Raadsvergadering d.d. 17 december 2026.

Aan de raad,

Onderwerp
Voorstel tot vaststelling van TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22A De Beekse Akkers II.

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel.

Beslispunten
1. Dat de ingediende zienswijzen gedeeltelijk aanleiding vormen tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan, conform de reactie in de Nota van beantwoording;
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22A De Beekse Akkers II met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.TAMBeekseAkkersII-VG01 vast te stellen, met inachtneming van de aanpassingen zoals verwoord in de Nota van beantwoording.

Samenvatting
Aan de zuidzijde van de bestaande woonwijk De Beekse Akkers is Whoon in samenwerking met de gemeente voornemens om maximaal 450 woningen te realiseren. Het betreft fase 2 van deze grootschalige gebiedsontwikkeling. De onderliggende anterieure overeenkomst tussen beide partijen waarin afspraken zijn vastgelegd, is ondertekend op 12 mei 2025.

Inmiddels heeft het ontwerp-omgevingsplan waarin de realisatie van de ontwikkeling juridisch-planologisch is vastgelegd, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (19 december 2025 - 31 januari 2026). Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen.

Aanleiding
Aan de zuidzijde van de bestaande woonwijk De Beekse Akkers is Whoon in samenwerking met de gemeente voornemens om maximaal 450 woningen te realiseren. Het betreft fase 2 van deze grootschalige gebiedsontwikkeling. De onderliggende anterieure overeenkomst tussen beide partijen waarin afspraken zijn vastgelegd, is ondertekend op 12 mei 2025.

Inmiddels heeft het ontwerp-omgevingsplan waarin de realisatie van de ontwikkeling juridisch-planologisch is vastgelegd, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (19 december 2025 - 31 januari 2026). Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen.

Het betreft hier een TAM-Omgevingsplan. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel en is als tijdelijk, technisch en juridisch vangnet ingevoerd omdat veel gemeenten bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet de software en systemen nog niet op orde hadden. Sinds 1 januari 2026 kan geen gebruik meer worden gemaakt van een TAM. Maar onderhavig plan is dus nog volgens deze TAM-systematiek opgesteld. Het is feitelijk nog ‘een bestemmingsplan in een Omgevingswet-jasje’. Ook de procedure en de digitale verwerking verlopen via de ‘oude werkwijze’. Vóór eind 2031 dient ook dit TAM-omgevingsplan te worden omgezet naar de definitieve, digitale standaard (STOP/TPOD).

De bijzondere toevoeging ‘hoofdstuk 22A’ aan de citeertitel heeft betrekking op het hoofdstuk in het toekomstig omgevingsplan waarin de tijdelijke TAM-plannen worden gebundeld.

Beoogd effect en/of resultaat

De woningbouwontwikkeling (maximaal 450 woningen) voorziet in een enorme maatschappelijke behoefte en beantwoordt daarmee aan de afspraken die regionaal zijn vastgelegd in de Woondeal. In de Woondeal is aan de gemeente Laarbeek een woningbouwopgave van 2.800 woningen opgelegd, te realiseren tot 2040.

Argumenten

1. Woningbouwopgave woondeal
   Met de ondertekening van de regionale woondeal heeft Laarbeek zich geconformeerd aan de realisatie van circa 2.800 woningen tot 2040. De totale gebiedsontwikkeling De Beekse Akkers speelt hierin met om en nabij 750-800 woningen (aanvullend op de eerste fase van het plangebied) een onmisbare rol.

2. Omgevingsvisie Kernen
   In de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Kernen (13 november 2025) is De Beekse Akkers aangewezen als grootschalige doorgroei van de kern Beek en Donk. Het gebied sluit direct aan op de Lieshoutseweg, die in het gemeentelijk mobiliteitsplan als verzamelende bundelroute is aangewezen.

3. Anterieure overeenkomst
   Gebiedsontwikkelaar Whoon en de gemeente Laarbeek zijn op 12 mei 2025 een anterieure overeenkomst aangegaan. In de overeenkomst heeft de gemeente onder andere een inspanningsverplichting op zich genomen om de omgevingsplanprocedure te doorlopen. Dit laat overigens de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente onaangetast.

4. Behoefteonderzoek primair onderwijs
   Inmiddels is een externe opdracht uitgezet om op basis van de leerlingenprognoses te onderzoeken of in de toekomst de realisatie van een kindcentrum in De Beekse Akkers gewenst is. Hierbij wordt vanzelfsprekend het totale aanbod van primair onderwijs in Beek en Donk in ogenschouw genomen. Mocht het onderzoek uitwijzen dat de komst van een kindcentrum in De Beekse Akkers wenselijk is, dan is de onderhavige tweede fase daarvoor om moverende redenen niet het aangewezen plandeel. Voor een verdere uitleg wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van beantwoording.

5. WoKT-subsidie
   In november 2025 is door de ministerraad een gemeentelijk subsidieverzoek gehonoreerd voor een aantal infrastructurele maatregelen op het tracé N615. Deze WoKT-subsidie levert Laarbeek een substantieel bedrag aan investeringsruimte op, mits 593 woningen in De Beekse Akkers tijdig worden gerealiseerd. Het wel of niet doorpakken van deze gebiedsontwikkeling heeft derhalve consequenties voor de definitieve toekenning van de subsidie. De subsidie is onder andere bedoeld om de langzaam verkeertunnel te financieren die de noord- en zuidzijde van de Lieshoutseweg met elkaar zullen verbinden.

6. Woningbouwprogramma

In artikel 13.5 zijn beoordelingsregels opgenomen voor de toetsing van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, nodig voor het daadwerkelijk realiseren van de woningen. Een aanvraag (vermoedelijk in clustervorm) wordt getoetst aan het programma zoals opgenomen in de Woondeal (30% sociale huur, 37% betaalbare koop, 33% vrije sector). In de begripsbepalingen van het TAM-omgevingsplan wordt het begrip 'sociale huur' gelinkt aan de gemeentelijke doelgroepenverordening en de daarin opgenomen minimale oppervlaktemaat.

7. Netcongestie
   Het verzoek van Whoon om aan woningbouwplan De Beekse Akkers fase II prioriteit toe te kennen in stroomaansluiting, heeft geleid tot een relatief hoge positie op de gemeentelijke volgordelijst die aan Enexis is aangeboden. Deze proceswerkwijze is conform de werkwijze 'eerder aanvragen'.

8. Archeologisch onderzoek
   Binnen het plangebied is een aantal archeologische waarden van toepassing. Een belangrijk deel van het proefsleuvenonderzoek heeft al plaatsgehad. Binnen een beperkt gebied dient op basis van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek nog een aanvullend vlakdekkend onderzoek plaats te vinden. Deze onderzoeken zijn voorwaardelijk voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

9. Landschapsinvesteringsregeling (LIR)
   In artikel 21.4 van de Anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente geen omgevingsplan ter inzage legt, zolang er geen landschapsinvesteringsovereenkomst is gesloten. Vandaar dat op 15 december 2025 een allonge op de anterieure overeenkomst is ondertekend door Whoon en de gemeente. Op basis hiervan dient binnen het exploitatiegebied een totale investering plaats te vinden van € 164.780,00. De investering zal met name worden uitgevoerd door de landschappelijke inrichting van het gemeentelijk perceel aan de zuidzijde van de Rijbroeksedreef, kadastraal bekend als D50. Dit perceel fungeert in de toekomst als retentiegebied van regenwater vanuit het woongebied én als recreatieve doorsteek naar het wandelpad aan het Wilhelminakanaal.

10. Nota van beantwoording
    In de bijgevoegde Nota van beantwoording zijn de zeven ontvangen zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien. Zienswijze 4 heeft aanleiding gegeven tot verwerving van het perceel van reclamant door Whoon. Dit betekent dat het plangebied aan de oostzijde is uitgebreid ten opzichte van het ontwerpplan. Deze keuze verklaart de ruime tijdspanne tussen de tervisielegging van het ontwerp en de agendering in een raadsvergadering. De planologische aanvaardbaarheid van deze uitbreiding (Krommesteeg), is vanzelfsprekend met diverse, aanvullende planologische onderzoeken aangetoond.

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

Uit de zienswijzen van enkele aanwonenden, woonachtig in de eerste fase van De Beekse Akkers, blijkt teleurstelling over de uitbreiding in zuidelijke richting. Dit gaat beweerdelijk ten koste van het jarenlang ervaren vrije uitzicht in zuidelijke richting en de ervaren vrijheid. U moet weten dat in de Structuurvisie Groei in balans van 2010 al onverbloemd melding werd gemaakt van de beoogde omvang van de totale wijk De Beekse Akkers. De reclamanten hadden

dus bij de aankoop van hun zelfbouwperceel al op de hoogte kunnen zijn van de gemeentelijke plannen. Fase II en III van De Beekse Akkers waren voorzienbaar.

Voor de gemeente vindt de gebiedsontwikkeling kostenneutraal plaats. In de anterieure overeenkomst is een door Whoon te betalen exploitatiebijdrage afgesproken (€ 432.829,00 in drie termijnen), ter financiering van de ambtelijke begeleiding van de ontwikkeling. Tevens is in deze overeenkomst de eventuele betaling van nadeelcompensatie afgewenteld op de ontwikkelaar. Verder is op basis van de allonge op de anterieure overeenkomst een LIR-bijdrage van € 164.780,00 opgelegd, te betalen door de ontwikkelende partij (zie argument 9).

Vervolgstappen
Zodra de gemeenteraad het TAM-omgevingsplan heeft vastgesteld kan de beroepstermijn worden opgestart. In een publicatie wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van zes weken beroep in te stellen bij de Raad van State.

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

1. (Ontwerp)TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22A De Beekse Akkers II
2. Nota van beantwoording (geanonimiseerd)
3. Nota van beantwoording (niet-geanonimiseerd)

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris	burgemeester
	
J.W.M. van de Ven	L.A.G.P. van der Aa