Nota van beantwoording (ontwerp)TAM-Omgevingsplan

Hoofdstuk 22A De Beekse Akkers II

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het (ontwerp)TAM-omgevingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht heeft met ingang van vrijdag 19 december 2025 tot zaterdag 31 januari 2026 voor een ieder het (ontwerp)TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22A De Beekse Akkers II ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in het Gemeenteblad van vrijdag 19 december 2025, in de Mooi Laarbeek Krant van dinsdag 30 december 2025 en op www.officiëlebekendmakingen.nl.

Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het (ontwerp)TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22A De Beekse Akkers II.

Het (ontwerp)TAM-Omgevingsplan
Het plangebied voor de ontwikkeling van De Beekse Akkers fase II is gelegen ten zuidwesten van de dorpskern van Beek en Donk. Dit plangebied is circa 14 hectare groot en wordt in het zuiden begrensd door de Rijakkerweg, ten noordwesten van het plangebied is de provinciale weg (N615) gelegen en aan de noordoostzijde is de eerste fase van De Beekse Akkers (fase I) gerealiseerd. Op dit moment wordt het plangebied (fase II) gebruikt als akkerbouwgrond. De initiatiefnemer beoogd om op deze gronden een woonwijk met maximaal 450 woningen te realiseren.

Onderstaand worden samenvattend de ingebrachte zienswijzen weergegeven en direct aansluitend van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijzen gecomprimeerd zijn omschreven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is geheel beoordeeld.

Inzake het (ontwerp)TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22A De Beekse Akkers II zijn zeven schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn als ontvankelijk aangemerkt en onderstaand van een reactie voorzien. De reacties (of passages daarvan) die aanleiding geven tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan, zijn onderstreept. De volgende reclamanten hebben een zienswijze kenbaar gemaakt.

1. XXXX, XXXX te ‘s-Hertogenbosch (ingekomen 24 februari 2026).

Zienswijze
Het plan verhoudt zich onvoldoende met de in de OV opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen:

a. Kwaliteitsverbetering van het landschap (art 5.11 OV):

Dit is in het plan nog onvoldoende door vertaald om te kunnen voldoen aan artikel 5.11 OV. Uit de motivering blijkt niet hoe het plan zich verhoudt met de gemeentelijke LIR. Deze onderbouwing dient te worden toegevoegd. Voor een stedelijk uitleggebied is op basis van provinciaal beleid doorgaans de 1% Kwaliteitsverbetering landschap van toepassing.

In het plan moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze de noodzakelijke investering wordt ingezet. Er blijft onvermeld hoe en wat wordt ingezet/welke de investering is op Kavel 50 met een natuurfunctie. In het plan wordt niet verwezen naar een landschappelijk inpassingsplan, zowel niet in de motivering als in de bijlagen bij de regels. Het plan is op dit punt strijdig met de Omgevingsverordening.

b. Berekening kwaliteitsverbetering.
Bij de berekening kwaliteitsverbetering moet worden uitgegaan van 450 woningen aangezien het met deze artikel mogelijk is om het aantal woningen in het plangebied te verhogen van 412 naar 450.

c. Aanleg landschappelijke inpassing
De uitvoering van de noodzakelijke investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering borgen in de regels. Op de verbeelding zijn de functieaanduiding specifieke vorm van woongebied - kwaliteitsverbetering landschap en specifieke vorm van natuur-kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. In de regels is geen voorwaardelijke verplichting voor het in gebruik nemen van de gronden ten behoeve van wonen opgenomen. Een mogelijkheid om de uitvoering te borgen: voorwaardelijke verplichting binnen de functie Woongebied waarin is bepaald dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de functie Woongebied slechts is toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage X bij de regels, wordt gerealiseerd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan en duurzaam in stand wordt gehouden. Verder merken wij op dat in artikel 13.2. de functie kwaliteitsverbetering landschap ontbreekt.

d. Artikel 6.2 Natuur
De gronden binnen Natuur zijn onder meer aangewezen voor (onverharde) paden en extensief recreatief medegebruik. Vanuit het oogpunt van kwaliteitsverbetering van het landschap en de beperking van de toegang tot het naastgelegen NNB-perceel zijn deze functies niet wenselijk.

e. Artikel 7.6.1 Kwaliteitsverbetering landschap
Dit artikel is innerlijk tegenstrijdig. De vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering landschap uiterlijk binnen 1 jaar na ontwikkeling van het totale plangebied is uitgevoerd, hetgeen tot uiting komt door de aanleg en duurzame instandhouding van een landschappelijk inrichtingsplan.
Om het landschappelijk inrichtingsplan te kunnen aanleggen moeten vergunningen worden verleend. Op grond van dit artikel kan de vergunning pas worden verleend na de aanleg het landschappelijke inrichtingsplan.

f. Artikel 6.5.1 Beoordelingsregels landschappelijke waarden
De bepaling in de functie Natuur (artikel 6.5.1. onder b) is om dezelfde reden als artikel 7.6.1 innerlijk tegenstrijdig.

g. Artikel 13.12 Afwijkende beoordelingsregels met betrekking tot het aantal wooneenheden
Afwijkingsmogelijkheid voor het verhogen tot maximaal 450 woningen. Indien bij de berekening 1% Kwaliteitsverbetering landschap niet van 450 woningen wordt uitgegaan, moet dit artikel komen te vervallen wegens strijd met de Omgevingsverordening.

Reactie

Ad. a.

De reactie van de provincie betreft de kwaliteitsverbetering landschap in relatie tot de inrichting van Kavel 50 en de naastgelegen gronden Natuur (kadastraal percelen 45 en 71). Voor de gronden die vallen binnen het gebied 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' wordt een inrichtingsplan opgesteld. Deze wordt als bijlage toegevoegd aan het TAM-IMRO omgevingsplan. Tevens vindt een nadere borging plaats van het inrichtingsplan in de regels van het TAM-IMRO plan alsmede een nadere duiding van de wijze waarop de investering wordt ingezet. Reclamant heeft inmiddels ingestemd met het aangepaste inrichtingsplan.

Ad b.

Bij de berekening van de kwaliteitsverbetering zal worden uitgegaan van 450 woningen.

Ad c.

Er wordt in artikel 13 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is bepaald dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de functie Woongebied slechts is toegestaan indien de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan en duurzaam in stand wordt gehouden.

De functie kwaliteitsverbetering landschap wordt gerealiseerd binnen Wonen (artikel 13) alsmede binnen Natuur (artikel 6). In beide artikelen worden de volgende functieomschrijvingen opgenomen: (a) behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en (b) behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

Ad d.

De gemeente hecht er waarde aan dat er recreatieve 'ommetjes' worden aangebracht, waar bewoners van Beek en Donk gebruik van kunnen maken. Het is bekend dat bewegen in de eigen woonomgeving een grote bijdrage levert aan de algemene fysieke en mentale gezondheid van inwoners. Het kunnen bewegen in en om de eigen woonwijk is dus van belang voor de volksgezondheid. De route tussen De Beekse Akkers en het Wilhelminakanaal speelt daarin een belangrijke rol. Bij de inrichting van Kavel 50 wordt rekening gehouden met de natuurwaarden op de naastgelegen percelen. De provincie heeft inmiddels ingestemd met het inrichtingsplan voor dit perceel. De wandelroute wordt zoveel mogelijk aan de oostzijde van Kavel 50 aangebracht (zie ook het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage aan het Omgevingsplan is toegevoegd). Er is/komt geen toegang tussen het wandelpad en de percelen met de functie Natuur. Kavel 50 en het naastgelegen perceel worden thans bovendien van elkaar gescheiden door een brede sloot. De toegankelijkheid van het natuurperceel is dus nu al beperkt.

Ad e en f.

De geconstateerde innerlijke tegenstrijdigheden worden weggenomen.

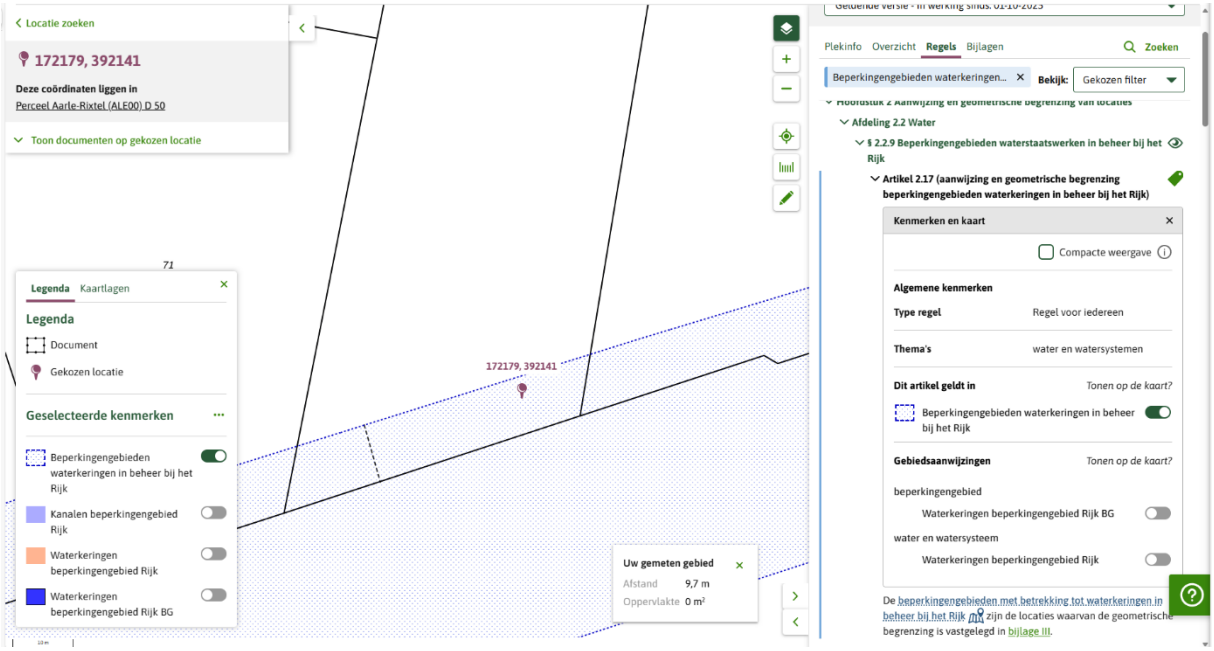
Ad g.

Bij de berekening van de 1% Kwaliteitsverbetering landschap wordt uitgegaan van de maximaal te realiseren 450 woningen.

2. XXXX, XXXX te 's-Hertogenbosch (ingekomen 29 januari 2026).

Zienswijze

Een deel van 'kavel 50' ligt op grond van de Legger Rijkswaterstaatswerken binnen de beschermingszone van de regionale kering en binnen het beperkingengebied van het waterstaatswerk. Op grond van het schetsontwerp, zoals opgenomen in de quick scan waterhuishouding (bijlage 19 van de motivering) is niet op te maken of hierbinnen ingrepen worden gepleegd. Ter borging van het keringbelang verzoekt reclamant om het betreffende deel van het perceel een nevenfunctie te geven als 'Waterstaat-Waterkering". U kunt hierbij aansluiten bij de dubbelbestemming zoals eerder opgenomen in het bestemmingsplan 't Gulden Land.



Reactie

Op basis van de Omgevingsregeling (versie 01-10-2025) van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, ligt op het zogenaamde Kavel 50 een strook van ongeveer 10 meter waar een beperkingsgebied van toepassing is. Op basis van de provinciale regelgeving wordt voor Kavel 50 een Landschapsinrichtingsplan gemaakt, dat als bijlage bij het plan wordt toegevoegd. Bij het opstellen van dit Landschapsinrichtingsplan is rekening gehouden met het beperkingsgebied.

De beschermingszone van de regionale kering en het beperkingengebied van het waterstaatswerk wordt toegevoegd in de regels, de geometrie en de motivering. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van natuur - kwaliteitsverbetering landschap’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone - waterberging’ worden iets teruggelegd.

3. XXXX, XXXX te ’s-Hertogenbosch (ingekomen 5 februari 2026).

Zienswijze
Het ontwerp-besluit houdt nog geen rekening met de inbreng van het waterschap (advies 19 september 2025). Deze adviezen zijn nog niet verwerkt in het ontwerp-besluit, de notitie (bijlage 19) of de plantoelichting.
Het plan borgt in de verbeelding en de planregels dat er ruimte is gereserveerd om het hemelwater van het nieuw bebouwd en verhard oppervlak te kunnen opvangen. Daarbij is ook de bergingsopgave, uitgedrukt in m3 gekwantificeerd. Dit geeft al enige borging, maar voor een goede weging van het waterbelang in de planfase volstaat dit niet.

a. Gegevens over bodem, ondergrond en grondwaterstanden zijn onvoldoende onderbouwd om te kunnen spreken van een voldoende afgewogen besluit.
b. Inzicht in de geschiktheid van perceel 50 als hemelwaterberging ontbreekt:
    - gegevens van de gemiddeld hoogste grondwaterstand van dat perceel dat als hemelwaterberging moet gaan dienen om de volledige opgave te kunnen bergen
    - geen inzicht in de samenstelling, doorlaatbaarheid c.q. infiltratiecapaciteit van de ondergrond.

In de toelichting en bijlage voor de bodem-paragraaf is te lezen dat er geen ingrepen of afgraven in de bodem van perceel 50 voorzien zijn en er daarom daar geen onderzoek (naar de kwaliteit van) de bodem is uitgevoerd. In de Notitie waterhuishouding is echter aangegeven dat een berging met taluds zal worden gerealiseerd. We verzoeken dit te verduidelijken.

We verzoeken hier de benodigde onderzoeken te doen en grondwateronderzoek of monitoring te starten op perceel 50, en de plantoelichting en Notitie waterhuishouding daarop aan te vullen.

Verzoek om gegevens uit het gemeentelijk grondwatermodel te betrekken zodat er zicht komt op de waterhuishouding als geheel, ook in relatie tot de omgeving.

Reactie
Gedurende de totstandkoming van het ontwerp heeft intensief contact plaatsgehad met de specialisten van de gemeente en het waterschap. De bij het omgevingsplan bijgesloten Quickscan waterhuishouding, is een weergave van de onderzoeken, uitkomsten en afspraken. In de afgelopen maanden is opnieuw intensief gestudeerd op de wateropgave en daarop is de inrichting van de openbare ruimte aangepast. Het waterhuishoudingsplan is en blijft derhalve onderwerp van gesprek, is ondertussen nog nader uitgewerkt en een nieuwe rapportage wordt bij de vaststelling als bijlage toegevoegd.
In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is vastgelegd dat de gemeente goedkeuringsbevoegdheid heeft voor wat betreft inrichtingsplan, ontwerpen, bestekken en bestektekeningen van de openbare ruimte. Daarmee is een adequate inrichting en werking van de openbare ruimte en de hemel- en regenwaterafvoer voldoende geborgd. Gemeente en ontwikkelaar stemmen deze plannen nog intensief af met het Waterschap.

Tevens is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld voor Kavel 50. Daarin is de bijdrage van dit perceel in de waterhuishouding opgenomen. Het landschappelijk inrichtingsplan is als bijlage toegevoegd.

4. XXXX namens XXXX te Beek en Donk (ingekomen 29 januari 2026).

Zienswijze
Krommesteeg 3a heeft de bestemming bedrijf met milieucategorie 1 en 2 waarvoor een aan te houden afstand van 30 meter geldt voor gevoelige bestemmingen. De regels van dit bedrijf bieden ook een afwijkingsmogelijkheid voor milieucategorie 3, waarvoor een aan te houden afstand van 50 meter geldt voor gevoelige bestemmingen. Dit leidt tot een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden en mogelijke toekomstige uitbreidingen van het bedrijf. Hier is onvoldoende rekening mee gehouden in het ontwerpplan.
Daarnaast heeft het plan een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat en waarde ter plaatse van de bestaande woning in verband met (geluids-)overlast, vermindering van privacy en een verslechtering van de huidige rustige, vrije en open situering. Dit ten gevolge van de beoogde situering, bouwhoogten, massa's en woningtypologieën van de dichtstbijzijnde woningen.
Reclamant heeft geen principiële bezwaren tegen woningbouw. Reclamant geeft ook aan in gesprek te zijn over herontwikkeling van het perceel naar wonen maar dat zolang daar niets concreet over is, niet ingestemd kan worden met voorliggend ontwerpplan.

Reactie
Ten aanzien van de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijven is onderzoek uitgevoerd naar het aspect Bedrijven & milieuzonering. Uit dat onderzoek is gebleken dat aan de oostzijde van het plangebied bedrijvigheid plaatsvindt waarvoor een richtafstand geldt. Voor de locatie aan de Krommesteeg 3a geldt een milieucategorie 2. Voor een gemengd gebied geldt dan een richtafstand van 10 meter. In de gebiedsinrichting is het mogelijk om die afstand aan te houden. Reclamant geeft aan dat er rekening zou moeten worden gehouden met 30 meter, of zelfs 50 meter, indien gebruik zou worden gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid voor milieucategorie 3. Het ligt overigens niet in de verwachting dat er een grotere milieubelasting gaat plaatsvinden.
Naar aanleiding van de zienswijze zijn initiatiefnemer en indiener met elkaar in gesprek gegaan om tot een passende oplossing te komen. In dit traject is met grondeigenaren overeengekomen dat de gronden Krommesteeg 3a aan het plangebied van De Beekse Akkers Fase 2 worden toegevoegd. Dit biedt voordelen vanuit het perspectief van de milieukundige relatie tussen het plangebied en de directe omgeving. De hierdoor nieuw ontstane situatie betekent dat de functie Bedrijf na de planwijziging niet meer aanwezig is, en de door indiener gesignaleerde milieukundige problemen niet meer aanwezig zijn. Tevens betekent dit een verbetering van de milieukundige relatie tussen het perceel Krommesteeg 3a ten opzichte van de andere aangrenzende woonpercelen aan de Krommesteeg, te weten Krommesteeg 3, 3b, 5, 5z en 8. Op basis van het gemeentelijk Omgevingsplan (Bestemmingsplan Kom Beek en Donk) heeft elk van deze adressen de functie Wonen. Bij de wijziging van de functie Bedrijf naar de functie Wonen verbetert de milieukundige situatie in zowel het plangebied De Beekse Akkers Fase 2 als de bestaande woonomgeving aan de Krommesteeg.

5. XXXX te Beek en Donk (ingekomen 2 februari 2026).

Zienswijze
Indiener wenst aan de randen van het plangebied lagere bouwhoogten en minder bouwmassa. Er is een onevenredige aantasting van privacy, en daglicht, uitzicht en landschappelijke beleving. Reclamant verzoekt grotere afstanden tot bestaande erfgrenzen op te nemen, met specifieke aandacht voor perceel 3334. Langs perceel 3334 ligt momenteel een sloot die fungeert als perceelsgrens. De sloot is voor circa de helft zijn eigendom, terwijl hij hiervan geen gebruik kan maken. Hij verzoekt ruimte te bieden voor herinrichting van de

zone langs perceel 3334, waaronder het laten vervallen van de bestaande sloot en het toevoegen van gronden aan zijn perceel.
Aan zijn perceel 3334 (circa 475 m2) is in het ontwerp-omgevingsplan een archeologische aanduiding toegekend. Hij verzoekt om deze aanduiding te heroverwegen. Voorts vraagt hij om een regeling voor bijgebouwen op perceel 3334 op te nemen die aansluit bij vergelijkbare woonpercelen.
De beoogde woningbouw leidt tot een toename van verkeersbewegingen. De gevolgen hiervan voor de ontsluiting van de Krommesteeg en de directe omgeving zijn naar zijn mening onvoldoende concreet uitgewerkt. Daarnaast ontbreekt een uitwerking van geluidseffecten voor bestaande woningen en cumulatie van verkeers- en woonlawaai.

Reactie
Het betreffende perceel 3334 heeft in het vigerende omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied) de functie Agrarisch. Gebruik en bouwmogelijkheden ten behoeve van wonen zijn derhalve niet toegestaan. Het perceel behoort niet tot de gebiedsontwikkeling De Beekse Akkers Fase 2, maar niettemin vindt de gemeente het onwenselijk dat een perceel dat niet agrarisch in gebruik is, toch die functie behoudt. In deze planwijziging verkrijgt het perceel de functie Woongebied, hetgeen past in de uniforme systematiek zoals die in het plan voor De Beekse Akkers Fase 2 is toegepast. Binnen deze functie kan eigenaar de activiteiten uitoefenen waarvoor het perceel in gebruik is. De bestaande sloot wordt in het plan gehandhaafd en indien nodig geoptimaliseerd. Zoals gebruikelijk bij sloten zijn de gezamenlijke eigenaren (en ieder voor haar eigen deel) verantwoordelijk voor een adequaat beheer en onderhoud. Aan die situatie wijzigt het plan niets. De functionele mogelijkheden worden gewijzigd van agrarisch naar wonen. Het huidige gebruik van de sloot wordt met dit plan niet verminderd.

Aan het verzoek om woningbouw op grotere afstand van perceel 3334 te laten plaatsvinden, en om op de gronden van De Beekse Akkers Fase 2 een volwaardige groen- en waterbuffer te realiseren kan niet worden voldaan. De planstructuur gaat in principe uit van achter- of zijkanten van nieuwe woonerven grenzend aan achter- of zijkanten van bestaande woonerven. Dat biedt een efficiënte verkaveling en vermindert het aandeel verhard oppervlak. Waar nodig wordt maatwerk geleverd om naburige situaties goed in te passen. Dat is aan de noordoostzijde van het plangebied het geval met de sloot-berm situatie. De voorziene situatie gaat uit van een volwaardige sloot met bermen, conform de richtlijnen van de gemeente Laarbeek. De geboden oplossing is niet ten nadele van het gebruik van aangrenzende erven.

Ten aanzien van de archeologische aanduiding wordt opgemerkt dat deze voortkomt uit het archeologiebeleid van de gemeente Laarbeek. Op basis van hetgeen in dat beleid is opgenomen kan de aanduiding alleen na onderzoek worden verwijderd. Het staat eigenaren vrij om dat onderzoek uit te voeren. Indien daaruit blijkt dat de aanduiding kan worden verwijderd kan door eigenaren een procedure worden opgestart.
Ten aanzien van de door indiener gemeende toename van verkeersbewegingen op de Krommesteeg en de geluidseffecten voor bestaande woningen en cumulatie van verkeers- en woonlawaai kan worden aangegeven dat er ten behoeve van de nieuwe woningbouw geen verkeersafwikkeling plaatsvindt via de Krommesteeg. Toename van verkeerslawaai is dan ook uitgesloten, evenals cumulatie van verkeers- en woonlawaai.

6. XXXX namens XXXX te Beek en Donk en XXXX te Beek en Donk (ingekomen 2 februari 2026).

Zienswijze
Reclamant vreest voor verlies van privacy, inkijk, geluidsoverlast, vermindering van uitzicht en vermindering van de veiligheid. Bovendien is bij het participatietraject niet de nodige zorgvuldigheid betracht. Hij doet een voorstel tot aankoop van gronden (circa 10,00 meter achter de erfgrens) als toevoeging bij de reeds bestaande tuin.
Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied-greppel zijn de gronden tevens bestemd voor een greppel. Dit is onvoldoende borging.
Verder constateert reclamant dat het type woningen in het stedenbouwkundig plan niet bindend is opgenomen in het ontwerp-TAM-IMRO omgevingsplan.

Reactie
De gemeente is sinds 2007 gestart met de gebiedsontwikkeling in De Beekse Akkers. Dit is een gefaseerde ontwikkeling, waarbij het afgelopen decennium fase 1 is gerealiseerd en in de komende jaren zal fase 2 worden gerealiseerd. De woning van indiener maakt deel uit van fase 1 van de gebiedsontwikkeling. Bij de ontwikkeling van fase 1 was reeds bekend dat er een tweede en mogelijk derde fase zouden volgen. Dat nu het omgevingsplan voor fase 2 in procedure wordt gebracht ligt dus in ieders lijn der verwachting. De uitbreidingsrichting (fase 2 en 3) is al vastgelegd in de Structuurvisie Groei in Balans, door de gemeenteraad vastgesteld op 16 september 2010. Dit maakte de uitbreidingsrichting voor een ieder voorzienbaar, ook voor reclamant bij de verwerving van zijn perceel.

Bij de ontwikkeling van fase 1 is nimmer de suggestie gewekt dat achter de erven van indiener open buitengebied in stand zou blijven. Overigens staat aan de zuidzijde van de gedeelde sloot een haag, waardoor het huidige uitzicht mogelijk al wordt beperkt. Het verlies van uitzicht van reclamant weegt niet op tegen de grote maatschappelijke behoefte om in de gemeente woningen te bouwen. Dit, opgeteld met het gegeven dat indiener bij aankoop van de woning geweten kan hebben dat deze deel uitmaakt van een grotere gebiedsontwikkeling, geeft de gemeente geen aanleiding om het plan aan te passen.

Indiener geeft tevens aan dat de woningbouwontwikkeling verlies van privacy, inkijk, geluidsoverlast en vermindering van de veiligheid zou kunnen leiden. Indien er al verlies van privacy en inkijk kan worden aangetoond, zal deze uiterst beperkt zijn, omdat de beoogde nieuwe erven en woningen gangbare eengezinswoningen zullen zijn, waartoe in het omgevingsplan maximale maatvoeringen zijn opgenomen. Dit zijn dezelfde maatvoeringen die ook op woning van reclamant van toepassing is. De gemeente hanteert dus dezelfde maatstaven voor bestaande en nieuwe woningen. De vrees voor geluidsoverlast als gevolg van woningen is niet aangetoond en nieuwe woningen zullen dan ook geen nadelige invloed hebben op de leefomgeving. Dat geldt eveneens voor de vrees voor vermindering van veiligheid. Er is in Laarbeek geen aantoonbare relatie tussen de bouw van woningen en vermindering van veiligheid. Het is niet ondenkbaar dat de toevoeging van een rug-aan-rugverkaveling juist een positieve uitwerking heeft op de objectieve en subjectieve veiligheid, ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij de achterzijde van het perceel van reclamant thans vrijelijk en onbelemmerd te benaderen is.

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan heeft de initiatiefnemer in juni 2025 een bewonersavond georganiseerd, waar alle geïnteresseerden en belanghebbenden van informatie werden voorzien en vragen konden stellen. Er waren circa 70 bezoekers, die de mogelijkheid hadden om een reactie te geven of in gesprek te gaan. Ontwikkelaar, gemeente en stedenbouwkundige waren de hele avond beschikbaar voor vragen en gesprekken en een

mogelijkheid tot het zowel schriftelijk als digitaal achterlaten van reacties. Er zijn circa 15 schriftelijke reacties achtergelaten. Van de bijeenkomst is verslag gedaan.
Vervolgens heeft de gemeente in het kader van te tervisielegging van het omgevingsplan een informatiebijeenkomst gehouden op 17 december 2025. Met de beide bijeenkomsten zijn belangstellenden en belanghebbenden tijdig en volledig geïnformeerd. Gesteld kan worden dat er een zorgvuldig proces is doorlopen.

Gezien het grote belang van de bouw van voldoende en betaalbare woningen, worden de beschikbare gronden in De Beekse Akkers fase 2 zo efficiënt mogelijk aangewend. Het verkopen van gronden om bestaande relatief grote kavels nog verder te vergroten, past niet in de tijdsgeest waarin juist grote aantallen betaalbare woningen nodig zijn voor de inwoners van gemeente en regio. Initiatiefnemer en gemeente zien geen meerwaarde in het doorverkopen van deze gronden (zonder woningen).
Zoals eerder aangegeven is door de stedenbouwkundige al zorgvuldig en vroegtijdig rekening gehouden met omwonenden door in de schetsverkaveling o.a. een ruime groenstrook met watergang (= buffer) op te nemen, maar ook door aan de zuidzijde dure vrije sector woningen (i.p.v. kleine, goedkope woningen of sociale huur) te projecteren. In het stedenbouwkundig plan is derhalve sprake van maatwerk ten opzichte van het kavel van reclamant.

Nadere afstemming met adviesbureau BOOT leert dat de overstort van fase 1 (bestaande wijk) op deze watergang is aangesloten en ook een drainage om het grondwaterpeil te reguleren. Het hemelwatersysteem van fase 2 dient verbonden te worden met deze greppel en ook de afvoer van de drainage wordt gekoppeld aan fase 2. Deze sloot is van dusdanig belang voor het waterhuishoudkundig plan dat dempen van deze greppel niet mogelijk is. De sloot dient in verband met de stroomrichting van het grondwater te voorkomen dat er vanuit fase 2 waterproblemen ontstaan in fase 1. De sloot vormt als het ware een waterscheiding / buffer tussen de beide plandelen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven zich te willen inspannen om de woningen achter het onderhavige perceel mogelijk als levensloopbestendig (met lagere goot-/nokhoogte) uit te voeren. Mogelijk dat daardoor de vrees van indiener voor inkijk en verlies van privacy kan worden verminderd.

7. XXXX te Beek en Donk (ingekomen 16 januari 2026).

Zienswijze
Het plan is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd voor wat betreft de onderwijsvoorziening in en ten behoeve van de nieuwe wijk, terwijl de ontwikkeling zal leiden tot een substantiële toename van het aantal kinderen. Indiener vraagt om een gedegen, actueel capaciteitsonderzoek (inclusief actualisatie leerlingenprognoses) naar de mogelijkheid en noodzaak om een basisschool in de wijk te realiseren. En afhankelijk van de uitkomsten, planologische borging of concrete voorwaardelijke verplichting om de onderwijsvoorziening tijdig te realiseren. De bestaande leerlingenprognoses zijn verouderd en onvolledig en nemen de nieuwe wijkfasen 2, 3a en 3b niet mee. Bovendien dienen de leerlingen uit De Beekse Akkers thans een provinciale weg over te steken om bij de dichtstbijzijnde school te komen.
De huidige basisschool Muldershof is rond 2030 aan vervanging toe. Dit vergt een integrale afweging om deze vervangingsopgave te clusteren met de ontwikkeling van De Beekse

Akkers. Indiener verzoekt het vaststellingsbesluit uit te stellen totdat de gevraagde onderzoeken zijn uitgevoerd en de resultaten in het plan zijn verwerkt.

Reactie
Het actueel Integraal Huisvestingsplan (IHP 2026-2029) van de gemeente Laarbeek dateert van 17 april 2025. Hierin zijn de grotere, beoogde woningbouwlocaties inderdaad niet meegenomen. De reden is dat de gemeenteraad op dat moment nog geen definitief besluit had genomen over de Omgevingsvisie Kernen, waarin de groeiambitie en de daarvoor benodigde woningbouwontwikkelingen zijn vastgelegd. De gemeenteraad heeft de omgevingsvisie vastgesteld op 13 november 2025. Nu deze uitbreidingsrichtingen en transformatielocaties inclusief de woningaantallen bekend zijn, is het opportuun om het IHP hierop in 2029 te herijken. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het actueel IHP ook voorziet in een onderzoeksvraag naar de wenselijkheid van een voorziening voor primair onderwijs in de wijk De Beekse Akkers. Inmiddels is opdracht verleend voor het uitvoeren van dit onderzoek.

Het TAM-IMRO Omgevingsplan zoals het ter inzage heeft gelegen ziet toe op de ontwikkeling van fase 2 aan de zuidzijde van de bestaande wijk, grenzende aan de Rijakkerweg. Mocht het noodzakelijk of verstandig blijken om in De Beekse Akkers een kindcentrum op te richten, dan acht de gemeente fase 2 gezien de ligging en ontsluiting minder geschikt voor de realisatie van een basisschool of kindcentrum. Situering van een school in dit deel van de totale wijk De Beekse Akkers resulteert in onnodig veel kris-kras verkeersbewegingen - mogelijk ook vanuit andere wijken - hetgeen de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Situering in de nabijheid van de hoofdontsluiting op de Lieshoutseweg ligt dan meer voor de hand. Deze ligging heeft ook voordelen ten opzichte van wijken en buurten aan de noordzijde van de Lieshoutseweg.
De voorkeurslocatie - bij behoefte - is dus fase 3a of 3b aan de westzijde van het plangebied.

In de vastgestelde Omgevingsvisie Kernen is het uit te voeren onderzoek door middel van een icoon op de visiekaart weergegeven (pagina 37). Dit betekent niet dat hiermee al een keuze is gemaakt voor de situering van de basisschool binnen wijk De Beekse Akkers. Leerlingenaantallen zijn hierbij niet altijd doorslaggevend. Er zijn diverse factoren die een rol spelen, waaronder ook verkeersveiligheid. Nu ter hoogte van de hoofdontsluiting van het plangebied op de Lieshoutseweg een fiets- en voetgangerstunnel is beoogd, zal ook deze infrastructurele toevoeging een rol spelen in het keuzeproces. De definitieve keuze zal door de gemeente worden gemaakt, in goed overleg met het schoolbestuur.

De gemeente is daarom niet bereid om met de vaststelling van het omgevingsplan te wachten op de uitkomsten van de onderzoeksresultaten dan wel de herijking van het IHP in 2029. Dit in het licht van het bovenstaande en de noodzaak om zo snel mogelijk in de prangende woningbouwbehoefte te voorzien. Mocht uiteindelijk toch het oog vallen op fase 3 van De Beekse Akkers voor de realisatie van een basisschool, dan dienen nieuwe afspraken te worden gemaakt met de grondeigenaar ter plekke, teneinde de bouw in de totaalplanning eventueel vervroegd te kunnen uitvoeren.