

Raadsinformatiebrief



Onderwerp

Anterieure overeenkomst voor woningbouwproject De Beekse Akkers fase 2 en een Overkoepelende anterieure overeenkomst voor De Beekse Akkers fase 2 en 3a in Beek en Donk.

Datum

6 mei 2025

Toelichting

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. Op 12 oktober 2023 heeft de gemeenteraad een memo ontvangen over het besluit van het college om qua grondpolitiek te opteren voor een faciliterende rol. Op dat moment is een intentieovereenkomst aangegaan met Van Wanrooij Projectontwikkeling BV. Deze partij heeft nadien het initiatief overgenomen voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek, waarbij in gezamenlijkheid met de gemeente de verkenning heeft plaatsgevonden naar een woningbouwplan binnen de gestelde kaders van de gemeente.

Door bureau Wissing is voor fase 2 in nauw overleg met de gemeentelijke projectgroep een stedenbouwkundig plan opgesteld. Gedurende dat proces is het zoekgebied voor woningbouw uitgebreid met fase 3a. Met deze toevoeging ontstaat naar de toekomst toe een mogelijkheid om het (bouw)verkeer van en naar de nieuwe woonwijk op een verantwoorde wijze via de Lieshoutseweg te ontsluiten. Fase 3a is eigendom van drie projectontwikkelaars, zijnde: BAN Bouw Projekten BV, Ontwikkelingsmaatschappij De Luther BV en Bouwburo Van Santvoort Nuenen/Eerssel BV.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van circa 412 woningen in fase 2. Verder is er een verkaveling op hoofdlijnen gemaakt voor fase 3a dat voorziet in de realisatie van circa 128 woningen en een aantakking van de nieuwe wijk op de Lieshoutseweg. Het gaat in totaal om circa 540 nieuwe woningen. Het stedenbouwkundig plan van fase 2 voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op de gebieden ten aanzien van wonen, sociale inclusiviteit, groen, verkeer en water. Tweederde van alle woningen valt in het betaalbare segment en ook aan de norm van 30% sociale huur wordt voldaan.

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. Tijdens de raadsbijeenkomst op 13 mei krijgen de raads- en commissieleden een toelichting op het stedenbouwkundig plan.

Voor de ontwikkeling van fase 2 is een anterieure overeenkomst (AO) opgesteld waarin afspraken zijn opgenomen over de daadwerkelijke realisatie. Daarnaast is een

overkoepelende anterieure overeenkomst voor fase 2 en 3a opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over de fasering tussen beide plandelen en de kostenverdeling van de beoogde verkeersvoorziening op de Lieshoutseweg. In de overkoepelende AO is opgenomen dat, voor wat betreft de verkeersvoorziening op de Lieshoutseweg de gemeente minimaal 25% van de kosten voor haar rekening neemt. Dat principe wordt nu juridisch geborgd. Het is op dit moment nog onzeker hoe de verkeersvoorziening eruit komt te zien. De provincie is als eigenaar van de weg bezig met een studie naar nut en noodzaak van de aantakking. Als er wordt uitgegaan van het door de marktpartijen berekende bedrag van € 800.000 voor een rotonde impliceert dat een bedrag van € 200.000 voor rekening gemeente is. Als het onderzoek van de provincie is uitgekristalliseerd zal hierover een concreet voorstel volgen.

Het bedrag van € 200.000 is opgenomen in het Mobiliteitsplan als onderdeel van maatregel 19 (N615). Mocht dit bedrag veranderen als er meer duidelijkheid is dan zullen we hierop in de raad terugkomen.

Het college heeft op 6 mei 2025 besloten beide anterieure overeenkomsten aan te gaan. De overeenkomsten worden op 12 mei getekend. In opdracht van Van Wanrooij wordt in samenspraak met de gemeente voor fase 2 een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Het is de planning dat het ontwerp-wijzigingsplan voor De Beekse Akkers fase 2 voor het eind van 2025 ter inzage wordt gelegd.

Bijlage

Overzichtskaart met De Beekse Akkers fase 2 en 3a.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
loco-gemeentesecretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Boode', written over a horizontal line.

C. Boode