



Locatiestudie Aarle-Rixtel

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Beleidsomgeving	7
Hoofdstuk 3	Volkshuisvesting	15
Hoofdstuk 4	Toetsingscriteria	21
Hoofdstuk 5	Locatietoets	23
Hoofdstuk 6	Slotconclusie	55

Hoofdstuk 1 Inleiding

De woningmarkt in Laarbeek trekt weer aan. En dat is na een bouwvacuüm in de recessiejaren een prettige constatering. Met name in de plannen De Beekse Akkers en De Hoge Regt in Beek en Donk lijkt sprake te zijn van een revival. Maar een groeispurt in de kern Beek en Donk is niet voldoende. De gemeenteraad heeft op 11 december 2014 unaniem ingestemd met een motie waarin het college wordt opgedragen om voor de kernen Aarle-Rixtel en Lieshout nieuwe woningbouwplannen te ontwikkelen. De raad is van mening dat woningbouw niet alleen naar behoefte moet plaatsvinden, maar ook verdeeld over de onderscheiden kernen van Laarbeek.

In Lieshout zijn de laatste vijftien jaar versnipperd over de kern enkele projectmatige woningbouwlocaties totstandgekomen. Denk aan Revershof, Prinsenhof, Molenstaete en Lankelaar. In 2016 zijn in De Fontein vier koopwoningen en twintig huurwoningen gerealiseerd. Ook plan Moreeshof (Het Laarhuys) - een woongebouw voor kinderen en jongeren met een verstandelijke beperking - is inmiddels opgestart.

Daarnaast is recent een doorbraak bereikt met betrekking tot uitbreidingslocatie Nieuwenhof-Noord. Nu overeenstemming bestaat met één van de belanghebbende marktpartijen, kan deze locatie - weliswaar gefaseerd - in volle omvang worden ontwikkeld. Dit betekent dat in de kern Lieshout de komende jaren diverse woningtypes en -segmenten kunnen worden toegevoegd. Hierbij wordt aangetekend dat Nieuwenhof-Noord door de afzijdige ligging en de relatief grote afstand tot de voorzieningen, niet bijzonder geschikt is voor de realisatie van specifieke seniorenwoningen.

In de kern Aarle-Rixtel zijn na de afronding van plan Strijp eind 2003, geen zelfbouwkavels meer aangeboden. Wel zijn er projectmatige woningen en appartementen gebouwd in Het Klavier en Woonpark Zonnetij (zie stedenbouwkundige afbeelding). Aan de Broekelingstraat zijn nog tien woningen door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) opgeleverd. Op dit moment zijn er echter geen woningbouwlocaties aanwijsbaar die op korte termijn - technisch en juridisch - bouwrijp beschikbaar zijn. Het is dus zaak om voor de kern Aarle-Rixtel de blik vooruit te richten en de voor woningbouw geschikte plekken in kaart te brengen.



Stedenbouwkundig plan het Klavier en Woonpark Zonnetij (inmiddels gerealiseerd)

In deze studie zijn daarom tien potentiële woningbouwlocaties in Aarle-Rixtel onder de loep genomen, op basis van diverse criteria. Deze analyse is op hoofdlijnen. Om te kunnen bepalen of een locatie daadwerkelijk realistische ontwikkelingskansen biedt, is verdere verdieping noodzakelijk.

In de onderhavige studie worden locaties beoordeeld en tegen elkaar afgewogen. Het gaat hier dus nadrukkelijk niet om een behoefte-onderzoek noch om een kwalitatieve beoordeling of prioritering van vigerende woningbouwplannen. Vraag en aanbod worden in het kader van de aanstaande herziening van de Woonvisie Laarbeek onderzocht.

Hoofdstuk 2 Beleidsomgeving

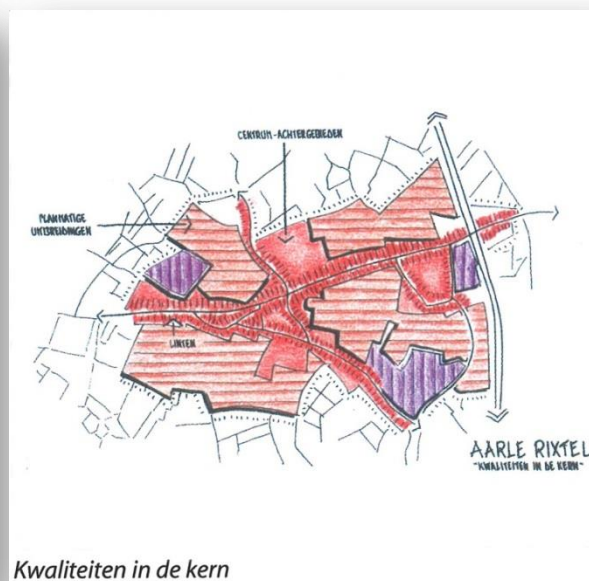
Structuurvisie Laarbeek - Groei in balans

De raad van de gemeente Laarbeek heeft op 16 september 2010 de lokale structuurvisie vastgesteld. In deze visie wordt gepleit voor een omslag van groei-denken naar kwaliteits-denken, zodat Laarbeek op basis van aantrekkelijkheid en haar peri-urbane ligging (in de directe nabijheid van het stedelijk gebied), een plaats veroverd op de regionale markt voor wonen, bedrijfsvestiging en recreatie & toerisme.

In de structuurvisie wordt tevens aangesloten bij de zogenaamde Lagenbenadering om tot een locatiekeuze te komen. De lagen ondergrond, netwerken en occupatie fungeren als een zeef om de potentiële ontwikkellocaties te kunnen laten 'bovendrijven'. Kenmerkend voor de lagenbenadering is dat er eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen wordt gekeken (bodemsoort, grondwaterstand, natuurpotentie). Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag (de occupatielaag) aan nieuwbouw kan worden gepland. Laarbeek heeft in 2003 de Lagenbenadering uitgewerkt. Deze is integraal overgenomen in de Structuurvisie. Op grond van de lagenbenadering is door de gemeente een 'duurzaam structuurbeeld' opgesteld, een 'tijdloze' waardering van basiskwaliteiten. Het duurzaam structuurbeeld voor de kern Aarle-Rixtel is beschikbaar.

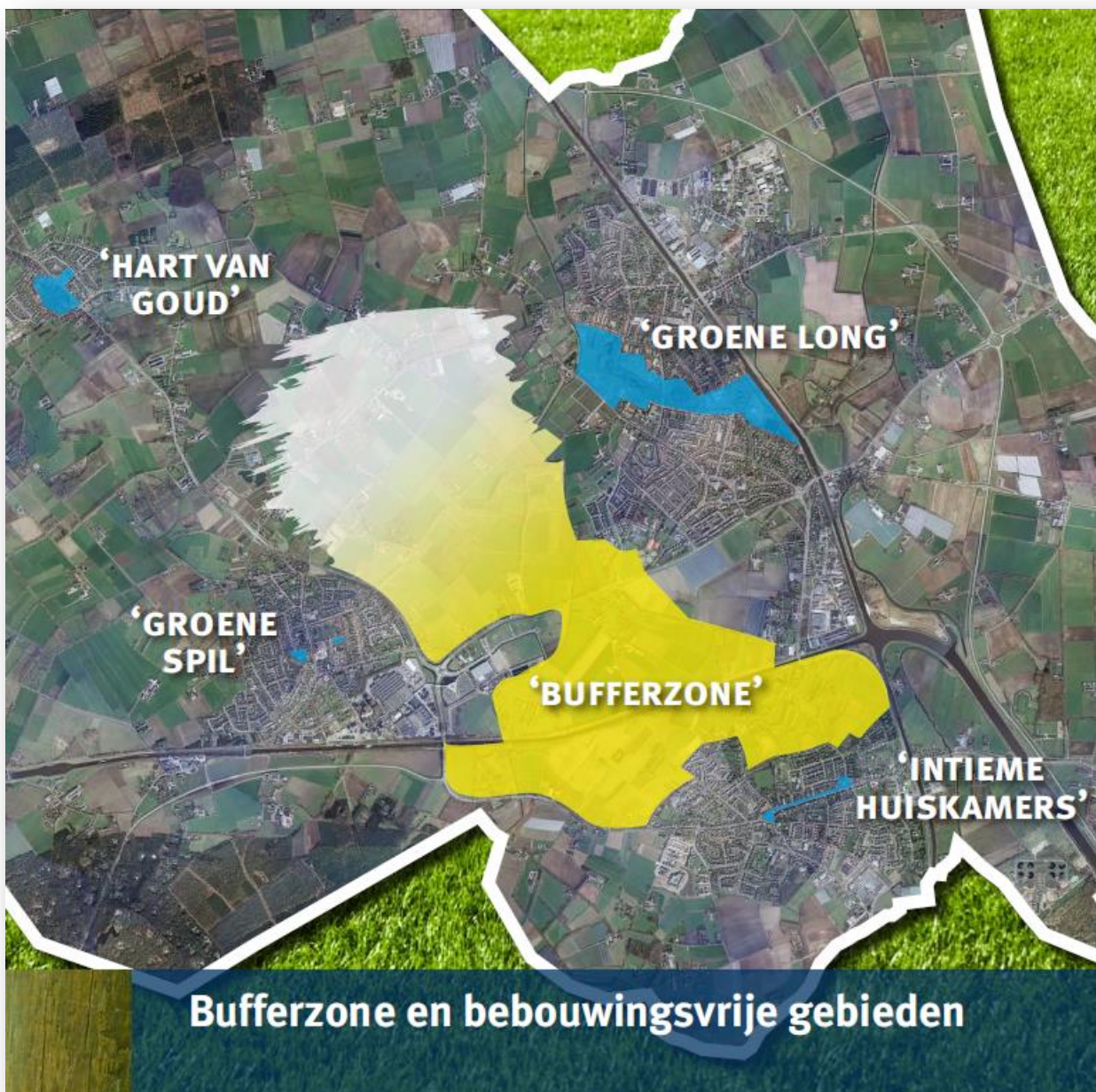


Duurzaam structuurbeeld Aarle-Rixtel



Hierbij is geconcludeerd dat Aarle-Rixtel wordt omsingeld door waardevolle landschappen. Deze kern ligt in een gebied met vanuit geomorfologisch perspectief waardevolle dekzandruggen (open essenlandschap), dekzandvlakten en dalvormige laagtes. Ten zuiden van Aarle-Rixtel waaiert het beekdal uit in een westelijk deel (Goorloop) en een oostelijk deel (Schevelingsche loop). En op grond van deze tijdloze waardering werd in 2003 en 2010 geconstateerd dat Aarle-Rixtel geen uitbreidingsmogelijkheden biedt.

Daarnaast is tussen de noordelijke rand van de kern Aarle-Rixtel enerzijds en bedrijventerrein Beekerheide en De Beekse Akkers in Beek en Donk anderzijds, in de structuurvisie een groene buffer aangewezen. Deze buffer is ingesteld als bebouwingsvrije zone en is van eminent belang om het beeld en gevoel van samensmelting tussen de kernen te voorkomen. Het landelijk imago van Laarbeek is gebaat bij fysiek duidelijk onderscheidbare dorpsweefsels.



Bufferzone en bebouwingsvrije gebieden (Structuurvisie Groei in balans)

In de structuurvisie wordt tevens gewezen op de ligging van de kernen Beek en Donk, Aarle-Rixtel en Lieshout met de ruggen gekeerd naar de Zuid-Willemsvaart en het Wilhelminakanaal. Hierdoor krijgen de passerende waterrecreant en automobilist weliswaar een groen beeld van de kernen, maar tegelijkertijd is de etalage niet uitnodigend voor een bezoek.

De nabijheid van en het zicht op water geven ook de mogelijkheid om een bijzondere woonkwaliteit te creëren. Zonder het groene beeld geweld aan te willen doen, wordt in de structuurvisie een lans gebroken voor het benutten van woonpotentie aan de Kanaaldijk in Aarle-Rixtel. Het plan De Waterpoort in Beek en Donk heeft inmiddels overtuigend op deze kans ingespeeld.



Plan De Waterpoort in Beek en Donk

Verordening ruimte 2014 provincie Noord-Brabant

De ruimtelijke visie en beleid van de provincie Noord-Brabant zijn opgenomen in de provinciale structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Om een deel van dit beleid ook te laten doorwerken naar gemeenten is een Verordening ruimte opgesteld, die een status als wet heeft. De gemeenteraad is verplicht bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening ruimte toe te passen.

Op grond van de Verordening is woningbouw toegestaan in gebieden die zijn aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. In Aarle-Rixtel komt dit gebied voor een zeer belangrijk deel overeen met het bestaande dorpsweefsel, de bestaande begrenzing van de kern. Verder zijn in de Verordening, 'zoekgebieden' opgenomen alwaar ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw, bedrijventerrein) afweegbaar is. Rondom Aarle-Rixtel zijn in de Verordening echter geen zoekgebieden voor woningbouw aangewezen.

Bovendien is aan de zuid- en oostzijde van Aarle-Rixtel op grond van hydrologische en landschappelijke omstandigheden een 'groenblauwe mantel' gesitueerd. Dit is een gebied met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Woningbouw is hier niet toegestaan.

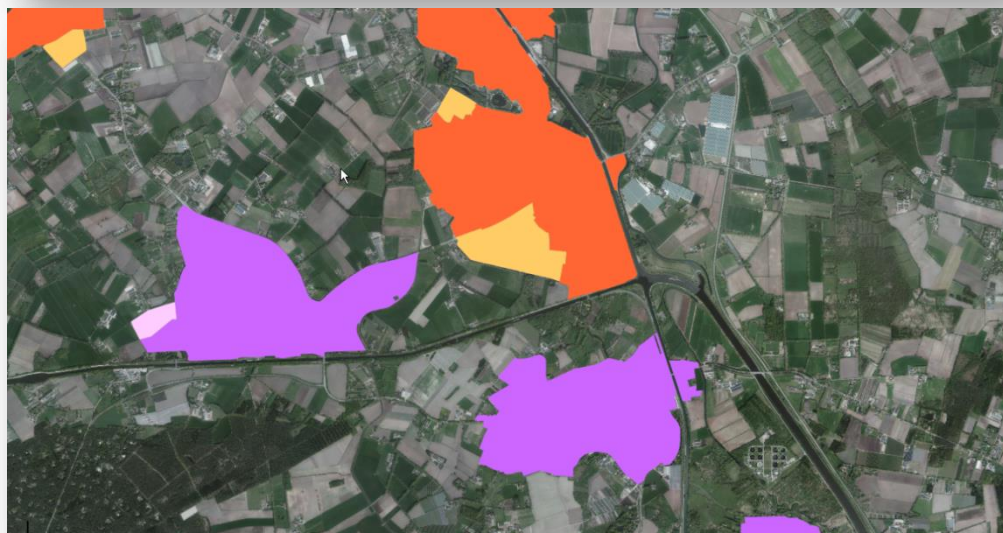
Gedeputeerde Staten zijn bevoegd om de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied' te wijzigen, maar enkel indien sprake is van een *afronding die leidt tot een logische, vanzelfsprekende stedenbouwkundige opzet of structuur*.

Gedeputeerde Staten zijn ook bevoegd om de begrenzing van een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aan te passen. Maar zoals gezegd, aan de randen van Aarle-Rixtel zijn geen zoekgebieden opgenomen.

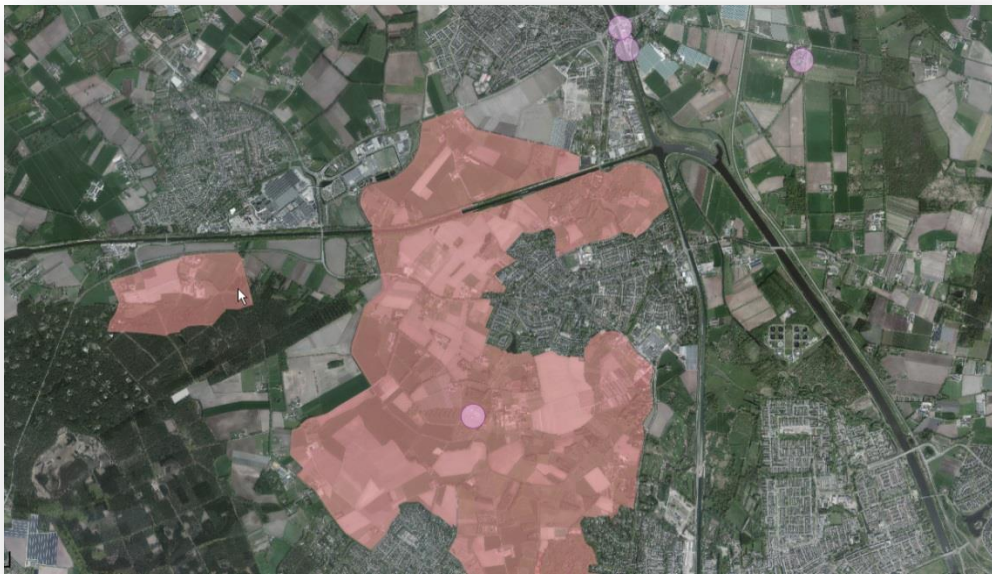
Alleen Provinciale Staten zijn bevoegd om een nieuw zoekgebied vast te stellen. Provinciale Staten beslissen over verzoeken tot wijziging van de bij de Verordening behorende verbeeldingen. Een verzoek moet door de gemeente worden ingediend. Verzoeken om kaartwijzigingen worden geacht te zijn onderbouwd vanuit de lagenbenadering (zie paragraaf Structuurvisie Laarbeek - Groei in balans).



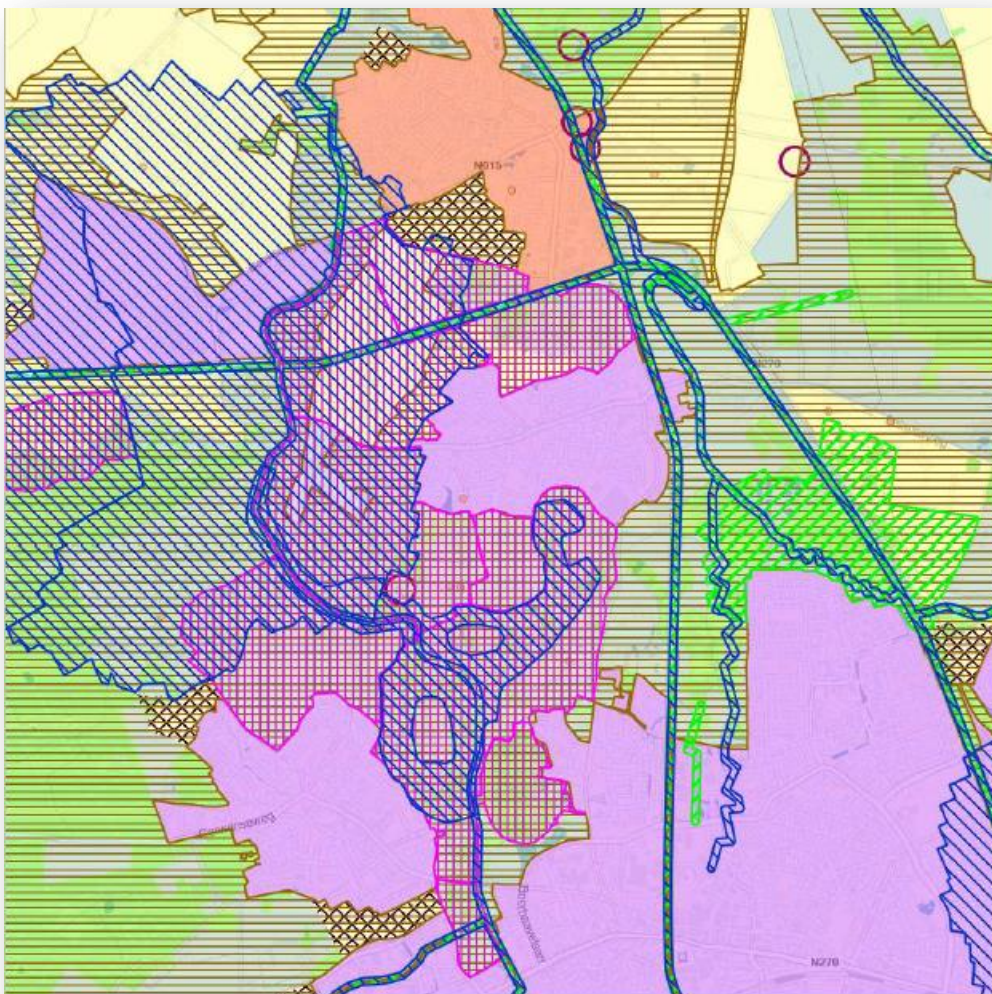
Provinciale Verordening
Ruimte
(kaartbeeld water)



Provinciale Verordening
Ruimte
(kaartbeeld stedelijke
ontwikkeling)



Provinciale Verordening Ruimte (kaartbeeld cultuurhistorie)

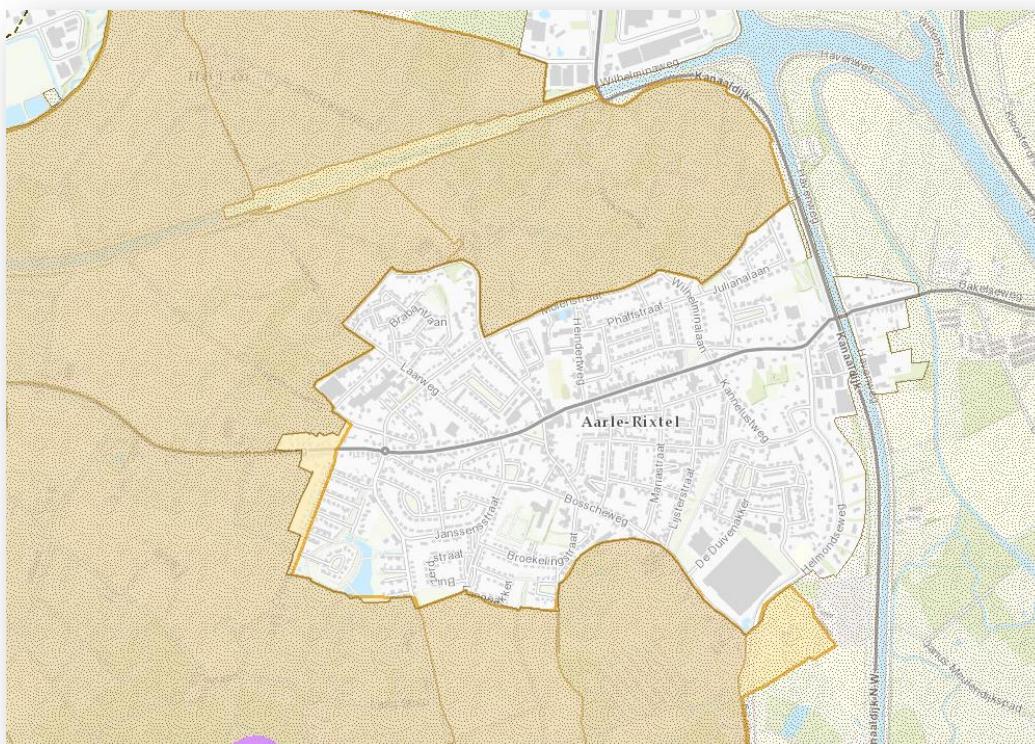


Provinciale Verordening Ruimte (kaartbeeld integraal)

Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden. De cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangeduid, is daarbij een bruikbaar instrument.

De Cultuurhistorische waardenkaart is voor de provincie tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen, aanvragen voor ontgrondingsvergunningen en subsidieverzoeken worden getoetst. Onderstaand is uit de provinciale kaart een uitsnede genomen van Aarle-Rixtel.



Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (uitsnede Aarle-Rixtel)

In en rondom Aarle-Rixtel zijn de volgende gebieden van belang.

De Hooge akkers is een groot akkercomplex tussen Aarle-Rixtel en buurtschap Het Laar met een oude kerklocatie en een Rijksmonumentaal hagelkruis. De Hooge Akkers is een open akkercomplex met esdek en een bolle ligging. Het is voornamelijk in gebruik als grasland en voor de boomteelt. Rondom het akkercomplex lagen kleine buurtschappen en verspreid gelegen boerderijen, waaronder Hemel, Hel en Vagevuur aan de westelijke rand. Op een kruising van zandpaden staat een hardstenen hagelkruis (16e eeuw), vroeger een halteplaats tijdens processies. Aan de oostzijde ligt een kleine, protestantse begraafplaats, op de plek van de oude, middeleeuwse kerklocatie van Aarle. In de Generaliteitsperiode (1648-1795) werd in de buurtschap Kouwenberg een schuurkerk gebouwd waardoor Kouwenberg uitgroeide tot het centrum van het dorp. De middeleeuwse kerk werd gesloopt in 1847. Bij de aanleg van het Wilhelminakanaal (1910-1923) is het akkercomplex doorsneden.

Aan de oostzijde is een deel van het oorspronkelijke akkercomplex bebouwd. Het gebied kent een samenhang met het landgoed Croy en met de beemdgronden (oude hooi- en weilanden) De Beemd en Het Laar.

Landgoed Croy (ca 250 ha) bestaat uit het kasteelcomplex met park, met daaromheen een mozaïek van grasland, bouwland en enkele loofbossen, doorsneden door houtsingels en lanen.

Landgoed Croy is een landgoed met eiken- en beukenlanen, loofbossen en landbouwgronden, waaronder oude akkers met een esdek, gelegen aan de Goorloop. Kern van het gebied is een middeleeuws kasteelcomplex, dat voor het eerst wordt genoemd in 1468. Het kasteelterrein wordt omgeven door een dubbele gracht.

Op het kasteelterrein staan verschillende monumentale gebouwen, waaronder het hoofgebouw (vijftiende- achttiende eeuw), een poortgebouw (ca. 1500), een folly in de vorm van een schaapskooi met duiventil (ca. 1850) en een kasteelhoeve (ca. 1850-1860). Bij het kasteel ligt een sobere tuin in formele stijl, met diverse oude bomen, waaronder linden en een kastanje. In het gebied rond het kasteelcomplex staan verschillende oude (langgevel)boerderijen (achttiende-twintigste eeuw). Het wegenpatroon is sinds 1850 vrijwel onveranderd gebleven.

Akkercomplex Strijp is goed bewaard gebleven en heeft de karakteristieke kenmerken: openheid, bouwlandgebruik en overgangen naar de aangrenzende beemden. Het open akkercomplex van Strijp is nog geheel als bouwland in gebruik en heeft een bolle ligging. Enkele zandpaden lopen over en langs de randen van het gebied. Op de overgang naar de beemden in het dal van de Schevelingse Loop liggen op enkele plaatsen steilranden. Aan de noordzijde is een deel van het oorspronkelijke akkercomplex bebouwd. Het gebied kent een samenhang met het landgoed Croy en de beemdgronden (oude hooi- en weilanden) langs de Schevelingse Loop en de Goorloop.

Hoofdstuk 3 Volkshuisvesting

Volkshuisvestelijke ontwikkelingen - kwalitatief

Om de opgave in Aarle-Rixtel kwalitatief te kunnen duiden, is het zaak de volkshuisvestelijke ontwikkelingen over het voetlicht te brengen. Allereerst de algemene ontwikkelingen zoals deze zich in de provincie Noord-Brabant voordoen. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de volkshuisvestelijke trends in Laarbeek afwijken van de Brabantse tendens. In het onderstaande kader zijn de belangrijkste ontwikkelingen opgesomd, afkomstig uit de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant - Actualisering 2014.

De komende tijd wacht Noord-Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Alleen al de eerstkomende tien jaar zal de woningvoorraad met meer dan 100.000 woningen moeten toenemen, oftewel ruim 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. In lijn met het bestaande verstedelijkingsbeleid concentreert de groei van de woningvoorraad zich in de stedelijke gebieden.

Rond 2040 bereikt de vergrijzing van de Brabantse bevolking haar hoogtepunt. Dan is 28% 65 jaar of ouder tegen 18% in 2014. De hoogste leeftijdsgroepen (75+) groeien het sterkst. Landelijke gebieden vergrijzen meer dan stedelijke gebieden.

Samenhangend met de vergrijzing liggen er in Noord-Brabant forse opgaven op het vlak van 'wonen met zorg en welzijn'. Opgaven liggen er vooral bij het 'beschermde wonen' en het 'verzorgd wonen'. Het verzorgd wonen zal meer en meer in de woning of in de directe woonomgeving moeten worden geboden.

Tot 2040 komen er in Noord-Brabant nog zo'n 130.000 huishoudens bij. Vooral het aantal alleenstaanden groeit sterk. Verwacht wordt dat in 2050 van alle huishoudens 42% een eenpersoonshuishouden is. Door de vergrijzing zal met name het aantal oudere alleenstaanden (65+) sterk toenemen.

In de Woonvisie Laarbeek 2011-2016 (vastgesteld door de raad op 2 februari 2012) is een vijftal beleidsdoelen geformuleerd:

1. Voorzien in de behoefte van de lokale bevolking.
2. Adequaate huisvesten van de bijzondere doelgroepen (ouderen, mensen met een beperking, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners).
3. Behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen. Het doel is om levensloopbestendige kernen te bereiken, waar jong en oud, valide of zorgbehoeftige moet kunnen (blijven) wonen. De gemeente wil jongeren vasthouden door kleinere kavels aan te bieden ten behoeve van zelfbouw, al dan niet met CPO.

4. Verhogen van de ruimtelijke en energetische kwaliteit o.a. door het slopen van beeldverstorende bebouwing en het vervangen door nieuwbouw.
5. Ontwikkelen van een aantrekkelijke woonomgeving en woningaanbod voor kenniswerkers (gevolg van amendement).



Ten aanzien van beleidsdoel 1 zijn principes benoemd, van belang voor het flexibel sturen van de nieuwbouwproductie:

- **Vitaliteit van kernen**
De leefbaarheid van kernen staat voorop. Vanuit de vitaliteit van de kernen zijn er voldoende bouw mogelijkheden in elke kern;
- **Inbreiden gaat voor uitbreiden**
Om kostbare groene ruimte te sparen, het draagvlak voor voorzieningen te stimuleren en vanwege de behoefte van ouderen om dichtbij de voorzieningen te wonen, worden per kern allereerst de inbreidingsmogelijkheden benut;
- **Kwaliteit gaat voor kwantiteit**
Het is belangrijk om de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek te bouwen. Hierbij wordt ernaar gestreefd dat het huidige aandeel van de sociale sector in de bestaande voorraad (32%) niet daalt;
- **Temporiseren gaat voor inhalen**
Bij vertraging in de uitvoering van bouwlocaties kan temporiseren een bewuste keuze zijn. Bepalend is wat de markt aankan;
- **Geen verdringing op hetzelfde segment**
Bij het vaststellen van de woningdifferentiatie per bouwplan wordt rekening gehouden met de marktvraag en het aanbod van andere bouwlocaties. Voorkomen moet worden dat locaties elkaar beconcurreren.

Volkshuisvestelijke ontwikkelingen-kwantitatief

In de onderstaande tabel is de harde en zachte plancapaciteit van alle Laarbeekse woningbouwplannen opgesomd (per 1 januari 2015).

Kern	Plan	Aantal harde capaciteit	Aantal zachte capaciteit
Aarle-Rixtel	Het Klavier	36	
	Kannelustweg	2	
	Asdonkseweg	2	
Beek en Donk	De Beekse Akkers	243	
	De Beekse Akkers (afrondding)		85
	De Hoge Regt	198	
	Voorzieningencluster Donk	40	
	Voorzieningencluster Beek	80	
	Pater Vogelsstraat 41		12
Lieshout	Franciscushof (+57 minus 32)		25
	Nieuwenhof-Noord	40	
	Moreeshof	24	
	De Fontein	24	
Mariahout	D'n Hoge Suute	113	
Totaal		802	122

Opvallend is de overbedeling van woningcapaciteit in de kern Beek en Donk. Een situatie die mede is ontstaan door de toevallige beschikbaarheid van potentiële woninglocaties.

Provinciale richtgetallen

In de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant - Actualisering 2014' is een prognose opgenomen van de toename van de bevolking in de gemeente Laarbeek. Op basis van demografische cijfers en trends wordt verwacht dat Laarbeek in de periode 2014-2024 groeit met 415 personen. Dit resulteert in een groei-index van 101,9 (2014-2024).

Indicatie toename bevolking gemeente Laarbeek 2005 – 2030					
Feitelijke bevolking			Prognose bevolking		
2005	2010	2014	2020	2025	2030
21.640	21.580	21.800	22.120	22.215	22.170

In de periode 2015-2024 is het Laarbeek toegestaan om de woningvoorraad met 1.105 woningen te laten groeien. Uitgangspunt hierbij is de bovenstaande provinciale, demografische prognose. Het aantal te bouwen woningen is niet gebaseerd op een actuele lokale behoefte. Deze is niet bekend.

Toegestane groei woningvoorraad gemeente Laarbeek periode 2015 t/m 2024	
Woningvoorraad 2015	9.225
Woningvoorraad 2024	10.330
Toegestane groei (verschil)	1105
Af: bestaande plancapaciteit per 1 januari 2015	924 (802 + 122)
Nog te ontwikkelen	181

Opmerkelijk is dat de verwachting bestaat dat de bevolking van Laarbeek tussen 2014 en 2025 met 415 inwoners zal toenemen. En dat het Laarbeek tegelijkertijd is toegestaan om de woningvoorraad met 1105 woningen uit te breiden. Vermoedelijk is hiervoor met name de explosief stijgende huishoudensverdunding - de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens - verantwoordelijk.

Uitgaande van instandhouding van de bestaande zachte woningbouwplannen, is sprake van een resterende Laarbeekse opgave van 181 woningen tot en met het jaar 2024. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat Beek en Donk het laatste decennium overmatig is be-deeld met woningbouw en dat in Mariahout nog een aanzienlijk potentieel aan harde planca-paciteit aanwezig is (D'n Hoge Suute).

Een deel van deze opgave dient achter de hand te worden gehouden voor onvoorziene bouw-ruimte in Laarbeek die nodig is om grotere projecten als hefboom mogelijk te maken (aanna-me: 40 woningen. Restant: 141 woningen). Vanuit de opgave is het te billijken om de nog te ontwikkelen woningen te verdelen over de kernen Aarle-Rixtel en Lieshout. Naar rato van het huidige aantal inwoners zou de verdeling 81 (Aarle-Rixtel) en 60 (Lieshout) behoren te zijn. Maar hier is een kanttekening te plaatsen. Daar waar Beek en Donk qua woningbouw overbe-deeld is, is Lieshout door het ontbreken van beschikbare woningbouwlocaties (lees: harde en zachte plancapaciteit) in het laatste decennium juist onderbedeeld. Het is met andere woor-den gerechtvaardigd om voor wat betreft de kern Lieshout toe te geven aan een inhaalslag.

In deze locatiestudie wordt voorgesteld om t/m 2024 uit te gaan van een woning-bouwopgave van 70 woningen voor de kern Aarle-Rixtel. Qua ruimtebeslag is de zoektocht naar locaties daarom gericht op bruto 3 – 3,5 hectare.

Breken met grenzen: wonen in een complete regio

Op 1 oktober 2015 heeft de Werkplaats Wonen een advies uitgebracht over de regionale wo-ningmarkt. De Werkplaats Wonen ressorteert onder de Metropoolregio Eindhoven en bestaat uit vertegenwoordigers van overheid, bedrijfsleven en onderwijs (Triple Helix). De partijen hebben elkaar gevonden vanuit het belang van een economisch sterke regio (Brainport Regio Eindhoven), die mede bepaald wordt door een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goed functionerende woningmarkt. Onderstaand volgt een korte uiteenzetting van de inhoud van het advies.



In een SWOT-analyse wordt geconstateerd dat er geen breed gedragen gezamenlijk beeld bestaat van de toekomst van de regionale woningmarkt. Gemeenten en andere woningmarktpartijen regelen zelf hun woningbouwprojecten, zowel kwalitatief als kwantitatief. En daarbij wordt onvoldoende regionaal afgestemd, mede ingegeven door angst om de eigen positie te verliezen. Bovendien is er geen regionale samenhang in grondprijzen en er wordt her en der met grondprijzen gestunt om te proberen nieuwe inwoners aan te trekken. Gemeenteraden vinden bovenlokaal denken vaak erg moeilijk, aldus de notitie.

Een economisch sterke regio vraagt om investeringen in woningen en woonmilieus. In het rapport wordt daarom gepleit voor een beleid dat zich richt op attractieve steden in combinatie met een aantrekkelijke groen-landschappelijke leefomgeving: een mix van centrumstedelijke, groenstedelijke, dorpse en landelijke kwaliteiten. Het is deze complementariteit die moet worden bewaakt met een compleet en gevarieerd aanbod aan woonmilieus en woningen. Eenvormigheid en eenzijdigheid dienen te worden voorkomen.

Om een sterke, regionale woningmarkt te bereiken worden de volgende ideeën aangedragen:

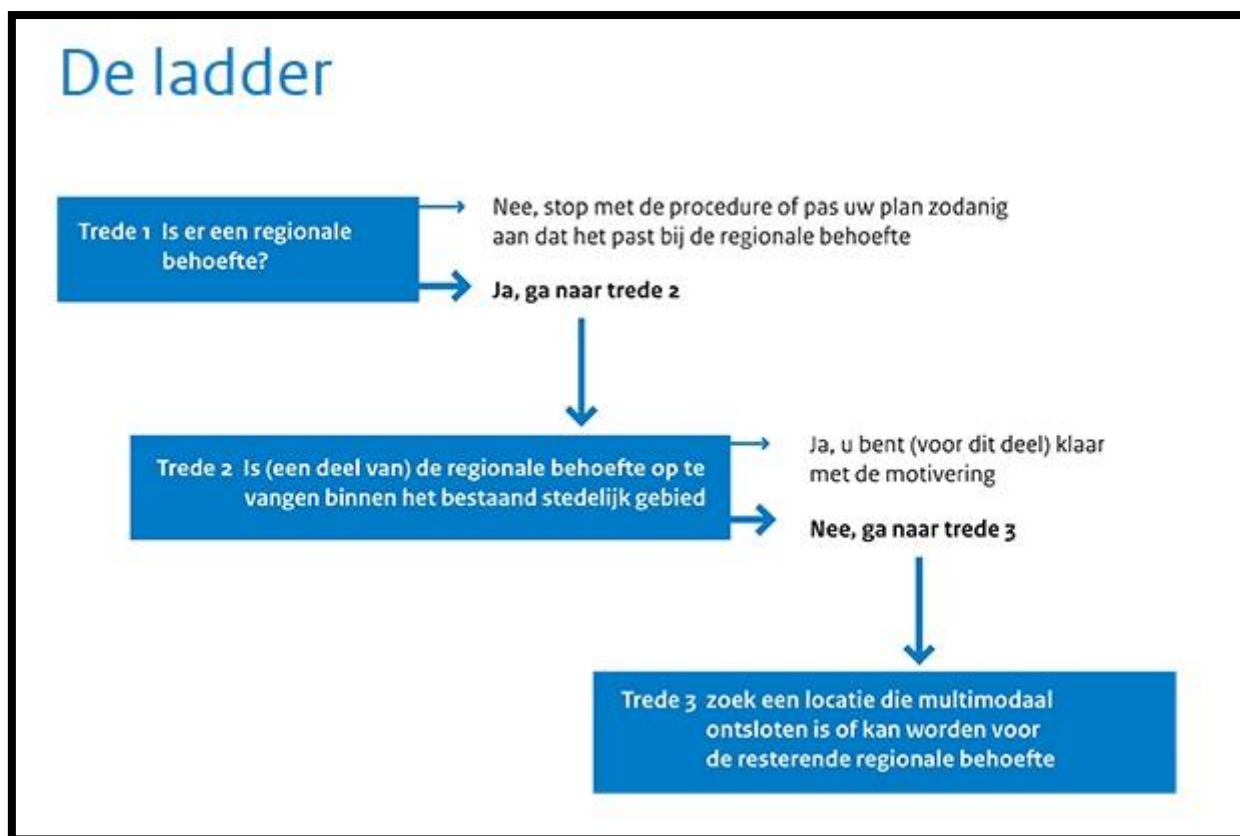
1. De regionale woningmarkt als één samenhangend geheel besturen
2. Het opstellen van een regionale woonvisie
3. Gezamenlijk onderzoek doen naar de regionale woningmarkt
4. Een regionale woonraad instellen
5. Toewerken naar een regionale grondbank
6. De samenwerking borgen in een uitvoeringsprogramma met inspanningsverplichting

Het vorenstaande is een weergave van een voorstel van de Werkplaats Wonen. Met name de landelijke gemeenten in de Metropoolregio hebben niet bijster enthousiast gereageerd op het initiatief. Men is niet bereid om beslissingsbevoegdheid over een politiek gevoelig onderwerp als woningbouw, af te staan. De rapportage is desalniettemin in deze locatiestudie opgenomen om een volledig beeld te geven van de belanghebbende ontwikkelingen op het gebied van (regionaal) wonen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, dient te beschrijven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een *actuele regionale behoefte*. Indien dit inderdaad het geval is, wordt vervolgens beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien *binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door herstructurering, transformatie of anderszins*.

De laatste stap is dat indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, de ontwikkeling dient plaats te vinden op locaties die passend zijn ontsloten, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.



Bij een nieuwe stedelijke ruimtevraag zullen nut en noodzaak voortaan goed onderbouwd moeten worden.

De jurisprudentie met betrekking tot de ladder is nog volop in beweging. Voorstanders van de laddertoepassing hebben reikhalzend uitgekeken naar deze motiveringseis, als antwoord op de voortsleepende verstedelijking en de toenemende leegstand, bijvoorbeeld binnen de kantorenmarkt. Tegenstanders zien de laddereis als een bureaucratisch monster dat hoognodig moet worden getemd, om te beginnen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Maar hoe dan ook, de wet is een feit. De ladder heeft in elk geval de discussie over de ruimtelijke gevolgen van krimp en leegstand geagendeerd. Maar er bestaat nog veel onduidelijkheid over de reikwijdte van begrippen zoals 'actuele regionale behoefte' en 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het ministerie gaat daarom aan de slag met een aanpassing van het begrippenkader.

Hoofdstuk 4 Toetsingscriteria

De criteria voor de locatiekeuze zijn onderverdeeld in drie hoofdgroepen: geschiktheid, realiseerbaarheid en gevoeligheid. Daarmee wordt uiting gegeven aan het feit dat locatiekeuze niet enkel een technische exercitie is en zeker geen objectieve. Ook subjectiviteit, inschatting en proces- en projectervaring (educated guess) spelen hierbij een belangrijke rol.

Omschrijving toetsingscriteria		
Geschiktheid	1	Oppervlakte - omvang
	2	Ontsluiting - bereikbaarheid
	3	Uitstraling omgeving (aantrekkelijkheid woonmilieu)
	4	Stedenbouwkundige inpassing (aanhechting aan bestaand dorpsweefsel)
	5	Planologische situatie (bestemmingsplan)
	6	Alternatieve functionele aanwendbaarheid van de locatie
	7	Landschappelijke en geomorfologische kwaliteit
Realiseerbaarheid	8	Eigendomssituatie - verwervingsmogelijkheden
	9	Planologische en stedenbouwkundige belemmeringen en kansen
	10	Milieuhygiënische, technische, culturele en hydrologische belemmeringen en kansen
	11	Verwachte ontwikkelsnelheid
	12	Inbreiding - uitbreiding
	13	Toetsing aan Verordening Ruimte - provincie Noord-Brabant
Gevoeligheid	14	Maatschappelijke gevoeligheid (aantal omwonenden + plan-schade + oppositiemacht)
	15	Gewoonterecht (huidig gebruik)

Hoofdstuk 5 Locatietoets

In deze locatiestudie worden elf locaties nader onderzocht. Het betreft gebieden aan de randen van de kern en bebouwde en onbebouwde plekken in de kern. Voor de hand liggende locaties en misschien op het eerste oog minder voor de hand liggende of aansprekende locaties. De primaire keuze van deze locaties is enkel gebaseerd op ruimtelijke beschikbaarheid en/of ligging, niet op planologische geschiktheid.

Onderstaand de onderzochte locaties op een rij:

1. Mariëngaarde
2. Kanaaldijk
3. Bedrijventerrein Torenakkers
4. Bedrijventerrein ARTEX
5. Aarle-Rixtel Zuid (Buizerdstraat)
6. Aarle-Rixtel Zuidoost (Broekelingstraat / De Trompetter)
7. Jan van Rixtelstraat
8. Kannelustweg
9. Aarle-Rixtel Noordwest (Hooge Akkers)
10. Aarle-Rixtel West (Hoog Strijp)
11. Brabantlaan Noord

Op de volgende pagina's worden de elf locaties getoetst aan de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 4. Op pagina 24 treft u de overzichtstekening aan met de bruto-oppervlakte per locatie.



Totaaloverzicht locaties

LOCATIE 1: MARIËNGAARDE



Locatie 1, 14.421 m²

Locatie 1: Mariëngaarde	
1	Omvangrijke inbreidingslocatie (14.400 m ²).
2	Rechtstreekse ontsluitingsmogelijkheden aan oost- en noordzijde.
3	In het naastgelegen woonzorgcentrum is multi-disciplinaire medisch en paramedisch dienstverlening op schuifelafstand aanwezig. Parkachtige omgeving met volwassen bomen.
4	Merendeels achterzijden percelen. Logische aanhechting aan omliggende percelen mogelijk. Door open en grootschalig karakter behoort samenhangende verkaveling tot de mogelijkheden. Het trapveld aan de Broekelingstraat is in gebruik bij jeugd, maar is geen officieel speelterrein van naastgelegen basisschool Brukelum.
5	Bestemming Maatschappelijk (maatschappelijke dienstverlening in ruime zin).
6	Door open karakter van locatie in het hart van Aarle-Rixtel zijn er in potentie tal van alternatieve mogelijkheden, zoals een openbare ontmoetingsplek.
7	Tuin heeft een semi-openbaar karakter. Toegankelijk voor de bewoners van Mariëngaarde, maar geen openbaar wandelpark voor derden. Hooggelegen terrein op hoge dekzandrug.

8	Westelijk deel is volledig eigendom van De Zorgboog. Raad van bestuur heeft geen intentie om gronden over te dragen of te ontwikkelen*). Het oostelijk deel aan de Broekelingstraat (trapveldje) is eigendom van de gemeente Laarbeek.
9	- Nabijgelegen zorgcentrum. Kansen voor geconcentreerde seniorenclave. - Verkaveling mogelijk met parkachtige, openbare inrichting.
10	- Hooggelegen, droog terrein. - Aanwezigheid begraafplaats van de Zusters van Liefde. Instandhoudingstermijn onbekend.
11	Ontwikkelingsnelheid is laag (zie onderstaande reactie Raad van Bestuur De Zorgboog).
12	Grote inbreidingslocatie.
13	Niet van toepassing.
14	Groot aantal omwonenden die eerder massaal hebben geageerd tegen planvorming.
15	Het perceel aan de Broekelingstraat (2.500 m ²) is in gebruik als trapveldje voor de jeugd.

***) Reactie Raad van bestuur**

In het kader van de deconcentratie-gedachte heeft De Zorgboog de laatste jaren op diverse locaties dure gronden moeten aankopen. Om deze situatie in de toekomst te voorkomen - mocht toch weer worden ingezet op concentratie - wil men de tuin voorlopig als potentieel ontwikkelgebied achter de hand houden. Dit wil niet zeggen dat bebouwing in de toekomst onbespreekbaar is, maar nu niet. Op dit moment heeft De Zorgboog de zorgtoedeling maximaal benut en is er geen financiële ruimte voor extra zorgeenheden.



LOCATIE 2: KANAALDIJK



Locatie 2, 11.690 m²

Locatie 2: Kanaaldijk

1	Een T-vormige locatie van 11.700 m ² die ook zonder het westelijke deel (achterzijde Klokkengieterij) tot ontwikkeling gebracht zou kunnen worden.
2	Ontsluiting voor autoverkeer is enkel mogelijk aan oostzijde (Kanaaldijk). Dit is geen ideale situatie in verband met mogelijke verkeersonveiligheid. Voor langzaam verkeer kan de ontsluiting ook via de Julianalaan verlopen.
3	In de Structuurvisie Groei in Balans is een lans gebroken voor het keren van de oriëntatie naar de kanalen toe. Aan deze zijde is Aarle-Rixtel met de rug naar het water gesitueerd. Op deze locatie is een onderscheidend woonmilieu te creëren met appartementen en een aantrekkelijk uitzicht op het kanaal en de passantenhaven.
4	Het aantal aanwonenden is relatief beperkt, maar een appartementengebouw heeft meer visuele impact. Met de aanwezige hoog opgaande begroeiing - en inpassing daarvan - is een belangrijk deel van de visuele hinder te voorkomen.
5	Perceel aan Kanaaldijk: bestemming Groen Perceel aan achterzijde Klokkengieterij: bestemming Bedrijf
6	Gezien de ligging aan de Kanaaldijk en de inkapseling tussen de woningen is omzetting naar een bedrijfslocatie onhandig.
7	Tamelijk afgeschermd, groene locatie op de rand van lage zandgrond en dalvormige laagte. Dit resulteert in een relatief lage ligging.

8	Het grootste deel van het projectgebied is in eigendom van de gemeente Laarbeek. Op deze gronden is een gemeentelijke opslagplaats van materialen gevestigd en een ondergronds bergbezinkbassin. Het westelijke deel behoort tot de opstallen van de Klokengieterij. Aan de zuidzijde dienen delen van twee diepe, particuliere achtertuinen te worden aangekocht.
9	Door de T-vormige locatie en de ligging van het Bergbezinkbassin is een samenhangende verkaveling lastig. Het bergbezinkbassin is niet verplaatsbaar (althans niet tegen redelijke kosten). Uitzicht op het kanaal en de passantenhaven is een unique selling point. Het aanwezige groen (bomen en struiken) is volwassen hetgeen speciale flora & fauna aandacht vergt.
10	De belangrijkste uitdaging is de ligging van het ondergrondse, noord-zuid gesitueerde bergbezinkbassin 35 meter. Daarnaast is aan de zijde van de voormalige klokengieterij mogelijk sprake van koperverontreiniging. De afwateringssloot aan de Kanaaldijk is eigendom van Waterschap Aa en Maas. Dit perceel speelt mogelijk ook een cruciale rol in het nemen van maatregelen in het kader van het klimaatadaptief beleid. Door hier extra bovengrondse berging te creëren is stroomopwaarts in het sloten- en rioolstelsel wateroverlast te beperken.
11	Relatief hoge ontwikkelsnelheid, maar met enkele uitdagingen (verwerving, inpassing groen, flora & fauna, ligging sloot Waterschap, ligging bergbezinkbassin).
12	Inbreidingslocatie op relatief grote afstand van de belangrijkste voorzieningen.
13	Niet van toepassing.
14	Relatief beperkt aantal omwonenden die geen hinder ondervinden van de beoogde auto-ontsluiting. Het beoogde appartementengebouw resulteert in principe in meer visuele hinder, maar dit is te beperken door een goede inpassing van het bestaande groen.
15	De locatie is - behalve voor materiaalopslag door de gemeente Laarbeek - niet in gebruik door derden. Wel is sprake van een informele langzaamverkeerverbinding tussen de wijk De Koude Maas en de Kanaaldijk. Deze verbinding kan in een andere vorm in het nieuwe plan worden meegenomen.



LOCATIE 3: BEDRIJVENTERREIN TORENAKKERS



Locatie 3: Bedrijventerrein Torenakkers	
1	Grote potentiële herstructureringslocatie van 37.700 m ² .
2	Ontsluitingsmogelijkheden zijn prima, zowel aan de noord- als zuidzijde (Laarweg respectievelijk Hagelkruisweg).
3	Torenakkers is een bestaande woon-werk locatie met het karakter van een woonwijk. Er treden regelmatig parkeerproblemen op in de openbare ruimte door de beperkte parkeermogelijkheden op privaat terrein. De locatie is gesitueerd in de noordwestelijke kernrand, op loopafstand van het buitengebied met extensieve, recreatieve mogelijkheden. Aan de westzijde is de locatie geflankeerd door het gilde-terrein en de schutsboom van de blauwe schut.
4	De stedenbouwkundige inpassing is geen enkel probleem. De planlocatie vormt een afgeronde wijk zonder aanhechtingsproblemen naar de buitenranden.
5	Bestemming Bedrijventerrein.
6	In theorie behoort transformatie van bedrijventerrein naar woonwijk tot de mogelijkheden.
7	Gezien de ligging van de locatie in de kernrand is een zachte, groene overgang naar het buitengebied gewenst.

8	De eigendomssituatie is volledig versnipperd. Uit een inventarisatie is gebleken dat bij een aantal bedrijfswoningen sprake is van bewoning, zonder dat de bewoner enige binding heeft met het ter plaatse gevestigd bedrijf. Woning en bedrijf zijn daarmee juridisch losgekoppeld.
9	Op het bedrijventerrein zijn 18 bedrijven gevestigd, variërend in milieu-zwaarte van categorie 1 tot en met 3.2. Bovendien is een para-medisch centrum gevestigd. In 17 gevallen is sprake van strijdigheid met de gebruiksregels, voornamelijk door loskoppeling van bedrijf en bedrijfswoning. Het bedrijventerrein transformeren naar een woonwijk is gezien de verplaatsingskosten totaal onrealistisch, ook niet indien wordt gekozen voor een geleidelijke sterfhuisconstructie (negatief bestemmen). Ook de omvorming naar een woonwijk in combinatie met het toestaan van bedrijven in de milieu-categorie 1 en 2, is niet kansrijk. Er zijn nog 8 bedrijven gevestigd met een milieu-categorie 3.1 (6) en 3.2 (2). Deze optie resulteert eveneens in een zeer negatieve grondexploitatie.
10	De loskoppeling van bedrijf en bedrijfswoning is een ideale voedingsbodem voor grens- en milieuconflicten.
11	Erg lage ontwikkelsnelheid. Dit is een proces van de zeer lange adem. En bovendien een ontwikkeling die in alle redelijkheid financieel onuitvoerbaar is.
12	Het betreft een mogelijke herstructureringslocatie aan de rand van kern.
13	Niet van toepassing.
14	Het aantal aanwonenden is relatief groot, maar transformatie of herstructurering levert voor de omwonenden geen planschade of verslechterde situatie op ten opzichte van de huidige situatie.
15	Het betreft een bestaand bedrijventerrein met woon-werk combinaties.



LOCATIE 4: BEDRIJVENTERREIN DUIVENAKKER (ARTEX)



Locatie 4, 49.013 m²

Locatie 4: Bedrijventerrein ARTEX	
1	Grootschalige bedrijfslocatie (ARTEX) van 49.000 m2.
2	Zeer goede ontsluitingsmogelijkheden aan alle zijden.
3	Ook bovenlokaal goede bereikbaarheid en ontsluiting. Ideaal gelegen aan de rand van de kern. Minder gunstige ligging voor seniorenhuisvesting.
4	De locatie is nagenoeg omringd door wegen met directe mogelijkheden tot inprikken.
5	Bestemming Bedrijf.
6	Functionele aanwendbaarheid is hoog, maar er zijn op dit moment geen ruimte-eisende vraagstukken (behalve voor woningbouw).
7	Relatief laag gelegen locatie (lage dekzandkop).
8	De locatie is volledig in eigendom van Hunter Douglas. Artex acht het van groot belang dat design, productie en distributie op één locatie zijn ondergebracht. Scheiding van deze onderdelen is een te groot risico. Bovendien is er op de huidige locatie nog expansieruimte. Eventuele binnengemeentelijke verplaatsing naar bedrijventerrein Bemmer IV - het gehele bedrijf of een onderdeel - is niet aan de orde.
9	Door ligging, maat en omvang zijn de verkavelingsmogelijkheden onbeperkt en mogelijk zonder veel ontsluitings- en visuele hinder voor de omwonenden.

10	• Omwonenden ervaren regelmatig geurhinder door emissie. Wettelijk voldoet het bedrijf aan de geurnormering. • Door historisch gebruik is bodemverontreiniging niet uit te sluiten. • Aanwezige vijver zou ook voor woonwijk dienst kunnen doen als retentiebekken.
11	Ontwikkelingsnelheid is laag. Eigenlijk geen reële ontwikkelmogelijkheden gezien exorbitante verplaatsingskosten en policy bedrijfsvoering (zie 8).
12	Inbreidingslocatie
13	Niet van toepassing.
14	Relatief weinig omwonenden.
15	De locatie is in gebruik bij ARTEX. Ontwerp, ontwikkeling, productie en distributie vinden onder één dak plaats. Ruim 200 medewerkers.



LOCATIE 5: AARLE-RIXEL ZUID (BUIZERDSTRAAT)



Locatie 5, 17.933 m²

Locatie 5: Aarle-Rixtel Zuid (Buizerdstraat)	
1	Een middelgrote uitbreidingslocatie van 18.000 m ² aan de zuidrand van de kern.
2	De locatie is in noordelijke, westelijke en oostelijke richting prima aan te haken op de omliggende verkeersstructuur. De aansluitende Buizerdstraat en Langeakker begrenzen de kernrand en liggen gereed om in te pikken.
3	De locatie is attractief gesitueerd in de overgangszone naar landgoed Croy.
4	Maat, omvang en ligging maken een logische en evenwichtige stedenbouwkundige opzet mogelijk. Bij een eventueel noodgedwongen partiële ontwikkeling van de locatie is dit niet het geval.
5	Noordelijk deel: bestemming Groen Zuidelijk deel: Agrarisch met landschapswaarden (cultuurhistorisch waardevol gebied en cultuurhistorisch waardevolle akker) + dubbelbestemming Archeologische waarde 1 + Waterleiding
6	Het huidig gebruik is ook het meest voor de hand liggende gebruik op deze locatie: agrarisch i.c. tuinbouw.

7	• Hooggelegen locatie op een hoge dekzandrug en bolle akker. Alhoewel de bolle akker door agrarisch gebruik niet meer de welving heeft van weleer. • Het akkercomplex van Strijp is goed bewaard gebleven en heeft de karakteristieke kenmerken: openheid, zandpaden, bouwlandgebruik en overgangen naar de aangrenzende beemden (graslandperceel in beekdal). Het complex heeft een bolle ligging, alhoewel de welving door agrarische bedrijfsvoering niet meer zo gewelfd is als vroeger. Het gebied vormt een zeer waardevol ensemble met het Landgoed Croy en het beekdal van de Goorloop.
8	De locatie is volledig in eigendom van de gemeente Laarbeek. De beide zuidelijke percelen zijn inmiddels boekhoudkundig afgewaardeerd naar agrarische grond (en staan dus niet voor woningbouw ingerekend).
9	• In woonwijk Strijp zijn doelbewust, stedenbouwkundig enkele zichtlijnen opgenomen die in hoge mate bijdragen aan de hoogwaardige uitstraling van de wijk. Op de luchtfoto op pagina 36 zijn deze zichtlijnen ingetekend. Bebouwing van de onderhavige locatie snijdt een oost-west zichtlijn over de zuidelijke kernrand van Aarle-Rixtel rigoureus af. Het recreatief uitloopgebied van woonwijk Strijp naar kasteel Croy boet daardoor aan kwaliteit in. • Stedenbouwkundig kan Aarle-Rixtel worden aangemerkt als een bandstructuur die zich evenwijdig en evenwichtig aan beide zijden van de Dorpsstraat beweegt. Enkel de wijk Opstal heeft deze structuur in het verleden doorbroken. Ontwikkeling van locatie 5 resulteert wederom in een onevenwichtige uitgroei van het dorpsweefsel. • Een forse hoofdleiding van Brabant Water schampt de locatie aan de zuidwestzijde en deze vormt ter plekke een belemmering voor de vrije uitwerking van het gebied (belemmeringszone).
10	• De locatie zou v.w.b. regenwaterretentie mogelijk kunnen aanhaken op de bergingsvijver in woonwijk Strijp (indien deze bergingsvijver nog beschikt over voldoende restcapaciteit). • Het gebied heeft door het bolle karakter een hoge archeologische waarde. Dit resulteert met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in hoge onderzoekskosten.
11	Door gevoelige ligging, de noodzakelijke verplaatsing van een trapveld en bmx-baan (zie 14 en 15) en de noodzakelijke aanpassing van de provinciale Verordening Ruimte dient rekening te worden gehouden met een middellange ontwikkelingssnelheid.
12	Uitbreidingslocatie aan de zuidrand van Aarle-Rixtel.

13	• De locatie is in de Verordening Ruimte niet aangemerkt als 'stedelijk gebied'. Alleen Provinciale Staten zijn bevoegd om een nieuw zoekgebied vast te stellen. Provinciale Staten beslissen één maal per jaar over verzoeken tot wijziging van de bij de Verordening behorende verbeeldingen. Een verzoek moet door de gemeente vóór 1 januari van het opvolgend jaar (nu dus 1 januari 2017) worden ingediend. Verzoeken om kaartwijzigingen worden geacht te worden onderbouwd vanuit de lagenbenadering (zie paragraaf Structuurvisie Laarbeek - Groei in balans). • Bovendien is de locatie in de Verordening Ruimte aangemerkt als gebied met cultuur-historische waarde en natuurwaarde (zie ook 7).
14	Zeer gevoelige locatie door het vrije uitzicht van de aanwonenden (Buizerdstraat en Langeakker) op de open akkers. Deze woningen grenzen met de voorzijde aan de kernrand.
15	In de noordelijke strip van de locatie is sprake van een groot trapveld en de BMX-baan Sugar Hills. Beiden dienen bij ontwikkeling te worden verplaatst. Zonder verplaatsing resteert een smalle oost-west strook die lastig is te verkavelen. Bovendien kan de woningbouwlocatie dan niet aanhaken op de woonrijpe, aanliggende wegen (Buizerdstraat en Langeakker). Op de Sugar Hills-baan worden jaarlijks een Fat Jam en een mini-Fat Jam georganiseerd. Voor beiden dient in geval van ontwikkeling een alternatief te worden gezocht en aangeboden.



LOCATIE 6: AARLE-RIXTEL ZUIDOOST (BROEKELINGSTRAAT - DE TROMPETTER)



Locatie 6: Aarle-Rixtel Zuidoost (Broekelingstraat - De Trompetter)	
1	Grote uitbreidingslocatie van 41.800 m ² aan de zuidoostzijde van de kern.
2	De ontsluitingsmogelijkheden van het terrein zijn beperkt. Het gebied is enkel (zonder verwerving van percelen aan de Bosscheweg) via De Trompetter bereikbaar, een nauwe ontsluiting.
3	De locatie is niet bijzonder attractief gesitueerd. Aan de zuidzijde is sprake van een vrij zicht over het open akkerlandschap.
4	Maat, omvang en ligging maken een logische en evenwichtige stedenbouwkundige opzet mogelijk.
5	Westelijk deel: bestemming Bos Oostelijk deel: Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden 2 (Cultuurhistorisch waardevol gebied en kwetsbare soorten en struweelvogels)
6	Alternatieve aanwendbaarheid is laag, door de lage, natte ligging zelfs beperkt voor agrarisch gebruik.

7	• Vochtige, laaggelegen grond. Aan de westzijde bevindt zich een oud moerasbosje met hoge natuurwaarde door het authentieke karakter. In dit bosgebied is herplant op grond van de Boswet verplicht. • Het akkercomplex van Strijp is goed bewaard gebleven en heeft de karakteristieke kenmerken: openheid, zandpaden, bouwlandgebruik en overgangen naar de aangrenzende beemden (graslandperceel in beekdal). Het gebied vormt een zeer waardevol ensemble met het Landgoed Croy en het beekdal van de Goorloop. • De locatie is de uitloper van een dalvormige laagte, komende vanuit het zuiden die het dorpsweefsel diep binnendringt (zie onder: uitsnede kaart Verordening Ruimte)
8	Volledig particulier eigendom. Het bosgebied is door vererving eigendom van een groot aantal erfgenamen.
9	De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant verzet zich tegen bebouwing van deze locatie. De ontsluitingsmogelijkheid is - zonder verwerving van percelen aan de Bosscheweg - beperkt en dient te verlopen via een nauwe toegang (De Trompetter).
10	De ondergrond van de locatie is nat en zal drastisch moeten worden opgehoogd om droge voeten te kunnen garanderen.
11	Ontwikfelsnelheid is middel-laag door groot aantal eigenaren (zie 8).
12	Uitbreidingslocatie aan de zuidoostelijke kernrand van Aarle-Rixtel.
13	• De locatie is in de Verordening Ruimte niet aangemerkt als 'stedelijk gebied'. Alleen Provinciale Staten zijn bevoegd om een nieuw zoekgebied vast te stellen. Provinciale Staten beslissen één maal per jaar over verzoeken tot wijziging van de bij de Verordening behorende verbeeldingen. Een verzoek moet door de gemeente vóór 1 januari van het opvolgend jaar (nu dus 1 januari 2017) worden ingediend. Verzoeken om kaartwijzigingen worden geacht te worden onderbouwd vanuit de lagenbenadering (zie paragraaf Structuurvisie Laarbeek - Groei in balans). • Bovendien is aan de zuid- en oostzijde van Aarle-Rixtel op grond van hydrologische en landschappelijke omstandigheden een 'groenblauwe mantel' gesitueerd. Dit is een gebied met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water, in dit geval als reserveringsgebied voor waterberging.
14	Maatschappelijke gevoeligheid is hoog door natuurwaarde bosgebied en krappe ontsluiting via De Trompetter.
15	Niet van toepassing.





Provinciale Verordening Ruimte (kaartbeeld water)

LOCATIE 7: JAN VAN RIXTELSTRAAT



Locatie 7, 6.056m²

Locatie 7: Jan van Rixtelstraat	
1	Middelgrote inbreidingslocatie van 6.000 m ²
2	Goede ontsluitingsmogelijkheden aan west- noord- en (indien noodzakelijk) oost-zijde. Voor langzaam verkeer is de bestaande ontsluiting op de Bosscheweg bruikbaar.
3	Conventioneel woonmilieu. Geen bijzonderheden.
4	Passende aansluiting op De Zes Gehuchten gewenst. Rommelige achterkantsituaties. Schoolwoningen zijn in onbruik geraakt na nieuwbouw De Heindert, maar worden mogelijk op korte termijn voor huisvesting ingezet.
5	Westelijk deel: bestemming Wonen Oostelijk deel: bestemming Maatschappelijk
6	De locatie heeft tot heden een maatschappelijke functie gehad. Nog steeds is één van de opstallen in gebruik als sportaccommodatie. De schoolwoningen staan op de nominatie om te worden ingezet voor reguliere verhuur.
7	Drie waardevolle bomen op Groene Kaart van Laarbeek. Eén grootbladige Els op het schoolplein en twee Platanen aan de Jan van Rixtelstraat.
8	De gemeente heeft de schoolwoningen en de ondergrond feitelijk in eigendom. Tafeltennisvereniging ATTC '77 heeft v.w.b. de sportaccommodatie nog een opstalrecht van 10 jaar.

9	De tafeltennisvereniging heeft gedurende een periode van 10 jaar opstalrecht voor hun sportaccommodatie.
10	Geen bijzondere kansen of belemmeringen.
11	De ontwikkelsnelheid is laag in verband met gevestigd opstalrecht (10 jaar) en intentie om schoolwoningen in te zetten voor tijdelijke verhuur.
12	Inbreidingslocatie op relatief korte afstand van de medische- en winkelvoorzieningen (Mariëngaarde respectievelijk de Dorpsstraat).
13	Niet van toepassing.
14	In de directe omgeving zijn koop- en huurwoningen gesitueerd, gedrapeerd rondom de potentiële inbreidingslocatie. Het gaat merendeels om achterkantsituaties. De ervaring leert dat invulling aan de achterzijde van woningen als minder nadelig wordt ervaren dan visuele hinder aan de voorzijde.
15	Voorheen was binnen de locatiegrenzen de accommodatie van Scouting Aarle-Rixtel gesitueerd. De scouting is inmiddels verhuist naar een locatie elders. Tafeltennisvereniging ATTC '77 is nog aan de Jan van Rixtelstraat gevestigd.



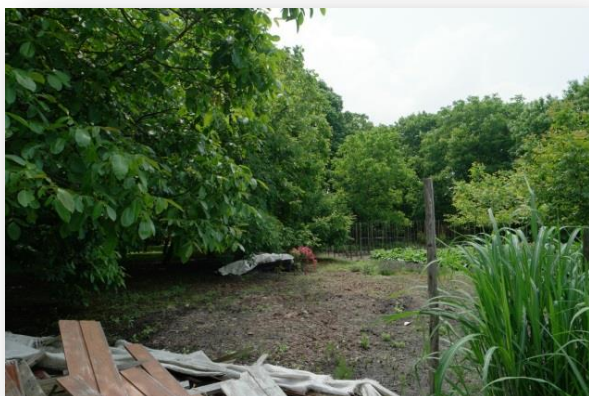
LOCATIE 8: KANNELUSTWEG



Locatie 8, 3,931 m²

Locatie 8: Kannelustweg	
1	Relatief kleine inbreidingslocatie van 4.000 m ² .
2	Ontsluiting is enkel mogelijk via westzijde (Kannelustweg).
3	Tamelijk geïsoleerde en ingesloten locatie aan de achterzijde van bestaande, vrijstaande woningen.
4	In het recente verleden zijn aan de noordzijde van de locatie vier kavels gecreëerd waarvan anno 2016 één kavel is bebouwd. Kwalitatieve aanhechting aan deze percelen heeft hoge prioriteit. Huidige ontsluiting is een bouwweg en oogt kwalitatief ondermaats. Integrale ontwikkeling is noodzaak.
5	Bestemming Agrarisch - agrarisch bedrijf
6	In gebruik als achtertuin. Zeer beperkte alternatieve aanwendbaarheid gezien de geïsoleerde ligging.
7	Relatief laag gelegen, natte grond. Wild groene enclave.
8	Particulier eigendom.
9	- De achtertuin van restaurant Chateau Couvert snijdt een winkelhaak uit de planlocatie hetgeen een gebalanceerde, kwalitatieve verkaveling niet eenvoudig maakt. - Het aanwezige groen (bomen en struiken) is volwassen hetgeen speciale flora & fauna aandacht vergt.

10	Planlocatie is gesitueerd aan de achtertuin van een restaurant. Dit zou kunnen leiden tot 'akoestische grensconflicten'. Wettelijk is de combinatie aanvaardbaar. Op grond van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de aan te houden zone-ringsafstand tussen een restaurant en woningen - in het geval van omgevingstype gemengd gebied - nul meter. Binnen de contouren van de locatie zijn de relictten zichtbaar van de tropische plantenkas van oud-burgemeester Albers Pistorius. Het gezin Albers Pistorius woonde in Villa Mimosa, het latere Chalet Lohengrin. Hij was burgemeester van Aarle-Rixtel van 1908 tot 1923. Hij liet achter in zijn tuin een grote kas bouwen, de Victoriakas, waarin hij tropische planten kweekte. Het stookhuis had een hoge stenen schoorsteen. De restanten van deze schoorsteen zijn nog zichtbaar en deze verdienen (gerestaureerd) een bijzondere plek binnen de planlocatie.
11	Ontwikkelingsnelheid is relatief hoog. Bestemmingsplanherziening noodzakelijk.
12	Inbreidingslocatie op overbrugbare afstand tot de voorzieningen.
13	Niet van toepassing.
14	Beperkt aantal aanwonenden, maar locatie is gelegen direct tegen de achtertuin van restaurant Chateau Couvert.
15	In gebruik als achtertuin.



LOCATIE 9: AARLE-RIXTEL NOORDWEST (HOOGE AKKERS)



Locatie 9, 19.161 m²

Locatie 9: Aarle-Rixtel Noordwest (De Hooge Akkers)	
1	Uitbreidingslocatie van 19.000 m ² aan westzijde van kern.
2	Redelijk goede ontsluitingsmogelijkheden aan zuid- en noordzijde (Lieshoutseweg respectievelijk Hagelkruisweg).
3	De locatie is attractief gesitueerd in de overgangszone naar akkercomplex De Hooge Akkers en Rijksmonument het Hagelkruis. In dit gebied ervaar je nog het authentieke, pastorale Aarle-Rixtel.
4	Aanhechting aan het bestaande weefsel is op logische wijze te organiseren. Ontwikkeling blijft binnen de typerende, stedenbouwkundige bandstructuur van de kern.
5	Westelijk deel: Agrarisch met Landschapswaarden + Dubbelbestemming Archeologie 1 + Cultuurhistorisch waardevolle akker Oostelijk deel: bestemming Wonen
6	Door afzijdige en enigszins geïsoleerde is de alternatieve aanwendbaarheid beperkt. De achtertuinen worden voornamelijk als achtertuin gebruikt.

7	• Verhoogde ligging op hoge dekzandrug. Locatie 5 (Aarle-Rixtel Zuid) en de onderhavige locatie zijn beiden op deze rug gesitueerd. • Locatie is gesitueerd in De Hooge Akkers, een groot akkercomplex tussen de kern Aarle-Rixtel en buurtschap Het Laar met een oude kerklocatie en Rijksmonument het Hagelkruis (16^e eeuw). Akkercomplexen worden gekenmerkt door openheid, oude zandwegen en overgangen naar de aangrenzende wegen. De Hooge Akkers is een open akkercomplex met esdek en een bolle ligging. Rondom het akkercomplex lagen kleine buurtschappen en verspreid gelegen boerderijen. Het gebied kent een samenhang met het landgoed Croy en met de beemdgronden De Beemd en Het Laar.
8	Particulier eigendom. Langwerpige, diepe kavels. Het areaal is verspreid over 10 eigenaren.
9	• Stedenbouwkundig kan Aarle-Rixtel worden aangemerkt als een bandstructuur die zich evenwijdig en evenwichtig aan beide zijden van de Dorpsstraat beweegt. Locatie 9 is gesitueerd binnen deze bandstructuur van Aarle-Rixtel. • Door de langwerpige percelen kan één eigenaar - die zijn gronden niet wenst te verkopen - de ontwikkeling van het totale gebied blokkeren.
10	Het westelijk deel van de locatie heeft door de ligging op de hoge dekzandrug een hoge archeologische waarde. Dit resulteert met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in hoge onderzoekskosten. Door de hoge ligging zijn 'droge voeten' gegarandeerd.
11	Door gevoelige ligging, het groot aantal particuliere eigenaren en de noodzakelijke aanpassing van de provinciale Verordening Ruimte dient rekening te worden gehouden met een middellange ontwikkelingssnelheid.
12	Uitbreidingslocatie in de westelijke kernrandzone van Aarle-Rixtel. Locatie vult de ruimte op tussen de lintbebouwing aan de Lieshoutseweg en de Hagelkruisweg.
13	• De locatie is in de Verordening Ruimte niet aangemerkt als 'stedelijk gebied'. Alleen Provinciale Staten zijn bevoegd om een nieuw zoekgebied vast te stellen. Provinciale Staten beslissen één maal per jaar over verzoeken tot wijziging van de bij de Verordening behorende verbeeldingen. Een verzoek moet door de gemeente vóór 1 januari van het opvolgend jaar (nu dus 1 januari 2017) worden ingediend. Verzoeken om kaartwijzigingen worden geacht te worden onderbouwd vanuit de lagenbenadering (zie paragraaf Structuurvisie Laarbeek - Groei in balans). • Bovendien is de locatie in de Verordening Ruimte aangemerkt als gebied met cultuur-historische waarde (zie ook 7). De natuurwaarde is overigens beperkt.
14	De direct aanwonenden zijn tevens eigenaar van de te verwerven gronden. Zonder medewerking van deze eigenaren is ontwikkeling sowieso niet mogelijk. In de verkoopovereenkomst van de gronden wordt standaard opgenomen dat in de koopsom ook eventuele planschade is verwerkt.
15	De gronden zijn nu voornamelijk in gebruik als paardenweide door de aanwonenden, of verhuurd door de aanwonenden.



LOCATIE 10: AARLE-RIXTEL WEST (HOOG STRIJP)



Locatie 10: Aarle-Rixtel West (Hoog Strijp)	
1	Grootschalige uitbreidingsmogelijkheid van 36.600 m ² .
2	Ontsluiting is enkel mogelijk aan de noordzijde (Lieshoutseweg). Aan de zuid- en westzijde wordt de locatie ingesnoerd door een waardevolle en behoudenswaardige lijnstructuur van populieren. De noordelijk hechting aan de Lieshoutseweg is echter zo breed dat aan deze zijde ook twee ontsluitingen mogelijk zijn.
3	De locatie is aantrekkelijk gesitueerd in een relatief open gebied op de grens van Landgoed Croy en De Hooge Akkers. Bovendien ligt de N615 (hoofdroute naar Eindhoven) op een steenworp afstand.
4	Maat, omvang en ligging maken een gebalanceerde verkavelingsopzet mogelijk, tenzij een deel van de gronden niet is te verwerven.
5	Bestemming Agrarisch met landschapswaarden (cultuurhistorisch waardevol gebied)
6	Door de excentrische ligging van de locatie ten opzichte van het centrum zijn de alternatieve functies beperkt. In het verleden was deze locatie zoekgebied voor de verplaatsing van sportpark De Hut.

7	• Hooggelegen locatie op een hoge dekzandrug en bolle akker. Alhoewel de bolle akker door agrarisch gebruik niet meer de welving heeft van weleer. • Het akkercomplex van Strijp is goed bewaard gebleven en heeft de karakteristieke kenmerken: openheid, zandpaden, bouwlandgebruik en overgangen naar de aangrenzende beemden (graslandperceel in beekdal). Het complex heeft een bolle ligging, alhoewel de welving door agrarische bedrijfsvoering niet meer zo gewelfd is als vroeger. Het gebied vormt een zeer waardevol ensemble met het Landgoed Croy en het beekdal van de Goorloop. • De westelijke en zuidelijke populierenlaan (lijnstructuur) is als waardevol aangekend op de gemeentelijke Groene Kaart Laarbeek.
8	Het zuidelijk deel van de locatie is eigendom van de gemeente Laarbeek. Daarnaast is sprake van drie particuliere eigenaren.
9	Stedenbouwkundig kan Aarle-Rixtel worden aangemerkt als een bandstructuur die zich evenwijdig en evenwichtig aan beide zijden van de Dorpsstraat beweegt. Enkel de wijk Opstal heeft deze structuur in het verleden ingrijpend doorbroken. Ontwikkeling van locatie 10 versterkt deze bandstructuur in westelijke richting.
10	• Het gebied heeft door het bolle karakter een hoge archeologische waarde. Dit resulteert met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in hoge onderzoekskosten. • Let op: geurcontour Wim Verhoeven?
11	Door gevoelige ligging en de noodzakelijke aanpassing van de provinciale Verordening Ruimte dient rekening te worden gehouden met een middellange ontwikkelingsnelheid.
12	Er is sprake van een grootschalige uitbreidingslocatie.
13	De locatie is in de Verordening Ruimte niet aangemerkt als 'stedelijk gebied'. Alleen Provinciale Staten zijn bevoegd om een nieuw zoekgebied vast te stellen. Provinciale Staten beslissen één maal per jaar over verzoeken tot wijziging van de bij de Verordening behorende verbeeldingen. Een verzoek moet door de gemeente vóór 1 januari van het opvolgend jaar (nu dus 1 januari 2017) worden ingediend. Verzoeken om kaartwijzigingen worden geacht te worden onderbouwd vanuit de lagenbenadering (zie paragraaf Structuurvisie Laarbeek - Groei in balans).
14	Bij de bewoners aan de westzijde van de Florentiusdreef (achterzijde grenst aan locatie 10) is bij de verkoop van de percelen in 2003 de indruk gewekt dat aan de westzijde 'in elk geval voorlopig' geen sprake zou zijn van bouwplannen. Bebouwing zal op grote weerstand stuiten bij 14 aanwonenden (vertrouwensbeginsel).
15	Nu agrarisch in gebruik.



LOCATIE 11: BRABANTLAAN - NOORD



Locatie 11, 7.323 m²

Locatie 11: Brabantlaan - Noord	
1	Middelgrote inbreidingslocatie van 7.300 m ² .
2	De locatie is aan de zuid- en westzijde redelijk goed te ontsluiten, bij voorkeur in éénrichtingsverkeer.
3	De locatie ligt ingekapseld tussen grote, groenrijke percelen aan de noord- en oostzijde, en de perceelafscheidings van rijwoningen aan de Brabantlaan. Door de situering van de beide inprikkers (zie 2) is de verkaveling uitdagend. Zonder verwerking van de particuliere percelen aan de oostzijde is ontwikkeling weinig kansrijk.
4	Ontwikkelen is aanvaardbaar mits in de omgeving een alternatief speel- trapveld kan worden gecreëerd voor jeugd.
5	Westelijk deel: bestemming Groen. Oostelijk deel: bestemming Wonen (deels dubbelbestemming Cultuurhistorische waarde en Archeologische waarde 4)
6	Door de ingekapselde ligging is de functionele aanwendbaarheid beperkt.
7	Door de volwassen bomen en bosschage heeft het gebied een groene uitstraling. Binnen het gebied staan twee forse vleugelnootbomen, die overigens niet als waardevol zijn aangemerkt op de gemeentelijke Groene Kaart.
8	Het westelijk deel van de locatie is in eigendom van de gemeente. Het oostelijk deel is in eigendom van vier particulieren.

9	• Door de beperkte natuurlijke surveillance op het terrein is de locatie in potentie een Eldorado voor hangjeugd. • In het verleden was de locatie planologisch onbebouwbaar door de aanwezigheid van twee juridische geurcontouren (ten gevolge van agrarische bedrijven aan de Opstal). Er was geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Deze contouren zijn niet meer aanwezig. • Het aanwezige groen (bomen en struiken) is volwassen hetgeen speciale flora & fauna aandacht vergt.
10	De locatie wordt doorsneden door een niet afwaterende zaksloot (niet in eigendom van Waterschap Aa en Maas). Bij ontwikkeling dient dus rekening te worden gehouden met preferente grondwaterstromen en mogelijke wateroverlast.
11	De ontwikkelsnelheid is middelhoog. Niet alleen dient het bestemmingsplan te worden herzien, maar aan de oostzijde is verwerving van particuliere gronden cruciaal.
12	Inbreidingslocatie.
13	Niet van toepassing.
14	De maatschappelijke gevoeligheid is afhankelijk van het voordeel of nadeel dat men nu van het speelveld ondervindt. Spelen de eigen kinderen op het terrein of heeft men hinder van hangjeugd en hondenpoep. Dit is een kwestie van perceptie.
15	De locatie is in gebruik als trapveld voor de jeugd. Door de ligging van het speelveld tegen de achterste perceelsgrens van de Brabantlaan (achterkantsituatie) is het natuurlijk toezicht op de speelplek beperkt.



Hoofdstuk 6 Slotconclusie

Inleiding

De gemeente Laarbeek heeft in de door de raad vastgestelde Structuurvisie Groei in Balans een duidelijk statement gemaakt: bij de invulling van de volkshuisvestelijke opgave wordt kwaliteit altijd verkozen boven kwantiteit. Feitelijk is dit een keuze voor de lange termijn, en niet voor het succes op de korte termijn. Daarmee is doelbewust afscheid genomen van de zakelijke telraamplanologie zoals in Nederland met name gehanteerd in de jaren 70/80/90 van de vorige eeuw. Het is deze periode waarin bijna als een vanzelfsprekendheid werd gekozen voor uitbreiding van de kern. Dit was immers de meest ongecompliceerde manier om woningen te bouwen. Maar in deze periode is dientengevolge ook sluipenderwijs veel waardevol buitengebied verloren gegaan. Dit betekent overigens niet dat uitbreiding nu geen optie meer is, maar doe dit dan wel zeer bewust en doordacht.

Tegelijkertijd mag worden geconcludeerd dat de inbreidingsgolf van de laatste decennia ook een keerzijde heeft. Inbreiding is interessant om dicht bij de voorzieningen 'op schuifelafstand' woningen en appartementen te bouwen voor minder vitale senioren. Maar deze inbreidingslocaties zijn ook ten koste gegaan van het groene karakter van de kern. Spontaan, ongecultiveerd groen is in de kernen bijna niet meer aanwezig. Maar erger nog, in zekere zin heeft de ruimtelijke ordening daarmee bijgedragen aan de ernst van de wateroverlast in verschillende Nederlandse gemeenten. De klimaatverandering is niet meer te ontkennen en de overlast van de clusterbuien die hiermee gepaard gaat, is verergerd doordat in de kern in de loop der jaren steeds meer ruimte verhard is. Groene, onverharde infiltratiemogelijkheden zijn in steeds mindere mate aanwezig. Het slotenstelsel en rioolstelsel kunnen deze grote hoeveelheden afstromend water niet meer verwerken.

De bovenstaande bespiegelingen zijn nodig om een verantwoorde keuze te kunnen maken met betrekking tot de wijze waarop de komende decennia in woningbouw wordt voorzien.

Oplossingsrichting

In hoofdstuk 3 is op basis van enkele aannames voorgesteld om uit te gaan van een woningbouwopgave van zeventig woningen voor de kern Aarle-Rixtel tot en met 2024. Dit aantal woningen gaat gepaard met een wenselijk ruimtebeslag van ongeveer 3 - 3,5 hectare. Het is goed om hierbij te benadrukken dat de nog beschikbare, harde plancapaciteit in deze opgave niet is verwerkt. In dit verband is het goed om te realiseren dat in woningbouwplan Het Klavier - op grond van een onherroepelijk uitwerkingsplan - nog 22 appartementen mogen worden gebouwd. Woningbouwcorporatie Bergopwaarts heeft daarmee een belangrijke sleutel in handen om de behoefte aan huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens in Aarle-Rixtel in te vullen.

Om de volkshuisvestelijke opgave (de bouw van 70 woningen tot met 2024) in te vullen zijn elf locaties onder de loep genomen. Grofweg is dit aantal onder te verdelen in vier uitbreidingslocaties, twee bestaande locaties en vijf inbreidingslocaties.

De twee *bestaande locaties* (de bedrijventerreinen 'ARTEX' en Torenakkers) blijken voor de korte termijn, maar waarschijnlijk ook voor de lange termijn niet voor woningbouwontwikke-

ling in aanmerking te komen. Transformatie is zeer tijdrovend, kostbaar en volledig afhankelijk van de medewerking van de bedrijven.

Ten aanzien van de onderzochte *uitbreidingslocaties* aan de west- en zuidrand van Aarle-Rixtel kan zonder uitzondering worden gesteld dat sprake is van belangrijke cultuur-historische en landschappelijke waarden. De deelgebieden Landgoed Croy, Akkercomplex Strijp en De Hooge Akkers (zie hoofdstuk 2) schuiven hier traploos in elkaar over. Deze gebieden behoren tot de landschappelijke kernkwaliteiten van Laarbeek en dragen daarmee - manifest en latent - bij aan het toeristisch-recreatief product van deze gemeente. Het zijn nu juist deze schilvormige uitbreidingen die in de loop der jaren sluipenderwijs ten koste zijn gegaan van de landschappelijke kwaliteit en samenhang.

Uitbreiding aan de noordrand van Aarle-Rixtel is in de gemeentelijke Structuurvisie Groei in Balans in 2010 al 'veroordeeld'. Door bebouwing van de noordrand komt de kern Beek en Donk (bedrijventerrein Beekerheide) akelig dichtbij en ontstaat een beeld en gevoel van samsmelting van twee kernen. Het landelijk imago van Laarbeek is gebaat bij fysiek duidelijk onderscheidbare dorpsweefsels.

Mocht desalniettemin worden ingezet op uitbreiding van de zuid- of westzijde van Aarle-Rixtel, dan dient een erg hoge provinciale horde te worden genomen. De genoemde uitbreidingslocaties zijn in de provinciale Verordening Ruimte noch aangewezen als 'stedelijk gebied' noch als 'zoekgebied'. Zonder deze status is een bestemmingsplanherziening kansloos. Enkel Provinciale Staten van Noord-Brabant kunnen de status 'zoekgebied' vaststellen. Om deze status te bereiken zal de gemeente op basis van de zogenaamde 'Lagenbenadering' (zie hoofdstuk 2) moeten kunnen overtuigen dat de diverse waarden in het gebied (cultuurhistorie, water, landschap zoals aangeduid op de kaartbeelden van de Verordening Ruimte) ter plekke op een misverstand berusten of met een korreltje zout moeten worden genomen.

De analyse van de *inbreidingsmogelijkheden* levert een divers en genuanceerd beeld op. Voor de details wordt verwezen naar de individuele beoordeling in hoofdstuk vijf.

De meest kansrijke inbreidingslocaties zijn locatie 8 (Kannelustweg; met voorwaarden) en locatie 11 (Brabantlaan Noord; met voorwaarden).

De locaties 2 (Kanaaldijk) en 7 (Jan van Rixtelstraat) hebben een eigen, genuanceerd verhaal en zijn interessant voor de middellange termijn. De locatie aan de Kanaaldijk biedt in potentie een wervend en attractief woonmilieu voor appartementen, met uitzicht over de Zuid-Willemsvaart en de passantenhaven. De Waterpoort in Beek en Donk is een goed voorbeeld van een dergelijk milieu. Maar ook in Son en Breughel zijn met succes appartementen ontwikkeld aan het water (Wihelminakanaal; zie foto pagina 57). Echter, het perceel speelt ook een mogelijk doorslaggevende rol in de zoektocht naar extra waterberging, met het oog op risico-reductie bij het toenemend aantal clusterbuien. Onderzocht moet worden of elders of op een andere wijze alsnog in de risico-reductie kan worden voorzien.

De locatie aan de Jan van Rixtelstraat is voorlopig niet beschikbaar in verband met opstalrecht en de inzet van de schoolwoningen voor huisvesting.

Geconcludeerd wordt dat vooralsnog alleen de locaties Kannelustweg en Brabantlaan-Noord op korte termijn beschikbaar zouden kunnen zijn voor inbreiding. Nader onderzoek moet dit uitwijzen. Beide locaties tezamen bieden voor de korte termijn onvoldoende 'volume' (ruim

11.000 m²) om de woningbouwopgave in te vullen (70 woningen). De locaties die genoemd zijn voor ontwikkeling op de middellange termijn zijn dan ook zeer welkom (Jan van Rixtelstraat en Kanaaldijk).

Wellicht dat daarnaast transformatie in de bestaande voorraad soelaas kan bieden. WoCom heeft plannen voor een bescheiden transformatie van twee naar vijf woningen in Aarle-Rixtel. De voormalige bibliotheek aan de Bosscheweg biedt daarnaast nog ruimte voor 12 appartementen. En bovendien wordt door diverse vastgoedeigenaren in de Dorpsstraat al enkele jaren aangedrongen op omzetting van de detailhandelbestemming in de bestemming 'wonen'. Met andere woorden, omzetting van winkelruimte in een woning. Deze laatste omzetting vergt echter een meer dan principiële discussie over de toekomst van het centrumgebied, een problematiek die in alle Laarbeekse kernen speelt.

De laatste - en waarschijnlijk ook meest controversiële - oplossingsrichting is kiezen voor het *centralisatiemodel* waarbij op de schaal van Laarbeek wordt gezocht naar de meest geschikte woningbouwlocatie. Toepassing van dit model betekent concreet dat wordt ingezet op de verdere uitbouw van De Beekse Akkers als centrale bouwlocatie van Laarbeek. Het gebied ten westen van woningbouwplan De Beekse Akkers is in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant aangeduid als 'zoekgebied' voor woningbouw. Deze status is rondom de kern Aarle-Rixtel niet beschikbaar. De aanduiding 'zoekgebied' geeft nagenoeg garantie op een snelle en ongecompliceerde ontwikkeling en dat - in het geval van De Beekse Akkers West - voor een groot aantal hectaren. Een ontwikkeling die zich bovendien naadloos voegt in het Laarbeeks dorpsweefsel, gunstig ontsloten is aan de N615, hoog en droog is gelegen en geen landschappelijke of natuurwaarden aantast. Kortom, vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien een zeer geschikte woningbouwlocatie.

Dit centralisatiemodel impliceert dat wordt afgezien van de verdere verdichting van de kern Aarle-Rixtel door inbreiding. Dit heeft als effect dat meer groen in het dorp geconserveerd kan blijven. Bovendien neemt het verhard oppervlak niet verder toe, hetgeen een waardevolle bijdrage kan leveren in de actuele strijd tegen de gevolgen van klimaatverandering i.c. wateroverlast door het toenemend aantal clusterbuien.

