

Raadsvergadering d.d. 13 november 2025.

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling Omgevingsvisie Kernen.

Portefeuillehouder

Wethouder R.A.G. van den Berkmortel.

Beslispunten

1. De Omgevingsvisie Kernen met inachtneming van de aanpassingen - naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen - en de ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in de Nota van beantwoording, vaststellen;
2. De kaarten behorende bij het Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen en het Groenstructuurplan intrekken en hiervoor de kaarten in de Omgevingsvisie Kernen (thema economie respectievelijk groen) in de plaats stellen;
3. De Structuurvisie Groei in balans 2010 intrekken.

Samenvatting

De afgelopen twee en een half jaar is intensief gewerkt aan de totstandkoming van een omgevingsvisie voor de vier kernen en de bedrijventerreinen. Er is een trendanalyse geschreven, er zijn oriënterende en terugkoppelende gesprekken gevoerd met diverse instanties, er is een kanaalvisie voor de Zuid-Willemsvaart opgeleverd, raad en commissie zijn op diverse momenten geïnformeerd, er is een uitgebreide enquête uitgezet met bijna 2.000 respondenten en er zijn twee informatie-avonden georganiseerd. Dit is de basis geweest voor het actueel ontwerp.

Maar de gemeente heeft ook een woondeal ondertekend met een woningbouwopgave tot 2040 van 2.805 woningen. Deze opgave is vertrekpunt geweest bij de verdere uitwerking. Om deze opgave concreet te kunnen vertalen zijn 15 zoekgebieden en 12 transformatielocaties aangewezen voor woningbouw. In juni 2025 is bovendien op drie grootschalige locaties voorkeursrecht gevestigd.

Het ontwerp heeft van maandag 2 juni tot en met zondag 13 juli ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 37 zienwijzen ontvangen die in de bijgevoegde Nota van beantwoording van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant op het ontwerp gereageerd. Voor de details wordt verwezen naar de Nota van beantwoording.

De Ontwerp-omgevingsvisie Kernen en de ontwerp-Nota van beantwoording zijn op 27 oktober behandeld in de commissie Ruimtelijke Zaken.

Inleiding

De afgelopen twee en een half jaar is intensief gewerkt aan de totstandkoming van een omgevingsvisie voor de vier kernen en de bedrijventerreinen. Er is een trendanalyse geschreven, er zijn oriënterende en terugkoppelende gesprekken gevoerd met diverse instanties, er is een kanaalvisie voor de Zuid-Willemsvaart opgeleverd, raad en commissie zijn

op diverse momenten geïnformeerd, er is een uitgebreide enquête uitgezet met bijna 2.000 respondenten en er zijn twee informatie-avonden georganiseerd. Dit is de basis geweest voor het actueel ontwerp.

Maar de gemeente heeft ook een regionale woondeal ondertekend met een gemeentelijke woningbouwopgave tot 2040 van 2.805 woningen. Deze opgave is vertrekpunt geweest bij de verdere uitwerking van deze omgevingsvisie. Om deze opgave concreet te kunnen vertalen zijn 15 zoekgebieden en 12 transformatielocaties aangewezen voor woningbouw. In juni 2025 is bovendien op drie grootschalige locaties voorkeursrecht gevestigd.

De omgevingsvisie bestaat uit een gebiedsgericht en thematisch deel die elkaar aanvullen en versterken.

Het ontwerp heeft van maandag 2 juni tot en met zondag 13 juli ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 37 zienwijzen ontvangen die in de bijgevoegde Nota van beantwoording van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant op het ontwerp gereageerd. In dit advies zijn de belangrijkste conclusies verwoord. Voor de details wordt verwezen naar de Nota van beantwoording.

Beoogd effect en/of resultaat

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Kernen is een concreet ruimtelijk beeld beschreven voor Laarbeek tot 2040. Geen algemeen geformuleerde visie zonder sturende kracht, maar een uitnodiging aan de ontwikkelende marktpartijen om de enorme woningbouwopgave - met inachtneming van een aantal belangrijke randvoorwaarden - op aangewezen locaties, samen met de gemeente vorm te geven.

In de omgevingsvisie kernen is een stevige pleidooi gehouden om de nog resterende open ruimtes in de kernen ook voor de toekomst onbebouwd te houden. De kernen zijn de afgelopen decennia steeds verder versteend en dichtgeslibd, met als gevolg steeds minder natuurlijke regenwaterinfiltratie, afnemende biodiversiteit en een reductie van het groen. De bovengenoemde woningbouwopgave zal worden ingevuld door middel van uitbreiding aan de kernrand, transformatie (grijs-voor-grijs) en dorpse hoogbouw. Deze keuze is tevens in lijn met de uitkomst van de in de inleiding vermelde enquête. Onze inwoners waarderen Laarbeek om het dorpse en open karakter en willen deze uitstraling graag behouden.

De omgevingsvisie kernen besteedt ook veel aandacht aan het ouderenvraagstuk. De demografische verhoudingen wijzigen de komende jaren sterk. Er is sprake van een explosieve dubbele vergrijzing waarop in elk geval in het ruimtelijk domein nog onvoldoende wordt geacteerd. De visie maakt zich sterk voor de instelling van een brede taakgroep, woonvriendelijke zones voor ouderen en seniorenroutes.

Argumenten

In de concept-Nota van beantwoording zijn de 37 ontvangen zienswijzen van commentaar voorzien. De zienwijzen die (partieel) aanleiding geven tot aanpassing zijn onderstreept. De belangrijkste conclusies zijn onderstaand opgesomd:

1. Locatiekeuze

Een groot aantal indieners heeft begrip voor de noodzakelijke woningbouwopgave, maar is het oneens met de gekozen woningbouwlocatie in de directe nabijheid. Inwoners kunnen

in een dichtbevolkt land als Nederland echter geen eeuwigdurende rechten ontleen aan vrij uitzicht, privacy en rust. Als de belangen van aanwonenden zo zwaar zouden moeten wegen in de locatiekeuze, dan is de benoemde woningbouwopgave op voorhand onhaalbaar. Uiteraard wordt bij de uitwerking van de woningbouwplannen wél zoveel als redelijkerwijs mogelijk, rekening gehouden met de belangen van de aanwonenden.

2. *Dorpse hoogbouw*

Zoals gezegd, is dorpse hoogbouw noodzakelijk om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen. Daarnaast kan het een bijdrage leveren aan de noodzaak om betaalbaar en voor de juiste doelgroep te bouwen. In de visie is dorpse hoogbouw vertaald naar maximaal vijf bouwlagen. Herhaaldelijk is er door de gemeente op gewezen dat vijf bouwlagen niet overal stedenbouwkundig inpasbaar zal zijn. En dat vijf bouwlagen geen onbekende bouwhoogte is in Laarbeek (Mariëngaarde, woonpark Zonnetij). Toch maken indieners zich zorgen over de impact van vijf bouwlagen op de privacy en de identiteit van de gemeente. Vandaar dat in de visie de aanduiding 'maximaal vijf bouwlagen' zal worden vervangen door '3-4-5 bouwlagen'. Deze aanpassing doet meer recht aan onze bedoeling.

3. *Torenakker*

Torenakker is één van de drie aangewezen bedrijventerreinen die in aanmerking komt voor functiewijziging naar woningbouw. Deze keuze heeft voor onrust gezorgd onder de bewoners en ondernemers. De gemeente zal in dit proces niet onteigenen, geen voorkeursrecht opleggen en niet het voortouw nemen. De bal ligt bij de ondernemers - bewoners, mogelijk in samenwerking met ontwikkelende marktpartijen. Dit vergt een lange adem. In de praktijk is het bedrijventerrein al ten dele gekanteld naar een woonlocatie. In de zienswijzen wordt met name gewezen op de woonkwaliteit ter plekke, nauwelijks op het ondernemersklimaat.

4. *Provincie*

In de reactie van de provincie (geen zienswijze) wordt gewezen op het traditioneel uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding'. De gemeente heeft in de visie evenwel duidelijk verwoord waarom dit voor Laarbeek geen optie meer is, althans niet waar het de invulling van bestaande, onbebouwde ruimtes betreft.

Daarnaast wijst de provincie op de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden in de directe omgeving van Aarle-Rixtel. De gemeente ziet kansen om het één te doen en het ander niet na te laten. Oftewel, het realiseren van een woningbouwplan waarbij juist gebruik wordt gemaakt van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden om het plan karakter te geven. Plan Strijp in Aarle-Rixtel is daarvan een uitstekend voorbeeld. De gemeente gaat inzake beide onderwerpen in gesprek met de provincie.

5. *Aanpassingen*

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot een aantal aanpassingen van de omgevingsvisie. Deze zijn in de Nota van beantwoording onderstreept. De meest wezenlijke is de intrekking van het zoekgebied woningbouw aan de Molendreef in Lieshout. De locatie heeft weinig omvang en zal bij ontwikkeling onontkoombaar ruimtelijk-visueel schade toebrengen aan het naastgelegen coulisselandschap aan de Hoekendaal.

De locatie Schevelingen aan de zuidzijde van de kern Aarle-Rixtel is aan een aftastende planexploitatietoets onderworpen. De uitkomst is bij de huidige omvang negatief. Dientengevolge wordt veiligheidshalve voorgesteld om het zoekgebied in zuidelijke richting

uit te breiden. Het projectteam ziet ter plekke aantrekkelijke aanknopingspunten voor een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inpassing.

Kanttelingen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1. Capaciteit

Uw gemeenteraad is bekend met het capaciteitsvraagstuk binnen de bouwketen van de afdeling leefomgeving. Toch ontkomen we er ook in dit verband niet aan om te vermelden dat de woningbouwopgave met 15 zoekgebieden en 12 transformatielocaties alleen met voldoende ambtelijke capaciteit in de bouwketen, realiseerbaar en realistisch is.

2. Zoek- en onderzoeksgebieden

De aangewezen zoek- en onderzoeksgebieden dienen nog een planologische en financiële toets te doorlopen. De uitkomst zou negatief kunnen zijn. Bovendien staat te zijner tijd beroep open tegen het omgevingsplan. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in toenemende mate kritisch bij de beoordeling van de planologische onderbouwing van de ontwikkeling. Met een steeds ingewikkelder wordend ruimtelijk bestuursrecht is een positieve uitkomst geen vanzelfsprekendheid meer.

Vervolgstappen

Tezamen met de in december 2021 vastgestelde Omgevingsvisie buitengebied is nu het volledig grondgebied van Laarbeek voorzien van een ruimtelijke toekomstvisie. In 2026 wordt een project gestart om de beide visies technisch en inhoudelijk in elkaar te schuiven. De Omgevingswet schrijft immers één Omgevingsvisie voor ten behoeve van het gehele grondgebied. Dit biedt tevens de mogelijkheid om de visie op het buitengebied op onderdelen te actualiseren. Zo is - bijvoorbeeld - de Wet Plattelandswoningen van 2013 inmiddels in 2022 opgegaan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), één van de vier AMvB's onder de Omgevingswet.

Strikt formeel is er op grond van de Omgevingswet dus sprake van een omgevingsvisie als de visies voor het buitengebied en de kernen zijn geïntegreerd. Maar uiteraard hebben de afzonderlijke visies na vaststelling door de gemeenteraad wél al individuele rechts- en beleidskracht.

Met de vaststelling van de omgevingsvisie buitengebied en kernen heeft de Structuurvisie Groei in Balans van 2010 geen beleidsmatige functie meer. Voorgesteld wordt om deze visie gelijktijdig met de behandeling van de omgevingsvisie, in te trekken.

Naar aanleiding van de gesprekken met Centramanagement Laarbeek is de begrenzing van de centrumgebieden in de Omgevingsvisie marginaal aangepast. Deze gebieden wijken nu (beperkt) af van de aanwijzing in het 'Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen'. Dit geldt voor de westzijde van het Heuvelplein in Beek en Donk en de westzijde van het centrumgebied in Aarle-Rixtel (omgeving supermarkt). Om twee juridische werkelijkheden te voorkomen, wordt uw raad voorgesteld om de visiekaarten in de Omgevingsvisie als leidend vast te stellen en het kaartmateriaal van het afwegingskader in te trekken.

Ditzelfde geldt voor de groenkaart in de omgevingsvisie ten opzichte van het Groenstructuurplan. De groenkaart in de omgevingsvisie is nu aangevuld en actueel ten opzichte van het Groenstructuurplan.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- De ontwerp-omgevingsvisie kernen (de raadsleden hebben dit document eerder als papieren versie ontvangen)
- De ontwerp-Nota van beantwoording (voor de raadsleden is een niet-geanonimiseerde versie beschikbaar). Openbaar is een geanonimiseerde versie.
- Gewijzigde visie- en themakaarten

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris

burgemeester



J.W.M. van de Ven



L.A.G.P. van der Aa