



# Duurzaam Wonen Boijl

Informatieavond 29 september 2022

Voor alle belangstellenden/belanghebbenden

# Wat is het doel van vanavond?

- De werkgroepen doen ieder verslag van hun uitgebrachte advies
- Zo ontstaat een totaalbeeld/ schets/ een impressie van het project
- We beantwoorden zoveel mogelijk vragen over zaken die we al duidelijk hebben (maar wat we nog niet weten.....kunnen we niet beantwoorden)
- We geven een toelichting op het (verwachte) verdere verloop
- We geven een toelichting op de selectieprocedure/loting
  
- En verwachten dat iedereen enthousiast naar huis gaat!

# Advies Ontwerpteam (Geert)

- Zorgdragen voor het wijzigen van de bestemming naar 'wonen'
- Adviesbureau InTerra opdracht verstrekt:
- Ontwikkelen van een 'wijzigingsplan'
- Ontwikkelen van een stedenbouwkundige schets
- Toewerken naar een 'beeld kwaliteits plan'
- Dit alles in overleg en afstemming met de gemeente en met Welstand

# Advies Ontwerpteam

- Zorgdragen voor het wijzigen van de bestemming naar 'wonen'
- Adviesbureau InTerra opdracht verstrekt:
- Ontwikkelen van een 'wijzigingsplan'
- Ontwikkelen van een stedenbouwkundige schets
- Toewerken naar een 'beeld kwaliteits plan'
- Dit alles in overleg en afstemming met de gemeente en met Welstand

Leuk al die termen, maar kan je wat laten zien?

# Ja zeker, doen we straks, maar voor het goede begrip wat voorbeelden van andere projecten

## Het erfprincipe uiteengezet:

Een nieuw of herontwikkeld erf aan de Groenstraat is een ensemble dat bestaat uit de volgende ingrediënten:

### Langgevelboerderij

Het langgeveltype is van oorsprong een langgevelboerderij met traditionele landelijke uitstraling. Dit type is het hoofdgebouw in een ensemble. De basisopbouw is een begane grondlaag met hoge kap. De langgeveltypes staan evenwijdig aan de Groenstraat, enkele meters achter de kavelgrens.

### Schuurwoning

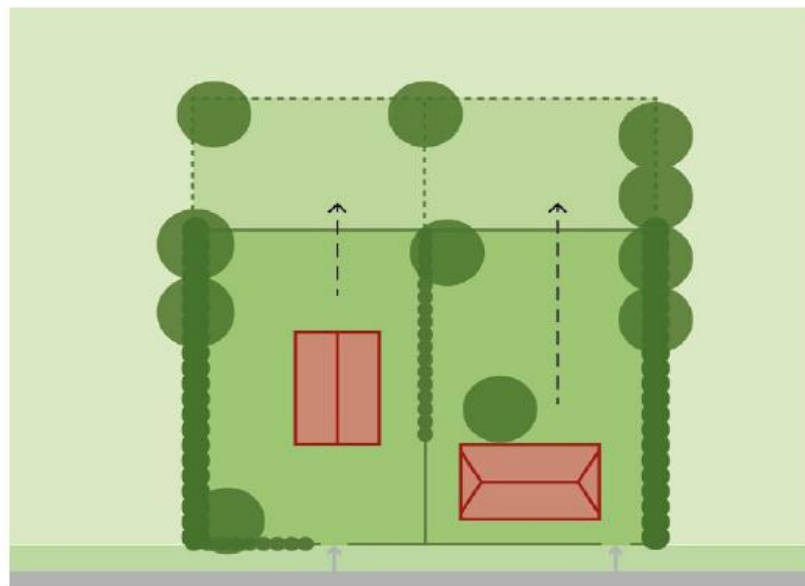
Wanneer een extra bouwvolume op het erf verschijnt, heeft dit de vormtaal van een schuurwoning. Deze staat vaak haaks op het hoofdgebouw en is achter het langgeveltype gelegen. Een schuurwoning kenmerkt zich door een eenvoudige langwerpige vorm: één woonlaag op de begane grond, relatief lagere goothoogte en een forse kap met grote dakvlakken. Daarnaast is de schuurwoning te herkennen aan het gebruik van natuurlijke materialen en is de constructie vaak nog zichtbaar.

### Het voorerf/voortuin

De tuin aan de voorzijde is sober ingericht met gras, hagen en een solitaire boom.

### Erfbeplanting

Het ensemble wordt groen omrand met verschillende gebiedseigen beplanting zoals losse struweelhagen, geschoren beukenhagen en solitaire landschapsbomen.



*Erfprincipe, 2 kavels: langgevelboerderij aan de weg, schuurwoning in de 2e lijn*



*De ontwikkeling van een 'dorp en landelijk silhouet' langs de Groenstraat: een afwisseling rood/groen, voor-en achtergrond, afwisselende gevelbeelden en kapvormen*



*Indicatieve inrichtingsschets d.d. oktober 2018*

# Advies Duurzaamheid (Winfred)

- Vijf keer bijeen geweest
- Twee keer overleg gevoerd met de 'Energiewerkplaats'
- Voorbeeldprojecten verzameld en bezocht
- Gisteren werkbezoek aan de 'meest duurzame bouwer' van de regio
- Uitgangspunten bepaald t.a.v. warmtewinning, warmteopslag, energiewinning, energieopslag, materiaalgebruik en de afweging gemaakt tussen individuele en collectieve installaties.

# Uitgangspunten Duurzaamheid

- Opwekken stroom via zonnepanelen en ~~kleine windturbines(?)~~
- Voorstander van een te maken collectieve keuze qua installatie (dus niet 1 collectieve installatie, maar 12 dezelfde installaties)
- Bijvoorbeeld Ibox (warmte-koude-opslag in leidingen onder de grond van de woningen)
- CO2-vrij bouwen
- Duurzame materialen (vooral hout)
- Duurzame inrichting van het leefgebied/de woonomgeving. Collectief beheer?
- **Maar...het moet betaalbaar en realiseerbaar blijven**

Alle genoemde uitgangspunten gaan we beschrijven in 'kaders'



# Duurzaam Wonen Boijl

Werkgroep duurzaamheid

Omgevingsfactoren

Platte dakbedekking



## Groene erfafscheiding



## Bij- en aanbouw, carports en serres

Woningen kunnen worden voorzien van een bij- of aanbouw, carport of serre. Deze zijn geïntegreerd in het hoofdgebouw en zijn aangepakt mee ontworpen. Eventueel kan ervoor gekozen worden om in een later stadium ook nog bij te bouwen.



Woningtype schuurwoning  
(Doldersum, Appelscha, Donkerbroek)



# Advies 'De 2<sup>e</sup> hectare' (Anne-Marie)

- Mogelijkheden van agrarische bestemming zoveel mogelijk benutten, misschien bestemming (later) wijzigen naar 'groen'
- Ruimte voor waterberging/wateropslag
- Natuurlijke speeltuin
- Moestuinen, gezamenlijke tuinkas? Gereedschapsschuur zelfbeheer!
- Kleindierencentrum?
- Energieopwekking (deel zonnepanelen op de grond of 'agro-voltaïsche' opstelling?)
- Ruimte voor 'dorpsommetje'

En als je de adviezen van de drie werkgroepen  
bij elkaar brengt, dan.....



opstelruimte  
containers

oppervlakkige afvoer hwa  
naar depressie/ wadi

Is dit een eerste schets, die vast nog wel 3x gaat veranderen!



moestuinen evt.  
dorpsvarkens

# Wat zijn nu de contouren van het project 'De Walden'

- 4 huurwoningen voor starters (mits behoefte aangetoond)
- 8 koopwoningen voor jonge gezinnen en een enkele 'empty nester'
- (voorlopig) 4 'twee-onder-1-kappers) en 4 vrijstaand
- 'kavels' variërend tussen 300-1000 m<sup>2</sup>, maar met elke nieuwe schets ontstaan er andere kavelgroottes
- keuze voor collectiviteit boven individualiteit
- ambitie: duurzaamste woningbouwproject in wijde omgeving
- gedeeltelijk zelfbouw? zelfbeheer woonomgeving?

# En wat kost dat?

(de bedragen inclusief BTW zijn indicatief en daaraan kunnen geen rechten worden ontleend)

- Een starters huurwoning heeft een beginhuur van 633,- per maand

Omdat we de kosten voor bouwrijp nog niet weten, een schatting:

- Een kleine kavel kost 'bouwrijp' tussen 38K en 45K
- Een middelgrote kavel kost tussen 75K en 90K
- Een grote kavel kost tussen 125K en 150K



# Realisatiekosten (volgens vuistregels)

De bouwkosten\* van een duurzame woning (inclusief installatie):

- Grotendeels zelf bouwen/casco laten bouwen 300-350 M3
- Laten bouwen, standaard afwerking 400-450 M3
- Laten bouwen, luxe afwerking 500-550 M3

Realisatiekosten= bouwrijpe grond + bouwkosten + 10-12% bijkomende kosten (architect, vergunning, aansluitkosten, notaris, hypotheek, enz)

# Een paar realisatiekosten op basis vuistregel

(prijs per woning incl grond, incl BTW, kavelprijs afhankelijk van kosten bouwrijp)

- 2-onder-1-kap (2 lagen, kap, 11x6 meter) = 518M3

Kleine kavel, zelfbouw 38K + 181K + 10% = **240.000 euro – 249.000 euro**

- 2-onder-1-kap (2 lagen, kap met platte garage)= 553M3

Kleine kavel+, laten bouwen: 50K + 249K + 10%= **329.000 euro – 340.000 euro**

- Vrijstaand (2 lagen, zolder, kap) = 545 m3

Middelgrote kavel, casco: 75K + 192K + 12% = **298.000 – 316.000 euro**

- Vrijstaand (2 lagen, zolder, kap met kapgarage) = 595 m3

Middelgrote kavel, luxe afwerking: 75K + 297K + 12% = **417.000 – 435.000 euro**

# Wat moet er voor 31 december gebeuren?

- Alle onderzoeken (waaronder milieu, fauna en archeologie) moeten zijn uitgevoerd en géén belemmeringen opleveren
- Het wijzigingsplan inclusief stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitsplan moet worden ingediend vóór 1 december
- De Gemeente legt dan het wijzigingsplan ter visie vóór 31 dec (zodat we in de oude regelingen vallen en niet in de nieuwe Omgevingswet)
- Vóór 31 december kopen we dan de grond aan van de woningstichting

# Wat moet er voor 31 december gebeuren?

- Alle onderzoeken (waaronder milieu, fauna en archeologie) moeten zijn uitgevoerd en géén belemmeringen opleveren
- Het wijzigingsplan inclusief stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitsplan moet worden ingediend vóór 1 december
- De Gemeente legt dan het wijzigingsplan ter visie vóór 31 dec (zodat we in de oude regelingen vallen en niet in de nieuwe Omgevingswet)
- Vóór 31 december kopen we dan de grond aan van de woningstichting

Maar...vanochtend samen met InTerra bij gemeente geweest: “alleen als Provincie en Gemeente in de plantoetsing van héél goede wil zijn, gaan we dit halen”. Lukt dit niet...dan deels overnieuw en maanden vertraging.

# Maar er moet meer gebeuren...

- We moeten zeker weten dat iedere Boijliger zijn/haar/hun belangstelling voor dit project heeft kunnen tonen
- We werken een voorstel uit voor een op te richten rechtspersoon voor het vervolg; dat wordt een CPO wat staat voor 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' en dat is feitelijk een Vereniging
- We gaan met de notaris bespreken welke uitgangspunten we contractueel kunnen vastleggen (bv iets over erfscheidingen maar ook over anti-speculatie)
- De huidige groep belangstellenden voor een koopwoning is groter dan het aantal beschikbare koopwoningen.....

# Maar er moet meer gebeuren...

- We moeten zeker weten dat iedere Boijliger zijn/haar/hun belangstelling voor dit project heeft kunnen tonen
- We werken een voorstel uit voor een op te richten rechtspersoon voor het vervolg; dat wordt een CPO wat staat voor 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' en dat is feitelijk een Vereniging
- De huidige groep belangstellenden voor een koopwoning is groter dan het aantal beschikbare koopwoningen.....

En dat betekent dat we gaan selecteren/loten

# Onze ideeën over de selectie/loting

Stap 1: volgens de toets criteria ben je een “Boijliger”

Stap 2: je behoort tot de doelgroep (woningzoekende/starter, jong gezin, empty nester)

Stap 3: je bent nog steeds enthousiast, ook over deelname aan de collectiviteit en je denkt dat je het financieel aankan

Stap 4: je toont je belangstelling en voorkeuren door middel van een inschrijfformulier en een waarborgsom (lichten we toe)

Stap 5: wij organiseren samen met de notaris een selectie en zo nodig een loting en wijzen de koopkavels voorlopig toe

# Ben jij wel voldoende 'Boijliger'?

Je bent (in ons project) een Boijliger als je voldoet aan één van de volgende criteria:

- Je bewoont momenteel een huur- of koopwoning in Boijl én als je participeert in dit project komt die huur- of koopwoning beschikbaar;
- Je bent woningzoekende en je staat (niet later dan) juli 2021 ingeschreven op het woonadres van je ouders;
- Je bent geboren in Boijl of je hebt tenminste 4 groepen basisschool in Boijl doorlopen en de ouders wonen (nog) in Boijl én je woont zelf vanwege werk/studie tijdelijk buiten de gemeente



# Behoor jij tot de doelgroep?

## Doelgroepen van beleid:

- a. Alleenstaanden/1-2 persoonshuishoudens/starters op de woningmarkt  
leeftijd minimaal 18 jaar
- b. Koppels en jonge gezinnen
- c. Gezinnen met minimaal (nog) 1 schoolgaand/leerplichtig kind

En misschien 1 óf 2 “empty nesters” (echtpaar, kinderen de deur uit) die weer een woning achterlaten

## INSCHRIJFFORMULIER



Ondergetekende heeft kennis genomen van de voorlopige schetsplannen voor 12 duurzame nieuwbouwwoningen aan de Boschoordweg te Boijl.

Ondergetekende verklaart zich te kunnen vinden in de collectieve gedachte bij de realisatie van de woningen en tijdens de op de realisatie van de woningen volgende beheerfase

Ondergetekende verklaart zich akkoord met de geschetste selectieprocedure<sup>1</sup> voor de huurwoningen en de uitgifte van bouw kavels.

Voor en achternaam:.....

Geboortedatum:.....

Huidig woonadres: .....

Telefoonnummer:.....

E-mailadres:.....

Ik ben 'voldoende Boijliger' (zet kruisje bij jouw situatie):

ik woon momenteel in een huur/koopwoning in Boijl (bij deelname komt woning vrij)

ik sta ingeschreven als woningzoekende (je staat niet later dan juli 2021 ingeschreven op het woonadres van je ouders);

ik ben geboren in Boijl en/óf ik heb tenminste 4 groepen basisschool in Boijl doorlopen en mijn ouders wonen (nog) in Boijl én ik woon zelf vanwege werk/studie tijdelijk buiten de gemeente

Ik behoor tot één van de doelgroepen:

alleenstaand/starter en woningzoekende

koppel/stel/partners en jonge gezinnen

gezin met minimaal nog 1 schoolgaand kind thuiswonend

gezin met kinderen de deur uit (bij deelname komt woning vrij)

Ik heb interesse voor een:

huurwoning

2-onder-1-kap-woning

vrijstaand klein - middel

vrijstaand middel – groot

Handtekening:

<sup>1</sup> De selectie start niet eerder dan eind oktober/half november; deelname aan de selectie is alleen mogelijk na (tijdige) overmaking van het inschrijfgeld van € 1.000 op IBAN

# Waarom vragen we een waarborgsom?

- Gaat Ben uitleggen