

MEMO

Aan: Raads- en commissieleden gemeente Laarbeek
Van: College van burgemeester en wethouders
Betreft: Aanpassingen aan de Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart n.a.v. beeldvormende avond
Datum: 16 januari 2024

Aanleiding

Op 9 januari 2024 heeft LOS stad om land de concept Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart gepresenteerd tijdens de beeldvormende raadsavond. Nadien zijn door de verschillende fracties vragen gesteld. In deze memo worden diverse wijzigingen van de Kanaalvisie voorgesteld naar aanleiding van de vragen en opmerkingen. Ook worden technische vragen beantwoord. Aan de commissieleden wordt verzocht deze memo te behandelen tijdens de commissievergadering op 17 januari 2024. Zodoende kunnen de wijzigingen worden doorgevoerd en kan de gewijzigde Kanaalvisie voor de Zuid-Willemsvaart tijdens de raadsvergadering op 1 februari 2024 behandeld worden.

Hieronder volgen de voorstellen tot wijzigingen van de Kanaalvisie Zuid-Willemsvaart. De opsomming van de wijzigingen volgt de opbouw van het document.

Deel 1: Voorstel tot wijzigingen

1. Inleiding

Scope van de Kanaalvisie wordt duidelijker in de inleiding verwerkt met deze twee elementen:

Scope - Waarom één kanaal?

De Zuid-Willemsvaart ligt in een meer stedelijke context. Het Wilhelminakanaal in een meer landelijke context. Enkel bij Lieshout ligt stedelijk gebied, maar dit is bedrijvigheid (merendeel Bavaria). Aangezien de Kanaalvisie een onderdeel is van de Omgevingsvisie Kernen ligt de focus op de Zuid-Willemsvaart. Aan de Zuid-Willemsvaart liggen dan ook meerdere transformatiemogelijkheden, tevens omdat aan dit kanaal meer gewoond wordt. Deze mogelijkheden willen we in samenhang bekijken. Aan het Wilhelminakanaal ligt enkel één transformatieplek. Het bedrijventerrein Papenhoef wordt daarom als onderdeel van de Omgevingsvisie Kernen apart besproken.

Scope - Waarom niet de Aa?

Wij zijn er ons van bewust dat er meerdere watergangen in de omgeving van de Zuid-Willemsvaart liggen. Echter, ligt de focus op het lang gestrekte lijnelement – het kanaal – aangezien deze de kernen doorkruist. De beken zijn onderdeel van en hebben het landschap gevormd. Het kanaal is een later toegevoegd element dat heeft gezorgd voor een andere ruimtelijke dynamiek aan beide oevers. Transformaties rondom dit lijnelement vinden minder organisch plaats dan bij beken.

Tevens in de inleiding de volgende punten verwerken:

Rijkswaterstaat en ander particulier eigendom

Grotendeels valt de visie op de Zuid-Willemsvaart op de gronden van Rijkswaterstaat. Voor een verdere uitwerking van de visie dient met Rijkswaterstaat in overleg te worden getreden. De kanaalvisie heeft verder geen consequenties voor de vaargeul zelf.

Ook op particuliere gronden zijn transformatiemogelijkheden ingetekend. Deze tekeningen zijn puur indicatief. Om op deze gronden tot ontwikkeling te komen, dient tevens in goed overleg te worden getreden met betreffende grondeigenaren.

Klankbordgroep beter beschrijven

Bij de werkwijze wordt duidelijker beschreven wie er in de klankbordgroep zaten: Dorpsraden, Heemkundekringen, Toeristisch Laarbeek, Parkmanagement en IVN benoemen.

2.10 Lopende ontwikkelingen - toevoegen

Voorstel is om in Hoofdstuk 2- Analyse een kaart toe te voegen waarop alle lopende ontwikkelingen zijn aangegeven en deze ook benoemen. Ook een korte begeleidende tekst wordt toegevoegd. Het is niet noodzakelijk om alle projecten te omschrijven.

1. 't Gulden Land
2. Malthezer Hoeve
3. Snelfietspad Gemert-Eindhoven
4. Klokkengieterij
5. Hoek Mgr. Verhagenstraat - Bosscheweg
6. Bosscheweg nr. 36-42
7. Masterplan Eyckenlust
8. Zwembad

Voorstel bijhorende tekst

Er zijn nog ontwikkelingen die zich in een vroeg stadium bevinden, maar die zich wel reeds ontplooiën aan het kanaal.

De lopende ontwikkelingen zijn meegenomen in de analyse om zo de samenhang te borgen en kansen te benutten. De Kanaalvisie biedt handvatten voor deze individuele ontwikkelingen.

4.1 Visie voor Zuid-Willemsvaart

Op pagina 45 passen we de tekst als volgt aan:

*'Langs de kanaalzone zetten we, **naast de reeds bekende ontwikkelingen**, verder wat betreft stedelijke ontwikkeling vooral in op conserveren, doorontwikkelen en beter zichtbaar maken van kwaliteit. De drie transformatiegebieden zijn locaties waar ontwikkelingen worden voorzien. De ontwikkelmogelijkheden van deze transformatie gebieden worden onderzocht in paragraaf 4.10. Daar waar we ontwikkelingen voorzien wordt dat in deze visie expliciet gemaakt. Daarnaast vinden op een aantal locatie aan het kanaal ontwikkelingen plaats op het vlak van natuur, recreatie, bedrijvigheid en huisvesting. De ontwikkelingsrichtingen sluiten aan bij de kanaalvisie.*

4.4 Recreatie in de kanaalzone

De vraag is gesteld of er rekening is gehouden met het hoogteverschil rondom de dijken en het waterniveau voor en na de sluis waardoor de beleving van het water anders is.

Dit is onderwerp van een nadere uitwerking, maar in de tekst wordt het volgende toegevoegd:

We willen in de toekomst onderzoeken of we plekken kunnen maken waar je echt in contact kunt komen met het water (zoals de oude wasplaats) of in ieder geval dichtbij het water kunt komen. Gedacht wordt aan enkele zitplekken, uitkijkplekken aan het water. Exacte plekken en voorzieningen zullen in een plan moeten worden uitgewerkt. **Het aanwezige fysieke verschil in afstand tot het water kan helpen bij de locatiekeuze. Op plekken waar een hoge dijk aanwezig is, kijk je over het water heen. Bij de oude wasplaats kun je bijvoorbeeld makkelijker fysiek contact maken met het water.**

Kaart op pagina 49: 'Wandelen in de kanaalzone' aanvullen met de voorziene wandelpaden in 't Gulden Land en de toekomstige verbinding naar de Malthazer Hoeve.

Kaart op pagina 51 (ontbrekende titel wordt toegevoegd): 'Fietsen in de kanaalzone' aanvullen met 't Gulden Land en Malthazer Hoeve.

4.8 Intermezzo verkeer - uitgewerkte profielen op blz. 60

Naar aanleiding van de vraag over waarom niet alle profielen zijn getekend wordt op pagina 59 de tekst aangevuld:

De overige profielen (A, B, E, F en G) zijn studies voor andere gebieden die onderzoeken hoe meer ruimte gemaakt kan worden voor wandelaars en fietsers **op plekken waar nu knelpunten worden ervaren.**

4.9 Stedenbouwkundige principes voor transformatie

Aan de inleidende tekst toevoegen:

De Kanaalvisie biedt handvatten voor deze individuele ontwikkelingen. Waar mogelijk en passend worden de gepresenteerde ontwerpprincipes in paragraaf 4.9 meegenomen.

Principe 13

Tekening en tekst worden verduidelijkt wat er bedoeld wordt.

4.10 Transformatiegebieden - uitgewerkte scenario's

De vraag was of het stedenbouwkundig te verantwoorden is dat er meer hoogte-accenten mogelijk zijn langs het kanaal. In de volgende scenario's zijn accentmogelijkheden opgenomen:

Scenario 2 Beekse brug

Accent-mogelijkheid bij meest rechtse blok met stippellijn aangeven als een suggestie voor verder onderzoek.



Scenario 2 Willemstraat

Accent-mogelijkheid bij twee middelste blokken met stippellijn aangeven als een suggestie voor verder onderzoek.



Kanaaldijk – Aarle-Rixtel

De zuidwestelijke zijde bij de Aldi wordt tevens nader uitgewerkt met een scenario bij de Aarlese Brug. Hierbij handhaven we de Poort van Laarbeek (verzamelpand Aldi). De bedrijfspanden ten zuiden van de Poort van Laarbeek worden wel meegenomen in een verander scenario. Uitgangspunt bij dit scenario is het doorzetten van de groene bufferzone langs de Kanaaldijk die ook ten noorden van de Aarlese brug aanwezig is. Hiermee wordt de harde dorpsrand getransformeerd naar een zachte dorpsrand aansluitend op de noordzijde.

Deel 2: Beantwoording technische vragen

Fractie CDA

Zijn de relevante grondeigenaren voor de plannen voor afronding van de kern bij Eyckenlust al gesproken?

Antwoord:

Deze vraag valt dit buiten de scope van het project Kanaalvisie en hoort deze vraag thuis bij de gebiedsontwikkeling rondom Eyckenlust.

De gearceerde zone voor mogelijke woningbouw in de visie voor Eyckenlust en omgeving is eigendom van Eyckenlust. De beoogde afronding vindt dus plaats op grondeigendom van Eyckenlust. Hiervoor wordt een separaat communicatietraject met omwonenden opgezet.

Fractie PNL

Waarom staat er een uitkijktoren op de Kop van Aarle-Rixtel ingetekend terwijl de plannen voor in 't Gulden land al zijn behandeld door de raad zonder uitkijktoren?

Antwoord:

Het uitzichtpunt staat ingetekend als een kans voor 't Gulden Land. Het document is een visie met voorstellen voor de toekomst en geen concreet plan. Alhoewel de plannen voor de

natuurontwikkeling zijn vastgesteld, betekent dit niet dat er in de toekomst geen elementen meer in 't Gulden Land kunnen toegevoegd worden als er zich specifieke kansen voordoen. In de motie 'Ontwikkeling Kop van Aarle' van 9 december 2021 wordt ook een uitkijkpost genoemd als een van de elementen die gebruikt kunnen worden om het gebied op een natuurvriendelijke wijze te ontwikkelen.

Fractie De Werkgroep

De ontwikkeling de Klokkengieterij in Aarle-Rixtel heeft ook gebouwen aan de kanaalzijde. Is er nagedacht over een eventuele afronding naar beneden toe of ligt dat buiten de scope?

Antwoord:

Het bestemmingsplan 'De Klokkengieterij' is reeds onherroepelijk. Daarin liggen de bouwvlakken en -hoogtes van de bebouwing vast. Tevens is in het stedenbouwkundig plan bewust gekozen om het bestaande groen zo veel als mogelijk te behouden en daarom voor het woonprogramma 'Het dorpsbos' te gaan. Landelijke elementen, zoals de talloze bomen, de omzoomde sloot en een beukenhaagje, maken het een geschikte plek voor clusters van woningen in villastijl, verborgen in het groen. De woningen bieden ook de passant op de Kanaalkade een sfeervol uitzicht dat past bij de stijl van Aarle-Rixtel. De villa's in het groen kenmerken de entree van het dorp en vormen door hun landschappelijke uitstraling een zachte dorpsrand (zie afbeelding in bijlage 1). Het is dus niet wenselijk om de ontwerpprincipes van de Kanaalvisie over de positionering van bebouwing hierop toe te passen.

Fractie ABL

1. Op pagina 60 zijn de doorsnedes A en B beschreven. Waarom is hier enkel de oostzijde van het kanaal bekeken en beschreven en is de westzijde buiten beschouwing gelaten?

Antwoord:

De profielen horen bij het intermezzo over verkeer op pagina 56 e.v. Dit deel gaat over de manier waarop de verblijfskwaliteit langs de Bosscheweg kan verhoogd worden. Omdat het intermezzo enkel over de oostelijke zijde van de Zuid-Willemsvaart gaat is er geen profiel opgenomen van de westelijke zijde.

2. Op pagina 60 is doorsnede C weergegeven met 2 opties bij aanpassing van de huidige Bosscheweg. Er is echter geen dwarsdoorsnede toegevoegd met aanpassingen in geval van behoud van de huidige Bosscheweg. Waarom is niet gekozen in deze situatie ook groen toe te voegen?

Antwoord:

De profielen zijn een theoretische studie waarbij mogelijkheden worden geschetst voor een andere inrichting van de Bosscheweg. Om hierbij meer beeld te geven is er gekozen om profielen toe te voegen. Aangezien er in deze studie geen keuze wordt gemaakt in de scenario's en er nog verdere uitwerking nodig is, is het niet nodig uitputtend te zijn in de profielen.

3. Pagina 62 – punt 3 staat beschreven dat bebouwing met het gezicht naar het kanaal staat en ontsluiting ook in die richting. Dit lijkt strijdig met punt 4 waar juist auto's aan de achterzijde zijn gepland. Kan dit verduidelijkt worden hoe we dit moeten lezen?

Antwoord:

De ontsluiting aan de voorzijde kan gecombineerd worden met een private weg tussen de bebouwing in om bij een meer 'verscholen' parkeerterrein aan de achterzijde van de bebouwing uit te komen. Zo is er meer ruimte voor vergroening aan de kanaalzijde. Daarnaast draagt dit bij aan de beeldkwaliteit.

4. Pagina 62 – punt 5 staat bestaand groen verjongen. Wat moeten we hierbij voorstellen met het oog op bestaande bomen? Is het de bedoeling bomen actief te gaan kappen?

Antwoord:

Nee, er zullen geen gezonde bomen gekapt worden. Verjongen heeft betrekking op het vervangen van eventuele niet vitale bomen en vooral op het eventueel op voorhand bijplanten van jonge bomen die t.z.t. oudere, aftakelende bomen kunnen vervangen. Op die manier komt er meer spreiding in leeftijd van het groen en de bomen waardoor een groen beeld permanent gewaarborgd blijft.

5. Pagina 63 – punt 13 zoals al besproken in de beeldvormende avond dit punt graag tekstueel verduidelijken in de nieuwe versie.

Antwoord:

Dit is meegenomen in de voorgestelde wijzigingen.

6. Op pagina 51 staan de fietsroutes weergegeven. Bij de bestaande fietspaden staat hierbij het fietspad aan de noordzijde ingetekend als belangrijke fietsroute terwijl het hoofdfietspad zich juist aan de zuidzijde bevindt. Zou deze niet toegevoegd of gewijzigd moeten worden?

Antwoord:

Op de kaart op pagina 51 wordt een potentiële fietsroute aan de oostzijde van de Zuid-Willemsvaart weergegeven. Los Stad om Land is van mening dat deze route bijdraagt aan het recreatieve fietsaanbod langs het kanaal. Het gaat hier om een aanvulling op de bestaande paden en het geplande halfverharde pad in 't Gulden Land.

Bijlage 1: Inrichting/soorten woningen Plan Klokkegieterij



afbeelding : inrichting / soorten woningen