

Welkom



informatiebijeenkomst
'Op den Donk'
13 november 2025

Agenda

- Welkom en introductie
- Waar komen we vandaan
- Waar staan we nu
- Waar gaan we naartoe
- Planning & proces
- Stand van zaken ontwerp (KOW)
- Stand van zaken inrichtingsplan en leefomgeving (RRog)
- Verkooptraject en vervolgstappen (Willemssen makelaars)
- Vrije rondloop & vragen

Terugblik – waar komen we vandaan

- Najaar 2024 : tender uitvraag gemeente Duiven
- Eind oktober : tender gewonnen!
- Februari 2025 : samenwerkingsovereenkomst ondertekend
- Organisatie van 2 informatiebijeenkomsten
- Uitwerking van SO naar VO
- Plan verder uitwerken tot ‘bouwbaar’ plan
 - Van plan tot werkelijkheid
 - Rekenen, tekenen en verbeteren
- Betrekken van een aannemer en overige adviseurs
 - Toetsen van de financiële en technische haalbaarheid

Waar staan we nu

- Ontwerp bijna gereed voor vergunningsaanvraag (concept definitief ontwerp)
- Efficiëntere plattegronden en bouwtechnische verbeteringen
 - Aanpassingen naar aanleiding van vorige informatie bijeenkomsten oa bergingen
- Meer woonoppervlak, beter passend bij de wensen
- Kwaliteit, uitstraling en samenhang blijven behouden
- Haalbaar binnen de huidige markt
- Nieuwe huisstijl voor Op den Donk
- Opgestart met verkoopvoorbereiding

Waar gaan we naar toe



*Planning planproces

- | | |
|---|----------------------|
| • Beroepsprocedure op bestemmingsplan bij RvS | 14 november 2025 |
| • Uitwerken van DO | nov/dec 2025 |
| • Definitief goedkeuring Welstand | eind november 2025 |
| • Indienen omgevingsvergunning | begin december |
| • Procedure vergunning (8+6 weken) | t/m medio maart 2026 |
| • Verlening vergunning | medio maart 2026 |
| • Vergunning onherroepelijk (zonder bezwaar) | eind april |
| • Start bouw (zonder bezwaar) | Q3/Q4 2026 |

* Dit is een indicatieve planning waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Planontwikkeling





Paviljoens in het groen

Concept schetsen



Afgeronde hoeken



Gebouw opzet



Materialenpalet

Minerale steenstrips Hilversums formaat



RAL 7006



Foreco Nobelwood FRX

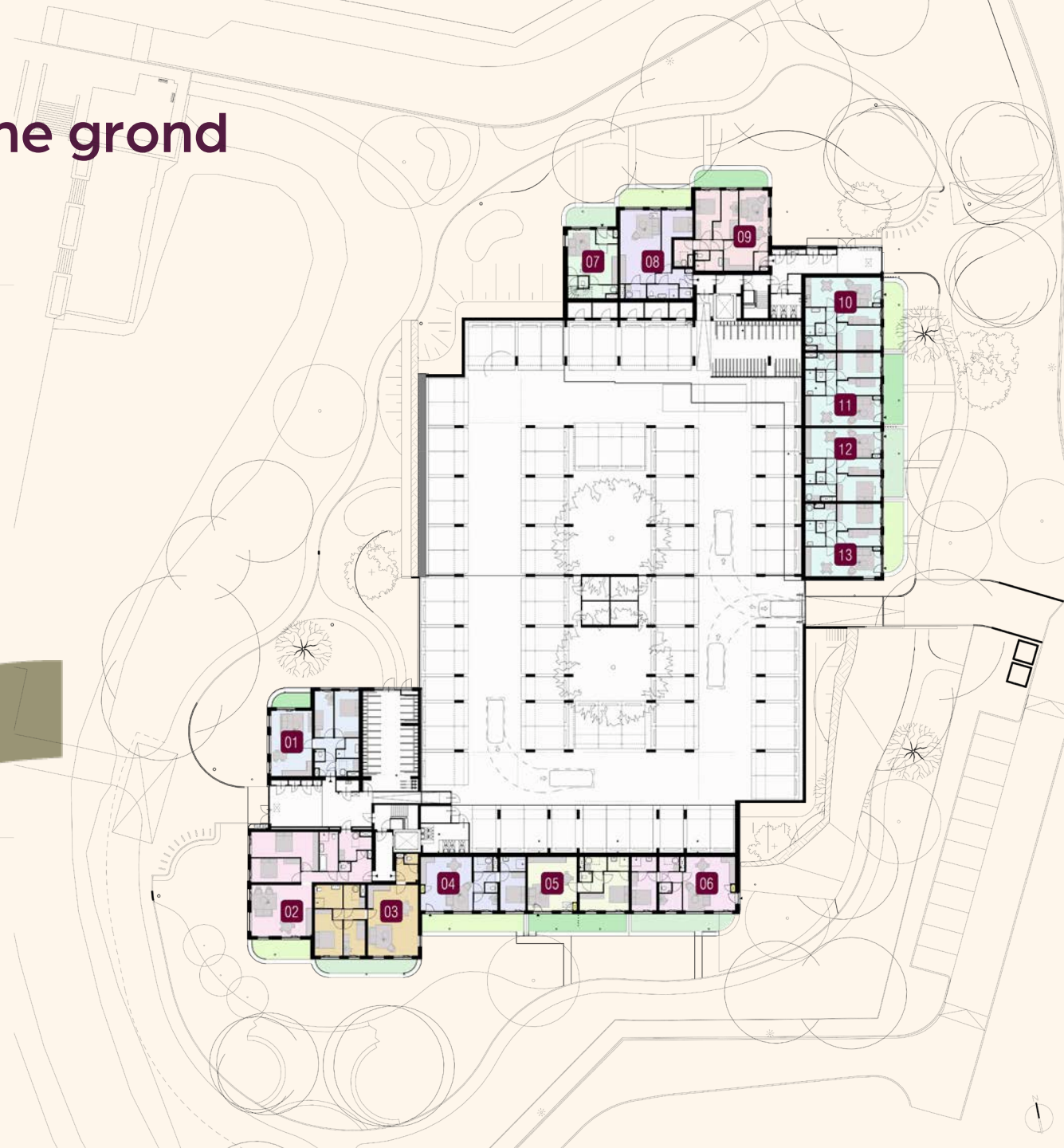
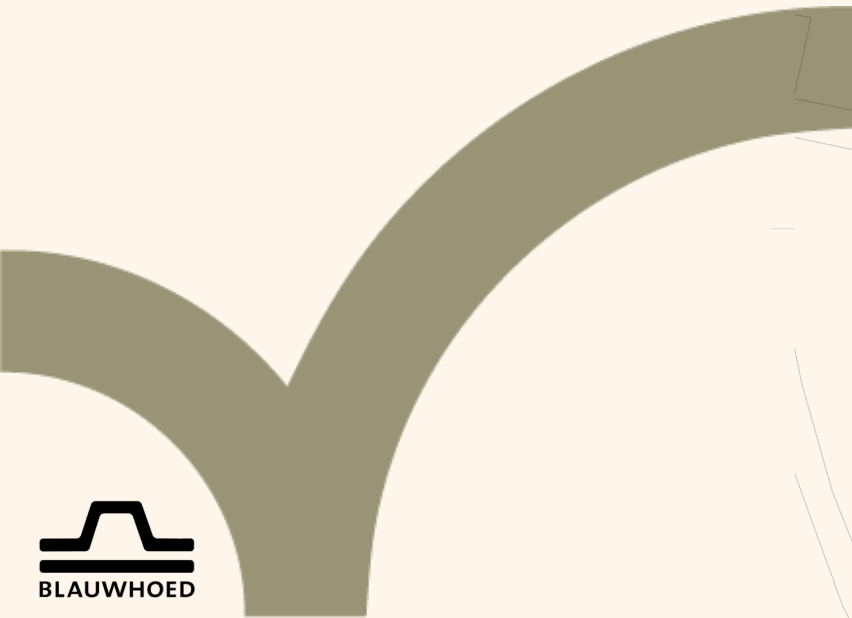


Groene omzoming van de randen van de penthouse laag



Houten latten als privacy schermen en bij galerijen

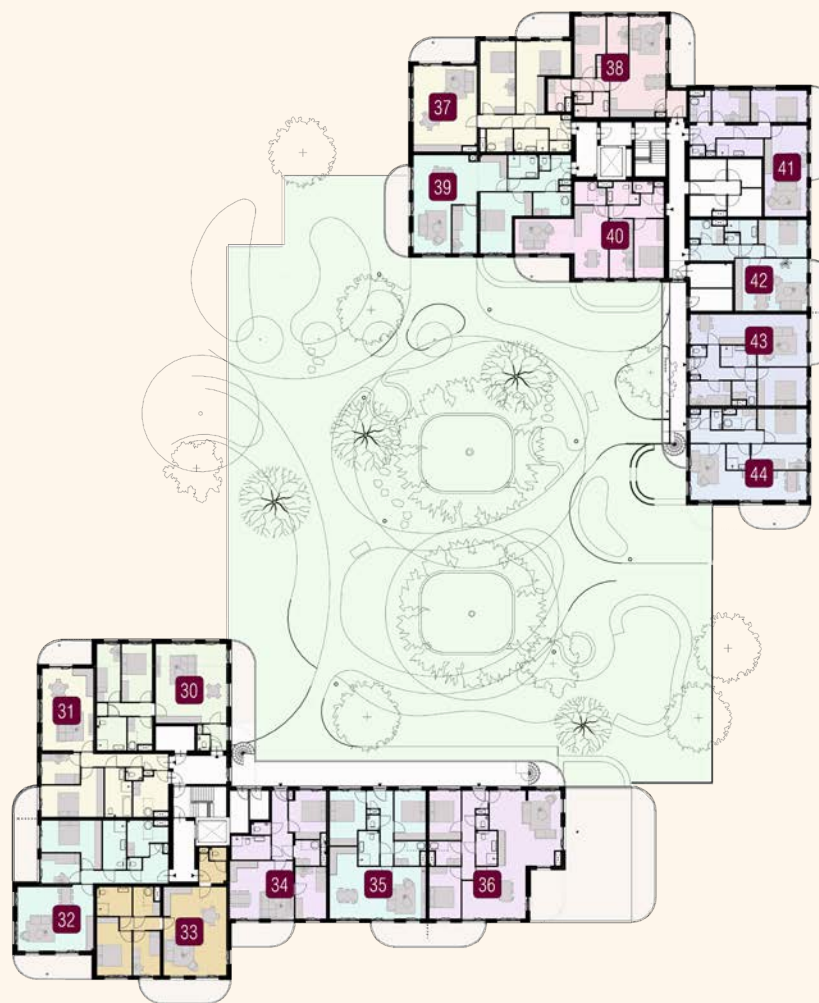
Plattegrond begane grond



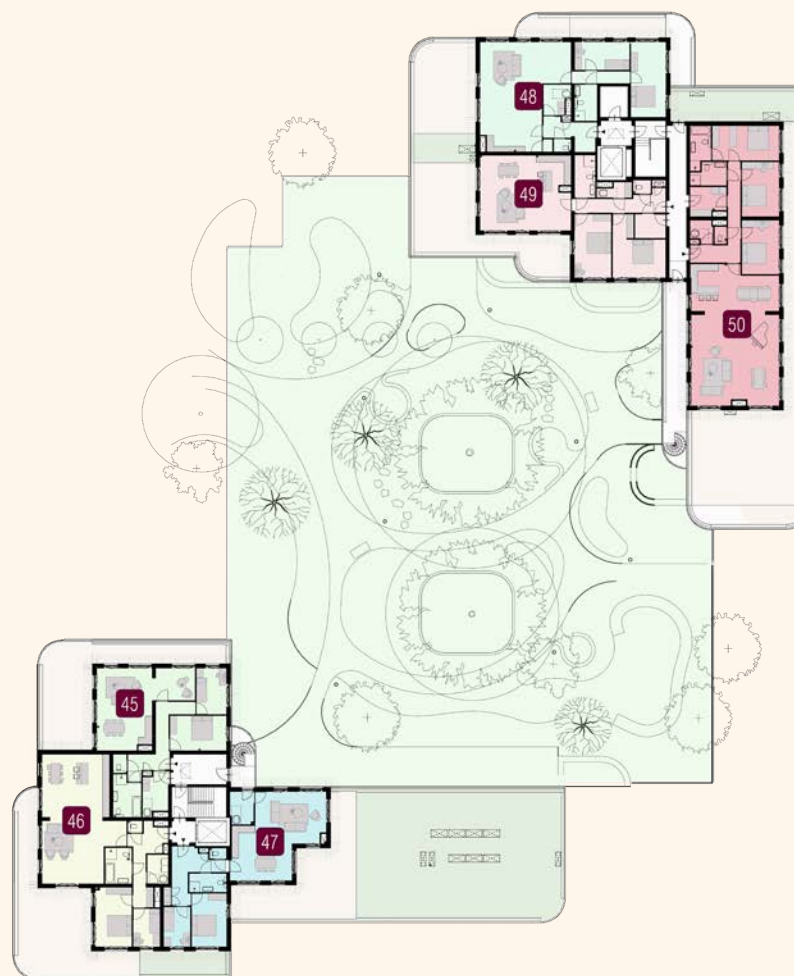
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond 3e verdieping







Inrichtingsplan 11 maart 2025





Panelen

INRICHTING OPENBARE RUIMTE – GROEN EN BIODIVERSITEIT



Legenda

- 1. Vrijden- en bloemrijk grasland
- 2. Bomenrijke bosrand (beplanting en bomen)
- 3. Vrijdenrijke bosrand
- 4. Bomenrijke bosrand
- 5. Aan te planten bomen

- 6. Bomenrijke bosrand
- 7. Vrijdenrijke bosrand
- 8. Bomenrijke bosrand
- 9. Bomenrijke bosrand
- 10. Bomenrijke bosrand

Wat spreekt u aan in het voorstel voor natuurinclusief bouwen (groene sticker) en wat minder (rode sticker)?



Heeft u suggesties voor verbeteringen?

INRICHTING OPENBARE RUIMTE – SPELEN EN VERBLIJVEN



Legenda

- 1. Speelplek
- 2. Speelplek
- 3. Speelplek
- 4. Speelplek
- 5. Speelplek
- 6. Speelplek

Vragen

Welk zoekgebied voor de speelaanleiding vindt u de beste plek?

Er wordt één speelplek ingericht, wat is hiervoor de beste leeftijdscategorie volgens u?

0-4

4-6

6-10

Welke onderdelen spreken u aan wat betreft spelen en verblijven in de buitenruimte (groene sticker) en wat minder (rode sticker)?



Heeft u suggesties voor verbeteringen?

Wat hebben wij van jullie geleerd?

- **Noordelijke plek** in het plan is het meest gekozen voor de speelaanleiding.
- **Leeftijdsgroep** speelplek maakt minder uit – voorkeur voor een **middenweg**.
- Voorkeur voor **ronde, gezellige bankjes** van natuurlijke materialen
- Meubilair graag **schoon, netjes en onderhoudsvriendelijk**

Voorlopig ontwerp



Voorlopig ontwerp - demarcatie



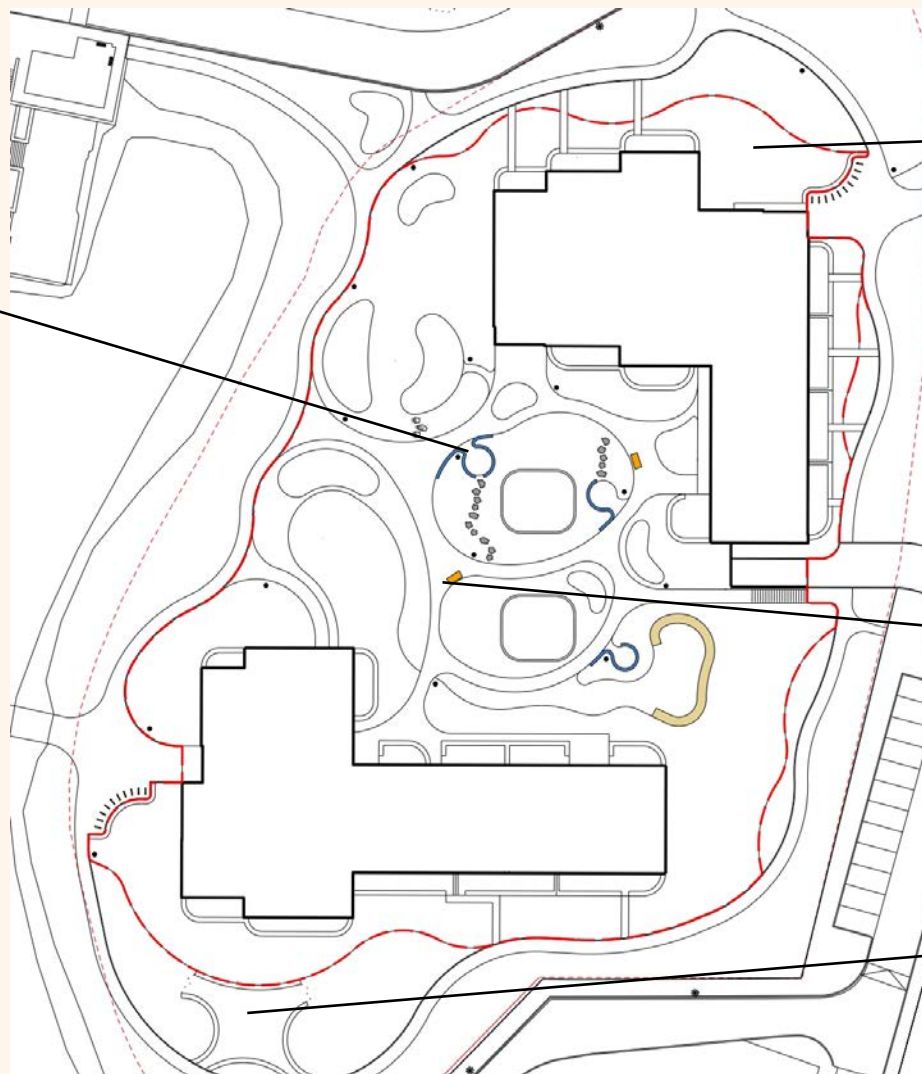
Een parkpad



Groene inrichting



Natuurlijk, netjes en schoon



Voor mens en dier



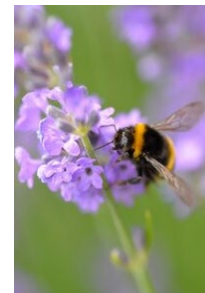
Vleermuis



Egel



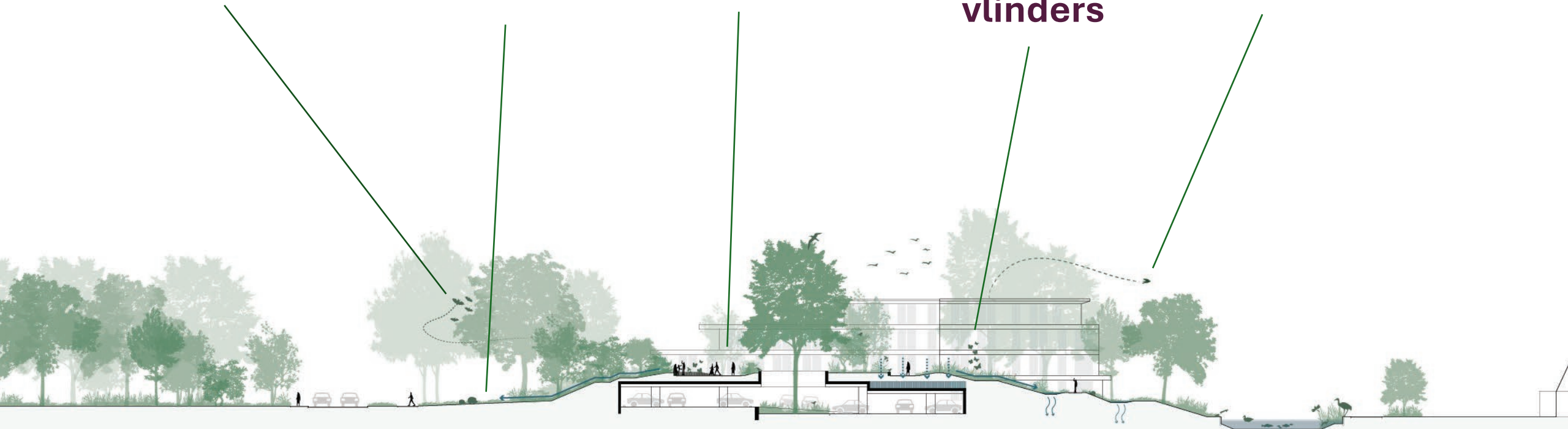
Huismus



**Bijen en
vlinders**



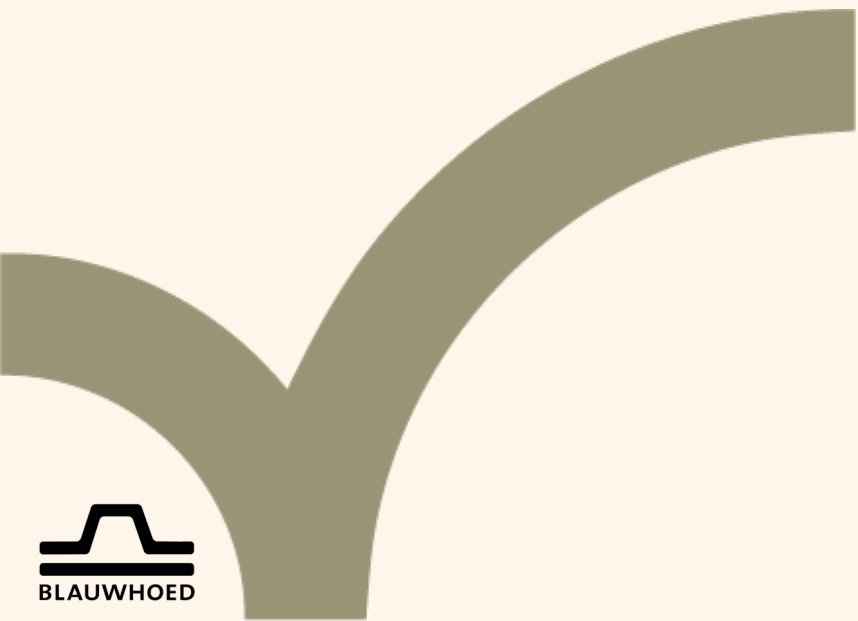
Gierzwaluw





Verkoop, planning en toewijzing

Willemsen makelaars

A large, thick, olive-green stylized letter 'V' is positioned on the left side of the slide, extending from the bottom left towards the center.

willemsen
• makelaars

Wie is Willemsen makelaars?

- Regionaal makelaars kantoor
- Aangesloten bij de NVM
- Bijna 50 jaar ervaring in de regio
- Full-service kantoor
- Wij zijn de schakel tussen projectontwikkelaar/aannemer en koper tijdens verkoopfase

Vestigingen



Rozendaalselaan 8, Velp



Jansplaats 29, Arnhem

Team Nieuwbouw



Joris Daniëls
NVM Makelaar, Nieuwbouwspecialist



Larissa Crum
Makelaar ARMT, Nieuwbouwspecialist



Roy Boesveld
RMT Makelaar



Luna Geerdink
Medewerker Binnendienst



Melanie Onstein
Medewerker Binnendienst

Referentie projecten



Het Hof, Zevenaar



Cobercokwartier, Arnhem

Het Hypotheek Huis



Joost van der Velde
Financieel Adviseur



Janine Noy
Medewerker binnendienst

- Project partner
- Gespecialiseerd in financieren van nieuwbouw woningen

**HET
HYPOTHEEK
HUIS**



Voor onafhankelijk deskundig advies

Programma koopappartementen

Totaal 50 appartementen in 2 gebouwen, onderverdeeld in;

- **Betaalbare koopwoning (laag) - Aantal 13**

Koopsom maximaal € 299.000 vrij op naam (prijspeil 2026)

- **Betaalbare koopwoning (hoog) - Aantal 13**

Koopsom maximaal € 420.000 vrij op naam (prijspeil 2026)

- **Vrije sector koopwoning - Aantal 24**

Koopsom indicatie vanaf € 495.000 vrij op naam

Globale planning verkoopproces



november 2025
presenteren
plan & woningtypes

februari 2026
start verkoop
online

einde inschrijving

1e verkoopgesprek
bij de makelaar

januari 2026

preview woningaanbod
info per bouwnummer

meet & greet
fysiek moment om
vragen te stellen

periode
aanvragen
financieel
certificaat
om voorrang
te verkrijgen

toewijzen

- toegewezen woning per telefoon
- afwijzing per mail

koop-aannemings-
overeenkomst tekenen

- digitaal thuis
- bij de makelaar



Planning verkoop

- **Medio Januari 2026 – Presale**
Mogelijk om je voorkeur voor appartementen kenbaar te maken
- **Medio februari 2026 – Start verkoop**
Koopsommen definitief bekend en inschrijving kan afgerond worden
- **Medio februari 2026 – Meet and Greet**
Informatieavond
- **Eind februari 2026 – Toewijzing**
Periode van circa twee weken om in te schrijven, daarna volgt toewijzing
- **Begin maart 2026 – Verkoopgesprekken met makelaar**

Toewijzingscriteria

-betaalbare koopwoningen-

- Inwoners* uit de gemeente Duiven krijgen voorrang op kandidaten die niet woonachtig zijn in de gemeente.
- Hypotheekcertificaat
- Om in aanmerking te komen gelden de volgende inkomenscriteria**
 - o Betaalbare koopwoningen laag (max. koopsom € 299.000):
Het bruto (gezins)inkomen mag niet hoger zijn dan **€ 74.500 p.j.** (prijspeil 2025)
 - o Betaalbare koopwoningen hoog (max. koopsom € 420.000):
Het bruto (gezins)inkomen mag niet hoger zijn dan **€ 99.500 p.j.** (prijspeil 2025)

*Aan te tonen door een uittreksel uit de basisregistratie personen (BRP) te uploaden bij je inschrijving.

**Aan te tonen door een inkomensverklaring (IB60-verklaring Belastingdienst) te uploaden bij je inschrijving

Toewijzingscriteria

-vrije sector woning-

- Een hypotheekcertificaat aanvragen
- Met een hypotheekcertificaat krijg je voorrang
- Inwoners uit de gemeente Duiven krijgen voorrang*.
- Er wordt toegewezen op basis van de hoogste voorkeur bouwnummers

*Aan te tonen door een uittreksel uit de basisregistratie personen (BRP) te uploaden bij je inschrijving.

Een nieuwbouw woning kopen

- Van belang is om je goed voor te bereiden op de aankoop
- Koop-/aanneemovereenkomst
- Betaling gaat in termijnen
- Vrij op naam, géén overdrachtsbelasting
- Garantie
- Kopen vanaf tekening
- Veranderingen mogelijk middels optielijst

Hoe nu verder?

- De website wordt aangevuld de komende tijd
- Informatie komt via de nieuwsbrief
- Vraag per januari 2026 alvast het hypotheekcertificaat aan

