

# CPO HEIVELDHOEF TE BREDA

15 CPO-kavels gelegen in een ontwikkeling van OC Van Agtmaal/Maas-Jacobs





## Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap uitgelegd.....	5
2.1 Definitie CPO conform de wet.....	5
2.1.1 Groep van burgers.....	5
2.1.2 Rechtspersoon zonder winstoogmerk.....	5
2.1.3 Eigendom van de grond.....	6
2.1.4 Volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid.....	6
2.2 Aanvullende eisen gemeente Breda .....	6
2.2.1 Onderscheidend karakter van CPO .....	6
3. Projectinformatie Heiveldhoef.....	7
3.1 Ambitie en visie .....	7
3.1.1 Ambitie .....	7
3.1.2 Visie .....	8
3.2 Inrichtingsplan openbare ruimte.....	9
3.2.1 Historische en groene kwaliteit.....	9
3.2.2 De woonvelden .....	9
3.2.3 De bebouwing .....	9
3.2.4 De openbare ruimte .....	9
3.3 Stedenbouwkundig plan.....	10
3.3.1 Deelgebieden .....	10
3.3.2 Appartementen .....	11
3.3.3 Grondgebonden woningen .....	11
3.3.4 Boerderijen.....	12
3.3.5 Verkeer en parkeren.....	12
3.3.6 Groen en water .....	12
3.4 Beeldkwaliteitsplan .....	13
3.5 Bestemmingsplan .....	13
3.5.1 Status bestemmingsplan .....	13
3.6 CPO-kavels.....	14
3.6.1 Kavelpaspoort.....	14
3.6.2 Kaveloppervlakten.....	15
3.6.3 Bouwregels .....	16
3.6.4 (Auto-) parkeren .....	16
3.6.5 Afstemming .....	16
3.6.6 Prijzen CPO-kavels.....	17
3.7 Planning / fasering.....	17



4 Voorwaarden.....	18
4.1 Algemene voorwaarden CPO Heiveldhoef.....	18
4.2 Gemeentelijke kaders.....	19
4.3 Project specifieke voorwaarden.....	20
4.3.1 Beeldkwaliteit.....	20
4.3.2 Realisatie/ planning.....	20
5 Procedure .....	21
5.1 Bekendmaking.....	21
5.2 Aanmelding / inschrijving.....	21
5.3 Toetsing.....	21
5.4 Loting.....	21
5.5 Toewijzing / reservering.....	22
5.7 Planning.....	22

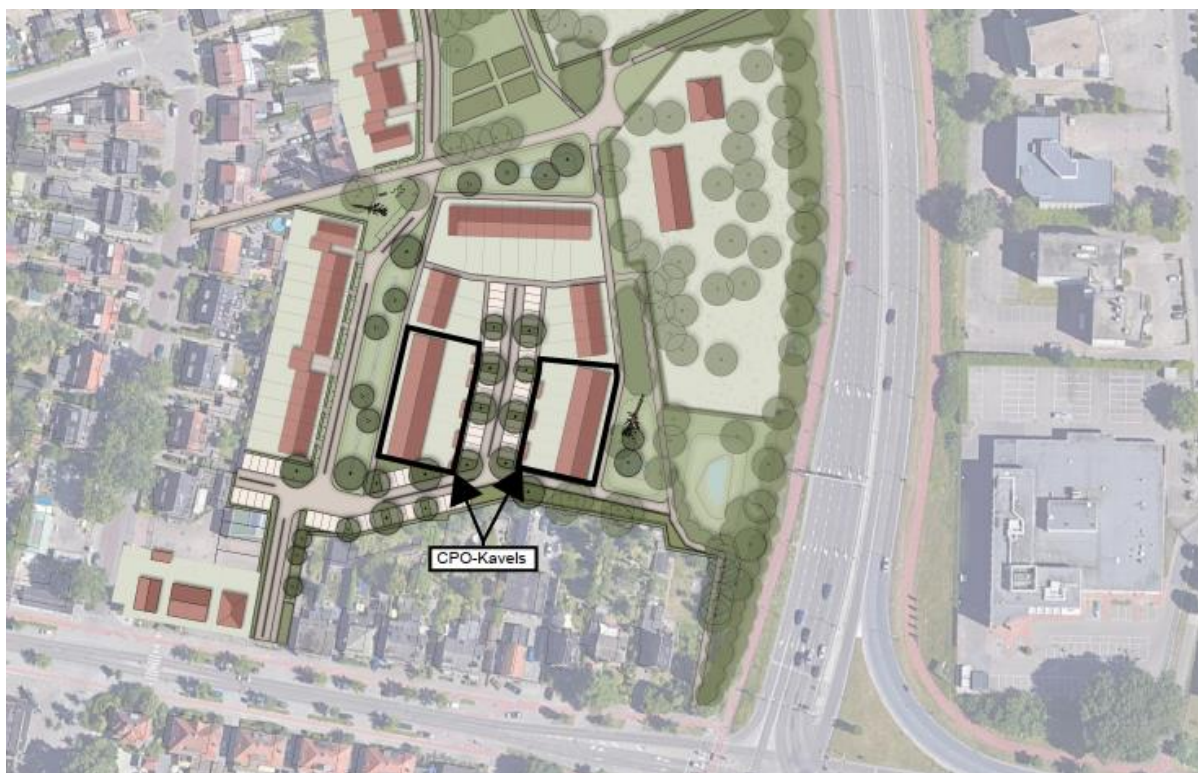
## 1. Inleiding

De ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs is de initiatiefnemer van het plan Heiveldhoef in Breda. Deze gebiedsontwikkeling omvat ca. 171 woningen, waarvan 15 woningen bestemd voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Op basis van het stedenbouwkundig plan is besloten om twee bouwblokken in te zetten voor de invulling van CPO (zie afbeelding 1). Per CPO-bouwblok zijn 7 en 8 wooneenheden voorzien. Om die reden zijn we op zoek naar een CPO, die binnen de gestelde eisen en randvoorwaarden woningen in beide blokken gaat ontwikkelen en realiseren.

Aangezien de bouwblokken, bestemd voor CPO, onderdeel uitmaken van een grotere gebiedsontwikkeling, is er sprake van een aantal complicerende factoren t.o.v. een regulier en eigenstandig CPO-project. Als gevolg hiervan zijn er wel een aantal aanvullende eisen en randvoorwaarden verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van de betreffende woningen.

De selectieprocedure van het CPO zal plaatsvinden met in achtneming van de beleidsnota 'collectief bouwen in Bredase wijken en dorpen d.d. oktober 2021' vanaf heden '[Routeboekje CPO Breda](#)' genoemd en hetgeen is overeengekomen in de AOK tussen de gemeente en de ontwikkelingscombinatie. Wat, indien expliciet benoemd, kan afwijken van het routeboekje.

Naast een toelichting van het project Heiveldhoef wordt in dit document omschreven wat een CPO precies inhoudt, aan welke voorwaarden het moet voldoen en aan welke termijnen het kandidaat-CPO zich moet houden om in aanmerking te komen voor de ontwikkeling en realisatie van de betreffende bouwblokken.



FIGUUR 1: BOUWBLOKKEN CPO





## 2. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap uitgelegd

Dit hoofdstuk geeft aan wanneer een CPO als zodanig wordt aangemerkt conform de geldende wet- en regelgeving en welke minimale vereisten de gemeente Breda stelt aan kandidaat CPO-initiatieven om in aanmerking te komen voor toewijzing van een CPO-kavel. Een CPO dient aan zowel de wettelijke vereisten als de gemeentelijke vereisten te voldoen om in aanmerking te komen voor een CPO-kavel.

### 2.1 Definitie CPO conform de wet

Als basis wordt uitgegaan van de wettelijke definitie in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 1.1.1. onder 1 sub f van de Bro is de volgende definitie gegeven aan CPO: *'situatie dat [...] een groep van burgers – [...] georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.'* Deze definitie bepaalt dat sprake is van een CPO als het de volgende kenmerken bevat:

- een groep van burgers;
- verenigd in een rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens overeenkomst;
- tenminste economische eigendom verkrijgt van de grond;
- volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt voor:
  - o het gebruik van de eigen grond;
  - o het ontwerp van de eigen woning;
  - o de bouw van de eigen woning.

#### 2.1.1 Groep van burgers

Een CPO is een collectief van particulieren waarbij elk lid afzonderlijk een woning realiseert. Het voordeel van de vereniging van particulieren in een CPO zit in het feit dat zij een groep zijn die vergelijkbare wensen hebben. Bijvoorbeeld omdat zij dezelfde doelen nastreven, zoals op het gebied van duurzaamheid, of omdat ze tot dezelfde doelgroep behoren. Denk hierbij aan starters, empty-nesters of senioren. Ze kennen elkaar bij aanvang van het project en hebben dezelfde wensen wat wonen betreft. Zij kunnen gezamenlijk de woningen ontwerpen. Doordat zij gezamenlijk hun woningen ontwerpen, kan een CPO wellicht ook financieel voordeel behalen. Een architect kan meerdere woningen tegelijk in één opdracht ontwerpen. Onderzoeken kunnen op meerdere percelen in één keer uitgevoerd worden. Ook kan de aannemer in één bouwstroom meerdere CPO-woningen tegelijk bouwen.

#### 2.1.2 Rechtspersoon zonder winstoogmerk

Volgens de definitie moet de groep van burgers zich verenigd hebben in een rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens overeenkomst. Te denken valt aan het oprichten van een stichting of een vereniging. De gemeente Breda verlangt dat de groep moet zijn verenigd in een formele vereniging of stichting. Deze vereniging of stichting moet notarieel statuten hebben opgesteld en ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel. Zo heeft de verkoper van de grond de zekerheid dat deze groep van burgers serieus als CPO hun woningen wenst te ontwikkelen.



### 2.1.3 Eigendom van de grond

Het CPO moet tenminste economisch eigendom verkrijgen of al hebben van het CPO-kavel. Economisch eigendom houdt in dat het CPO risicodragend is. In de praktijk zal meestal het CPO-kavel zowel juridisch als economisch eigendom zijn van het CPO. Vóórdat het CPO daadwerkelijk start met de realisatie van de woningen dient het CPO, of de leden afzonderlijk, eigenaar te zijn van het CPO-kavel.

### 2.1.4 Volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid

Het CPO is zelf volledig verantwoordelijk voor het gebruik van het CPO-kavel, het ontwerp en de bouw van de eigen woningen. Hierdoor worden vormen als medeopdrachtgeverschap en co-creatie uitgesloten van de definitie van CPO. Ook als een CPO-onderdeel uitmaakt van een groter bouwplan, dan heeft het CPO volledige zeggenschap over de realisatie van de CPO-woningen. Daarnaast is het een wettelijk vereiste dat het om de realisatie van eigen woningen gaat. Hiermee worden beleggers, verhuurders, ontwikkelaars etc. uitgesloten van deelname aan een CPO. De leden van het CPO mogen geen commercieel belang hebben bij deze ontwikkeling.

Als een CPO-onderdeel uitmaakt van een groter bouwplan, kunnen er echter wel extra eisen worden gesteld. Het ontwerp moet immers wel binnen de kaders van dat bouwplan vallen. Deze kaders gelden naast de eisen die vastgelegd zijn in het bestemmingsplan. Hierbij valt te denken aan stedenbouwkundige randvoorwaarden of een beeldkwaliteitsplan zoals hier het geval is.

## 2.2 Aanvullende eisen gemeente Breda

De gemeente Breda stelt naast de wettelijke eisen nog een aantal extra eisen welke zijn vastgelegd in het, door het College vastgestelde, Routeboekje CPO Breda en in de AOK tussen de gemeente en de ontwikkelingscombinatie van Heiveldhoef. Enerzijds zijn deze eisen opgesteld om een CPO onderscheidend te maken van overige initiatieven van particulieren, verenigingen en stichtingen. Anderzijds worden deze aanvullende eisen gesteld om te zorgen dat alle CPO-groepen gelijke kansen hebben. Daarnaast zorgt dit voor een gedegen voorbereiding door het CPO, zodat de kans van slagen van het geselecteerde CPO groot is.

### 2.2.1 Onderscheidend karakter van CPO

Voor het onderscheidende karakter van een CPO, is een CPO verplicht gezamenlijk te kiezen voor:

- één architect die het gehele bouwplan voor het CPO ontwerpt en;
- één aannemer die het gehele bouwplan voor het CPO realiseert en;
- één aanspreekpunt vanuit de groep met aantoonbare expertise in het begeleiden van de groep en met het mandaat van de groep. Dit moet aangetoond worden middels een volmacht. Het advies is om hiervoor een professionele adviseur in te schakelen. Bij grote beslissingen is het verstandig dat alle leden tekenen. Dit kan worden aangetoond door een verslag van de vergadering waarin is besloten te overleggen. Een en ander moet deel uitmaken van de statuten/het reglement van de vereniging.



## 3. Projectinformatie Heiveldhoef

Stadstuinen Heiveldhoef Breda is een project ontwikkeld door de ontwikkelingscombinatie (OC) Van Agtmaal / Maas-Jacobs. Dit project is gelegen aan de noordoostzijde van het centrum van Breda, tussen de Hoge Schouw, Nieuwe Kadijk, Tilburgseweg en Moleneindstraat. Voor meer informatie over de locatie en de omgeving verwijzen wij u naar de officiële projectwebsite [www.heiveldhoef.nl](http://www.heiveldhoef.nl).

De [Ontwikkelingsvisie Stadstuinen Heiveldhoef.pdf](#) en het [Beeldkwaliteitsplan Stadstuinen Heiveldhoef.pdf](#) zijn opgesteld aan de hand van uitgebreide locatieonderzoeken en het nationaal en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling van Heiveldhoef zal plaatsvinden conform de uitgangspunten van deze documenten. In dit hoofdstuk zullen de, voor het CPO, relevante onderdelen van deze officiële documenten toegelicht worden. U wordt aangeraden deze ter volledigheid goed door te nemen.

De ontwikkelingsvisie voor Stadstuinen Heiveldhoef is in januari 2022 opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is aan de hand van deze ontwikkelingsvisie uitgewerkt. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan is vervolgens het bestemmingsplan uitgewerkt welke te vinden is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (Moleneind West – Stadstuinen Heiveldhoef), [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) en in paragraaf 3.5 van dit document.

Bovenstaande documenten zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld maar een gebiedsontwikkeling is een proces van verbetering en optimalisatie. Hierdoor kunnen er, in samenspraak en overeenstemming met de gemeente, verschillen ontstaan tussen hetgeen beschreven en het definitieve ontwerp. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan bovengenoemde documentatie.

### 3.1 Ambitie en visie

De ambitie en visie van het plan Stadstuinen Heiveldhoef zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Het is voor de ontwikkeling essentieel dat het CPO zich conformeert aan het beeldkwaliteitsplan omdat dit een solide richting biedt voor de gezamenlijke inspanningen.

#### 3.1.1 Ambitie

Stadstuinen Heiveldhoef heeft kwaliteiten zoals de monumentale boerderijen, het kwalitatieve groen, de sterke sociale cohesie in de wijk en betrokkenheid van buurtbewoners. Daar tegenover staan ook enkele uitdagende aspecten zoals de nabijheid van hinderveroorzakende infrastructuur, de verkeersontsluiting en de omwonenden. Voor de herontwikkeling is het van belang om een balans te vinden tussen al deze aspecten. Om tot een uitgebalanceerde ontwikkeling te komen worden verrassende en niet alledaagse principes toegepast. De ambitie is om met Stadstuinen Heiveldhoef een eigentijds woongebied neer te zetten met een substantieel aantal woningen dat vormgeeft aan de actuele ruimtelijke opgaven in de stad. Stadstuinen Heiveldhoef wordt ruimtelijk en sociaal verankerd in de woonwijk Driesprong-Moleneind zodat de groene nieuwe woonwijk een meerwaarde biedt voor de bestaande woonwijk. Stadstuinen Heiveldhoef krijgt een duurzaam karakter. Tot in lengte van jaren dient het een geliefde plek te zijn, waarbij verbondenheid en trots overheersen bij zowel bewoners als gebruikers.



### 3.1.2 Visie

De visie van Stadstuinen Heiveldhoef is op zes speerpunten gebaseerd. De visie waarborgt de hoge ambitie van het plan, zodat hier een verrassend en karakteristiek woon- en parkmilieu ontstaat, geïnspireerd op de historistische en groene kwaliteiten van de plek. De speerpunten zijn;

- **Wonen in de luwte van stedelijke hoofdstructuren;**
  - o De buurtschap Heiveldhoef is langzaamaan ingesloten door stedelijke hoofdstructuren. De locatie zelf is groen gebleven en ingekaderd door robuust groen. Ondanks de dynamiek rondom, is de locatie zelf een luwte in de stad met potenties voor een groen-stedelijk woonmilieu.
- **Monumentale boerderijen zichtbaar maken;**
  - o De twee boerderijen van de buurtschap Heiveldhoef staan midden in de ruimte en bepalen de sfeer van de locatie. Deze twee boerderijen vormen het karakter van de locatie. Ook voor de nieuwe woonwijk vormen ze het karakter waar vervolgens op verder wordt geborduurd.
- **Wonen in een parklandschap;**
  - o De locatie combineert de nabijheid en dynamiek van de stad, de luwte van de plek en het karakter van de boerderijen tot een aantrekkelijk en uniek woonlandschap. Het wordt een plek waar de Groene Generatie van milieubewuste stadsbewoners een mooie woonplek in de luwte van de stad vinden.
- **Route door Driesprong-Moleneind;**
  - o Een belangrijk uitgangspunt voor Stadstuinen Heiveldhoef is dat deze een meerwaarde biedt voor de gehele wijk. Een route door de wijk verbindt Stadstuinen Heiveldhoef met het park van de Driesprong. Op deze manier ontstaan er voor de wijkbewoners een route met twee kwalitatieve wijkparken.
- **Collectiviteit en sociaal-ruimtelijke verbondenheid;**
  - o De kracht van de wijk is de collectiviteit en sociale samenhang. De beste manier om de nieuwe woonbuurt te integreren is om samen, huidige en nieuwe bewoners, na te denken over de invulling van het parkgebied zodat het de gezellige 'huiskamer' voor de omgeving wordt.
- **Architectuur gericht op interactie: de foyerzone;**
  - o De planopzet biedt kansen om de woningen en daarmee de bewoners te richten op het park. Architecten worden uitgedaagd om aantrekkelijke plattegronden, gevels en erfafscheidingen te ontwerpen voor de foyerzone om een maximale interactie tussen wonen en park te bewerkstelligen. Voor dit plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte gestuurd wordt.





## 3.2 Inrichtingsplan openbare ruimte

Aan de hand van vier conceptuele stappen zijn de speerpunten van de visie verfijnd. Het gaat om de volgende stappen:

- Historische en groene kwaliteit;
- De woonvelden;
- De bebouwing;
- De openbare ruimte;

### 3.2.1 Historische en groene kwaliteit

De historische en groene kwaliteit vormen het DNA van de locatie en staan primair in beeld. De twee monumentale boerderijen, erven en omliggende groenstructuren geven sfeer en identiteit aan het gebied. Het cluster vormt het hart van het nieuwe park. Er vindt een geleidelijke overgang van ecologisch naar parkgroen plaats.

### 3.2.2 De woonvelden

Het historische lint van de Tilburgseweg wordt hersteld ter plaatse van het tankstation en garagebedrijf. De woonvelden in de buurt worden gericht op de parkruimte. De woonvelden krijgen een eigentijdse verschijningsvorm waarbij de relatie gebouw-openbare ruimte van belang is. Aan de zijde van de Moleneindstraat wordt met achterkanten op achterkanten gereageerd. Rondom het Moleneindpad wijken de woonvelden zodat een driehoekige ruimte ontstaat. De andere twee woonvelden komen los in het groen te liggen. Vanuit alle woonvelden is het park maximaal te beleven.

### 3.2.3 De bebouwing

Het noordelijk woonveld vormt een appartementencomplex bestaande uit twee L-vormen waardoor een groene binnenruimte in het blok ontstaat. Het zuidelijke blok bestaat uit een cluster CPO-woningen en projectmatige rijwoningen. De woonvelden achter de Moleneindstraat bestaan uit twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen. Aan de Tilburgseweg komen één vrijstaande en twee twee-onder-een kapwoningen gericht op de Tilburgseweg. Er worden ook 4 garages binnen dit gebied gerealiseerd.

### 3.2.4 De openbare ruimte

De openbare ruimte wordt ingericht als een gedeelde ruimte, waarbij de auto te gast is. De hoeveelheid 'autoruimte' wordt geminimaliseerd en er worden geen trottoirs aangelegd. De geparkeerde auto wordt zoveel mogelijk uit het zicht gehaald. De noord-zuidweg vormt de ontsluitende straat in twee rijrichtingen met aansluitpunten op de Tilburgseweg en Hoge schouw. Rondom de bouwvelden in het groen en door het park bevinden zich de noodzakelijke paden. Bij de inrichting van het openbare ruimte wordt rekening gehouden met een klimaat adaptieve invulling.

### 3.3 Stedenbouwkundig plan

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zijn in verschillende stappen vertaald in een stedenbouwkundig plan voor de locatie. Deze is opgenomen in figuur 2. Het stedenbouwkundig plan wordt onderstaand verder toegelicht aan de hand van diverse thema's.



**FIGUUR 2: PROEFVERKAVELING STEDENBOUWKUNDIG PLAN STADSTUINEN HEIVELDHOEF**

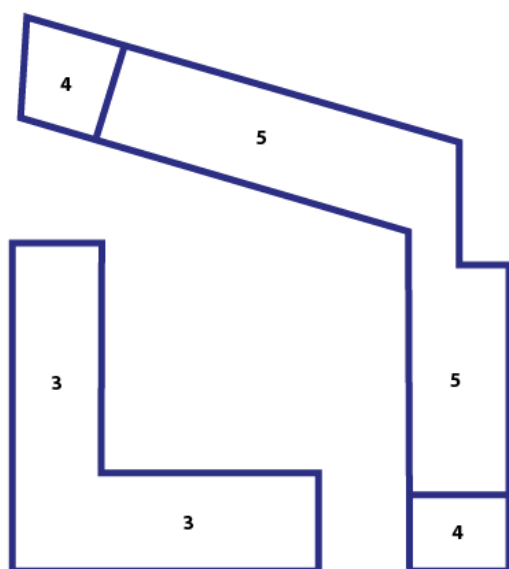
#### 3.3.1 Deelgebieden

In het plangebied worden drie bestaande woningen behouden. Deze zijn samen met de nieuwe woningen die worden gerealiseerd opgenomen in het stedenbouwkundig plan in figuur 2:

- 6 vrijstaande woningen (3 bestaand, 3 nieuwe woningen);
- 18 twee-onder-een kap woningen;
- 30 rijwoningen;
- 103 appartementen sociale koop en/of huur;
- Maximaal 15 CPO rijwoningen.

### 3.3.2 Appartementen

De appartementen (nummer 1 in figuur 2) worden gerealiseerd aan de noordzijde en hebben daarmee een afscherpende werking voor geluid voor het achterliggende gebied. De hoogte is 3 tot 5 bouwlagen, waarbij aan de buitenzijde (spoor/Nieuwe Kadijk) 4 en 5 lagen worden aangehouden. Naar de parkzijde en de oostzijde (zichtlijn voor bewoners Moleneindstraat) wordt maximaal in 4 lagen bebouwd (zie figuur 3). Het bouwdeel aan de parkzijde is 3 bouwlagen hoog.



FIGUUR 3: BOUWHOOGTEN APPARTEMENTEN

### 3.3.3 Grondgebonden woningen

Het zuidelijke blok met grondgebonden woningen (nummer 2 in figuur 2) wordt omgeven door parkruimte. Het parkeren vindt in en ten zuiden van het blok plaats. De gebouwen bestaan uit een deel CPO (zuidelijke blokken) en een deel projectmatige woningen.

Het noordelijke deel van de straat met rijwoningen (nummer 3 in figuur 2) is met de voorkant naar de Hoge Schouw gericht, zodat de tuinen aan de achterzijde zijn afgeschermd voor geluid. De westelijke hoekwoning krijgt een oprit, waarmee afstand wordt gecreëerd tot het bestaande perceel.

Bij het noordelijke deel van de noord-zuidverbinding binnen het plangebied worden de nieuwe achterkanten tegen de bestaande achterkanten van de Moleneindstraat gezet (nummer 4 in figuur 2). Het betreft twee-onder-een kap en/of geschakelde woningen. Het zuidelijke twee-onder-een kap- blok is gedraaid (om de zichtlijn vanuit het zuiden op te vangen). De tweede woning van het blok springt terug, zodat een zichtlijn naar de noordelijke boerderij ontstaat.

Het zuidelijke deel van de straat (nummer 5 in figuur 2) bestaat uit twee blokken met rijwoningen gericht op de straat. Hun achterkant grenst aan de achterkanten van de bestaande woningen aan de Moleneindstraat.

Aan de Tilburgseweg is ruimte voor drie nieuwe woningen (nummer 6 in figuur 2). De bestaande woning wordt behouden. Daarnaast is ruimte voor één twee-onder-een kapwoning. Wanneer het pompstation verdwijnt ontstaat er ruimte voor een vrijstaande woning op deze locatie, wanneer dit precies zal zijn is nog onbekend. Vanwege de oversteekplaats zijn hier geen opritten aan de voorzijde mogelijk. Deze zijn aan de beide zijkanten gesitueerd. Zowel aan de Moleneindstraat als de nieuwe woonstraat is ruimte voor langsparkeren. Er staan tevens vier garages op deze plek.



### 3.3.4 Boerderijen

De twee boerderijen met hun erf maken geen deel uit van het plangebied, maar liggen wel in het ontwikkelgebied. Ze vormen het hart van het park en de buurt. De boerderijen worden gerespecteerd en hier vinden geen ontwikkelingen plaats. De exacte begrenzing is vastgesteld in samenspraak met de gebruikers (bewoner en scouting).

### 3.3.5 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied is sprake van een gedeelde ruimte en er wordt veel aandacht besteed aan groenstructuren. Het parkeren vindt zoveel mogelijk geconcentreerd plaats aan de noord- en zuidzijde van het plan. De openbare ruimte van het parkgebied wordt zoveel mogelijk vrijgehouden ten gunste van de groen kwaliteit. Voor een nadere onderbouwing van het aspect verkeer en parkeren wordt verwezen naar Verkeer (paragraaf 4.7) en Parkeren (paragraaf 4.8) in de ontwikkelingsvisie. Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Breda 2021.

### 3.3.6 Groen en water

In het stedenbouwkundig plan wordt veel aandacht besteed aan groen(structuren) en de waterberging. Op het gebied van groen wordt vooral aandacht besteed aan ecologische zones, bomen, zowel bestaand als nieuw, grasland en bermen. Figuur 2 laat de belangrijkste groen- en waterstructuren binnen het plangebied zien.

De uitgangspunten voor de waterberging zijn bepaald aan de hand van de eisen van de gemeente Breda. Er worden een aantal wadi's aangelegd om de noodzakelijke waterberging te kunnen realiseren. De wadi's zijn gelijkmatig over het plangebied verdeeld en worden (waar nodig) onderling verbonden. Op basis van de normeringen, verharding, verhardingspercentages en omvang van de wadi's blijkt dat er een overcapaciteit aan waterberging in de ingetekende wadi's is.



### 3.4 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is een document dat de visuele uitstraling en kwaliteit van een bepaald gebied of project beschrijft. Het geeft richtlijnen en criteria voor de architectuur, stedenbouw, landschapsonwerp en materiaalgebruik binnen het gebied of project. Deze plannen zijn van cruciaal belang voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Voor het CPO-traject biedt het beeldkwaliteitsplan een kader waarbinnen individuele wensen en creatieve vrijheid kunnen worden uitgeoefend, terwijl tegelijkertijd wordt gezorgd voor harmonie en samenhang in het gehele project. Het helpt om een gemeenschappelijke visie te creëren en conflicten tussen verschillende ideeën te voorkomen. Hierdoor kan een goed doordacht beeldkwaliteitsplan de waarde van de ontwikkelde woningen en het omliggende gebied verhogen. Door het definiëren van hoge architectonische en stedenbouwkundige standaarden, draagt het plan bij aan het creëren van een aantrekkelijke, duurzame en leefbare omgeving.

Voor het CPO is het beeldkwaliteitsplan een essentieel instrument dat niet alleen de esthetische aspecten van een project begeleidt, maar ook de gemeenschappelijke belangen van de toekomstige bewoners behartigt en bijdraagt aan de algehele kwaliteit van de leefomgeving. Het plan zal getoetst worden op basis van de genoemde regelgeving door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

### 3.5 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een juridisch document dat de bestemming en het gebruik van grond en gebouwen binnen een bepaald gebied regelt. Het beschrijft onder andere welke activiteiten er zijn toegestaan, zoals wonen, werken, recreatie of groenvoorzieningen, evenals de maximale bouwhoogtes, de indeling van de ruimte en eventuele beschermde gebieden.

Voor het CPO is het bestemmingsplan van groot belang, omdat het de randvoorwaarden vastlegt waarbinnen het CPO kan worden ontwikkeld. Het biedt duidelijkheid over wat wel en niet mogelijk is op de betreffende locatie, en stelt de deelnemers van het CPO in staat om hun plannen af te stemmen op de geldende regelgeving.

De documenten van het bestemmingsplan zijn online ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) te vinden en hier te downloaden; [Bestemmingsplan Heiveldhoef regels.pdf](#), [Bestemmingsplan Heiveldhoef toelichting.pdf](#) en [Bestemmingsplan Heiveldhoef plattegrond.pdf](#).

#### 3.5.1 Status bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tot en met week 6 2024. In samenwerking met de gemeente worden de zienswijzen verwerkt in het bestemmingsplan. Deze wordt in de loop van 2024 vastgesteld en daarna wederom ter inzage gelegd. De zienswijzen op het bestemmingsplan en daarmee de eventuele aanpassingen hebben geen betrekking op de CPO-woningen.



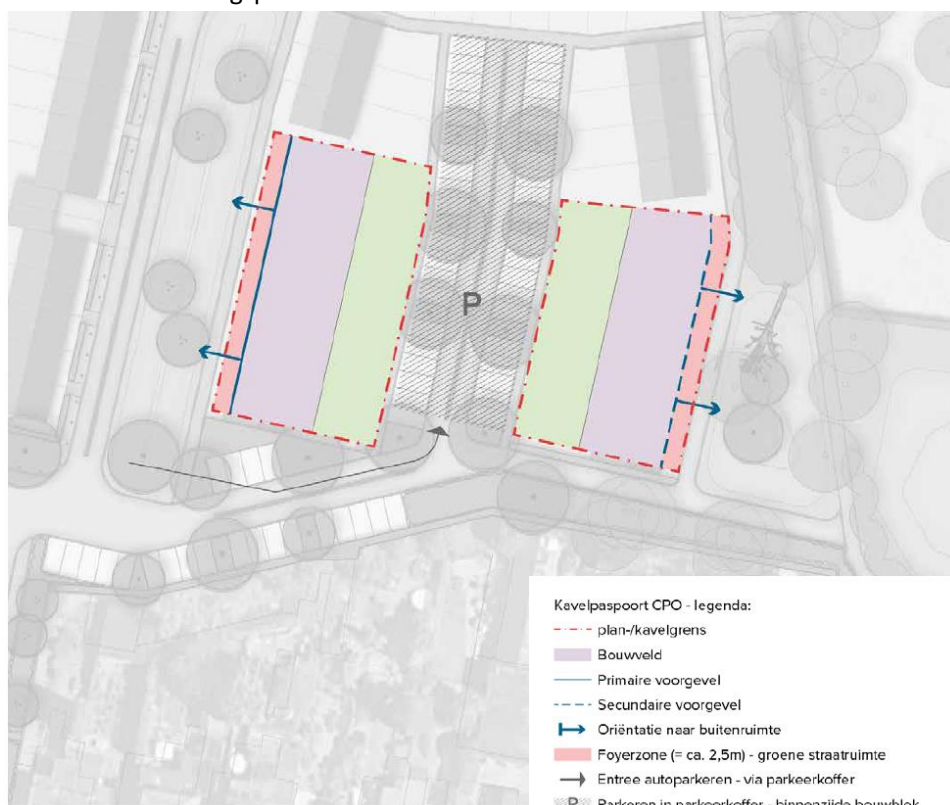
### 3.6 CPO-kavels

Het vastgestelde kavelpaspoort (figuur 4) van de 15 CPO-kavels is te vinden op pagina 86 van het beeldkwaliteitsplan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het betreffende kavelpaspoort, de kavelloppervlakten en de kavelprijzen.

#### 3.6.1 Kavelpaspoort

Er zijn twee bouwpercelen aangewezen voor een CPO-ontwikkeling. Deze twee bouwvelden dienen in lijn met de structuur van de buurt ingevuld te worden en kunnen enkel in één CPO-traject ontwikkeld worden. Daar zijn de volgende richtlijnen voor opgesteld:

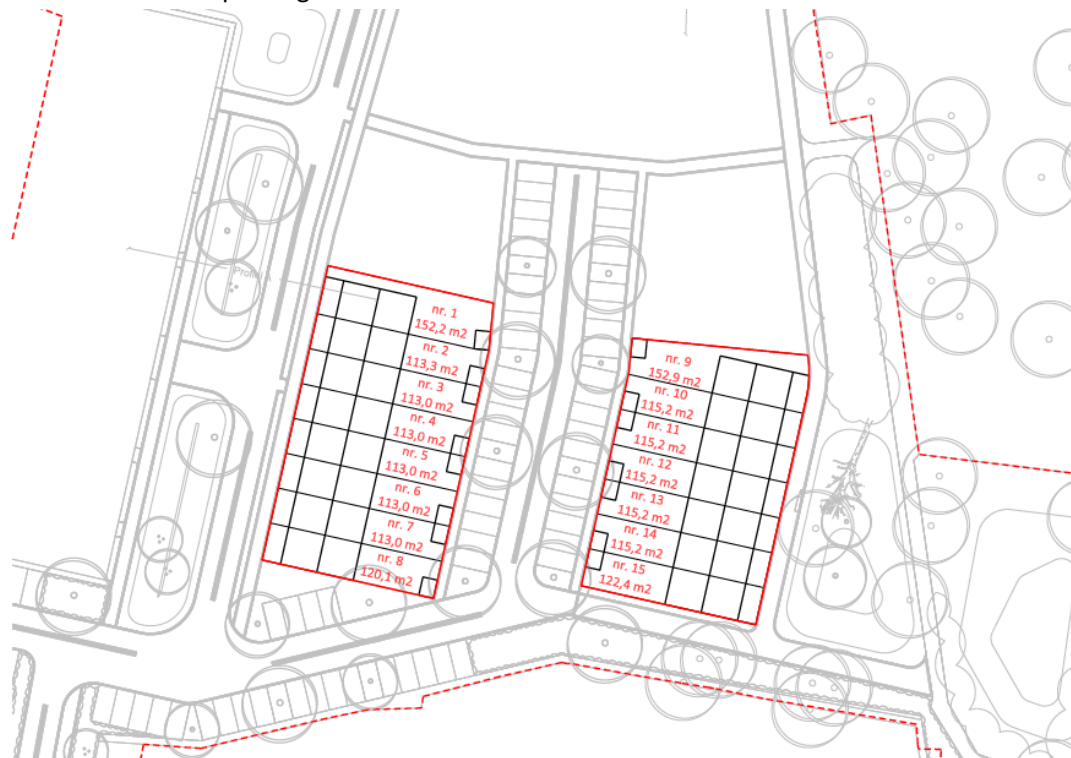
- Het bouwperceel is het uitgeefbare deel waarop het CPO-project gerealiseerd wordt. Binnen het bouwveld wordt onderscheid gemaakt in;
  - o Foyerzone van ca. 2,5 meter diep met ruimte voor het gebouwde deel en een gebouwde erfafscheiding (bijvoorbeeld een lage muur) op de overgang privé-openbaar;
  - o De bebouwingszone;
  - o De achtertuin met de gebouwde erfafscheiding.
- Afmetingen
  - o Het westelijke bouwperceel is 951 m<sup>2</sup> en heeft een afmeting van 23,6 meter bij 40,5 meter en is bestemd voor 8 grondgebonden woningen;
  - o Het oostelijke bouwperceel is 852 m<sup>2</sup> en heeft een afmeting van 24,0 meter bij ca. 35,4 meter en is bestemd voor 7 grondgebonden woningen.
- In het verkavelingsplan zijn 15 woningen met een beukmaat van 4,8 meter voor de tussenwoningen en 5,1 meter bij de eindwoningen ingetekend.
- Voor de volledigheid: wat uiteindelijk wordt ontworpen is aan het CPO, mits passend binnen bestemmingsplan.



**FIGUUR 4: KAVELPASPOORT CPO**

### 3.6.2 Kaveloppervlakten

Figuur 5 toont de oppervlakte per CPO-kavelnummer. In het overzicht van tabel 1 zijn eveneens de kavelbreedte en diepte uitgewerkt.



FIGUUR 5: KAVELNUMMER EN -OPPERVLAKTE

Kavelnummer	Kavelbreedte (M)	Kaveldiepte (M)	Kaveloppervlakte (M2)
1	6,3 – 6,6	22,70 – 23,70	152,2
2	4,8	23,55	113,3
3	4,8	23,55	113,0
4	4,8	23,55	113,0
5	4,8	23,55	113,0
6	4,8	23,55	113,0
7	4,8	23,55	113,0
8	5,1	23,55	120,1
9	4,9 – 7,8	23,7 – 24	152,9
10	4,8	24	115,2
11	4,8	24	115,2
12	4,8	24	115,2
13	4,8	24	115,2
14	4,8	24	115,2
15	5,1	24	122,4

TABEL 1: KAVELBREEDTE EN -DIEPTE. LET OP: DIT ZIJN CIRCA MATEN, HIERAAN ZIJN GEEN RECHTEN TE ONTLENEN.



### 3.6.3 Bouwregels

Het bouwplan van het CPO-project dient te voldoen aan de paragrafen 5.1, 5.2, 5.3 en 5.4 van het Beeldkwaliteitsplan. Dat houdt in;

- Algemeen (5.1);
  - o De installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld, worden opgelost in de bouwmassa of worden zorgvuldig en zoveel mogelijk ingepast onder de hoogste dakrand.
  - o De daken worden zoveel mogelijk ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen, zoals voor groen, waterbuffering en/of voor PV-panelen voor het opwekken van energie.
- Foyerzone (5.2);
  - o De foyerzone verbindt de woningen met de buitenruimte. De foyerzone van de CPO-zone dient een geheel te vormen met de noordelijk gelegen woningen in het bouwveld. Voorwaarden en voorbeelden voor de uitwerking van de foyerzone zijn te vinden in het beeldkwaliteitsplan.
- Oriëntatie (5.3);
  - o Het westelijke bouwveld ligt aan de hoofdas van de buurt. De voorgevel (primair) draagt bij aan de structuur van de buurt en is gericht op de buitenruimte. Het oostelijke bouwveld grenst aan secundaire, groene buitenruimte. De voorgevel (secundair) speelt een minder grote rol op buurtniveau en biedt daarmee meer vrijheden.
- Materialisatie gebouwen (5.4);
  - o Voor de gevels is een baksteen voorgeschreven in de 'kleurtinten donker'.

### 3.6.4 (Auto-) parkeren

Het parkeren wordt voorzien in de parkeerkoffer die tussen beide bouwvelden in ligt, binnen in het zuidelijke bouwblok. Deze parkeerkoffer bedient eveneens de noordelijk gelegen aangrenzende bouwvelden. De volledige parkeervraag wordt in de openbare ruimte opgelost, er is dus geen ruimte voor parkeren op eigen terrein. Er wordt voldaan aan de parkeernorm van gemeente Breda van 1,2 parkeerplaatsen per woning zoals omschreven in paragraaf 4.8 van de ontwikkelingsvisie.

### 3.6.5 Afstemming

De twee bouwvelden die zijn aangewezen als CPO-kavels maken deel uit van de ontwikkeling van Heiveldhoef, waarbij de ontwikkelaars projectmatige woningbouw zullen realiseren. Het is wenselijk dat zowel de aannemer van de projectmatige bouw als het CPO hun activiteiten op elkaar afstemmen om tot een coherente invulling van het bouwveld te komen. De grondgebonden woningen worden gebouwd door Maas-Jacobs Bouwbedrijf B.V. Vanwege de korte lijnen en efficiënte afstemming kan het praktisch voordelig zijn als het CPO dezelfde aannemer kiest, hoewel die keuze volledig vrij is.

Het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied doet de ontwikkelingscombinatie met professionele partijen. De (aansluitings)kosten hiervan zijn (tot de perceelsgrens) voor de ontwikkelingscombinatie. Er is nog geen definitieve planning. Het CPO zal haar planning af moeten stemmen op de planning van de OC.



### 3.6.6 Prijzen CPO-kavels

Het westelijke bouwperceel is 951 m<sup>2</sup> en het oostelijke bouwperceel is 852 m<sup>2</sup>, dit komt samen neer op een totaal CPO-kaveloppervlakte van 1.803 m<sup>2</sup>. Deze grond is, conform genoemde afspraken en voorwaarden te koop voor €2.150.000,- inclusief btw / v.o.n.

### 3.7 Planning / fasering

Heiveldhoef is nog steeds in ontwikkeling. Vanwege lopende procedures is het op dit moment niet mogelijk om een definitieve planning te delen. De verwachte tijdsplanning voor het gehele project Heiveldhoef is als volgt:

- **Bestemmingsplanprocedure:**
  - o Naar verwachting wordt het bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2024 door de Raad vastgesteld, waarbij deze dan, uitgaande van geen beroepsprocedure, in het derde kwartaal onherroepelijk zal zijn en in werking treedt.
- **Start verkoop:**
  - o Naar verwachting zal de start verkoop van projectmatige woningen plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2025.
- **Start bouw:**
  - o De aanvang van de bouw hangt af van het verloop van de verkoop. Als deze voorspoedig verloopt wordt in de loop van 2025 gestart met het bouwrijp maken van de grond.
- **CPO-planning:**
  - o De planning voor het CPO-traject is te vinden in paragraaf 5.7. De startdatum van de bouw van het CPO is afhankelijk van bovenstaande planning en het verloop van het CPO-traject.



## 4 Voorwaarden

Aan de ontwikkeling van een CPO-project binnen Heiveldhoef zijn diverse eisen en regels verbonden. Naast de algemene uitgangspunten die van toepassing zijn op een CPO, zijn er voor Heiveldhoef enkele aanvullende gemeentelijke en project specifieke voorwaarden van toepassing. Dit is een gevolg van het feit dat de CPO-bouwblokken onderdeel uitmaken van een grotere gebiedsontwikkeling.

### 4.1 Algemene voorwaarden CPO Heiveldhoef

Ten behoeve van een eerlijk proces, gelijke kansen en het vinden van een bekwame CPO-partij gelden voor elk CPO de navolgende eisen:

- De ontwikkeling van de bouwblokken die bestemd zijn voor ontwikkeling door CPO dient te voldoen aan de wettelijke omschrijving van CPO als bedoeld in artikel 1.1.1 onder f Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1).
- Voor loting/toewijzing is er sprake van stabiliteit van de groep. Het aantal leden bedraagt tenminste 100% van het aantal te realiseren woningen. Een wachtlijst is een pré.
- Een lid/particulier kan slechts lid zijn van één CPO. Het is niet toegestaan om als deelnemer bij meerdere CPO-groepen ingeschreven te staan. Reservekandidaten die op de wachtlijst staan kunnen wel bij meerdere CPO-groepen ingeschreven staan.
- De CPO-groep is georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of door een schriftelijke overeenkomst. Ook dient de groep te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (doorgaans als vereniging).
- De CPO-groep bestaat alleen uit particulieren. Er zijn geen deelnemers met een commercieel belang (ontwikkelaars, bouwbedrijven en/of andere partijen) in de CPO-groep betrokken.
- Aan het CPO mogen geen leden deelnemen die korter dan vijf jaar geleden binnen de gemeente Breda via een CPO een woning hebben gerealiseerd. Dit moet blijken uit door de leden van het CPO ondertekende verklaringen, die door hen dienen te worden overlegd bij de inschrijving voor de kavel. De termijn van vijf jaar gaat in vanaf de oplevering van de desbetreffende woning van het CPO-lid.
- Als een CPO eenmaal een kavel toegewezen heeft gekregen en daarop de woningen heeft gerealiseerd, is deze groep/zijn de leden gedurende vier jaar na oplevering van de woningen verplicht om de woning zelf te bewonen. Hier kan door middel van schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders worden afgeweken:
  - o wegens overlijden van echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of partner met wie duurzaam werd samengewoond;
  - o wegens echtscheiding of beëindiging van een geregistreerd partnerschap, samenlevingscontract of duurzame samenwoning;
  - o bij gebruikmaking door de hypotheekhouder van het recht als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
  - o wegens andere omstandigheden, waarbij de noodzaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de betreffende woning aan burgemeester en wethouders kan worden aangetoond, waarbij burgemeester en wethouders hun instemming niet op onredelijke gronden zullen onthouden.
- Het CPO draagt zijn eigen financiële risico's. Indien gedurende het proces, na zorgvuldige selectie en doorlopen van de procedure, blijkt dat het CPO niet in staat is om de grond af te nemen





vanwege het niet voldoen aan de in dit document vermelde eisen, randvoorwaarden, of aan het bestemmingsplan, dan zijn de tot dan toe gemaakte kosten voor rekening van het CPO.

- Het CPO moet een projectplan opstellen. Dit projectplan toont de haalbaarheid (inclusief financiële haalbaarheid) van het plan van de groep en bevat tenminste de volgende informatie van deze specifieke ontwikkeling:
  - o Het doel c.q. motivatie van het CPO (wat bindt het CPO en welke ontwikkeling streeft het na);
  - o stichtingskostenoverzicht woningen;
  - o juridische haalbaarheid;
  - o investeringsbegroting waaruit de financiële haalbaarheid blijkt;
  - o projectorganisatie;
  - o planning;
  - o realisatietermijn;
  - o beheersing projectrisico (o.a. reserveleden/uitvallers/achtervang);
  - o een conclusie over de haalbaarheid;
  - o financierbaarheid van de te realiseren woningen.

## 4.2 Gemeentelijke kaders

Door de gemeente zijn een aantal kaders meegegeven met betrekking tot de uitgifte van kavels aan een CPO binnen het project Heiveldhoef. Dit zijn de volgende:

- Indien er na het sluiten van de inschrijftermijn van die selectieprocedure geen CPO kan worden gevonden of indien zich slechts één CPO heeft gemeld en het redelijkerwijs niet mogelijk is om binnen twaalf maanden na afronding van de selectieprocedure met dat CPO tot overeenstemming en/of een haalbaar plan te komen, zal de exploitant (ontwikkelingscombinatie) de 15 rijwoningen projectmatig realiseren.
- Om de toewijzing van de kavels transparant en eerlijk te laten verlopen, stelt de gemeente diverse regels aan de wijze van de selectie van een CPO. Diverse CPO-groepen kunnen zich inschrijven voor het project, maar dienen wel aan genoemde vereisten te voldoen. Indien meerdere CPO-groepen interesse hebben en in aanmerking komen, wordt er een loting voor verricht. Deze loting sluit aan bij het door de gemeente opgestelde 'Routeboekje CPO Breda'.



### 4.3 Project specifieke voorwaarden

Aangezien de bouwblokken, die bestemd zijn voor een CPO-initiatief, onderdeel uitmaken van een grotere gebiedsontwikkeling, is er sprake van een aantal factoren. In overleg met gemeente Breda zijn er een aantal specifieke voorwaarden opgesteld om een (CPO-)plan tot stand te brengen.

#### 4.3.1 Beeldkwaliteit

- Gezien de prominente ligging van de betreffende bouwblokken is sturing/regie op beeldkwaliteit (zie hoofdstuk 3) van groot belang. Het CPO dient zich dan ook te conformeren aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.
- De architect van het CPO werkt/ werken onder de supervisie van de door de ontwikkelingscombinatie aangewezen supervisor.
- Het CPO mag ook zelf een architect aandragen, mits deze architect kan aantonen ervaring te hebben met bouwplannen van een vergelijkbare omvang en kwaliteit als Heiveldhoef. De supervisor zal in samenspraak met de ontwikkelingscombinatie bepalen of deze partij voldoet aan de gestelde eisen en zal een eventuele goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
- Het CPO is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van een ontwerp (incl. eventuele erfafscheidingen) passend binnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan als zodanig bekend.

#### 4.3.2 Realisatie/ planning

- Het CPO dient een eigen aannemer te selecteren, waarbij de betreffende aannemer aantoonbaar ervaring moet hebben met het realiseren van dergelijke bouwblokken. Dit heeft bovendien tot gevolg dat er op een bepaald moment meerdere aannemers in hetzelfde gebied werkzaamheden verrichten. Dit vraagt een goede afstemming en communicatie tussen de betreffende aannemers.
- Het is van belang dat het CPO intensief met elkaar samen werkt met inachtneming van de voorwaarden/kaders van het project i.v.m. de strakke planning, gewenste samenhang in beeldkwaliteit en coördinatie van de realisatie/logistiek.
- De te selecteren aannemer moet aantoonbaar ervaring hebben met realiseren van dergelijke bouwblokken.
- Het CPO conformeert zich aan de planning van de gebiedsontwikkeling Heiveldhoef en zal de realisatie na de start ononderbroken voortzetten. Indien er onverhoopt stagnatie optreedt in de voorbereiding en/of realisatie van de CPO-blokken, zal de ontwikkelingscombinatie zich - indien de totaalplanning van Heiveldhoef dit toe laat – flexibel opstellen.
- De ontwikkelingscombinatie biedt het CPO de gelegenheid om binnen een termijn van 2 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan te komen tot start bouw van de betreffende woningen. Het CPO is daarbij zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Indien deze termijn niet haalbaar blijkt, is de ontwikkelingscombinatie gerechtigd om de overeenkomst(en) te ontbinden en de betreffende bouwblokken regulier (dus niet in CPO verband) te ontwikkelen. In dat geval draagt het CPO zelf de tot dan toe door het CPO gemaakte kosten, tenzij de ontbinding wordt veroorzaakt door onredelijk verwijtbaar handelen van de ontwikkelingscombinatie.



## 5 Procedure

De gemeentelijke regels over de toewijzing van de bestemde CPO-kavels aan een CPO-initiatief, geven alle CPO-groepen een eerlijk en transparant beeld. Daarmee wordt willekeur voorkomen. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de selectieprocedure van de CPO-groepen en toewijzing van de bouwblokken verloopt.

### 5.1 Bekendmaking

De algehele bekendmaking van de inschrijvingsmogelijkheid voor de CPO-ontwikkeling binnen het project Heiveldhoef, vindt plaats via (minimaal) de project- en gemeentewebsite. Daarmee wordt een transparante, gelijktijdige en gelijke informatievoorziening voor alle geïnteresseerde partijen gegarandeerd. Daarnaast zal de gemeente de bij haar bekende CPO-groepen benaderen met de mededeling dat er binnen het project Heiveldhoef sprake is van een CPO-ontwikkeling.

### 5.2 Aanmelding / inschrijving

De inschrijvingsperiode start op **19-04-2024** en bedraagt 12 weken. Daarmee wordt aan alle CPO-groepen voldoende tijd geboden om aan de gestelde vereisten te voldoen. De inschrijvingen dienen minimaal eerdergenoemde input te bevatten en aldus uiterlijk op **12-07-2024** op de volgende wijze aangeleverd te worden:

#### Digitaal

Per mail zowel naar [info@maasjacobs.nl](mailto:info@maasjacobs.nl) als naar [info@vanagtmaal.nl](mailto:info@vanagtmaal.nl)

Zodra een CPO een inschrijving digitaal heeft aangeleverd, ontvangt diegene een bevestiging van inschrijving namens de ontwikkelingscombinatie. De sluitingsdatum valt net voor de bouwvakantie. Afhankelijk van wanneer de inschrijving wordt aangeleverd door het CPO, vragen wij om uw geduld, omdat het mogelijk is dat een reactie pas na deze vakantieperiode volgt vanwege de bouwvakantie.

### 5.3 Toetsing

Als een CPO in aanmerking wenst te komen voor de woningen bestemd voor CPO, dan moet het CPO aan de gestelde vereisten voldoen. Voldoet een CPO aan alle eisen en voorwaarden, dan kan een CPO deelnemen aan de lotingsprocedure. De toetsing van de eisen en randvoorwaarden wordt verzorgd door de ontwikkelingscombinatie en/of de notaris. Inschrijvers ontvangen uiterlijk **23-08-2024** een reactie of er aan de gestelde vereisten wordt voldaan. Indien een CPO niet voldoet dan krijgt die de kans om binnen 3 weken, te weten **13-09-2024**, de ontbrekende stukken toe te sturen. Indien er dan wederom niet is voldaan aan de gestelde eisen dan zal de afwijzing gepaard gaan met een schriftelijke motivatie.

### 5.4 Loting

Indien meerdere CPO-groepen interesse hebben en in aanmerking komen, wordt er een loting verricht. Deze loting sluit aan bij het door de gemeente opgestelde 'Routeboekje CPO Breda'. De loting vindt plaats in de week na de indieningsherkansing en zal worden verricht door een notaris. Van de loting wordt per bouwblok een proces-verbaal opgemaakt, welke uiterlijk op **23-09-2024** wordt verstrekt aan de



ontwikkelingscombinatie. De inschrijvers ontvangen vervolgens een geanonimiseerde versie van het proces-verbaal.

### 5.5 Toewijzing / reservering

Na loting wordt de eerst ingelote CPO op basis van het proces-verbaal benaderd voor de ondertekening van een reserveringsovereenkomst voor het betreffende bouwblok. In deze overeenkomst zal onder andere de reserveringstermijn (6 maanden) en bijbehorende reserveringsvergoeding (i.c. € 300,- per woning, dus € 4.500,- in totaal) worden vastgelegd.

Het CPO dient binnen de reserveringstermijn te onderzoeken of realisatie van de woningen (o.a. financieel, publiekrechtelijk, architectonisch) haalbaar is. Indien het CPO en de ontwikkelingscombinatie na de gestelde reserveringstermijn niet tot een koopovereenkomst komen vervalt de reservering en de betaalde reserveringsvergoeding. Het CPO kan in geval van ontbinding op deze grond in geen enkel geval aanspraak maken op een vergoeding / compensatie van de tot dan toe gemaakte kosten. De eerstvolgende CPO die is geloot, wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld om de kavel te reserveren. Na acceptatie door het CPO start een nieuwe reserveringsperiode om te komen tot een koopovereenkomst.

### 5.6 Koop / levering

Indien de reservering wordt omgezet in een koopovereenkomst, dan wordt er een (mantel)koopovereenkomst afgesloten en wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de koopsom. Ter vastlegging van de afspraken tussen de ontwikkelingscombinatie en het CPO wordt een mantelkoopovereenkomst gesloten. Uitgangspunt is dat de kavels voor de betreffende bouwblokken als één geheel aan het CPO worden verkocht en geleverd. Het CPO is zelf verantwoordelijk voor de splitsing van het betreffende bouwblok in afzonderlijke bouw kavels, zodat deze vervolgens aan ieder CPO-lid afzonderlijk verkocht en geleverd kunnen worden.

### 5.7 Planning

Onderstaand zijn de belangrijkste uiterlijke(!) data nog eens overzichtelijk weergegeven, hierbij is uitgegaan van een loting, e.e.a. zal direct in gang gezet worden indien dit niet benodigd blijkt:

19-04-2024	: Start inschrijvingsperiode
12-07-2024	: Sluiting inschrijvingsperiode
23-08-2024	: Reactie voldoening toetsingsvereisten CPO
13-09-2024	: Sluiting aanvullingsperiode
20-09-2024	: Loting door notaris
23-09-2024	: Proces-verbaal van loting
30-09-2024	: Ondertekening reserveringsovereenkomst(en)

Disclaimer: Dit informatiedocument is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De hierin opgenomen teksten en afbeeldingen over het ontwerp zijn uitgewerkt ten tijde van de ontwikkeling en daarmee niet definitief maar indicatief. Aan veranderingen t.b.v. de ontwikkeling kunnen geen rechten worden ontleend.  
©April 2024, OC Van Agtmaal/Maas-Jacobs