

# VERSLAG

Bijeenkomst  
De Wiken De Westereen

## Inhoudsopgave

Bijeenkomst De Wiken en CPO .....	2
Terugblik bijeenkomsten maart .....	2
BOPA-procedure .....	2
BOPA: Reacties en vragen uit de zaal.....	3
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO ).....	3
CPO: Vragen uit de zaal.....	4
Hoe blijft u op de hoogte? .....	5

## **Bijeenkomst De Wiken en CPO**

Op maandag 22 juni organiseerde de gemeente Dantumadiel een informatieavond over woningbouwplan De Wiken. Ongeveer 100 omwonenden en andere geïnteresseerden waren aanwezig. Tijdens het eerste deel van de avond gaven we een toelichting op enkele voorgenomen wijzigingen binnen fase 1 van het plan. Deze wijzigingen vragen om een zogenoemde BOPA-procedure. Daarom hebben we inwoners gevraagd om hun reactie te geven. Na de pauze maakten de aanwezigen kennis met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) tijdens een presentatie van CPO-procesbegeleider Jeroen Tingen.

## **Terugblik bijeenkomsten maart**

Op 2 en 9 maart 2026 organiseerde de gemeente twee bijeenkomsten over fase 1 van De Wiken. Tijdens deze avonden konden inwoners reageren op de plannen. Uit de gesprekken kwamen drie duidelijke wensen naar voren:

- betaalbare woningen
- zorg dat woningbouw zo snel mogelijk kan starten
- voorkom extra parkeerdruk in bestaande woonwijken

De gemeente heeft deze reacties meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

## **BOPA-procedure**

Voor een aantal wijzigingen binnen fase 1 is een BOPA-procedure nodig. BOPA staat voor Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Met deze procedure kan de gemeente wijzigingen mogelijk maken die nog niet zijn opgenomen in het huidige plan.

In 2009 is voor De Wiken een bestemmingsplan vastgesteld met ruimte voor 54 woningen. Op basis van de reacties tijdens de bijeenkomsten in maart heeft de gemeente onderzocht of er meer betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden. Dat heeft geleid tot enkele aanpassingen.

### **Voorgestelde wijzigingen**

De gemeente wil:

- het aantal rijwoningen voor de verkoop verhogen van 12 naar 17
- het aantal rijwoningen voor de sociale huur verhogen van 8 naar 12
- extra parkeerplaatsen aanleggen
- enkele groenstroken bij vrijstaande kavels toevoegen aan de woonkavels

Door de rijwoningen compacter te maken, kunnen meer woningen worden gebouwd en blijven deze beter betaalbaar.

Ook zijn extra parkeerplaatsen opgenomen in het plan. Daarbij is uitgegaan van meer parkeerplaatsen dan volgens de norm noodzakelijk zijn. Zo wil de gemeente voorkomen dat bewoners van de nieuwe wijk gebruikmaken van parkeerplaatsen in bestaande woonwijken.

De groenstroken bij een aantal vrijstaande kavels krijgen een woonbestemming. Hierdoor worden de kavels iets groter en sluiten ze direct aan op de openbare weg.

### **Vervolg van de procedure**

Het bestemmingsplan uit 2009 blijft bestaan. Voor de voorgestelde wijzigingen wordt een aparte BOPA-procedure doorlopen. De gemeenteraad neemt naar verwachting op 15 september 2026 hierover een besluit.

Na het besluit van de gemeenteraad ligt het ontwerpbesluit zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Als de procedure daarna definitief is afgerond, kan fase 1 worden uitgevoerd met in totaal 63 woningen in plaats van 54.

## **BOPA: Reacties en vragen uit de zaal**

Tijdens de bijeenkomst heeft de gemeente gevraagd of aanwezigen zich konden vinden in de voorgestelde wijzigingen. Ze konden reageren, vragen stellen aan medewerkers van de gemeente en opmerkingen achterlaten op post-its bij de plattegronden die op tafel lagen.

### **'Eigen inwoners eerst'**

Er is één schriftelijke reactie gegeven: 'Eigen inwoners eerst.'

Naar aanleiding hiervan is toegelicht dat gemeenten woningen of kavels niet zomaar uitsluitend mogen aanbieden aan eigen inwoners. Dit heeft te maken met landelijke regelgeving. Iedereen moet in principe een gelijke kans krijgen om een kavel te kopen.

Wel onderzoekt de gemeente de mogelijkheden van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waar het tweede deel van de avond over ging. Bij CPO ontwikkelen toekomstige bewoners gezamenlijk hun woningen. Daarbij zijn er mogelijkheden om voorwaarden te stellen aan deelname. Zo kan een CPO-vereniging er bijvoorbeeld voor kiezen om in de statuten op te nemen dat deelname alleen openstaat voor inwoners van De Westereen of de gemeente Dantumadiel.

### **Wat zijn de kavelprijzen?**

De grondprijzen worden vastgesteld op het moment dat de verkoop start. De verwachting is dat dit ergens tussen september en eind 2026 is. De definitieve prijzen zijn daarom nog niet bekend.

### **Wat wordt bedoeld met 'betaalbaar'?**

Bij de verdere uitwerking van het plan probeert de gemeente de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Er wordt gedacht aan woningen met een prijs van ongeveer € 250.000 v.o.n., inclusief de grond. Het doel is dat ook huishoudens met één inkomen deze woningen kunnen kopen. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat de bouwkosten de afgelopen jaren sterk zijn gestegen en naar verwachting blijven stijgen, waardoor de uiteindelijke prijs hoger kan uitvallen. Een voordeel van CPO is dat deelnemers zelf invloed hebben op de kosten. Zo kunnen zij bijvoorbeeld keuzes maken in de aannemer, de afwerking en het interieur van de woning.

## **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO )**

Tijdens het tweede deel van de avond vertelde CPO-procesbegeleider Jeroen Tingen over de mogelijkheden van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) binnen De Wiken (zie ook zijn presentatie). Inmiddels hebben de eerste geïnteresseerden zich aangemeld.

### **Wat is CPO**

Bij CPO ontwikkelen toekomstige bewoners samen hun woningen. In plaats van dat een projectontwikkelaar bepaalt hoe de woningen eruitzien, maken de toekomstige bewoners gezamenlijk keuzes over de woningen en de woonomgeving.

De deelnemers richten hiervoor samen een vereniging op. Vanuit die vereniging werken zij samen met een architect, aannemer en andere deskundigen. De vereniging neemt tijdens het proces gezamenlijk besluiten.

CPO biedt bewoners meer invloed op hun toekomstige woning en woonomgeving. Doordat de toekomstige bewoners zelf opdrachtgever zijn en er geen projectontwikkelaar tussen zit, kunnen woningen goedkoper worden gerealiseerd. Dat kan een besparing opleveren van ongeveer 10%. Daarnaast kunnen deelnemers profiteren van gezamenlijke inkoop en gedeelde kosten.

### **Waarom kiezen voor CPO**

Tijdens de bijeenkomst werden verschillende voordelen van CPO besproken:

- bewoners hebben invloed op hun toekomstige woning en woonomgeving
- woningen sluiten beter aan bij persoonlijke woonwensen

- door gezamenlijk in te kopen en direct met architecten en aannemers te werken, kunnen de kosten aanzienlijk lager uitvallen door schaalvoordeel. Dit kan een besparing opleveren van ongeveer 10% tot 30% ten opzichte van traditionele projectontwikkeling
- kennis, tijd en werkzaamheden worden binnen de groep verdeeld
- toekomstige burens leren elkaar al vroeg kennen en bouwen samen aan hun nieuwe woonomgeving

CPO vraagt ook inzet van deelnemers. Je hebt eigen geld nodig (5.000 – 10.000 euro). En het kost tijd om samen plannen te maken en beslissingen te nemen. Daarnaast is het belangrijk dat deelnemers bereid zijn om samen te werken en afspraken te maken.

### **Hoe verloopt een CPO-traject (op hoofdlijnen)?**

Een CPO-traject bestaat uit verschillende stappen.

Het begint met een groep geïnteresseerden die samen onderzoekt wat mogelijk is. Vervolgens wordt een vereniging opgericht via de Kamer van Koophandel en worden woonwensen verzameld. Daarna wordt samen met deskundigen een plan uitgewerkt en wordt onderzocht of het financieel haalbaar is.

Als de plannen haalbaar blijken, worden de woningen verder ontworpen en worden de benodigde vergunningen aangevraagd. Daarna kan de bouw starten.

Voor De Wiken zijn de eerste verkennende stappen al gezet. De gemeente heeft onderzocht of CPO mogelijk is binnen het plan en inwoners hebben hun eerste belangstelling kenbaar gemaakt.

### **Vervolg**

In de zomer inventariseert CPO-procesbegeleider Jeroen Tingen de woonwensen van geïnteresseerden. Via een enquête wordt onder andere gekeken naar:

- het gewenste woningtype
- het beschikbare budget
- de grootte van de woningen

Na de zomer volgt een tweede bijeenkomst. Waar deze eerste avond vooral in het teken stond van de vraag 'Wat is CPO?', gaat de volgende bijeenkomst meer over de praktijk.

Een architect uit De Westereen met ervaring in CPO-projecten laat dan zien hoe een ontwerpproces binnen een CPO verloopt en welke keuzes toekomstige bewoners daarbij maken. Ook wordt meer informatie gegeven over het oprichten van een CPO-vereniging.

Zodra de datum en locatie van de bijeenkomst bekend zijn, informeren wij u hierover.

Geïnteresseerden die op de hoogte willen blijven over CPO, kunnen zich vrijblijvend aanmelden bij Jeroen Tingen via [cpo@jeroenverbindt.nl](mailto:cpo@jeroenverbindt.nl).

## **CPO: Vragen uit de zaal**

### **Wat gebeurt er als er meer geïnteresseerden zijn dan woningen?**

Binnen een CPO worden hierover vooraf afspraken gemaakt. Deze afspraken worden vastgelegd in de statuten van de vereniging. Zo kan bijvoorbeeld worden afgesproken dat de volgorde van aanmelden bepalend is voor de toewijzing van woningen. Ook kan gekozen worden voor een andere verdeling, zoals loting. Het is belangrijk dat hierover vooraf duidelijke afspraken worden gemaakt.

### **Hoeveel woningen komen mogelijk in aanmerking voor CPO?**

Binnen fase 1 van De Wiken wordt onderzocht of de 17 geplande rijwoningen via CPO kunnen worden ontwikkeld. Tijdens de bijeenkomst werd ook voorgesteld om de twee-onder-een-kapwoningen hierbij

te betrekken. Als daar voldoende belangstelling voor blijkt te zijn, neemt de gemeente dit mee in de verdere afwegingen. De uiteindelijke keuze hangt af van het aantal geïnteresseerden, de woonwensen en bestuurlijke besluitvorming.

#### **Wat gebeurt er met de vereniging als de woningen zijn gebouwd?**

De vereniging wordt opgericht om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken. Nadat de woningen zijn gerealiseerd, kan de vereniging worden opgeheven als de leden dat willen.

#### **Is het mogelijk om woningen alleen voor inwoners van De Westereen beschikbaar te stellen?**

Gemeenten mogen woningen of kavels niet zomaar uitsluitend aanbieden aan eigen inwoners. Dit heeft te maken met landelijke regelgeving. Iedereen moet in principe een gelijke kans krijgen om een woning of kavel te kopen.

Binnen een CPO zijn er meer mogelijkheden om afspraken te maken over deelname aan de vereniging. Zo kan een CPO-vereniging er bijvoorbeeld voor kiezen om in de statuten op te nemen dat deelname alleen voor de inwoners van De Westereen of de gemeente Dantumadiel is.

#### **Kunnen er meerdere CPO-groepen ontstaan?**

Ja. Op basis van de huidige plannen lijken de woningen die voor CPO in aanmerking komen te kunnen worden verdeeld over meerdere bouwblokken. Daardoor kunnen in de praktijk ook meerdere CPO-verenigingen ontstaan.

#### **Kun je als groep zelf woningen ontwikkelen en bouwen?**

Ja. Het is mogelijk om zelf te bouwen binnen de kaders van het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de geldende regelgeving.

#### **Geldt CPO ook voor de vrijstaande kavels?**

Voor vrijstaande kavels heeft CPO meestal minder meerwaarde, omdat deze kavels individueel worden ontwikkeld. De vrijstaande kavels worden naar verwachting ongeveer 600 m<sup>2</sup> groot. Kopers kunnen hier binnen de geldende regels hun eigen woning ontwerpen en bouwen.

#### **Hoeveel vrijstaande kavels komen er?**

In fase 1 van De Wiken komen 12 vrijstaande kavels.

## **Hoe blijft u op de hoogte?**

We vinden het belangrijk om u goed op de hoogte te houden van de ontwikkelingen rondom De Wiken. Dat doen we op verschillende manieren:

- E-mail: tijdens de bijeenkomsten konden belangstellenden hun gegevens achterlaten om per e-mail op de hoogte te blijven. Heeft u zich nog niet aangemeld? Dat kan alsnog. Op [www.dantumadiel.frl/de-wiken](http://www.dantumadiel.frl/de-wiken) vindt u een formulier. Als er nieuwe ontwikkelingen zijn ontvangt u een e-mail.
- Website: Op [www.dantumadiel.frl/de-wiken](http://www.dantumadiel.frl/de-wiken) vindt u alle informatie over het project. Op [www.dantumadiel.frl/lyts-wenjen](http://www.dantumadiel.frl/lyts-wenjen) staat meer informatie over Lyts Wenjen (fase 2).
- Bewonersbrieven: omwonenden van het project ontvangen bewonersbrieven bij belangrijke stappen in het project.
- Bijeenkomsten: bij grotere mijlpalen organiseren we bijeenkomsten. Uitnodiging hiervoor versturen we per mail en/of brief en plaatsen we op onze website en waar mogelijk in de lokale krant (De Westereender).

Heeft u een vraag over het project en kunt u het antwoord niet vinden op onze website? Mail ons op [wonen@dantumadiel.frl](mailto:wonen@dantumadiel.frl) of bel ons op via 14 0511.