

Verslag bewonersavond Woningbouw Toldijk 02-10-2024

Locatie: Flophouse, Hoogstraat 15 Toldijk

Datum: 2 oktober 2024

Tijd: 19:30u

Aanwezigen namens initiatief:

Jan Burgers – voorzitter Toldieks Belang en penningmeester CPO

Emmeke Gosselink – Wethouder gemeente Bronckhorst

Tom Nieuwenhuis – projectleider gemeente Bronckhorst

Ward van der Reijden – ontwikkelaar en architect

Niels Steijvers – adviseur RO i.o.v. gemeente Bronckhorst

Op 2 oktober 2024 heeft Toldieks Belang een bewonersavond georganiseerd omtrent de woningbouwplannen op het huidige trapveldje aan de Wethouder Campermanstraat te Toldijk. Sinds 2019 zijn er vanuit de CPO-vereniging 'Wonen in Toldiek' in samenwerking met Toldieks Belang, Warc architecten en gemeente Bronckhorst stappen genomen om tot de realisatie van in totaal 12 woningen op deze locatie te komen. Deze bewonersavond is georganiseerd om bewoners van Toldijk en geïnteresseerden voor de beoogde woningen bij te praten over de stand van zaken en stappen die binnenkort genomen zullen worden in dit traject.

Opening door Jan Burgers (Toldieks Belang)

Jan heet iedereen welkom en nodigt wethouder Emmeke Gosselink uit voor het woord.

Wethouder Emmeke Gosselink opent de avond

Wethouder Gosselink geeft aan dat het plan een tijdje heeft stilgelegen en met de nodige hobbels te maken heeft gekregen. Er is nu echter een mijlpaal bereikt door het afsluiten van de koopovereenkomst tussen Warc (als ontwikkelende partij namens de CPO-vereniging) en gemeente Bronckhorst en het gemeentelijk voornemen om de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan formeel op te starten.

Emmeke Gosselink vertelt dat het een bijzonder plan is dat kansen biedt voor jongeren en starters vanwege het aandeel sociale koopwoningen erin. Niettemin kan ook sociale koop in sommige gevallen nog lastig blijken voor starters en ze geeft dan ook aan dat de gemeente hierin hulp kan bieden in de vorm van startersleningen.

Tot slot geeft de wethouder aan dat het plan kansen biedt voor een jonge generatie Toldijkers om zich in het dorp te vestigen en daarmee voor aanwas voor de kern Toldijk zorgt. Tegelijkertijd zorgen de seniorenwoningen voor doorstroming op de lokale woningmarkt. Ze sluit af door de hoop uit te spreken dat het plan voortvarend zal doorgaan en hoopt dat de sleutels over 2 jaar aan de nieuwe bewoners overhandigd kunnen worden.

Uitleg Jan Burgers over de opzet

Jan Burgers licht de opzet van de avond toe; allereerst zal Tom Nieuwenhuis namens gemeente Bronckhorst het reeds doorlopen traject en de nog te nemen procedurele stappen toelichten. Ward van der Reijden zal hierop volgend het plan inhoudelijk nader toelichten. Tot slot zal Jan Burgers zelf het proces voor inschrijving en toetreding tot de CPO-vereniging behandelen.

Jan Burgers geeft aan dat de CPO op dit moment nog maar uit 1 lid bestaat. De CPO is gestart in 2019 met 12 leden, maar 11 leden hebben in de tussentijd een woning gevonden. Toldieks Belang is in de CPO gestapt om de vereniging in leven te houden.

Tom Nieuwenhuis – terugblik en vooruitblik traject

Tom licht het traject dat tot nog toe doorlopen is nader toe, onder meer de ecologische hobbels die genomen zijn met de uit eerder uitgevoerde onderzoeken noodzakelijk gebleken compensatie van het struweel. Nieuw cameraonderzoek heeft uitgewezen dat er geen wezels voorkomen in de houtwal en de compensatie niet benodigd is. Dit heeft de plannen in een stroomversnelling gebracht.

Op dit moment wordt de wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) legt vast wat er precies gebouwd mag worden op de locatie. Ook zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd die geen belemmeringen voor de plannen naar voren hebben gebracht.

Er is tussen Warc als ontwikkelende partij en gemeente een koopovereenkomst afgesloten waarin afspraken over de verdere realisatie zijn vastgelegd. Warc realiseert de woningen en het gezamenlijke erf en levert de woningen en het erf aan leden van de CPO.

Tom geeft aan dat de voorkeur was om het gehele struweel rond het terrein te behouden, maar dat dit niet haalbaar bleek met het gewenste aantal woningen. Daarom komt er een nieuwe groene omzoming terug, zij het in smallere vorm (1 meter breed).

Ook wordt de afspraak tussen Toldieks Belang en gemeente om het trapveldje te compenseren (in de vorm van opwaardering bestaande speelvoorzieningen) aangehaald. De vorm waarin dit wordt gerealiseerd staat nog niet vast, maar afspraken hierover zijn gemaakt.

Tom licht tot slot de planning voor de komende periode toe; dit jaar nog wordt de wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd. Na doorlopen van de procedure wordt gericht op april 2025 als periode voor vaststelling van de wijziging omgevingsplan.

Vragen aan Tom

V: Jan Burgers vraagt wat er is afgesproken over de definitie van een starter.

A: Tom geeft aan dat er een maximale prijs is vastgesteld voor de starterswoningen. Een definitie voor een leeftijd is niet vastgelegd in de koopovereenkomst. De toewijzing van woningen verloopt via Toldieks Belang en de CPO.

Emmeke vult aan dat de gemeente op andere woningbouwlocaties (Wichmond) voor starterswoningen een leeftijdsgrens van 35 jaar hanteert en hier enkel jongeren in aanmerking komen die nog niet over een koopwoning beschikken. Ze roept op om als CPO zijnde ook op deze doelgroep te richten, zonder een stempel te drukken qua leeftijd in regelgeving. Daarnaast geeft ze aan dat het goed is een bewoningsplicht te hanteren (om snelle doorverkoop of speculatie te voorkomen).

Ward van der Reijden – WARC (plan toelichten)

Ward stelt zichzelf voor als ontwikkelaar en architect voor de woningbouw namens de CPO-vereniging. Als ontwikkelende partij zijn ze al ruim voor de start van de plannen in 2020 met Toldieks Belang langs bewoners gegaan om te inventariseren waar er vraag naar was. Dit leverde input op voor een woningbouwplan in Toldijk. Een locatie was er toen nog niet. Daarna is er gezocht naar een locatie, waarbij uiteindelijk het trapveldje aan de Weth. Campermanstraat is uitgekozen.

Uit de vragenlijsten kwam, net als op vele locaties in vergelijkbare dorpen, naar voren dat vooral senioren en starters zoekende zijn.

Ward licht het plan verder toe, genaamd 'Um 't Erf'. De naamgeving komt voort uit de opzet van het plan; het plan is gelegen rond een erf waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten, waar een buurtfeest georganiseerd zou kunnen worden en waar kinderen kunnen spelen. Op basis van de leden van de CPO destijds is gekeken of er mogelijkheden waren voor alle zoekenden (destijds 12). Dit bleek haalbaar.

In de tussentijd zijn veel zoekenden uit de CPO afgehaakt, maar het plan voorziet nog steeds in een behoefte. De rijwoningen zijn aangewezen als starterswoningen, waarbij sprake is van prijssegmentering tussen de hoek- en tussenwoningen. Aan de noordzijde is een ruimere tweekapper voorzien. De westzijde bestaat uit levensloopbestendige woningen; één verdieping, zonder drempels en toegankelijk voor iedereen.

In het plan zijn, omdat er veel behoefte is aan parkeren, 33 parkeerplekken voorzien (bijna 3 plekken per woning). De randen worden voorzien van een groene rand, waarbij enkele bestaande bomen gehandhaafd blijven aan de noord- en oostzijde.

Ward laat enkele afbeeldingen zien hoe het plan eruit zou kunnen gaan zien. Dit is nog geen definitief plaatje, maar laat zien hoe het zou kunnen worden. Uit het plaatje blijkt wel dat de levensloopbestendige woningen een groot grondvlak krijgen (dit om alles op één laag te kunnen realiseren).

Voor de starterswoningen zijn prijzen besproken met de gemeente; tussenwoningen zullen circa € 250.000 gaan kosten, de hoekwoningen zullen circa € 350.000 gaan kosten en de twee woningen onder één kap circa € 400.000. Voor de levensloopbestendige woningen is geen prijs vastgelegd, daarover zullen nog afspraken met de CPO worden gemaakt. .

Ward licht het vervolgtraject van WARC als ontwikkelende partij nader toe. Hij geeft daarbij aan dat dit een planning is op basis van de situatie waarin alles meezit (geen bezwaren, vergunningstraject direct doorlopen). Ward sluit af en Jan vraagt of er vragen zijn.

Vragen aan Ward

V: Waarvoor is het weggetje aan de noordzijde van het plan aangelegd? Wordt deze weg in de toekomst nog doorgetrokken voor nieuwe plannen?

A: Ward geeft aan dat dit geen echte functie heeft en ook niet gericht is op een toekomstige doortrekking voor een nieuwe wijk. Het is puur esthetisch als zichtpunt over het buitengebied.

V: Blijven de huidige parkeerplaatsen langs de Wethouder Campermanstraat gehandhaafd?

A: De bestaande vakken voor het trapveldje komen te vervallen en zijn opgenomen bij de 33 parkeerplekken in het plan. Er zijn dus 6 plekken van de in totaal 33 plekken ter compensatie van de te vervallen plekken.

V: Wordt de uitrit van het weiland ten westen verlegd?

A: Ward geeft aan dat deze weg iets verder van de bestaande woningen ten zuiden langs de Wethouder Campermanstraat af komt te liggen.

V: Staat het vast dat de bomen aan de noord- en oostzijde blijven staan? Toekomstige bewoners mogen deze niet kappen?

A: In de koopovereenkomsten worden hier afspraken over gemaakt, de bestaande bomen mogen niet worden gekapt door toekomstige bewoners.

V: Welk deel van het terrein is straks in eigendom van de gemeente?

A: Niets, het wordt een gezamenlijk erf van de bewoners.

V: Moeten de woningen qua uitstraling hetzelfde zijn of mag dat afwijken onderling?

A: Dat ligt nog niet vast, daar zijn vooralsnog geen regels aan gesteld. Het spreekt wel voor zich dat de woningen enige relatie met elkaar moeten hebben.

Jan vult aan dat de indeling van de woningen wel kan verschillen.

V: Er zit nu een klein opbouwteje op de seniorenwoningen, kan dat ook anders?

A: Dit is (evenals het geschetste plaatje in zijn geheel) een voorbeeld van wat er zou kunnen. Er is ruimte voor een tweede bouwlaag, alleen dit zal geen volledige twee lagen worden omdat het levensloopbestendig is.

V: Het plan ligt volledig op het trapveldje, niet op het akkerland ernaast?

A: Klopt, alle woningen liggen op het huidige trapveldje. In het eerdere plan was wel een strook meegenomen van het akkerland vanwege de situatie met onder andere struweelcompensatie voor de wezel. Dit hoeft nu niet meer.

V: In het verleden is gesproken over compensatie van het trapveldje. Hoe staat dat nu?

Jan Burgers licht toe:

A: De totale groenstrook langs de Wethouder Massinkstraat kan worden ingezet als speelvoorziening, alleen kan dit geen trapveldje worden qua vorm (deze is te smal). Er wordt ook gekeken naar het naastgelegen perceel als locatie voor een speelvoorziening. Dit is echter nog allemaal in ontwikkeling, omdat ook gekeken moet worden naar wat de jeugd wil. Vast staat dat de gemeente een budget beschikbaar stelt voor verbetering of toevoeging van speelvoorziening. Toldieks Belang neemt het voortouw in het onderzoeken van de mogelijkheden. Doel is om snel na verlening omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen ook over te gaan tot realisatie van de impuls in speelvoorzieningen. De voorbereidingen hiervoor worden binnenkort opgestart. Toldieks Belang wil zoveel mogelijk zelf realiseren.

V: Wordt onder meer bedoeld op de hoek Wethouder Massinkstraat...?

A: Klopt, hier moet nog wel rekening gehouden worden met de komst van een trafohuisje.

V: Zijn de prijzen voor de starterswoningen van € 250.000 casco of inclusief?

A: Ward geeft aan dat dit inclusief is (badkamer + keuken) en dat het daarom op het scherpst van de snede ontwikkelen is.

Jan Burgers – uitleg over CPO

Jan geeft aan dat er bij de start van de CPO 12 leden waren; even veel leden als woningen. Dit om te voorkomen dat er leden van de vereniging zonder woning invloed kunnen uitoefenen op het uiteindelijke ontwerp.

Besproken wordt wie er allemaal in eerste instantie lid mogen worden van de CPO (en dus toekomstig bewoner van het erf kunnen worden). Dit zijn bewoners uit Toldijk, mensen die economisch gebonden zijn aan Toldijk, op school hebben gezeten in Toldijk of anderszins een (woon)verleden hebben in Toldijk. Hiermee wil de CPO waarborgen dat er een link is met Toldijk voor de toekomstige bewoners. Dit kan tot gevolg hebben dat er straks te weinig leden zijn als de animo uit de kern zelf tegen blijkt te vallen). Dit lijkt overigens niet aan de orde, omdat er nu al genoeg interesse van Toldijkers lijkt te zijn.

Pas als te weinig animo uit Toldijk zelf aan de orde is, mogen vervolgens ook bewoners uit de oude gemeente Steenderen zich aanmelden. Als dan nog steeds woningen over zijn, mogen ook mensen van buitenaf inschrijven. Het ziet er naar uit dat in de eerste ronde (bewoners/historie Toldijk) alle woningen al zijn bezet.

Vraag aan Jan

V: Als er geen 12 leden zijn gaan de plannen dan niet door?

A: De plannen gaan sowieso door, daarom wordt er later in het traject verder gekeken naar ruimere doelgroepen.

Jan behandelt vervolgens het inschrijvingsproces. De eerste keuze is aan mensen op de voormalige inschrijvingslijst van de CPO, deze mensen zijn al benaderd door Toldieks Belang. Hierna volgen mensen op de reservelijst. Deze geïnteresseerden worden eerst benaderd, totdat de lijst van 12 vol is. Hierna mogen ook anderen inschrijven.

Jan geeft aan dat er na de presentatie formulieren worden uitgedeeld voor mensen die op de reservelijst willen voor de woningen. Op basis van de reservelijst wordt gekeken wie er benaderd wordt (op basis van inschrijving en de genoemde criteria m.b.t. binding met Toldijk).

Vragen aan Jan

V: Voor degenen die op de reservelijst komen en ingeloot worden, geldt dat de eerste op de lijst de eerste keuze heeft?

A: Je geeft aan welk type woning je voorkeur heeft. Pas als de CPO vol is, wordt tussen de leden onderling afgestemd wie welke woning wil/krijgt. Hierbij kan de CPO wel afspraken maken of dat op basis van moment van inschrijving gebeurt.

Jan licht de ledenlijst toe; per type woning zijn er evenveel leden als er woningen beschikbaar zijn. De overige geïnteresseerden voor hetzelfde type woningen komt op de reservelijst.

Vragen aan Jan

V: Als geïnteresseerd stel is ook dus maar één van de twee personen ingeschreven op de lijst?

A: Ja, want anders maak je dubbele kans op een woning.

V: Hoelang moeten toekomstige bewoners er blijven wonen?

A: De gemeente hanteert een criterium van 5 jaar.

V: Dat geldt alleen voor de starterswoningen?

A: Tom licht toe dat voor de zes woningen voor starters en de twee woningen onder één kap een zelfbewoonplicht van toepassing is (vastgelegd middels kettingbeding in de koopovereenkomst). In bepaalde omstandigheden (bijvoorbeeld overlijden, echtscheiding, etc.) is een ontheffing mogelijk. Als je de woning binnen bijvoorbeeld 2 jaar verkoopt, moet een deel van de waardestijging worden terugbetaald. De exacte uitwerking van dit beding in de overeenkomsten wordt nog vastgesteld.

V: De zelfbewoonplicht voor 5 jaar geldt dus niet voor de levensloopbestendige woningen?

A: Nee.

V: De termijn is dus al vastgesteld?

A: Ja dat is sowieso 5 jaar vanaf ingebruikname van de woning, dat ligt al vast.

Jan geeft aan dat geïnteresseerden zich nog kunnen melden bij hem voor de reservelijst. Er volgt ook nog een bericht op de website voor geïnteresseerden die niet op de bewonersavond zijn geweest om zich aan te kunnen melden.

Jan bedankt de aanwezigen en sluit de avond om 20:38u af.