



Verslag belangstellenden avond Plan Bruggink, Tarwestraat Halle

Datum: 22 maart 2023

Aanwezigen krijgen het verslag gemaild. Het verslag en de presentaties worden nog gepubliceerd zodat het openbaar toegankelijk is.

Van de gemeente waren aanwezig: René Nijland (projectleider)
Tijn Verschuren (casemanager)

Van Bruggink is aanwezig: Nico Klaassen

Van Starters Halle zijn aanwezig: Dave Schieven
Randy Radstaak

Van Halle's Belang is o.a. aanwezig: Hennie Schiefer

Dit verslag is opgesteld door Tijn Verschuren

Doel van de avond:

1. Toelichting op het plan
2. Beantwoording vragen over het plan
3. Toelichting op het vervolgproces

Opening

Introductie, agenda doornemen

Hennie Schiefer, Halle's belang:

- Geeft een toelichting op het artikel dat in de Gelderlander (22 maart 2023) is geplaatst omdat dit tot wat reuring heeft gezorgd in Halle. Halle's belang was benaderd door de Gelderlander met de vraag wat hun mening is over de nieuwbouw. Hier hebben zij een reactie op gegeven. Het daadwerkelijke artikel is door de Gelderlander zonder terugkoppeling geschreven. Halle's belang heeft aangegeven dat als de Gelderlander het verhaal wilde maken, dat zij ook contact zouden opnemen met Dave en Randy van de Starters Halle. Later is er alsnog contact gekomen tussen de journalist en de Starters Halle, hier komt dus nog een vervolg op
- Een gemeentelijke reactie naar de Gelderlander volgt mogelijk nog n.a.v. deze avond.

Presentatie René Nijland, gemeente:

- Toelichting over het huidige project. In het huidige bestemmingsplan is er voor een groot deel al de bestemming 'Wonen' (het gele vlak). Het oranje en paarse vlak is de bestemming 'Bedrijf'. Dit vlak geeft hinder voor het project in de vorm van een

milieucirkel. Er zijn afspraken gemaakt met de eigenaar van dit perceel (Mourits) om dit aan te passen tot een wonen bestemming.

- Uitleg over het vervolg. Het project is binnen de gemeente al breed afgestemd zoals stedenbouwkundig, parkeertechisch en met civiel. Daarnaast is er via de 'Regiekamer' een eerste positief ambtelijk standpunt ingenomen. Het project is ook al afgestemd met wethouder Emmeke Gosselink. De gemeente is in samenwerking met Bruggink bezig met de voorbereidingen voor het bestemmingsplan. De gemeente werkt met 'veegplannen', hierin worden relatief kleinere plannen twee keer per jaar samengevoegd in één bestemmingsplan. Dat zal met dit project ook zo zijn.
- Toelichting op de planning qua procedure. Dit betreft de planning op de dia's. Van de formele principemedewerking tot aan vaststelling BP. Als alles meezit kan de woningbouw starten in het najaar 2024. In een ongunstig scenario kan het zijn dat er beroep komt op het bestemmingsplan en dat het naar de Raad van State gaat. Dan loopt het project flinke vertraging op.
- Inhoudelijk gezien gaat de gemeente op eigen grond een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) starten. Dit bestaat uit 4 starterswoningen. Dit zal in de presentatie van Bruggink verder aan bod komen. Voor deze CPO zijn er al veel aanmeldingen, maar de termijn voor aanmelding is nog niet verlopen (sluit 1 april). Hier staat nog een inschrijfmogelijkheid voor open tot uiterlijk 1 april. Via het uitgevoerde 'woonwensenonderzoek' zijn de meeste aanmeldingen binnengekomen. Toewijzing van de gemeentelijke CPO zal volledig objectief gebeuren en het voorstel is dat hier een notaris bij wordt betrokken die een 'volgorde van toewijzing' zal bepalen. Voor degene die zich hebben aangemeld wordt nog een avond georganiseerd en waarschijnlijk zal dit in juni plaatsvinden.
- In het onderdeel van Bruggink zijn ook 4 starterswoningen meegenomen.
- Het voorstel is momenteel wel dat de starterswoningen nu voor starters moeten zijn, een beperkte grootte kunnen krijgen en daardoor ook voor starters beschikbaar moeten blijven.

Vraag: Er zit veel tijd tussen de toewijzing van wie de woningen krijgen in juni van dit jaar en pas einde van de procedure in juli 2024. De eigen situatie van mensen kan veranderen, dus is dit wel goed?

Antwoord: Logische vraag en dat klopt ook. De reden dat het lang duurt heeft met de procedure te maken, het kan wat dat betreft niet sneller. Om eventuele veranderingen in de situaties op te vangen wordt er daarom ook gewerkt met een 'volgorde van toewijzing'.

Dave Schieven, Starters Halle:

- Geeft uitleg hoe zij betrokken zijn geraakt en zijn begonnen. Dit kwam voort uit de eigen persoonlijke situatie. Uiteindelijk zijn we in gesprek gekomen met lokale jongeren. Hieruit kwam veelal naar voren dat ze wel werk hadden gevonden in de buurt en het liefste in Halle willen blijven wonen. Daarom is een petitie opgestart welke is ingevuld door 200 personen en deze is naar de gemeente gebracht. Dit

leverde een positieve reactie van de gemeente. Inmiddels zijn we veel gesprekken verder en telkens een stap vooruit gekomen. Gemeente wilde meedenken, maar wilde wel een gecombineerd plan voor starters en senioren. Zo is het opgepakt en vervolgens zijn we aan de slag gegaan met Bruggink.

- Voornaamste blijft dat er op dit moment in Halle te weinig woningen te vinden zijn. Als er al een woning is, dan is het vaak de middenklasse of hoger en niet voor starters.

Presentatie Nico Klaassen, Bruggink:

- Er wordt een inhoudelijke toelichting gegeven op het project over de verschillende locaties:
 1. Hoekperceel gemeente op de Tarwestraat (het groenperceel met enkele bomen)
Dit betreft 4 starterswoningen waarvan 2 hoekwoningen en 2 tussenwoningen.
Hier komen 8 parkeerplaatsen bij;
 2. Perceel Bruggink
Dit bestaat uit 4 starters woningen (2 x twee-onder-een-kapwoningen) en 3 seniorenwoningen (1 twee-onder-een-kapwoningen en 1 vrijstaande). De starterswoningen bevinden zich in het hofje, de seniorenwoningen aan de Tarwestraat. De seniorenwoningen zullen ook zorgen voor doorstroming in het dorp. Hier worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd (deels eigen terrein, deels in het hofje);
 3. Perceel Dorpsstraat (in eigendom van Wim Mourits)
Dit betreft een nieuwe seniorenwoning tussen nummer 87 en nummer 91. Dit zal nummer 89 worden.
- Voor het plan is verder ook al goed gekeken naar onder andere voldoende waterberging en voldoende (groen)kwaliteit. Dit geldt voor zowel de gemeentelijke CPO als de woningen van Bruggink.
- Indien er interesse is in één van de woningen van Bruggink, dan kan er een mail gestuurd worden naar info@bruggink.nl

Vraag: Is er al iets bekend over de prijsindicaties?

Antwoord: dit is nog niet bekend. Het is de bedoeling om veel offertes op te vragen. Gelet op de huidige markt met de sterk gestegen (bouw)kosten is het hierdoor nu nog niet mogelijk om een prijsrichting te kunnen geven.

Vraag: Het gaat om starterswoningen, zit hier niet ergens een grens aan tot een bepaalde maximumprijs?

Antwoord: lastige vraag, want wat of wanneer is een starterswoning nou een starterswoning? We bevinden ons in een spanningsveld wat dat betreft. Twee jaar geleden was het makkelijker gelet op de enorme bouwkostenstijging etc. Gemeente gaat er van uit dat de starterswoningen globaal tussen de 50m² en 80m² bvo zijn. Bij een ander project zijn starterswoningen actueel geraamd op ca. € 300.000 (inclusief grondprijs). Dooreen kleinere woning worden de woningen beter betaalbaar. Wat betreft de CPO is het de bedoeling dat

degenen die deze bouwmogelijkheid toegewezen krijgen ook zelf de kosten in de hand hebben/houden.

Aanvullend antwoord van Dave: de groepsapp voor starters is open voor degene die mee willen doen. We willen ook nog een informatieavond organiseren met hypotheekverstrekkers voor de starters. De datum hiervoor volgt nog. Voor deze avond is het goed om rekening te houden met wat je als starter financieel zou kunnen. Zo kan er met de hypotheekverstrekkers een gesprek ontstaan

Vraag: zijn het allemaal koopwoningen?

Antwoord: Ja

Vraag: geldt de toewijzing via de notaris alleen voor de gemeentelijke CPO?

Antwoord: Ja. Bruggink gaat de woningen op volgorde van binnenkomst toewijzen.