

Aan de leden van de Raad

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T +31 (0)46 435 93 93
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl

BTW NL 0017.31.105.B.02
KvK 5198 4997 0000
IBAN NL20 BNGH 0285 008 110
BIC BNGH NL2G

Datum: 4 juli 2024
Uw kenmerk:
Zaaknummer: 097157923
Behandeld door: L. Fuchs
Betreft: Bramert Noord - Lindehagen Urmond

Geacht raadslid,

Met deze brief willen wij u graag op de hoogte stellen van de stand van zaken rondom het woningbouwproject Lindehagen Urmond (voorheen Bramert Noord genoemd.)

Mooi nieuws! De bouw gaat definitief van start. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is onherroepelijk, het overgrote deel van de woningen is verkocht en de aanbesteding voor de civiele aannemer is doorlopen. Belangrijke mijlpalen om het startsignaal te kunnen geven voor de definitieve realisatie van het woningbouwplan.

Planning

Begin augustus 2024 wordt gestart met het bouwrijp maken van de gronden zodat vervolgens vanaf november 2024 de bouwaannemer kan starten met de realisatie van de woningen. Nadat aansluitend de openbare ruimte woonrijp is gemaakt, dat wil zeggen dat de bestrating van de wegen en paden is aangelegd, het groen is aangeplant, de openbare verlichting is geplaatst etc. kan het project worden opgeleverd. Naar verwachting zal dit begin 2026 allemaal gereed zijn.

Gefaseerde bouw

In eerste instantie was beoogd om het totale project van 50 woningen, bestaande uit 15 rijwoningen, 8 twee-onder-een kap woningen en 27 vrijstaande woningen (in diverse types) in één bouwfase te bouwen. Nu is besloten om de eerste 40 woningen te realiseren, 80% van het geheel. Het betreft 15 rijwoningen, 8 twee-onder-een-kap woningen en 17 vrijstaande woningen. Deze woningen zijn nagenoeg allemaal snel verkocht sinds de verkoopstart in oktober 2023. De verkoop van de grote schuurwoningen blijft achter. De verkoopdrempel van 70% van het gehele plan is nog niet bereikt.

Om ervoor te zorgen dat de bouw van de eerste 40 woningen wel van start kan gaan, wordt de grond voor deze 40 woningen nu door de gemeente Stein aan de projectontwikkelaar verkocht. De 2 woonclusters (oranje omcirkeld in onderstaande afbeelding) worden op dit moment dan nog niet gebouwd.





Herverkaveling

Terwijl de bouw van de 40 woningen gaande is zal onderzocht worden of het resterende programma in de 2 woonclusters van 10 grote schuurwoningen aangepast en herverkaveld kan worden naar maximaal 22 kleinere woningen in een toegankelijker segment.

Te denken valt aan een combinatie van enkele rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en levensloopbestendige woningen. Woningen die in de markt momenteel veel gevraagd zijn en waaraan volgens het huidige regionale woonbeleid een grotere behoefte is.

Deze beoogde programmatische aanpassing zal dan middels een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) planologisch mogelijk gemaakt worden.

Uitgangspunt is dat de reeds bepaalde ruimtelijke opzet en contour van de twee hofjes in het nieuwe programma nagenoeg gelijk blijft. Daarmee blijft voor de gemeente de grondopbrengst in de grondexploitatie ook gelijk.

Door deze beoogde aanpassing zullen er meer woningen in een betaalbaarder segment op de markt komen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,



Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stein,
namens dezen,

Wethouder fysieke leefomgeving
drs. ing. D.M.M. Hendrix

