds jasje
- Fijne speeltuinen en speelplekken
- Omringd door waardevolle landschappen

Aarle-Rixtel: een sterke gemeenschap voor jong en oud

Krantenkop in 2033:

Verbeterpunten

1. Verkeer Dorpsstraat (doorgaand verkeer): probleem moet regionaal opgelost worden
2. Verkeersinrichting schoolomgeving: bestemmingsverkeer, geen zebrapaden, oversteekpunten (samen oplossen)
3. Inrichting Dorpsstraat (parkeervakken te smal, daarom gevaarlijk voor fietsers)
4. Voetgangerspaden bij Kerkstraat richting Opstal
5. Scholen worden te klein voor aantal kinderen
6. Woningbouw: één en tweepersoons betaalbare huishoudens voor jongeren en ouderen
7. Monumentenstatus en uitleg gebouwen
8. Zorgwoningen en oplossingen voor toenemende, dubbele vergrijzing

Prioriteiten

1. Eén en tweepersoons betaalbare woningen
2. Zorgwoningen en oplossingen voor toenemende vergrijzing
3. Verkeersinrichting schoolomgeving
4. Doorgaand verkeer Dorpsstraat
5. Scholen worden te klein voor het aantal kinderen (ook kinderopvang)

BIJLAGE IV VIER KERNKAARTEN 2

Kernkaart Beek en Donk



Kenmerken/karakteristieken

1. Water > Groene Long tussen Beek en Donk
2. Boomlanen zoals Koppelstraat
3. Twee kernen: Donk en Beek
4. Drukke entrees: brug / N615 (ook barrière voor o.a. woonwijk De Beekse Akkers)
5. Minder dorpsbinding en gemeenschapszin
6. Twee kerken en De Oude Toren
7. Bruggen en schutsluis
8. Goed voorzieningenniveau
9. Karakteristiek dorpsplein (Heuvelplein)

Sterke punten

- Speeltuinen
- Goed en gevarieerd verenigingsleven en faciliteiten
- Groene long
- Centraal evenemententerrein
- Centraal ontmoetingscentrum
- Ligging en bereikbaarheid Bemmer IV en Beekerheide
- Herbestemming van monumenten: b.v. Oude Raadhuis en Leonarduskerk
- Voortgezet onderwijs + vier basisscholen + buitenschoolse opvang + kinderdagverblijf

Krantenkop in 2033:

Beek en Donk: geen brug te ver

Verbeterpunten

1. Piet van Thielplein, verkeersveiligheid
2. Fiets)veiligheid op Koppelstraat en Kapelstraat
3. Verkeersstromen door dorp / sluiproutes + bottlenecks
4. Openbaar vervoernetwerk en bereikbaarheid
5. Ruim en passend woningaanbod
6. Toekomstbestendige zorgstructuur
7. De Boemerang: programma / jeugdopvang / jongerenwerk (locatieprobleem?)
8. Openbare toiletten i.r.t. toerisme
9. Kermislocatie niet op de pleinen (naar evenemententerrein)
10. Ontmoetingscentrum, sfeer en multi-functionaliteit worden gemist
11. Attractieve daghoreca (met name in de ochtend)

Prioriteiten

1. Ruim en passend woningaanbod
2. Verkeersstromen door dorp / sluiproutes en bottlenecks
3. (Fiets)veiligheid op Koppelstraat en Kapelstraat
4. Toekomstbestendige zorgstructuur
5. Piet van Thielplein, verkeersveiligheid

Kijk voor de actuele cijfers op
Waarstaatjegemeente.nl

Hier vindt u cijfers over alle gemeenten op alle belangrijke beleidsterreinen. Vooral bedoeld voor gemeentelijke beleidsmakers, maar toegankelijk voor iedereen. Dashboards en rapporten maken het makkelijk data over gemeenten te vergelijken. Bovendien kunt u in de database zelf presentaties, grafieken, kaarten en tabellen maken. Voor eigen gebruik, of om te delen. De data zijn afkomstig uit verschillende bronnen, zoals politie, UWV, KVK en CBS.

BIJLAGE IV VIER KERNKAARTEN 3

Kernkaart Lieshout



Kijk voor de actuele cijfers op
Waarstaatjegemeente.nl

Hier vindt u cijfers over alle gemeenten op alle belangrijke beleidsterreinen. Vooral bedoeld voor gemeentelijke beleidsmakers, maar toegankelijk voor iedereen. Dashboards en rapporten maken het makkelijk data over gemeenten te vergelijken. Bovendien kunt u in de database zelf presentaties, grafieken, kaarten en tabellen maken. Voor eigen gebruik, of om te delen. De data zijn afkomstig uit verschillende bronnen, zoals politie, UWV, KVK en CBS.

Kenmerken/karakteristieken

1. Aanwezigheid van twee molens
2. Kerk + omgeving + Poort van Binderen
3. Kiosk Heuvel / Frankische driehoek
4. Straatbeeld drie historische straten (hagen-structuur): Ribbiusstraat, Dorpsstraat, Molenstraat
5. Aanwezigheid van Bavaria
6. Ligging aan Wilhelminakanaal
7. Dorpshuis/voorzieningencluster
8. Arbeiderswoningen aan de Heuvel
9. Drie grote speelplekken
10. Beperkte hoeveelheid groen

Sterke punten

- Historische dorpsstructuur (Heuvel + drie wegen)
- Gunstige ligging t.o.v. Eindhoven – Helmond – Den Bosch
- Aantrekkingskracht Bavaria (biertour)

Krantenkop in 2033:

Transformatie Franciscushof maakt centrumplan Lieshout compleet

Verbeterpunten

1. Meer bouwen om mensen in Lieshout te houden
2. Heuvel + Centrumplan
3. Woningtypen voor 2-persoons-huishoudens (jong en oud)
4. Zorgstructuur zoals De Regt
5. Samenhang, binding met het dorp
6. Sluipverkeer
7. Aansluiting op beoogd snelfietspad
8. Recreatie: verblijf, routes
9. Verbinding dorp met Wilhelminakanaal (kansen Papenhoef)
10. Bewegwijzering naar parkeerplaatsen

Prioriteiten

1. Heuvel + Centrumplan
2. Woningbouw voor jong en oud
3. Zorgstructuur gebied kerk – Franciscushof
4. Verbinding dorp met Wilhelminakanaal (Papenhoef)
5. Recreatieve aantrekkingskracht

BIJLAGE IV VIER KERNKAARTEN 4

Kernkaart Mariahout



Kijk voor de actuele cijfers op
Waarstaatjegemeente.nl

Hier vindt u cijfers over alle gemeenten op alle belangrijke beleidsterreinen. Vooral bedoeld voor gemeentelijke beleidsmakers, maar toegankelijk voor iedereen. Dashboards en rapporten maken het makkelijk data over gemeenten te vergelijken. Bovendien kunt u in de database zelf presentaties, grafieken, kaarten en tabellen maken. Voor eigen gebruik, of om te delen. De data zijn afkomstig uit verschillende bronnen, zoals politie, UWV, KVK en CBS.

Kenmerken/karakteristieken

1. Pioniersdorp: zichtbaar in opzet (donutstructuur)
2. Oude woningen, monumenten, totempaal
3. Groene kern, rondom de kerk
4. Open structuur, groen hart
5. Historisch
6. Plein als levendig centrum
7. Toegankelijk groen dorp en omgeving
8. Weinig industrie, voorzieningen en winkels
9. Duidelijke komranden, wel uitbreiding voor uitbreiding Zuidwest
10. Veel koopwoningen, zelf bouwen, vrijstaand, ruime percelen, laagbouw
11. Klooster, grot, kerk, theater (iconisch)
12. Nauwelijks appartementen / seniorenwoningen / zorgwoningen
13. Ezelsruggen

Sterke punten

- Open structuur / donutstructuur
- Groene hart, inclusief kerk, klooster, theater en grot
- Oranjeplein (als ontmoetingsplek)

Krantenkop in 2033:

Mariahout 100 jaar jong: van pioniersdorp naar bruisende, levendige, energieneutrale kern

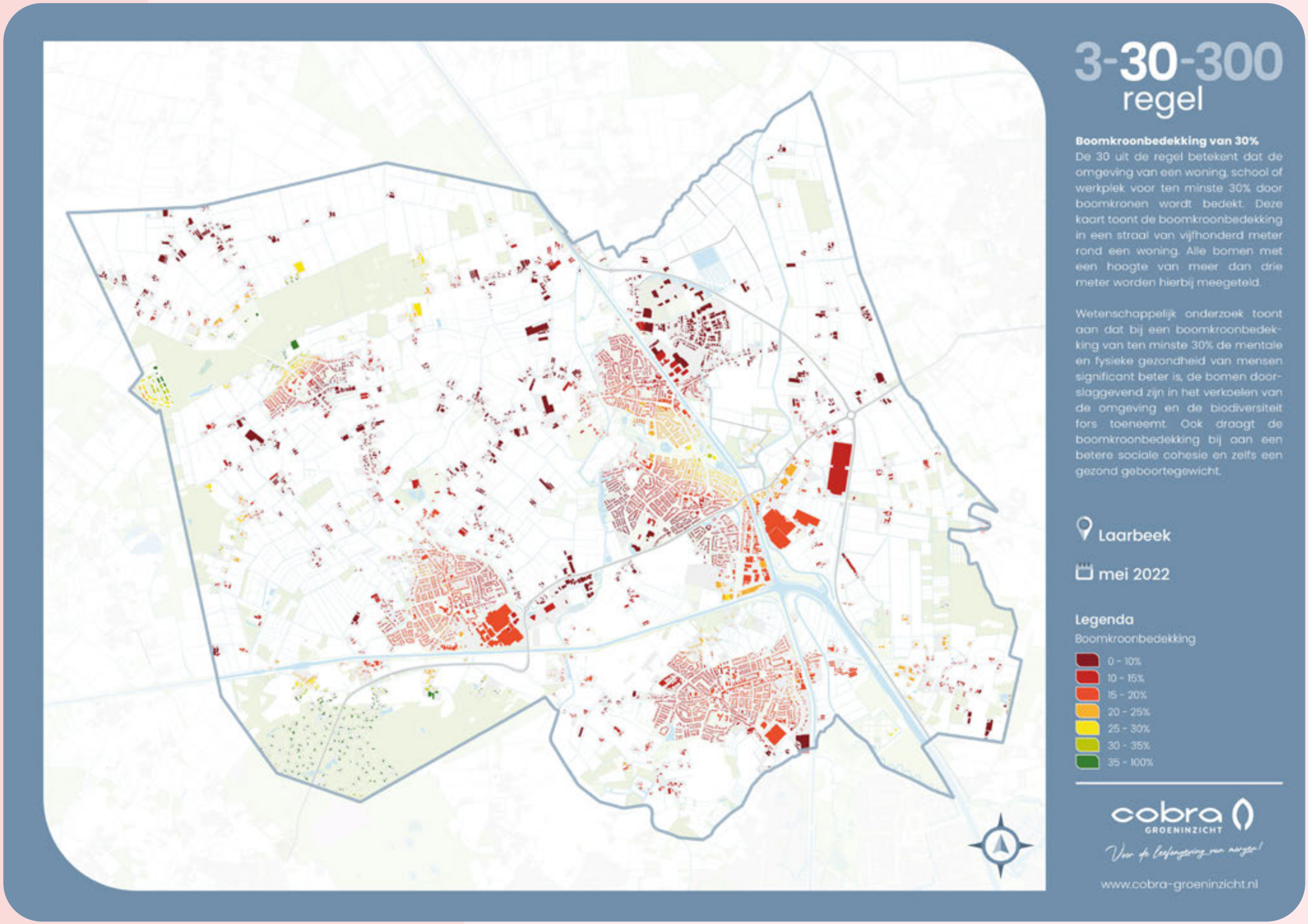
Verbeterpunten

1. Mariastraat als grens (+ lelijk)
2. Groei nodig om levendig te blijven (school, verenigingen)
3. Gezinnen steeds kleiner
4. Herontwikkeling De Pelgrim / Mariastraat 18-22
5. Smalle wegen in De Hoge Suute
6. Verkeer in De Hoge Suute
7. Mooiere inrichting Mariastraat (karakter), bijvoorbeeld straatlantaarns en voetpad
8. Verbindingen voor voetgangers (wandelpaden / trottoirs)
9. Appartementen / seniorenwoningen / zorgwoningen
10. Ezelsruggen in Mariastraat verlengen
11. Verbinding Bernadettestraat – school-Mariastraat
12. Zichtbaarheid kloostertuin
13. Nieuwe school(omgeving)
14. Onderhoud door vrijwilligers
15. Voormalige JUMBO herontwikkelen: winkel, detailhandel, horeca, seniorenappartementen, zorgappartementen
16. Bestemming detailhandel: meer mogelijk maken in centrum
17. Mariahout Zuidwest: appartementen / kleine woningen
18. Toegankelijkheid kern / buitengebied
19. Mariahout ligt geïsoleerd. Openbaar vervoer is slecht
20. Theater uitbreiden inclusief parkeren
21. Parkeren algemeen

Prioriteiten

1. Open structuur / Groene hart: behouden, toegankelijk maken, beheren
2. Ontwikkeling De Pelgrim + Mariastraat 18-22: wonen en ontmoeten
3. Plan Mariahout Zuidwest: groei, type woningen (klein, appartementen), jongeren, actief meedoen
4. Voormalige JUMBO herontwikkelen: iets met zorg, iets voor ouderen
5. Verbindingen voetgangers (inclusief doorsteek buurthuis Mariastraat) + naar buitengebied

BIJLAGE V 3+30+300 EVALUATIEKAARTEN



BIJLAGE VI
DEFINITIES WOONVORMEN OUDERENHUISVESTING

Levensloopbestendig

Alle woningen moeten tot op zekere hoogte levensloopbestendig zijn. De woning is ontworpen om levensloopbestendige voorzieningen aan te brengen, zoals: inloopdouche, geen drempels in huis. Er is geen bindend eisenpakket.

Nultreden

In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen beschikbaar. De woning ligt in de buurt van voorzieningen. De woning is toegankelijk voor mensen met een rolstoel.

Geclusterde woonvorm

De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55+) permanent en zelfstandig wonen. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van ingekochte welzijn- en zorgarran-gementen.

Zorggeschikte woning

Zelfstandige nultredenwoning die onderdeel is van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners. De woning is rolstoel- en rollatorgeschikt met ruime deuren, badkamer, keuken enzovoort.





BIJLAGE VII GERAADPLEEGDE LITERATUUR

- Aan de slag met positieve gezondheid - S. Staps, H. van Wietmarschen (Louis Bolk Instituut) - 2019
- Analyse, trends en ontwikkelingen (Omgevingsvisie 2040) - gemeente Tilburg - 2015
- Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek - gemeente Laarbeek - 2010
- Beleidsplan licht in de openbare ruimte - gemeente Laarbeek - 2018
- De leefplekmeter (Wat vind je van je leefplek?) - Pharos, www.gezondin.nu, Platform 31 - 2018
- De top 10 horeca trends 2022 - The digital dutch - 2022
- De trends op demografisch gebied: wat verandert er? - Wise up consultancy - 2022
- Elektrisch rijden personenauto's & logistiek: trends en impact op het elektriciteitssysteem - H. de Wilde, C. Smit, O. Usmani, S. Hers (TNO), M. Nauta (PBL) - TNO innovation for life - 2022
- Evenementenbeleid 2023 - gemeente Laarbeek - 2023
- Een erfenis aan verhalen (Erfgoedhandboek gemeente Laarbeek) - S. Hornikx (gemeente Laarbeek) - 2021
- Geschikte en aantrekkelijke openbare ruimte voor de oudere doelgroep - M. Chaigneau (Wageningen University) - 2018
- Gezondheid als verbindend thema - S. Staps (Louis Bolk Instituut) - 2020
- Gezondheid in de Omgevingsvisie - M. Hoorn, W. van Vliet, A. Duivenvoorden (Platform 31) - 2021
- Gezondheidsverschillen duurzaam aanpakken - De negen principes voor een succesvolle strategie - F. Haker, K. Hosper, T. van Loenen (Pharos) - 2019
- Grote opgaven in een beperkte ruimte (Ruimtelijke keuzes voor een toekomstbestendige leefomgeving) - Planbureau voor de leefomgeving - 2021
- Handreiking begrippenkader cultureel erfgoed onder de Omgevingswet - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - 2022
- Handreiking Groen in en om de stad - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit - 2024
- Het Dorp, een geschiedenis - W. Daniëls - 2019
- Horeca trends: wat staat ons te wachten in 2023? - J.P. Janse - 2023
- Impact van de warmtetransitie op het lokale elektriciteitsnet - T. Scholten e.a. (CE Delft) - 2023
- In goede banen (samenwerkingsakkoord 2023-2026) - Metropool Regio Eindhoven - 2023
- Integraal Veiligheidsplan Laarbeek 2019 - 2022 - gemeente Laarbeek - 2018
- Inwoners aan het woord, de gemeente Laarbeek aan zet (burgerpeiling Laarbeek) - Rekenkamercommissie Gemert-Bakel en Laarbeek - 2021
- Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart - LOS Stad om Land (namens gemeente Laarbeek) - 2023
- Kennisnotitie brede welvaart en kwaliteit van de samenleving - S. Tunderman e.a. (Sociaal en Cultureel Planbureau - 2024
- Kerkenvisie gemeente Laarbeek - The Missing Link (namens Parochie Zalige Pater Eustachius van Lieshout en de gemeente Laarbeek) - 2023
- Kernwaarden gezonde leefomgeving - GGD GHOR Nederland - 2018
- Kiezen voor een gezonde toekomst (Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2024) - Rijksinsti-tuut voor Volksgezondheid en Milieu - 2024
- Langer thuis wonen van ouderen met een zorgbehoefte - M. den Draak, S. Kooiker, I. Koper (Sociaal Cultureel Planbureau) - 2021
- Naar een gezonde leefomgeving in een veranderend klimaat - Rijksinstituut voor Volksgezond-heid en Milieu - 2024
- Netbewuste nieuwbouw - ontwerpprincipes om netbewust te bouwen - Provincie Utrecht e.a. - 2024
- Omgevingsvisie Buitengebied - Gemeente Laarbeek - 2021
- Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant - BMC, Dona Stedenbouw, Studio Bereikbaar namens Metropoolregio Eindhoven - 2023
- Opkomst en ontwikkeling van de bloemkoolwijk (Het ontwerp van woonwijken in Nederland en de zoektocht naar identiteit) - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - 2019
- Op weg naar passende zorg voor beschermde monumenten in hun omgeving - Gelders Genootschap - 2023
- Platenzaak eruit, horeca erin: hoe de winkelstraat in tien jaar veranderde - T. van Gurp – 2023
- Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant - Provincie Noord-Brabant e.a. - 2023
- Retailnota Laarbeek 2022 - 2023 - Gemeente Laarbeek - 2022
- Slimme streken - De kracht van het platteland - Gert-Jan Hospers - 2018
- Stedelijke trends en opgaven voor 2022 e.v. - Platform 31 - 2021
- Structuurvisie Groei in balans - J. van Wetten (gemeente Laarbeek) - 2010
- •10 trends voor woningmarkt en leefomgeving in 2021 - Companen - In: Gebiedsontwikke-ling.nu - 2021
- Trendanalyse Veldhoven en enkele aandachtspunten voor de nieuwe bestuursperiode in Veld-hoven - K. van Dijken (Platform 31) - 2022
- •Trends en ontwikkelingen (online) retail 2022/2023 - Multiply.nl - 2022
- Trends en ontwikkelingen (begroting 2021) - gemeente Breda - 2021
- Trends en ontwikkelingen (1e fase Omgevingsvisie) - gemeente Helmond - 2021
- Trendverkenning - gemeente Veldhoven - 2020
- Visie Groene long - SWECO (in opdracht van gemeente Laarbeek) - 2023



BIJLAGE VIII COLOFON

Deze Omgevingsvisie is geheel in eigen beheer tot stand gekomen met bestuurders en medewerkers van de gemeente Laarbeek.

Portefeuillehouder gemeente Laarbeek:
Wethouder Ron van den Berkmortel
(Ruimte, economie en mobiliteit)

Het gemeentelijk projectteam bestaat uit:
- Dafne van der Heijden
  kaartmaker, stedenbouw
- Saskia Hornikx
  erfgoed, ruimtelijke kwaliteit
- Michel Brands
  groen, natuur
- Caroline Ehrlander
  bodem, water
- Martine Niks
  klimaat, biodiversiteit
- Joan van Wetten
  projectleider, tekstschrijver

De opmaak van het rapport is verzorgd door:
Ontwerpbureau Deamer Media Design
Rolf Thijssen

Het merendeel van de fotografie is geschoten door:
Ontwerpbureau Vio
Jasper van den Wildenberg

Input is geleverd door:
- 2000 inwoners van Laarbeek (middels een uitgebreide enquête)
- Dorpsraad Beek en Donk
- Dorpsplatform Aarle-Rixtel
- Dorpsraad Lieshout
- Dorpsraad Zorg om het Dorp (Mariahout)
- Heemkundevereniging Barthold van Heessel (Aarle-Rixtel)
- Heemkundevereniging De Lange Vonder (Beek en Donk)
- Heemkundevereniging ’t Hof van Liessent (Lieshout)
- IVN Laarbeek
- Stichting Parkmanagement Laarbeek (SPL)
- Centramanagement Laarbeek (CML)
- Seniorenraad
- Waterschap Aa en Maas
- Provincie Noord-Brabant
- Leden van de gemeenteraad en de commissie ruimtelijke zaken



Laarbeek
Waterpoort
van de Peel