



**KOERS
DOCUMENT
OMGEVINGSVISIE
KERNEN
CONCEPT**



Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

KOERS DOCUMENT OMGEVINGSVISIE KERNEN





INHOUD

INLEIDING	7
1. IDENTITEIT	9
2. WONEN & WERKEN	10
3. ONZE KERNEN	14
4. DE BUITENRUIMTE	16
5. KLIMAAT EN ENERGIE	19





KOERS DOCUMENT OMGEVINGSVISIE KERNEN

Het onderhavig koersdocument sorteert op hoofdlijnen voor op de uitwerking in de Omgevingsvisie Kernen. Het geheel van onderstaand benoemde denkrichtingen vormt zo een beknopte omschrijving van de nog vast te stellen visie. Hierbij is rekening gehouden met de input vanuit de inwonersenquête, de beeldvormende avond met de gemeenteraad en de diverse werksessies met belangengroepen. De vijf onderstaande ruimtelijke thema's vormen tezamen de hoofdstructuur in de nog vast te stellen visie.

Foto: Bedrijventerrein Bemmer IV met waterberging



1. IDENTITEIT



DENKRICHTING

We varen qua groeiambitie een gemiddelde koers, in het perspectief van de door onze inwoners zo gewaardeerde, groene en dorps kernkwaliteiten van 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 uitgezette inwonersenquête blijken deze kwaliteiten op veel steun te kunnen rekenen onder de Laarbeekse bevolking. Trefwoorden in

deze enquête zijn: dorps, sociaal, rustig, ruimte, kleinschalig, landelijk, gemoedelijkheid.

Deze keuze heeft gevolgen voor de groeiambitie. We benutten 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 te groeien, ondanks het feit dat deze getalmatige ruimte op basis van

de Woondeal en de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant wél aanwezig is.

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.

Foto: Strijpsoord Aarle-Rixtel

2. WONEN EN WERKEN

A - DENKRICHTING:
Bij woningbouwontwikkelingen
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 735 woningen te bouwen. 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 vooral een 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, leefbaarheid, maat en schaal en financiële haalbaarheid.

Het kan dus voorkomen 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.

Foto: Rijwoningen Merenstein - De Beekse Akkers



B - DENKRICHTING

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, die integraal en langjarig vanuit sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk perspectief de problemen in kaart brengt en noodzakelijke acties aanstuurt.

Foto: Woonpark Zonnetij

C - DENKRICHTING

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. 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 problemen.

In het beleidsplan Sociaal Domein 2023-2026 is de ambitie opgenomen om samen met het fysiek domein 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.



D - DENKRICHTING

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 geldend die in potentie een bedrijf kunnen toestaan. Op grond van de Omgevingswet genieten veiligheid en gezondheid nu extra 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.

Foto: Tankstation Pater Vogelstraat



E - DENKRICHTING

De gemeente zet voor de langere termijn in op geleidelijke transformatie van de bedrijfslocaties Papenhoef, Torenakkers en Willemstraat naar woningbouw.

In de Structuurvisie bedrijventerreinen uit 2010 werd al een betoog gehouden om de bedrijfslocaties Papenhoef (Lieshout), Torenakkers (Aarle-Rixtel) en Willemstraat (Beek en Donk) op termijn en geleidelijk om te vormen naar woningbouw. De gemeente is altijd op zoek naar geschikte en beschikbare woningbouwlocaties. Met name Papenhoef en de 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. Hierbij dient te worden aangekend dat bij deze zoektocht bodem, water, natuur, landschap en energiebeschikbaarheid sturend zijn.

Om de reductie aan bedrijfslocaties 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 en een strenger toewijzingsbeleid voor de resterende bedrijfskavels.

Foto: Bedrijfslocatie Willemstraat

3. ONZE KERNEN

A - DENKRICHTING 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. Het is daarom zaak niet alleen uiterst zorgvuldig met deze gebouwen en objecten om te gaan, maar ook met de directe omgeving van het monument. 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 supervisor of de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Foto: Rijksmonument De Klokkengieterij



B - DENKRICHTING

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 die gevallen vragen eigenaren aan de gemeente niet zelden om toestemming voor het omvormen naar woningbouw. De gemeente is in centrumgebieden hierin zeer terughoudend. Het verkleuren van centrumgebieden naar woningen, gaat ten koste van de aantrekkingskracht, levendigheid en de maatschappelijk-economische functie. Dit beleid wordt toegepast binnen scherp

begrensde gebieden. Het hiervoor vastgestelde transformatiebeleid blijft intact. Het doel is om aantrekkelijke en levendige centra te behouden c.q. te creëren.

Buiten deze strak afgebakende 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.

Foto links: Heuvelplein Donk

Foto rechts: De Tapperij

4. DE BUITENRUIMTE



A - DENKRICHTING

Voor meer kansengelijkheid
investeren we ongelijk in de fysieke
leefomgeving.

De fysieke leefomgeving is van invloed op sociale vraagstukken. 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 minder welvarende inwoners een beduidend lagere levensverwachting hebben en minder lang in

goed ervaren gezondheid leven dan andere inwoners. Er is steeds meer aandacht voor deze kansengelijkheid (die diverse oorzaken kent). Deze bedroevende conclusie vraagt om een reactie, ook vanuit ruimtelijke ordening en beheer van de openbare ruimte. In het verleden zijn investeringen in de openbare ruimte zoveel mogelijk gelijkmatig 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 hard nodig zijn.

Foto links: Speelterrein Orchideestraat

Foto rechts: Oranjeplein Mariahout



B - DENKRICHTING

We stimuleren beweging en ontmoeting bij elke aanpassing van de openbare ruimte.

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.



C - DENKRICHTING

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 ook van landbouw- of ander zwaar verkeer dat via de kernen rijdt. We gaan ons gemeentelijk 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 stimuleren we het fietsgebruik en het openbaar vervoer als onderdeel van de mobiliteitstransitie en wordt in de dorpskern ongewenst verkeer zoals landbouwverkeer, zoveel mogelijk geweerd. Ook de verkeersveiligheid rondom schoolomgevingen, sportaccommodaties en speelterreinen krijgt extra aandacht. Dit is vastgelegd in de gemeentelijke Mobiliteitsvisie.

Foto: De Heuvel Lieshout



D - DENKRICHTING

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 worden aangevlogen, zonder samenhang. In een visie worden deze losse kralen als een ketting aan elkaar geregen.

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: Zuid-Willemsvaart

5. KLIMAAT EN ENERGIE

A - DENKRICHTING

We vergroten de boomkroonbedekking in de kern. Toekomstbomen wijken per definitie niet voor andere collectieve en persoonlijke belangen.

Groen is vaak het 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 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 gemeente hanteert daarom 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. Met name de boomkroonbedekking is daarbij 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).

Foto: Tulpenboom in plan De Zeven Zusters



B - DENKRICHTING

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 alsmear meer wateroverlast, verdrogingschade 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 wederkerige assistentie van de inwoners wordt verwacht. 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 5C). Er dienen structureel ook meer financiële middelen beschikbaar te komen voor een klimaatadaptieve openbare ruimte. In een Water- en Riolerings Programma (WRP) wordt gebiedsgericht voorgeschreven hoeveel millimeter regenwaterberging per m² afvoerd verhard oppervlak nodig is. Dit is afhankelijk van de bodem- en grondwateromstandigheden. Daarom werken we aan een datagedreven, toekomstbestendig watersysteem. Bodem

en water zijn sturend bij de zoektocht naar woningbouwmogelijkheden

Foto boven: Waterberging Piet van Thielplein

Foto onder: Helmondseweg (wateroverlast)





C - DENKRICHTING

We gaan 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 gecimeerd. De schaarse, thans nog beschikbare open plekken spelen een belangrijke rol in het kader van groenbeleving, biodiversiteit, klimaatadaptatie, waterberging en woon/leefklimaat. Deze plekken worden daarom zoveel mogelijk beschermd tegen verdere bebouwing en verdichting, en zo nodig voorzien van een biodiversiteitsimpuls.

Om desalniettemin aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen, wordt ingezet op:

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

Bij het kiezen van woningbouwlocaties (en bedrijventerreinen) zijn bodem, water, natuur, landschap en energiebeschikbaarheid sturend. Deze keuze kan erin resulteren dat woningbouw –



ondanks alle inspanningen - niet naar rato van het aantal inwoners over de kernen wordt verdeeld.

Foto links: Floreffeplein Lieshout

Foto rechts: Processiepark Mariahout

D - DENKRICHTING

We zetten hoog in op 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.

Onderzoek toont aan dat het haalbaar is om in Aarle-Rixtel een warmtenet aan te leggen op basis van de restwarmte van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De komende jaren worden wijkuitvoeringsplannen opgesteld voor Aarle-Rixtel en Mariahout. Lieshout en Beek en Donk volgen later. We zoeken hierbij de samenwerking met ketenpartners en buurgemeenten zodat we kunnen leren.

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 'aardgasvrijklaar' te maken. Daarbij zetten we vol in op energiebesparing door bijvoorbeeld woningisolatie te stimuleren. 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).

De bovenstaande acties hebben tot gevolg 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 verdeelstations).



Colofon

Tekst

Gemeentelijk Projectteam Omgevingsvisie Kernen

Ontwerp

Ontwerpbureau Deamer Media Design

Rolf Thijssen

Fotografie

Ontwerpbureau Vio

Jasper van den Wildenberg

