

Raadsvergadering d.d. 18 december 2025

Aan de raad,

Onderwerp

Ontwikkelrichting Beek en Donk oost

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

De 'Ontwikkelrichting Beek en Donk oost' vast te stellen.

Samenvatting

Voor een deel van het buitengebied aan de oostelijke zijde van Beek en Donk is de concept 'Ontwikkelrichting Beek en Donk oost' opgesteld. Dit is een gebiedsvisie. Het gebied ligt grofweg ingeklemd tussen de Zuid-Willemsvaart en de N279.

In het gebied vinden diverse ontwikkelingen plaats, zoals bij landgoed Eyckenlust. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding om breder naar het gebied te kijken en een richting uit te zetten voor de toekomst. De concept ontwikkelrichting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Aanleiding

Voor een deel van het buitengebied aan de oostelijke zijde van Beek en Donk is een concept ontwikkelrichting opgesteld. Dit is een lange termijn visie op ruimtelijk vlak. Het gebied ligt grofweg ingeklemd tussen de Zuid-Willemsvaart en de N279.

In het gebied vinden diverse ontwikkelingen plaats, zoals bij landgoed Eyckenlust. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding om breder naar het gebied te kijken en een richting uit te zetten voor de toekomst.

De ontwikkelrichting is nodig ter onderbouwing van de herbegrenzingsaanvraag tot 'Maatwerk bebouwd gebied' in de Omgevingsverordening Brabant. De aanduiding is vergelijkbaar met het voormalige 'integratie stad-land gebied' in de Verordening Ruimte. De aanduiding zorgt ervoor dat het Masterplan Eyckenlust passend kan gemaakt worden in de provinciale planologische kaders. Zo kan het masterplan integraal worden uitgevoerd worden, waarbij de rood-groen verhouding gewaarborgd blijft.

De herbegrenzingsaanvraag dient uiterlijk 31 december 2025 te worden ingediend bij de provincie.

Beoogd effect en/of resultaat

Een ruimtelijk kader bieden op visieniveau voor toekomstige ontwikkelingen in het oostelijke deel van Beek en Donk.

Argumenten

1. De ontwikkelrichting biedt kaders voor ontwikkelingen

In de ontwikkelrichting is onderzocht en geschetst hoe de toekomst van dit gebied tussen de kern van Beek en Donk en de N279 vorm kan krijgen. Integraliteit is hierbij belangrijk.

In de ontwikkelrichting is sprake van transformatiegebieden. Hieraan worden ruimtelijke kaders meegegeven. Bij toekomstige transformaties geeft de ontwikkelrichting een basis voor de ruimtelijke onderbouwing. Dit helpt ook bij de toetsing op gemeentelijk en provinciaal niveau.

2. Ontwikkelrichting nodig voor herbegrenzingsaanvraag

Op basis van de ontwikkelrichting kan een herbegrenzingsaanvraag voor 'Maatwerk in bebouwd gebied' (artikel 5.57 Omgevingsverordening Noord-Brabant) aangevraagd worden bij de provincie. Via deze planologische wijziging kan het Masterplan Eyckenlust passend gemaakt worden in het provinciale ruimtelijke beleid en ontstaat er een juridische basis om hieraan op provinciaal niveau medewerking te verlenen. Daarnaast ontstaan er transformatiemogelijkheden voor andere locaties in het gebied.

In de ontwikkelrichting worden de ruimtelijke kaders voor het toevoegen van bebouwing gegeven. Ook geeft de ontwikkelrichting het perspectief over hoe een gepaste 'rood-groen/blauw' verhouding in het gebied blijft bestaan. Hierin wordt niet alleen aangegeven wat er aan transformatie mogelijk is, maar ook wat er gedaan moet worden om de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden te versterken en waar de kansen liggen voor beekherstel.

3. Ruimtelijke kaders voor instandhouding landgoed

Voor Landgoed Eyckenlust zijn de plannen voor de toekomst al in een Masterplan verwerkt. De ontwikkelrichting zorgt voor de ruimere inbedding van de plannen. In het masterplan wordt voorgesteld om woningen toe te voegen buiten de grenzen van het rijksmonument, om zo inkomsten te genereren voor een kwaliteitsslag en het verhogen van de jaarlijkse inkomsten voor instandhouding van het landgoed. Voor deze potentiële woningbouwlocaties is een ruimtelijk kader opgenomen in de ontwikkelrichting.

4. Transformatie gekoppeld aan kwaliteitsverbetering leefomgeving

Het transformeren van locaties gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving. In de ontwikkelrichting is een kader opgenomen over hoe de kwaliteitsverbetering ingezet kan worden. Dit wordt na de herbegrenzing geborgd in de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) gemeente Laarbeek. Binnen het toekomstige 'bebouwd gebied' zijn voor de transformatielocaties dan gemeentelijke maatwerkregels van toepassing om de kwaliteitsverbetering te borgen in plaats van de provinciale regels.

5. Aandacht voor participatie

De ontwikkelrichting is in opdracht van de gemeente door bureau Verhoeven de Ruijter opgesteld in nauwe samenwerking met:

- de experts van de gemeente Laarbeek
- de provincie Noord-Brabant
- de eigenaar van het landgoed en zijn adviseurs
- het waterschap Aa en Maas

Tijdens het opstellen van het ontwikkelrichting heeft participatie plaatsgevonden:

- met ondernemers in het gebied in persoonlijke gesprekken
- in twee participatieavonden met bewoners en grondeigenaren
- in twee participatieavonden met de klankbordgroep van het landgoed waarin de volgende partijen zitting hebben: IVN Laarbeek, HK De Lange Vonder, Laarbeeks Landschap, Dorpsraad Beek en Donk, Toeristisch Laarbeek, Stichting Middengebied, BPG Vereniging landelijk Brabant, Stichting Landdrift, Stichting LeefGeluk, ZLTO en Van Gogh Brabant.

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

Algemene kanttekeningen

Enkel een gebiedsvisie

De ontwikkelrichting is een gebiedsvisie. Dit is geen planologisch document. Eigenaren die hun perceel willen transformeren moeten nog een ruimtelijke procedure doorlopen (principeverzoek, omgevingsplan/BOPA, omgevingsvergunning).

Initiatief ligt bij initiatiefnemers

In de ontwikkelrichting is de toekomstvisie voor het gebied geschetst. Hierin zijn de overheden beperkt aan zet. Bij de transformatiegebieden zijn de eigenaren/initiatiefnemers aan zet om desgewenst transformatie in gang te zetten. Dit is geen verplichting.

Verkeer is belangrijk aandachtspunt

Tijdens het participatietraject kwam duidelijk naar voren dat het oplossen van de verkeersdoorstroming bij de Gemertseweg en de Beekse brug, evenals verkeersveiligheid randvoorwaardelijk zijn voor een gezonde toekomst van het gebied. In de ontwikkelrichting zijn een aantal inrichtingsideeën meegegeven voor het gebied waarbij aandacht wordt gevraagd voor oplossingen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. De verdere uitwerking wordt vanuit mobiliteit en de daarbij behorende (provinciale) processen vormgegeven.

Financiën

Het betreft een visie waar geen uitvoeringsprogramma aan gebonden is. Omdat het initiatief vooral bij eigenaren ligt, is er geen separate financiële consequentie bij de gemeente. Het gemeentelijke initiatief valt binnen de scope van de bestaande beleidsvelden zoals mobiliteit en duurzaamheid. Toekomstige transformatieverzoeken worden als reguliere ruimtelijke verzoeken behandeld.

Communicatie

Tijdens het opstellen van de visie heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden, zie '1.5 Aandacht voor participatie'.

Vervolgstappen

Na de vaststelling van de ontwikkelrichting zal de gemeente nog dit kalenderjaar een herbegrenzingsverzoek voor 'Maatwerk bebouwd gebied' indienen bij de provincie. In september 2026 kan de herbegrenzing vervolgens worden opgenomen in de Omgevingsverordening Brabant door de provincie.

De ontwikkelrichting zal in 2026 op hoofdlijnen meegenomen worden in de Omgevingsvisie Laarbeek, de samenvoeging van de omgevingsvisie kernen en buitengebied.

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

1. Concept 'Ontwikkelrichting Beek en Donk oost'
2. Bijlage bij 'Ontwikkelrichting Beek en Donk oost'

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



L.A.G.P. van der Aa