

Raadsvergadering 18 juni 2026

Aan de raad,

### **Onderwerp**

Wijziging plan en grondexploitatiebegroting project Kerkakkers

### **Portefeuillehouder**

R.A.G. van den Berkmortel

### **Beslispunten**

1. De stedenbouwkundige opzet en programmatische uitgangspunten voor project Kerkakkers vast stellen.
2. De financiële gevolgen van deze wijzigingen verwerken bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie.

### **Samenvatting**

Kerkakkers is een gemeentelijke locatie binnen het bestemmingsplan Voorzieningscluster Beek (2011). Binnen Kerkakkers moet blok 1 nog ontwikkeld worden. In het bestemmingsplan waren oorspronkelijk 24 vrijesectorwoningen voorzien. Door het geactualiseerde Beleidskader Wonen 2023 (minimaal 2/3 betaalbare woningen waaronder minimaal 30% sociale huur) en het aangescherpte groenbeleid is het plan herzien. Uw raad wordt voorgesteld om in te stemmen met de nieuwe stedenbouwkundige opzet en programmatische uitgangspunten en de hierop aangepaste grondexploitatie. Hierin zijn 20 woningen opgenomen met zowel CPO starters-, CPO senioren- als sociale huurwoningen.

### **Aanleiding**

Kerkakkers betreft een gemeentelijk perceel in Beek en Donk. Binnen Kerkakkers moet blok 1 nog ontwikkeld worden. Blok 1 betreft het nog onbebouwde perceel van 5306m<sup>2</sup> ten noorden van het gerealiseerde project Engelen (Kerkakkers blok 2). Het is onderdeel van het bestemmingsplan Voorzieningscluster Beek uit 2011, waarin oorspronkelijk 24 woningen waren voorzien. In de vastgestelde grondexploitatie die is opgesteld op basis van een normatieve berekening wordt uitgegaan van realisatie van woningen in de vrije sector. In het Beleidskader Wonen van 2023 worden hogere eisen gesteld aan betaalbaarheid en sociale huur. Ook is het groenbeleid aangescherpt. Om dit beleid mee te nemen is het plan herzien. Dit is gebeurd in overleg met het adviesbureau dat de CPO-vereniging begeleidt en WoCom.

### **Beoogd effect en/of resultaat**

Voortgang van het project Kerkakkers en daarmee de woningbouwopgave in gemeente Laarbeek aansluitend aan het geldige beleid (Beleidskader Wonen, Groenbeleid).

### **Argumenten**

- 1.1 *Het uitgewerkte plan met in totaal 20 woningen past binnen het bestemmingsplan.*

Dit bestemmingsplan Voorzieningencluster Beek biedt ruimte aan maximaal 24 woningen.

*1.2 Het uitgewerkte plan voldoet volledig aan het Beleidskader Wonen*

In de stedenbouwkundige opzet zitten 20 woningen, waarvan 7 CPO seniorenwoningen, 7 CPO starters-woningen en 6 sociale huurwoningen. Hiermee wordt voldaan aan minimaal 2/3 betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur zoals opgenomen in het Beleidskader Wonen. WoCom is voornemens de sociale huurwoningen in het plan te ontwikkelen.

*1.3 De uitgewerkte stedenbouwkundige opzet voldoet aan het groenbeleid*

Het plan voorziet in 1.505m<sup>2</sup> groen, wat neerkomt op 75m<sup>2</sup> per woning.

*2.1 Het financiële resultaat van de grondexploitatie blijft positief*

De voorgestelde aanpassingen moeten worden verwerkt in de grondexploitatie begroting. Deze aanpassing is zowel aan de kosten- als aan de opbrengsten kant. De civiele kosten zullen stijgen omdat er meer openbaar gebied ontstaat. De opbrengsten worden lager doordat het aantal m<sup>2</sup> uitgeefbaar daalt en de grondprijs per m<sup>2</sup> daalt door de programmatische bijstelling.

Door deze aanpassingen zal het financiële resultaat verslechteren met circa € 330.000,-. Het resultaat blijft positief. Het financiële effect zal bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie verwerkt worden. In bijlage 2 is de aangepaste grondexploitatiebegroting opgenomen.

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

- 1.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat er geen sociale woningen worden gerealiseerd. De toelichting is niet juridisch bindend. Wel is het een aandachtspunt om de wijziging van vrijesectorwoningen naar een deel sociale huur en betaalbaar mee te nemen in de omgevingsdialoog. Met communicatie is afgestemd dat de omwonenden vooruitlopend op de raadsvergadering worden geïnformeerd over de wijziging van de stedenbouwkundige opzet waarmee het programma in lijn gebracht wordt met het geldende beleid (Beleidskader Wonen en groenbeleid). In de omgevingsdialoog wordt meegenomen dat dit voorstel aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
- 1.2 Implementatie van het actuele beleid wijzigt het type woningen, waardoor de grondopbrengsten voor de gemeente lager liggen ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitatie. Omdat het eerdere plan alleen normatief is doorgerekend en niet op basis van een stedenbouwkundig plan is het aantal woningen toen mogelijk te hoog ingeschat.
- 1.3 Bij verdere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet tot een definitief plan en afstemming met de CPO-vereniging en WoCom kunnen er nog kleine wijzigingen gemaakt worden, wat consequenties kan hebben voor de grondopbrengsten. Het zal dan niet gaan om wijzigingen in het aantal of type woningen, maar om kleine aanpassingen aan de perceelgroottes of inrichting van het plan.

- 2.1 Wanneer er uiterlijk in 2029 gestart wordt met de bouw van de woningen ontvangt de gemeente op basis van het plan € 91.000 realisatiestimulans voor de betaalbare woningen (betaalbaar + sociaal = 13 stuks). Deze opbrengsten zijn niet ingerekend in de grondexploitatie. Echter zal hiervoor eerst een bestedingsplan gemaakt moet worden. We komen hier op een later moment op terug.
- 2.2 De actualisatie van de grondexploitatie zal plaatsvinden als onderdeel van het reguliere planning en control proces. Dit zal de actualisatie zijn voor de jaarrekening 2026 en de daarbij behorende grondnota. In de grondnota 2026 die in juli 2026 ter vaststelling is geagendeerd, is nog geen rekening gehouden met de voorgestelde wijzigingen. Volgordelijk zal dus eerst de grondexploitatie "cluster Beek (Kerkakkers)" vast worden gesteld in het kader van de reguliere actualisatie voor de jaarrekening 2025. Daarna kan de grondexploitatie worden bijgesteld op basis van onderhavig besluit, zie bijlage 2.

### **Vervolgstappen**

1. Vaststellen van de stedenbouwkundige en programmatische kaders;
2. Verwerken van het financiële effect ter grootte van € 330.000,- bij de actualisatie van de grondexploitatie jaarrekening 2026;
3. Verdere uitvoering van de omgevingsdialoog;
4. Uitwerken van het plan Kerkakkers I en voorbereiden van de grondverkoop aan de CPO-vereniging volgens de geldende juridische kaders;
5. Koopovereenkomst met CPO-vereniging onder voorbehoud van onherroepelijke vergunning.

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

1. Stedenbouwkundige opzet Kerkakkers I
2. Gewijzigde grondexploitatiebegroting "cluster Beek (Kerkakkers)" (geheim)

Het college van burgemeester en wethouders,

Gemeentesecretaris

burgemeester,



J.W.M. van de Ven



L.A.G.P. van der Aa