

CPO Klazienaveen West

Informatie bijeenkomst
2-02-2026



(Dagelijks) bestuur:

Voorzitter - Albert Pol / v.v. Bart Hamberg

Secretaris - Ingrid Moes / Bertus Jaspers

Penningmeester - René Jalving / v.p. Ada Slomp

Procesbegeleider (via regeling van de provincie) – Wouter van de Kolk

Telefoon nummers:

Voorzitter: Albert Pol 06 46321162

Secretaris: Bertus Jaspers 06 29427913

Penningmeester: René Jalving 06 48348949

Website: cpoklazienaveenwest.nl

Traject in samenwerking met de gemeente

- Er zijn inmiddels veel gesprekken gevoerd, sommige gesprekken waren hoopvol andere waren (uiterst) teleurstellend.
- Op 26 november hadden wij een gesprek met de stedenbouwkundige van de gemeente en enkele collega-ambtenaren.
- Tijdens dit gesprek werd ons verteld dat onze tot nu toe ingediende plannen weinig kansrijk waren.
- Wij hebben tijdens dit gesprek nogal heftig gereageerd en ons ongenoegen uitgesproken over de handelswijze en conclusies van de gemeente.
- Gelijk de volgende dag hebben wij contact opgenomen met de wethouder en het raadslid René van der Weide en ons ongenoegen uitgesproken.
- Er is direct daarna een afspraak ingepland met de wethouder waar ook René van der Weide voor was uitgenodigd.
- René van der Weide stelde voor dat het college een brief moest sturen naar de ambtenaren waarin duidelijk werd gesteld wat onze uitgangspunten zijn voor het tot stand komen van woningen naar onze wensen.
- Deze brief is verstuurd en dient nu als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van onze plannen.
- Hierin is ook afgesproken dat wij onze plannen verder gaan uitwerken in samenwerking een deskundig stedenbouwkundig bureau.

CPO Klazienaveen West
T.a.v. het bestuur
Rene.jalving@gmail.com

Emmen Vernieuwt

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
392105-2025:659313	392105-2025	2	E. Schottert
datum	telefoon	fax	e-mail
13 januari 2026	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp
Praatplaat CPO Klazienaveen West

Geachte leden van het bestuur,

Aanleiding

Met deze brief willen wij de gemaakte afspraken en uitgangspunten van het gesprek van 9 december 2025 bevestigen om de plannen van CPO Klazienaveen West verder vorm te geven.

CPO Klazienaveen West, voorheen CPO Onze Stee Klazienaveen, heeft het initiatief genomen om in collectief opdrachtgeverschap woningbouw te realiseren. Uw initiatief waarderen wij en het past in de ambities voor het realiseren van de woningbouwopgave van de gemeente Emmen.

In eerste aanzet heeft de CPO een schetsontwerp voor de ruimtelijke inpassing laten maken op het perceel aan de Bladderswijk en deze besproken met de gemeente. Op uw eerste ontwerp (bijlage 1) heeft u een schriftelijke reactie gehad (brief 11 februari 2025 met kenmerk 346924-2024). Naar aanleiding daarvan heeft u een tweede schetsontwerp gemaakt (bijlage 2). Deze is besproken in meerdere sessies tussen de gemeente en vertegenwoordigers van uw bestuur zonder dat dit leidde tot overeenstemming.

Het college heeft besloten om – in afwijking van de eerder verzonden brief – terug te willen naar het eerste ontwerp als vertrekpunt voor verdere besprekingen. Daarbij vergt onder meer het goed aansluiten met de bestaande omgeving en toekomstige ontwikkelingen nog wel aandacht.

Vervolg

Afgesproken is dat het schetsontwerp ruimtelijk en stedenbouwkundig verder wordt uitgewerkt. De CPO neemt hiervoor een deskundig stedenbouwkundig bureau in de arm om samen met de gemeente dit nieuwe ruimtelijk ontwerp uit te werken. Het plan moet uiteraard voldoen aan relevante wet- en regelgeving.

De CPO Klazienaveen West heeft kennis van de beleidsregels Collectief Particulier

Opdrachtgeverschap (CPO) Gemeente Emmen 2025 beleidsregels en zorgt dat het plan daaraan voldoet. In de beleidsregel is 30 huishoudens de maximale groepsgrootte, indien nodig kan het college op verzoek hiervan afwijken (art 4).


Na contracteren van een stedenbouwkundig bureau door de CPO wordt een afspraak gepland om gezamenlijk met de verdere uitwerking aan de slag te gaan.

Daarnaast worden het te doorlopen proces, de processtappen en bijbehorende tijdslijnen inzichtelijk gemaakt.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd en kijken uit naar een prettig vervolg.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

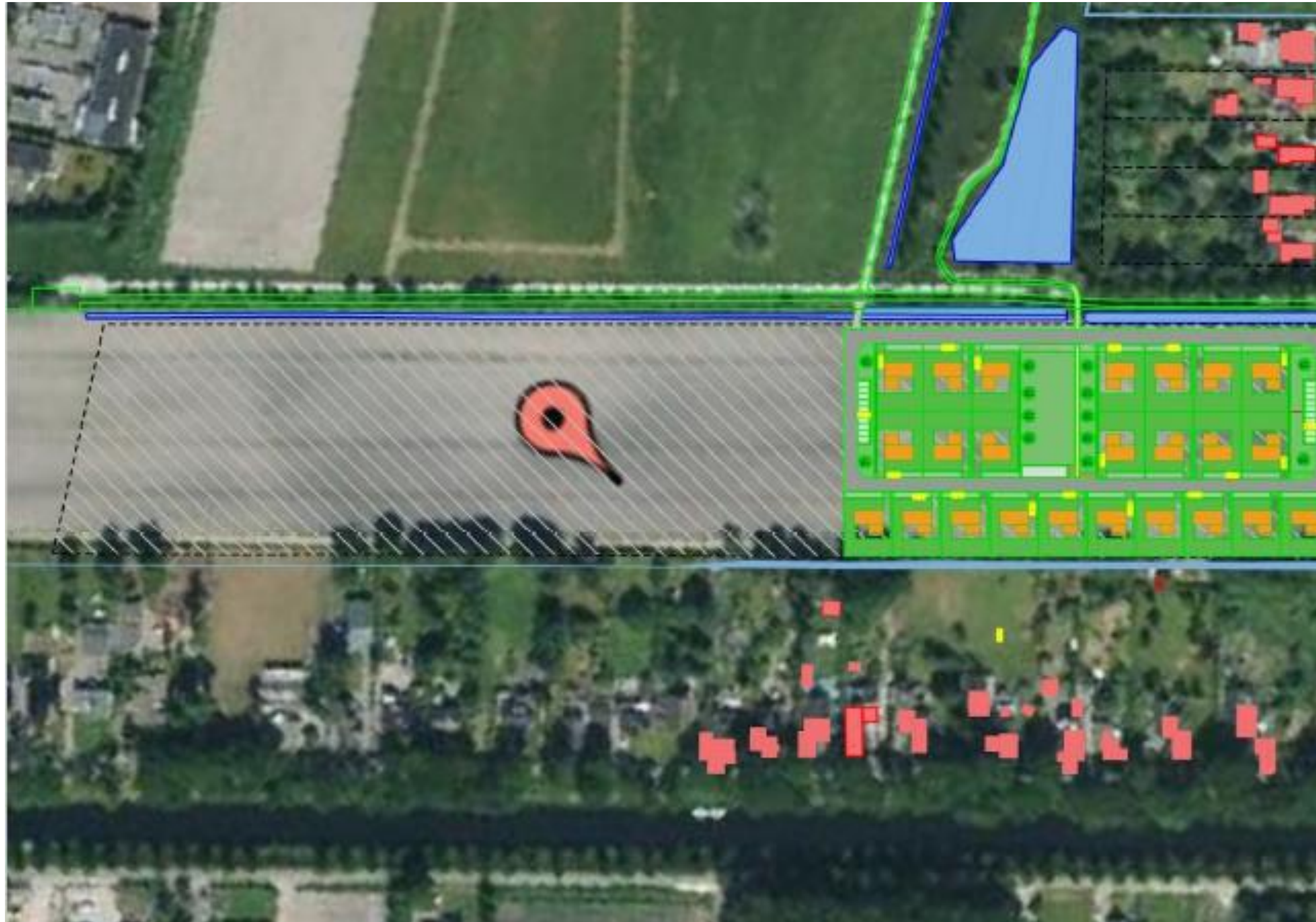


H.F. van Oosterhout

Bijlage

1. Ruimtelijke schets, praatplaat voor de ontwikkeling CPO Klazienaveen West
2. Ruimtelijke schets CPO Onze Stee Klazienaveen West

Plattegrond eerste opzet



Stedenbouwkundig bureau 1

Er is inmiddels een gesprek geweest met een stedenbouwkundig bureau en hebben daar onze wensen besproken.

Dit Bureau gaat voor ons een offerte maken die wij aan de leden gaan voorleggen.

Afgesproken is dat deze offerte op vrijdag 6 februari gereed zal zijn.

Bij akkoord op de offerte zullen de kosten hiervoor worden verdeeld over alle kavels voor zover deze kosten niet gedekt kunnen worden met huidige beschikbare middelen. Of dit aan de orde komt en over welke bijdrage het dan gaat moet blijken.

Bij het plan wordt uitgegaan van ons eerste ontwerp, zie plattegrond eerste opzet en conform brief van het college. Het team van ambtenaren heeft haar medewerking hierbij reeds toegezegd.

Platte bungalows op een perceel van plusminus 400 m².

Stedenbouwkundig bureau 2

- . Dit alles wordt natuurlijk in samenspraak met de leden uitgewerkt.
- . Zo wordt er natuurlijk rekening gehouden met de woonwensen van iedereen maar het uitgangspunt zal zijn zoveel mogelijk uniformiteit (zo veel mogelijk standaardisatie gezien het kostenaspect).
- . Wij hebben aangegeven dat de mogelijkheid van deels geschakeld bouwen aanwezig moet zijn. Een twee- tot drietal varianten woningen lijkt reëel.
- . Als wij met elkaar besluiten om met dit bureau verder te gaan, zullen er bijeenkomsten worden belegd waarin iedereen zijn persoonlijke wensen kenbaar kan maken en gaan we de stedenbouwkundige opzet en woningvarianten samen met jullie ontwerpen.
- . Deze wensen en ideeën worden door de stedenbouwkundige uitgewerkt en in een plan verwerkt en aan de gemeente gepresenteerd en toegelicht en samen komen wij dan tot een voorlopig ontwerp, verwacht een half jaar na opdrachtverstrekking.

Kavelverdeling

- . De verdeling zal plaatsvinden aan de hand van het inschrijfmoment.
- . Dat houdt in dat de mensen die zich het eerste hebben ingeschreven ook als eerste het recht hebben op de keuze van een kavel. Het definitief aantal beschikbare kavels moet blijken uit het stedenbouwkundig traject.
- . Als mensen geschakeld willen bouwen zal dit afhankelijk zijn van het ontwerp van de stedenbouwkundige.
- . Ook kostenramingen bij verschillende opzetten en woningtypes worden meegenomen in dit traject, omdat die ook belangrijk zijn in het maken van keuzes.
- . Pas als de omgevingsvergunning onherroepelijk is kan worden doorgedaan met de daadwerkelijke kaveluitgifte.

Werkgroepen

Uniek aan ons project is dat we het met elkaar doen en ook zelf bepalen hoe we willen wonen. Dat kan alleen maar door samen de plannen te ontwikkelen en deze écht van ons allen te laten zijn. Voorstel is om werkgroepen te vormen met leden, die naar interesse kunnen deelnemen aan een werkgroep.

Denk aan werkgroepen zoals:

- Bouw- en installatietechniek
- Architectuur en stedenbouw
- Gemeenschappelijke voorzieningen
- Noaberschap
- Communicatie (tussen leden onderling als ook in participatie met de omgeving en anderen)

Werkgroepen

- Werkgroepen komen eens per 4-6 weken bijeen en stellen hun eigen agenda samen.
- Werkgroepen brengen verslag uit aan het bestuur en stellen daar hun eventuele vragen voor informatie, enz.
- Op ledenvergaderingen brengen werkgroepen (kort) verslag uit aan de leden over voortgang, successen en moeilijkheden. Ook kunnen ze vanuit de werkgroep voorstellen doen aan de ledenvergadering.
- Werkgroepleden kunnen de CPO vertegenwoordigen in overleggen met externen (conform statuten altijd met een bestuurslid).

Planning

Algemeen:

- Doorlooptijd gemiddelde CPO 3-5 jaar. Onze CPO nu 2-4 jaar nog nodig.
- P.s. Plan Rozemarijn nu geraamd op 4-7 jaar.

Op hoofdlijnen:

- Halverwege 2027: definitief ontwerp stedenbouwkundige opzet en woningen -> vergunningaanvraag traject formeel starten.
- Eind 2028/begin 2029: start bouw

Prijzen

- Eerste ramingen van eindprijzen afhankelijk van stedenbouwkundig ontwerp, grootte woningen en diversiteit van woningen.
- Eerste ramingen op huidig prijspeil onderdeel van stedenbouwkundig traject en verschillende varianten qua opzet en woningtypes (wordt een gespecialiseerd bureau voor ingeschakeld).

Overige

Omdat de gemeente beleidsregels voor CPO's heeft opgesteld moesten we wederom naar de notaris om de statuten te wijzigen overeenkomstig deze regels, Ook de inschrijfnaam bij de KVK moet aangepast worden.

Deze documenten moeten eerst aangepast worden voordat de registratie van de CPO bij de gemeente kan worden voltooid.

Ook het door de gemeente gestelde maximum van 30 woningen moet nog nader onderzocht worden, het college heeft de bevoegdheid hiervan af te wijken.

Samenwerking met gemeente kan vervolgen zodra stedenbouwkundig bureau aan de slag is. Gemeente keurt vooraf processtappen komende periode goed, zodat zij in haar planning daar ook rekening mee kan houden.

Afsluiting

Vragen & vervolg