

## FAQ-lijst project Kerkakkers blok 2

2 oktober 2010

### Vraag&Antwoord

#### Wat kosten de kavels?

*De vastgestelde grondprijs in Laarbeek bedraagt in 2020 per vierkante meter €289,00 exclusief 21% btw (€349,69 inclusief btw). Deze grondprijs staat steeds voor een kalenderjaar vast. De tarieven voor 2021 worden in november weer opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld.*

#### Hoe groot worden de kavels?

*De kavelgrootte is feitelijk aan de CPO-groep die een bouwvlak gaat ontwikkelen. In de presentatie heeft de stedenbouwkundige een gemiddelde grootte aangegeven. Wel gaat de gemeente ervan uit dat in blok 2 tussen de 16 en 18 woningen gerealiseerd kunnen en zullen worden. Dit is ook mede afhankelijk van belangstelling uit de doelgroepen.*

*U moet daarbij denken aan woningen met een inhoud van ongeveer 400 tot 420 m<sup>3</sup> gemiddeld.*

#### Wordt er geloot?

*CPO leent zich niet goed voor loten. In de vorm die de gemeente voorstaat is juist de samenstelling van het collectief belangrijk. Dit kan in haar ogen niet als de gemeente de groepen vormt.*

#### Moet je in Laarbeek wonen om voor dit initiatief in aanmerking te komen?

*Nee, dat is geen eis. Wel gaat een CPO-aanpak er vanuit dat u als groepslid actief in het collectief meedraait. De deelnemers vervullen zelf de rol van ontwikkelaar. Dit geeft vrijheid en flexibiliteit, maar er komt wel het een en ander bij kijken. Daarnaast is het natuurlijk niet vrijblijvend.*

#### Mag ik een vrijstaande woning bouwen?

*In principe is deze CPO hiervoor niet geschikt. Ook niet als er een CPO-groep ontstaat met een gezamenlijk initiatief voor meerdere vrijstaande woningen.*

#### Wat als er meer dan 16 (of 18) belangstellenden zijn?

*De gemeente wil elke realistische en binnen de basisuitgangspunten passende ontwikkeling ondersteunen. Bij meer dan 16 groepsleden, of meerdere groepen met in totaal tenminste 16 groepsleden, wordt gekeken of delen van blok 3 dan wel blok 1 ook ingezet kan worden als CPO-locatie.*

#### Wat als er minder dan 16 (of 18) belangstellenden zijn?

*Er wordt eerst naar de CPO-belangstelling gekeken. Tot nu toe hebben zich een groot aantal belangstellenden gemeld. De komende tijd moet blijken hoe warm deze belangstelling voor CPO is en hoe groot de serieuze groep of groepen zullen zijn.*

*Bij minder belangstelling wordt eerst stedenbouwkundige invulling gegeven aan CPO. Daarna pas wordt voor deze locatie gekeken naar nog beschikbare grond. De dan niet gebruikte/verkochte kavels worden mogelijk her-ontwikkeld, dan wel als ander type bouwkwavel te koop aangeboden.*

#### Is er sprake van een doorverkoop- of speculatiebeding?

*De gemeente heeft in augustus jongstleden vastgesteld dat door haar verkochte kavels alleen mogen dienen voor zelfbewoning. In principe mogen de kavels dan wel woningen niet worden doorverkocht. Althans, er worden grenzen gesteld aan de tijdsduur (10 jaar). Er zijn natuurlijk altijd hele bijzonder situaties denkbaar, waardoor hiervan afgeweken moet worden. In geval sprake is van een exceptionele uitzondering, zal pas na akkoord van het college van burgemeester en wethouders hiervan afgeweken kunnen worden. Het gaat immers om zelfbouw en zelfbewoning.*

### Welke type woningen mogen gebouwd worden?

*In principe biedt deze ontwikkeling ruimte aan patio-, levensloopbestendige en (korte-)rijwoningen. Tweekappers en vrijstaande woningen zijn minder vanzelfsprekend. Het gaat om te realiseren vrijesector woningen vanaf het middensegment.*

### Hoe wordt omgegaan met vrijstaande woningen?

*In de CPO-fase wordt de ontwikkeling van vrijstaande woningen niet toegestaan. Als blijkt dat er (meer dan) voldoende belangstelling voor CPO is, wordt daarmee verder gegaan. Pas als blijkt dat er naast CPO in het totaal van de beschikbare grond nog ruimte is, wordt gekeken naar andere opties. Deze andere te realiseren woningen dienen zich wel te voegen naar de dan gerealiseerde omgeving en ontworpen CPO-woningen. Bovendien is het vastgestelde beeldkwaliteitsplan van kracht. De gemeente wil hier maximaal ruimte geven voor en aan de te vormen CPO-groep(en).*

### Is er ruimte voor afwijkende architectuur?

*Dit is op voorhand moeilijk te zeggen. Uitgangspunt is dat eventuele meerdere CPO-initiatieven niet te sterk detoneren of van elkaar afwijken. De gemeente wil bovendien dat CPO-plannen zich op een vanzelfsprekende manier in het groen voegen. Gedurende het ontwikkel- en ontwerpproces houdt de supervisor daarom een oogje in het zeil.*

### Mogen er garages gebouwd worden?

*Er zijn geen zwaarwegende redenen dit te verbieden. Sowieso dienen garages te passen in het totaalbeeld van het CPO. Bij voorbeeld vrij geplaatste garages/bergingen zijn minder logisch dan een aangebouwde of inpandige garage/berging. In het plan wordt vanuit gegaan dat op de kavels één parkeerplek komt. Heeft een huishouden meer dan één auto, dan zal deze in het te ontwerpen straatbeeld van het plan of de directe omgeving geparkeerd moeten worden.*

### Wat als een CPO-groep een andere verkaveling wil?

*De in de stedenbouwkundige presentatie getoonde verkaveling is indicatief. De CPO-groep(en) worden van harte uitgenodigd hierin mee te denken. Waarbij de gewenste beeldkwaliteit vraagt dat welk plan ook niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte. Vroegtijdig overleg met de stedenbouwkundige/supervisor is dan noodzakelijk.*

### Is er in dit plan ruimte voor zogenaamde starterswoningen?

*Dat is afhankelijk van het te vormen CPO-collectief of de CPO-groepen. Er is ruimte voor tenminste twee CPO-groepen. Daarbij zou bijvoorbeeld ook een startersgroep kunnen zitten. Voor beide groepen gaat het dan wel om op elkaar aansluitende stijlen en woningtypen. De traditionele eengezinswoning is in dit plan niet voorzien.*

### Wat kost een woning op Kerkkokers?

*De bouwkosten zijn sterk afhankelijk van de bouwvorm, het afwerkingsniveau en natuurlijk de grootte van de kavel binnen het CPO. Denk globaal aan een bedrag tussen de €750 en €1.000 euro per m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Het is een indicatie voor de bouwkosten, prijspeil begin 2020. Hierin zijn de grondkosten niet meegenomen.*

### Mag ik zelfbouwen?

*In principe is volledige zelfbouw, ook als collectief, niet toegestaan. Onderdelen zelf doen (bij voorbeeld afbouw) kan wel individueel uitgevoerd worden. Belangrijk is dat CPO-groepen met elkaar goed afspreken wat gezamenlijk is en wat niet. Daarbij de kansen die juist die collectiviteit biedt, zo veel mogelijk verkennen en benutten. Daar past geen zelfbouw bij.*

Is er ruimte voor CPO met grote kavels (600m2+)?

*Nee. Binnen de gemeente zijn er voldoende andere locaties waar dergelijke (zelf-)bouwkavels beschikbaar zijn.*

Moet ik in het voortraject al externe deskundigheid inhuren?

*In principe gaat de gemeente ervan uit dat de groepsvorming organisch gaat. Het inschakelen van externe bureaus kan – zeker in de beginfase - verstrend werken. Belangrijk is dat de CPO-leden eerst een goede basis met elkaar leggen en niet te snel zich laten leiden door derden of professionals. Uiteraard is de inschakeling van benodigde ondersteuning en expertise in een later traject aan het collectief.*

In hoeverre ondersteunt de gemeente de CPO?

*De gemeente faciliteert en helpt in de startfase bij de groepsvorming. Daarna is de gedachte van CPO dat het collectief zelf het traject handen en voeten geeft. De gemeente blijft beschikbaar als sparringpartner en informatieverstrekker. Vanuit de rol van supervisor blijft de gemeente betrokken als adviseur, klankbord en toetsers voor de stedenbouwkundige en architectonische beeldkwaliteit, als ook de aansluiting van het plan op de te ontwikkelen groenzone. De gemeente is geen participant in de ontwikkelfase.*

Hoe maak ik mijn interesse kenbaar?

*Binnen twee weken ontvangt u een vragenlijst waarin u uw bevindingen en wensen kunt aangegeven. De gemeente zoekt dan in de antwoorden naar mogelijke gemeenschappelijke overeenkomsten en wensen. Doel hiervan is deze mensen bij elkaar te brengen. In een volgende sessie worden de bevindingen getoond en worden deze ook gevisualiseerd. Daarnaast wordt dan getoetst op haalbaarheid. Tevens worden de deelnemers uitgenodigd ideeën te wisselen en in een volgend stadium verder met elkaar kennis te maken.*

Verdere informatie:

*Kijk allereerst op onze website "link"*

*Mocht u hierna nog vragen hebben neem dan contact op met de projectleider voor dit plan via ons gemeentelijk KCC (klant contact centrum): 0492-469700*

