t.a.v. de commissie Ruimtelijke Zaken & gemeenteraad

Gemeente Laarbeek

Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

Per mail: joan.v.wetten@laarbeek.nl &
Griffie@laarbeek.nl

Aarle-Rixtel, 25-01-2023

Betreft: reactie op Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost

Geachte mevrouw/heer,

Op zaterdag 21 januari nam ik middels een artikel in de MooiLaarbeek kennis van de opgestelde Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost. Hierna ben ik mij in alle openbare vergaderingen en stukken gaan verdiepen.

Middels deze brief wil ik mijn teleurstelling uiten over het feit de Gemeente niet actief contact heeft gezocht met o.a. ondernemers die binnen de grenzen van deze visie vallen. In de Beeldvormende Avond van 10 januari werd bovendien na vragen van o.a. Mevr. Engels-Strijbosch en Dhr. Leo Overmars duidelijk dat de Gemeente Laarbeek ‘er nog over nadenkt hoe ondernemers en bewoners van de Bosscheweg betrokken kunnen worden in de opgestelde visie’. Een concreet participatie- en communicatieplan is er dus überhaupt helemaal niet.

1. *Participatie.* Ik wil aandacht vragen voor de positie bij gebiedsontwikkeling van belanghebbenden met wie de gemeente geen contractuele afspraken maakt, maar die wel in hun belangen kunnen worden geraakt als gevolg van de gebiedsontwikkeling. Ik wil de commissie Ruimtelijk Zaken vragen om alvorens een raadsbesluit voor te bereiden over de visie, de Raad te adviseren om een dergelijk participatieplan op te laten stellen en uit te laten voeren. De Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost zet de lijnen voor de toekomst uit, en met de vaststelling van het stuk wordt dit een publiekrechtelijk, toetsend kader voor verder ruimtelijk beleid, middels bijvoorbeeld vergunningen en bestemmingsplannen/omgevingsplannen. Een gebiedsvisie kun je (zeker in het licht van de Omgevingswet) niet opstellen puur op basis van historische en landschappelijke kwaliteiten, zonder aandacht te hebben voor bestaande gebruikers van het gebied. Het is de omgekeerde wereld om een gebiedsvisie op te stellen dat direct het belang van een projectontwikkelaar faciliteert zonder daarbij enig gesprek te hebben gehad met andere belanghebbenden over wier gronden en panden deze visie ook uitspraken doet. Een gedragen gebiedsvisie waarbij het toekomstperspectief van iedere direct belanghebbende in beeld is gebracht, komt uiteindelijk de gewenste transformatie van het hele gebied ten goede.

Ook heb ik enkele inhoudelijke vragen over de opgestelde gebiedsvisie.
2. *Gebiedsstructuur en wooneenheden.* Ik onderstreep het belang van goede ruimtelijke inpassing en de noodzaak om iedere ontwikkeling in een groter perspectief te bekijken. Tijdens de Beeldvormende Avond van 10 januari werd dit verwoord met ‘het één (de visie) volgde uit het ander

(het initiatief)'. Het opstellen van de Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost volgde dus op het raadsbesluit van de Gemeente Laarbeek om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van Hoeve de Malthezer, en om deze ontwikkeling met meer wooneenheden (respectievelijk 31 i.p.v. 11) planologisch haalbaar te maken, is instemming van de Provincie Noord-Brabant noodzakelijk. De opgestelde visie lijkt een principe-akkoord met de Provincie opgeleverd te hebben. Maar wat was de visie van de Gemeente Laarbeek op het 'afmaken' van de Zuidoost zijde voordat deze gebiedsvisie werd opgesteld? De omgevingsvisie doet hier binnen de gebiedstypologie 'historisch landschap' maar beperkt ruimtelijke uitspraken over. Is kleinschaligere landbouw in combinatie met enkele nieuwe (dus niet enkel de historische) erven of kleine woonclusters verspreidt gelegen door het gebied onderzocht, bijvoorbeeld op de hogere delen, in de broekbosjes of juist innovatieve nieuwe woningtypologieën in natte zones? Woningbouw als landschapsbouw lijkt zich in de visie te beperken tot de twee historische hoeves en een aantal ontwikkellocaties binnen de bebouwde kom, langs de Bosscheweg.

Marianne Verhoeven verduidelijkte de implicaties voor de Bosscheweg als kernrandzone tijdens de Beeldvormende Avond als volgt: "Het kan altijd, je weet nooit hoe dingen lopen. Maar dat zijn locaties waarbij je misschien als we ze nu niet hadden opgenomen, en je moet dan naar de provincie veel kleiner zouden zijn en nu zou je stel dat er een herontwikkeling komt dan zou je daar nog best wel een groot plot kunnen laten landen". Volgens mij is het hierbij belangrijk om te vermelden dat de zogenoemde mogelijke ontwikkellocaties aan de Bosscheweg allen gelegen zijn binnen de "provinciale begrenzing stedelijk gebied", en dus niet geclassificeerd zijn als "buitengebied" en daarmee feitelijk dus ook buiten de gebiedstypologie "historisch landschap" uit de omgevingsvisie vallen. Het is belangrijk om dit onderscheidt te vermelden, omdat de provincie in algemene zin altijd positief staat tegenover inbreiding binnen stedelijk gebied. De gebiedsvisie zoomt voor de twee hoeves duidelijk in met meer gespecificeerde randvoorwaarden voor herontwikkeling. De gebiedsvisie doet daarentegen maar beperkt uitspraken over de potentiële ontwikkellocaties gelegen aan de Bosscheweg, in het stuk wordt dit geduid als 'maatwerk'. Het is belangrijk om zonder concrete initiatieven voorstellen voor deze locaties, de ruimtelijk kaders binnen ieder plot zoveel mogelijk open te houden. Mijn vraag richt daarom voornamelijk op mogelijke beperkingen op het totale aantal toe te voegen wooneenheden op deze locaties, juist omdat dit 'dorpslint' in de visie nu integraal wordt opgenomen als onderdeel van het "historische landschap" en de daarmee de suggestie wordt gewekt dat substantiële woningontwikkeling buiten de twee hoeves om beperkt is. Ik vind 31 wooneenheden een aanzienlijk aantal als gesproken wordt over 'kleinschalige woningbouw'. Wat verstaat de Gemeente onder kleinschalige woningontwikkeling? Van welke orde van grootte spreken we dan? Worden er in de afspraken die met de Provincie Noord-Brabant worden gemaakt een totaal aantal toe te voegen wooneenheden vastgeklikt binnen het hele plangebied van de Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost? Of in andere woorden: heeft het vergroten van het aantal wooneenheden op de historische erven invloed op het totale aantal potentieel te realiseren woningen binnen de plangrenzen van de visie, en dan specifiek op de stedelijke inbreidingslocaties langs de Bosscheweg? Deze vragen richten zich op de verdeling van wooneenheden binnen het gebied, maar wat zijn de uitgangspunten van de Gemeente voor de verdeelsleutel van het woonprogramma en hoe sluit dit aan op de Woonvisie? De Malthezer Hoeve wordt getransformeerd naar enkel huurwoningen, betekent dat dat er binnen de overige inbreidingslocaties (juist omdat ze in de visie als onderdeel van het gebied Zuidoost worden opgenomen) een zwaarder accent zal liggen op woningen in het koopsegment?

3. *Begrenzing van ontwikkellocaties.* De gebiedsvisie is voorzien van een redelijk algemeen kaartbeeld. Paden en hagen lijken soms willekeurig gepositioneerd te zijn. Misschien is dat omdat er nog geen enkel gesprek heeft plaatsgevonden met belanghebbenden, maar het lijkt me desalniettemin belangrijk om deze nuance in het stuk te benoemen als de exacte locaties van deze nieuwe landschappelijke structuren nog verdere uitwerking behoeft. Wat wel duidelijk herkenbaar is in het kaartbeeld, is de 'provinciale begrenzing stedelijk gebied' als uiterste ontwikkelgrens aan de

‘achterzijde’ van de ontwikkellocaties. De mogelijke transformatielocatie gelegen aan de Bosscheweg 96 lijkt niet de exacte kadastrale grenzen van het kavel te volgen. Beslaat de transformatiezone het hele kadastrale kavel Bosscheweg 96? Dus is de in het kaartbeeld opgenomen zone een vereenvoudigde grafische weergave van dit hele kavel?

4. *Haalbaarheid en realisatie.* Ik ben van mening dat de gebiedsvisie veel goede ingrediënten in zich heeft voor een geleidelijke transformatie van Zuidoost Aarle-Rixtel. Maar hoe wordt voorkomen dat de gebiedsvisie op de plank komt te liggen en er behalve het faciliteren van de herontwikkeling Malthezer Hoeve weinig meegedaan wordt? In de gebiedsvisie maar ook in de beeldvormende avond lijkt de Gemeente een afwachtende houding te hebben voor een daadwerkelijke kwaliteitsimpuls van het “historisch landschap”. Er wordt vooral afgewacht tot er initiatieven komen. Wordt de gebiedsvisie gekoppeld aan een uitvoeringsprogramma? Wordt er bijvoorbeeld gewerkt aan subsidies voor landschapsherstel? Denkbaar zou kunnen zijn het herstellen van de natuurlijke waterberging van het gebied op gronden die geen eigendom zijn van de Gemeente, het aanleggen van struinpaden, het aanplanten van nieuwe hagen dan wel boomstructuren of wellicht het vervangen van bestaande hagen door hagen die meer ecologische en landschappelijke kwaliteiten hebben?

Tot slot wil ik benadrukken dat een leefbaar dorp méér is dan alleen woningen en landschap, maar juist ook van werken en voorzieningen. In de Beeldvormende Avond werd de suggestie gewekt dat de ondernemers aan de Bosscheweg ‘weinig toevoegen van de leefbaarheid van het dorp’. De classificatie van de bedrijven enkel als “dissonanten” in het landschap doet hier ook weinig eer aan. Een dorpslint wordt óók gekenmerkt door de aanwezigheid van niet-woonfuncties, en door de jaren heen heeft hier geleidelijk een schaalvergroting van plaatsgevonden. Bedrijvigheid hoort ook bij het dorp, en veel ondernemers aan de Bosscheweg zijn al vele decennia en generaties aanwezig.

Met vriendelijke groet,

Maarten de Louw, info@tankcentre.nl
Robin de Louw, rmjgdelouw@gmail.com