



# HALLE - TARWESTRAAT

Informatiebijeenkomst  
Starters 21 juni



gemeente Bronckhorst

---





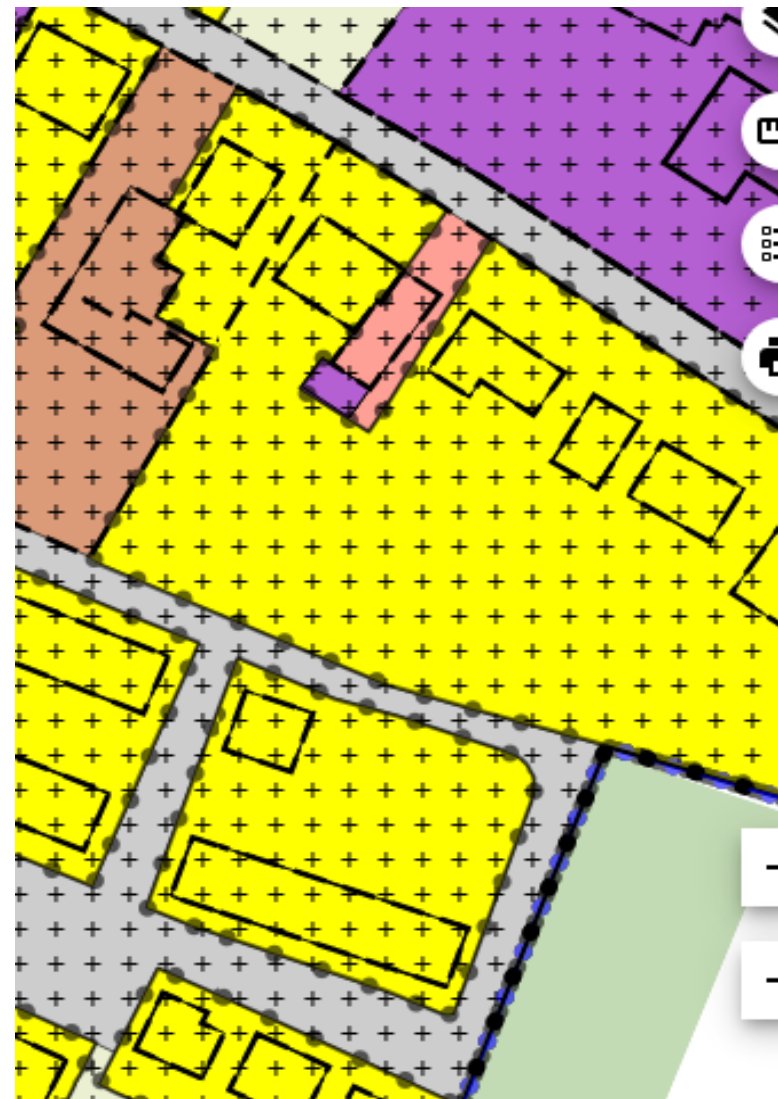
# Agenda:

1. Opening, René Nijland
2. Presentatie RABO Bank, René Boks
3. Toelichting gemeente, René Nijland
4. Toelichting planproces CPO, Harm Leijssen
5. Presentatie Nico Klaassen, Bouwbedrijf Bruggink
6. Vragen en opmerkingen?



# Huidig Bestemmingsplan

- Geel: wonen met bouwvlakken
- Lichtgroen: agrarische grond
- Bruin: maatschappelijk
- Paars: bedrijf
- Roze: detailhandel





# Volgende planstappen/-fasen:

- Principeverzoek en principemedewerking
- Voorbereidingen Bestemmingsplan
- Bestemmingsplanprocedure via  
veegplanprocedure v.a. 1-10-2023





# Veegplan(bestemmingsplan)procedure:

- ❑ 01-10-2023: mee in Veegplan 2024-1
- ❑ Ca. April 2024: raadvergadering en vaststelling BP, afhankelijk van wel of geen zienswijzen.
- ❑ Ca. Juni 2024: einde bezwaartermijn BP (onherroepelijk?)  
(Afhankelijk van wel of geen Raad van State procedure)
- ❑ **Vanaf juli 2024 Bouwvoorbereiding/startbouw (positief scenario)**



# CPO Gemeente:

## Waarom Starterswoningen via CPO?:

- Zeggenschap en invloed: bouwen naar eigen concrete wensen en behoefte
- Meer woning voor hetzelfde geld: je betaalt de kostprijs, niet de marktprijs
- Schaalvoordeel door het samen te doen
- Elkaar leren kennen als toekomstige buren: sociale binding
- Is vanwege Didam arrest een relatief eenvoudige en juridisch probleemloze toewijzingsprocedure. (niet via ontwikkelaar: wel 1-op-1 met de kopers)



# CPO Gemeente:

## Starterswoningen via CPO :

- Mogelijkheid zelfsturend Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voor de 4 starterswoningen via de gemeente
- Tot 1 april 2023 waren inschrijvingen mogelijk bij de gemeente.
- Aantal ontvangen inschrijvingen is 28 stuks
- Interesse in woningbouwproject Bruggink? Laat dit weten bij Bouwbedrijf Bruggink



# CPO Gemeente:

**Starterswoningen via CPO INDICATIEVE uitgangspunten:**

**Gemeente is bezig met spelregels voor CPO starterswoningen, o.a.:**

- Volgorde toewijzing door loting via notaris
- Starterswoningen voor starters behouden, daarom o.a.:
  - Zelfbewoningsplicht en anti speculatiebeding
  - Maximaal (gezamenlijk) inkomen grens: bijv. 65.000 euro
  - Leeftijd tot 35 jaar
  - Kavels oppervlak max. 125 m<sup>2</sup>, maximaal GBO 80m<sup>2</sup>
  - Bouwvlak begrenzen, latere uitbouw niet mogelijk





# CPO Gemeente:

## Verder van belang:

- ❑ **Starterslening.** Overbruggt verschil tussen de prijs van hypotheek afsluiten tot 100% van de waarde van je koophuis) en de (eerste) hypotheek bij de bank. Hierdoor wordt het huis tóch mogelijk. Zie <https://www.svn.nl/starterslening>
- ❑ Bijdrage provincie CPO plankosten: 3.000 euro per woning. Uitgangspunten duurzaam projectplan met aandacht voor circulair bouwen, en natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. <https://www.gelderland.nl/themas/actieplan-wonen/collectieve-wooninitiatieven>



# CPO Gemeente:

Voorbeelden (willekeurig) prefab betaalbare projecten:

- ❑ WAM&VanDuuren, type Thuus, recent Wehl, vanaf 54 m<sup>2</sup> BVO, vanaf 130.000 excl. BTW, excl grondkosten, prijspeil 1-1-2023
- ❑ Koopmans, flex woningen, ca. 60 a 70 m<sup>2</sup> BVO





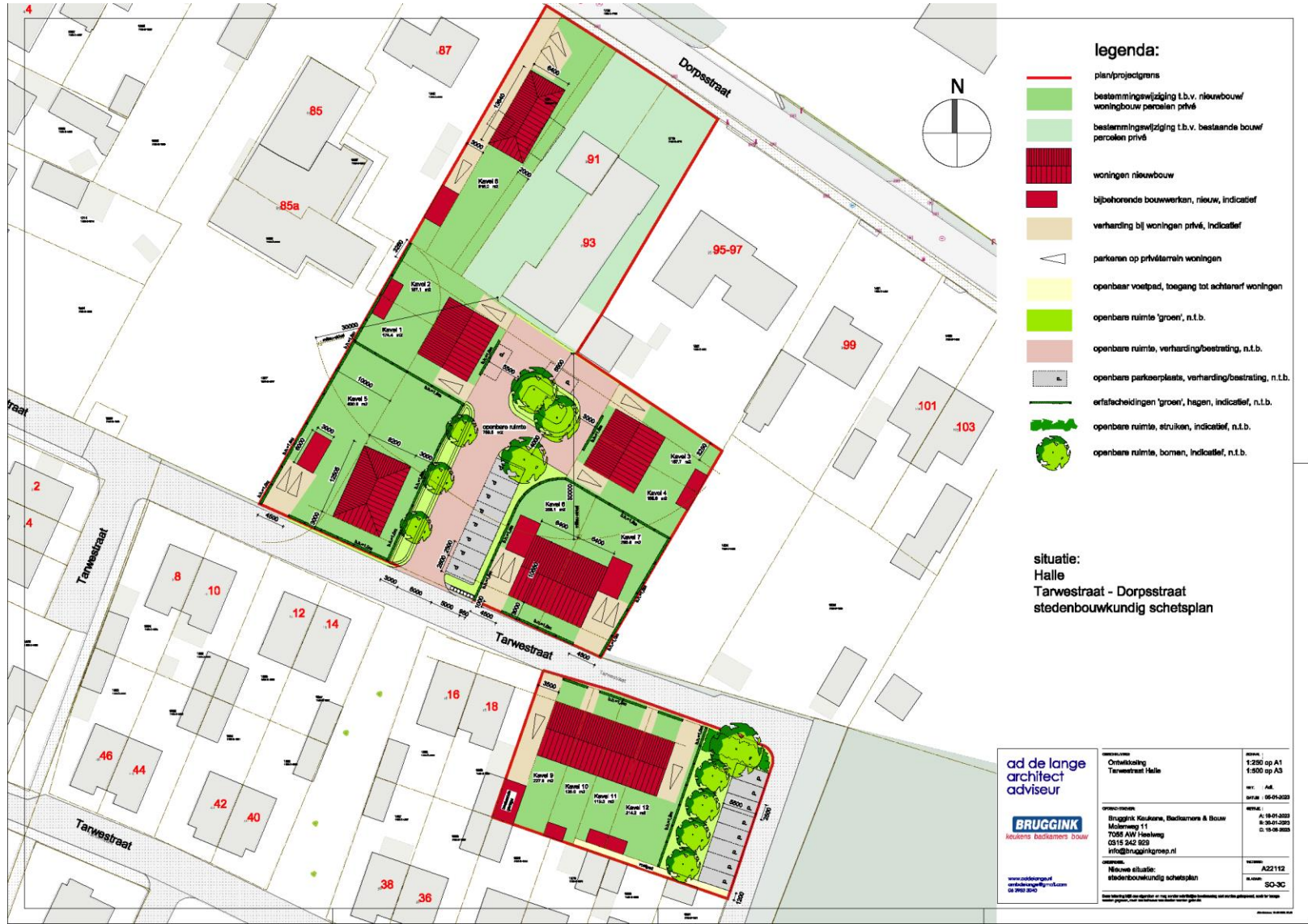
# Vragen?

**Voor vragen, reacties:**

E-mail: [wonen@bronckhorst.nl](mailto:wonen@bronckhorst.nl)

We komen met de antwoorden bij u terug als u uw E-mailadres bij ons achterlaat.

# De Situatie



# Perspectief starterswoningen 2-1 kap

**BRUGGINK**

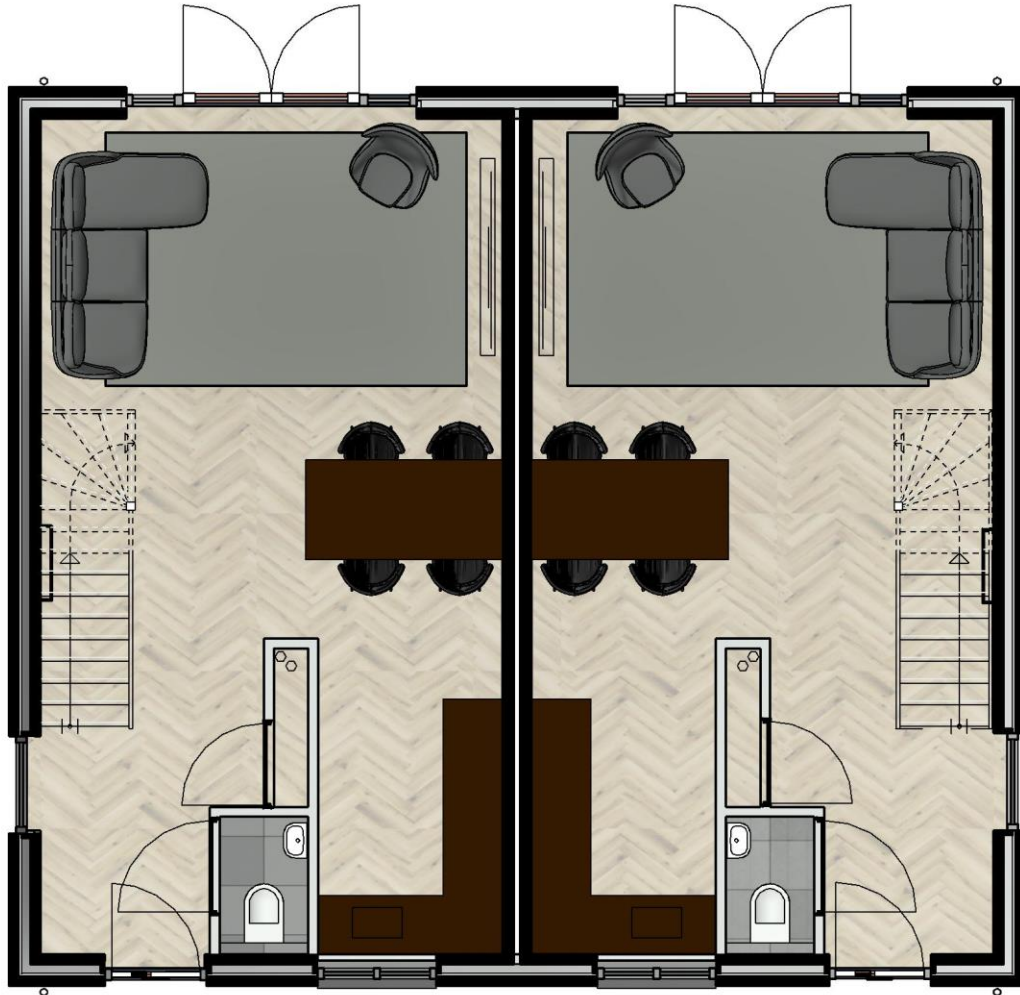


# Perspectief starterswoningen 2-1 kap

**BRUGGINK**



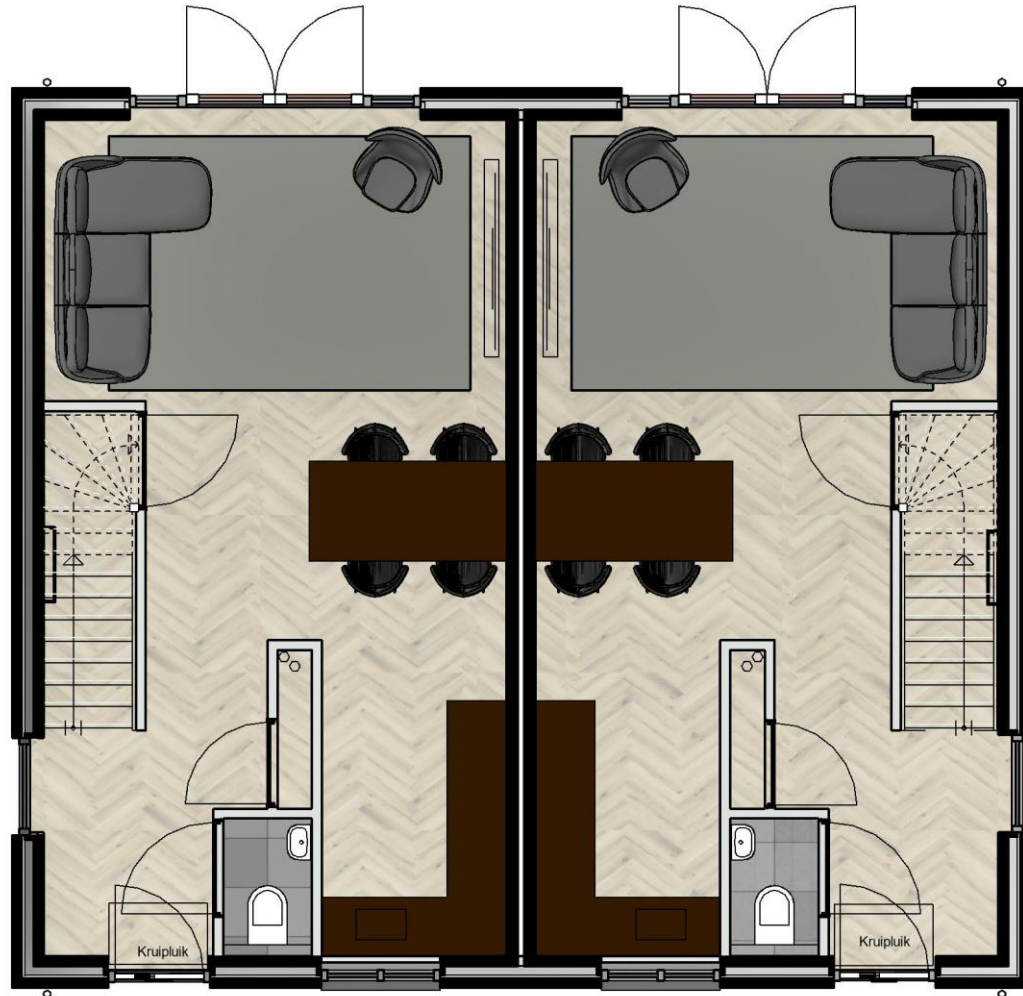
# Begane grond



## begane grond

- maximaal gevoel van ruimte
- daglicht van meerdere kanten

begane grond

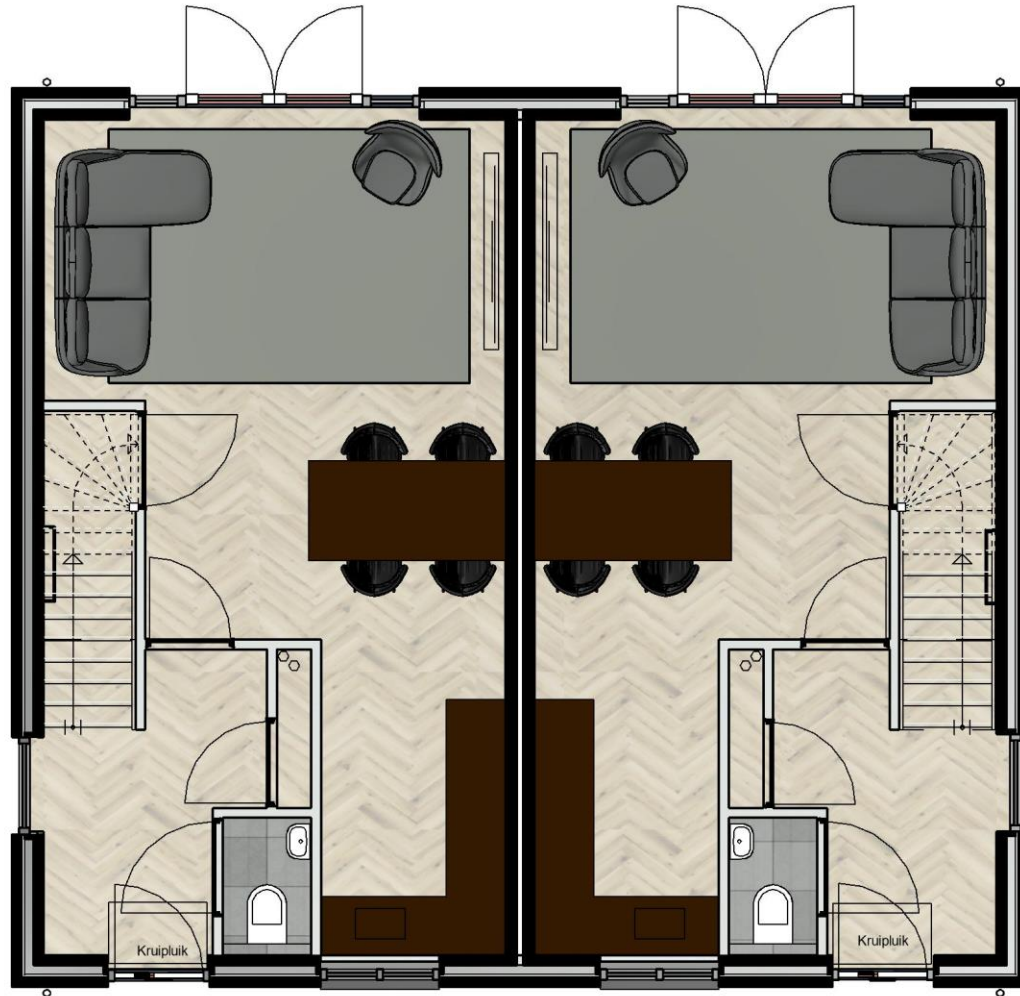


begane grond

-optie; trapkast



# begane grond



## begane grond

-optie; trapkast

-optie; afgesloten hal/ entree

# eerste verdieping



## eerste verdieping

- maximaal gevoel van ruimte
- daglicht van meerdere kanten

# eerste verdieping



## eerste verdieping

-optie; afgesloten hoofslaap-kamer

# eerste verdieping

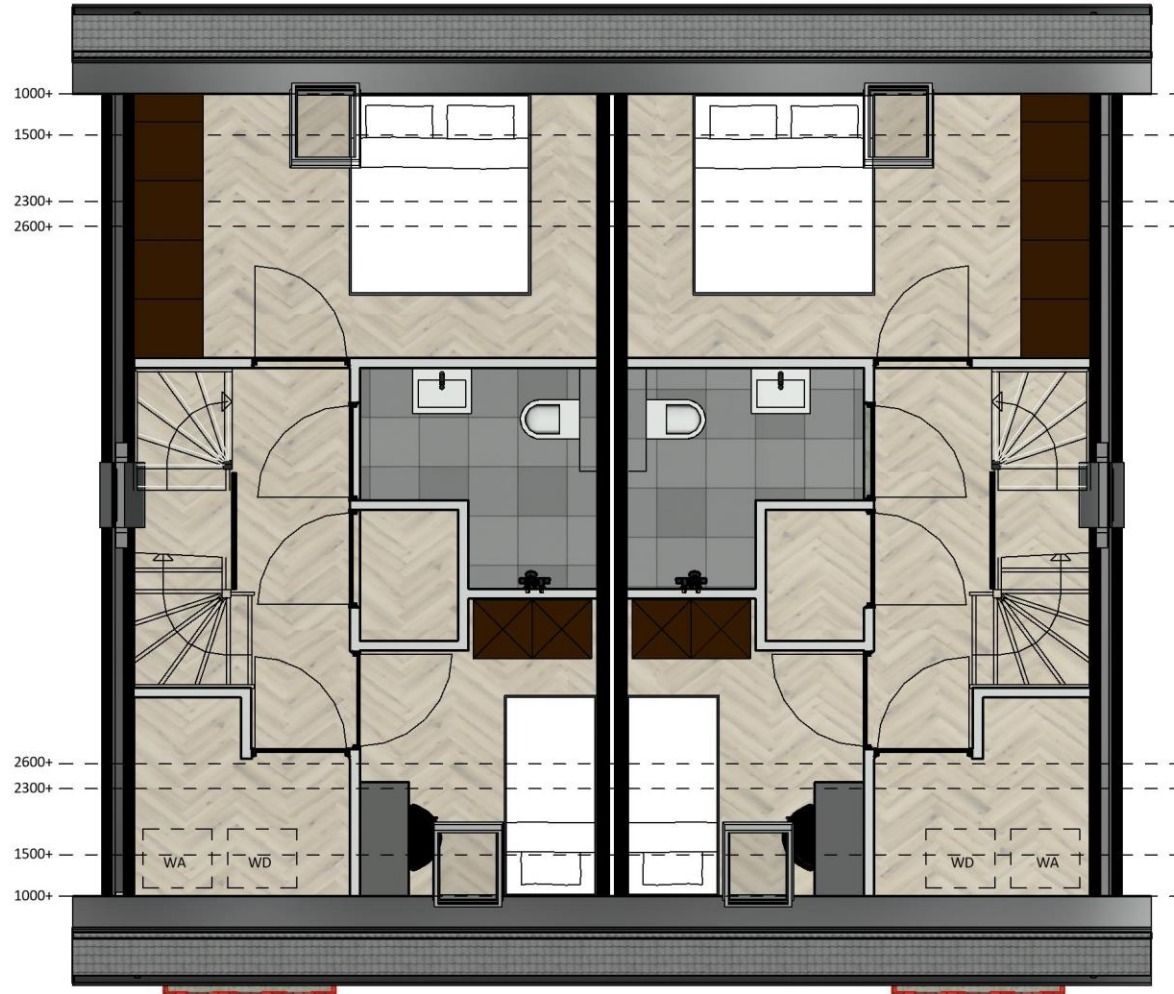


## eerste verdieping

-optie; afgesloten hoofdslaap-  
kamer

-optie; afgesloten tweede  
slaapkamer

# eerste verdieping



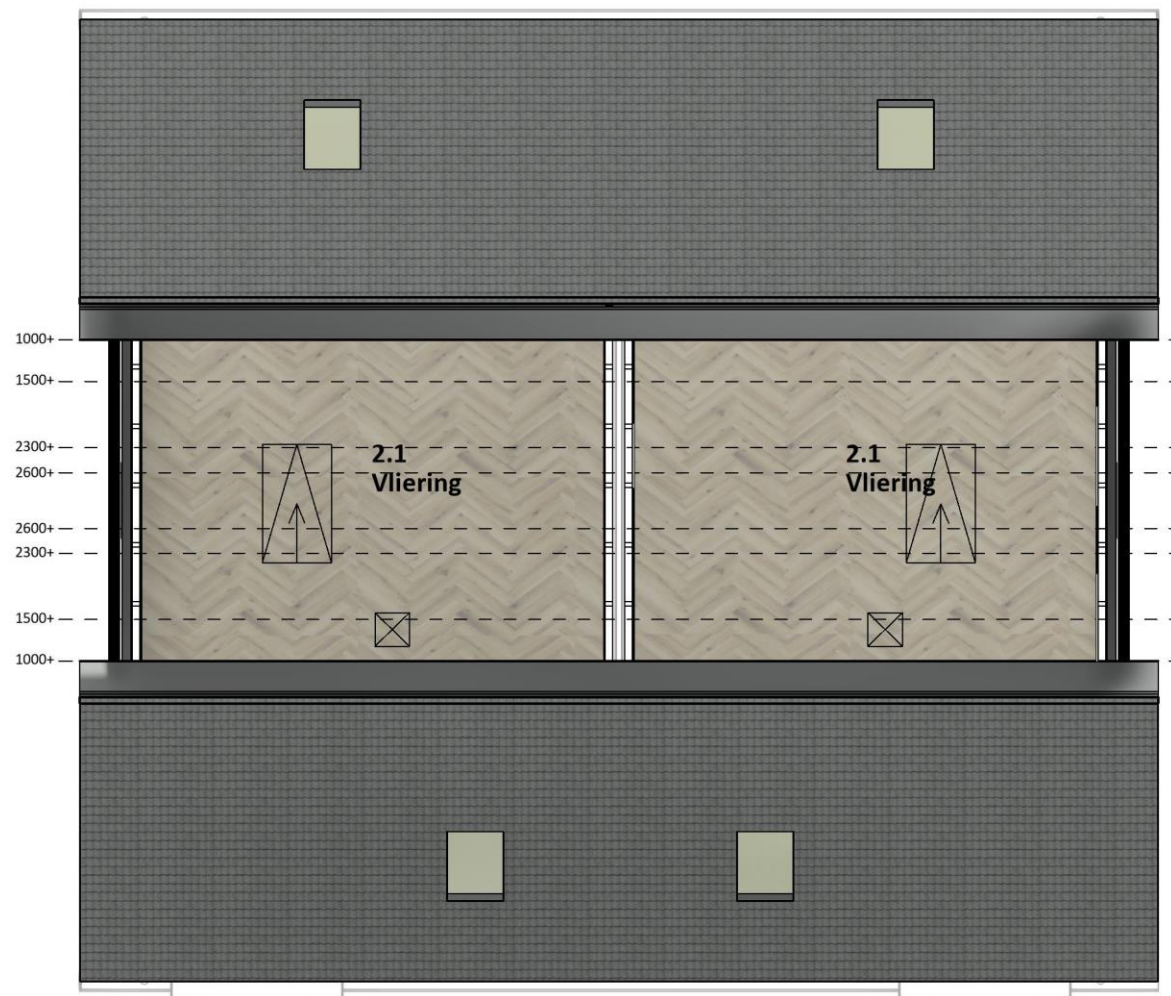
## eerste verdieping

- optie; afgesloten hoofdslaapkamer
- optie; afgesloten tweede slaapkamer
- optie; afgesloten berging/wasruimte
- optie; vaste trap naar tweede verdieping

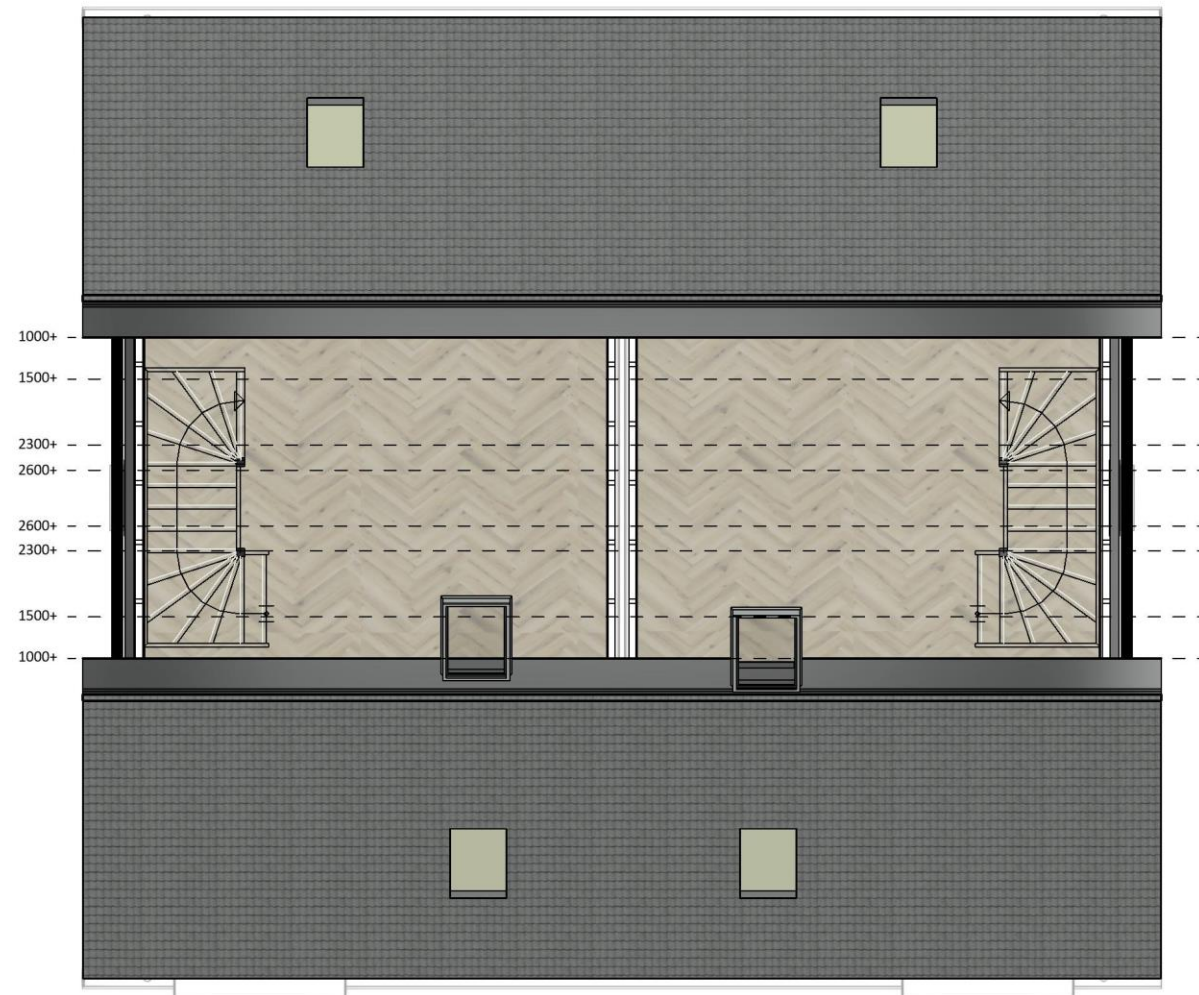
tweede verdieping



tweede verdieping



# tweete verdieping



## tweete verdieping

-optie; vaste trap naar tweede verdieping

-optie; extra Velux dakraam

