

BESTEMMINGSPLAN TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A DE BEEKSE AKKERS II

vastgesteld

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

WISSING

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22A De Beekse Akkers II

Inhoudsopgave

Motivering **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Procedure 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het initiatief en de planologische afwijking **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk 3 Voorbereidingsproces en participatie **19**
3.1 Aanvraagvereisten participatie 19
3.2 Voorbereidingsproces 19
3.3 Intake- en omgevingstafel 19
3.4 Participatie 19
3.5 Zienswijzeprocedure 19

Hoofdstuk 4 Beleidskader en toetsing **21**
4.1 Rijksbeleid 21
4.2 Provinciaal beleid 22
4.3 Regionaal beleid 28
4.4 Gemeentelijk beleid 28

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving **33**
5.1 Activiteiten en milieuzonering 33
5.2 Archeologie en cultuurhistorie 36
5.3 Bodem 38
5.4 Duurzaamheid 40
5.5 Ecologie: Gebiedsbescherming 42
5.6 Ecologie: Soortenbescherming 42
5.7 Geluid 45
5.8 Geur 47
5.9 Gezondheid 48
5.10 Luchtkwaliteit 49
5.11 Mer-beoordeling 50
5.12 Omgevingsveiligheid 52
5.13 Ontplofbare oorlogsresten 53
5.14 Verkeer en parkeren 53
5.15 Water 55

Hoofdstuk 6 Economische haalbaarheid **59**
6.1 Uitvoerbaarheid 59
6.2 Kostenverhaal 59
6.3 Nadeelcompensatie 59

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties **61**

Hoofdstuk 8 Juridisch kader TAM-omgevingsplan 63
8.1 Juridische planopzet 63
8.2 Toelichting op de regels 64

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan De Beekse Akkers (vastgesteld gemeenteraad 01092008) beslaat in de oorspronkelijke opzet een oppervlakte circa 45 hectare. Bij vaststelling is destijds overwogen dat het woningbouwplan in 3 fasen wordt ontwikkeld. Fase 1 is nagenoeg afgerond. Voor de realisatie van Fase 2 is door de gemeente een Nota van uitgangspunten opgesteld. De doelstelling daarvan was om te komen tot een stedenbouwkundig plan waarna besluitvorming kan plaatsvinden over het al dan niet behouden van het voorkeursrecht op een aantal kadastrale percelen in het plangebied. Inmiddels is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt op basis van deze Nota van uitgangspunten en op 13 mei 2025 aan de gemeenteraad van Laarbeek gepresenteerd.

Wet voorkeursrecht (Uit RIB)
Op 21 juli 2022 heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht gevestigd op een gedeelte van de percelen in De Beekse Akkers Fase 2 met als doel regie te krijgen in de beoogde woningbouwontwikkeling. In 2023 is een intentieovereenkomst aangegaan met Van Wanrooij Projectontwikkeling BV. Deze partij heeft de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek ter hand genomen. Samen met de gemeente heeft de verkenning plaatsgevonden naar een woningbouwplan binnen de gestelde kader van de gemeente.
Doordat het doel van het vestigen van het voorkeursrecht is bereikt en middels anterieure overeenkomsten wordt geborgd, volgt een voorstel voor de raadsvergadering van 12 juni 2025 om het voorkeursrecht door te halen.
Omdat de realisatie van Fase 2 van De Beekse Akkers niet past in het gemeentelijk Omgevingsplan, is een planwijziging nodig.

Ter inzage legging
Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a De Beekse Akkers II heeft van 19 december 2025 tot 31 januari 2026 ter inzage gelegen. Daarop zijn diverse reacties ontvangen, waarvan verslag is gedaan in paragraaf 3.5.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de dorpskern Beek en Donk binnen de gemeente Laarbeek. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Rijakkerweg, hoewel een klein gedeelte van het plangebied (het zogenaamde Kavel 50) ten zuiden van deze weg ligt. Ten noordenwesten van het plangebied liggen landerijen en de provinciale weg (N615). Aan de noordoostzijde is de Beekse Akkers Fase 1 reeds gebouwd. In de huidige situatie is het gebied in gebruik als akkerbouwgrond.
Het plangebied is circa 16,15 hectare groot en wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de straat De Driessen en loopt in zuidelijke richting door tot het landelijke en onverharde Rijakkerweg.

Aan de noordoostrand van het plangebied waar de uitbreiding van de woningbouw in Fase 2 is geprojecteerd, bevindt zich het kadastraal perceel 3334. Dit perceel is in particulier eigendom, heeft op grond van het bestemmingsplan

Buitengebied de functie Agrarisch, en maakt geen deel uit van de woningbouwontwikkeling. Dit perceel wordt niettemin meegenomen in deze planwijziging om versnippering van vigerende bestemmingsplannen te voorkomen in het tijdelijk omgevingsplan. Het perceel is als woonerf in gebruik en verkrijgt derhalve de functie woongebied conform de rest van de Beekse Akkers Fase 2.

Tussen ontwerp en vaststelling is naar aanleiding van de zienswijzen het plangebied uitgebreid met perceel 1640 aan de Krommesteeg 3a. Ook dit perceel krijgt de functie woongebied conform de rest van de Beekse Akkers Fase 2.



Afbeelding: globale ligging van het plangebied De Beekse Akkers fase 2

1.3 Procedure

Het TAM-omgevingsplan wordt via de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (artikel 16.30 Omgevingswet juncto Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) in procedure gebracht. Deze wettelijke termijn is 26 weken, waarin het plan voor 6 weken ter inzage zal gaan. Deze ter inzage legging heeft plaatsgevonden van 19 december 2025 tot 31 januari 2026.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de doorgelopen voorbereidingsprocedure van het planvoornemen. Hoofdstuk 4 toetst het planvoornemen aan het relevante beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving getoetst waarin ook naar de mogelijke gevolgen naar aanleiding van het planvoornemen worden beschreven. Hoofdstuk 8 bevat het juridisch kader van het TAM-IMRO omgevingsplan. Hoofdstuk 6 beschrijft de financiële haalbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op een algemene conclusie van het planvoornemen in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het initiatief en de planologische afwijking

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijke situatie

In de huidige situatie is het gebied grotendeels in gebruik als akkerbouwgrond. Perceel 3334 is in gebruik als tuin bij het naastgelegen woonerf. Perceel 1640 (Krommesteeg 3a) is in gebruik als bedrijf.

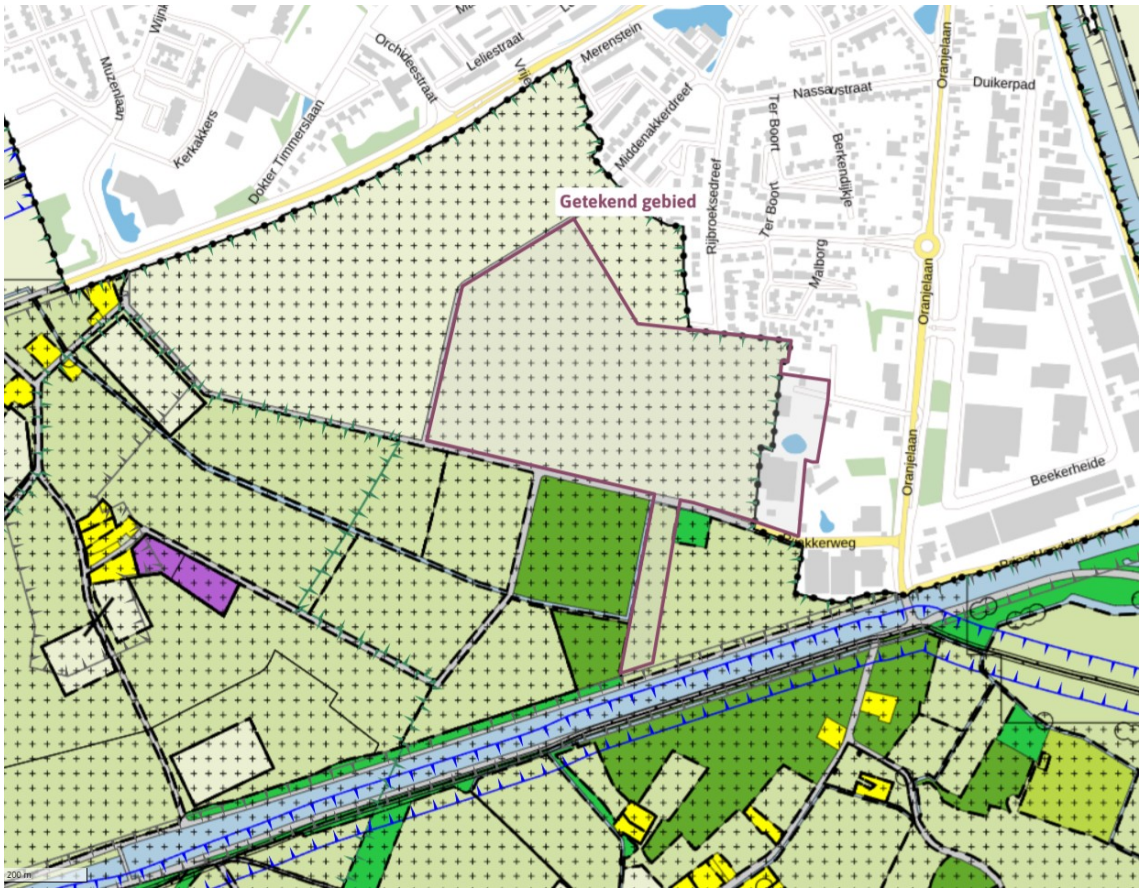
Maaiveldverloop

Het plangebied kent relatief veel hoogteverschil en varieert van NAP +15,7 m in het zuidwesten tot NAP +15,1 m in het oosten. In het zuidoosten is op de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) veel variatie van het maaiveld zichtbaar. Het maaiveld ten noorden van het plangebied vertoond een vergelijkbaar verloop van west naar oost. Ten zuiden van de Rijakkerweg ligt het maaiveld lager, op NAP +13,9 m à NAP 14,5 m.

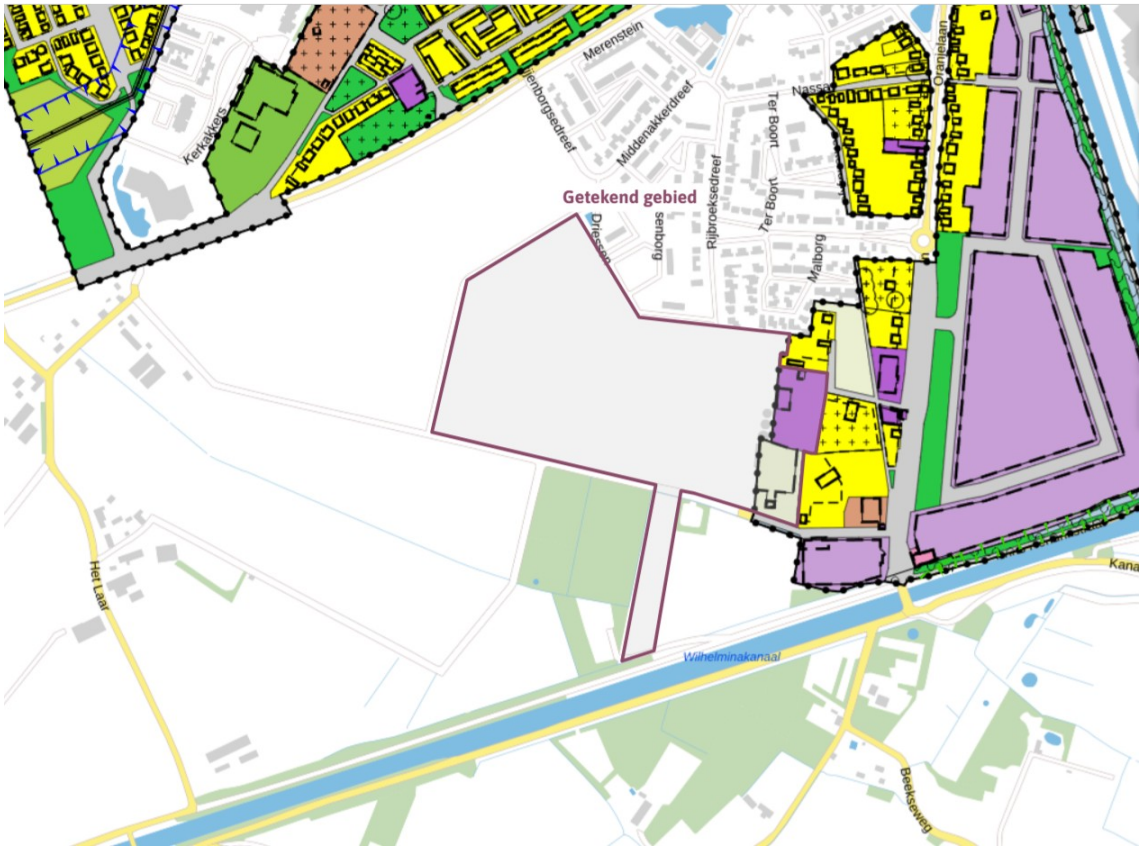
2.1.2 Relevante regels omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het Omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Laarbeek. Daarin vervat zijn:

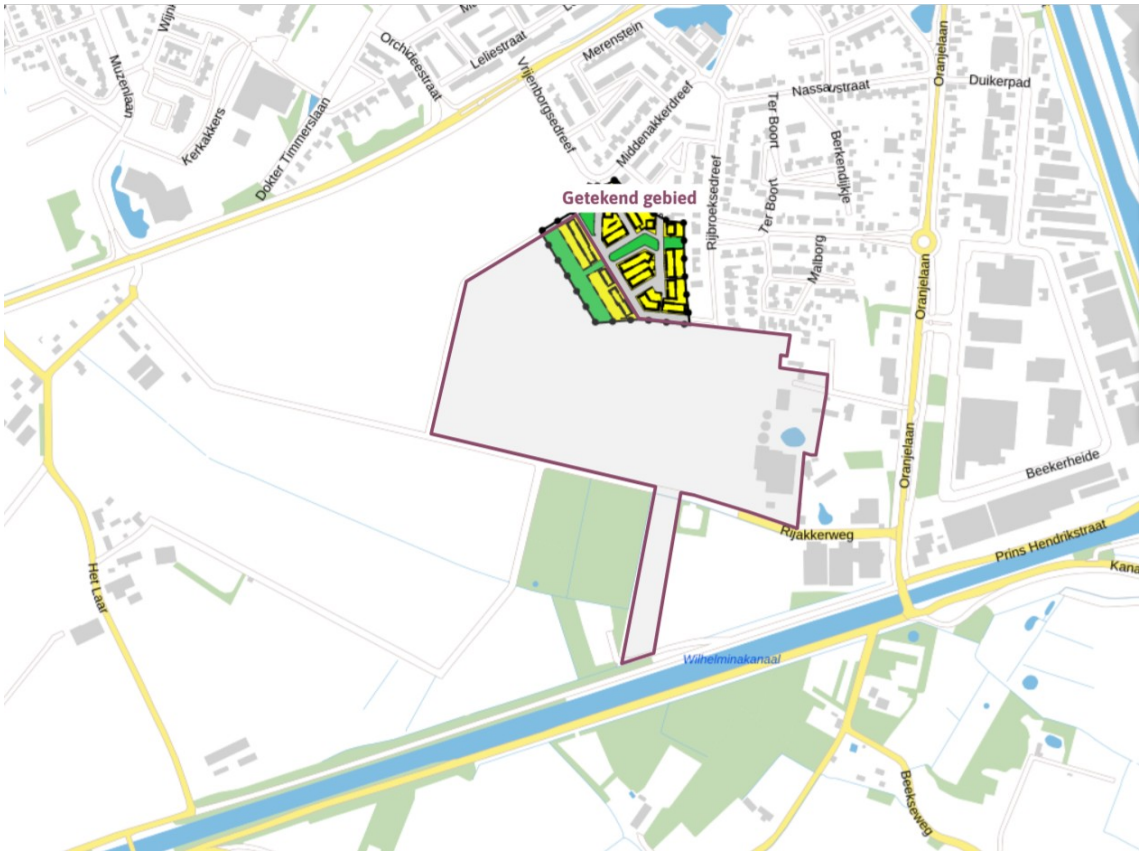
- het bestemmingsplan Buitengebied (onherroepelijk 28 juni 2012);
- het bestemmingsplan Kom Beek en Donk (onherroepelijk 12 december 2012);
- het bestemmingsplan De Beekse Akkers Zuidwest (onherroepelijk 10-12-2019);
- het Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek (onherroepelijk 29-09-2022);
- Parkeernormen Laarbeek (vastgesteld 07-06-2018)



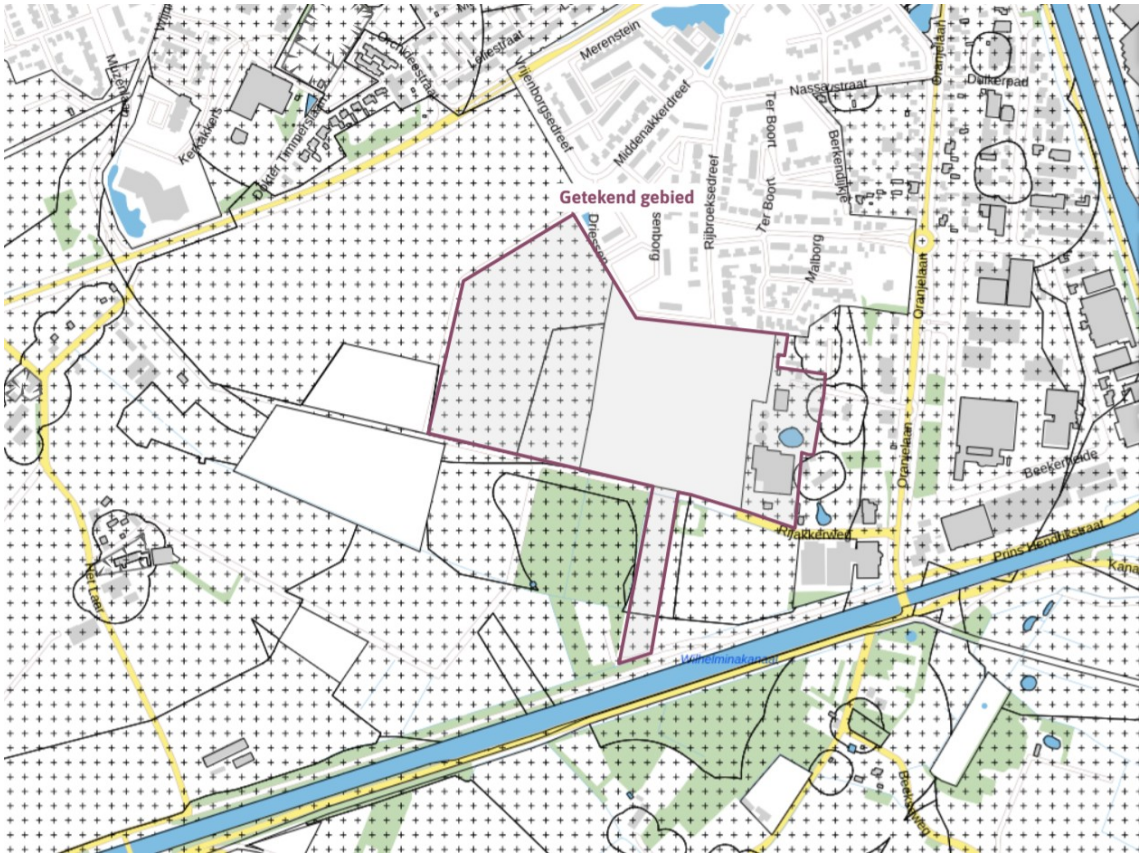
Afbeelding: snede bestemmingsplan Buitengebied



Afbeelding: snede bestemmingsplan Kom Beek en Donk



Afbeelding: snede bestemmingsplan De Beekse Akkers Zuidwest



Afbeelding: snede bestemmingsplan Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

De volgende artikelen zijn van toepassing:

Bestemmingsplan Buitengebied Agrarisch - Agrarisch bedrijf
Het aan de Rijkakkerweg (4, 4a) gelegen agrarisch bedrijf maakt deel uit van het plangebied. De huidige functie komt daarmee te vervallen.

Bestemmingsplan Buitengebied Agrarisch
De als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik

Agrarische doeleinden zijn niet specifiek opgenomen in de Begrippen (Artikel 1). Wel zijn de volgende begrippen gedefinieerd:
- agrarisch bedrijf: een bedrijf, met een omvang van tenminste 10 NGE, dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren inclusief de mestbewerking en mestverwerking voor het eigen bedrijf.
- agrarisch bedrijf, grondgebonden: een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf zoals rundvee, akkerbouw en tuinbouw.
- Nederlandse Grootte Eenheid (NGE): een standaard eenheid voor de bepaling van de omvang van een agrarisch bedrijf zoals die gehanteerd word door het Landbouw Economisch Instituut (LEI). Let op: De NGE is vervangen

door de SO (standaardopbrengst) volgens EU-regelgeving. Sinds 2010 wordt binnen de Europese Unie het begrip SO in euro's gebruikt in plaats van NGE. De NGE op een agrarisch perceel is afhankelijk van het type teelt of gebruik van dat perceel.

Bestemmingsplan Buitengebied Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden - 2

Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Rijakkerweg (Kavel 50) ligt binnen Artikel 7 Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden - 2 (let op: de klik op het kaartbeeld Omgevingsloket wijst foutief door naar artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden - 1).

De als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen;
c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:

- kwetsbare soort(en) ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soort(en)´;
- natuurontwikkelingsgebieden ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkeling´;
- struweelvogels ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels´

a. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. extensief recreatief medegebruik

De percelen ten zuiden van het plangebied hebben de volgende functieaanduidingen:

a. specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten.

Voor deze functieaanduidingen gelden er diverse beperkingen voor het gebruik van deze gronden.

- het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40/0,60 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
- het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur;
- het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden

b. specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels

Voor deze functieaanduidingen gelden er diverse beperkingen voor het gebruik van deze gronden.

- het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden;

Voorts zijn de volgende begrippen gedefinieerd:

- landschapswaarden/landschappelijke waarden: bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.
- natuurwaarden: waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen

in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied.

Bestemmingsplan Buitengebied Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'
De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is alleen van toepassing bij het extensiveren van de agrarische functie.

Parapluplan Archeologie en monumenten
- Waarde - Archeologie 3: verbod oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- Waarde - Archeologie 4: verbod oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- Waarde - Archeologie 5.1: verbod oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- Waarde - Archeologie 5.2: verbod oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
- Waarde - Archeologie 6.1: verbod oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

Toelichting op de afwijkingen
De afwijkingen van de gebiedsontwikkeling ten opzichte van hierboven genoemde regelingen in het omgevingsplan worden toegelicht in paragraaf 2.2.7.

Bedrijf (Bestemmingsplan Kom Beek en Donk)
Het aan de Krommesteeg 3a gelegen bedrijf heeft in het bestemmingsplan Kom Beek en Donk de bestemming Bedrijf. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven, die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer alsmede groothandelsbedrijven;
- het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven, voorzover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', het wonen in een bedrijfswoning;
- bedrijfsgebouwen;
- bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning;
- bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- verkeers- en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- doeleinden van openbaar nut.

Relevante functies buiten de plangrens van dit TAM-Omgevingsplan:

Groen - Landschapselement en Bos (Bestemmingsplan Buitengebied)
Een perceel ten zuiden van de Rijakkerweg (kavelnummer 51) heeft de bestemming 'Groen - Landschapselement'. Dit terrein is bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van groen en landschapselementen. Andere percelen ten zuiden van de Rijakkerweg (kavelnummers 43, 44, 45, 70 en 71) hebben de bestemming 'Bos'. Op geen van deze percelen is agrarisch gebruik toegestaan.

Wonen (bestemmingsplan Kom Beek en Donk en bestemmingsplan De Beekse Akkers)
Grenzend aan de noord en noordoostzijde van het plangebied liggen woningen, die zijn opgenomen in de bestemmingen Wonen (Kom Beek en Donk, De Beekse Akkers en diverse Uitwerkingsplannen).

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Voorafgaand aan het opstellen en in procedure brengen van stedenbouwkundige- en bestemmingsplannen, is in 2005 een Masterplan opgesteld voor de gehele gebiedsontwikkeling van De Beekse Akkers (zie par. 4.4.5). Op basis daarvan is Fase 1 gerealiseerd. Fase 2 sluit aan op de structuur en sfeer van zoals die in het Masterplan zijn voorzien en die ook in Fase 1 aanwezig zijn. Dit houdt in dat het concept van 'Linten, parkensnoer en hoeves' in zuidelijke richting wordt gecontinueerd. De hoeves of 'specials' verwijzen naar voormalige hoeven en moeten worden geïnterpreteerd als bijzondere woonvormen.
Toch wordt Fase 2 geen 'eenvoudige' voortzetting van Fase 1. De planstructuur die aanvankelijk was bedacht voor Fase 2 moet worden aangepast vanwege de gerealiseerde situatie in Fase 1, maar ook is het wenselijk dat Fase 2 een plan van deze tijd wordt: dus met een actueel woningbouwprogramma en een plan dat is gericht op klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Zowel de opbouw van de openbare ruimte als de invulling van de woonvlekken (inclusief dichtheden en woningtypen) wijken af van Fase 1.

Voor de gebiedsontwikkeling binnen de plangrens van dit TAM-Omgevingsplan is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld, inclusief het perceel Krommesteeg 3a (circa 8400 m2). Op het totaal van het plangebied is de oorspronkelijke verdeling van woningcategorieën (zie paragraaf 2.2.4) van toepassing. Er is evenwel voor gekozen om op het perceel Krommesteeg 3a de vrije sectorwoningen te situeren, die in mindering te brengen op de rest van het plangebied en vervolgens de betaalbare en sociale woningcategorieën buiten Krommesteeg 3a te situeren.
Het stedenbouwkundig plan is in lijn met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op onder meer de thema's wonen, sociale inclusiviteit, groen, verkeer en water. Dit wordt gemotiveerd in de volgende paragrafen.



Figuur: stedenbouwking schetsontwerp Beekse Akkers Fase 2 en kavel 50

2.2.2 Stedenbouw

De stedenbouwkundige structuur van de buurt wordt gekenmerkt door:

- Doorlopende dreven en samenhangende groenstructuur
- Organische straten (iets gebogen of geknikt)
- Bermen met bomen en greppels
- Plantsoenen met greppels en wadi's
- Houtwallen en 'groene omlijsting'
- 'Hoeves' (geclusterd wonen)
- Water vasthouden op drie niveaus (plateaus)

Verbinding met het landschap

Tussen De Beekse Akkers en het Wilhelminakanaal ligt een typisch Brabants coulisselandschap. Met een combinatie van houtwallen en open ruimten sluit de structuur van De Beekse Akkers op dit landschap aan.

Via verschillende paden is het buitengebied toegankelijk. Met de nieuwe buurten wordt aangesloten op het bestaande landschap en de padenstructuur. De Middenakkerdreef en Rijakkerweg lenen zich voor een recreatief 'ommetje' binnen het plangebied. Hierdoor wordt dit waardevolle landschap nog toegankelijker gemaakt voor de bewoners van Beek en Donk.

2.2.3 Verkeer en ontsluiting

De gemeente heeft voorafgaand aan de planvorming voor Fase 2 een Nota van uitgangspunten opgesteld. Daarin zijn ten aanzien van verkeer de volgende uitgangspunten opgenomen:

- De ontsluiting van de zuidelijke uitbreiding voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de bestaande Blokskampsedreef (oostelijke hoofdontsluiting De Beekse Akkers). De aansluiting van de Rijakkerweg op de Oranjelaan wordt hiervoor niet geschikt geacht vanwege de korte afstand tot aan de brug over het Wilhelminakanaal (wachtrijen). Deze aansluiting kan wel voor langzaam verkeer worden gebruikt;
- De Rijakkerweg wordt niet aangepast en blijft deels onverhard;
- Voortborduren op het profiel van de woonwijk Beekse Akkers Zuid West;
- Ten aanzien van de ontsluiting op de Lieshoutseweg en de interne hoofdroute ('de lanen') moet worden geanticipeerd op 'Groot-De Beekse Akkers' (verdere uitbreiding in westelijke richting). Dit houdt in dat bij de verkaveling van Fase 2 rekening moet worden gehouden met een aansluiting richting de Lieshoutseweg alsmede met een eventuele Fase 3. Hiertoe is een verkeersonderzoek uitgevoerd.

De onderbouwing van de wijze waarop aan de uitgangspunten is voldaan, is opgenomen in paragraaf 5.14.

Ontwerp

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer uit Fase 2 loopt via de Blokskampsedreef naar de Oranjelaan. Verkeerskundig onderzoek wijst uit dat de straten voldoende capaciteit hebben om dit verkeer af te wikkelen.

Tevens heeft de gemeente de voorkeur om delen van Fase 2 aan te sluiten op de Lieshoutseweg. De huidige ontsluitingsweg op de Lieshoutseweg, de Vrijenborgsedreef, vormt een onderdeel van Fase 1. In het Masterplan was de ontsluiting iets meer in westelijke richting voorzien (tegenover de Orchideestraat). Mede ingegeven door de vertraagde bouwsnelheid, is in 2017 besloten om deze tweede ontsluitingsweg te realiseren als afronding van Fase 1.

Om Fase 2 adequaat te ontsluiten op de Lieshoutseweg is het niet wenselijk om daarvoor de Vrijenborgsedreef te gebruiken. Ook is vanwege de wens om met de ontsluiting te anticiperen op De Beekse Akkers Fase 3 een nieuwe ontsluiting voor Fase 2 en Fase 3 onderzocht. Een ontsluiting op het huidige kruispunt Lieshoutseweg-Orchideestraat heeft zowel ruimtelijk als verkeerskundig de voorkeur. Fase 2 is derhalve ontworpen uitgaande van een toekomstige aansluiting op de Lieshoutseweg bij het kruispunt Orchideestraat.

Hiermee komt de aansluiting op de Vrijenborgsedreef te vervallen. Twee ontsluitingen op de provinciale weg N615 vanuit de wijk is namelijk overbodig. Het is altijd uitgangspunt dat sluipverkeer vanaf de N615 richting de Oranjelaan door de woonwijk te voorkomen.

De nieuwe woningen op het aan het plan toegevoegde perceel Krommesteeg 3a zijn overwegend vanuit de westzijde bereikbaar. Alleen de bestaande toerit ter plaats van Krommesteeg 3a is in tact gelaten voor de ontsluiting van de aangelegen woonkavels.

Interne stratenstructuur

- Aantrekkelijke en duurzame (verblijfs-)straten
- Aansluiting Rijakkerweg - Oranjelaan is niet geschikt voor gebiedsontsluiting. Wel langzaam verkeer.
- Wegprofielen sluiten aan op de profielen in fase 1.
- Principe van verblijfsstraten: straten zijn geschikt voor voetgangers en spelen.
- De auto is niet dominant aanwezig.
- Belangrijk is dat alle straten voldoende toegankelijk zijn voor hulpdiensten, zo ook de verblijfsstraten.

2.2.4 Woningbouw

De gemeente heeft voorafgaand aan de planvorming voor Fase 2 een Nota van uitgangspunten opgesteld. Daarin zijn ten aanzien van woningbouw de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Het woningbouwprogramma sluit aan op de Woonvisie 2022-2026 Wonen in Laarbeek. Om vooruitlopend op de vaststelling van deze visie plannen te toetsen heeft het college op 3 januari 2023 besloten dat het volgende programma bij nieuwbouw uitgangspunt is:
  - 30% sociale huurwoningen
  - 37% betaalbare koopwoningen of betaalbare huurwoningen;
  - 33% vrije sector koopwoningen;
- Ingevolge de Prestatieafspraken is woningstichting WoCom de aangewezen partij voor de sociale huurwoningen. WoCom dient vroegtijdig in het haalbaarheidsonderzoek betrokken te worden. WoCom heeft een actueel en goed beeld bij de gewenste woningtypologie in het sociale huursegment.

- In de beschrijving van het Masterplan De Beekse Akkers is aangegeven dat gestreefd wordt naar een goede ruimtelijke kwaliteit en inrichting van het plangebied. De hoeveelheid woningen en de gekozen planopzet zorgen voor een evenwichtige verhouding tussen het ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit. In de Nota is gesteld dat in Fase 2 qua woningdichtheid kan worden aangesloten bij de reeds bestaande wijk, mits dit verenigbaar is met het overige gestelde in deze Nota van Uitgangspunten. Evenwel laten de afspraken over de woningdifferentiatie het niet toe dat in dezelfde opzet wordt gebouwd als Fase 1. Door een andere procentuele verdeling, en kleinere en goedkopere woningen is de gemiddelde woningdichtheid hoger dan in Fase 1, waar overwegend grotere rijwoningen, vrijstaande en geschakelde woningen zijn gebouwd.
- Het TAM-omgevingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 412 woningen. Mochten er als gevolg van de specifieke woningvraag kleinere woningen of andere woningtypen wenselijk zijn, dan kan het woningaantal nog toenemen. Er is daarom een afwijking opgenomen tot de realisatie van maximaal 450 woningen.
- In de anterieure overeenkomst (AOK) tussen de gemeente en de ontwikkelaar is afgesproken de prijsgrenzen van 2025 aan te houden.

Ontwerp

De verdeling van het woningbouwprogramma sluit aan op de verdeling 30% sociale huurwoningen, 37% betaalbare koopwoningen of betaalbare huurwoningen en 33% vrije sector koopwoningen. In Fase 2 komt de nadruk dus op sociale huur en betaalbare woningen te liggen, die samen circa 67% van het programma uitmaken. De overige woningen worden in de vrije sector verkocht. Hiermee is een grote variatie aan woningtypen mogelijk, die inspeelt op de diverse behoeften vanuit de woningmarkt, met name starters en doorstroming van senioren. Er wordt hiermee aangesloten op het Beleidskader Wonen 2023. De focus op de betaalbare sector betekent ook, dat er een hogere woningdichtheid aanwezig is dan in Fase 1 (20 won/ha), namelijk circa 28 won/ha.

2.2.5 Inclusieve samenleving

Goed samenleven met je buurtgenoten vormt de basis voor een inclusieve samenleving. Door elkaar te respecteren, te helpen en open te staan voor verschillende achtergronden en culturen, kunnen we een gemeenschap creëren waarin iedereen zich welkom en gewaardeerd voelt.

Samenleven met je buurtgenoten betekent niet alleen het delen en het aanpassen van een fysieke ruimte, maar ook het opbouwen van relaties. Dit bevordert de sociale cohesie en draagt ook bij aan een veilige en harmonieuze gezonde leefomgeving voor iedereen.

Gezond ouder worden

In een inclusieve samenleving kan iedereen samen en zelfstandig blijven wonen, waarbij een groeiend percentage van de bewoners uit vitale ouderen bestaat. Deze groep wil en kan veel langer zelfstandig 'thuis' blijven wonen. Echter, in de praktijk is er vaak een groot gat tussen thuis wonen en niet meer zelfstandig (kunnen) wonen. Zelfstandig wonen met een aantal gedeelde ruimtes en diensten spreekt velen aan. Door dit te combineren met een sociaal programma, worden voorwaarden gecreëerd voor sociale interacties en activiteiten voor zowel jong als oud. Een gemêleerde samenstelling van de bewoners van jong tot oud binnen de verschillende bouwvlekken versterkt dit.

Voorzieningen

De voorzieningen in de buurt bestaan uit niet-commerciële ruimtes en plekken die buurtbewoners bij elkaar brengen. Denk bijvoorbeeld aan een gezamenlijke huiskamer of een collectieve tuin. Daarnaast kan er ook een centrale pakketvoorziening worden ingericht, wat het gemak voor de bewoners vergroot en tegelijkertijd een ontmoetingsplek creëert.

Centraal in de buurt is ruimte voor een ontmoetingsgebouw (met een oppervlakte van circa 15 meter x 25 meter) dat dienst moet doen als ontmoetingsruimte (inclusief voorzieningen zoals sanitair en keuken). Het gebouw is gesitueerd in een collectieve tuin, waar ook ruimte is voor bijvoorbeeld een buurtkas, ontmoetingsplekken en een kweektuin.

Een sociaal inclusieve buurt

De sociaal inclusieve buurt biedt ruimte voor ontmoetingen en gemeenschapszin, waarbij sociale waarden zoals 'identiteit' en 'je thuis voelen' centraal staan. Het faciliteert alledaagse ontmoetingen tussen buurtbewoners in het openbaar gebied. Door middel van voorzieningen die passen bij de buurt. Daarnaast kunnen bewoners collectief ruimtes benutten, zoals

een gezamenlijke tuin of huiskamer. Collectieve en publieke ruimtes vloeien natuurlijk in elkaar over, waardoor er ruimte ontstaat om elkaar en andere culturen te ontmoeten. Deze liggen hoofdzakelijk in het openbaar gebied. Bij uitzondering (waar dit mogelijk is) een collectieve privé tuin.
Met 'onbestemde ruimtes' voor spontane activiteiten en variatie in woonvormen voor verschillende doelgroepen, wordt de buurt nog dynamischer. Ten slotte kan de sociale cohesie worden versterkt door middel van een buurtapp, die bewoners met elkaar verbindt en informeert over activiteiten en nieuws.

De ruimtelijke doorvertaling
Binnen de opzet van het plan is het mogelijk je volledig terug te trekken in je eigen privédomein, actief te participeren in het collectief van je wooncluster, deel te nemen aan sociale activiteiten met de lokale gemeenschap op de Brink, of gewoon te genieten van een wandeling door de buurt en mensen te ontmoeten in het publieke domein. Het faciliteren van dagelijkse ontmoetingen wordt bevorderd door het ontwerp van de buurt, waarbij bewoners elkaar kunnen tegenkomen op weg naar de auto, op de fiets of te voet. De visie op een inclusieve buurt is op de volgende wijze doorvertaald in het stedenbouwkundig plan:

- De woonbuurten en straten zijn overzichtelijk en besloten, met een geborgen karakter.
- De woonclusters zijn van overzichtelijke omvang en er is een centrale 'Brink' ter ondersteuning van ontmoetingen.
- Plekken kunnen worden ingericht voor een moestuin of een collectieve plek.
- Rondom een groene brink liggen compacte wooncluster.
- Ruimte voor nieuwe aanvullende woningtypen die nog beperkt voorkomen in De Beekse Akkers, zoals compacte woningen, smalle rijwoningen, een mix van appartementen, rug-aan-rug woningen of verandawoningen.

De bovenstaande intenties en maatregelen zijn mogelijk binnen de functies zoals die in dit omgevingsplan zijn opgenomen. Tevens zijn ter borging gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals 'maatschappelijk' en 'specifieke vorm van woongebied-openbare ruimte'.

2.2.6 Beleidsregel beeldkwaliteit

Voor het uiterlijk van bouwwerken geldt artikel 4.19 Omgevingswet. Als in het omgevingsplan regels over het uiterlijk van bouwwerken staan die uitleg nodig hebben, stelt de gemeenteraad beleidsregels vast om te beoordelen of een bouwwerk aan die regels voldoet. De wet verplicht een beleidsregel zodra het omgevingsplan zulke regels bevat. Voor Fase 2 is derhalve een Beleidsregel beeldkwaliteit opgesteld. Deze beleidsregel wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

2.2.7 Afwijking t.o.v. het omgevingsplan

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Laarbeek. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder de geldende bestemmingsplannen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschat regels. In paragraaf 2.1.2 zijn de relevante regels van het omgevingsplan beschreven. Het plangebied heeft de functies Agrarisch, Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2, Bedrijf en op basis van het Parapluplan Archeologie tevens diverse archeologische waarden. Ook is de gebiedsaanduiding 'reconstructiezone - extensiveringsgebied' aanwezig.

Binnen de functies Agrarisch, Agrarisch - Bedrijf en Bedrijf is de beoogde woningbouw van Beekse Akkers fase 2 planologisch niet toegestaan. De binnen dit werkingsgebied toegestane functies komen met dit omgevingsplan te vervallen.

Een terrein ten zuiden van de Rijakkerweg (Kavel 50) ligt binnen Artikel 7 Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden - 2. De gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden en/of het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden. De realisatie van waterberging is niet specifiek benoemd, zodat deze functie zal worden toegevoegd in het omgevingsplan. Met het oog op de wens om het betreffende gebied ook vanuit de optiek van landschap te versterken, wordt het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden gehandhaafd. Tenslotte zijn cultuurhistorische waarden van toepassing. Dit wordt gemotiveerd in paragraaf 4.2.2 Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant, onder de kopjes Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering Landschap en Artikel 5.44 Cultuurhistorische waarden.

De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is alleen van toepassing bij het extensiveren van de agrarische functie. Beekse Akkers fase 2 voorziet niet in een extensivering van de agrarische functie, zodat deze functie bij deze planwijziging wordt verwijderd.

Planologische relatie met Fase 1 en Lieshoutseweg

Bij aanvang van de gebiedsontwikkeling is het Masterplan De Beekse Akkers opgesteld. Dit Masterplan beslaat zowel fase 1, 2 als 3 en voorziet in een integrale gebiedsontwikkeling. Daarop is tevens een integraal bestemmingsplan in procedure gebracht, waarin eveneens alle drie fases waren opgenomen.

De Beekse Akkers Fase 1 is gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan De Beekse Akkers (onherroepelijk 01-09-2008). Voor fase 2 en 3 werd de agrarische bestemming gehandhaafd, en waren twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het Masterplan in een later stadium verder uit te kunnen werken. Voor deze wijzigingsbevoegdheden is goedkeuring onthouden door GS, omdat deze van mening was dat bebouwing van de fasen 2 en 3, gezien het toegestane bouwtempo, de bestemmingsplanperiode van 10 jaar zou overschrijden. In het GS-besluit is overigens nadrukkelijk opgenomen dat de provincie geen stedenbouwkundige bezwaren had tegen de ontwikkeling van de fasen 2 en 3 voor woningbouw.

Voor de huidige ontsluiting van de Fase 1 op de Lieshoutseweg is een separaat bestemmingsplan opgesteld.

Agrarisch gebruik en gewasbeschermingsmiddelen

Zowel het plangebied als enkele omliggende gronden zijn bestemd als “Agrarisch', al dan niet met landschaps- en natuurwaarden. In paragraaf 2.1.2 is het toegestane gebruik beschreven. En er kan een binnenplanse omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de oprichting van houtgewas op enkele locaties. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ligt daarin besloten. Daarmee moet dus ook voor al deze gronden - en dus niet alleen voor zover er houtgewassen zouden worden aangelegd - rekening worden gehouden. In paragraaf 5.1 is beschreven op welke wijze kan worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van de functie Woongebied in relatie tot het agrarisch gebruik in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Voorbereidingsprocesen participatie

3.1 Aanvraagvereisten participatie

In 2021 is participatiebeleid vastgesteld, met als basis een participatieverordening die uiterlijk eind 2025 gereed wordt verwacht. In deze verordening staat precies wat inwoners én de gemeente van elkaar mogen verwachten in participatiesituaties. Initiatiefnemers worden aangespoord om de omgeving al in de ontwerpfase te betrekken. Zo krijgt de gemeente tijdig inzicht in bezwaren, wensen of verbeteringen, wat bijdraagt aan beter draagvlak. In paragraaf 3.3 is verslag gedaan van de doorlopen participatie.

3.2 Voorbereidingsproces

Naar aanloop van dit TAM-omgevingsplan is er een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld voor het project De Beekse Akkers Fase 2 (collegebesluit 7 maart 2023). Daaropvolgend heeft de uitwerking van de Nota van uitgangspunten tot een stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Dat stedenbouwkundig plan bevindt zich binnen het afsprakenkader zoals dat in de Nota van uitgangspunten is opgenomen, en fungeert als de onderlegger voor dit TAM-omgevingsplan.

3.3 Intake- en omgevingstafel

Projecten als De Beekse Akkers worden niet behandeld op de intake- en omgevingstafel, maar doorlopen een eigen traject. Het stedenbouwkundig ontwerp voor Fase 2 van De Beekse Akkers is meerdere malen in een brede dan wel specifieke ambtelijke setting besproken. Door de diverse vakdisciplines zijn op- en aanmerkingen gemaakt en vervolgens in het plan verwerkt.

3.4 Participatie

Het eerste concept van het omgevingsplan is door de gemeente gedeeld met de volgende ketenpartners:

- Provincie Noord-Brabant
- Omgevingsdienst Zuidoost Brabant
- Veiligheidsregio Brabant Zuidoost
- Rijkswaterstaat

Tevens heeft er in juni 2025 een brede informatiebijeenkomst plaatsgehad, waar belangstellende zijn geïnformeerd over het planvoornemen. Van de reacties van de Ketenpartners is verslag gedaan in Bijlage 24.

3.5 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a De Beekse Akkers II heeft van 19 december 2025 tot 31 januari 2026 ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid was om een zienswijzen in te dienen. Er zijn 4 zienswijzen ontvangen. Tevens zijn 4 reacties ontvangen van wettelijke ketenpartners. Deze zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de nota zienswijzen, bijgesloten als Bijlage 24.

Ook zijn de ambtshalve wijzigingen weergegeven in de nota die zijn doorgevoerd tussen ontwerp en vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijze en reacties ontvankelijk en gegrond zijn, en leiden tot aanpassingen in het vast te stellen TAM-omgevingsplan. De ambtshalve wijzigingen geven ook aanleiding om het TAM-omgevingsplan te wijzigen.

In de nota van beantwoording Bijlage 26 staan alle aanpassingen van het vast te stellen TAM-omgevingsplan benoemd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en toetsing

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Het uitgangspunt van de NOVI is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de nationale woningbouwopgave. Deze woningbouwopgave is verder uitgezet in provinciaal en regionaal beleid. Deze beleidstukken worden later in dit hoofdstuk nader toegelicht. De woningontwikkeling in dit TAM-omgevingsplan is niet strijdig met het rijksbeleid uit de NOVI.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De kernbepaling van de ladder, artikel 5.129g, lid 2 en lid 4, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), luidt als volgt:
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Onderbouwing

De ladder is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Een woningbouwontwikkeling wordt in de regel aangemerkt als een stedenbouwkundige ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het planvoornemen maakt maximaal 450 woningen mogelijk, waardoor sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

<u>Ruimtelijk verzorgingsgebied</u>

De woningen zijn deels bedoeld om de woningbehoefte van de eigen inwoners in de gemeente Laarbeek op te vangen. Daarnaast is er vanuit de provincie Noord-Brabant en de regio Eindhoven een grote vraag naar woningen. De ontwikkeling kent hiermee een regionaal verzorgingsgebied.
Laarbeek wil voldoen aan de taakstellende regie vanuit het Rijk met de Nationale Woon en Bouwagenda 2022. Deze is uitgewerkt in regionale woondeals. Laarbeek heeft zich in maart 2023 geconformeerd aan de Woondeal Zuidoost-Brabant met een nieuwbouwopgave:

- van minimaal 735 woningen tot 2030;
- van deze woningen moet minimaal 2/3e deel betaalbaar zijn met een minimum van 30% sociale huur;
- en met een plancapaciteit die steeds 130% van de taakstelling moet zijn, om achterstanden te voorkomen.

<u>Behoefte woningbouw</u>

Het woningbouwprogramma voldoet aan de Woonvisie 2022-2026 Wonen in Laarbeek. In de Woonvisie zijn tevens de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek verwerkt. De Woonvisie sluit aan op de landelijke kaders conform de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze kaders gaan uit van minimaal 2/3e
betaalbare woningen waarvan ten minste 30% sociale huur, en maximaal 1/3e in het dure
segment. Om vooruitlopend op de vaststelling van deze visie plannen te toetsen heeft het college op 3 januari 2023 besloten dat het volgende programma bij nieuwbouw uitgangspunt is:

- 30% sociale huurwoningen

- 37% betaalbare koopwoningen (tot maximaal € 355.000,- vrij op naam) of betaalbare huurwoningen (tot maximaal € 1.000,- per maand)
- 33% vrije sector koopwoningen (vanaf € 355.000,- vrij op naam);

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
De Beekse Akkers Fase 2 is op basis van de omgevingsverordening Noord-Brabant voor een gedeelte aangemerkt als stedelijk gebied. Het overige gedeelte ligt in landelijk gebied, maar is in aansluiting op de Omgevingsvisie Noord-Brabant wel als ontwikkelgebied aangemerkt in de gemeentelijke Omgevingsvisie Kernen Laarbeek.

Conclusie
Op basis van bovenstaande onderbouwing wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzame verstedelijking en dat er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief ligt binnen en aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied en is aangemerkt als ontwikkelgebied. Er is behoefte aan de ontwikkeling. De ladder vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is per 14 december 2018 in werking getreden. Voor woningbouw is het volgende beschreven in de Omgevingsvisie. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De verantwoordelijkheid voor de aanpak van de integrale verstedelijkingsopgave is een samenspel tussen gemeenten, marktpartijen, burgers en provincie. De provincie wil een actieve rol spelen bij deze opgave door:
- richting te geven, zoals het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik of het periodiek opstellen van prognoses voor de ontwikkeling van de bevolking, de woningbehoefte en werklocaties;

Beoordeling
De Beekse Akkers Fase 2 maakt onderdeel uit van een groter ontwikkelgebied (De Beekse Akkers). Het is gelegen aan de rand van Beek en Donk, aansluitend op bestaand dorpsgebied. In paragraaf 4.1.2 is de behoefte aan de woningbouw aangetoond. Hiermee voldoet Beekse Akkers fase 2 aan de ambities in de omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat provinciale regels voor de fysieke leefomgeving die doorwerken in het omgevingsplan. Voor de ontwikkeling van De Beekse Akkers Fase 2 is de verordening, geldend vanaf 12 september 2026, van toepassing.

Het plangebied ligt binnen de provinciale aanduiding Landelijk gebied en grenst aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Daarnaast gelden voor delen van het plangebied de aanduidingen Cultuurhistorische waarden, Groenblauwe waarden en Attentiezone geluid provinciale weg. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante artikelen.

Onderbouwing van de relevante artikelen

Artikelen 2.2 en 2.3 Omgevingswaarde wateroverlast

De artikelen 2.2 en 2.3 stellen omgevingswaarden voor wateroverlast, waarbij de toepasselijke normen afhankelijk zijn van de provinciale gebiedsaanduiding en het grondgebruik. Voor stedelijk gebied geldt voor bebouwing in beginsel een overstromingskans van 1/100 per jaar. Buiten stedelijk gebied gelden gedifferentieerde normen.

Bij de planontwikkeling is uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid en waterhuishouding (Bijlage 23),

in afstemming met het waterschap. Het bodem- en watersysteem is richtinggevend voor de inrichting, waarbij ruimte wordt geboden aan waterberging, infiltratie en klimaatadaptatie. De maatregelen zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast en het voldoen aan de toepasselijke eisen van provincie, waterschap en gemeente. De toepasselijke provinciale norm wordt bepaald op basis van het actuele werkingsgebied.

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Dit omgevingsplan is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie Hoofdstuk 7) en geeft daarmee invulling aan een veilige,gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Concreet wordt toepassing gegeven aan:

- zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 5.8;
- de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9; en
- meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 5.8 bepaalt dat ontwikkelingen in beginsel plaatsvinden binnen bestaand ruimtebeslag, waarbij rekening wordt gehouden met mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat dit niet mogelijk is, kan uitbreiding plaatsvinden onder de voorwaarden van de omgevingsverordening.

De Beekse Akkers Fase 2 vormt de logische voortzetting van Fase 1, overeenkomstig het gemeentelijke Masterplan (paragraaf 4.4.5). Zoals toegelicht in paragraaf 2.2.7, is aan het oorspronkelijk in procedure gebrachte bestemmingsplan destijds goedkeuring onthouden vanwege het voorziene bouwtempo. Gedeputeerde Staten hadden daarbij geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de ontwikkeling van de fasen 2 en 3.

De ontwikkeling past niet binnen het bestaande ruimtebeslag van de dorpen, ook niet door intensivering of meervoudig ruimtegebruik. Daarom is gekozen voor een uitbreiding aansluitend op Fase 1. De voorwaarden voor deze uitbreiding worden nader onderbouwd bij artikel 5.56. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt afzonderlijk beoordeeld op grond van de landelijke regelgeving.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

In de toelichting op het stedenbouwkundig plan (paragraaf 2.2.2) is beschreven hoe bodem en water sturend zijn voor de ontwikkeling van Fase 2. Bodem en water sturend is een aanvulling op de lagenbenadering, zoals door de Provincie in dit artikel opgenomen. De Beekse Akkers Fase 2 is een voortzetting van Fase 1, en voor het geheel van dit nieuwe woongebied is een Masterplan opgesteld. Het ontwerp geeft enerzijds invulling aan dit Masterplan, maar ook zijn nieuwe inzichten over 'bodem en water sturend' en klimaatadaptatie geïmplementeerd. Onderstaand volgt een toelichting op de lagenbenadering.

- Effect van de ontwikkeling op de laag ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden.

  De Beekse Akkers ligt op de bolle akker waarop van oudsher het dorp Beek en Donk is gesitueerd. Daarbuiten bevindt zich het beekdal van de Goorloop en Rijbroekse Loop. In paragraaf 5.15 is nader toegelicht hoe – gebruik makend van de bestaande ondergrond en het watersysteem – een optimaal bodem- en watersysteem ontstaat. Er zijn geen aardkundige waarden. Van de archeologische waarden is verslag gedaan in paragraaf 5.2.
- Effect van de ontwikkeling op de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.

  Met de invulling van Fase 2 van het Masterplan De Beekse Akkers is enerzijds rekening gehouden met de netwerklaag (infrastructuur) of worden daarin verbeteringen mogelijk, zoals het verbeteren van het fietsnetwerk en de aansluiting van de wijk op het regionale wegen- en energienet. Er zijn geen waterwegen in het plangebied. Voor de relatie met het natuurnetwerk wordt verwezen naar paragraaf 5.6.
- Effect van de ontwikkeling op de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

  In het plangebied zelf zijn door recente ingrepen geen cultuurhistorische eigenschappen aanwezig. De ingrepen hadden tot doel om de agrarische productiestructuur te optimaliseren. Met de introductie van een

nieuw woongebied worden juist de oorspronkelijke gebiedskenmerken tot uitgangspunt genomen. Het ruimtelijk plan is gebaseerd op de cultuurhistorische eigenschappen van Beek en Donk en de directe omgeving van het plangebied. De structuur is opgebouwd uit landschappelijke elementen, zoals lanen, parken en plantsoenen, houtwallen en greppels. De relatie met lucht, milieu, veiligheid en gezondheid is gemotiveerd in hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

- Effect van de ontwikkeling op de onderlinge wisselwerking.
  Het ruimtelijk plan is bij uitstek een integraal plan, waarin alle aspecten deel uitmaken die relevant zijn voor een op de toekomstgericht woongebied.
- Hoe worden negatieve effecten voorkomen.
  Om negatieve effecten te voorkomen op bijvoorbeeld omgevingsfactoren is facetbeleid opgesteld en zijn onderzoeken uitgevoerd. Met dit plan is rekening gehouden met of wordt nader invulling gegeven aan dat beleid. Tevens heeft de gemeente Laarbeek een Nota van uitgangspunten opgesteld, waaraan invulling wordt gegeven en is bij het tot stand komen van het ruimtelijk plan intensief overleg gevoerd met alle relevante vakdisciplines.

Bij de planontwikkeling is tevens rekening gehouden met de factor tijd, waaronder de historische kenmerken van het gebied, de onomkeerbaarheid van ruimtelijke ingrepen en de toekomstbestendigheid van het woongebied. Door aandacht te besteden aan klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en landschappelijke kwaliteit wordt invulling gegeven aan een toekomstbestendige ontwikkeling.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het ruimtelijk plan is bij uitstek een integraal plan, waarin alle aspecten deel uitmaken die relevant zijn voor een op de toekomstgericht woongebied. Het plan is in alle opzichten realiseerbaar en draagt bij aan het realiseren van vele doelen van zowel de provincie, het waterschap als de gemeente, waaronder die op het gebied van wonen, duurzaamheid, gezondheid en inclusiviteit.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering Landschap

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Met dit Omgevingsplan voor Fase 2 wordt de begrenzing van het Landelijk gebied in westwaartse richting verschoven. De woonwijk Fase 2 sluit aan bij Fase 1 en de kern Beek en Donk. Kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in dit artikel vindt plaats aan de zuidkant van het plangebied. Het ruimtelijk plan is zodanig opgezet dat er een verbetering plaatsvindt van de landschappelijke kwaliteit van de nieuwe kernranden en van dat deel van het landschap dat tot het plan behoort, maar niet wordt bebouwd (zuidrand). Dit gebeurt door het toevoegen en versterken van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur en de relatie stad-land. Tevens worden in deze zone extensieve recreatieve mogelijkheden gerealiseerd. De uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap is opgenomen in Bijlage 25. De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke kwaliteitsverbetering worden overeenkomstig artikel 5.11 van de Omgevingsverordening geborgd.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Een omgevingsplan dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (POV paragraaf 5.12. Deze onderbouwing is opgenomen in paragraaf 4.4.1. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige gebiedswaarden, omliggende functies, leefbaarheid en de versterking van de omgevingskwaliteit. Bij het opstellen van de ontwikkelingsrichting worden deskundigen op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken, waaronder een provinciale deskundige.

Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg

Artikel 5.27 stelt aanvullende voorwaarden aan geluidgevoelige gebouwen binnen de Attentiezone geluid provinciale weg. Bij een geluidbelasting tussen 55 en 60 dB Lden moet ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikken over een geluidluwe zijde met een te openen deel. Bij een geluidbelasting van 60 dB Lden of hoger gelden aanvullende voorwaarden voor de uitvoering van gevels. Wanneer een geluidluwe zijde om stedenbouwkundige redenen niet inpasbaar is, kan onder voorwaarden een geluidluwe plek worden gerealiseerd. Voor bebouwing binnen de bebouwde kom geldt daarnaast een afwijkende grenswaardesystematiek.

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de attentiezone. Voor de ontwikkeling zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd naar wegverkeers- en industrielawaai (Bijlage 17 en Bijlage 18; paragraaf 5.7.2). Aan de hand van de uitgevoerde akoestische onderzoeken wordt beoordeeld welke voorwaarden uit artikel 5.27 van toepassing zijn. De noodzakelijke geluidmaatregelen, waaronder waar vereist een geluidluwe zijde en aanvullende gevelvoorzieningen, worden in het omgevingsplan geborgd.

Artikel 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

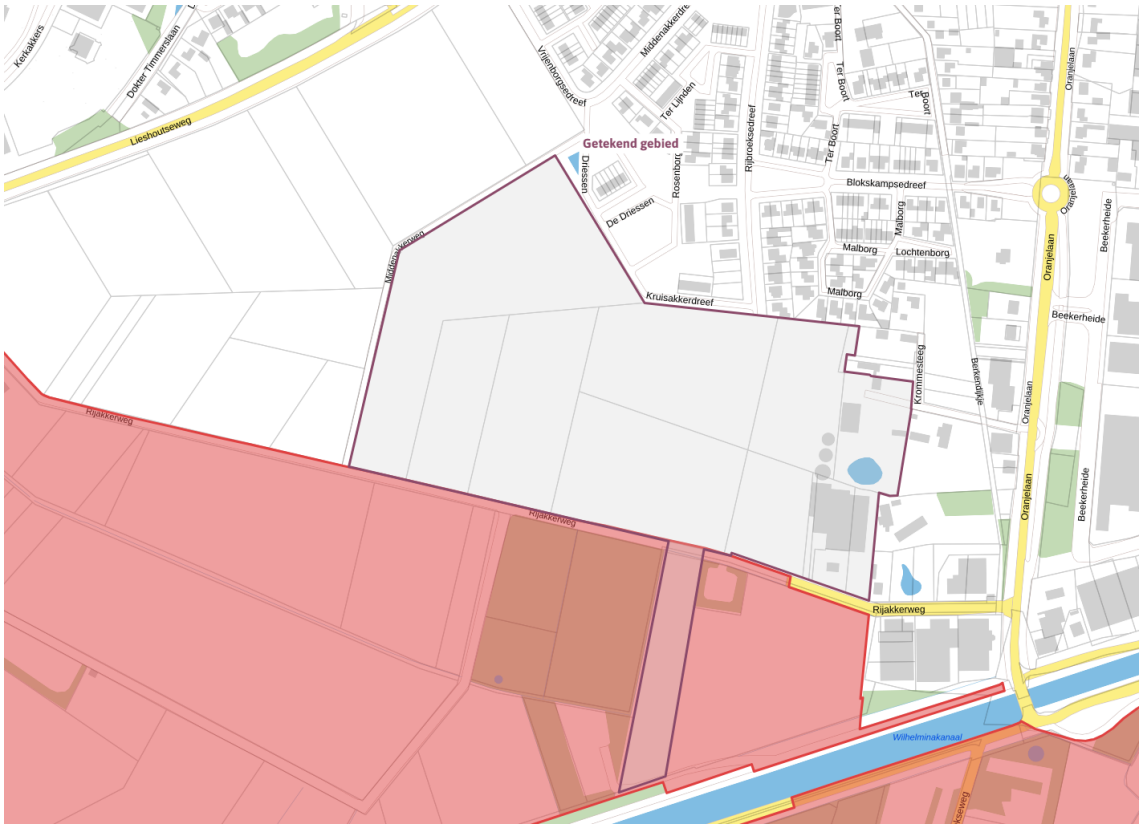
Artikel 5.31 beschermt het NNB tegen negatieve effecten van ontwikkelingen buiten het netwerk. Eventuele aantasting moet zoveel mogelijk worden beperkt en resterende negatieve effecten moeten overeenkomstig artikel 5.37 worden gecompenseerd.

Het plangebied grenst aan het NNB. Mogelijke effecten door onder meer geluid, verlichting, recreatieve activiteiten en veranderingen in de waterhuishouding worden betrokken bij de ecologische beoordeling (paragraaf 5.6). Indien aantasting optreedt, moeten de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen worden vastgesteld en geborgd.

Artikel 5.44 Cultuurhistorische waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Cultuurhistorische waarden:

- is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart;
- stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing; en
- houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken en betrekt daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.



Figuur: Uitsnede werkingsgebied cultuurhistorische waarden

Op de afbeelding is te zien dat het zogenaamde Kavel 50 in het werkingsgebied cultuurhistorische waarden valt. Vanuit de Cultuurhistorische Waardenkaart (herziening 2024) is op te merken dat de waarden betrekking hebben op het gebied 'Beemdgronden De Beemd en Het Laar'. Dit beemdgebied bestaat uit kleinschalige percelen graslanden, enkele bosjes en enkele akkers langs de Reijbroeksche Loop. De percelering bestaat uit kleine smalle percelen, sommige met perceelrandbegroeiing. Het gebied, dat vroeger Reijbroeken heette, lag ingeklemd tussen de grote akkercomplexen Reijakkers in het noorden en De Hooge Akkers in het zuiden.

- Kenmerkende waarden: kleinschalige percelering en perceelrandbegroeiing.

Met de realisatie van landschapsontwikkeling en waterberging wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken om aantasting van deze te voorkomen. In het kader van de kwaliteitsverbetering landschap (zie hierboven artikel 5.11) is een Landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (Bijlage 25). Om de waarden te borgen is de cultuurhistorische waarde ter plaatse van Kavel 50 vastgelegd.

Artikel 5.46 Groenblauwe waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:

- strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;
- bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en
- bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.



Figuur: Uitsnede werkingsgebied groenblauwe waarden

Kavel 50 ligt in dit werkingsgebied. In het kader van de kwaliteitsverbetering landschap (zie hierboven artikel 5.11) is een Landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (Bijlage 25). Met de realisatie van landschapsontwikkeling en waterberging wordt invulling gegeven aan het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.55 bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaatsvinden binnen Stedelijk gebied, passen binnen de regionale afspraken en bijdragen aan een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt aandacht besteed aan een goede omgevingskwaliteit en natuurinclusieve inrichting, zorgvuldig ruimtegebruik, duurzame energie, klimaatadaptatie, wateropvang en infiltratie, duurzame mobiliteit en een circulaire economie door onder meer industrieel en demontabel bouwen en de toepassing van duurzame biobased materialen.

De realisatie van De Beekse Akkers Fase 2 draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Laarbeek en de regio. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie, groen, water en inclusiviteit. De inrichting biedt mogelijkheden voor versterking van biodiversiteit, waterberging en duurzame mobiliteit. Bij de verdere uitwerking wordt aandacht besteed aan duurzame energie en circulair bouwen.

De ontwikkeling is hoofdzakelijk gericht op woningbouw. Eventuele ondersteunende voorzieningen worden afgestemd op de omvang en doelgroepen van het woongebied. De motivering van een goede omgevingskwaliteit is opgenomen in Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 7. De aansluiting op de regionale woningbouwafspraken en de concrete invulling van de duurzaamheidseisen moeten voldoende zijn onderbouwd. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt buiten het provinciaal aangewezen Stedelijk gebied, wordt toepassing gegeven aan artikel 5.56.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1. In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden;
f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Lid 2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3. Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel.

De realisatie van Fase 2 van De Beekse Akkers geeft invulling aan de ambities en doelen van de regio en gemeente Laarbeek op het gebied van woningbouw. Voor de realisatie van woningbouw zijn meerdere locaties binnen de gemeente aangewezen, waaronder De Beekse Akkers (Omgevingsvisie Kernen). Voor het in dit omgevingsplan opgenomen woningaantal is geen andere locatie beschikbaar. Zoals is gemotiveerd in paragraaf 2.2 is de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. De realisatie van Fase 2 zorgt aan de zuidzijde van het plangebied voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied van Beek en Donk. Op basis van de Omgevingsvisie Kernen is er ten westen van Fase 2 ruimte voor de realisatie van De Beekse Akkers Fase 3, waarmee een duurzame afronding aan de westzijde plaatsvindt.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woondeal Zuidoost Brabant 2023

In de regio Zuidoost Brabant is er een gezamenlijke woningbouwopgave van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een gedeelte van deze opgave op zich. De opgave van de gemeente Laarbeek aan deze woningbouwopgave is beschreven in paragraaf 4.4.3 Visie op Wonen in Laarbeek.

Beoordeling

Beekse Akkers Fase 2 draagt bij aan deze woningbouwopgave. Hiermee past het planvoornemen in de regionale woondeal Zuidoost Brabant 2023.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft op 9 december 2021 de omgevingsvisie buitengebied vastgesteld. In de omgevingsvisie buitengebied staan de kernkwaliteiten van Laarbeek en trends en ontwikkelingen. Het buitengebied van Laarbeek is opgedeeld in 8 deelgebieden, met elk een eigen verhaal en ruimtelijke mogelijkheden. Ook thema's als gezondheid, veiligheid en omgevingskwaliteit zijn uitgewerkt in de omgevingsvisie.

Beoordeling

Beekse Akkers Fase 2 ligt in het gebiedstype Historisch Landschap, aan de rand van de kern Beek en Donk. In de omgevingsvisie wordt genoemd dat de landschappelijke kwaliteit van het historisch landschap ten noorden van het Wilhelminakanaal voor een deel ten koste is gegaan aan ruilverkaveling. Er wordt specifiek benoemd dat het gebied zich leent voor verdere uitbreiding van woonwijk De Beekse Akkers. De Beekse Akkers Fase 2 past in de omgevingsvisie buitengebied van de gemeente Laarbeek.

4.4.2 Omgevingsvisie Kernen

In juni 2025 is de Ontwerp Omgevingsvisie Kernen openbaar gemaakt. In de Ontwerp Omgevingsvisie Kernen is de ontwikkeling van De Beekse Akkers als volgt opgenomen: De zuidelijke uitbreidingswijk De Beekse Akkers biedt de kern Beek en Donk én de gemeente ruimte voor grootschalige woningbouw. In de oksel van de Oranjelaan en de Lieshoutseweg heeft zich hier een kwalitatief hoogwaardige wijk ontwikkeld, met een lanenstructuur naar het model van de Koppelstraat en een duidelijke beeldkwaliteit als vertrekpunt. Een wijk die verdere expansiemogelijkheden biedt in zuidelijke en westelijke richting (respectievelijk fase 2 en 3). Voorwaarde is dat de wijkontsluiting op de Lieshoutseweg en de Oranjelaan veilig kan worden gerealiseerd, voor het autoverkeer maar zeker ook voor het langzaam verkeer. Dit is bepalend voor het functioneren van De Beekse Akkers. De zuidelijk gelegen Rijakkerweg zoomt de wijk af in de richting van de beemden en het Wilhelminakanaal. Aan de westzijde van De Beekse Akkers dient gepaste afstand te worden gehouden tot de historische bebouwingsconcentratie Het Laar. Dat gebied maakt deel uit van de bebouwingsvrije bufferzone tussen de kernen Beek en Donk en Lieshout.

Beoordeling

De ontwikkeling van Fase 2 is in lijn met en geeft invulling aan de Omgevingsvisie Kernen. Voor de wijze waarop invulling wordt gegeven wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

4.4.3 Visie op Wonen in Laarbeek

Op 20 oktober 2023 is het Beleidskader wonen. Visie op Wonen in Laarbeek - horizon 2030 vastgesteld. Hierin is de Regionale Woondeal 2023 opgenomen. Hiervoor heeft de gemeente Laarbeek eerst de bestaande woningvoorraad in Laarbeek in kaart gebracht. Daarnaast is een woonbehoefteonderzoek gedaan. De doelen uit de woonvisie zijn:

- Een gemengd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag;
- Voldoende aanbod betaalbare koopwoningen, sociale en middel dure huurwoningen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Aandacht voor vergrijzing en wonen met zorg;
- Het dorpse en groene karakter behouden.

Om deze doelen te realiseren zijn in de Visie op Wonen zorgvuldig regels voor aantallen en categorieën omschreven. Hiermee kunnen we beter sturen en projecten beoordelen. Daarnaast is de visie Wonen, welzijn en zorg opgenomen, omdat de zorgvraag van ouderen die zelfstandig wonen sterk zal toenemen.

In de visie is aangegeven dat de gemeente Laarbeek een nieuwbouwopgave heeft van:

- bruto 825 en netto 765 tot 2030;
- van deze woningen moet minimaal 2/3e deel betaalbaar zijn met een minimum van 30% sociale huur. Er is tot 2030 een sociale woningbouwopgave van 230 woningen;
- en met een plancapaciteit die steeds 130% van de taakstelling moet zijn, om achterstanden te voorkomen.

Beoordeling

Het woningbouwprogramma voldoet aan de Woonvisie 2022-2026 Wonen in Laarbeek. Om vooruitlopend op de vaststelling van deze visie plannen te toetsen heeft het college op 3 januari 2023 besloten dat het volgende programma bij nieuwbouw uitgangspunt is:

- 30% sociale huurwoningen;
- 37% betaalbare koopwoningen of betaalbare huurwoningen;
- 33% vrije sector koopwoningen.

De percentages en prijsgrenzen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst, waarmee het programma voldoende is gewaarborgd. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2.4. Beekse Akkers Fase 2 past hiermee binnen de Visie op Wonen in Laarbeek.

4.4.4 Omgevingsvisie Kernen Laarbeek

De Omgevingsvisie Kernen Laarbeek is in juni 2025 als ontwerp ter inzage gegaan. In de omgevingsvisie kernen staan de kernkwaliteiten van de kernen van Laarbeek en de bijbehorende trends en ontwikkelingen. De omgevingsvisie is opgedeeld in de verschillende kernen van Laarbeek en de thema's 'Wonen en werken', 'De kernen', 'De buitenruimte' en 'Klimaat en energie'. Beek en Donk is genoemd als een van de kernen en heeft een eigen paragraaf waarin de visie voor Beek en Donk uiteen wordt gezet.

Woningbouw bij Beek en Donk is mogelijk onder een aantal voorwaarden. Bij Beekse Akkers wordt gefocust op uitbreidingen aan de west- en zuidrand. Voorwaarde is dat de wijkontsluiting op de Lieshoutseweg en de Oranjelaan veilig kan worden gerealiseerd, voor het autoverkeer maar zeker ook voor het langzaam verkeer. Daarom is in de totale locatie van Beekse Akkers (fase 2-3) ook een zoekgebied voor studievoorzieningen voor (jonge) kinderen aangewezen. Dit komt voort uit de Structuurvisie Groei in Balans uit 2010. In die structuurvisie waren de toekomstige woningbouwplannen aangeduid, waaronder De Beekse Akkers Fase 2 en Fase 3. Daarnaast moeten nieuwe ontwikkelingen ook bijdragen aan de instandhouding van maatschappelijke voorzieningen. Ook moet er aandacht besteed worden aan voldoende groen, water, parkeerplaatsen en andere kwaliteiten in de openbare ruimte. Ten zuiden van het zoekgebied Beekse Akkers grenst een zoekgebied voor waterberging en de ambitie om de bestaande natuur te versterken.

Beoordeling

Beekse Akkers Fase 2 voldoet door de ligging en invulling van het planvoornemen aan het gestelde in de omgevingsvisie. Voor een beschrijving van het planvoornemen zie Hoofdstuk 2. Verder is ook onderzoek gedaan naar de ontsluiting van Fase 2 (zie paragraaf 5.14).

4.4.5 Masterplan De Beekse Akkers

Op de gebiedsontwikkeling De Beekse Akkers is het Masterplan De Beekse Akkers (vastgesteld september 2005) van toepassing. Dit plan beschrijft het planconcept van een dorpse uitbreiding met woningen in een groene setting. De wijk dient niet geïsoleerd te zijn, maar integraal deel uit te maken van Beek en Donk. Het planconcept komt voort uit de ligging van het plangebied op de overgang van Beek en Donk naar het landschap Het Laar en de Reijbroekseloop. Ten zuiden en westen van het plangebied ligt het landelijk gebied tussen de dorpen Beek en Donk, Aarle-Rixtel en Lieshout. Daarbij spelen een aantal zaken een rol die in het Masterplan zijn uitgewerkt:

1. De planstructuur van de wijk op basis van duurzame landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.
2. In het ontwerp van de woonwijk dient de landschappelijke en hydrologische situatie leidraad te zijn.
3. Een herkenbaar vormgegeven woongebied op de dekzandgronden.
4. De relatie tussen het woongebied en Beek en Donk.

Het planconcept Linten en Parkensnoer onderscheidt een aantal structurerende elementen die zijn gebaseerd op de kenmerken van de dorpen, op landschapselementen en op de landschappelijke ondergrond. Het Masterplan gaat uit van kenmerkende eigenschappen zoals riante bomenlanen in de stijl en sfeer van de Koppelstraat, groene woonmilieus, brede bermen, hagen en gevarieerde lintbebouwing. Er is een duidelijke hiërarchie waarneembaar in de groenclusters.

1. De Lanen
2. Parkensnoer
3. De Hoeves
4. De Buurten

De gerealiseerde planopzet van fase 1 volgt de uitgangspunten van het Masterplan. Gedurende de realisatie deed zich echter de crisis op de financiële markt voor, waardoor werd besloten om fase 1 als een afgerond plan te herontwerpen. Nu Fase 2 wordt uitgevoerd is het nodig om een goede aansluiting te vinden op de planstructuur van Fase 1. Hiermee is in het ontwerp van Fase 2 rekening gehouden. Verder worden de ingrediënten zoals die in het Masterplan zijn benoemd, ook toegepast in het ontwerp van Fase 2.

4.4.6 Mobiliteitsvisie gemeente Laarbeek

De Mobiliteitsvisie gemeente Laarbeek (2025) richt zich op het verbeteren en instandhouden van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente. Hiervoor wordt het STOMP-principe gebruikt. Er wordt ingezet op een netwerk van looproutes met aansluitingen op openbaar vervoerspunten binnen de kernen. Tussen de kernen is er ruimte voor fietspaden om de onderlinge verbinding en verbinding met de regio te versterken. Ook het (hoogwaardig) openbaar vervoer speelt hier een rol in. Het gemotoriseerd vervoer wordt gebundeld op een aantal hoofdwegen, om de druk op de kleinere wegen te verlichten. Gebiedsontsluitingswegen worden veiliger gemaakt door het verlagen van de maximumsnelheid naar 30 km/u binnen de bebouwde kom of 60 km/u buiten de bebouwde kom.

- Waarborgen oversteekbaarheid van de Lieshoutseweg voor langzaam verkeer.
- Op de belangrijkste wegen met het meeste verkeer is het essentieel dat de voetganger een eigen plek heeft. Het hoofdnetwerk van looproutes in de wijk moeten voldoen aan de kwaliteitseisen en moeten toegankelijk zijn voor kwetsbare verkeersdeelnemers (voldoende breedte, beperkte hoogteverschillen, veilige en logische oversteekpunten).
- De bushalte aan de Lieshoutseweg is de belangrijkste bushalte in het netwerk.
- In de openbare ruimte werkt de gemeente aan een (openbare) elektrische laadinfrastructuur.
- Realisatie van een Snelfietsroute Gemert-Eindhoven (parallel aan Lieshoutseweg). Fietsen wordt hierdoor gestimuleerd. De route ligt buiten het plangebied van Fase 2.
- Autoverkeer in de wijk wordt gebundeld richting de Lieshoutseweg of Oranjelaan. Deze wegen worden als zodanig ingericht, met een maximumsnelheid heeft van 30 km/h t.a.v. de verkeersveiligheid.

Beoordeling

In de stedenbouwkundige opzet van Beekse Akkers Fase 2 is rekening gehouden met de ambities in de Mobiliteitsvisie. Voor een beschrijving van het planvoornemen zie Hoofdstuk 2. Verder is ook onderzoek gedaan naar de ontsluiting van Fase 2 (zie paragraaf 5.14).

4.4.7 Water- en Rioleringsprogramma Laarbeek

Het Gemeentelijk Rioleringsplan is geactualiseerd in de vorm van het Water- en Rioleringsprogramma Laarbeek 2025-2029. Het Water- en Rioleringsprogramma (Wrp) heeft voor de periode 2025-2029 als doel het stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater effectief te beheren, met als kernprioriteiten het beschermen van de volksgezondheid en het milieu.

Beoordeling

In paragraaf 5.15 Water is verslag gedaan van de wijze waarop het stedenbouwkundig plan invulling geeft aan en voldoet aan de uitgangspunten die ten aanzien van de waterhuishouding zijn gesteld in het Wrp. Over de inrichting van het plangebied heeft diverse keren afstemming plaatsgehad met zowel vakafdelingen als het waterschap.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Activiteiten en milieuzonering

5.1.1 Beoordeling

Veel van de (instructie)regels voor geluid van activiteiten zijn beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Volgens artikel 3.21 van het Bkl is een woning een geluidsgevoelig gebouw. Voor het bepalen van de milieubelasting van omgevingsfactoren wordt doorgaans gebruik gemaakt van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009). De Handreiking Activiteiten en Milieuzonering (2024) is gericht op grootschalige bedrijven- en industrieterreinen.

5.1.1.1 Milieuzonering algemeen

Kragten heeft de onderzoeken naar activiteiten en milieuzonering uitgevoerd voor het plangebied. Hiervoor is de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) gebruikt. De rapporten zijn bijgesloten als Bijlage 1 en Bijlage 2.

In het Ontwerpplan is aangegeven dat vanwege de gemengde aard van de omgeving, de nieuwe woonwijk wordt gezien als gemengd gebied. ODZOB heeft aangegeven dat het gebied moet worden beschouwd als 'rustige woonwijk'. Dit advies is verwerkt in de motivering. Daarop zijn de richtafstanden voor rustige woonwijk aangehouden.

- Voor de planlocatie is beoordeeld of bij de planontwikkeling sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals noodzakelijk bij het wijzigen van het omgevingsplan. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt wanneer er voldoende afstand wordt gehouden tussen de milieubelastende activiteiten en de woonactiviteiten.
- Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat niet direct sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het in stand houden van de milieugebruiksruimte die past bij die maximale planologische mogelijkheden van omliggende gronden met een bedrijfsbestemming. Hoewel geen geluid- en/of niet-agrarische geuronderzoek noodzakelijk is, wordt aandacht besteed aan het tankstation Oranjelaan 44.Planologisch is hier de verkoop van LPG toegestaan, echter wordt dit in de huidige situatie niet aangeboden. De richttafstand voor een tankstation zonder lpg bedraagt 30 meter in een buitengebied en reikt niet tot over het plangebied. Het is niet bekend of de gemeente Laarbeek voornemens is de verkoop van LPG te continueren op deze locatie of dat de eventuele vergunning hiervoor (op termijn) ingetrokken wordt. Mocht toch overgegaan worden tot verkoop van LPG, dan dient dit in het kader van externe veiligheid nader onderzocht en onderbouwd te worden voor deze locatie. Uitgaande van het stedenbouwkundig plan en een minimale afstand van 160 meter voor het explosieaandachtsgebied en kwetsbare objecten (zoals woningen) op grond van A.1a van bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving komen 6 nieuwe woningen binnen het invloedsgebied te liggen, wat een beperkte en acceptabele toename van de hoogte van het groepsrisico als gevolg heeft.

5.1.1.2 Spuit- en driftzones

Enkele gronden in de omgeving van het plangebied hebben de functie Agrarisch of Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2.

De percelen die grenzen aan de zuidzijde van het plangebied hebben tevens de functieaanduidingen:

a. specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten.
b. specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels.

De percelen aan de west- en noordzijde van het plangebied hebben de functie Agrarisch.

Door deze functies en functieaanduidingen gelden er diverse beperkingen voor het gebruik van deze gronden. In de huidige situatie zijn de gronden als volgt in gebruik:

- Noordwest: teelt van prei;
- Zuidzijde Rijakkerweg: teelt van Mais, Rode Klaver en een stukje grasland.

Op basis van de regels in het Omgevingsplan Buitengebied is niet toegestaan:

- het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40/0,60 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
- het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur;

Het realiseren van een fruit- of boomgaard of het omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur zijn dus niet toegestaan. Er mag worden aangenomen dat grasland geen teeltfunctie betreft waarvoor gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Voor de gewassen die (voor een periode van maximaal 2 jaar aaneengesloten) wel zijn toegestaan is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet uitgesloten. Hoewel het dus niet gaat om een permanente agrarische productiefunctie, kan er veiligheidshalve een zone van 50 meter worden aangehouden tussen de gronden waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast en de functie Wonen.

Deze zone kan worden verkleind. De AbRvS geeft aan dat de spuitzone kan worden verkleind op grond van een deugdelijke motivering en op basis van locatie-specifiek onderzoek. Maar een aanvaard wetenschappelijk model om een verkleining van de spuitzone te onderbouwen, is er momenteel nog niet.

Locatie-specifiek onderzoek

Adromi B.V. heeft een rapport opgesteld ten aanzien van het mogelijk verkleinen van de spuitzones. Dit rapport is bijgesloten als Bijlage 3. In het onderzoek is uitgegaan van de maximale planologisch toegestane situatie, ongeacht of een bepaalde activiteit ook daadwerkelijk aanwezig is op de percelen.

- Op de voor agrarische doeleinden bestemde gronden wordt rekening gehouden met teelt in boomgaarden als maximale planologische situatie.
- Op de gronden met de functie Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden wordt akkerbouw en tuinbouw als maximale planologische situatie beschouwd.
- Op de gronden met de functie 'bos' en 'groen - landschapselement' wordt geen rekening gehouden met de inzet van gewasbeschermingsmiddelen.

Indien er in de context van planologische besluitvorming invulling moet worden gegeven aan het voorzorgbeginsel, dan kan worden gedacht aan de volgende maatregelen.

- Bronmaatregelen: Het gaat hierbij om maatregelen die ertoe leiden dat er zo min mogelijk drift ontstaat. Concreet kan in de meeste teelten door gebruikmaking van driftreducerende apparatuur tot 99% driftreductie worden bereikt.
- Overdrachtsmaatregelen: Het betreft hier het uit voorzorg aanhouden van extra afstand, al dan niet in combinatie met afschermende maatregelen, zoals ook onderwerp is geweest van diverse uitspraken van de Afdeling.
- Maatregelen bij de ontvanger: Dit betreft beperkingen aan bijvoorbeeld menselijk verblijf en/of aan het gebruik van gronden.

Bronmaatregelen

In Nederland dient minimaal 75% driftreductie te worden geboden bij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, waarbij soms extra driftreductie moet worden gebruikt voor specifieke middelen of om de teeltvrije zone langs watergangen te mogen verkleinen. Technisch is verdergaande driftreductie mogelijk in veel teelten. Toepassing van driftreductie op een spuitmachine betekent dat in belangrijke mate wordt voorkomen dat druppels worden gevormd die als drift op buurpercelen terecht zou kunnen komen. Deze maatregel aan de bron is daarmee de meest effectieve en bedrijfszekere maatregel om driftrisico te minimaliseren.

Afscherming

Mede gelet op de jurisprudentie, is toepassing van afscherming ook geaccepteerd in het kader van planologische besluitvorming om uit voorzorg te zorgen voor extra driftreductie.

Een windhaag is erkend als driftreducerende techniek; een windhaag staat als zodanig op de 'lijst met indeling van spuittechnieken in DriftReducerende Techniek-klassen' (DRT-lijst) van de Technische Commissie Techniekbeoordeling (TCT) van 11 december 2023. Dit geldt voor een windhaag voor de periode vanaf 1 mei met 90% bladdichtheid tot 50% bladval van de windhaag.

In combinatie met de (wettelijk standaard verplichte) 75% driftreductie van een spuitmachine biedt een haag aanvullend 75% driftreductie, zodat tot 94% driftreductie mogelijk is. Uit andere wetenschappelijke studies kan een hoger

driftreducerend effect van een windhaag worden afgeleid en hier wordt in het PRI 201544 ook naar verwezen. Dit betekent dat de 75% driftreductie welke de TCT hanteert, kan worden beschouwd als een conservatief uitgangspunt. Een windhaag vervult daarnaast een extra buffer als het gaat om onverhoopte gebeurtenissen zoals stuur- en bedieningsfouten op de spuitmachine, vergissingen bij het aanlengen van middel en dergelijke.

Afstand en gebruiksbeperkingen
In de laatste plaats kan invulling worden gegeven aan het voorzorgbeginsel door het aanhouden van extra onderlinge afstand tussen gewaspercelen en driftgevoelige functies. Daarmee wordt dan invulling gegeven aan het voorzorgbeginsel. In Nederland wordt voor druppeldrift een zone aangehouden van 0,5 tot 5 meter, met name ter bescherming van het waterleven tegen druppeldrift.
Ten tijde van het vaststellen van de 50 meter richtlijn was de verplichting om driftreductie toe te passen van minimaal 50%. Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving is echter een driftreductie van minimaal 75% verplicht, een norm die de helft strenger is geworden. De afstand van 50 meter kan daarom worden gehalveerd tot 25 meter.
De afstand van 50 meter is ook gebaseerd op gewasbehandeling bij boomteelt en in boomgaarden. Bij dergelijke teelten is het risico op drift groter, omdat dan opwaarts en zijwaarts kan worden gespoten en bepaalde behandelingen ook plaatsvinden buiten het volbladseizoen, waardoor bladeren in het gewas zelf geen aanvullende driftreductie bieden.
In situaties waarin enkel rekening behoeft te worden gehouden met neerwaartse gewasbehandelingen, kan om die reden genoemde afstand nogmaals worden gehalveerd tot 12,5 meter. Hiervoor is steun te vinden in uitspraken dat in situaties waarin enkel rekening moet worden gehouden met neerwaarts spuiten mag worden uitgegaan van een kortere afstand qua mogelijke driftblootstelling.
Voor de 50 meter zone kan op basis van uitsluitend de juridische uitgangspunten voor deze afstand worden uitgegaan van een veiligheidsafstand van 25 meter voor scenario's waarin sprake is van teelt in boomgaarden en 12,5 meter in geval van teelten waar uitsluitend sprake zal zijn van neerwaarts spuiten.

Advies
Het advies luidt om aanvullende maatregelen door te voeren ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Deze bestaan uit:

- het vastleggen van een concrete afscherming en;
- een gebruiksbeperking dat eventuele openbare verblijfsvoorzieningen, zoals speelvoorzieningen, zodanig moeten worden gepositioneerd dat deze op voldoende afstand worden gelegd, dan wel ook afgeschermd worden.

Voorzorgmaatregelen
In algemene zin moeten afschermende maatregelen worden getroffen voor gronden waar rekening moet worden gehouden met regulier menselijk verblijf (tuinen, woningen). Op ontsluitingswegen en parkeerplaatsen is sprake van zodanig kortdurend verblijf dat hiervoor geen maatregelen nodig zijn. Mocht in de openbare ruimte voorzieningen voor regulier menselijk verblijf (sport- en speelvoorzieningen, zitbankjes en dergelijke) gewenst zijn, dan dienen deze op voldoende afstand van de gewaspercelen te worden gesitueerd danwel te worden afgeschermd.
Voor de agrarisch bestemde gronden (zonder landschapsbescherming) geldt dat teelt in boomgaarden hier de maximale planologie vertegenwoordigt. Voor de gronden met landschapsbescherming is dat laagblijvende sierteelt. Feitelijk worden de gronden sinds jaar en dag gebruikt voor diverse tuin- en akkerbouw.
Gelet hierop wordt alleen het feitelijke grondgebruik afgeschermd (diverse eenjarige teelten, neerwaarts gespoten). Er kan dan worden volstaan met een afschermingshoogte van 2 meter aan de west- en noordwestzijde langs percelen waar minder dan 12,5 meter afstand wordt gehouden tot het agrarisch gebruik. Aan de zuidzijde heeft een en ander geen gevolgen voor de benodigde afscherming aangezien hier de bestaande eenjarige, laagblijvende teelt ook de maximale planologie betreft. Ook hier is een afschermingshoogte van 2 meter nodig langs de percelen waar minder dan 12,5 meter afstand is tot het agrarisch gebruik.

<u>Afspraken met de ontwikkelaars van de gronden Beekse Akkers Fase 3</u>
In de samenwerkingsovereenkomst is met de ontwikkelende partijen voor Beekse Akkers Fase 3 een afspraak opgenomen dat zij eventuele belemmeringen vanuit de percelen voor Fase 3 zullen verhelpen. Hieronder valt onder andere het beperken van de spuitzone. Dit zorgt ervoor dat er geen haag nodig is langs de noordwestzijde van de plangrens. Deze afspraak betreft niet de kadastrale percelen 44 en 45. Binnen het plangebied wordt aldaar een 2 meter hoge haag opgenomen.

5.1.2 Conclusie

Ten aanzien van milieuzonering wordt het bouwvlak ter hoogte van de Krommesteeg 3a op 10 meter afstand van de bedrijfsbestemming gelegd. De nieuwe woningen zijn allen beoogd op een grotere afstand tot het bedrijventerrein dan de bestaande woningen, in dezelfde lijn. Hiermee wordt voldoende afstand gehouden tot het bedrijventerrein en is nader onderzoek niet benodigd.

In de samenwerkingsovereenkomst is met de ontwikkelende partijen voor Beekse Akkers Fase 3 een afspraak opgenomen dat zij eventuele belemmeringen vanuit de percelen voor Fase 3 zullen verhelpen. Daartoe behoort het beperken van de spuitzone, waardoor voor het grootste gedeelte van de westzijde van de plangrens geen haag nodig is. Voor het overgebleven perceel aan de westzijde en de percelen aan de zuidzijde worden windhagen gerealiseerd met een hoogte van 2 meter en een bladdichtheid van circa 90%. Dit wordt met een voorwaardelijke verplichting ook geborgd in de regels. De gemeente maakt nog een nadere afweging of een specifieke indicatie op de verbeelding gewenst is, of dat zij de borging in de regels voldoende achtten.

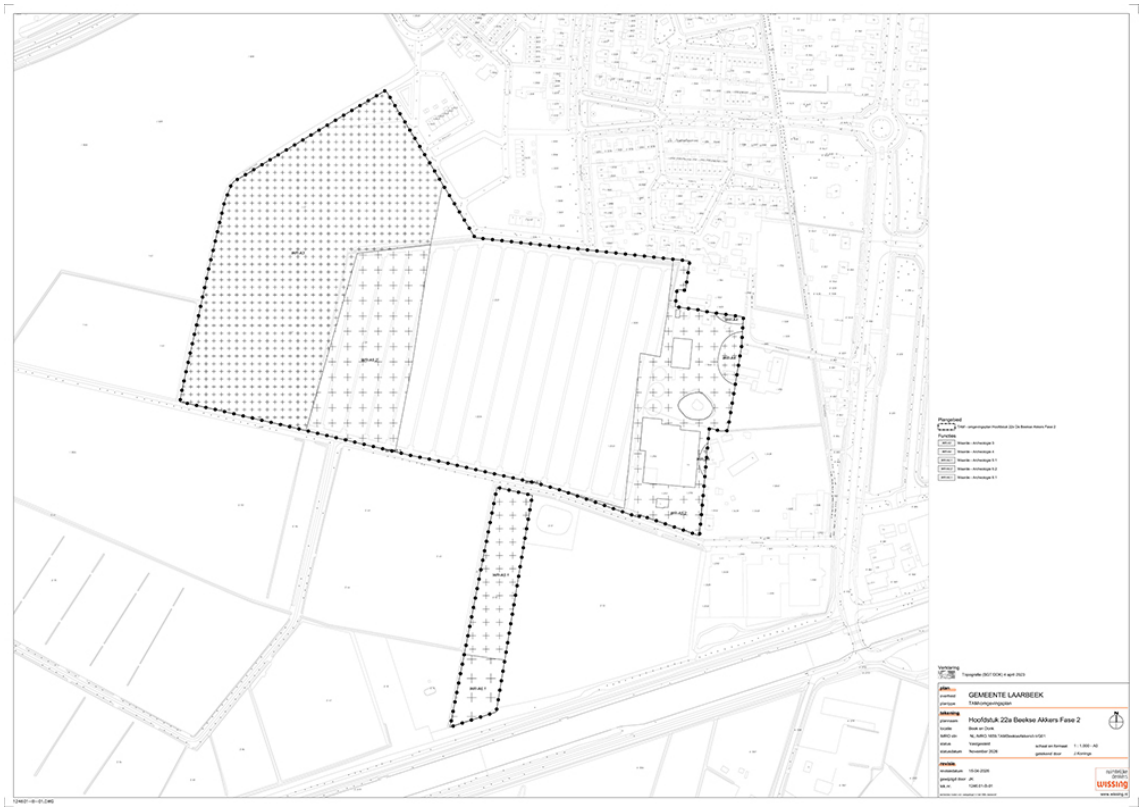
5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Kragten heeft de quickscans archeologie uitgevoerd. Deze rapporten zijn bijgesloten als Bijlage 4 en Bijlage 5.

5.2.1 Beoordeling

Voor bepaalde delen van het plangebied is geen sprake meer van een archeologische verwachting. In het Parapluplan Archeologie is daar geen Waarde-archeologie opgenomen. Dit betekent dat ter plaatse van dat terrein geen archeologie-regeling meer hoeft te worden opgenomen. Op de overige terreinen zijn de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- Waarde - Archeologie 3: verbod oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- Waarde - Archeologie 4: verbod oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- Waarde - Archeologie 5.1: verbod oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- Waarde - Archeologie 5.2: verbod oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
- Waarde - Archeologie 6.1: verbod oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.



Afbeelding: archeologische waarden

Quickscan Archeologie en Quickscan Archeologie perceel I-22
Binnen en ten noorden van het plangebied zijn archeologische onderzoeken uitgevoerd waarbij vindplaatsen uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen zijn aangetroffen op een dekzandrug. Deze dekzandrug loopt door binnen het plangebied. Er bestaat een grote kans dat de destijds aangetroffen vindplaatsen ook binnen onderhavig plangebied aanwezig zijn. Er is nader archeologisch onderzoek nodig voordat het volledige plangebied kan worden vrijgegeven. Dit onderzoek is uitgevoerd in de vorm van proefsleuven onderzoek.

Proefsleuvenonderzoek
Het proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd op de locaties binnen het plangebied die nog niet archeologisch zijn vrijgegeven. Het proefsleuvenonderzoek volgt in een later stadium.

5.2.2 Cultuurhistorie

Het perceel D50 ligt in de gebiedsaanduiding Cultuurhistorische waarden. De aanleg van graslanden, waterberging of bos op het bewuste perceel is geen blijvend onevenredige aantasting van de waarden van het gebied, zoals aangeduid op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er daarmee geen belemmeringen met betrekking tot deze ontwikkeling.

5.2.3 Conclusie quickscan

De verplichting tot het nader archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek wordt opgenomen in de planregels en op de verbeelding. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De archeologische en cultuurhistorische waarden zijn voldoende geborgd in de juridische regels.

5.2.4 Proefsleuvenonderzoek

BAAC heeft een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd: BAAC Beek en Donk, Beekse Akkers 2, Kort evaluatieverslag/ Adviesdocument, versie 2.0 (ongedateerd, maar opgeleverd op 25 maart 2026). Het evaluatierapport met waardering en advies voor het vervolgonderzoek (inclusief bijlagen) is bijgevoegd als Bijlage 6.

Vindplaats 1

Vindplaats 1 wordt als behoudenswaardig aangemerkt. Het advies van BAAC is om vindplaats 1 te beschermen middels behoud in situ. Indien dit niet mogelijk is dan geldt een advies voor behoud ex situ door middel van een opgraving. Op basis van het proefsleuvenonderzoek is getracht de vindplaats zo goed mogelijk te begrenzen door de verstorende factor (vindplaats 2) in diversen sleuven en uitbreidingen op te zoeken. Hieruit is de onderstaande begrenzing weergegeven. Mocht vervolgonderzoek middels een opgraving toch nodig zijn dan is het voorstel van BAAC om de uitwerking van de proefsleuven bij het opgravingsrapport op te nemen. Na de opgraving wordt een voorstel gedaan voor de uitwerking (evaluatierapport opgraving). Voorafgaand aan de opgraving is een PvE opgesteld waarin de bovenstaande resultaten en aanvullende vraagstelling en werkwijze zijn meegenomen.



Afb. 7 Advieskaart met begrenzing van de hierboven beschreven vindplaatsen.

Afbeelding: Advieskaart met begrenzing van de beschreven vindplaatsen.

Vindplaats 2

Als gekeken wordt naar de waarderingstabellen, dan is voor vindplaats 2 een totaalscore van 6 punten geen aanleiding om deze te behouden. Vindplaats 2 kan op basis van de bovenstaande waardering worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

5.3 Bodem

Ten behoeve van het plan heeft Verhoeven Milieutechniek B.V. de verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze rapporten zijn bijgesloten als Bijlage 7 en Bijlage 8.

5.3.1 Beoordeling

Diverse verkennende, aanvullende en nadere bodemonderzoeken en nader onderzoek zink (percelen I22, 20, 21, 2533, 2543 en 3335)

Binnen het onderzoeksgebied zijn plaatselijk sterk verhoogde gehalten voor zink in de boven- en ondergrond aangetoond (langs de Rijakkerweg). Het nader onderzoek laat zien dat sprake is van een sterke grondverontreiniging in de boven- en ondergrond over een oppervlakte van circa 1.100 m^2 met een laagdikte van circa 1,5 meter. Deze verontreiniging heeft een geschatte omvang van circa 1.650 m^3. Er is geadviseerd om deze verontreiniging te saneren middels volledige verwijdering.

Verder zijn in het plangebied maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte NEN- en OCB-parameters aangetoond. Dit is naar alle waarschijnlijkheid toe te schrijven aan van nature aanwezige verhoogde concentraties. Zowel zintuigelijk als analytisch zijn er geen afwijkende waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de voormalige watergang en voormalige wegen.

Aanvullend onderzoek naar PFAS en zeefkromme
De gehalten voor de PFAS-parameters voldoen aan de waarde landbouw/natuur. Tevens zijn de zeefkromme bepaald voor eventuele verwerking.

Verkennend waterbodemonderzoek
Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de watergang op het noordelijke deel van de onderzoekslocatie ten tijde van het onderzoek waterhoudend is. Met betrekking tot de PFAS-parameters is de waterbodem geclassificeerd als klasse 'landbouw/natuur'. Daarnaast is het verspreiden in zoet oppervlaktewater en op aangrenzend perceel toegestaan. Zodoende bestaan voor de waterbodem voor wat betreft de PFAS-parameters geen bezwaren voor toepassing elders, behoudens in grondwaterbeschermingsgebieden. Op basis van de overige grond- en grondwaterresultaten zijn (na aanvullend analytisch onderzoek) geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Omgevingswet.

Waterbodemonderzoek Krommesteeg 3A
Door Verhoeven Milieutechniek is onderzoek gedaan naar de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem en puinlagen (inclusief asbest), op de locatie Krommesteeg 3a. De rapportage (15 juli 2026), is als Bijlage 9 toegevoegd. Op basis van de resultaten van het onderzoek bestaat vanuit milieuhygiënisch geen belemmeringen tegen de voorgenomen herontwikkeling. Wel wordt in verband met het zintuiglijk aantreffen van asbestverdacht plaatmateriaal geadviseerd voorafgaand aan eventuele sloop en herontwikkeling een asbestinventarisatie te laten uitvoeren conform de geldende richtlijnen.

Impact verontreiniging Rijakkerweg op mogelijke calamiteitenroute
Het is mogelijk wenselijk om een calamiteitenroute op de Rijakkerweg te realiseren. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de reeds aanwezige stelconplaten op de Rijakkerweg zonder dat daarvoor de verontreinigde grond geroerd hoeft te worden. In de nadere planuitwerking wordt deze mogelijkheid verder beoordeeld.

Perceel D, 50
Op perceel D, 50 worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van de waterberging. Ook worden er geen bodemgevoelige functies gerealiseerd. Bodemonderzoek is daardoor niet benodigd.

Percelen 2156, 2157, 2176 en 3765
De percelen 2156, 2157, 2176 en 3765 moeten nog onderzocht worden. Het onderzoek dient dan plaats te vinden op het gehele niet onderzochte gedeelte van het plangebied 'na bovengrondse sloop en voor bouwrijp maken'. Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van ETFAL (de functiewijziging van agrarisch naar wonen) en niet enkel voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie (het bouwen van de woningen). Dit wordt ook opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels. Indien blijkt dat sanering noodzakelijk is, moet dit uiteraard eerst gebeuren voordat de bouwactiviteiten worden toegestaan.

5.3.2 Conclusie

Met de ontwikkelende partijen is afgesproken dat het gehele plangebied voor woningbouw wordt meegenomen in de verkennende onderzoeken. De nadere onderzoeken voor het plangebied van Beekse Akkers Fase 2 zijn uitgevoerd. De onderzoeken voor de volgende (particuliere) percelen moeten nog plaatsvinden:

- Beek en Donk, sectie I, nummers 2156, 2157, 2176 en 3765.

Deze onderzoeken worden op een later moment aangeleverd. Het uitvoeren van de bodemonderzoeken voor deze percelen wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels:

- 13.15.5 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit: 'overige zone – bodem - 2'.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan voor de overige gronden worden gesteld dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt vooralsnog belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling, in verband met de aangetroffen sterk verhoogde gehalten voor zink in de boven- en/of ondergrond, waarvoor vervolgstappen noodzakelijk zijn in het kader van de Omgevingswet. Geadviseerd wordt om bij toekomstige herontwikkeling de locatie geschikt te maken voor het beoogd gebruik, waarbij wordt geadviseerd de verontreiniging met zink binnen de herontwikkelingslocatie te saneren middels volledige verwijdering. De aangetroffen verontreiniging wordt voorafgaand aan de bouwfase gesaneerd. Het uitvoeren van de sanering is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels:

- 13.15.5 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit: 'overige zone – bodem - 1'.

Op basis van de overige grond- en grondwaterresultaten zijn voor de overige aspecten na aanvullend analytisch onderzoek geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Omgevingswet. De verontreiniging van de Rijakkerweg staat het gebruik hiervan als calamiteitenroute niet in de weg indien enkel gebruik wordt gemaakt van de reeds aanwezige stelconplaten en geen grondroerende werkzaamheden nodig zijn.

5.4 Duurzaamheid

5.4.1 Nota van uitgangspunten

Extreme weersomstandigheden komen vaker voor. Hierdoor valt bijvoorbeeld in kortere tijd zodanig veel neerslag, dat de omgeving het overtollige water niet goed kan afvoeren of doen zich voor langere periode droogteverschijnselen en hittestress voor. Om mogelijk wateroverlast te minimaliseren moeten we de omgeving regenwaterbestendig en klimaat robuust inrichten. De beoogde uitbreiding van De Beekse Akkers moet een product zijn van deze tijd, rekening houdende met ontwikkelingen in de toekomst. Dat houdt in dat we meer dan in het voorgaande plan aspecten van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit meenemen.

- Er dient een robuuste en toekomstbestendige methodiek te worden toegepast om de ambities en maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit toe te passen. Dan gaat het over het aanbrengen van voldoende groen (o.a. ten behoeve van het vergroten biodiversiteit en voorkomen hittestress) en een op de locatie afgestemd watersysteem (voldoende berging, infiltratie, voorkomen wateroverlast etc.).
- De gemeente Laarbeek hanteert als richtlijn dat 75 m2 openbaar groen/water per woning wordt toegevoegd.
- Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2019-2023), vastgesteld 6 december 2018 is van toepassing.
- Binnen de uitbreiding is de 3-30-300 regel uitgangspunt;
- Aan de zuidzijde van de Rijakkerweg heeft de gemeente Laarbeek een perceel in eigendom dat kan worden ingezet bij de studie (kavel 50). Het perceel ligt lager dan het plangebied dus zou kunnen dienen voor waterberging vanuit het plangebied.

Ontwerp

Er zijn diverse aspecten die in het stedenbouwkundig plan specifiek aandacht hebben gekregen om invulling te geven aan het thema klimaatadaptatie: waterhuishouding, groen en natuurinclusiviteit.

- Het thema waterhuishouding wordt toegelicht in paragraaf 5.15.
- Het thema hittestress wordt ondervangen in de groennorm en de 3-30-300 regel, die onderstaand zijn toegelicht.

5.4.2 Klimaatadaptatie-groen

Groennorm

In De Beekse Akkers Fase 2 zit er per woning minimaal 75 m² groen in het plan. Bij de realisatie van bijvoorbeeld 412 woningen betekent dit dat er minimaal 30.900 m² groen wordt gerealiseerd. Het plan laat maximaal 450 woningen toe. Daarvoor is dan 33.750 m2 openbaar groen nodig. Met meer dan 39.000 m2 groen dat momenteel in het ontwerp is opgenomen, voldoet het plan aan de norm.

3-30-300 regel

Dit is een richtlijn voor het creëren van een groene en gezonde leefomgeving. In de Nota van uitgangspunten is aangegeven dat deze regel een uitgangspunt is.

- 3 regel: vanuit elke woning zijn minimaal 3 bomen zichtbaar. In De Beekse Akkers Fase 2 wordt voldaan aan dit uitgangspunt.
- 30 regel: 30% van de openbare ruimte kent schaduw door boomkronen. De totale schaduwoppervlakte van 360 bomen ligt tussen de 30.888 en 64.440 vierkante meter, afhankelijk van de exacte grootte van de bomen en hun schaduw. De schaduw van de bomen loopt vanzelfsprekend door en stopt niet bij de kavelgrenzen. Het openbaar gebied wordt afhankelijk van de grootte van de boom tussen de 30 tot 60 procent bedekt door boomkronen en de schaduw van de boom. Hiermee wordt voldaan aan de 30-regel.
- 300 regel: binnen een afstand van 300 meter van elke woning bevindt zich een plantsoen van minimaal 200 m2.

Centraal in het plan ligt de Brink / Village Green. Deze is circa 1 ha groot. De minimale afstand van een woning naar de Brink is minder van 300 meter. Hiermee wordt voldaan aan de 300-regel.

Natuurinclusief

Fase 2 is ontworpen rondom een groen-blauwe dragerstructuur. Deze structuur heeft positieve ecologische effecten en mitigeert de gevolgen van klimaatverandering. Een robuust watersysteem zorgt voor een grotere retentiecapaciteit in tijden van regen en watersuppletie in tijden van droogte. Maar tot de positieve effecten behoren ook het welzijn van inwoners, een prettiger microklimaat en reguleert temperatuur (minder hittestress). Ook wordt het water gebruikt om het microklimaat te reguleren. De groen-blauwe dragerstructuur zorgt voor luchtcirculatie en de vegetatie voor temperatuur regulerende verdamping, de bodem werkt als een regulerende warmtebuffer. Door de landschappelijke structuur en de maatvoering van de openbare ruimte kan de overwegende zuidwestenwind voor verkoeling zorgen.

De landschappelijke structuren en kwaliteit:

- groenstructuur met gunstig effect op flora en fauna
- structuur van plantsoenen, bermen, greppels, wadi's, houtwallen en hagen
- voorziet in een leefgebied voor inheemse soorten
- plantsoorten die droogte kunnen weerstaan, vocht vasthouden

In de bebouwing is ruimte voor natuurinclusieve maatregelen, zoals bijvoorbeeld nestkasten, insectenstenen, gevelgroen en pergola's met klimplanten.

5.4.3 Energie

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van het plan De Beekse Akkers. Binnen het projectgebied wordt hieraan invulling gegeven op meerdere niveaus, waarbij het woningconcept van Optio als uitgangspunt dient. Dit concept is gericht op het realiseren van een toekomstbestendige leefomgeving met minimale milieubelasting en maximale kwaliteit voor bewoners. De woningen worden gerealiseerd conform de geldende BENG-normen, met energielabel A++++. Het installatieconcept bestaat uit balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) en een warmtepomp met bodemlussen, zonder buitenunit. Alle gebouwgebonden energie wordt opgewekt door eigen PV-panelen, waarmee BENG 2 = 0 wordt gerealiseerd. Dit draagt bij aan een energiezuinige woningvoorraad en sluit aan op de gemeentelijke ambities voor energietransitie. Ten aanzien van de elektriciteitsaansluiting wordt overleg gevoerd met de betrokken nutsbedrijven. Voor De Beekse Akkers betreft dit zowel elektra als water waarmee wordt geborgd dat de nutsvoorzieningen tijdig beschikbaar zijn voor de realisatie van het woningbouwplan. De mogelijkheid om laadpleinen in de wijk te realiseren wordt tevens onderzocht. Het Optio-concept hanteert een duurzaam grondstoffenbeleid. Er wordt gewerkt met onderhoudsarme materialen en een jaarlijkse reductie van bouwafval. Afvalstoffen worden gescheiden, hergebruikt en/of gerecycled. Door ketenintegratie wordt dubbelwerk en faalkosten voorkomen, wat leidt tot een lagere milieubelasting.

5.4.4 Conclusie

De MPG-waarde van de woningen ligt ruim onder de wettelijke norm en het plan is klimaatadaptief ontworpen. De stedenbouwkundige opzet en ruime groene inrichting dragen bij aan het beperken van hittestress en het bevorderen van positieve gezondheid. Daarbij sluit het plan aan op de gemeentelijke '3-30-300-regel'. Het ontwerp voorziet in een robuuste groenstructuur met toevoeging van nieuwe beplanting, hagen, kruidenmengsels en waterbergingen. Er worden ook voorzieningen getroffen zoals bijvoorbeeld nestkasten, insectenstenen, gevelgroen en pergola's met klimplanten. Hiermee wordt ecologische samenhang bevorderd en ruimte geboden aan flora en fauna. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect duurzaamheid.

5.5 Ecologie: Gebiedsbescherming

Kragten heeft het stikstofdepositie onderzoek en de nadere beschouwing uitgevoerd. Dit rapport is bijgesloten als Bijlage 10.

5.5.1 Beoordeling

5.5.1 Beoordeling

Uit de uitgevoerde berekening met rekenjaar 2035 blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het aspect stikstofdepositie vormt na de oplevering van de woningen dus geen belemmering voor de realisatie van het plan. Echter, uit de uitgevoerde berekening met rekenjaar 2031 blijkt dat een stikstofdepostie met ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar plaatsvindt in de Natura 2000-gebieden "Deurnsche Peel & Mariapeel", "Strabechtse Heiden & Beuven" en "Leenderbosch, Groote Heide & De Plateaux". Ten aanzien van deze stikstofdepostie is een nadere beschouwing uitgevoerd.

Uit de nadere beschouwing blijkt dat de productie van natuurlijke habitattypen uiteenlopen tussen 2.000 en 6.000 droge stof/ha/jaar. Het aandeel in stikstof varieert tussen plantensoorten en omstandigheden: het drooggewicht van een plant bestaat gemiddeld voor 1,5% uit stikstof. Dit gemiddelde varieert van 0,5% bij houtachtige planten (zoals heide) tot 5,0% bij peulvruchten. Voor de biomassaproductie van natuurlijke habitattypen is dus gemiddeld 30-90 kg N/ha/jaar nodig. Dit komt overeen met ca. 2.150-6.400 mol N/ha/jaar. dit betreft de totale aanvoer van stikstof, dus ook vanuit bronnen naast atmosferische depositie zoals via grond- en oppervlaktewater, nalevering uit de bodem, mineralisatie van organische materialen en natuurlijke bemesting (via zoogdieren of vogels). De voor dit project berekende tijdelijke extra stikstofdepositie van max 0,01 mol N/ha/jaar komt overeen met 0,0005-0,0002 van de jaarlijks benodigde hoeveelheid stikstof voor natuurlijke habitats. Ook wanneer deze dosis volledig ter beschikking komt aan de vegetatie, zal dit niet leiden tot meetbare veranderingen in groeisnelheid van individuele planten, en daarmee tot veranderingen in concurrentiepositie en ook geen veranderingen in de verhouding waarmee individuele soorten in de vegetatie voorkomen. Hieruit volgt dat een dergelijke extreem kleine stikstofdepositietoename de kwaliteit van habitattypen en leefgebieden niet meetbaar kan aantasten.

Op basis van voorgaande rekenresultaten en ecologische beoordeling kunnen in het kader van een voortoets significant negatieve gevolgen op voorhand worden uitgesloten. Daarom is het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht in het kader van de Omgevingswet niet aan de orde en vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor de realisatie en het gebruik van dit project.

5.5.2 Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Ecologie: Soortenbescherming

Kragten heeft de verkennende natuuronderzoeken en het ecologisch veldbezoek uitgevoerd. Deze rapporten en kaartbeelden (15-11-2024) zijn bijgesloten als Bijlage 11, Bijlage 12, Bijlage 13 en Bijlage 14.

5.6.1 Beoordeling

Op basis van de verkennende natuuronderzoeken blijkt dat het planvoornemen negatieve effecten kan veroorzaken op beschermde planten- en diersoorten, beschermde gebieden en/of bomen/houtopstanden. Dit geldt voor de hieronder beschreven soorten, gebieden en opstanden. Voor overige beschermde planten- en diersoorten kan worden afgedaan met de algemene zorgplicht, de algemene regels voor het broedseizoen en vleermuisvriendelijke ontwerpen en verlichting.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

De bomenrij aan de Rijakkerweg is mogelijk geschikt als nestlocatie voor een aantal omgevingsscansoorten. In het verkennende natuuronderzoek is geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren. Op 16 september 2026 heeft

door een ecoloog van Kragten een aanvullende veldcontrole plaatsgevonden van de bomenrij langs de Rijakkerweg en de omliggende beplantingen binnen een straal van ongeveer 100 tot 200 meter rondom het plangebied. Daarbij is vastgesteld dat het aangrenzende bosgebied hoofdzakelijk bestaat uit jonge populieren en een kleine sparrenopstand, waarvan een groot deel van de sparren is afgestorven. De bomen ten zuiden van het plangebied verkeren bovendien in een matige conditie en beschikken niet over zware dragende zijtakken die geschikt zijn voor het dragen van grote (roof)vogelnesten.
Tijdens de aanvullende controle zijn geen grote takkennesten aangetroffen. Evenmin zijn aanwijzingen vastgesteld voor de aanwezigheid van een bezet of potentieel geschikt nest van buizerd of andere roofvogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Op basis van deze bevindingen wordt geconcludeerd dat binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling geen jaarrond beschermde roofvogelnesten aanwezig zijn. Negatieve effecten op dergelijke nestplaatsen kunnen daarom redelijkerwijs worden uitgesloten.

Bever
Het plangebied biedt geschikt foerageergebied voor de bever. Nader onderzoek moet aantonen of het plangebied essentieel foerageergebied vormt voor de bever.

Das
Het plangebied biedt geschikt foerageergebied voor de das. Nader onderzoek moet aantonen of het plangebied essentieel foerageergebied vormt voor de das.

Kleine marterachtigen
Het plangebied biedt geschikt foerageergebied voor de kleine marterachtigen. Nader onderzoek moet aantonen of het plangebied essentieel foerageergebied vormt voor de kleine marterachtigen.

Natura 2000-gebieden
De ontwikkeling ligt op geruime afstand van Natura 200-gebieden. De meeste storingsfactoren zullen niet tot negatieve effecten leiden. Er moet wel getoetst worden of sprake is van negatieve gevolgen ten aanzien van stikstof door middel van een AERIUS-berekening. Zie hiervoor paragraaf 5.5.

Natuurnetwerk Nederland en bijzondere provinciale natuurgebieden
Het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Mogelijke negatieve effecten kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. Het regime ter bescherming van het NNB-gebied kent in de provincie Noord-Brabant externe werking. Dit betekent dat ook de effecten van het woongebied op het NNB-gebied (zuidzijde Rijakkerweg) beoordeeld en eventueel gecompenseerd moeten worden. In paragraaf 5.3.2 van Bijlage 11 is aangegeven dat deze beoordeling uitgesteld kan worden tot aan de uitwerking van het plan. Omdat dit geen correcte aanname is, is het effect alsnog beoordeeld. De Nee-Tenzij-Toets Natuurnetwerk Brabant (Kragten, 25 september 2026) is als Bijlage 14 toegevoegd.

Nader onderzoek externe werking
Het onderzoek omvat op hoofdlijnen de volgende onderdelen.
- Beschrijving van het plangebied, voorgenomen plan, werkzaamheden etc.;
- Situering ten opzichte van omliggende gebiedsbeschermingsregimes;
- Toetsing aan (indirecte) effecten op omliggende Natuurnetwerk Nederland-gebieden vanuit verschillende aspecten (natuurkwaliteit, waterhuishouding, stilte, donkerte, landschapsstructuur;
- Aanvullende toetsing aan de provinciale Groenblauwe mantel ofwel Groenblauwe waarden aangezien hier overlapping plaatsvindt.

Houtopstanden
De regels voor de bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Hieruit is op te maken dat voor eventuele bomenkap binnen het plangebied geen vervolgstappen als een meldplicht op omgevingsvergunning nodig is.

Nader onderzoek bever, das, kleine marterachtigen

Uit het nader onderzoek, uitgevoerd door Kragten, zie Bijlage 15, volgt dat er geen aanwijzingen zijn die duiden op de aanwezigheid van de bever in de nabije omgeving. Dit betreft zowel de watervoerende watergangen buiten het plangebied als de natte bosjes en akkers tegenover het plangebied. Tevens zijn foerageermogelijkheden beperkt en zijn in de omgeving betere alternatieven aanwezig. Negatieve effecten op de beven zijn daarmee uitgesloten.

Er zijn ook geen aanwijzingen gevonden dat de das aanwezig is in de nabije omgeving. Binnen de contouren van het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor de das om in te verblijven. In de nabijgelegen bosjes waar wel geschikt habitat aanwezig is, zijn geen sporen of verblijfplaatsen aangetroffen. Het plangebied is geschikt als foerageergebied, maar gezien betere alternatieven in de omgeving in combinatie met de afwezigheid van sporen van de das op deze percelen en in de nabije omgeving, wordt het plangebied dusdanig niet als essentieel foerageergebied beschouwd. Negatieve effecten op de das zijn daarmee uitgesloten.

Op basis van het nader onderzoek kan de aanwezigheid van vaste verblijf- en rustplaatsen van de bunzing, hermelijn en wezel worden uitgesloten. Er zijn geen kleine marterachtige waargenomen op de cameravallen. Tevens zijn geen sporen van kleine marterachtigen waargenomen. Negatieve effecten op kleine marterachtigen zijn daarmee uitgesloten.

Vervolgstappen ten aanzien van bovenstaande soorten zijn niet noodzakelijk.

5.6.2 Conclusie

De bomenrij aan de Rijakkerweg wordt in stand gelaten waardoor nader onderzoek hiervoor niet is benodigd. Voor beschermde planten- en diersoorten kan worden afgedaan met de algemene zorgplicht, de algemene regels voor het broedseizoen en vleermuisvriendelijke ontwerpen en verlichting. De bever, das en kleine marterachtigen zijn niet aanwezig in het plangebied. Het aspect ecologie soortenbescherming staat het planvoornemen niet in de weg.

Conclusie externe werking
Op basis van de in de 'Nee, tenzij'-toets uitgevoerde beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen realisatie van het plan Beekse Akkers Fase II op het nabijgelegen Natuurnetwerk Brabant en op de Groenblauwe waarden, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significante negatieve effecten op NNB-gebieden. Verder draagt het plan bij aan het behoud (dan wel de ontwikkeling) van de betroffen Groenblauwe waarden in het gebied.

5.6.3 Onderzoek en conclusies Krommesteeg 3A

Naar aanleiding van de zienswijzen (zie 3.5 Zienswijzeprocedure) is het perceel Krommesteeg 3a aan het plangebied toegevoegd. Door Aelmans is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden op het perceel Krommesteeg 3A (oktober 2026). Het rapport QuickScan Flora en fauna Krommesteeg 3a te Beek en Donk (oktober 2026) is als Bijlage 16 toegevoegd. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Omgevingswet, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Amfibieën
  De aanwezige vijver bevat (grote) vis, oa. karpers. Op basis hiervan kan de aanwezigheid van beschermde amfibieën worden uitgesloten. Het voorkomen van de bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijgestelde soorten bastaardkikker (groene kikker), bruine kikker en gewone pad, welke voortplanten aan de randen van water kan niet volledig worden uitgesloten, maar levert geen belemmering op.
- Dag-/nachtvlinders, kevers, libellen, reptielen, vaatplanten en vissen
  Gelet op het gebruik van de locatie kan het voorkomen van beschermde dag-/nachtvlinders, kevers, libellen, reptielen en vaatplanten worden uitgesloten.
- Vleermuizen
  Op 12 oktober 2026 is het pand geïnspecteerd, waarbij is vastgesteld dat de aanwezige openingen ontoegankelijk zijn voor gebouwbewonende vleermuizen. In de aanwezige bomen op of grenzend aan de locatie zijn geen geschikte openingen (gaten of scheuren) waargenomen welke gebruikt kunnen worden als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen.Op de locatie zijn geen lijnvormige elementen aanwezig welke structureel gebruikt worden als migratieroute voor vleermuizen.

- Vogels
  In de aanwezige bebouwing ontbreken geschikte verblijfplaatsen voor gebouwbewonende soorten (oa. huismus, gierzwaluw, kerkuil ed.).In de aanwezige bomen zijn geen nesten (horsten) van jaarrond beschermde soorten waargenomen.De aanwezige bomen (met name de coniferen) zullen gebruikt worden als nestplaats door algemene vogelsoorten (mezen, merels, houtduiven ed.). Deze nesten zijn beschermd tijdens het broedseizoen (globaal half maart tot augustus). Gelet op de kleinschaligheid is geen sprake van essentieel foerageergebied voor roofvogels en uilen.Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- Grondgebonden zoogdieren
  Het gebied kan worden gebruikt als foerageergebied door marterachtigen. Gelet op de kleinschaligheid is geen sprake van essentieel foerageergebied. Door het ontbreken van structurele schuilplaatsen (takkenhopen of houtstapels) is evenmin sprake van structurele verblijfplaatsen. Er zijn geen (potentiële) verblijfplaatsen van de eekhoorn waargenomen. Het voorkomen in de oudere bomen en coniferen is niet volledig uit te sluiten, alleen wordt niet verwacht dat sprake zal zijn van essentieel leefgebied. Andere beschermde zoogdieren kunnen op basis van het gebruik van de locatie worden uitgesloten.

Samenvattend zijn geen aanwijzingen gevonden dat op de locatie beschermde verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn.
Wel kan het terrein gebruikt worden als foerageergebied door marterachtigen en de eekhoorn. Gelet op de kleinschaligheid zal geen sprake zijn van essentieel leefgebied. Hiervoor geldt de zorgplicht.
De coniferen en andere bomen en struiken kunnen tijdens het broedseizoen gebruikt worden als nestplaats voor algemene vogelsoorten. Het rooien van de bomen en struiken dient dan ook buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

Stikstof
Ondanks de ligging van het plangebied op ruim 12,0 kilometer afstand van het stikstofgevoelig Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide en Beuven is een toename aan stikstofdepositie op dit stikstofgevoelige Natura 2000-gebied niet geheel uit te sluiten. Volledig inzicht hieromtrent kan alleen worden verkregen middels een Aerius-berekening.

- De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten die de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde gebieden aan kunnen tasten.
- Het onderdeel houtopstanden is bij dit deel van het plan niet aan de orde.

5.7 Geluid

5.7.1 Akoestiek industrielawaai

Kragten heeft een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 17.

Beoordeling
Het plangebied ligt nabij de bedrijven 'Autobedrijf den Ekker' en 'Tommy's Hoveniersbedrijf V.O.F.'. Deze bedrijven zijn beoordeeld in het onderzoek.

Autobedrijf den Ekker
Op basis van de contouren en de indicatieve ligging van de woningen van Fase 2 is de geluidsbelasting bepaald. Uit de berekeningen blijkt dat de standaardwaardes voor het langtijdgemiddeld geluidniveau voor de dag-, avond- en nachtperiode niet worden overschreden.

Woning(en)	Langtijdgemiddeld geluidniveau ($L_{Ar,LT}$) [dB(A)]		
	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Ten westen van bedrijfsterrein	≤ 50	< 30	-
Ten zuiden van bedrijfsterrein	≤ 47	< 30	-
Standaardwaarde artikel 5.65 Bkl	50	45	40

Tabel: langtijdgemiddelde beoordelingniveaus Autobedrijf den Ekker

Tommy's Hoveniersbedrijf V.O.F.
Op basis van de contouren en de indicatieve ligging van de woningen van Fase 2 is de geluidsbelasting bepaald. Uit de berekeningen blijkt dat de standaardwaardes voor het langtijdgemiddeld geluidniveau voor de dag-, avond- en nachtperiode niet worden overschreden.

Woning	Langtijdgemiddeld geluidniveau ($L_{Ar,LT}$) [dB(A)]		
	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Ten noordwesten van bedrijfsterrein	≤ 40	≤ 41	-
Ten westen van bedrijfsterrein	≤ 36	≤ 38	-
Standaardwaarde artikel 5.65 Bkl	50	45	40

Tabel: langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus Tommy's Hoveniersbedrijf V.O.F.

Maximale geluidniveaus
Voor beide bedrijven geldt dat ook de standaardwaardes voor de maximale geluidniveaus niet worden overschreden in de dag-, avond- en nachtperiode.

Maatgevende woning(en)	Maximaal geluidniveau (L_{Amax}) [dB(A)]		
	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Autobedrijf den Ekker			
Ten westen van bedrijfsterrein	≤ 61	≤ 61	-
Ten zuiden van bedrijfsterrein	≤ 52	≤ 52	-
Tommy's Hoveniersbedrijf			
Ten noordwesten van bedrijfsterrein	≤ 63	≤ 63	-
Ten westen van bedrijfsterrein	≤ 62	≤ 62	-
Standaardwaarden artikel 5.65 Bkl	-	70/65	70/65

Tabel: maximale geluidniveaus

5.7.2 Akoestiek wegverkeerslawaai

Kragten heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 18. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de standaard rekenmethode zoals omschreven in de meet- en rekenmethode geluid wegen uit bijlagen IVe van de Omgevingsregeling.

Beoordeling
Het plangebied ligt niet binnen geluidsaandachtgebieden van rijkswegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchtvaart.

Gemeentelijke wegen
Het geluid van gemeentelijke wegen is gepresenteerd in onderstaande afbeelding.



Figuur: Contouren geluid gemeentelijke wegen

5.7.3 Conclusie

Gemeentewegen en provinciale wegen

Het geluid vanwege verkeer op de gemeentewegen bedraagt ter plaatse van alle woningen niet meer dan de standaardwaarde van 53 dB.

Het geluid vanwege verkeer op de provinciale wegen bedraagt ter plaatse van alle woningen niet meer dan de standaardwaarde van 50 dB.

Nieuwe weg(en)

Er zijn geen geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen het gebied waarbinnen het geluid van de Ontsluiting Noord meer bedraagt dan de standaardwaarde (53 dB vanwege gemeentewege) verminderd met 10 dB. Er is geen nader onderzoek nodig.

Indirecte akoestische effecten

Als gevolg van de toename van de verkeersintensiteit vanwege de beoogde ontwikkeling is sprake van een toename van het geluid op de bestaande woningen aan de Rijbroeksedreef van meer dan 1,5 dB. Er wordt niet voldaan aan artikel 5.78af lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Maatregelen om het geluid te reduceren zijn onderzocht. Deze stuiten op overwegende bezwaren. Het geluid op deze woningen bedraagt maximaal 53 dB en is ruim minder dan de grenswaarde, bedoeld in artikel 3.35 (70 Lden voor gemeentewegen), en tevens niet meer dan de standaardwaarde (53 dB). Het Omgevingsplan kan daarom voorzien in de toename van het geluid van meer dan 1,5 dB.

5.8 Geur

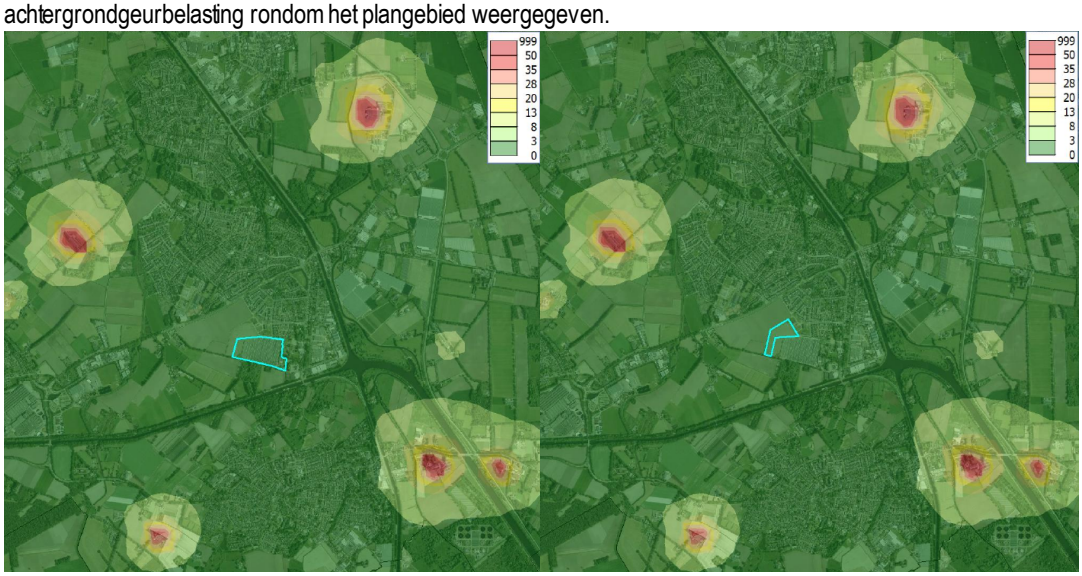
Kragten heeft de onderzoeken naar geurhinder uitgevoerd. Deze rapporten zijn bijgesloten als Bijlage 19 en Bijlage 20.

5.8.1 Beoordeling

Binnen een afstand van 2 kilometer liggen meerdere relevante veehouderijen met intensieve diersoorten, waaronder een aantal binnen 500 meter. Uit de berekeningen volgt dat het planvoornemen geen inbreuk maakt op de huidige planologische rechten van deze bedrijven.

De voorgrondgeurbelasting is berekend. Op basis van de afstand tot het plangebied en de individuele geuremissie van de veehouderijen is de veehouderij aan de Rijakkerweg 1 maatgevend. De berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van deze veehouderij heeft geen relevante individuele geuremissie ter plaatse van de randen van het plangebied. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting te classificeren als 'zeer goed'.

Ten behoeve van het woon- en leefklimaat als gevolg van de geuremissie van de intensieve veehouderijen is ook de achtergrondgeurbelasting berekend. In onderstaande afbeeldingen zijn de geurcontouren van de achtergrondgeurbelasting rondom het plangebied weergegeven.



Geuremissies van de intensieve veehouderijen

De berekende achtergrondgeurbelasting bedraagt tossen de 0 OUe/m3 en 3,0 OUe/m3 ter plaatse van het plangebied. De hoogst berekende achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de randen van het plangebied bedraagt 0,8 OUe/m3. Hiermee is het woon en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting te classificeren als 'zeer goed'.

5.8.2 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Er wordt geen inbreuk gemaakt op de huidige planologische rechten van nabije (intensieve) veehouderijen en het woon- en leefklimaat ter plaatse van Beekse Akkers Fase 2 is te classificeren als 'zeer goed'.
In het onderzoek is rekening gehouden met veehouderijen met intensieve diersoorten. Voor de relatie met de brief van de provincie Noord-Brabant getiteld 'Geitenhouderijen in relatie tot gezond woon- en leefklimaat in Brabant' wordt verwezen naar paragraaf 5.9 Gezondheid.

5.9 Gezondheid

5.9.1 Algemeen

De gemeente heeft geen specifiek beleid op het gebied van gezondheid. Wel zijn in de planvorming algemene aspecten van het maken van een gezonde leefomgeving opgenomen, zoals voldoende groen, ruimte voor activiteiten en sporten in de eigen leefomgeving en ruimte voor ontmoeten om de mentale gezondheid te stimuleren.

5.9.2 Gezondheid en het belang van driftvrije zones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet aandacht worden besteed aan het aspect gezondheid. Een van de in artikel 1.3 Ow geformuleerde maatschappelijke doelen van de wet is namelijk het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Artikel 2.1 Ow vereist dat de gemeente bij de vaststelling van (wijzigingen van) het omgevingsplan en de verlening van omgevingsvergunningen, rekening moet houden met de doelen van de wet. Daartoe behoort in ieder geval ook dat rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.
Gezondheid speelt in het bijzonder een rol waar het gaat om gevoelige functies in de nabijheid van agrarische teelt. Het is denkbaar dat bij de agrarische teelt van gewassen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. De specifieke situatie is

beschreven in paragraaf 5.1.1.

5.9.3 Geitenhouderijen

Sinds 2017 geldt in Brabant een tijdelijk verbod op geitenhouderijen, het zogenaamde 'geitenmoratorium'. Op 13 mei 2025 heeft de provincie Noord-Brabant een brief aan de gemeente verzonden getiteld 'Geitenhouderijen in relatie tot gezond woon- en leefklimaat in Brabant'. De provincie verwijst hierin naar onderzoek van de RIVM naar de relatie tussen geitenhouderijen en een verhoogd risico op longontsteking. De provincie wacht op advies van de Gezondheidsraad en de reactie van het Rijk daarop, voordat zij een besluit neemt over eventueel te nemen stappen. Tot die tijd blijft de tijdelijke stop op nieuwe geitenstallen van kracht.
In de brief wijst de provincie op mogelijke gezondheidsrisico's bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties in de nabijheid van geitenhouderijen, in relatie tot de urgente vraag naar woningen. De provincie vraagt om gezondheid mee af te wegen bij de integrale beoordeling van woningbouwlocaties en bij het maken van een locatieafweging het aspect gezondheid expliciet mee te nemen.
De Beekse Akkers ligt binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. Dat er in het plangebied woningen worden gebouwd is gemotiveerd vanwege de beperkte omvang van de geitenhouderij en de relatief grote afstand (ca. 1,5 kilometer).

5.9.4 Conclusie

De gemeente Laarbeek heeft al lange tijd geleden het besluit genomen om De Beekse Akkers tot ontwikkeling te brengen voor woningbouw. Dat is vastgelegd in het Masterplan De Beekse Akkers. Bij deze keuze is en wordt het relevante vastgestelde beleid in acht genomen. In algemene zin hebben milieuaspecten, waaronder de aanwezigheid van agrarische bedrijven reeds een rol gespeeld in de locatieafweging. Op basis van advies van de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat zowel agrarische bedrijven met endotoxinen contouren als geitenhouderijen op voldoende afstand zijn gelegen.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Beoordeling

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen in de artikelen 2.3 tot en met 2.8. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3% van de grenswaarde (= 1,2 ug/m3) voor stikstofdioxide en fijn stof. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m^2. Het planvoornemen betreft 412 woningen waardoor het voldoet aan NIBM-criterium. Hierdoor wordt de NIBM-tool niet ingevuld.

Voor de volledigheid is nog wel gekeken naar de concentraties voor stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en ultrafijnstof ($PM_{2,5}$) op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De dichtstbijzijnde wegen rondom de planlocatie waar gegevens van bekend zijn betreffen de Oranjelaan en de Lieshoutseweg.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie NO_2 rondom het plangebied maximaal 10,81 ug/m^3 bedraagt. De achtergrondconcentraties stikstofdioxide voldoen langs alle wegen aan de geldende wettelijke norm van maximaal 40 ug/m3. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie aan de wettelijke norm.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie PM_{10} rond het plangebied maximaal 15,38 ug/m^3 is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 40 ug/m^3. Daarmee voldoet de planlocatie zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor fijnstof.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ rondom het plangebied maximaal 8,79 ug/m^3 is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 25 ug/m^3. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor ultra fijnstof.

Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.
De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM_{10}) van 20 microgram per kuub en 10 microgram per kuub voor $PM_{2,5}$ welke lager liggen dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat. De waarde van de concentraties fijnstof bedraagt minder dan 20 microgram per kuub in de wegen rondom het plangebied. De waarde van de concentratie $PM_{2,5}$ ligt iets lager dan 10 microgram per kuub (gemiddeld 8,79). Gezien de afstand van het plangebied tot deze wegen worden geen belemmeringen verwacht. Gesteld wordt ook voldaan wordt aan de advieswaarde van de WHO en landelijke GGD (handboek voor een gezonde inrichting van de leefomgeving) en dat er sprake is van een gezond verblijfsklimaat.

5.10.2 Conclusie

Het plan voldoet aan het NIBM-criterium. Ook worden de concentraties voor luchtkwaliteit op basis van het CIMLK niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Mer-beoordeling

5.11.1 Beoordeling

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In afdeling 16.4 van de Omgevingswet en Bijlage V bij het Omgevingsbesluit is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

In een aantal situaties is het verplicht een plan-mer-beoordeling te doen. Er gelden twee eisen voor de plan-mer-plicht. De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Omgevingswet). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan. De tweede eis is dat het plan een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (art. 16.36 Omgevingswet). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van Bijlage V van het Omgevingsbesluit, dan is de procedure niet van toepassing.

Bij een project mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieu-effecten kunnen optreden. Voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied zijn de criteria gehanteerd uit Bijlage III van de Europese Richtlijn. Deze zijn ook dekkend voor de toetsingscriteria uit Bijlage II van de smb-richtlijn. Er is namelijk sprake van een ruimtelijk plan op een 'relatief klein gebied op lokaal niveau': het plangebied heeft een oppervlakte van circa 15,1 ha. Dit is minder dan 0,1% van het totale grondgebied van de gemeente Laarbeek (ca. 5.617 ha.). Daarom kan worden gesteld dat voor een activiteit in een relatief klein gebied op lokaal niveau de 2 criteria uit bijlage II bij de SMB-richtlijn vergelijkbaar zijn met de 3 criteria uit bijlage III bij de MER-richtlijn.

Er zijn twee mogelijke resultaten van de project-mer-beoordeling:
- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een project-milieueffectrapportage en er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen project-milieueffectrapportage nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

Onderzoek
De ontwikkeling van De Beekse Akkers Fase II betreft een project. Uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit is af te leiden of een besluit over een project, project-mer-beoordelingsplichtig is. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is in kolom 1, project J11, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De ontwikkeling van De Beekse Akkers Fase 2 wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject conform onderdeel J11 in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.
De ontwikkeling van de Beekse Akkers Fase 2 bestaat uit woningbouwontwikkeling in een gemengd woonprogramma. Voor het planvoornemen is een project mer-beoordeling opgesteld waarbij is getoetst aan de beoordelingscriteria.

Project mer-beoordeling

Kenmerk van het project

Het planvoornemen maakt maximaal 450 woningen mogelijk aan de zuidrand van Beek en Donk, in aansluiting op de ontwikkeling De Beekse Akkers Fase 1. De ontwikkeling van de woningen draagt bij aan een klimaatadaptieve en natuurinclusieve openbare ruimte en kwaliteit. Een uitgebreide beschrijven van het project is opgenomen in paragraaf 2.2.

Plaats van het project

Het plangebied ligt voor een gedeelte in stedelijk gebied. Het overige gedeelte ligt in landelijk gebied, maar is in aansluiting op de Omgevingsvisie Noord-Brabant wel als ontwikkelgebied aangemerkt in de gemeentelijke Omgevingsvisie Kernen Laarbeek.

Kenmerken van mogelijke effecten

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat ten aanzien van archeologie, activiteiten en milieuzonering, duurzaamheid, ecologie soortenbescherming, geur, gezondheid, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid, ontplofbare oorlogsresten, verkeer en water, de voorgenomen activiteit geen effecten van betekenis heeft voor de locatie en de omgeving. Potentieel relevante effecten van het voorgenomen project betreffen:

Spuitzones

Aan de noordwest-, west- en zuidzijde van het plangebied zijn verschillende functies agrarisch aanwezig. Vanuit de functies agrarisch wordt gebruikelijk een zone van 50 meter aangehouden als spuitzone. Ten behoeve van het mogelijk verkleinen van de spuitzones is een onderzoek opgesteld. Uit het onderzoek volgt dat de spuitzone verkleind kan worden tot 12,5 meter. Voor percelen waar minder dan 12,5 afstand wordt aangehouden tot het agrarisch gebruik is een afscherming nodig in de vorm van een bladhoudende haag met een afschermingshoogte van 2 meter. Dit geldt langs gedeeltes van de zuidrand en westrand van het plangebied. De overige percelen langs de zuidrand voldoen aan de afstand van 12,5 meter. Aan de noordwestrand is door middel van een overeenkomst met de ontwikkelaars van de gronden van Beekse Akkers Fase 3 geborgd dat de spuitzone daar zodanig wordt beperkt dat het geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Er is daarmee geen sprake van externe milieueffecten. Zie voor de nadere onderbouwing van dit aspect paragraaf 5.1.1.2.

Bodem

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat de grond plaatselijk sterk verontreinigd is. Deze verontreiniging wordt voorafgaand aan de ontwikkeling gesaneerd. Er is daarmee geen sprake van externe milieueffecten. Zie voor de nadere onderbouwing van dit aspect paragraaf 5.3.

Geluid

Uit de akoestische onderzoeken blijkt dat er ten aanzien van industrielawaai geen externe milieueffecten plaatsvinden. Ten aanzien van wegverkeerslawaai vindt plaatselijk een lichte overschrijding van de standaardwaarden uit het Bkl plaats voor geluid van gemeentelijke wegen. Aangezien alle woningen kunnen beschikken over een geluidluwe gevel en voorzien zal zijn in voldoende geluidwering op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, kan het gecumuleerd geluid als aanvaardbaar worden beoordeeld. Zie voor de nadere onderbouwing van dit aspect paragraaf 5.7.2.

Stikstof (Ecologie: gebiedsbescherming)

Uit het stikstofonderzoek en nadere beschouwing blijkt dat voor het rekenjaar 2035 de stikstofdepositie 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Nadat alle woningen zijn gerealiseerd, vindt geen depositie plaats. Voor het rekenjaar 2031 bedraagt de stikstofdepositie echter maximaal 0,01 mol N/ha/jaar. Hiervoor is een nadere beschouwing opgesteld. Uit de nadere beschouwing blijkt dat de tijdelijke extra stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar overeenkomt met 0,0005% - 0,0002% van de jaarlijks benodigde hoeveelheid stikstof voor natuurlijke habitats. Ook wanneer deze dosis volledig ter beschikking komt aan de vegetatie, zal dit niet leiden tot meetbare veranderingen in groeisnelheid van individuele planten, en daarmee tot veranderingen in concurrentiepositie en de verhouding waarmee individuele soorten in de

vegetatie voorkomen. Een dergelijk extreem kleine stikstofdeposiitetoename kan de kwaliteit van habitattypen en leefgebieden niet meetbaar aantonen.
Zie voor de nadere onderbouwing van dit aspect paragraaf 5.5.

5.11.2 Conclusie

De uitkomst van de mer-beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en de effecten van het project die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

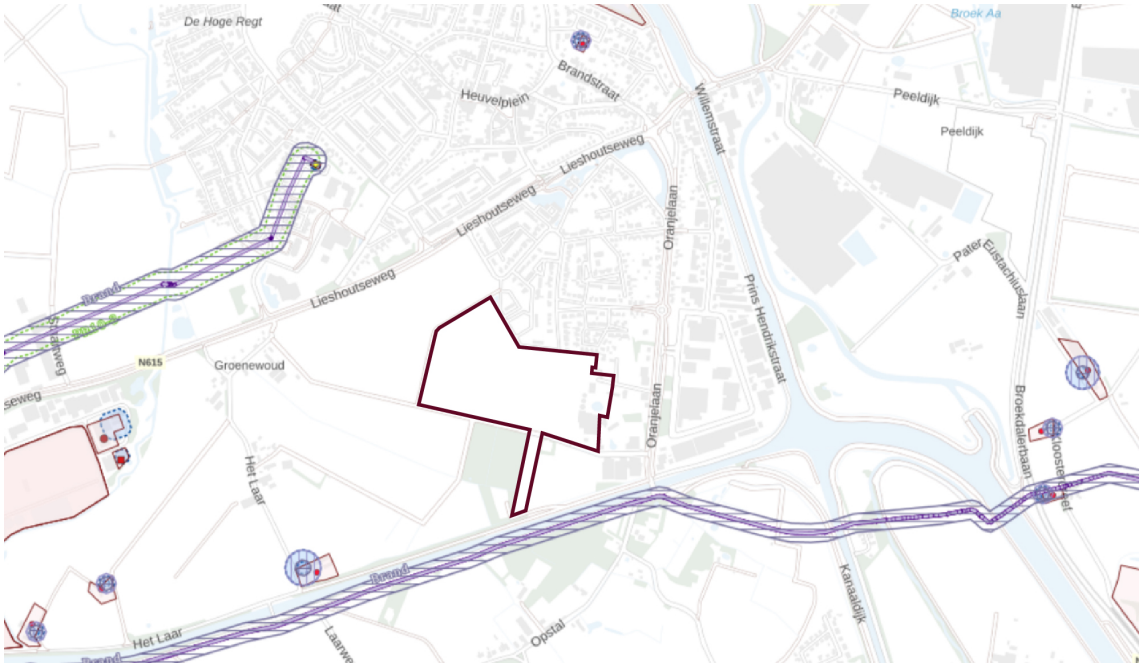
5.12 Omgevingsveiligheid

Voor het aspect omgevingsveiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. Het Omgevingsveiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.
De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, in de vorm van een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Er wordt rekening gehouden met het groepsrisico door de aandachtsgebieden rondom de ontwikkeling te beschouwen. Een aandachtsgebied is een gebied waar mensen onvoldoende beschermd zijn tegen omgevingsgevaar en zijn aangewezen op grond van artikel 5.14 Bkl. Er zijn drie soorten aandachtsgebieden: brand-, explosie- en giftwolkaandachtsgebieden. Het groepsrisico dient verplicht te worden beschouwd als een ontwikkeling binnen een aandachtsgebied wordt gesitueerd.
Bij omgevingsveiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

5.12.1 Beoordeling

Voor de beoordeling van omgevingsveiligheid is de risicokaart van Atlas voor de leefomgeving gebruikt. Het plangebied ligt volgens de Atlas Leefomgeving niet een aandachtsgebied voor omgevingsveiligheid. Er zijn geen externe risicobronnen die een belemmering kunnen vormen voor het planvoornemen.



Uitsnede risicokaart van Atlas voor de leefomgeving

5.12.2 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.13 Ontplofbare oorlogsresten

5.13.1 Beoordeling

Den Ouden heeft een historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Het onderzoek is bijgesloten als Bijlage 21. Op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal zijn er geen feitelijke indicaties gevonden voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten binnen het onderzoeksgebied. Derhalve is het hele onderzoeksgebied aangeduid als 'onverdacht'.

5.13.2 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.14 Verkeer en parkeren

5.14.1 Verkeer

IV-Infra heeft een notitie opgesteld over de ontsluiting van het plangebied. Deze notitie is bijgesloten als Bijlage 22.

De verkeersgeneratie (het aantal ritten dat een functie aantrekt) is berekend op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor de kencijfers zijn de kenmerken 'weinig stedelijke kern' en 'rest bebouwde kom' aangehouden. De berekende verkeersgeneratie voor Fase 2 bedraagt 3.337 motorvoertuigen per etmaal.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten en de berekende verkeersgeneratie kan Fase 2 binnen de Beekse Akkers volledig worden ontsloten via de reeds gerealiseerde infrastructuur. De berekende intensiteiten zijn objectief gezien passend bij de inrichting en functie van de weg. Subjectief kan dit mogelijk wel anders worden ervaren. Beperkte wijzigingen in de woningsamenstelling in Fase 2 hebben naar verwachting geen significante invloed op deze conclusie.

Momenteel worden De Beekse Akkers Fasen 1 en 2 ontsloten middels drie kruispunten:
- Lieshoutseweg-Vrijenborgsedreef
- Oranjelaan-Blokskampsedreef
- Oranjelaan-Nassaustraat.

Van deze drie kruispunten zijn geen gedetailleerde kruispunttellingen beschikbaar, maar is door het combineren van verschillende beschikbare databronnen in de directe omgeving van de kruispunten een inschatting gemaakt van de capaciteit. Uit de berekeningen volgt dat alle drie de kruispunten voldoende capaciteit hebben om het verwachte verkeersaanbod van en naar de Beekse Akkers Fasen 1 en 2 af te wikkelen.

Het kruispunt Lieshoutseweg-Vrijenborgsedreef wordt in de nabije toekomst vervangen door een nieuwe aansluiting nabij de Orchideestraat. Nader onderzoek zal uitwijzen of een kruispunt of rotonde de voorkeur heeft.

5.14.2 Parkeren

Nota van uitgangspunten
- De parkeernota Laarbeek 2026 is van toepassing. Laarbeek valt in de categorie weinig stedelijk. Het gebied De Beekse Akkers valt in gebied: rest bebouwde kom
- De gemeente hanteert de gemiddelde norm: dus minimaal + maximaal optellen en dan delen door 2
- De autoparkeernormen zijn gebaseerd op CROW-publicatie 744, Parkeerkencijfers 2024.

- De fietsparkeernormen zijn gebaseerd op CROW-publicatie 741, Leidraad Fietsparkeren 2023 aangevuld met de digitale publicatie Fietsparkeercijfers 2025.
- Indien gedurende de planontwikkeling gewijzigde gemeentelijke parkeernormen of beleidsregels van kracht worden, geldt het op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid als toetsingskader.

In De Beekse Akkers wordt de parkeernorm aangehouden zoals is vastgesteld in de Nota parkeernormen Laarbeek 2026. Door de landelijke omgeving is het autobezit en dus de parkeernorm relatief hoog. Dit vraagt om een doordachte verdeling en inrichting van de parkeerplaatsen.

Andere modaliteiten
Binnen het plan bevindt zich nog ruimte voor het extra stimuleren van andere modaliteiten, zoals lopen, fietsen, of het gebruik van het OV en deelauto's. Dit bevordert een lager autobezit en leidt mogelijk tot minder parkeerplaatsen. Wat weer ten goede kan komen aan de ruimtelijke kwaliteit. Afhankelijk van het initiatief biedt de Nota parkeernormen maximaal 10% parkeer korting. Vooralsnog worden de reguliere normen aangehouden en geen gebruik gemaakt van deelmobiliteit.

Parkeerbalans
Het plan heeft een totale parkeerbehoefte van 793 parkeerplaatsen, waarvan 703 parkeerplaatsen nodig zijn voor de bewoners en 90 parkeerplaatsen voor bezoekers. Op de eigen kavels worden 106 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor er nog 597 parkeerplaatsen voor de bewoners nodig zijn in de openbare ruimte. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte bedraagt 629.

Parkeernorm op basis van gebruik.
Bij de woningtypes koop starter 51 m² bvo. alsmede woningtype koop Rug aan rug 74 m² bvo is een aangepaste parkeernorm toegepast die aansluit bij de gebruiker van de woningtype. Deze zijn gelijk gesteld aan de parkeernorm huur, appartement <75 m² bvo.
De woning wijkt door haar beperkte omvang in het aantal m2 bvo`s (maximaal 51 en 74 m2 bvo) en doelgroep af van een reguliere koopwoning in de categorie 'koop, huis tussen/hoek'. De woning is primair geschikt voor een één- of tweepersoonshuishouden, eventueel met een jong kind, waardoor sprake is van een ander gebruiks- en mobiliteitsprofiel dan bij grotere gezinswoningen. Hierdoor wordt een lager autobezit verwacht, veelal beperkt tot één auto per huishouden. De parkeerbehoefte ligt daarmee lager dan waarop de reguliere parkeernorm is gebaseerd. Een lagere parkeernorm sluit daarom beter aan bij het feitelijke gebruik van deze woningtype.

Dubbelgebruik / aanwezigheidspercentage.
Omdat niet iedereen altijd aanwezig is, bestaat de mogelijkheid om gedurende de dag een openbare parkeerplaats vaker te benutten. Er is gerekend met een aanwezigheidspercentage van 90% bij bewoners en 75% bij bezoekers, waardoor de parkeerbehoefte in de openbare ruimte in totaal 539 parkeerplaatsen bedraagt.

Totaal
In het plan zijn 629 openbare parkeerplaatsen ingetekend. Dit betekent dat er verspreid over het plan meer dan voldoende parkeerruimte is. Bij de berekening is geen parkeerreductie toegepast op basis van deelauto's, aangezien deze niet onderdeel uitmaken van het mobiliteitsconcept van het plan.

5.14.3 Conclusie

Verkeer
Op basis van de gehanteerde uitgangspunten en de berekende verkeersgeneratie kan fase 2 volledig worden ontsloten via de wegenstructuur zoals weergegeven in de bijlage. De berekende intensiteiten passen objectief gezien bij de inrichting en functie van de bestaande en nog aan te leggen wegen binnen het gebied Beekse Akkers. Beperkte wijzigingen in de woningsamenstelling in fase 2 hebben geen significante invloed op deze conclusie.
Beekse Akkers fase 1 en 2 worden ontsloten via drie kruispunten. Uit de berekeningen volgt dat alle drie de kruispunten voldoende capaciteit hebben om het verwachte verkeersaanbod van en naar de Beekse Akkers fase 1 en 2 af te wikkelen.

Parkeren
Binnen het plangebied wordt voldaan aan de gestelde normen voor parkeren.

5.15 Water

Water is net als de bodem sturend in het stedenbouwkundig ontwerp voor Fase 2. Voor een duurzaam watersysteem en -beheer wordt waterafvoer als samenhangend systeem met oppervlakkige afvoer vormgegeven. Daarnaast wordt rekening gehouden met een ruime bergingscapaciteit. Hiervoor zijn de volgende ontwerpopgaven van toepassing:

- Het plangebied kent relatief veel hoogteverschillen en loopt natuurlijk af van west naar oost in de zuidelijke richting.
- Bodemopbouw matig fijn zand en diepe leemlaag.
- Hoogste grondwaterstand: zie onderstaand.

Boot heeft het wateronderzoek uitgevoerd. Dit rapport is bijgesloten als Bijlage 23. Onderstaand worden enkele aspecten uit het onderzoek beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied is in de huidige situatie oppervlaktewater in de vorm van een greppel aanwezig. Circa 50 m ten oosten van het plangebied is een B-watergang aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is een A-watergang gelegen. De A-watergang watert richting het westen af richting de Goorloop (A-watergang).
Aan weerzijden van de A-watergangen geldt op grond van de keur een beschermingszone van vijf meter. In deze zone mogen geen nieuwe objecten of obstakel worden geplaatst zoals bouwwerken, afscheidingen en beplanting/bomen.
Aan de noordzijde van het plangebied is een greppel aanwezig. Conform opgave van de gemeente heeft deze een overstortfunctie van hemelwater afkomstig van Beekse Akkers 1 en hebben diverse percelen ten noorden van deze greppel een drainage afvoer richting de greppel. Hierdoor dient de afvoerende en ontwaterende functie van de greppel zoveel als mogelijk behouden te blijven. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal deze greppel gedeeltelijk gedempt worden maar zal de af- en ontwaterende functie en aanwezig berging volledig gecompenseerd worden.

In gebieden (de districten Beneden Aa, Boven Aa en Raam) waar het water van hoog naar laag stroomt (vrij afwaterende gebieden) geldt geen peilbesluit. Circa 3 km ten noorden van het plangebied is stuw 234PDL aanwezig. Deze stuw heeft een doorstroomhoogte van NAP 10,49 m à NAP +11,88 m. Via deze stuw stoomt het water via duikers onder de Zuid-Willemsvaart door.
Circa 300 m ten zuiden is het Wilhelminakanaal en circa 500 m ten oosten van het plangebied is de Zuid-Willemsvaart gelegen. Dit betreft een hoofdwatergang voor de omgeving en is in beheer van Rijkswaterstaat. In de Zuid-Willemsvaart is er hoogte van het plangebied de waterhoogte bekend (punt Schabbert Boven). Het streefpeil ter plaatse van punt Schabbert Boven is NAP +15,0 m
Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering.

Grondwaterstanden
De gemeente Laarbeek heeft een grondwatermeetnet. Dit grondwatermeetnet is via BROloket geraadpleegd. Het grondwatermeetnet is gestart in december 2022 en meet tot het moment van schrijven. Ter plaatse van de peilbuizen zijn de volgende representatieve hoogste grondwaterstanden (GHG) door de gemeente aangeleverd:

- GLD000000038092 (mv NAP +14,81 m), GHG: NAP +14,276 m (ten oosten van het plangebied)
- GLD000000038098 (mv NAP +15,21 m), GHG: NAP +14,606 m (ten noorden van het plangebied)
- GLD000000038116 (mv NAP +15,6 m), GHG: NAP +14,206 m (ten noordwesten van het plangebied)

Op basis van de monitoringspeilbuizen in de omgeving wordt de GHG binnen het plangebied ingeschat op NAP +14,24 m (circa 0,52 m-mv) in het zuiden tot NAP +14,66 m (circa 0,55 m-mv) in het noorden. Dit komt overeen met de verwachte GHG (0,5 à 1 m-mv) op basis van het Landelijk Hydrologische Model (LHM4.3).

Watercompensatie
Op basis van de verordening afvoer hemel- en grondwater Laarbeek 2023, d.d. 05-12-2023, dienen diverse

uitgangpunten gehanteerd te worden bij de uitwerking van een ontwerp. Daarnaast worden vanuit het waterschap diverse regels vanuit de Waterschapsverordening gehanteerd.

Uitgangspunten gemeente Laarbeek

- Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen en verharde oppervlakten in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden.
- De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is: 60 mm per m² verhard oppervlak.
- Middels de afwijkingsbevoegdheid van het gemeentelijke college kan, wanneer onvoldoende waterberging gerealiseerd kan worden, van (een deel van) de waterbergingsopgave afgeweken worden;
- Bij neerslagsituaties groter dan 60 mm en wanneer de hoeveelheid hemelwater niet volledig kan worden geborgen, dan kan hemelwater middels de afwijkingsbevoegdheid van het college, geloosd worden in het openbare riool of in de openbare ruimte.

Waterschap Aa en Maas

- Groene daken dienen beschouwd te worden als onverhard. Daarom mag de te realiseren waterberging op de daken niet meegerekend worden.
- Van het waterschap geleden de onderstaande compensatieregelingen:
  Bij een toenemend verhard oppervlak van 500 m² tot 10.000 m² geldt de rekenregel: Benodigde compensatie (in m³) = toenemend verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).
  Indien het toenemend verhard oppervlak groter is dan 10.000 m² is er sprake van een vergunningstraject. Binnen het vergunningstraject wordt de benodigde compensatie middels maatwerp bepaald door het waterschap. Waarschijnlijk dient rekening gehouden te worden 60 mm neerslag over het toenemend verhard oppervlak.
  De gevoeligheidsfactor is voor het plangebied 1.
- Voor het verwerken van het hemelwater past het waterschap de onderstaande voorkeursvolgorde toe:
  Hergebruik;
  Vasthouden/infiltreren;
  Bergen en afvoeren;
  Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
  Afvoeren naar de riolering.
- Vanuit het waterschap zijn watervoorzieningen als en wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, infiltratieriool of een verlaagd maaiveld aanbevolen maatregelen.
- Binnen 5 droge dagen dient de volledige capaciteit van de hemelwaterberging volledig beschikbaar te zijn.
- Voor het aanbrengen van wijzigingen in het watersysteem is op basis van de Keur van waterschap Aa en Maas een watervergunning benodigd.

5.15.1 Beoordeling

Totaal bedraagt de benodigde berging 6.041 m3 bij 60 mm en 3.021 bij T=5 (30 mm). Deze berging is opgebouwd uit de toename van verhard oppervlak, de gedempte greppel en de openstaande waterbergingsopgave uit Beekse Akkers fase I. De berging die, zoals eerder toegelicht, in de voorzieningen gevonden kan worden is weergegeven in de onderstaande tabel. Hieruit komt naar voren dat met een vulling tot 0,20 m onder het maaiveld ter hoogte van de wadi's en de greppels binnen de ontwikkeling voldoende berging wordt gerealiseerd.
De wadi op Kavel 50 dient als incidentele overstortlocatie bij hevige neerslag situaties. Statistisch zal het eens in de 5 jaar voorkomen dat de wadi op Kavel 50 geheel in gebruik wordt genomen voor waterberging.

Stroomgebied	1	2	3	4	5	6	Subtotaal woongebied	7	Totaal	Eenheid
Afstromend oppervlak	35.585	4.480	17.102	4.821	13.640	25.060	100.688	0	100.688	m²
Benodigde berging bij 60 mm	2.135	269	1.026	289	818	1.504	6041	0	6.041	m³
Benodigde berging bij T=5 (30 mm)	1.068	134	513	145	409	752	3021	0	3.021	m³
Wadi's binnen stroomgebied	1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 5c		6, 7, 8			9		10		
Greppels binnen stroomgebied	A, B, C, D, E, F, G	I	P, S, T, U, W	H, J, K	L, M, N, O, Q, R	V, X, Y				
Beschikbare berging bij vulling tot maaiveld	1.899	318,2	1.896	355,3	634,2	1.270		3.221,8		m³
Beschikbare berging bij vulling tot peilopzet	1168,5	195,8	1233,6	203,4	362,4	799,0		2224,9		m³
Maximale vulhoogte	15,3	15,25	15,25	15,2	15,15	15		14,9		m NAP
Overschot [+]/ tekort [-] bij peilopzet met 60 mm	-967	-73,3	208	-85,6	-455,6	-705		2.224,9	146	m³
Overschot [+]/ tekort [-] bij peilopzet met 30 mm	100,5	61,8	720,6	58,4	-46,6	47,0			942	m³

Waterbalans, augustus 2026

5.15.2 Conclusie

Op basis van deze notitie blijkt dat betreft de waterhuishouding er geen bezwaar is voor het realiseren van de nieuwbouwontwikkelingen maar dat de waterhuishouding wel kaderstellend is voor de verdere ontwikkeling. In de verdere uitwerking dient rekening gehouden te worden met de onderstaande aandachtspunten:

- Binnen het plangebied is er een hoogteverloop van west naar oost aanwezig. Indien het maaiveldverloop gehandhaafd blijft dient de waterberging gecompartimenteerd te worden en dient het afstromend oppervlak en beschikbare waterberging per compartiment gelijk aan elkaar te staan. Daarnaast dient afstroming van hemelwater naar buiten het plangebied voorkomen te worden.
- Rond de A-watergangen grenzend aan het plangebied dient rekening gehouden te worden met een 5 meter beschermingszone. Deze beschermingszone moet vrij zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang door het waterschap.
- De GHG wordt ingeschat op 0,5 m-mv (NAP +14,2 m à NAP +14,6 m). Hierdoor zijn wadi's van 1,0 m diep niet wenselijk en worden wadi's en greppels van maximaal 0,7 m voorzien tussen bodem van de waterbergende voorzieningen en de GHG. Waar het maaiveld niet voldoende hoog is, dient het maaiveld opgehoogd te worden naar minimaal NAP +15,35 m;
- Vanuit de gemeente wordt in een later stadium voor de kern Beek en Donk, inclusief de ontwikkeling van Beekse Akkers, een grondwatermodel opgesteld om door middel van peilbuizen en grondwatermetingen de (on)mogelijkheden van infiltratie in beeld te brengen en de invloedsfeer van infiltratie binnen het plangebied op de omgeving na te gaan.
- De waterbalans is sluitend. Het kleine tekort bij een 30 mm neerslagsituatie in stroomgebied 5 kan worden opgevangen in stroomgebied 6 en is dus geen probleem. In de berekening is voor wadi's 7 en 8 vooralsnog uitgegaan van de berging die minimaal nodig is. De mogelijke uitbreiding van de capaciteit van deze wadi's kan nog als extra waterberging beschikbaar zijn als er in de civiele uitwerking ergens anders de berging minder wordt of het verharde oppervlak meer wordt.
- De bergingscapaciteit en een indicatieve locatie van de wadi's worden vastgelegd in de regels en de verbeelding.

Hoofdstuk 6 Economische haalbaarheid

6.1 Uitvoerbaarheid

Naar aanloop van dit TAM-omgevingsplan is er een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld voor het project De Beekse Akkers Fase 2 (collegebesluit 7 maart 2023). Daaropvolgend heeft de uitwerking van de Nota van uitgangspunten tot een stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Dat stedenbouwkundig plan bevindt zich binnen het afsprakenkader zoals dat in de Nota van uitgangspunten is opgenomen, en fungeert als de onderlegger voor dit TAM-omgevingsplan.

6.2 Kostenverhaal

Bij ontwikkelingen die via een TAM-omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In hoofdstuk 13 van de Omgevingswet zijn de regels opgenomen over het regelen van het kostenverhaal. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een kostenverhaalovereenkomst (voorheen bekend als anterieure overeenkomst).

Op 12 mei 2025 is een Anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Laarbeek en Van Wanrooij Projectontwikkeling. Hierin zijnde kosten van de ontwikkeling van De Beekse Akkers Fase 2 geborgd en is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling voldoende aangetoond.

6.3 Nadeelcompensatie

Het is mogelijk dat omwonenden recht hebben op nadeelcompensatie ten gevolge van de ontwikkeling. Er is een planologische risicoanalyse opgesteld om de nadeelcompensatie te bepalen. Met de conclusies uit de analyse is rekening gehouden in de grondexploitatie.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het (TAM-)omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.
De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 450 woningen in De Beekse Akkers Fase 2. Het woonprogramma is gevarieerd en sluit aan op de woningbouwbehoefte van de gemeente Laarbeek. De woningen worden zorgvuldig ingepast in de bestaande structuur van de planlocatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de planstructuur, de massa-opbouw, maar zeker ook aspecten van klimaatadaptatie, groen, water en (verkeers)veiligheid. De aspecten van een kwalitatieve woon- en leefomgeving zijn toegelicht on hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk is ook aangegeven op welke onderdelen het vigerende omgevingsplan belemmerend is voor de uitvoering van het initiatief om woningen te bouwen.
Omdat het bouwen van woningen van groot belang is om de inwoners van de gemeente en regio van goede en betaalbare huisvesting te voorzien, heeft er op verschillende manieren communicatie plaatsgevonden over het planinitiatief. Onder meer heeft overleg dan wel informatievoorziening plaatsgevonden met de gemeentelijke vakafdelingen, de Omgevingsdienst, het waterschap en andere belanghebbenden. Hiervan is verslag gedaan in hoofdstuk 3.

Het plan draagt bij aan de provinciale, regionale en gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot woningbouwontwikkeling en andere aspecten van ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 4 is gemotiveerd dat er een evenwichtig woningaanbod ontstaat, met een nadruk op sociale en betaalbare woningen. Tevens ontstaat er met de realisatie van het woongebied een grotere biodiversiteit en een optimale waterhuishouding, waarbij de eigenschappen van het gebied, de bodem en de mogelijkheden voor de waterhuishouding als uitgangspunt zijn gehanteerd. Uit dit hoofdstuk blijkt dat vanuit Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.
Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er vanuit de verschillende omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen. Voor enkele aspecten is het nodig of is geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren. Voor zover nader onderzoek nodig is om de ETFAL te motiveren hebben deze plaatsgevonden. Daarvan is verslag gedaan bij het gereedkomen van deze onderzoeken. Andere aspecten zijn niet belemmerend voor de uitvoering van het plan of er vindt in een later stadium nog nader onderzoek plaats om de wijze van uitvoering nader te motiveren.
In hoofdstuk 6 is gemotiveerd dat het planinitiatief om woningbouw te realiseren ook economisch verantwoord is.

Conclusie
Op basis van deze motivering wordt gesteld dat de woningbouwontwikkeling aanvaardbaar is. De realisatie van de functie wonen op de locatie en toestaan van de activiteiten behorende bij deze functie voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 8 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

8.1 Juridische planopzet

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het gemeentebrede omgevingsplan. Omdat de realisatie van woningen strijdig is met het omgevingsplan is een aanpassing van het omgevingsplan nodig. Het instrument dat wordt toegepast om deze aanpassing te bewerkstelligen is een TAM-omgevingsplan. Dit plan is functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan, wordt het als een separaat hoofdstuk toegevoegd aan het gemeentebrede omgevingsplan. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

Regels

In de regels worden aspecten als toegestane woningtypen, aantallen, bouwhoogten en overige bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Het plan biedt zoveel mogelijk directe rechten met eenvoudige en duidelijke regels, die rechtszekerheid bieden. Dit komt overeen met de wens voor flexibiliteit, maar wel met de gewenste zekerheid van kwaliteit.

Geometrie

In dit plan wordt gebruikgemaakt van functievlakken. Het functievlak geeft aan waar een bepaalde activiteit toegestaan is.

Aanduidingen, Bouwvlakken en Omgevingsnormen

Op de geometrie is gebruik gemaakt van aanduidingen. Een aantal gebiedsaanduidingen zijn gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een werkingsgebied of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn omgevingsnormen.

De volgende Gebiedsaanduidingen zijn van toepassing:

- gestapeld
- geluidzone-Gemeentelijke wegen
- geluidzone-Provinciale weg
- maatschappelijk
- specifieke vorm van natuur-kwaliteitsverbetering landschap
- specifieke vorm van verkeer-kwaliteitsverbetering landschap
- overige zone - bodem-1
- overige zone - bodem-2
- overige zone - waterberging
- specifieke vorm van woongebied-driftzone 1
- specifieke vorm van woongebied-greppel
- specifieke vorm van woongebied-kwaliteitsverbetering landschap

De volgende Bouwvlakken zijn van toepassing:

- bouwvlak

De volgende Omgevingsnormen zijn van toepassing:

- maximum aantal wooneenheden
- maximum goothoogte (m)

- maximum bouwhoogte (m)

Hoofdstukopbouw TAM-omgevingsplan
De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:
Hoofdstuk 1 Algemeen bepalingen;
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten;
Hoofdstuk 3 Algemene regels.

8.2 Toelichting op de regels

Préambule
Het TAM-omgevingsplan vormt juridisch één geheel met het omgevingsplan van rechtswege. De bruidsschat, die daar ook onderdeel van is, is opgesteld in STOP/TPOD. Daardoor kunnen de plannen niet in één bestand samengevoegd worden. Om beide plannen juridisch toch één geheel te laten vormen, kan het TAM-omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk ingevoegd worden in het omgevingsplan van rechtswege. Dit kan middels de naamgeving van het TAM-omgevingsplan en een préambule in het TAM-omgevingsplan.

De regeling vangt daarom aan met een préambule. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden. In de préambule wordt ook aangegeven welk hoofdstuk van het omgevingsplan het voorliggende TAM-omgevingsplan betreft.

8.2.1 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

In hoofdstuk 1 staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de regels goed te kunnen hanteren. Door het toepassingsbereik (art. 1) wordt bepaald op welke locatie het omgevingsplan van toepassing is en koppelt de geometrie aan het TAM-omgevingsplan. Ook wordt bepaald dat andere "oude" bestemmingsplannen niet van toepassing zijn op de locatie. Aanvullend wordt ook geregeld dat de regels uit de bruidsschat niet van toepassing zijn als zij in strijd zijn met de regels uit dit hoofdstuk. Hiervan zijn uitgezonderd de regels over vergunningvrij bouwen uit de bruidsschat.
De begripsbepalingen (art. 2 en art.3) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden.

De meet- en rekenbepalingen (art. 4) bevatten technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.
Door art 5 worden de aanvraagvereisten uit de bruidsschat ook van toepassing verklaard op een omgevingsvergunning op grond van dit hoofdstuk. Bij het opnemen van een vergunningplicht in het omgevingsplan worden tevens beoordelingsregels en aanvraagvereisten opgenomen.
Artikel 6 tenslotte bevat een algemeen gebruiksverbod.

8.2.2 Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

De functies en activiteiten beginnen telkens met een toepassingsbereik en functieomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende functie is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (beoordelingsregels). Alle regels die op een bepaalde functie van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de regels met betrekking tot deze functie zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of geometrie zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden.

Dit TAM-omgevingsplan kent de volgende functies:
Artikel 6 Natuur
Artikel 7 Verkeer-openbare ruimte
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3
Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

Artikel 10 Waarde - Archeologie 5.1
Artikel 11 Waarde - Archeologie 5.2
Artikel 12 Waarde - Archeologie 6.1
Artikel 13 Woongebied

8.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In Hoofdstuk 3 zijn de in het plan voorkomende algemene activiteiten geregeld. In ieder artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Ook zijn binnen dit hoofdstuk de gebiedsaanduidingen geregeld.

8.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangsregels

De overgangsbepaling heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren van bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het TAM-omgevingsplan maar niet vergroot wordt.

