



VERENIGING
**Dorpsbelangen
Dwingeloo**

Welkom op de
informatieavond over

STARTERSWONINGEN IN DWINGELOO

23 april 2025 –
Dorpsbelangen Dwingeloo

Meld je aan
als
geïnteressee
rde via het
formulier!

WELKOMSTWOORD

*Jan Bloemerts – Voorzitter Dorpsbelangen
Dwingeloo*



HUISHOUDELIJKE MEDEDELINGEN

- Na elke presentatie ruimte voor max. 3 vragen
- Lange vragenronde aan het eind
- Aanmelden:
 - in pauze of;
 - achteraf via formulier of;
 - voor 1 juni via starterswoningendwingeloo@gmail.com

Meld je ook aan voor Dorpsbelangen
Dwingeloo!



PROGRAMMA

- 20:15 Toelichting beoogde projectlocatie
Fam. Waninge en Marcel Grit namens de grondeigenaren
- 20:35 Informatie rol gemeente
Wethouder Renate den Hollander namens gemeente Westerveld
- 20:45 tot 21:00 PAUZE
- 21:00 Toelichting op CPO's
Derk Jan Laanbroek namens provincie Drenthe
- 21:10 Vervolgproces
- 21:20 Vragenronde
- 21:45 Afsluiting

Meld je aan
als
geïnteressee
rde via het
formulier!





VERENIGING
Dorpsbelangen
Dwingeloo

TOELICHTING BEOOGDE PROJECTLOCATIE

Fam. Waninge en Marcel Grit

Dorpsbelangen wil jongeren in het dorp houden en
komt met eigen bouwplan – RTV Drenthe

LET OP!

De plaatjes die in deze presentatie getoond worden, zijn nog schetsontwerpen. Het is bedoeld om een impressie te geven van de mogelijkheden. De schetsontwerpen kunnen nog wijzigen naar aanleiding van overleg met belanghebbenden en de gemeente. Er zijn geen rechten te ontlenen aan deze ontwerpen.

Starterswoningen ontwikkeling

Dwingeloo - oost

CONCEPT

Stedenbouwkundige verkenning



Plangebied

Dwingeloo - oost

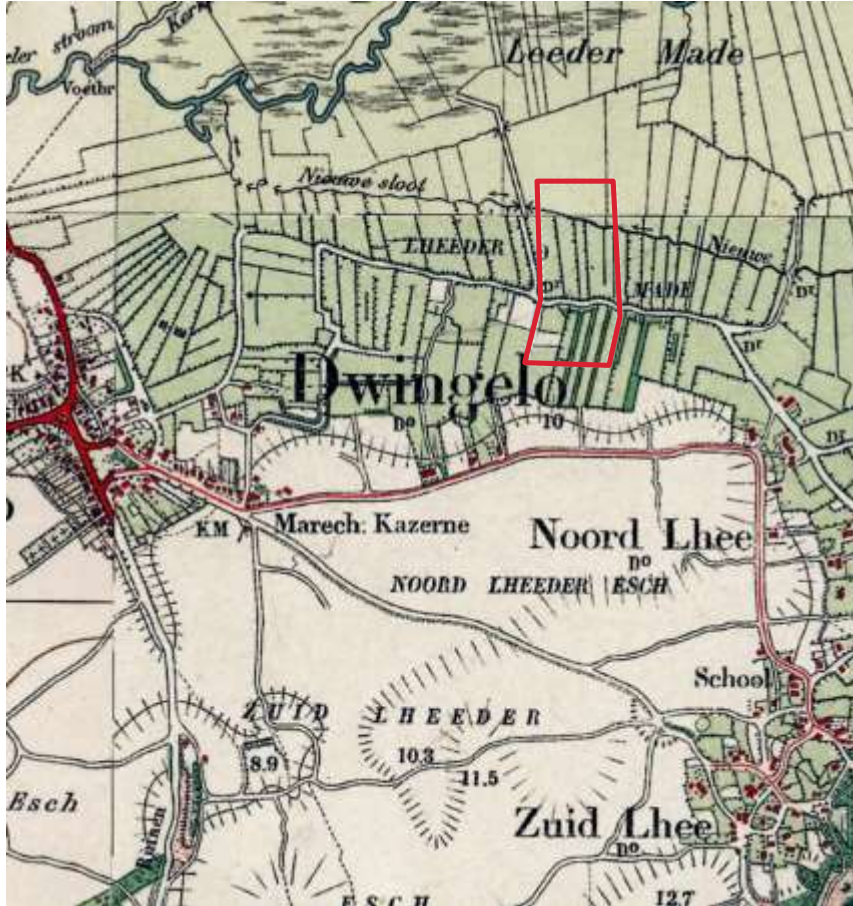
Plangebied ca. 9.4 hectare

Dwingeloo

CONCEPT

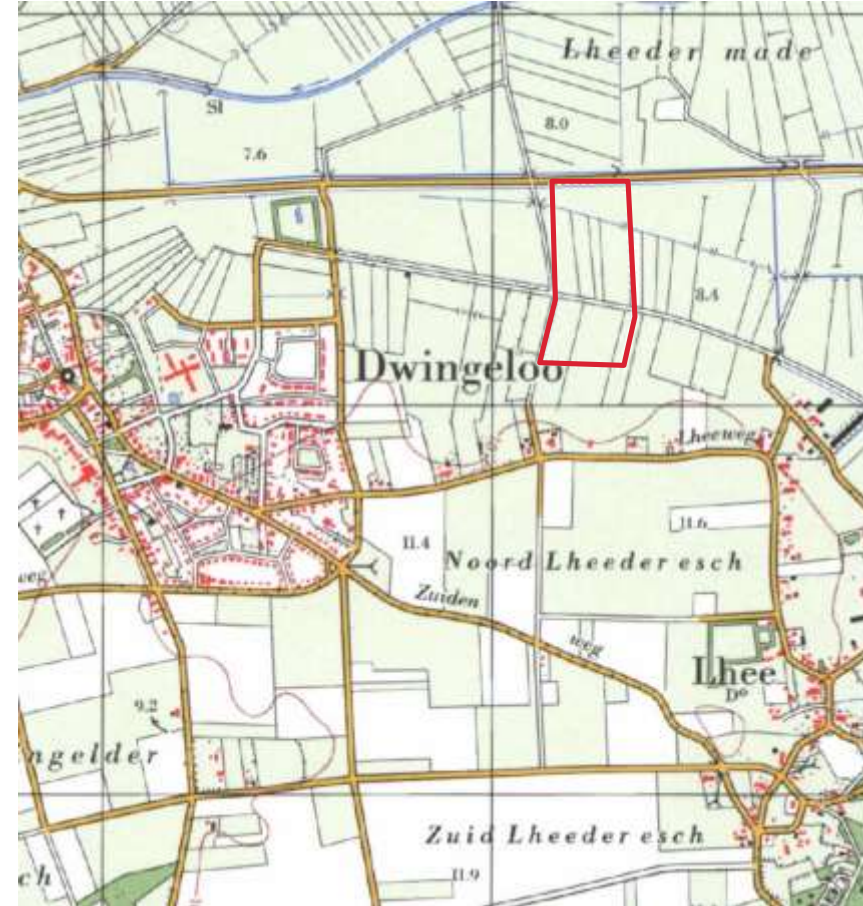


Historische ontwikkeling



Situatie 1930

- Brinkdorpen Dwingelo en Lhee
- Essen aan zuidzijde
- Beekdal van Dwingeler stroom aan noordzijde
- Verbindingsweg Dwingelo - Lhee door plangebied



Situatie 1975

- Ontwikkeling Dwingeloo richting zuid- en oostzijde
- Kanalisering Dwingelerstroom
- Aanleg N855
- Schaalvergroting en opener agrarisch landschap door ruilverkaveling

CONCEPT

Historische ontwikkeling



Situatie 2000

- Schaalvergroting door ruilverkaveling zet door
- Verbindingsweg Dwingeloo - Lhee door plangebied is verwijderd



Situatie 2015

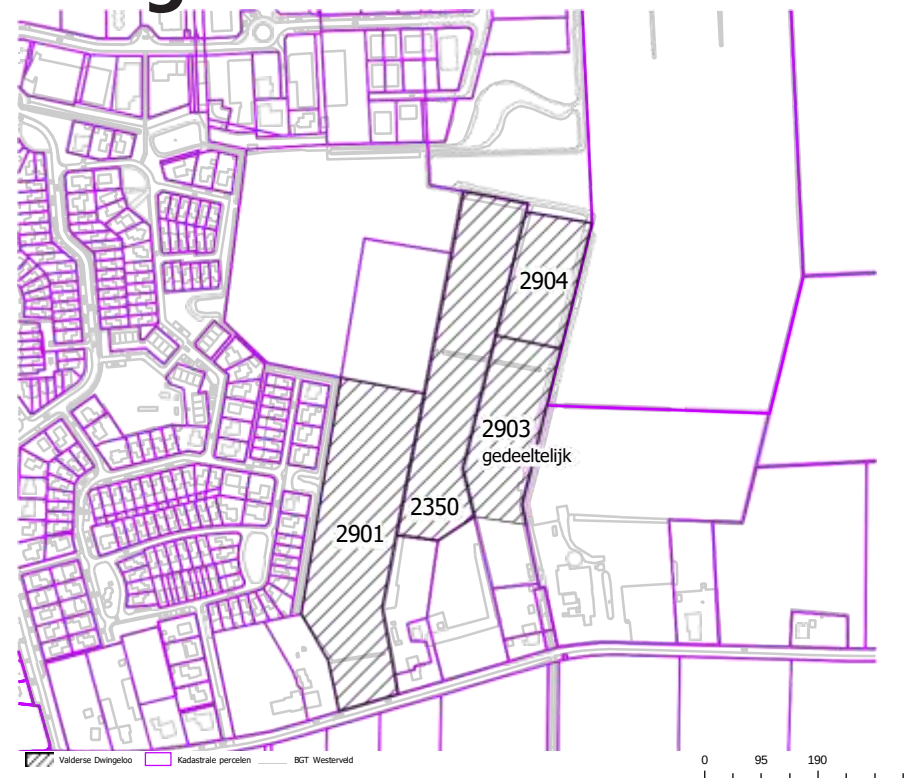
- Ontwikkeling Dwingeloo verder naar oosten en noorden richting N855
- Aanleg bedrijventerrein langs N855
- Cultuurhistorisch waardevolle essen worden gespaard van nieuwe ontwikkelingen

CONCEPT

Dwingeloo oost in ontwikkeling



Stedenbouwkundig plan Valderse III
Ontwikkeling van ca. 100 woningen. Bestemmingsplan is op 18 juni 2024 vastgesteld. Gevarieerd woonprogramma, weinig plek voor starters.



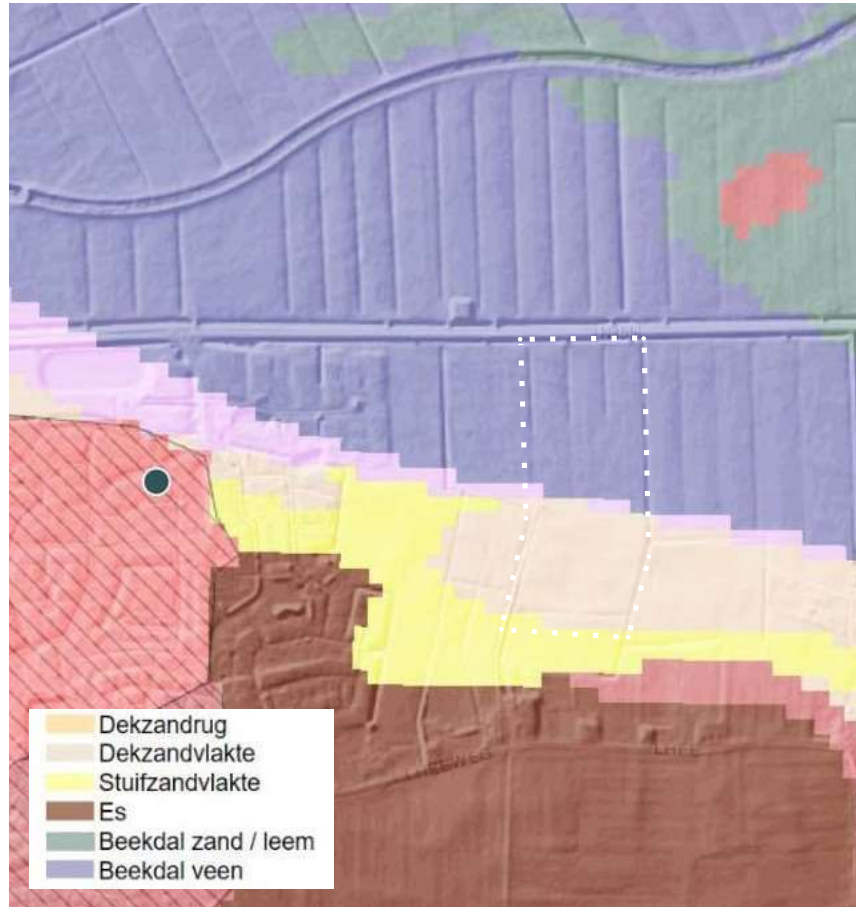
Deze tekening behoort bij de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerveld de dato 23 juli 2024. De percelen waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn gelegen in de kadastrale gemeente Dwingeloo, sectie M.



Mogelijke uitbreiding - Valderse IV

CONCEPT

Landschap



Landschapstypen

Ons landschap, en het daarmee samenhangende landgebruik, is geen statisch gegeven, maar door de jaren heen aan verandering onderhevig. Door eeuwenlange bemesting en akkerbouw is het karakteristieke essenlandschap ontstaan. Dit kleinschalige en cultuurhistorisch waardevolle landschap geniet bescherming. Vrij meandere beken hebben de beekdalen gevormd. Vanwege het natte karakter worden deze overwegend als hooiland gebruikt. Door kanalisering en ruilverkaveling is hier een rationeel, grootschalig en open landschap ontstaan. Op de overgang tussen hoog (essen) en laag (beekdalen) zijn nederzettingen ontstaan met ontsluitingswegen.



Algemene Hoogtekaart Nederland

Op de hoogtekaart wordt mooi inzichtelijk hoe het lager gelegen beekdal door de mens naar zijn hand is gezet. Rechte lijnen, ontwatering haaks op de Dwinglerstroom, grootschalig. Daartegenover staan de hoger gelegen escomplexen, met kleinschaliger en meer organische structuren.

CONCEPT

Landschap



Zicht richting Dwingeloo vanaf de N855

Vanaf maaiveld is de openheid, grootschaligheid en rationaliteit van het beekdal-landschap goed waarneembaar.



Zicht richting Dwingeloo vanaf de Lheeweg

Vanaf de Lheeweg richting Dwingeloo zie je een meer kleinschalig en verfijnd essenlandschap, met organische structuren, opgaand groen en agrarische erven met beplanting en bebouwing.

CONCEPT

Context



CONCEPT

Visie



Mogelijke ontsluiting

(Woon) Werken

Nieuwe groen-blauwe dorpsrand

Aandachtsgebied spuitzonering

Wonen met vlek voor starterswoningen

Scharnierpark op locatie oude weg richting Lhee

Mogelijke (toekomstige) langzaamverkeer
verbindingen

Valderse III

Mogelijke uitbreiding en koppeling Valderse IV –
(voorkeursrechtbeschikking gemeente Westerveld)

CONCEPT

Vlekkenplan

Diever

Werken

Wonen

Schakelpark

Wonen



CONCEPT

Beoogde ontwikkelvlak starterswoningen (ca. 40 woningen)



CONCEPT

Ontsluiting

1e fase - 40 starterswoningen



CONCEPT



VERENIGING
Dorpsbelangen
Dwingeloo

INFORMATIE ROL GEMEENTE

Renate den Hollander – wethouder
gemeente Westerveld



VERENIGING
Dorpsbelangen
Dwingeloo

TOELICHTING OP CPO'S

Derk Jan Laanbroek –
provincie Drenthe

Wat is een CPO

Collectief particulier opdrachtgeverschap is een ontwikkelvorm die valt binnen het particulier opdrachtgeverschap. Bij deze ontwikkelvorm houdt een groep particulieren volledige zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen. Gedurende het gehele traject nemen zij, georganiseerd in een vereniging, de beslissingen.

De CPO-leden kiezen een architect en een aannemer en werken direct samen met alle professionele partijen in het bouwproces.

Gezamenlijk beslissen over:

- De woningen
- Het erf
- De verdeling
- Duurzaamheid
- Openbare inrichting
- Bijgebouwen

De kracht van co-creatie

Voordelen, voor het dorp

Het optimaliseren van de leefbaarheid;

Het vraaggericht ontwikkelen van woningen;

Het 'terughalen' en behouden van jongeren;

Het bevorderen van de sociale cohesie om eenzaamheid te voorkomen;

Het vergroten van de kans op een betaalbare woning voor bewoners;

Ondersteunen van alternatieve financieringsvormen om betaalbaarheid te vergroten;

Het tegengaan van speculatie en verrijking en van derden;

Creëren van doorstroom in de reguliere huizenmarkt.



1. Je hebt invloed op het totale ontwerp

Je zit niet vast aan een projectontwikkelaar en hebt samen met andere CPO bouwers zeggenschap over de inrichting van de wijk. Komt er bijvoorbeeld een grasveld voor de deur, een parkeerplaats of toch liever een speeltuin?

2. Je hebt zelf je woonwensen in de hand

Met CPO bouw je een huis op maat dat voldoet aan jouw woonwensen. Je kiest zelf de grootte van het kavel en het ontwerp wordt gebaseerd op jouw wensen.

3. Je profiteert van schaalvoordeel

Je kunt scherpere prijsafspraken maken en je deelt de kosten van de architect en de aannemer. Daarnaast kun je materiaal zoals dakpannen, bakstenen of cement groot inkopen. Samen sta je sterk!

4. Je bouwt goedkoper

Omdat je zelf bouwt, betaal je de kostprijs en niet de marktprijs. Zo heb je geen last van marges voor bijvoorbeeld een projectontwikkelaar. Daardoor kan je huis maar liefst 10 tot 30% goedkoper zijn. Zo houd je mooi geld over voor leuke extra's in je huis!

5. Je bespaart tijd en energie

Met CPO verdeel je tijd en energie over alle deelnemers van het project. Dat biedt meer ruimte voor je werk, je gezin of om lekker te genieten.

6. Je leert je burenen meteen goed kennen

Doordat je zo intensief optrekt met je toekomstige buurtgenoten, krijg je meteen een band met elkaar. Zo maak je er met zijn allen een gezellige wijk van en zit je voordat je het weet bij een leuke buurt barbecue.

Uitdagingen, kopers

1. Je hebt eigen geld nodig

Bij het begin van een CPO project kun je nog geen hypotheek aanvragen. Dat betekent dat je eigen geld nodig hebt voor bijvoorbeeld de bouwtekeningen en de omgevingsvergunning.

2. Tijd en geduld zijn een must

Je eigen huis bouwen met kan een paar jaar duren. Omdat je samen met je buurtgenoten bouwt, overleg je vaak en moet je veel afstemmen. Daar ben je al snel heel wat avonden zoet mee.

3. Houd rekening met de regels van de gemeente

Met CPO heb je veel vrijheid om je eigen woonwensen te verwezenlijken . Maar je moet je natuurlijk wel houden aan de regels die de gemeente stelt aan een bepaalde plek of een stuk grond.

4. Je hebt kans op strubbelingen

Met een grote groep zijn er veel ideeën maar natuurlijk net zoveel meningen. Om misverstanden te voorkomen is professionele ondersteuning is geen overbodige luxe.

Ontwikkelen kost

tijd - geld - energie

Ontwikkelen kost

tijd - **geld** - **energie**

Oprichtingsfase

- Inventariseren locatie
- Opzetten programma van Eisen
- Oprichting CPO
- Inschrijven leden
- Aanvragen subsidie
- Keuze CPO begeleider voor volgende fase

Oprichtingsfase

- Inventariseren locatie
- Opzetten programma van Eisen
- Oprichting CPO
- Inschrijven leden
- Aanvragen subsidie
- Keuze CPO begeleider voor volgende fase

Planfase

- Intentieovereenkomst met gemeente
- Onderzoek naar locatie mogelijkheden bestemming
- Inrichtingsplan
- Stichtingskosten + prijs o.b.v. m²
- Resulteert in projectplan met haalbaarheidsonderzoek

Oprichtingsfase

- Inventariseren locatie
- Opzetten programma van Eisen
- Oprichting CPO
- Inschrijven leden
- Aanvragen subsidie
- Keuze CPO begeleider voor volgende fase

Planfase

- Intentieovereenkomst met gemeente
- Onderzoek naar locatie mogelijkheden bestemming
- Inrichtingsplan
- Stichtingskosten + prijs o.b.v. m2
- Resulteert in projectplan met haalbaarheidsonderzoek => GO or NO-GO

Ontwikkelfase

- Grondreserveringsovereenkomst met gemeente
- Bestemmingsprocedure
- Definitief ontwerp inrichting
- Definitief ontwerp woningen
- Bouwaanvraag

Oprichtingsfase

- Inventariseren locatie
- Opzetten programma van Eisen
- Oprichting CPO
- Inschrijven leden
- Aanvragen subsidie
- Keuze CPO begeleider voor volgende fase

=> Begeleiding => Provincie

=> Notaris = > leden

Planfase

- Intentieovereenkomst met gemeente
- Onderzoek naar locatie mogelijkheden bestemming
- Inrichtingsplan
- Stichtingskosten + prijs o.b.v. m2
- Resulteert in projectplan met haalbaarheidsonderzoek

=> Subsidie maximaal 10.000,- van Provincie*

Ontwikkelfase

- Grondreserveringsovereenkomst met gemeente
- Bestemmingsprocedure
- Definitief ontwerp inrichting
- Definitief ontwerp woningen
- Bouwaanvraag

=> renteloze lening 2.500,- / eh max 50.000,- van Provincie*

*met subsidie voorwaarden

Oprichtingsfase

Naam CPO

Bestuur samenstellen

E-mail CPO

Inschrijven leden

Statuten

Notaris oprichting

Bankrekening

Betaling inschrijfgeld

Loten

Subsidie

Enquête

Inrichtingsplan

Ruimtelijke en Stedenbouwkundige Aspecten

Verkeer en Bereikbaarheid

Groen en Openbare Ruimte

Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

Nutsvoorzieningen en Infrastructuur

Sociale en Functionele Aspecten

Planfase

Kosten

1.	Grondkosten
1.1	Aankoop gronden
1.2	Sloopkosten
1.3	Asbest verwijderingskosten
1.4	Notaris en kadaster
2	Bouwkosten*
2.1	Bouwkosten woningen
2.2	Aansluitkosten nutsvoorzieningen in aanneemsor
2.5	Opleveringskeuring
2.6	Bouwgarantiekosten
3	Kosten inrichting openbare ruimte*
3.1	Bouwrijpmaken
3.2	Woonrijp maken
3.3	Kosten riool
4	Ontwikkelingskosten
4.1	Projectmanagement/planontwikkelingskosten
4.2	Ruimtelijke onderbouwing BOPA of TAM-IMRO p
4.3	Communicatie- en participatie kosten
4.4	Stedenbouwkundig plan: erf- en landschapsplan
4.5	Beeoordelen kosten OmgevingDienst (OD)
4.6	Onderzoeken
4.7	Geluidsonderzoek
4.8	Archeologisch onderzoek
4.9	Asbestinventarisatierapport
4.10	Quickscan Natuurwaarden
4.11	Vervolgonderzoek Natuurwaarden
4.12	Verkennd bodemonderzoek
4.13	Grondmechanisch bodemonderzoek (sonderinge
4.14	Onderzoeksrapport gevaarlijk afval

Bouw/ontwikkelkosten

4.15	Afbest verwijderingsplan	st
4.16	Veiligheid en hinderplan	st
4.17	Aanmeldnotitie vormvrije MER	st
4.18	Aeriusberekening	st
4.19	Beeldkwaliteitsplan	st
5	Vergunning en leges kosten	
5.1	Legeskosten bouwaanvraag	st
5.2	Architectenhonorarium inclusief verschotten	st
5.3	Opstellen Bouwaanvraag	st
5.4	Advieskosten constructeur	st
5.5	Sonderingskosten	st
5.6	Kwaliteitsborger	st
5.7	Asbest inventarisatie	st
6	Financieringskosten	
6.1	Advieskosten Notaris	st
7	Onvoorziene kosten	
7.1	Planschade	st
8	Marketing en Verkoopkosten	
8.1	Verkoop kosten	st
8.2	Participatie bijeenkomsten	st
9	Belastingen	
9.1	Overdrachtbelasting op aankoop kavel	%
10	Risicoreserveringen	
10.1	risico saneringen en sloop	st
10.2	risico bouw prijsverhogingen	%
10.3	Inflatie	%
10.4	Algemeen risico	%



VERVOLG



VERVOLGPROCES

- Overleg met gemeente over ontwikkeling
- Afstemming belanghebbenden en participatie
- Vervolgssessie belangstellenden CPO
- Verwachting doorlooptijd: bouwen over jaar!



Aanmelden uiterlijk 1 juni 2025 via:

- Inleveren formulier vanavond of;
- Mailen naar starterswoningendwingeloo@gmail.com



VERENIGING
Dorpsbelangen
Dwingeloo

VRAGENRONDE

Meld je aan
als
geïnteressee
rde via het
formulier

Vóór 1
juni
2025!



VERENIGING
**Dorpsbelangen
Dwingeloo**

BEDANKT VOOR JULLIE KOMST

Nog vragen? Stel ze aan één van
de organisatoren!

Dorpsbelangen Dwingeloo

- www.dorpsbelangendwingeloo.nl
- starterswoningendwingeloo@gmail.com

Meld je aan
als
geïnteressee
rde via het
formulier

Vóór 1
juni
2025!