Stein DOP 's gewijze aanpak

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

Aan de bewoner van dit pand

Datum: 19 juni 2023
Betreft: Uitnodiging informatieavond inzake woningbouwinitiatief aan de Steskensstraat.

Beste bewoner,

Graag nodigen we u als direct omwonende uit om met ons te praten over een bijzonder woningbouwinitiatief op het perceel van het voormalige bedrijf van familie Keulers aan de Steskensstraat 39 te Stein.

Dit gaan wij doen op **donderdagavond 6 juli a.s. om 19.30u (inloop 19.15u) in MFC De Grous (Heerstraat-centrum 38) te Stein**.

Graag aanmelden via c.gabriels@ziggo.nl met vermelding van het aantal personen. Mocht u verhinderd zijn en toch willen meedenken, dan kunt u dat ook via dit mailadres aangeven.

Alvast een korte toelichting:

Op 10 oktober 2017 is voor de bewoners waarvan de woning grenst aan het terrein van het voormalige bedrijf van de familie Keulers aan de Steskensstraat 39 een informatieavond gehouden.

De aanleiding van deze informatieavond was het volgende:

De gemeente Stein is in 2012 gestart met het maken van dorpsontwikkelingsplannen (DOP's). Bij die aanpak staat het eigen initiatief van de inwoners centraal.

Eén van de werkgroepen in oud Stein, nl. de werkgroep VROM[1], hield zich bezig met het thema wonen en de woonomgeving. In een door deze werkgroep opgesteld staan ideeën om de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving in Oud-Stein te verbeteren. De werkgroep is bijvoorbeeld van mening dat er iets gedaan moet worden met de braakliggende terreinen in Oud-Stein. Het terrein aan de Steskensstraat is een van de locaties.

De werkgroep VROM meent dat de locatie aan de Steskensstraat geschikt is voor woningbouw.

[1] *VROM: Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu*

Stein DOP 's gewijze aanpak

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

Op 10 oktober 2017 is hierover met de genoemde bewoners die grenzen aan het terrein een informatieavond gehouden. Naast deze werkgroep waren ook de coördinatiegroep kern Stein, de woningcorporatie Zaam Wonen en de gemeente aanwezig.

Uiteindelijk is het onderzoek van 2017 dat ook de mogelijke aankoop van het pand Steskensstraat 37 en het ten zuiden van dit pand gelegen braakliggende terrein betrokken. Het onderzoek is mede om financieel technische redenen niet verder uitgewerkt.

De coördinatiegroep kern Stein heeft in overleg met de gemeente Stein bekeken of het terrein van het voormalige bedrijf van de familie Keulers geschikt is om enkele woningen te realiseren. Inmiddels is door een architectenbureau (Ruumte uit Urmond) gekeken naar de mogelijkheden daartoe.

De realisering van die woningen zou dan kunnen plaatsvinden middels een nieuwe maatschappelijke ontwikkeling, waarbij particulieren gezamenlijk als initiatiefnemer voor de bouw van hun eigen woningen optreden. Dit heet Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Hierdoor hebben toekomstige bewoners meer invloed op de ontwikkeling van de eigen woning.

Toekomstige bewoners organiseren zich in een stichting of vereniging en die zonder winstoogmerk gezamenlijk koopwoningen door nieuwbouw of herstructurering willen realiseren.

Het college van Burgemeester en Wethouders staat in principe niet afwijzend tegenover een eerste stedenbouwkundige opzet met maximaal 6 woningen voor 60-plussers.

Voor het verkrijgen van Provinciale en gemeentelijke subsidie om onder meer dit onderzoek op te starten is inmiddels een Stichting CPO Stein (60+) opgericht en een CPO-begeleider (Bureau BIEB uit Eindhoven) deze eerste oriënterende fase van het onderzoek gecontracteerd.

Tijdens de informatieavond op 6 juli a.s. geven wij, de architect en de CPO begeleider een toelichting op het onderzoek en het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Wij hopen van harte dat u aanwezig kunt zijn bij deze bijeenkomst. We zijn zeer benieuwd naar uw mening!

Met vriendelijke groet,

De coördinatiegroep kern Stein/ Stichting CPO Stein (60+),

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

CPO

voor Ouderen (60-plus) Stein

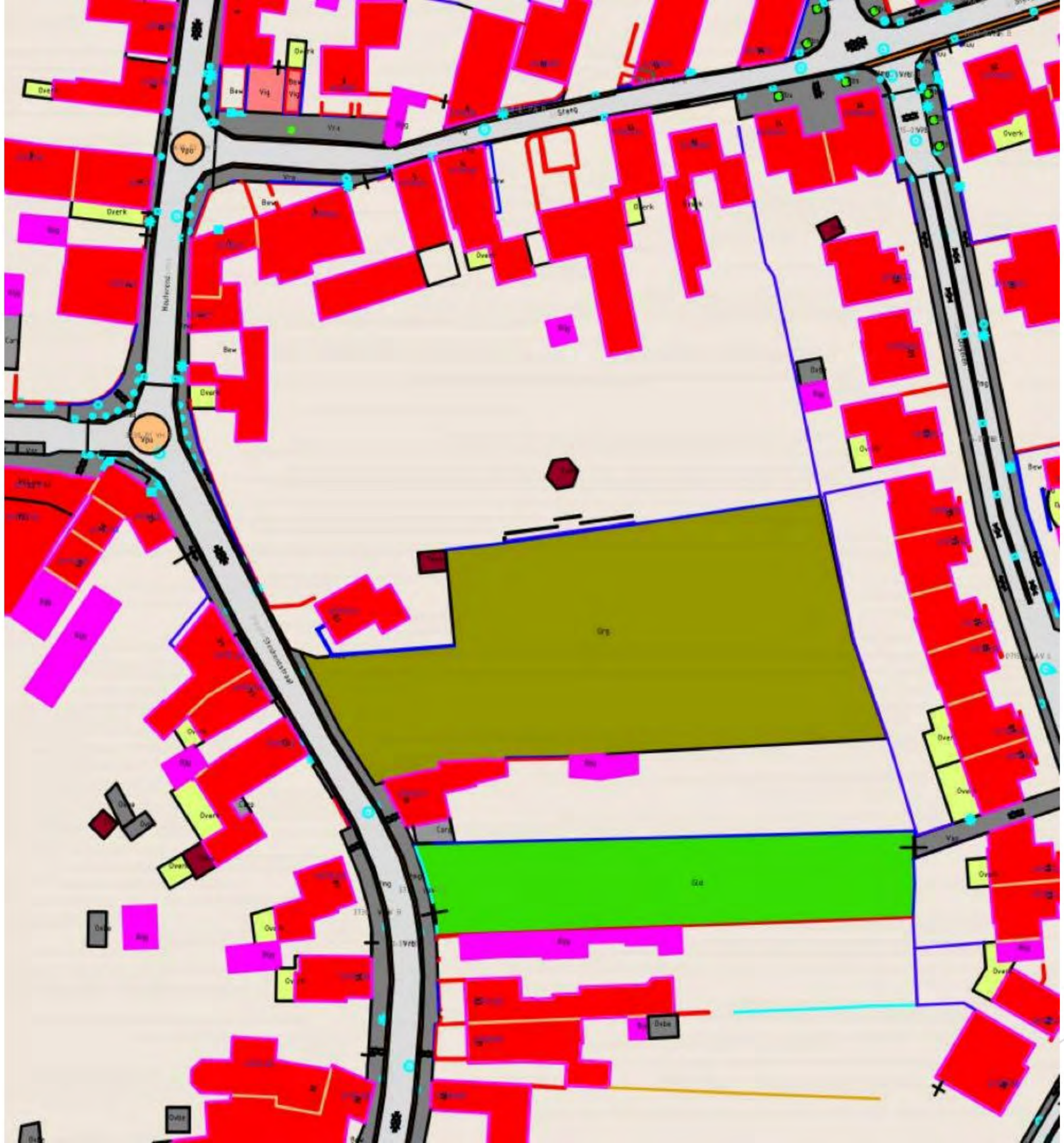
Informatiebijeenkomst CPO Steskensstraat
6 juli 2023

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

PROGRAMMA

Stein DOP 's gewijze aanpak

- Toelichting ontstaan onderzoek vanuit CPO (DOP/Stichting Cor Gabriels)
- Toelichting mogelijke ontwikkeling terrein aan de Steskensstraat Bureau Ruumte (Rob Janssen)
- Toelichting over CPO (Bureau BIEB Xavier van der Velden)
- Vragen en discussie
- Vervolgafspraken omwonenden



Overk
Bew
Vrg
Vgo
Strg
Grg
Gld
Ovbe
Car

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

Stein DOP 's gewijze aanpak

ONTSTAAN PLANNEN

- 2012 Dopontwikkelingen Stein
- DOP werkgroep Oud Stein (VROM) advies inrichting 5 plekken in oud Stein
- Onderzoek 2017 terreinen naast en incl. woning Steskenstraat 37
- Overleg omwonenden 10.10.2017 over onderzoek naar varianten:

ENKELE VARIANTEN 2017









Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

Stein DOP 's gewijze aanpak

Opmerkingen tijdens de bijeenkomst

1. Aanleggen van een speeltuin.
2. Niets doen en huidige situatie handhaven.
3. Bebouwen met een aantal seniorenwoningen.
4. Grond verkopen aan omliggende woningeigenaren.
5. 1 woning bouwen conform bestemmingsplan.
6. Beplanten met bomen.
7. Combinatie van 1, 3 en 6.

- Aangepaste plannen met 1,3 en 6 financieel niet haalbaar vooral door aankoop woonhuis.

- Corona uitstel nieuw onderzoeken

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

Stein DOP 's gewijze aanpak

ONTSTAAN PLANNEN

- 2022: behoefte naar ouderenhuisvesting door sterke vergrijzing en vragen vanuit de bevolking
- Vanuit de DOP kern Stein is in 2022 nieuw onderzoek opgestart uitsluitend voor het terrein voormalig bedrijf Keulers
- Onderzoek door Bureau Ruumte naar mogelijkheden voor 60+
- Besproken met College B&W. Akkoord met:

    - Beschikbaarstelling van het gemeentelijke terrein voor een lokaal Collectief Particulier; Opdrachtgeverschap-initiatief voor ouderen (60-plus);
    - De realisatie van maximaal 6 nultredenwoningen, op basis van eerste stedenbouwkundige hoofdopzet uit onderzoek van Ruumte;
    - Het maken van een start met de omgevingsdialoog met de direct omwonenden;
    - Een eerste bepaling van de grondverkoopprijs zodat initiatiefnemers de financiële haalbaarheid inzichtelijk kunnen maken.

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

ONTSTAAN PLANNEN

Stein DOP 's gewijze aanpak

- Onderzoek subsidiemogelijkheden planvormingsfase.
  Hiervoor was een rechtspersoon noodzakelijk.
  Vanuit de coördinatiegroep DOP is een Stichting is opgericht en zijn subsidies aangevraagd.

  Inmiddels zijn voor planvormingsfase gelden beschikbaar gesteld, hoofdzakelijk door:
  - Gemeentelijke subsidie (DOP gelden)
  - Provinciale subsidie (Stimuleringsregeling Wonen 2020-2023)

  (totaal €. 21.500)

- In planvormingsfase zijn ook kosten opgenomen voor architect en een CPO begeleider voor de planvormingsfase. (t/m oprichting vereniging)
- Voor deze fase zijn opdrachten verstrekt aan BIEB en Ruumte.

“RUUMTE, Limburgs voor ruimte? ”

R UU M_Te uit het Middelnederlandsch Woordenboek (MNW) 1250-1550

Ruimte, open terrein. Kil. ruymte, spatium, laxitas, locus, locus vastus.

— Ook in de bet. plaats waar men zich vrij kan bewegen, in zijne vrijheid (ook in den zin van “onafhankelijkheid”) niet belemmerd wordt.

De betekenis van RUUM_Te weerspiegelt in onze werkmethodiek. Iedere ontwerpopgave is een ontdekkingstocht naar een eigen verschijningsvorm welke voortkomt uit de unieke eigenschappen van de opgave. Hierin laten we ons niet belemmeren door vaste waarden, we zoeken de ruimte op, op zoek naar nieuwe oplossingen.


Meerdel






De Steeg
STEYN Dorp
Kelder Straat




Tnhs
Tnhs
Tnhs
Overk
Bew
Mjw
Overk
Grg
Mjw
Vlev
Overk
Bijg
Overk
Carp
Overk
Carp
Overk
Pweg
Tnhs





bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-09-11)

PLEKINFO | DOCUMENTEN | KENMERKEN

181391.2, 331393.6

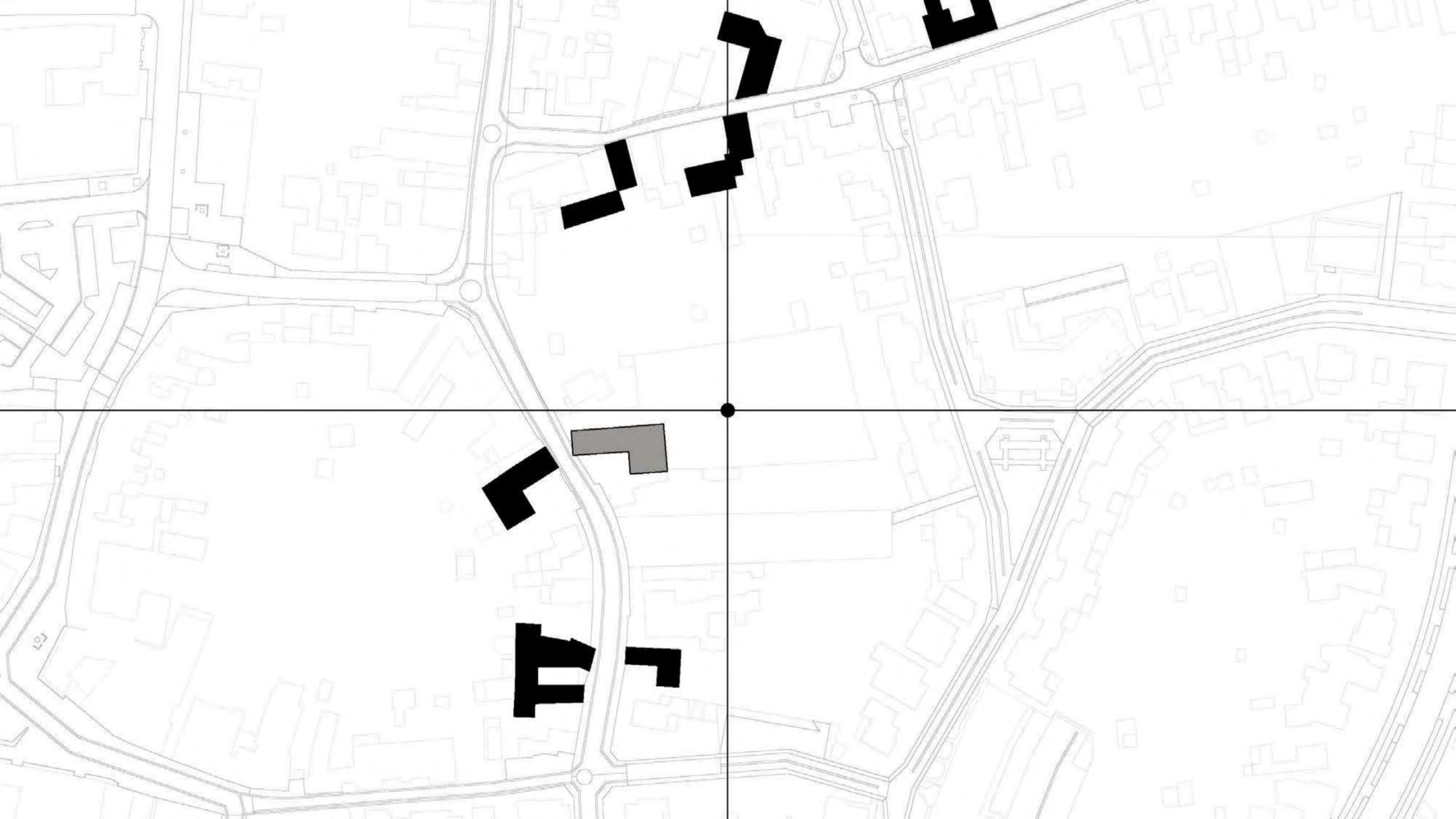
Enkelbestemming
Wonen

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie

Bouwvlak

Functieaanduiding
specifieke vorm van waarde - archeologie 1

Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie













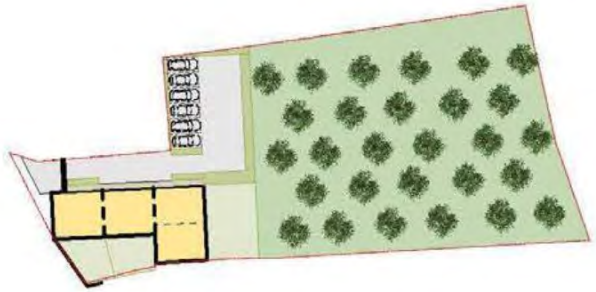


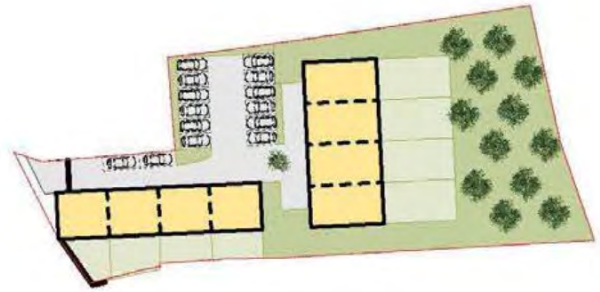








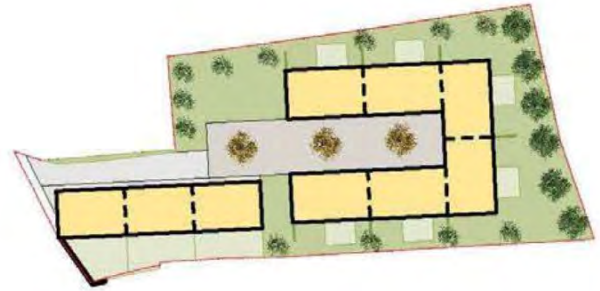












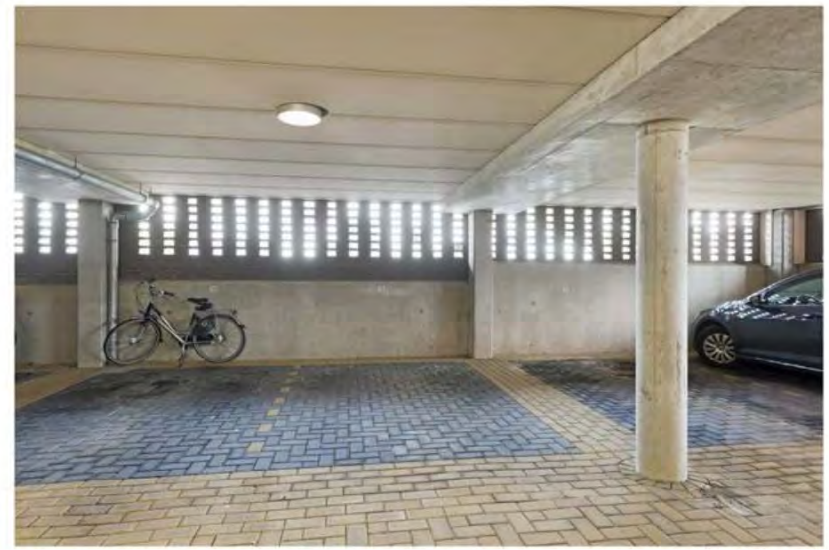












Hoogteverschil tussen Steskenstraat en achtergedeelte perceel straat 54.6 NAP en perceel van 56.6 NAP naar 57.0 NAP

Hoogte verschil inzetten voor realisatie van een open parkeerkelder. Hierdoor ruimte besparing voor hof/binnenplaats.




Bruto vloeropp. (BVO) begane grond
3 x nultrede woningen BG 77m² + VD 77m²
3 x nultrede woningen met kap 108m²
prive tuin voor iedere woning
parkeren in open parkeerkelder
elektrische auto op binnenplaats
weide voor boomgaard, gezamenlijk gebruik









Xavier van der Velden

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

- (C) = In een groep/Collectief/samen
  - **“de vereniging”**
- (P) = Met burgers/Particulieren
  - **je bent zelf de ontwikkelaar & opdrachtgever**
- (O) = Die zelf Ontwikkelen
  - **zeggenschap over je woning**
  - **keuzevrijheid in alles**
  - **Opdrachtgever**

CPO Proces

zo begint het…



1 oprichten vereniging
2 (rand)voorwaarden opstellen
3 wensen inventariseren
4 architect kiezen
5 plan maken (so, vo, do, to)

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

VRAGEN EN DISCUSSIE

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

VERVOLGAFSPRAKEN OMWONENDEN

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

Concept afspraken, gemaakt tijdens de informatiebijeenkomst dd. 6 juli 2023 met betrekking tot het CPO-project Steskensstraat te Stein.

De volgende omwonenden van het terrein zijn middels een brief van 19 juni 2023 uitgenodigd:

Steskensstraat	46, 44, 42
Steskensstraat	41, 37, 35, 33, 31, 29, 27
Dirgelen	34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62
Steeg	19, 17, 15, 13, 11, 9, 7, 5, 3, 1

Aanwezig waren:

[redacted] Dirgelen 54	4
[redacted] Steeg 9	2
[redacted] Dirgelen 60	2
[redacted] Steeg 15	1
[redacted] Dirgelen 56	2
[redacted] Dirgelen 50	2
[redacted] Dirgelen 52	1
[redacted] Steskensstraat 44	1
[redacted] Steskensstraat 37	2
[redacted] Steeg 13	3
[redacted] Steskensstraat 41	2
[redacted] Dirgelen	1
[redacted] gemachtigde [redacted]	1
1	
Totaal omwonenden	24



Afgemeld: [redacted]

Verder aanwezig:

- Xavier van der Velden van Bureau Bieb
- Rob Janssen van Bureau Ruumte
- Maurice Jennekens, gemeente Stein
- Stichting CPO (60+) Stein:
  - Frans van de Korput
  - Wim Poeth
  - Cor Gabriels

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

Algemeen:

Desgevraagd wordt een toelichting gegeven over de rol van de Stichting CPO Stein (60+).

In deze toelichting (evenals in de uitnodiging voor de dialoogsessie) wordt o.m. melding gemaakt van het volgende:

- Na overleg met het gemeentebestuur heeft de coördinatiegroep DOP-kern Stein in 2022 architectenbureau (Ruumte uit Urmond) gevraagd te kijken naar de mogelijkheden woningbouwontwikkeling op het terrein aan de Steskensstraat.
- Het college van Burgemeester en Wethouders staat in principe niet afwijzend tegenover de eerste stedenbouwkundige opzet met maximaal 6 woningen voor 60-plussers.
- Voor het verkrijgen van Provinciale en gemeentelijke subsidie om onder meer dit CPO-onderzoek op te starten is door de coördinatiegroep Dop kern Stein op 24 februari 2023 de Stichting CPO Stein (60+) opgericht.
- Eerst nadat van het gemeentebestuur groen licht wordt verkregen (nadat de resultaten van de dialoogsessies met de omgeving zijn afgerond) zal gestart worden met het werven van adspirant kopers. Dit zal plaatsvinden door de inmiddels aangestelde CPO-begeleider (van bureau BIEB uit Eindhoven)
- Insteek is dat de geworven adspirant kopers/toekomstige bewoners gezamenlijk optreden als initiatiefnemer voor de bouw van hun eigen woningen. Dit heet Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit zal overigens plaatsvinden onder begeleiding van een CPO-begeleider. Hiervoor zal dan eveneens een vereniging worden opgericht.

Reacties van de aanwezigen waren:

- Geen realisatie van een woonbestemming op dit perceel en het terrein verkopen aan aangrenzende eigenaren
- Men was van mening dat eerst zonder schets een bijeenkomst gehouden had moeten worden met de vraag welke bestemming de omwonenden aan het terrein zouden willen geven.
  Nu is gestart met mogelijke invullingen van het terrein overeenkomstig de huidige woningbestemming volgens het geldende bestemmingsplan en beleidsvisies van de gemeente.
- In de gepresenteerde schets(en) is geen rekening gehouden met de opmerkingen die gemaakt zijn in een bijeenkomst in 2017.
- Bewoner Steeg 13 wil het gehele perceel kopen en geeft aan op het perceel eventueel 3 woningen te willen bouwen.
- Een ander alternatief is om er een (al dan niet openbaar) park van te maken. Niet alle aanwezigen zijn het hiermee eens.
- Indien woningbouw zou worden gerealiseerd dan met minder woningen.

Afspraken over het vervolgproces:

De hierboven omschreven meningen/wensen van de aanwezige worden kenbaar gemaakt aan het gemeentebestuur.
Het gemeentebestuur wordt een uitspraak gevraagd over handhaving bestemming volgens bestemmingsplan of wijziging functie terrein met mogelijk verkoop aan omwonenden.

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

1) Indien het gemeentebestuur besluit tot wijziging van de woonbestemming zal er een procedure door de gemeente worden gevolgd om het bestemmingsplan te wijzigen en mogelijk vervolgens tot verkoop worden overgegaan op basis van een op te stellen verkaveling van het terrein.
   In dat geval zal er geen nieuwe schets worden opgesteld en zal het project CPO Steskensstraat worden beëindigd.

2) Indien het gemeentebestuur de woningbouwbestemming wil (laten) realiseren dan zal het CPO-onderzoek naar de invulling van het terrein met seniorenwoningen worden voortgezet en zullen nieuwe schetsen worden ontwikkeld.
   Hierbij zullen de opmerkingen die voor die situatie in de bijeenkomst naar voren zijn gebracht worden meegewogen:
   - De bewoners aan Dirgelen vragen 10 meter extra tuin.
   - De bewoners van Steskensstraat 41 willen:
     - Geen auto's aan het perceel, maar een groenstrook langs en achter het perceel.
     - 20 meter extra tuin achter het huis, 4 meter naast het huis of recht van overpad om achterom te komen met auto.
     - Naast hun woonhuis aan de voorkant geen woning. De woningen bouwen achter op het perceel als woonhuis met begane grond en kap (niet 3 lagen). Als er toch woningen naast ons huis komen dan de woningen bouwen op straatniveau en bgg met kap, zodat er geen inkijk is.
   - De bewoners van Steskensstraat 37 willen een achterom, eventueel 30 meter op perceel
   - De bewoners van Steeg 9 willen 20 meter extra tuin.
   - Minder woningen.

De nieuwe schetsen worden t.z.t. besproken in een volgende bijeenkomst met de omwonenden.

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

CPO

voor Ouderen (60-plus) Stein

Omgevingsdialoog II

CPO Steskensstraat

26 oktober 2023

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

OMGEVINGSDIALOOG

- BRIEF - UITNODIGING
- UITKOMSTEN OMGEVINGSDIALOOG 1

Uitkomsten 1e omgevingsdialoog



VERVOLG OMGEVINGSDIALOOG MET NR 37 & 41



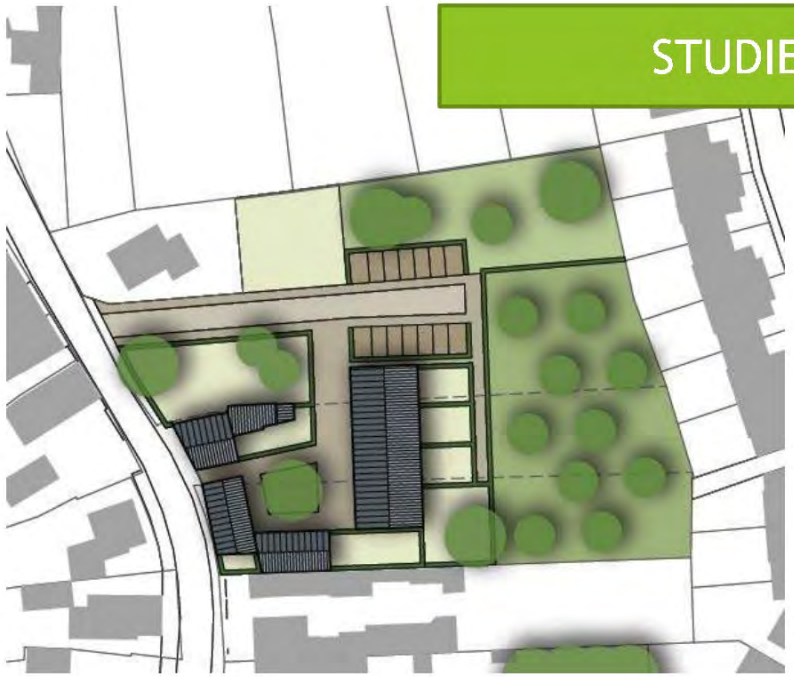


VERVOLG OMGEVINGSDIALOOG MET NR 37 & 41

HET BESPROKEN PROGRAMMA VAN WENSEN / EISEN
GAAN MEE IN DE OPDRACHT OMSCHRIJVING
NAAR DE OP TE RICHTEN CPO VERENIGING



STUDIE VARIANTEN 2017

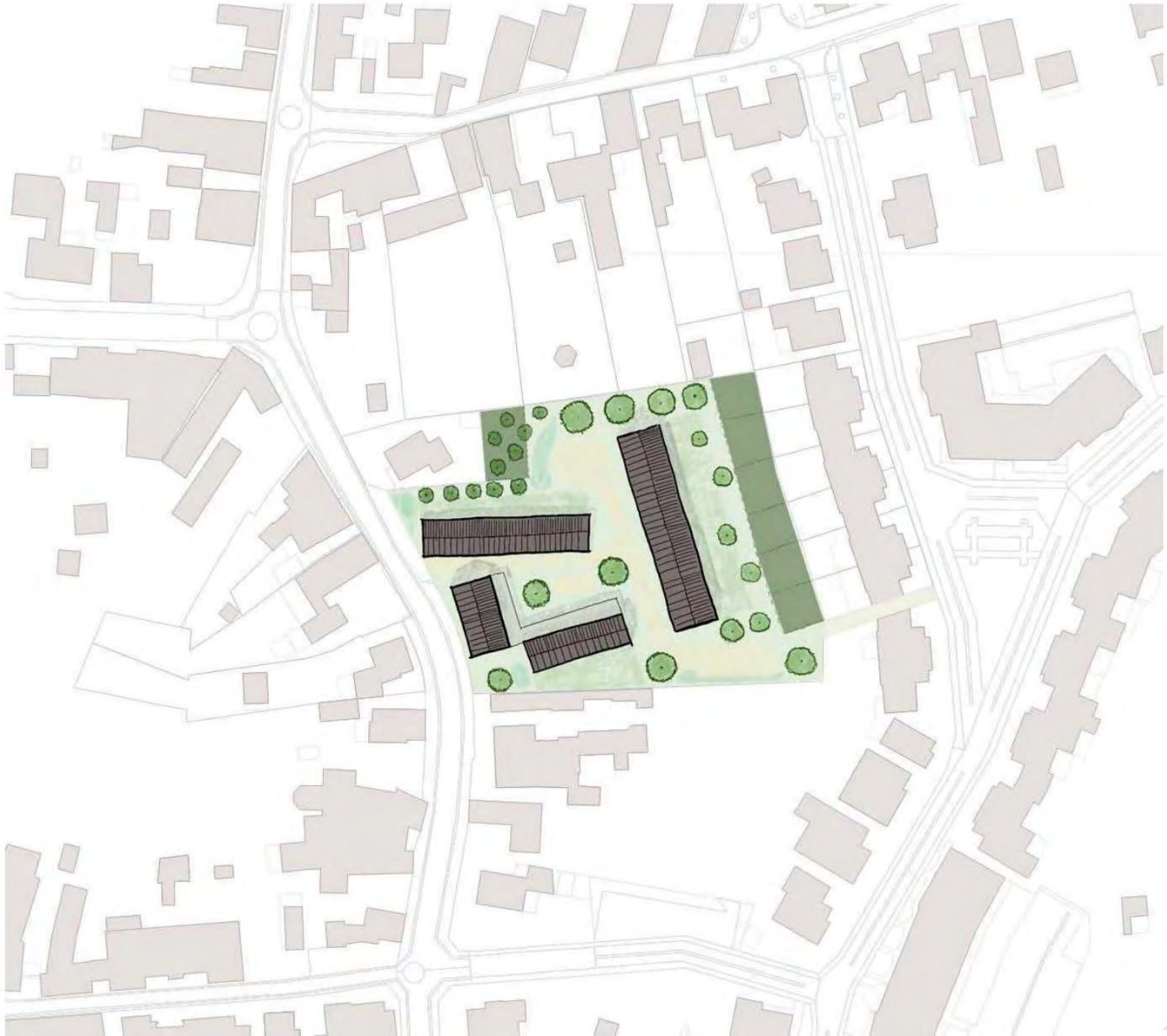








OPTIE TE ONDERZOEKEN - CPO PROJECT MET Nr. 35-37 & 39





Xavier van der Velden

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

- (C) = In een groep/Collectief/samen
  - **“de vereniging”**
- (P) = Met burgers/Particulieren
  - **je bent zelf de ontwikkelaar & opdrachtgever**
- (O) = Die zelf Ontwikkelen
  - **zeggenschap over je woning**
  - **keuzevrijheid in alles**
  - **Opdrachtgever**

CPO Proces

zo begint het…



1 oprichten vereniging
2 (rand)voorwaarden opstellen
3 wensen inventariseren
4 architect kiezen
5 plan maken (so, vo, do, to)

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

VRAGEN ?

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

Verslag van de 2e informatiebijeenkomst dd. 26 oktober 2023 met betrekking tot het CPO-project Steskensstraat te Stein.

De volgende omwonenden van het terrein zijn middels een brief van 19 juni 2023 uitgenodigd:

Steskensstraat	46, 44, 42, 40, 38, 36, 34
	41, 37, 35, 33, 31, 29, 27
Dirgelen	34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62
Steeg	19, 17, 15, 13, 11, 9, 7, 5, 3, 1

Aanwezig waren:

[redacted] Seskensstraat 33	1
[redacted] Steskensstraat 40	1
[redacted] Steskensstraat 41.	2
[redacted] Steskensstraat 44	1
[redacted] Dirgelen 50.	2
[redacted] Dirgelen 52	1
[redacted] Dirgelen 54.	1
[redacted] Dirgelen 60.	1
[redacted] Steeg 9.	1
[redacted] Steeg 13.	1
[redacted] gemachtigde [redacted]	1
Totaal omwonenden	13



Afgemeld: [redacted]

Verder aanwezig:
- Xavier van der Velden van Bureau Bieb
- Rob Janssen van Bureau Ruumte
- Maurice Jennekens, gemeente Stein
- Stichting CPO (60+) Stein:
  - Wim Poeth
  - Cor Gabriels

Het overleg vond plaats in de raadszaal van het gemeentehuis Stein.

Stein DOP 's gewijze aanpak

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

Algemeen:

Er wordt kort teruggeblikt op hetgeen gebeurd is sinds de 1e dialoogsessie op 6 juli 2023.

Op 20 juli 2023 zijn de deelnemers van deze dialoogsessie in kennis gesteld dat op 12 juli 2023, overeenkomstig afspraak, aan het college van burgemeester en wethouders is gevraagd een uitspraak te doen ten aanzien van de volgende keuzerichtingen:

1. Het perceel wordt (opgesplitst) verkocht aan de omwonenden. Zij kunnen daardoor hun eigen woonpercelen vergroten en/of er een (semi-openbaar) parkje realiseren. In dat geval stopt deze omgevingsdialoog en wordt het project CPO Steskensstraat beëindigd en zal geen woningbouwbestemming op dit terrein worden gerealiseerd, zoals door de omwonenden tijdens deze dialoogsessie is gevraagd.
2. Conform het eerder genomen principebesluit van het college van burgemeester en wethouders verder te gaan met het onderzoek naar de realisatie van maximaal 6 nultredenwoningen op dit perceel met een woonbestemming. Hierbij wordt getracht maximaal rekening te houden met de wensen van de omwonenden, zoals die tijdens de dialoogsessie naar voren zijn gebracht.

Op 6 september 2023 heeft de Stichting aan de omwonenden meegedeeld dat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om de realisatie van maximaal 6 nultredenwoningen op dit perceel met een woonbestemming verder te willen laten onderzoeken.

Daarbij is tevens aangegeven dat:
1. De verkoop van het gehele perceel aan omwonenden nu niet aan de orde is. Wel heeft de gemeente de bereidheid om, onder nader te stellen voorwaarden en rekening houdend met de beoogde woningbouwontwikkeling, restgedeelten van het perceel te verkopen aan direct omwonenden;
2. Enige referentie aan de oorspronkelijke en beeldbepalende bebouwing van Steskensstraat 39 wenselijk blijft;
3. In redelijkheid zoveel mogelijk rekening te houden met de (resterende) geuite wensen en bezwaren van direct omwonenden.

Voorbereidingen 2e dialoogsessie

Uitwerking alternatieven terrein Keulers

Sindsdien is verder gewerkt aan de voorbereidingen voor de volgende dialoogsessie met de uitgangspunten van het besluit van het college van burgemeester en wethouders.

Op basis van het collegebesluit zijn door de architect een aantal alternatieven uitgewerkt. Over deze en andere alternatieven hebben de architect en CPO-begeleider voorafgaand aan de 2e dialoogsessie meerdere gesprekken gevoerd met de bewoners van Steskensstraat 37 en 41. Deze bewoners hebben de meeste overlast te verwachten van de woningbouwontwikkeling. Zij hebben te maken met zowel woningbouw tussen beide woningen alsook een toegang naar het achterliggend terrein.

De besproken alternatieven zijn aangegeven in de tijdens de dialoogsessie gebruikte presentatie. Deze presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Sheet nr. 5 geeft het uiteindelijke resultaat aan van de gesprekken. Het eerste alternatief op deze sheet heeft de voorkeur van deze bewoners (Steskensstraat 37 en 41).
Op deze alternatieven is ook zichtbaar dat er rekening is gehouden met de redelijke wensen van de omwonenden (voor zover dit niet botst met de gewenste woningbouwontwikkeling). Met name wat

betreft de vraag om extra grond toe te voegen aan hun perceel voor de eigenaren aan Dirgelen en Steskensstraat 41.

Er wordt geen grond toegevoegd voor de eigenaren aan de Steeg. Omdat zij enerzijds al beschikken over grote en diepe kavels en anderzijds omdat er dan te weinig ruimte overblijft voor de realisatie van het woningbouwplan.

De alternatieven hebben niet allemaal hetzelfde woningaantal. Er zijn ook alternatieven met 5 woningen (in plaats van 6 woningen).

De op sheet 5 aangegeven alternatieven gaan mee in de opdrachtomschrijving richting de t.z.t. op te richten CPO-vereniging. De nog op te richten CPO-vereniging zal bij de voorbereidingen van de uiteindelijke woningbouwontwikkeling de nu gestarte omgevingsdialoog met de omwonenden voortzetten.

Tijdens de dialoogsessie gaven de bewoners van Steskensstraat 41 aan dat zij het op prijs hebben gesteld dat voor deze werkwijze is gekozen en de wijze waarop de gesprekken zijn gevoerd.

Mogelijk alternatief met uitbreiding percelen Steskensstraat 37 en naast gelegen bouwperceel.

Tijdens de individuele gesprekken hebben de bewoners van Steskensstraat 37 richting architect en CPO-begeleider aangegeven bereid te zijn hun woning te verkopen aan de CPO-vereniging zodat een groter gebied ontstaat voor woningbouwontwikkeling.
Uitbreiding alleen met aankoop van de woning Steskensstraat 37 met achterliggende tuin vergt echter een zodanige investering die niet kan worden gedekt door het aantal woningen dat daardoor extra kan worden gerealiseerd.
Uitbreiding met het naastgelegen braakliggend bouwperceel (bestemd voor 1 grondgebonden woning) is noodzakelijk om een groter aantal woningen te realiseren. De exacte financiële haalbaarheid is nog niet berekend omdat de gesprekken met de eigenaar van dit terrein nog niet zijn afgerond.
Voor dit totale gebied is in 2017 ook al een studie verricht maar die leek destijds financieel niet haalbaar. De woningcorporatie Zaam Wonen was destijds eveneens betrokken bij het onderzoek. Nu hebben we te maken met een particulier CPO-project waardoor wellicht wel een financiële haalbaarheid kan worden bereikt. Dit vergt echter nog nader onderzoek en overleg.

Er is al gesproken met de eigenaar van dit braakliggend bouwperceel. De oorspronkelijke bedoeling van de eigenaar is om ter plekke zelf een woning te bouwen. Hij overweegt nu het perceel in te brengen in het CPO-project voor het totale gebied en zelf als lid bij de nog op te richten CPO-verenging toe te treden. Een volgend gesprek met deze eigenaar zal binnenkort worden gevoerd.

Vragen/opmerkingen

Een mogelijk onderzoek naar uitbreiding van het plangebied is uitsluitend ontstaan door het aanbod van Steskensstraat 37. Verder is oriënterend gesproken met de eigenaar van het naastgelegen terrein. Tijdens deze dialoogsessie ligt dan ook de vraag voor of een verder onderzoek naar een mogelijke woonbestemming op alle drie de percelen wordt gedragen door de aanwezigen.

Het is op dit moment niet bekend hoeveel woningen er kunnen/moeten worden gerealiseerd op het grotere gebied. Dit hangt af van de verdere gesprekken met de eigenaren, het minimaal aantal te realiseren woningen, de stedenbouwkundige voorwaarden van de gemeente en het resultaat van de dialoogsessie(s) daaromtrent met de omwonenden. Ook dan zal een overzicht van wensen/eisen van gemeente en omwonenden (in een dialoogsessie te bespreken) worden meegegeven aan de nog op te richten CPO-vereniging. Tevens zal deze CPO-vereniging met de omwonenden dialoogsessies dienen te organiseren over de mogelijke alternatieven.

Het hoofdprogramma van de woningen bevindt zich op de begane grond (incl. hoofdslaapkamer en badkamer). Op de eerste verdieping is ruimte voor een logeer-, hobby- of slaapkamer met eventueel extra badkamer. Dit is dan in de vorm van een 1-laagse opbouw of dakkap.

Hogere bebouwing (2 bouwlagen met een kap of hoger) wordt in principe niet toegepast, indien dit wel aan de orde zal zijn is dit alleen van toepassing voor de bebouwing direct aan de Steskensstraat.

Er wordt nog gesproken over het opnemen van een kettingbeding (antispeculatie-beding) bij de verkoop aan de CPO-leden. Hierover zijn nog geen afspraken gemaakt. De opmerking wordt wel meegenomen.

De gronden worden t.z.t. door de gemeente verkocht aan de CPO-leden en gelijktijdig zullen ook de gronden voor uitbreiding van de tuinen aan de Dirgelen en Steskensstraat 41 worden verkocht aan de betreffende eigenaren.

De eigenaren van Steskensstraat 37 hebben aangeboden eveneens een gedeelte van hun achtertuin te willen verkopen aan de aangrenzende tuinen van de woningen aan de Dirgelen. Dus ook als hun verkoop van de woning aan de CPO-vereniging niet door zal gaan.

Afspraken

Uiteindelijk wordt in de vergadering een werkwijze besproken met betrekking tot een onderzoek naar de mogelijkheid om het plangebied uit te breiden.

Behalve de bewoners van Steeg 13 (incl. zijn adviseur) en Steskensstraat 40 kunnen de andere aanwezigen zich in onderstaande werkwijze vinden.
Bewoner van Steeg 33 wil wel graag een persoonlijk gesprek om met name zijn positie m.b.t het grotere gebied te bespreken.

1. Er wordt contact opgenomen met de eigenaar van het braakliggend terrein naast Steskensstraat 37.
   Indien deze aangeeft niet te willen participeren in de CPO-vereniging of tegen onredelijke voorwaarden of het perceel niet wenst te verkopen tegen een haalbare prijs dan gaat het onderzoek naar het groter gebied niet door.
   In dat geval zal gestart worden met een CPO-bijeenkomst voor de werving van leden ten behoeve van uitsluitend het terrein Keulers, met inachtneming van hetgeen in de dialoogsessie hieromtrent is afgesproken (sheet 5 van de presentatie).
2. Mocht naast de eigenaar van Steskensstraat 37 ook de eigenaar van het braakliggend terrein willen meedoen of verkopen tegen een acceptabele prijs en voorwaarden, dan zal een financieel haalbaarheid-onderzoek plaatsvinden naar een grondprijs per m^2.
   Indien de grotere planontwikkeling niet financieel haalbaar is zal, evenals onder 1 is omschreven, worden overgegaan tot het opstarten van de procedure voor realisering van het woningplan op terrein Keulers.
3. Indien de grondprijs acceptabel is zal aan de gemeente worden gevraagd stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen.
   De architect zal op basis daarvan een aantal alternatieven uitwerken.
   Deze alternatieven zullen worden besproken met de omwonenden in de te organiseren 3e omgevingsdialoogsessie(s).
   Ook dan zal een overzicht van wensen/eisen van gemeente en omwonenden (in de dialoogsessie(s) besproken) worden meegegeven aan de nog op te richten CPO-vereniging. De CPO-vereniging dient de dialoogsessies met de omwonenden vervolgens voort te zetten en te komen tot een woningbouwinvulling die zorgvuldig is afgestemd met de omwonenden.

De omwonenden zullen in ieder geval schriftelijk op de hoogte worden gehouden over de stand van zaken van voornoemde afspraken/werkwijze.

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

CPO

voor Ouderen (60-plus) Stein

Omgevingsdialoog CPO Steskensstraat
15 april 2024

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

PROGRAMMA

• Toelichting gevolgde procedure tot heden	(DOP) Cor Gabriels
• Resultaten onderzoek CPO project op 3 percelen	(BIEB) Xavier v/d Velden (Ruumte) Rob Janssen
• Vragen & Dialoog	
• Toelichting vervolg proces	

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

DIALOOGSESSIE 1 – 6 juli 2023

- DOP kern Stein/ Stichting CPO 60+ is in 2022 gestart met nieuw onderzoek locatie Steskensstraat voormalig bedrijf Keulers.
- Dialoogsessie 1 mogelijkheid tot 6 nultredenwoningen voor CPO 60+
- Resultaten dialoogsessie besproken met het college van B&W
- College besluit :
  - Door te gaan met onderzoek realisering 6 nultredenwoningen
  - Rekening houdend met de beoogde woningbouwontwikkeling, restgedeelten van het perceel te verkopen aan direct omwonenden;
  - In redelijkheid moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de (resterende) geuite wensen en bezwaren van direct omwonenden

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

DIALOOGSESSIE 1 – 6 juli 2023





Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

DIALOOGSESSIE 2 – 26 oktober 2023

- Mogelijkheid tot aankoop Steskensstraat 37 en perceel daarnaast

- Met de aanwezige omwonenden is de volgende werkwijze besproken met betrekking tot een onderzoek naar de uitbreiding van het plangebied met deze 2 percelen :
  - Indien uit dit onderzoek blijkt dat aankoop van de percelen voor een groter gebied financieel niet haalbaar is zal de mogelijkheid van een groter gebied vervallen. Er komt dan een bijeenkomst om CPO-leden te werven. De opmerkingen vanuit de beide omgevingsdialogen worden hierbij meegegeven aan de CPO-vereniging.
  - Als het grotere plangebied wel haalbaar is, zullen er stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgesteld. Die zullen in een 3e omgevingsdialoog met de omwonenden besproken worden.
  - Tevens is afgesproken de omwonenden schriftelijk op de hoogte te houden over de stand van zaken van zaken.

- Op 28 november 2023 is aan de omwonenden medegedeeld dat is gebleken dat de eigenaren van de percelen Steskensstraat 37 en 35 in principe zijn bereid hun woning c.q. bouwkavel te verkopen.

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

DIALOOGSESSIE 2 – 26 oktober 2023



Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

DIALOOGSESSIE 3 – 15 april 2024

Vervolgens zijn verdere onderzoeken gestart met betrekking tot:

1. De stedenbouwkundige randvoorwaarden
2. De opstelling van taxaties die nodig zijn voor de aankopen
3. Overleg met de gemeente over de mogelijkheid dat de percelen worden aangekocht door de gemeente en te zijner tijd worden doorverkocht aan de nog op te richten CPO-vereniging
4. De onderhandelingen met de eigenaren
5. Het opstellen van diverse exploitatie berekeningen

Inmiddels is gebleken dat het financieel haalbaar is de percelen aan te kopen en op de 3 percelen een CPO-project te realiseren voor 60+.
Onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad zullen de percelen door de gemeente worden aangekocht.

Architect Rob Janssen van Bureau Ruumte en Xavier van der Velden van BIEB BV zullen de mogelijkheden van het project nader toelichten.

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

3 PERCELEN STESKENSSTRAAT



Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

12 TOT MAX. 18 NULTREDENWONINGEN

- Nultredenwoningen maximaal 18 eenheden in plangebied.
- Stedenbouwkundig één bouwlaag + kap en in het voorgebied aan de Steskensstraat mogelijkheid tot gestapeld eenheden. Dit betekend zoals bestaand straatbeeld twee bouwlagen + kap.
- Parkeren (incl. bezoekersparkeren) moet op "eigen terrein" opgelost worden
- Verkeersafwikkeling via Steskensstraat geen gebruik van de doorsteek naar Dirgelen.
- Hemelwaterinfiltratie op eigen terrein oplossen
- Gestelde wensen/randvoorwaarden uit dialoogsessies en gesprekken aangrenzende bewoners betreffend privacy, groen, aankoop grond etc etc.

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN











Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

INSCHATTING PRIJZEN

- Appartement 96m2 (64m2 BG + 32m2 1e verdieping)
  € 325.990 (€ 3.396 / m2)

- Woning met 128m2 begane grond en 128m2 tuin
  € 477.884 (€ 3.733 /m2)

- Woning 192m2 (128m2 begane grond + 64m2 1e verdieping) en 128m2 tuin
  € 643.754 (€ 3.353 /m2).

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

VRAGEN EN DISCUSSIE

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

TOELICHTING VERVOLG PROCES

Stichting
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
CPO
voor Ouderen (60-plus) Stein

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

Verslag van de 3e informatiebijeenkomst dd. 15 april 2024 met betrekking tot het CPO-project Steskensstraat te Stein.

De volgende omwonenden van het terrein zijn middels een brief van 19 juni 2023 uitgenodigd:

Steskensstraat	46, 44, 42, 40, 38, 36, 34
	41, 37, 35, 33, 31, 29, 27
Dirgelen	34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62
Steeg	19, 17, 15, 13, 11, 9, 7, 5, 3, 1

Aanwezig waren:

[redacted] Dirgelen 38	1
Steskensstraat 41	2
Steskensstraat 37	1
Dirgelen 52	1
Steskensstraat 40	2
Steskensstraat 33	1
Dirgelen 56	2
Dirgelen 54	2
Dirgelen 36	1
Dirgelen 48	2
Dirgelen 44	2
Dirgelen 50	2
Dirgelen 50	1
Steeg 13	1
[redacted] gemachtigde [redacted]	1
Totaal omwonenden	23



Afgemeld: [redacted]
Verder aanwezig:

- Xavier van der Velden van Bureau Bieb
- Rob Janssen van Bureau Ruumte
- Maurice Jennekens, gemeente Stein
- Stichting CPO (60+) Stein:
  - Frans van de Korput
  - Cor Gabriels

Het overleg vond plaats in de raadszaal van het gemeentehuis Stein.

Algemeen:

Er wordt kort teruggeblikt op hetgeen in de afgelopen periode is gebeurd met betrekking tot de ontwikkeling van een bouwproject aan de Steskensstraat.

In sheet 3, 4, 5, 6 en 7 van bijgaande tijdens de disloogsessie van 15 april 2024 gebruikte presentatie zijn de diverse stappen aangegeven.

In de dialoogsessie van 26 oktober 2023 is de mogelijkheid besproken het plangebied uit te breiden met 2 naastgelegen terreinen.

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

In deze sessie is hierover een werkwijze afgesproken nl.:

- Indien uit een onderzoek blijkt dat uitbreiding niet haalbaar is zal deze mogelijkheid vervallen. Er zal dan geworven worden voor uitsluitend het kleinere gebied.
- Indien uitbreiding tot de mogelijkheden behoort zal worden overgegaan tot:
    1. Het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden, die tijdens een te houden dialoogsessie met de omwonenden worden besproken.
    2. Het voeren van gesprekken voor aankoop van de benodigde gronden,
    3. Het opstellen van exploitatie-berekeningen t.b.v. het beoordelen van de financiële haalbaarheid.

Voorbereidingen 3e dialoogsessie 15 april 2024.

Op 28 november 2023 is aan alle omwonenden medegedeeld dat is gebleken dat de eigenaren van de gronden voor de uitbreiding van het gebied bereid zijn hun woning c.q. bouwkavel te verkopen. Onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad is de afspraak gemaakt dat de gemeente de betreffende percelen aankoopt en naderhand doorverkoopt ten behoeve van het CPO-project, zonder winstoogmerk.

Aan de hand van de bijgaande presentatie wordt een toelichting gegeven op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en worden mogelijke uitwerkingen besproken.

Met toepassing van deze randvoorwaarden en gelet op de resultaten van de aankoopgesprekken en de opgestelde exploitatie-berekeningen blijkt dat realisering van het CPO-project op de 3 percelen financieel haalbaar is met de realisering van minimaal 12 en maximaal 18 woningen. Binnen de randvoorwaarden van het CPO-project zullen 2 woningen op het achterste gedeelte van het braakliggend terrein worden gerealiseerd door de huidige eigenaar. Het voorste gedeelte zal worden verkocht aan de gemeente t.b.v. het CPO-project.

Vragen/opmerkingen:

Onder meer de volgende zaken komen aan de orde:

- Desgevraagd wordt in het kort nog eens een toelichting gegeven over de rol van de Stichting CPO Stein (60+).

  Voor het verkrijgen van Provinciale en gemeentelijke subsidie om onder meer dit CPO-onderzoek op te starten is door de coördinatiegroep Dop kern Stein op 24 februari 2023 de Stichting CPO Stein (60+) opgericht.
  Deze stichting onderzoekt, met ondersteuning van een architect, een CPO-begeleider en de gemeente, de mogelijkheid naar de realisering van een CPO-project aan de Steskensstraat. Deze Stichting zal het project niet realiseren. Na werving zullen de gegadigden een CPO-vereniging oprichten die de woningen zullen gaan realiseren.

- In deze dialoogsessie worden, zoals is afgesproken, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, besproken. Uiteindelijk zullen deze randvoorwaarden opgenomen worden in een door de gemeente vast te stellen omgevingsplan op basis waarvan te zijner tijd een omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

  Punten die bij het bespreken van deze randvoorwaarde aan de orde komen zijn o.m.:

  - Bij realisering van 18 woningen wordt inbreuk verwacht op de privacy, gelet op het aantal nieuwe bewoners en bezoekers, verkeerbewegingen, minder mogelijkheid om groen te realiseren etc. Wens is om minder dan 18 woningen toe te laten. Een maximum van 14 woningen wordt besproken.

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

- Wens om ook aan de Steskensstraat slechts woningen te realiseren met één bouwlaag + kap, en geen lange gevel.
- De bouwhoogte van de woningen naast Steskensstraat 41 zal gelijk zijn als die van nr. 41.
- Realisering van aankopen van gronden voor uitbreiding van achter/zijtuinen aan Dirgelen en Steskensstraat 41.
- Wens om bereikbaarheid van achtertuin voor Steeg 13.
- Geen parkeerterrein achter tuin van Steskensstraat 41.
- Afspraken maken met bewoners Steskensstraat (even nummers) m.b.t. de verkeersafwikkeling van het plangebied en aansluiting op de Steskensstraat.
- De wens om meer privacy door middel van een grotere afstand, meer groen (buffer) en erfafscheiding (bijv. muur bij Steskensstraat 33).
- Handhaving dat uitsluitend bewoners van 60+ worden toegelaten, ook na verkoop van de woning in de toekomst, kan worden gerealiseerd middels een kettingbeding in de verkoopakten.
- De vraag is om dakramen uitsluitend toe te staan in de dakhellingen binnen het hofje.

Afspraken gemaakt in de dialoogsessie 15 april 2024

Uiteindelijk worden de volgende afspraken gemaakt voor de realisering van een CPO-project op de 3 percelen aan de Steskensstraat.

- Realisering van nultredenwoningen met een maximum van 14 eenheden. Dit is inclusief de 2 woningen die gerealiseerd zullen worden door de eigenaar van het braakliggend terrein. Indien uit onderzoek bij de c.q. van de op te richten CPO-vereniging blijkt dat dit niet mogelijk is zal een nieuwe dialoogsessie worden opgeroepen.
- In de toekomst zal de op te richten CPO-vereniging dialoogsessies houden met de omwonenden over de realisering van het project.
- Stedenbouwkundig één bouwlaag + kap in het gehele gebied.
- Parkeren (incl. bezoekersparkeren) moet op "eigen terrein" opgelost worden. Ondergrond parkeren zal door toekomstige CPO-vereniging onderzocht worden op financiële haalbaarheid.
- Verkeersafwikkeling via Steskensstraat geen gebruik van doorsteek Dirgelen.
- Hemelwaterinfiltratie op eigen terrein oplossen.
- Gestelde wensen/randvoorwaarden uit dialoogsessies en gesprekken met aangrenzende bewoners betreffende privacy, aankoop grond etc.etc.
- De in de dialoogsessie van 15 april 2024 door de aanwezigen gewenste behoud van de privacy zal gezocht worden in verhoging van de afstand die is opgenomen in sheet 10, onderzoek mogelijkheid met meer groen als buffer en erfafscheiding (bijv. met een muur zoals aangegeven door bewoner van Steskensstraat 33).
- Dakramen en dakkapellen mogen slechts worden uitgevoerd in de dakhellingen binnen het te realiseren hofje.
- Bewoners Steskensstraat 41 wensen:
  - Uitbreiding van hun zijtuin met 3 meter over de gehele lengte en uitbreiding van hun achtertuin, zonder een schuine afronding aan de achterzijde,
  - Geen parkeren van auto's achter hun terrein
  - De woningen naast nr. 41 op straatniveau, dus begane grond op straatniveau met puntdak erop.
- Bewoner van Steeg 13 wil graag een toegang naar zijn achtertuin via de infrastructuur van het nieuwe plangebied.
- Met de bewoners van de Steskensstraat (even nummers) zal overleg worden gepleegd over de verkeersafwikkeling van het plangebied en de aansluiting op de Steskensstraat.

p.a. Eburonenstraat 12, 6171 BG Stein

Andere afspraken:

- Verkoop van de gronden aan omwonenden zal gelijktijdig plaatsvinden met de verkoop van de gronden aan de CPO-vereniging/leden. De bewoners vinden dit redelijk, De bewoners van Steskensstraat 41 vragen de mogelijkheid te bezien of voor hen een uitzondering kan worden gemaakt. Dit zal worden nagegaan door de gemeente.
- Er zal binnenkort nog een bodemonderzoek worden gehouden door een deskundig bureau.
- Evenals in het verleden zullen de omwonenden over de voortgang schriftelijk worden geïnformeerd.