



# WONINGBOUW TOLDIJK

Informatiebijeenkomst bij  
Toldieks Belang op 2 oktober  
2024



gemeente Bronckhorst

---





# Terugblik

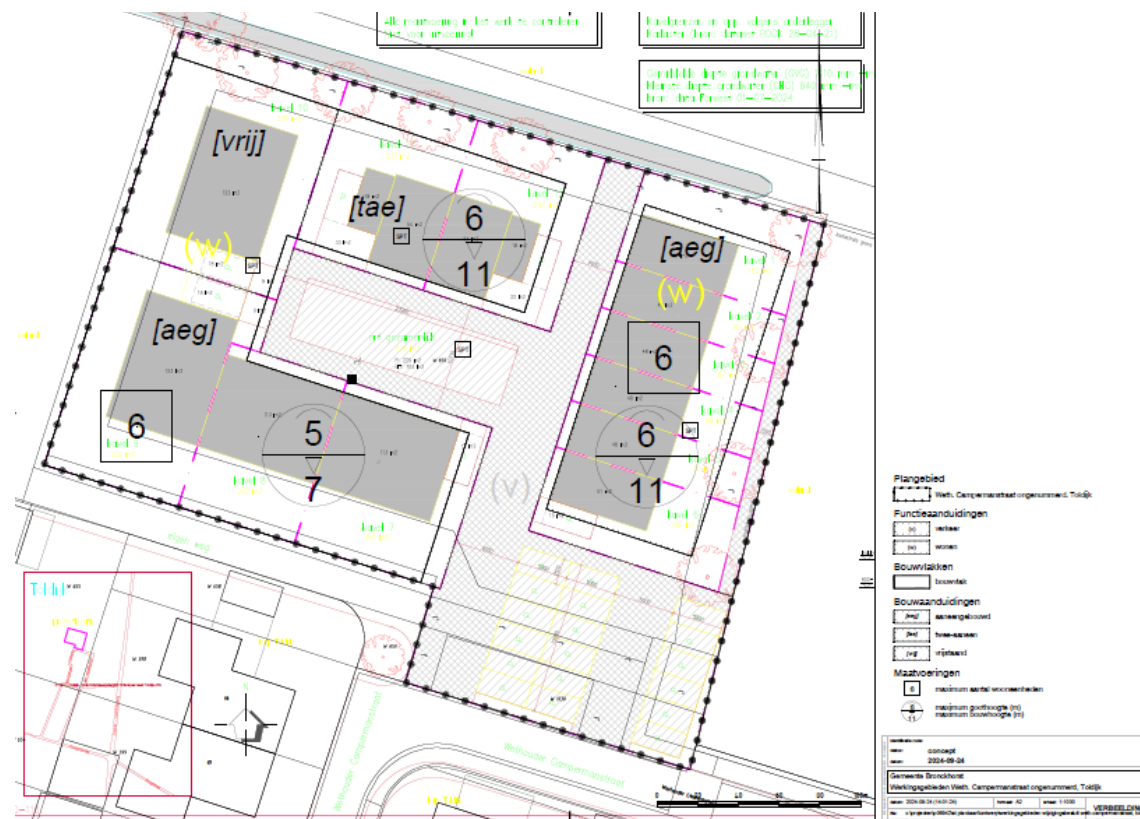
- Februari 2020: initiatiefvoorstel Warc, namens CPO Wonen in Toldiek
- Februari 2021: gemeente spreekt bereidheid uit om wijziging van het bestemmingsplan voor te bereiden
- Juli 2021: positief principebesluit college van B&W
- 2022: uit onderzoek naar marterachtigen bleek dat een provinciale ontheffing en compensatieplan nodig is, vanwege aanwezigheid wezel
- Plannen voor een compensatieplan werden uitgewerkt; geen overeenstemming met grondeigenaar



# Stand van zaken (1)

■ Omgevingsplan is in concept gereed

- 6 rijwoningen
- 4 levensloopbestendige woningen
- 2 woningen onder één kap





# Stand van zaken (2)

- De voor wijziging van het omgevingsplan benodigde onderzoeken zijn afgerond:
  - Verkennend bodemonderzoek
  - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
  - Digitale watertoets
  - Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
  - Quicksan Flora & Fauna
  - Nader onderzoek kleine marterachtigen
  - Stikstofberekeningen aanleg- en gebruiksfase

Uit de onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren.



# Stand van zaken (3)

- Tussen de gemeente en Warc bestaat overeenstemming over de koopovereenkomst:
  - Warc werkt schetsplan verder uit t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning
  - Levering grond, na wijziging omgevingsplan en vergunningverlening
  - Warc realiseert woningen en buitenruimte en levert deze aan leden CPO
  - Deel van woningen in segment sociale koop
  - Behoud van een deel van het groen (1 m1) dan wel aanplant nieuwe omzoming
- Tussen gemeente en Toldieks Belang bestaat overeenstemming over compensatie trapveldje, onder voorbehoud goedkeuring gemeenteraad



# Collegebesluit 1 oktober 2024

- Het college stemt in met de koopovereenkomst
- Het college stelt de raad voor het omgevingsplan te wijzigen
- Het college stelt de raad voor om de grondexploitatie vast te stellen incl. impuls aan speelvoorzieningen in Toldijk, bij start van de bouw



# Vervolgstappen

- Punten op de i. omgevingsplan
- Vaststellen grondexploitatie
- Ter inzage leggen omgevingsplan
- Mogelijkheid om zienswijze in te dienen
- Vaststellen omgevingsplan door raad

## Na vaststellen omgevingsplan:

- Uitwerken plannen voor speelvoorziening door gemeente en Toldieks Belang
- Uitwerken plannen voor aanvraag omgevingsvergunning door Warc

## Planning

oktober 2024

december 2024

december 2024

tot 6 weken na kennisgeving

april 2025

Um 't Erf





### Renvooi tekening

- kavelgrenzen NIEUW
- kadastrale grenzen BESTAAND
- - - - - rooilijn bebouwing (1 ml vanaf gezamenlijk erf)
- bomen te verwijderen
- ⊗ bomen te handhaven
- ▨ groenstrook, nieuw
- ▨ behoud groenstrook (1 ml) of aanplant nieuwe haag (nader uit te werken)
- mogelijke opsteplaats afvalcontainer tijdens lediging

### Percelen

Kadastraal perceel (volledig)	Kadastraal perceel (gedeeltelijk)
Gemeente Steenderen	Gemeente Steenderen
Sectie W	Sectie W
Perceel nummer 656	Perceel nummer 1030
oppervlakte 3170 m <sup>2</sup>	oppervlakte 170 m <sup>2</sup>

### Parkeerbalans

P eigen terrein	haaks parkeren	2,5 x 5,0 m	8 stuks
P openbaar gebied	parkeerkoffer haaks	2,5 x 5,0 m	18 stuks
	opsteplaats erf gezamenlijk	2,0 x 6,5 m	7 stuks

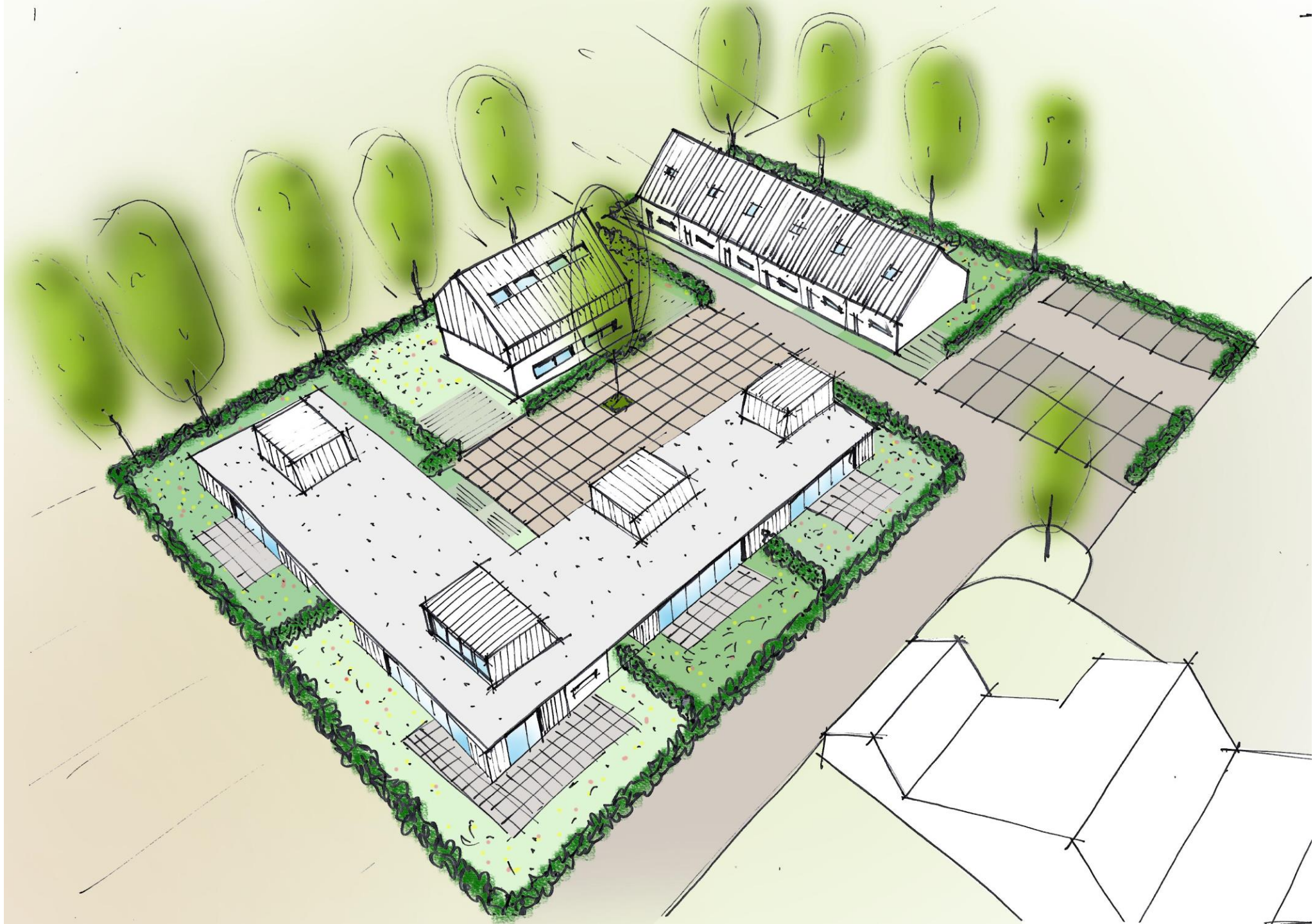
Parkeerbalans: 8 + 18 + 7 = 33 parkeerplaatsen te realiseren

Alle maatvoering in het werk te controleren  
Niet voor uitvoering!

Kavelgrenzen en opp. volgens onderlegger  
Kadaster (bron: dataset PDOK 28-04-21)

Posities landschappelijke elementen  
volgens onderlegger gemeente Bronckhorst  
(bron: tekeningen d.d. 15-04-21)

OPDRACHTGEVER	Gruber Projecten B.V.	GEWIJZIGD	
WERK	Wonen in Toldijk		
ONDERDEEL	Voorlopig Ontwerp		
	Situatie & Kavels		
		WvdR	22-09-2024
SCHAAL 1:200	FORM A2	GETEK WR	ARCH WvdR
		DATUM	22-09-2024
<b>WARC</b>		ARCHITECTUUR & ONTWIKKELING	WERK 1917
		2200 LP Bronckhorst	DO-100 1



# Vervolg

- Q4 '24 t/m Q1 '25
  - April '25
  - Juni '25
  - Q3 '25
  - Q4 '25
  - Q1 t/m Q3 '26
  - Vanaf Q3 '26
- Ontwerp en aannemeselectie  
Omgevingsplan vaststelling door Raad  
Omgevingsplan onherroepelijk  
Omgevingsvergunning aanvraag  
Omgevingsvergunning onherroepelijk  
Bouwperiode  
Oplevering

(bovenstaande afhankelijk van doorlooptijd procedures)

## Toewijzing woningen project 'Wonen in Toldiek', Toldijk

Dit document beschrijft de toewijzingsprocedure van de te ontwikkelen nieuwbouwwoningen aan de Campermanstraat in Toldijk.

- Het project aan de Campermanstraat ongenummerd, bestaande uit 6 rijwoningen, 4 seniorenwoningen en 2 twee-onder-éénkapwoningen, hierna "het project"
  - Leden van de vereniging "Collectief Particulier Opdrachtgeverschap "Wonen in Toldiek"", hierna: "de vereniging"
  - Ontwikkelaar van het plan WARC (of een aan WARC gelieerde entiteit), hierna te noemen: "de ontwikkelaar"
- 
- Vereniging draagt kandidaten aan bij de ontwikkelaar voor de koopwoningen in het project Campermanstraat.
  - Tot DATUM C worden enkel leden van de vereniging in staat gesteld om een woning in het project te kopen.
  - Na DATUM C, of zoveel eerder op het moment dat de vereniging geen kandidaat-kopers meer aan kan dragen, zal de ontwikkelaar de beschikbare woningen in het project in de vrije verkoop doen. Lidmaatschap van de vereniging is dan geen voorwaarde meer.
  - De leden van de vereniging bestaan uit (aspirant-)kopers van de woningen in het project.
  - Er wordt een reservelijst met wachtenden bijgehouden op volgorde van aanmelding. Hierbij worden datum, naam en gewenste woningtype (rijwoning, 2-onder-één-kap of levensloopbestendige woning) genoteerd.
  - Wanneer er ruimte is in de vereniging voor nieuwe leden, worden deze geselecteerd uit de reservelijst. De selectie geschiedt op basis van datum van aanmelding.
  - De volgende voorwaarden worden gehanteerd om op de reservelijst te komen:
    - Voorwaarde 1A (heden tot DATUM A)  
De persoon is wekelijks meer dan 19 uur werkzaam bij een werkgever in Toldijk, is woonachtig op een adres in Toldijk, heeft in het verleden 6 jaar of meer in Toldijk gewoond, is er geboren of ging er naar de basisschool.
    - Voorwaarde 1B (Van DATUM A tot DATUM B)  
De persoon is woonachtig op een adres in de oude Gemeente Steenderen (Toldijk, Steenderen, Baak, Bronkhorst, Olburgen, Rha).
    - Voorwaarde 1C (Van DATUM B tot DATUM C)  
De persoon is woonachtig op een adres in de Gemeente Bronckhorst
  - Voorwaardes gaan in op volgorde 1A t/m 1C, zoals 1B na sluiten voorwaarde 1A enz. Merk op dat de looptijden tot sluiting nog vastgesteld moeten worden.
  - Personen van de reservelijst kunnen alleen lid worden van de vereniging wanneer er ruimte voor het gewenste woningtype is in het plan of dit passend gemaakt kan worden. Wanneer er ruimte is in het plan van een ander woningtype dan de persoon die dan bovenaan de reservelijst staat, zal hij worden gepasseerd tot een persoon die zich heeft aangemeld op de reservelijst voor dit woontype. Wanneer een persoon van de reservelijst afziet van lidmaatschap van de vereniging, zal zijn plek op de reservelijst vervallen.

*Nog nader vast te stellen: DATUM A, DATUM B en DATUM C*

**Opgaveformulier voor de reservelijst Wonen in Toldijk:**

**Naam:**

**Adres:**

**Telefoonnummer:**

**Emailadres:**

**Aanmelddatum:**

Ik wil op de reservelijst geplaatst worden van Wonen in Toldijk.

Ik heb belangstelling voor een:

- twee onder één kapwoning
- levensbestendige woning (patiowoning)
- starterwoning (hoekwoning)
- starterswoning (tussenwoning)

## Ledenlijst Wonen in Toldiek

Woningtype:	Naam:	adres:	inschrijfdatum:		
<b>Twee onder een kap:</b>				lid	
				lid	
wachtnlijst:					
<b>Levensbestendig:</b>				lid	
				lid	
				lid	
				lid	
wachtnlijst					
<b>strarterswoning:</b>				lid	hoek
				lid	hoek
				lid	midden
				lid	midden
				lid	midden
				lid	midden
wachtnlijst					hoek
					hoek
					midden
					midden



# Vragen?