Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 10-09-2026 11:23 CEST
Document ID:
e36cf130-16a1-40fa-b4fd-532fbf679bbb

# Raadsvoorstel

Zaaknummer: 104647-2025

| Onderwerp: Openen grondexploitatie (her)ontwikkeling De Scheenen/Reek |
|---|



| | | |
|---|---|---|
| Auteur | : | Arie Schippers |
| Team | : | Economie en gebiedsontwikkeling |
| E-mail | : | arie.schippers@gemeentemaashorst.nl |
| Port. | : | B. Maathuis |



Effect op de begroting

☒Ja ☐Nee

**Onderwerp**

Openen grondexploitatie (her)ontwikkeling De Scheenen/Reek.

**Voorstel**

1. De grondexploitatie voor de (her)ontwikkeling van het gebied De Scheenen in Reek voor een woningbouwontwikkeling te openen.
2. De voorziening exploitatienadelen met het geprognotiseerde negatieve resultaat van ca. € 260.000,- netto contante waarde per 1 januari 2026 te verhogen en dit ten laste te brengen van de algemene reserve grondbedrijf.
3. De 16e begrotingswijziging van 2026 vast te stellen.

**Inleiding**

Tot begin 2025 was de beoogde woningbouwontwikkeling De Scheenen in Reek als project aangemerkt binnen het team E&G. Het projectgebied betrof de bestaande tennisvelden en de gronden ten noorden van de tennisvelden in Reek. Uit geuronderzoek is echter gebleken dat een groot deel van deze locatie i.v.m. geurhinder en het kunnen borgen van een goed woon- en leefklimaat niet ingevuld kan worden voor woningbouw. Dat was reden om de plannen in schaal af te waarderen en niet meer als project te blijven benaderen.

In nauwe samenwerking met de werkgroep Wonen van de Stichting Dorpsontwikkeling Reek zijn er nadere milieustudies verricht en ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Hieruit blijkt dat de bestaande tennisvelden en directe omgeving wel voor woningbouw in aanmerking komen. In 2024 heeft de Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (= hierna CPO) Vereniging Reek in samenwerking met Stichting Dorpsontwikkeling Reek een conceptverzoek ingediend voor een CPO-project op de locatie van de tennisvelden. Het betreft hier een woningbouwontwikkeling van ca. 20 woningen t.b.v. starters en senioren. De intaketafel heeft de plannen beoordeeld als kansrijk/voorstelbaar onder voorwaarden.

In verband met de verplaatsing van onder andere de tennisvelden naar Sport en Spel Reek komen de bestaande tennisvelden in 2026 braak te liggen en zou hier dus woningbouw gerealiseerd kunnen worden.

Op dit moment zijn er geen andere concrete woningbouwprojecten in Reek, terwijl er grote behoefte is aan woningbouw in Reek. Om de leefbaarheid in stand te houden en de toekomstbestendigheid te garanderen is het noodzakelijk om het dorp in aantallen inwoners verder te laten groeien. Op dit moment is er met name voor de jeugd en jonge gezinnen onvoldoende aanbod in betaalbare woningen om deze doelgroepen in Reek in voldoende mate te behouden. Dit komt mede voort uit de zéér beperkte mogelijkheden voor senioren om door te stromen naar centraal in het dorp gelegen kleinere woningen.

Vooral omdat door de verplaatsing van de tennisvereniging de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente en in overweging nemende dat er grote behoefte is aan woningbouw in het dorp Reek voor bepaalde doelgroepen (starters en senioren) uit Reek. Ligt het voor de hand om d.m.v. een CPO een woningbouwontwikkeling te starten. Dit is een vorm van sociale projectontwikkeling, waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Deze vorm van vastgoedontwikkeling komt met name tegemoet aan de wensen van de huidige en toekomstige bewoners en doelgroepen in Reek.

De selectie van de partij die d.m.v. CPO de beoogde ontwikkeling gaat realiseren zal plaatsvinden via een objectieve uitvraag die specifiek gericht is op CPO partijen. Deze selectie dient mede plaats te vinden om te voldoen aan de jurisprudentie omtrent het “Didam-arrest”. Uiteraard zal een van de meedingende partijen de hierboven genoemde “CPO Vereniging Reek” zijn. Dit voorstel, waarbij ook de randvoorwaarden worden vastgesteld waaraan de te selecteren partij aan zal moet voldoen, komt in een separaat voorstel in het college van B. & W. Voorwaarden die worden meegenomen bij de selectie zijn o.a.: Het hierna omschreven plan c.q. uitgifte gebied en de daarbij behorende grondprijs, professionaliteit van de CPO, de leden van de CPO (starters en/of senioren), de duurzaamheid van de ontwikkeling.

**Afbakening en invulling plangebied**

Hieronder is het totale plangebied weergegeven (zie bijlage 2.) conform de bijgevoegde grondexploitatie (zie bijlage 1). Binnen dit gebied zijn twee onderdelen te onderscheiden: het uit te geven/verkopen gebied (de grijze plots) en de resterende openbare ruimte welke in eigendom blijft bij de gemeente (rood omrand). Binnen het openbare gebied kunnen twee onderdelen worden onderscheiden, namelijk het gebied t.b.v. verkeer en parkeren en het verblijfs- c.q. groengebied.

Er is door de gemeente voor het totale plangebied een Schetsontwerp (= hierna SO) gemaakt (zie bijlage 2). Bij dit SO zijn de verkeerskundige en parkeereisen meegenomen en is rekening gehouden met een woningbouwprogramma dat conform het woonbeleid van de gemeente is. Er is daarbij uitgegaan van 20 grondgebonden woningen in het goedkope/ betaalbare koop segment (met gemaximeerde stichtingskosten). Ook is aangesloten bij de doelgroepen starters (8 woningen), senioren (6 woningen) en 6 (flexibel). Deze laatste zijn levensloopbestendige (nultreden) woningen.

Er is bij de demarcatie van het openbaar gemeentelijk en het uit te geven gebied expliciet gekozen om de uit te geven c.q. te verkopen kavels te beperken tot de bouwkavel met een beperkte tuin ruimte rondom het bouwplot van c.a. 2-3 meter.
Dit plan gaat uit van koop en daardoor ook van doorverkoop. Dit is de reden dat de gemeente het buitengebied zo veel mogelijk in eigendom houdt waardoor de buitenruimte langdurig en kwalitatief op een hoog niveau kan worden gehouden.

**Beoogd effect**

Bijdragen aan de gewenste woningbouw(versnelling) door op deze locatie woningen te realiseren voor de hierboven omschreven doelgroepen.

**Argumenten**

*1.1 Via de grondexploitatie kunnen we uitvoering geven aan de afspraken met de te selecteren CPO vereniging in de uitgifte/verkoopovereenkomst.*
In de bijgevoegde grondexploitatie (bijlage 1) zijn de kosten van deze werkzaamheden opgenomen die de gemeente uitvoert. Dit zijn de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie voor woningen. We stellen een planologische maatregel op en brengen deze in procedure en we maken de locatie fysiek bouwrijp. De te selecteren CPO vereniging plaatst vervolgens de woningen en de gemeente maakt daarna woonrijp.

*1.2 Uw gemeenteraad is bevoegd tot het openen van een nieuwe grondexploitatie.*
De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Wij geven een gedeelte van de gronden in het plangebied uit aan de te selecteren CPO vereniging. Dit zijn de bouwrijpe kavels waarop de CPO vereniging de woningen gaat bouwen. De grondexploitatie is een raming van alle kosten en opbrengsten om de gronden bouw- en woonrijp te leveren aan de te selecteren CPO vereniging. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot eind 2030 en een verwacht negatief eindsaldo van ca. € 260.000,- , op basis van netto contante waarde per 1-1-2026.

Het negatieve resultaat van de grondexploitatie komt o.a. door de volgende factoren:

- Het hoge ambitieniveau van deze ontwikkeling, waarbij een openbaar gebied ontwikkeld wordt met een kwalitatief hoog karakter en voldoende voorzieningen voor een groot gebied in Reek en gericht op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van de ontwikkeling.
- Er wordt niet gekozen voor het instrument van kostenverhaal, maar het vergroten van het plangebied van de GREX, waardoor de volgende doelstellingen verwezenlijkt kunnen worden;
  * parkeren op openbaar gebied
  * aanpassen van de rotonde voor het nieuwe bouwplan
  * verplaatsings- en sloopkosten van de tennisvereniging te bekostigen
- Duurzaamheidseisen c.q. -wensen
- De grondprijsopbrengst die maatwerk is voor het woningsegment wat we in dit plan voor ogen hebben (goedkope koop met een maximum aan stichtingskosten) en de doelgroepen (starters en senioren).

Een samenvatting van de grondexploitatie is als bijlage 1 toegevoegd aan dit voorstel.

1.3 *Wonen is op deze plek planologisch voorstelbaar.*
De locatie heeft een sport- groen bestemming en ligt midden in de dorpskern van Reek in de nabijheid van verschillende voorzieningen. Hier wordt sport- groen getransformeerd naar wonen.

Een woonfunctie past functioneel goed op die plek en ook binnen onze ambitie uit de Omgevingsvisie voor inbreiding boven uitbreiding.

1.4 *woningbouwontwikkeling van de gemeente Maashorst, specifiek voor de kern Reek*

Stedenbouwkundig is er namelijk gekozen voor een verblijfsgebied wat ook voorzieningen biedt voor de gebruikers uit de omgeving en ook een belangrijke oplossing geeft voor het parkeren en de verkeersafwikkeling (rotonde). De combinatie van buitenruimte verbindingsroutes voor langzaam verkeer geeft een kwalitatieve impuls aan de totale omgeving van Reek. Ook is er al rekening gehouden met het ontwerp van het gebied met de mogelijke invulling in de toekomst van het omliggende gebied. Waarbij die ruimte voor de nieuwe bewoners een gevoel biedt van een grote gezamenlijke tuin, die door een ieder kan worden gebruikt en een bepaalde uniformiteit geeft. In overleg met de bewoners gaan we het gezamenlijke binnenterrein inrichten en afspraken maken over het onderhouden. Tevens biedt deze ruimte oplossingen voor de bergingen en de benodigde wateropvang. Tevens worden de speelmogelijkheden voor de jeugd behouden en geïncorporeerd in het plangebied.

*1.5 De woningen voorzien in een specifieke behoefte van mensen met een dringende woonvraag.*
De woningen zijn met name geschikt zijn voor één- en tweepersoons huishoudens in het betaalbare (goedkope koop) segment. Van dat type woningen is er weinig aanbod in Maashorst en meer specifiek in de kern Reek. Dit plan vergroot het aanbod kleinere en betaalbare woningen, waarna een natuurlijke doorstroming te verwachten is en daarmee bijdraagt aan de totale dynamiek van de woningmarkt in Reek. De woningen in het plan zijn bedoeld voor reguliere woningzoekenden met een dringende woonvraag. Dit zijn onder andere starters en/of senioren die op zoek zijn naar een goedkope koopwoning maar onvoldoende inschrijftijd hebben opgebouwd bij de woningcorporatie. Met name de mix van starters en senioren in dit plan biedt de mogelijkheid dat deze doelgroepen elkaar kunnen versterken en een toegevoegde waarde bieden aan de leefbaarheid van de kern Reek.

2.1 *De gemeenteraad is bevoegd tot het treffen van voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties en het onttrekken van bedragen uit de algemene reserve grondbedrijf.*
Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het verplicht een voorziening te treffen voor verlieslatende exploitaties ter hoogte van het te verwachten verlies. Dit wordt gedaan op basis van de Netto Contante Waarde-methode. De voorziening exploitatienadelen stijgt hierdoor met ca. € 260.000,- . Dit bedrag komt ten laste van de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf die hierdoor daalt.

*3.1 De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van de begrotingswijziging.*
Het betreft een begrotingswijziging die voortvloeit uit het vaststellen van de grondexploitatie. Dat is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

**Kanttekeningen**
1.1 *Er kan uit nog uit te voeren (vervolg)onderzoeken en uit de planologische procedure alsnog blijken dat het plan niet uitvoerbaar is.*
Tegelijkertijd met de CPO tender stellen we een planologische plan op en doorlopen we hiervoor de procedure. We voeren in dat kader een omgevingsdialoog om de omgeving te informeren over de

voorgenomen bouwplannen. Ook moeten we nog enkele onderzoeken uitvoeren voor deze woningbouwontwikkeling. Hieruit kan naar voren komen dat de ontwikkeling niet uitvoerbaar is.

**Financiën**

Het openen van de grondexploitatie leidt tot de 16e begrotingswijziging (toegevoegd aan dit voorstel als bijlage 2). Het te verwachten resultaat van de te openen grondexploitatie is op basis van netto contante waarde per 1-1-2026 € 260.000,- negatief. In bijlage 1 is te zien hoe dit bedrag is opgebouwd. Door het negatieve te verwachten resultaat stijgt de voorziening exploitatienadelen en daalt de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf. De weerstandscapaciteit om risico's binnen het grondbedrijf op te kunnen vangen blijft op ruim voldoende niveau.

**Duurzame ontwikkeling**

Zoals in argumenten hierboven is beschreven, voorzien de woningen in een behoefte. Mensen die minder kansrijk zijn op de woningmarkt krijgen door deze ontwikkeling wel een kans op een eigen woning. Zo kan deze locatie een passende bijdrage leveren aan de behoefte aan woningen die de meest geschikte permanente invulling geven.

De flexwoningen worden grotendeels gebouwd met duurzame materialen o.a. hout. Dat heeft een aantal voordelen:
• Dit zijn biobased materialen dat CO2 opslaat. Bouwen met hout is duurzamer dan wanneer er gebouwd wordt met beton en staal, dat veel CO2 uitstoot bij de productie.
• De woningen worden in een fabriek gebouwd, waardoor afval geminimaliseerd wordt.
• De modulaire opbouw van de woningen maakt het mogelijk om ze te demonteren en elders te hergebruiken, wat bijdraagt aan een circulaire economie.
• Biobased materialen dragen bij aan een gezond binnenklimaat met goede akoestiek en natuurlijke vochtregulatie.

**Participatie**

Na de opening van de GREX starten we met de omgevingsdialoog. Hiervoor stellen we een communicatie- en participatieplan op. Voor het integraal ontwikkelperspectief dat we gaan opstellen voor de invulling van de locatie en het aangrenzende gebied, starten we te zijner tijd een participatietraject om de bewoners van Reek te betrekken bij de invulling van de locatie.

**Communicatie**

In september 2026 worden de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen invulling van deze locatie in Reek. Na het besluit van uw raad informeren we de belanghebbenden verder daarover. De omwonenden van de locatie informeren we indien nodig per brief. Daarnaast informeren we de gemeenschap Reek via een bericht op de gemeentepagina over de invulling van het plangebied. De media informeren we met een persbericht, met eventueel een toelichting door de portefeuillehouder tijdens het wekelijkse persgesprek.

**Vervolg**

Indien uw gemeenteraad instemt met dit voorstel, zal de tender voor een te selecteren CPO vereniging worden opgesteld en voorgelegd aan het College. We gaan vervolgens de resterende onderzoeken uitvoeren, de omgevingsdialoog voeren en een Stedenbouwkundig plan opstellen. Daarna gaan we in overleg met de geselecteerde CPO vereniging een keuze maken voor de inrichtingsvariant. We voeren de planologische procedure en zullen een Voorlopig en Definitief ontwerp opstellen en gaan daarna de locatie bouw- en woonrijp maken. De geselecteerde CPO vereniging plaatst de woningen.

**Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**
Bijlage 1: RV1 20260825 De Scheenen – opening grex
Bijlage 2: RV2:  20260825 Plangebied en Ruimtegebruik
Bijlage 3: RV3:  De 16e begrotingswijziging van 2026

Maashorst, 1 september 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken J.A. van der Pas