

## CPO Locatie Schimmert III Uitgangspunten en randvoorwaarden

12 mei 2026



In de verkaveling van het plan Schimmert III is het mogelijk om circa 9-10 koopwoningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) te realiseren. Dit betekent dat u samen met anderen een woningbouwproject ontwikkelt. In dit document zijn de randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen de groep toekomstige kopers de woningen ontwikkelt en realiseert.

## Uitgangspunten en randvoorwaarden

---

Datum: 12 mei 2026

Versie: 1.2 publieksversie

---

In dit document worden de uitgangspunten beschreven die gelden voor het woningbouwproject Schimmert III. Deze randvoorwaarden bestaan uit een beschrijving van de locatie, de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden, de financieringsopgave en de uitleg van het ontwikkelingsproces. Ter afronding is er een planning opgenomen die een indicatie geeft van de tijdspanne van het project.

### 1.1 Inleiding

De locatie Schimmert III is gelegen tussen de Weidestraat en de Bekerbaan en in de andere richting tussen de Hoofdstraat en Pachtdael. In de hele wijk worden 43 sociale huurwoningen en een mix van 71 huur- en koopwoningen gerealiseerd. Momenteel worden de voormalige akkers omgevormd tot bouwrijpe grond.



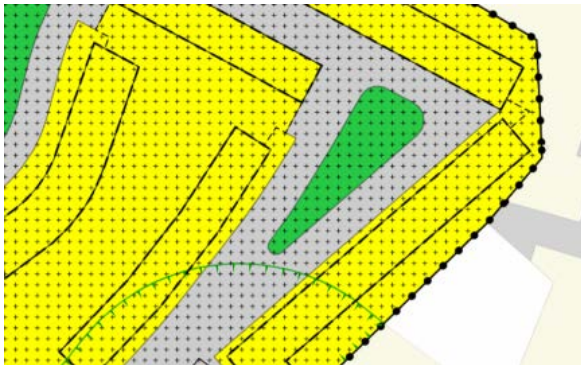
Het te ontwikkelen plangebied is op bovenstaande foto in rood globaal aangegeven.

De gemeente is eigenaar van de grond. Zij willen samen ruimte bieden aan vernieuwende vormen van vraag gestuurde woningbouwontwikkeling. Op de locatie wordt de mogelijkheid geboden om door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) je eigen koopwoning te realiseren. De totale oppervlakte van gebied 1 bedraagt 1212 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van gebied 2 bedraagt 1102 m<sup>2</sup>. De verkaveling die is ingetekend is een voorbeeld.

De grens van ontwikkeling van het project wordt nu bepaald door de aanwezige stankcirkel (paarse lijn in onderstaand figuur) van het aanwezige boerenbedrijf.



In onderstaande bestemmingsplankaart is te zien waar de plek is waar de bebouwing van de woningen gerealiseerd kan worden. In dit plaatje is ook te zien dat er nog geen percelen zijn vastgesteld. De groene lijn geeft de stankcirkel van het boerenbedrijf aan.



## 1.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Bij CPO ontwikkelt u samen met anderen een woningbouwplan. De deelnemers organiseren zich in een rechtspersoon (ontwikkelvereniging) en verwerven de benodigde grond. Als opdrachtgever(s) bepaalt u zelf hoe de woning eruit komt te zien, zowel van binnen als van buiten in afstemming met uw toekomstige buren. Een en ander binnen de gestelde randvoorwaarden.

Bouwen, zeker met een groep, vraagt om een gezonde portie, tijd, geduld en energie. U zult als groep veel overleg hebben, compromissen sluiten en knopen doorhakken. Samenbouwen geeft ook veel energie. U heeft veel zeggenschap in het ontwerpproces van zowel de woning als omgeving en u bouwt tegen kostprijs. Daarnaast bepaald de groep zelf met welke procesbegeleider gewerkt gaat worden, welke architect het hele plan gaat ontwerpen en met welke aannemer er gezamenlijk gebouwd gaat worden.

Samenbouwen heeft ook sociale voordelen. Vanaf dag één heeft u contact met uw toekomstige buren en doordat het een gezamenlijk project is, is de betrokkenheid in de buurt groot.

#### *Woningbouwprogramma*

De te ontwikkelen woningen moet resulteren in een woningbouwprogramma dat aansluit bij de vraag. Hierbij wordt met name gedacht aan starters en jonge gezinnen (leeftijd 18-40jr). Ook anderen doelgroepen zijn ook welkom, bijvoorbeeld 50+ die levensloopbestendig willen wonen.

#### *Prijs van de grond:*

De grond wordt bouwrijp opgeleverd.

Momenteel wordt er nog een taxatie uitgevoerd van de grondwaarde. Om u toch alvast een idee te geven van de grondkosten zijn we nu uitgegaan van een bandbreedte. De bandbreedte in grondprijzen ligt tussen de €205/m<sup>2</sup> en €245/m<sup>2</sup> (ex btw).

Mochten er andere typen woningen gerealiseerd worden dan rijwoningen, geschakelde woningen en/of hoekwoningen dan zal er een andere grondprijs van toepassing zijn. De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met 3%, ingaande 1 januari 2027

De grondprijs is:

- *Inclusief mogelijke planschade*
- *Exclusief inritvergunning*
- *Exclusief aansluitkosten riool (€2000,- per woning, prijspeil 2026)*

Bij de koopovereenkomst van de grond is een zelfbewoningsplicht van 5 jaar van toepassing.

#### *Levering grond:*

De grond wordt bouwrijp opgeleverd. Dit betekent dat het bouwterrein vrij is van obstakels, de grond geschikt is voor woondoeleinden en de nodige voorzieningen zoals hoofdriool, centrale nutsleidingen, wegen aanwezig zijn. De huisaansluitingen van de woningen dienen de kopers zelf aan te vragen en te betalen.

Na oplevering van de woningen zal de gemeente zo snel als mogelijk het gebied woonrijp maken. Hierbij gaat het onder andere om het aanleggen van de straat, parkeerplaatsen, kolken, straatverlichting, stoepen en openbare inrichting.

Bouwveld 1 en 2 dient in één keer door het collectief te worden afgenomen. (Kavels worden wel individueel geleverd) De kosten voor de kadastrale splitsing zijn voor rekening van de CPO-vereniging (kopers)

De juridische levering zal voor kort voor start bouw plaatsvinden of zoveel eerder als wenselijk.

De gemeente geeft toestemming, als eigenaar van de grond, voor de kadastrale splitsing.

### **1.3 Stedenbouwkundige en planologische voorwaarden**

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan: **Centrum III, 2e herziening Schimmert.**

De CPO-vereniging is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een gezamenlijke omgevingsvergunning.

### *Ruimtelijk*

Vanuit de gemeente wordt aandacht gevraagd voor enkele ruimtelijke aspecten die een plek dienen te krijgen in de planvorming en uitwerking:

- Het realiseren van een goede aansluiting op en inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur; zowel qua infrastructuur, landschap als aanwezige bouwmassa's; Zie beeldkwaliteitsplan d.d. 24 april 2026: Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling centrumplan III. Deelgebied 2C en 2<sup>E</sup> te Schimmert-Beekdaelen.
- Het creëren van voldoende ruimte voor het realiseren van parkeerplaatsen (eventueel inclusief laadpunten voor E-auto's) binnen het plangebied waarbij auto's zo min mogelijk het aanwezige straatbeeld aantasten. Uitgangspunt voor de aantallen en afmetingen van de parkeerplaatsen is het gemeentelijk parkeerbeleid en de landelijke CROW en nota parkeernormen gemeente Beekdaelen d.d. 7 maart 2023

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal te realiseren parkeerplaatsen</b>
Rijwoning	1,6 parkeerplaats
Hoekwoning	1,6 parkeerplaats
Tweekapper	1,8 parkeerplaats

De kosten van de aanleg van de parkeerplaatsen in openbaar gebied zijn voor rekening van de gemeente. Eventueel aanleggen en aansluiten van laadpalen in openbaar gebied zijn voor rekening van de gemeente.

- Inrichting van het plangebied zoveel als mogelijk groen en zo min mogelijk verharding. Met de toekomstige bewoners wordt onderzocht of beheer en onderhoud van openbaar groen door hen kan gebeuren. Ontwerp, aanleg en onderhoud is de verantwoordelijkheid van de gemeente.
- Regenwater kan via het hemelwaterriool richting de wadi's afgevoerd worden. Aangezien dit woningbouwproject door de gemeente ontworpen is, is de regenwateropvang centraal geregeld. Hierdoor wordt er voor het volledige plan voldaan aan de bergingseis. Wanneer het mogelijk is om op eigen terrein water op te vangen wordt dit natuurlijk aangemoedigd.

Tijdens het voorlopig- en definitiefontwerpfase zal er afstemming nodig zijn met de aangewezen supervisor vanuit de gemeente. Na de goedkeuring van het voorlopig ontwerp door de supervisor zal het plan getoetst worden door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Hetzelfde geldt voor het definitiefontwerp.

### *Verkaveling*

Een mogelijke verkaveling is te zien op eerder getoond stedenbouwkundig plan. Dit is een voorbeeld. De deelnemers moeten samen de verkaveling bepalen die bij hun past, wat betreft woonwensen en budget. Het uitgangspunt is dat alle grond behorende bij bouwvelden 1 en 2 in zijn geheel wordt afgenomen. Op de 2 bouwvelden kunnen

rijwoningen, hoekwoningen, tweekappers, geschakelde en levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden.

Vrijstaande woningen behoren niet tot de mogelijkheden. Woningen moeten bestaan uit een bouwlaag met een kap, twee bouwlagen of twee bouwlagen met een kap.

Hoeveel woningen er gerealiseerd worden hangt af van het aantal geïnteresseerden, het budget van deze geïnteresseerden en uiteraard de woonwensen van deze mensen. Er wordt gestart met 9 geïnteresseerden om de eerste woonwensen mee te inventarissen en een eerste verkavelingsopzet te maken.

#### **1.4 Proces**

De woningen worden in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkeld. Dit betekent dat de alle deelnemers samen in eigen beheer als opdrachtgever optreden. De deelnemers gaan dus zelf aan de slag als ontwikkelaar. De gemeente stelt als eis dat zij hierbij worden ondersteund door een professionele procesbegeleider die op kosten van de vereniging wordt ingehuurd en het hele proces tot aan de oplevering zal begeleiden. Denk aan begeleiding bij architect- en aannemersselectie, oprichten CPO-vereniging, juridisch en financieel advies aan de vereniging, bijwonen van interne en externe vergaderingen en de bewaking van het gehele ontwikkel- en bouwproces. Deze procesbegeleider moet aantoonbare ervaring hebben in het begeleiden van Cpo-projecten en dient te kunnen aantonen dat zij ook CPO-projecten hebben gerealiseerd.

*Voor wie is dit project bedoeld?*

Voor iedereen die samen met anderen zijn koopwoning wil ontwikkelen.

*Aanmelding:*

Het begintraject wordt namens de gemeente begeleid door Wijontwikkelsamen. Hier kan je terecht voor al je vragen.

Heb je interesse om op deze locatie samen met anderen je woning te realiseren vul dan het inschrijfformulier in. Om vanaf het begin te weten wie serieus geïnteresseerd is zal er inschrijvingsgeld gevraagd worden.

Geïnteresseerden voor een koopwoning dienen bij inschrijving € 100,- te voldoen. De bedragen kunnen worden overgemaakt op rekeningnummer NL 55 RABO 0324112149 ten name van Wijontwikkelsamen.

Het inschrijvingsformulier kan via de website van gemeente gedownload worden en kan men opvragen bij [nikita@wijontwikkelsamen.nl](mailto:nikita@wijontwikkelsamen.nl). Per beoogd huishouden mag 1 inschrijvingsformulier worden ingeleverd. Inschrijving voor dit project vindt plaats tussen 13 mei tot en met 10 juni 24.00 uur. De inschrijvingsformulieren kunt u per mail inleveren.

De inschrijvingen worden aan de hand van onderstaande criteria op lijst 1,2 of 3 ingedeeld.

*Criteria voor lijst 1*

De inschrijver heeft een maatschappelijke binding met de gemeente Beekdaelen doordat hij of zij nu of in het verleden voor minimaal 5 jaar staat/stond ingeschreven in de gemeente Beekdaelen. Dit kan aangetoond worden door middel van de adresgegevens uit het verleden/de huidige adresgegevens.

### *Criteria voor lijst 2*

De inschrijver heeft een economische binding met de gemeente Beekdaelen doordat hij of zij minimaal 1 jaar werkzaam is bij een bedrijf of organisatie gevestigd in de gemeente Beekdaelen. Dit kan worden aangetoond worden met een arbeidsovereenkomst.

### *Lijst 3*

Alle overige inschrijvingen van geïnteresseerden komen op lijst 3 te staan.

### *Loting*

De inschrijving kan pas meegenomen worden in de loting wanneer zowel het inschrijfformulier en als de betaling binnen zijn. Door middel van de loting wordt een lotingsvolgorde bepaald. De eerste 9 gelukkige die uit de loting naar voren komen kunnen direct deelnemen aan het CPO-project. De overige deelnemers komen op volgorde van loting op de reservelijst.

Deze loting vindt plaats op 17 juni 2026, op een nog nader te bepalen locatie. Wanneer je wordt ingeloot geeft dit het recht en de verplichting om lid te worden van de nog op te richten ontwikkelvereniging die de woningen gaat ontwikkelen.

### *Afmelden*

Mocht u na het bekendmaken van de loting, binnen 3 dagen, besluiten niet op de reservelijst te willen blijven staan of niet meer te willen deelnemen aan het project, dan ontvangt u het inschrijfgeld van € 100,- terug. Het afmelden dient schriftelijk te gebeuren bij [nikita@wijontwikkelsamen.nl](mailto:nikita@wijontwikkelsamen.nl).

Belangstellenden die zich na de sluitingsdatum aanmelden dienen zich bij de vereniging aan te melden. Deze belangstellenden worden dan opeenvolgend aan de deelnemerslijst/reservelijst toegevoegd, op basis van de datum van ontvangst van het deelnameformulier en de betaling.

## **1.5 Organisatie**

Om meerdere woningen in één keer te realiseren is het nodig om een vereniging op te richten. De kopers zijn verplicht een CPO-vereniging (rechtspersoon) op te richten voor de ontwikkeling van de betreffende bouwvelden. Op het moment dat de ontwikkelvereniging is opgericht kiest de CPO-vereniging één architect, de adviseurs, één aannemer en zijn ze verantwoordelijk voor hun eigen proces. Daarbij dienen deelnemers rekening te houden met één Algemene Leden Vergadering (ALV) per maand. Alle deelnemers dienen hier zoveel mogelijk bij aanwezig te zijn om samen stappen te zetten en keuze te maken in het ontwikkelproces. Ook zal de vereniging een bestuur moeten aanstellen binnen de vereniging die verantwoordelijk is voor de financiën, voorzitterschap en secretariaat van de vereniging.

## **1.6 Financieel**

De VON-prijzen van de woningen worden bij CPO door drie componenten bepaald: de grondkosten, de bouwkosten, en de ontwikkelingskosten. De opbouw van de kosten zijn van grof naar fijn en zullen namaten het ontwerp verder vordert steeds nauwkeuriger worden. Op het moment van inschrijven is de definitieve prijs van de woning nog niet bekend.

Wanneer je je eigen huis wil ontwikkelen en bouwen moet je, voordat je definitief een hypotheek kan afsluiten een aantal kosten maken. Dit zijn de zogenoemde ontwikkelkosten. Hierbij moet je denken aan een architect, procesbegeleider, constructeur, legeskosten voor de omgevingsvergunning etc. Per woning worden deze geraamd op circa € 25.000.

Als je wil deelnemen aan dit project zal je voor een deel van deze ontwikkelkosten eigen geld nodig hebben om dit te kunnen voorfinancieren. Meestal betaal je per maand een bedrag aan de Cpo-vereniging. Dit kan worden gezien als een eerste aanbetaling aan je woning. Tot notarieel transport heb je hiervoor circa 15.000 euro nodig. Deze kosten kun je later wel in je hypotheek meefinancieren.

### **1.7 Planning**

De huidige planning bestaat uit vier fases:

Fase 1: voor het organiseren van het project, zoals het informeren van geïnteresseerden

Fase 2: Het begeleiden van belangstellenden en loting

Fase 3: Keuze van procesbeleider en oprichten van de vereniging

Fase 4: Wanneer deze vereniging is opgericht zal fase het ontwikkel traject starten en kan er begonnen worden met het ontwerp van de woningen.

### **Belangrijke ijkpunten**

- Indien er voor 31 december 2026 geen ontwikkelvereniging is opgericht zal er geen cpo-project tot stand komen en kan de gemeente besluiten het project regulier via een projectontwikkelaar te realiseren.
- Voordat de Didam-publicatie plaatsvindt zal er door het college een formeel besluit genomen moeten worden dat de bouwvelden aan de CPO-vereniging verkocht worden.