

Onderwerp Raadsvoorstel inzake Woningbouwontwikkeling Steskensstraat te Stein
Vergaderdatum
Zaaknummer 20250729158456

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. De grondexploitatiebegroting vast te stellen volgens de bij dit voorstel gevoegde bijlage A en het tekort op de grondexploitatie ad € 165.700,- te dekken door aanwending van de Algemene Reserve en dit te storten in voorziening "Te verwachten verliezen";
2. De begroting te wijzigen volgens bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage B).

Inleiding

In juni 2024 zijn de plannen voor de woningbouwontwikkeling op de locatie aan de Steskensstraat in Stein voor het eerst aan uw raad voorgelegd. Coördinatiegroep DOP Stein en naderhand Stichting CPO voor ouderen (60-plus) Stein is de oorspronkelijke initiatiefnemer hiervan. Dit is het tweede project in onze gemeente waarbij de ontwikkelingsvorm Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (kortweg CPO) is toegepast. De doelgroep zijn 60-plussers met een lokale gebondenheid. Conform voorstel heeft u destijds ingestemd met deze CPO-woningbouwontwikkeling en een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

De gemeente heeft daarna Steskensstraat 37 (kadastraal bekend Stein C4600 en C4598) en het voorste deel van Steskensstraat 35 (kadastraal bekend Stein C4575 en C4574) definitief verworven. De belangstellenden hebben vervolgens een CPO-ontwikkelvereniging opgericht en hebben samen met de CPO-begeleider, architect, landschapsarchitect en gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld. Tijdens de 3 eerdere dialoogsessies met de omwonenden heeft genoemde Stichting afspraken gemaakt. Volgens deze afspraken is het verder uitgewerkte plan weer besproken met de direct omwonenden en vervolgens doorgerekend. Uit deze doorrekening volgt een negatief resultaat voor de gemeente, terwijl in juni 2024 werd uitgegaan van een positief resultaat.

In dit raadsvoorstel lichten wij de financiële verschillen toe en vragen wij u de grondexploitatiebegroting vast te stellen, waarbij de gemeente een verlies neemt. Hierdoor kan de uitvoeringsfase van het project starten (o.a. bouwrijp maken door de gemeente).

Beoogd effect

Vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatiebegroting door uw raad waardoor de uitvoering van het project kan worden opgestart.



**Dat maakt
Stein voor mij ...**

Argumentatie

Hieronder worden de argumenten per individueel voorstel aangegeven. Argumenten die betrekking hebben op het eerste voorstel zijn genummerd als 1 met een volgnummer per argument. Argumenten die betrekking hebben op het tweede voorstel zijn genummerd als 2 met een volgnummer per argument. En zo verder.

1.1 De stedenbouwkundige opzet is gereed.

Tijdens de beeldvormende raadsessie op 17 september zal de CPO-ontwikkelvereniging het plan kort aan u presenteren. Het plan gaat uit van 11 nultredenwoningen waarbij er minimaal 1 parkeerplek op de eigen woonkavel wordt gerealiseerd. Aan de Steskensstraat komen 5 langsparkeerplekken voor bezoekers. Toegevoegd is een robuuste groenstructuur die zorgt voor een goede landschappelijke inpassing, ruimte biedt voor hemelwateropvang en -infiltratie en daarnaast inspeelt op klimaatverandering (o.a. voorkomen hittestress) en biodiversiteit.

1.2 De stedenbouwkundige opzet is besproken met omwonenden.

Op 14 april 2025 heeft een volgende omgevingsdialoog plaatsgevonden in De Grous. Zo'n 15 omwonenden hebben hieraan deelgenomen. Ze kregen na de presentatie de mogelijkheid om reacties op post-its te schrijven en op de plantekening te plakken. Verder kon ook een fysiek reactieformulier worden ingevuld en ingeleverd of kon voor 18 april nog een reactie per mail worden gegeven. In zijn algemeenheid vonden de aanwezigen het een mooi plan en gaven aan dat goed naar de omwonenden is geluisterd.

De gemeente heeft vervolgens ook individuele gesprekken gevoerd met de aangrenzende woningeigenaren van de Dirgelen (week 17). Ook waren er twee gezamenlijke overleggen met hen waaraan ook de CPO-ontwikkelvereniging deelnam (30 april en 19 mei). De betreffende eigenaren aan de Dirgelen, de CPO-ontwikkelvereniging en de gemeente zijn het uiteindelijk eens geworden over een bredere openbare groenzone tussen het project en de (vergrootte) percelen aan de Dirgelen.

Met de eigenaar van Steskensstraat 33 heeft het bestuur van de CPO-ontwikkelvereniging een individueel gesprek gehad.

Ook met de eigenaren van Steskensstraat 41 hebben zowel de gemeente alsook het bestuur de CPO-ontwikkelvereniging individueel gesproken.

1.3 De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit is akkoord met de stedenbouwkundige opzet.

Op 2 april 2025 is de stedenbouwkundige opzet voor het eerst besproken met de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. De commissie achtte het voorgelegde plan onaanvaardbaar en adviseerde het plan op diverse punten nader uit te werken of verder te onderzoeken.

De commissie heeft het aangepaste plan op 11 juni 2025 beoordeeld en is in hoofdlijnen akkoord met de stedenbouwkundige opzet. In de volgende fase dient het ontwerp architectonisch verder te worden uitgewerkt, mede qua materialen, kleuren en detailleringen. Het plan wordt dan opnieuw beoordeeld door de commissie.



1.4 *Van de 11 percelen zijn er nog 4 beschikbaar.*

De combinatie van een onzeker en langdurig traject schrikt potentiële deelnemers vaak af. Hierdoor durven niet alle geïnteresseerden zich vooraf vast te leggen, waardoor er nu enkele plekken leeg blijven. Met de oplevering van het stedenbouwkundig plan komt er echter steeds meer zekerheid en duidelijkheid. Dit raadsbesluit draagt bij aan meer financiële duidelijkheid. De CPO-ontwikkelvereniging adverteert de 4 beschikbare percelen nu actiever en heeft inmiddels een eigen website gemaakt www.Bingelhof.nl

Het is de verwachting dat zich nog deelnemers melden.

1.5 *Er is bij de omgevingsvergunningprocedure geen bindend advies van de gemeenteraad voor deze ruimtelijke ontwikkeling nodig.*

Bij dit project worden 11 nieuwbouwwoningen gerealiseerd binnen de bebouwde kom. Op 12 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de lijst vastgesteld met gevallen waarbij bindend advies van de gemeenteraad geldt. Hieruit blijkt dat er geen bindend advies van de gemeenteraad nodig is bij een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de nieuwbouw van meer dan 5 tot maximaal 12 woningen binnen de bebouwde kom. Volgens de genoemde lijst is participatie wel verplicht. Hieraan wordt voldaan (zie ook argument 1.2).

Na een positief raadsbesluit zal het college van burgemeester en wethouders te zijner tijd beslissen over de nog in te dienen omgevingsvergunningaanvraag door de CPO-ontwikkelvereniging. Onderdeel van de aanvraag zal o.a. een ruimtelijke onderbouwing zijn. Het collegebesluit is vatbaar voor bezwaar/beroep.

1.6 *Er is sprake van een haalbare businesscase mits gemeente Stein bereid is om een negatief resultaat te accepteren.*

Voor deze woningbouwontwikkeling is een businesscase opgesteld. Deze is als bijlage A toegevoegd bij dit raadsvoorstel. Voor verdere toelichting van de geactualiseerde financiële opzet verwijzen we kortheidshalve naar deze bijlage.

Tegenover dit negatieve resultaat kan het volgende gesteld worden:

- De bijzondere ontwikkelingsvorm Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wordt specifiek benoemd in het actuele Bestuursakkoord 2022-2026 "Duurzaam bouwen met vertrouwen". Het gaat dan om volgende CPO-projecten in andere kernen na het eerste CPO-project Meerdel te Elsloo.
- De CPO opzet biedt deelnemers veel zeggenschap maar is hierdoor ook een organisch traject met meer onzekerheden.
- Er is niet ingeboet op kwaliteit. Sterker nog; de ruimtelijke kwaliteit van het plan is verbeterd. Dat heeft ook de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (zie argument 1.3) bevestigd.
- Het is een investering in de noodzakelijke doorstroming. Het project is immers uitsluitend bedoeld voor 60-plussers die minimaal 6 jaar onafgebroken in de gemeente Stein wonen of hebben gewoond of een economische binding hebben met onze gemeente. Aan het einde van iedere "verhuistrein" die hiermee in gang wordt gezet, is er een woning voor starters.
- Daarnaast worden er 11 woningen van ca. € 400.000,- toegevoegd aan de woningvoorraad die bijdragen aan de jaarlijkse WOZ-belasting.



Momenteel onderzoeken wij nog of het project in aanmerking komt voor (provinciale) subsidies. Een eventuele toekenning vermindert dan het negatieve resultaat. Toen dit raadsvoorstel werd opgesteld was de uitkomst hiervan nog niet bekend. Daarom is er in de financiële opzet ook geen rekening mee gehouden.

- 1.6 *In het kader van de rechtmatigheid in enig jaar geen uitgaven mogen worden gedaan zonder dat hiervoor in dat jaar middelen beschikbaar zijn gesteld.*

Voor o.a. het bouw- en woonrijp maken dienen we te beschikken over een budget voor de uitvoeringskosten. Daarom wordt aan u voorgesteld om de grondexploitatiebegroting vast te stellen.

- 2.1 *Het vaststellen van de grondexploitatie betekent ook een wijziging van de programmabegroting.*

Daarom wordt expliciet voorgesteld deze begrotingswijziging, die als bijlage B is toegevoegd, vast te stellen.

Kanttekeningen

Hierna worden, op dezelfde wijze als bij de argumenten, de kanttekeningen per voorstel aangegeven.

- 1.1 *Ondanks al deze overleggen en omgevingsdialogen kan niet worden uitgesloten dat een direct omwonende bezwaar/beroep gaat aantekenen/instellen tegen het nog te nemen collegebesluit over het afwijken van het omgevingsplan.*

We vinden dat er vanuit de Stichting CPO voor ouderen (60-plus) Stein en daarna door de CPO-ontwikkelvereniging en de gemeente een zorgvuldig traject met de omwonenden is gevolgd. Ook gedurende het verdere traject zullen de omwonenden worden meegenomen.

Het vaststellen van de grondexploitatiebegroting door uw raad is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Na uw raadsbesluit vraagt de CPO-ontwikkelvereniging de omgevingsvergunning 1^e fase (m.b.t. de afwijking van het Omgevingsplan) aan. Het college van burgemeester en wethouders beslist over deze aanvraag. Dit besluit is vatbaar voor bezwaar/beroep. Vertraging is dan het grootste risico. In de af te sluiten overeenkomst tussen de gemeente en de CPO-ontwikkelvereniging worden o.a. afspraken gemaakt over de kosten ten gevolge van een vertraging.

- 1.2 *Wat als er geen kandidaten komen voor alle resterende percelen?*

Wij verwachten dat zich meer potentiële deelnemers zullen melden als het plan ook steeds verder wordt uitgewerkt. Dat betekent wel minder ruimte voor eigen inbreng van die deelnemers in het plan. Overigens dient de CPO-ontwikkelvereniging, net als bij CPO Meerdel, alle kavels af te nemen. Dit wordt ook zo vastgelegd in de nog af te sluiten overeenkomst tussen de gemeente en de CPO-ontwikkelvereniging.

- 1.3 *Wat gebeurt er als uw raad niet instemt met dit voorstel?*

Dan kan de planontwikkeling zoals nu opgesteld door en met de CPO-ontwikkelvereniging geen doorgang vinden. Naast de gemeente heeft ook de CPO-



ontwikkelvereniging reeds kosten gemaakt (o.a. inschakelen adviseurs zoals architect en CPO-begeleider) die dan grotendeels verloren gaan. Dat is afhankelijk van het verdere traject vanuit de ontstane situatie.

Financiële onderbouwing

De grondexploitatiebegroting CPO Steskensstraat sluit met een negatief resultaat van € 165.700. Tekorten op de grondexploitatiebegroting dienen te worden afgedekt door de voorziening "Te verwachten verliezen". Conform de nota "Reserves en voorzieningen" wordt deze voorziening op peil gebracht door aanwending van de Algemene Reserve. In onderstaand overzicht worden de kosten en opbrengsten inzichtelijk gemaakt.

		Haalbaarheidsstudie	GREX	Verschillen
		Plan met 14 woningen	Plan met 11 woningen	
KOSTEN				
	Verwervingen	€ 882.280	€ 620.458	€ 261.822
	Tijdelijk beheer	€ -	€ 2.052	€ -2.052
	Sloopwerkzaamheden	€ 15.000	€ 18.000	€ -3.000
	Bouw & woonrijp maken	€ 117.975	€ 507.000	€ -360.439
	Groenvoorzieningen	€ 28.586		
	Apparaatskosten	€ 97.611	€ 97.611	€ -
	Onderzoeken	€ 25.500	€ 26.900	€ -1.400
TOTALE KOSTEN		€ 1.166.952	€ 1.272.021	€ -105.069
OPBRENGSTEN				
	Gronduitgifte CPO	€ 1.118.352	€ 577.065	€ -541.287
	Exploitatiebijdrage	€ -	€ 420.000	€ 420.000
	Overige uitgifte	€ 48.600	€ 46.960	€ -1.640
	WBI-bijdrage	€ -	€ 75.900	€ 75.900
TOTALE OPBRENGSTEN		€ 1.166.952	€ 1.119.925	€ -47.027
OPBRENGSTENSTIJGING EN RENTE				
	Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -
	Rente	€ -	€ 13.598	€ -13.598
TOTAAL OPBRENGSTENSTIJGING EN RENTE		€ -	€ 13.598	€ -13.598
SALDO		€ -	€ 165.694	€ -165.694

Voor een nadere onderbouwing verwijzen wij naar bijlage A, die is bijgevoegd bij dit voorstel.

Meerjarenbegroting

De voorgestelde vaststelling van de grondexploitatie CPO Steskensstraat heeft ook financiële consequenties voor de meerjarenbegroting 2026-2029:

- De afschrijving van de boekwaarde van het voorbereidingskrediet CPO Steskensstraat wordt afgedekt door het inbrengen van de boekwaarde in de voorliggende grondexploitatie;
- Door deze afschrijving en vrijval restant van het voorbereidingskrediet CPO Steskensstraat valt structureel € 13.300 aan rentelasten vrij.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2040:

Dit woningbouwproject draagt in meerdere opzichten bij aan de toekomstvisie, in die zin dat woonmilieus worden afgestemd op de toekomstige bevolkingssamenstelling en de



omgevingskwaliteiten worden opgewaardeerd. Bovendien is er sprake van vraaggestuurd bouwen (CPO).

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

- A. Businesscase
- B. Begrotingswijziging

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

ValidSigned door Carolien Klesman
op 04-09-2025



de Burgemeester,

ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 04-09-2025

