

CPO Nieuwe Vaart in Vleuten



**Informatie voor geïnteresseerde
groepen**
2025



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl/
cpo-vleuten](https://www.utrecht.nl/cpo-vleuten)

Inhoudsopgave

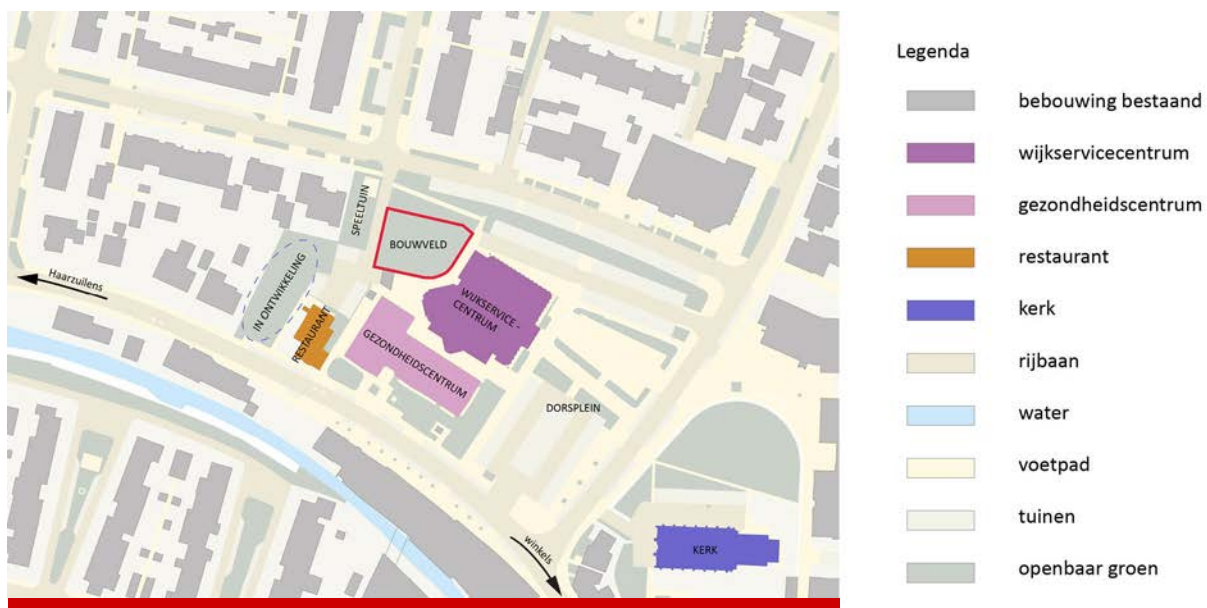
Inleiding	3
Directe omgeving	3
Bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	4
Eisen aan de CPO-groep	4
Rechtsvorm	4
Kavel	5
Matenplan	5
Randvoorwaarden	6
Ruimtelijk	6
Beeldkwaliteit	7
Buitenruimte	7
Parkeren	7
Zelfbewoningsplicht	7
Anti-speculatiebeding	7
Duurzaamheid	7
Water en riolering	7
Ecologie	7
Klimaatadaptatie en hittestress	8
Grond in erfpacht	8
Stappenplan	8
Vergunningen aanvragen	9
Boom op de kavel	9
Bijlage 1 Selectiecriteria	
Bijlage 2 Inschrijfformulier en inschrijfvoorwaarden	
Bijlage 3 Opgave huishoudens CPO-groep	
Bijlage 4 Rechtspersoon	
Bijlage 5 Model Optieovereenkomst	
Bijlage 6 Model Ontwikkelovereenkomst	
Bijlage 7 Model Achtervangovereenkomst	
Bijlage 8 Model Uitgifteovereenkomst	

Inleiding

Aan de Nieuwe Vaart in het centrum van Vleuten is ruimte voor nieuwe woningen. Op een centrale locatie, dichtbij de belangrijkste dagelijkse voorzieningen, komt een kavel beschikbaar. We zijn voor deze plek op zoek naar een groep mensen die wil bouwen volgens het principe van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Samen met uw toekomstige burens bouwt u hier uw droomhuis, in een dorpsse omgeving, met alles wat Utrecht te bieden heeft binnen handbereik. In dit document vindt u de belangrijkste randvoorwaarden en spelregels, en een stappenplan met alle mijlpalen vanaf de inschrijving tot de start van de bouw.

Met dit project biedt de gemeente Utrecht de unieke kans om vanaf het allereerst begin betrokken te zijn bij de bouw van uw woning. Bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een intensief, maar ook heel mooi traject. Samen met gelijkgestemden, vrienden of familie bepaalt u, binnen de (spel)regels, alles: van de eerste schetsen, tot het laatste stopcontact. We helpen u graag op weg met deze informatie, zodat u hopelijk straks uw droom kunt realiseren.

Uitgebreide informatie vindt u via Utrecht.nl/cpo-vleuten.



Directe omgeving

De kavel van dit CPO-project ligt tussen de kleinschalige woonwijk Nieuwe Vaart en het Dorpsplein van Vleuten. De afgelopen jaren is het centrum van Vleuten vernieuwd. Aan het Dorpsplein is een nieuw Wijkservicecentrum gerealiseerd in het voormalige gemeentehuis en er is een nieuw gezondheidscentrum gebouwd. Ook is het plein zelf heringericht waardoor het niet alleen een parkeerplaats is, maar ook gebruikt kan worden voor andere gelegenheden. De kavel vormt de overgang van de woonwijk naar het dorpscentrum. De buurt Nieuwe Vaart is ruim opgezet met veel openbaar groen en bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen met royale voortuinen. Kenmerkend aan de wijk zijn de 2 bouwlagen met een kap. In het centrum van Vleuten zijn de gebouwen meer divers: er staan woningen, winkels en andere gebouwen in allerlei soorten en maten: van vrijstaande woningen tot rijtjeshuizen en bedrijvigheid.

Bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De kavel aan de Nieuwe Vaart in Vleuten is bestemd voor een groep die samen hun huizen wil bouwen. Dit heet Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Bij CPO gaat alles gezamenlijk. Een groep mensen organiseert zich in een stichting of vereniging en tekent een erfpachtovereenkomst met de gemeente voor de grond. Bij de ontwikkeling van de woningen is de groep gezamenlijk opdrachtgever voor de architect, de bouwbegeleider en de aannemer of bouwer.

Bij deze bijzondere vorm van zelfbouw kun je als groep veel zelf bepalen. Uiteraard zijn er (spel)regels en afspraken. Ook zijn er wettelijke regels, die voor iedereen en altijd gelden. Maar ook regels over deze specifieke kavel aan de Nieuwe Vaart, afspraken over het gebruik van de woningen en afspraken over overige onderdelen van het gebouw. Verderop leest u in het stappenplan wat er allemaal komt kijken bij de voorbereidingen voor deze vorm van samen bouwen.

Eisen aan de CPO-groep

U bepaalt zelf met wie u een groep vormt. Wel hebben we een aantal regels opgesteld. Bij de inschrijving moet uw groep in ieder geval voor 75% compleet zijn. Dat betekent dat er eigenaren zijn voor 75% van het aantal woningen dat u wilt bouwen. Anderen kunnen dan later nog aansluiten. Als groep moet u ook een financieringstoets kunnen laten zien, waaruit blijkt dat u het kunt betalen. Daarnaast vinden we het belangrijk dat de groep begeleid wordt door een professionele bouwbegeleider. Die moet aantoonbaar ervaring hebben met het begeleiden van een CPO-groep en een vergelijkbaar woningbouwproject. En er moet een vaste contactpersoon aangewezen worden die contact onderhoudt met de gemeente. Uiteindelijk moet de CPO-groep een vereniging of stichting oprichten, maar dat hoeft nog niet bij inschrijving. Alle eisen die gesteld worden aan de groep staan in de selectiecriteria.

Rechtsvorm

We willen dat de CPO-groep een vereniging of stichting opricht. Daarmee worden de onderlinge afspraken goed vastgelegd. Het oprichten van een vereniging of stichting gebeurt bij de notaris. Dat hoeft pas als de groep de kavel toegewezen heeft gekregen. Wel moet de groep alvast nadenken over de keuzes en toelichten waarom de groep kiest voor die rechtsvorm.

De meeste CPO-groepen kiezen ervoor om een vereniging op te richten. Dat heeft ook onze voorkeur omdat een vereniging democratischer is dan een stichting. Een vereniging heeft leden en een bestuur. Een stichting heeft alleen een bestuur. Een vereniging is verplicht regelmatig een algemene ledenvergadering samen te roepen, een stichting kan geen leden hebben en heeft verder dan ook geen organisatorische verplichtingen. Bij de oprichting van een vereniging is het vaststellen van de statuten het belangrijkste onderdeel. In de statuten staat onder andere hoe de vereniging vergadert, welke plichten de leden hebben en wat er gebeurt als ze die niet nakomen. Let erop dat het een vereniging is met volledige rechtsbevoegdheid, alleen dan kan de kavel op naam komen van de CPO-groep.

Kavel

De kavel is gelegen aan de noordwestzijde van het wijkcentrum. Dit kavel ligt ten opzichte van de woningen aan de Nieuwe Vaart op een iets grotere afstand van de weg. Daardoor wordt de kavelt onderdeel van het cluster gezondheidscentrum en het wijkcentrum. Het is daarom passend om hier in maat en schaal op aan te sluiten.

De kavel biedt ruimte voor een kleinschalig appartementengebouw (maximaal 8 woningen) of enkele grondgebonden woningen (minimaal 4) en mag een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen hebben, met mogelijkheden voor een terug liggende derde bouwlaag of twee bouwlagen met kap.

Deze kavel is onderdeel van het Centrumplan Vleuten uit 2005. In de afgelopen jaren zijn grote delen van het centrumplan uitgevoerd. Als laatste wordt nu invulling gegeven aan de omgeving van het wijkservicecentrum.

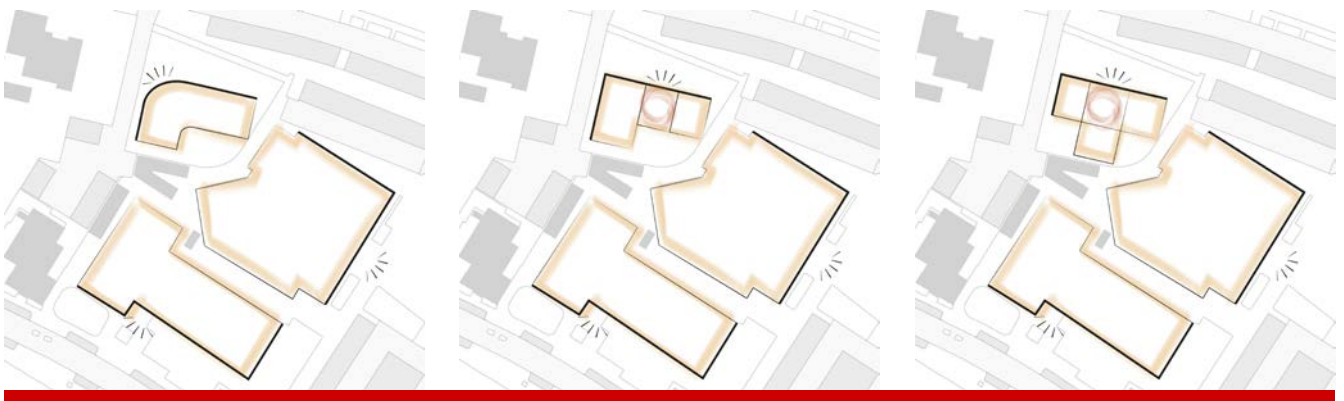
Matenplan

Op onderstaande tekeningen staat aangegeven welk gebied wordt uitgegeven met de daarbij behorende afmetingen. U kunt hier een digitale versie van opvragen.



Het roodomrande vlak is de kavel, met daarin het bouwvlak.

Voorbeelden ter inspiratie:



Bovenstaande voorbeelden geven u een idee van hoe de kavel ingericht kan worden. In alle voorbeelden wordt het cluster afgemaakt, verschillend is waar de plaatsing van het accent (bijvoorbeeld door middel van een entreegebied of gemeenschappelijke ruimte) wordt gelegd.

Randvoorwaarden

De gemeente heeft voorwaarden en uitgangspunten opgesteld voor de kavel waar de CPO-groep zich aan conformeert bij de indiening van zijn plan.



Legenda	
	plangrens
	verplichte rooilijn
	uiterste bouwgrens
	voorgevel/voorzijde
	bouwvlak
	groen
70%	maximale bebouwingspercentage

Ruimtelijk

- Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- Maximaal 70% van het bouwvlak mag worden bebouwd;
- De bouwmassa van het hoofdvolume is geconcentreerd aan de Nieuwe Vaart en de ontsluitingsweg naar de parkeerplaats;
- De hoogte mag maximaal 2 bouwlagen zijn met daarbovenop een kap, of 3 bouwlagen met een derde bouwlaag die minimaal 2 meter verder naar achteren ligt aan de kant van de Nieuwe Vaart en de parkeerplaats;
- De maximum bouwhoogte is 11 meter. Bij een gebouw met een kap is de maximumgoothoogte 6 meter;
- De rooilijn van de bebouwing is parallel aan de rooilijn van de woningen aan de Nieuwe Vaart. Dat betekent dat de gevel even schuin of recht staat als de andere woningen aan de Nieuwe Vaart. En dus niet bijvoorbeeld overdwars.
- Aan de Nieuwe Vaart en gedeeltelijk aan de ontsluitingsweg naar de parkeerplaats is het verplicht om in de rooilijn te bouwen (zoals aangegeven in de randvoorwaarde kaart. Dat betekent dat op die plek een gevel moet komen).
- De voorkant van de bebouwing is gericht naar de Nieuwe Vaart én gedeeltelijk naar de parkeerplaats;
- De bebouwing vormt een cluster met het gezondheidscentrum en het wijkcentrum;
- De kopse zijde gericht naar het wijkcentrum heeft een gedraaide hoek (zie kaart) of een rechte gevel. Het wordt niet gezien als voorgevel, maar er moeten wel ramen in zitten en het moet uitstralen dat het een woongebouw is;
- Eventuele balkons hangen niet over de uiterste bouwgrens en de verplichte rooilijn.
- De strook aan de voorkant wordt zo groen mogelijk ingericht. Dat zorgt voor een zachte overgang naar de openbare ruimte;
- Er is ten minste 1 entree aan de Nieuwe Vaart. Als er meerdere entrees zijn, moeten die ook zichtbaar zijn vanaf de Nieuwe Vaart;
- De gevel aan de kant van de parkeerplaats heeft ramen en/of deuren en je kunt zien dat het een woongebouw is;
- Gezamenlijke bergingen moeten in het hoofdvolume van het gebouw worden opgenomen. Voor een appartementengebouw geldt dat ook voor individuele bergingen. Ze moeten aan de achterkant komen, of aan de kant van de parkeerplaats. Houd er rekening mee dat dit flink wat ruimte in beslag neemt;
- Eventuele trafo's en andere nutsvoorzieningen moeten in het gebouw moeten worden opgenomen;
- Installaties zoals airco's en warmtepompen worden uit het zicht geplaatst, bij voorkeur op het dak, of opgenomen in het gebouw.
- Afvalinzameling van restafval gaat via ondergrondse containers in de Dorpsstraat.

Beeldkwaliteit

- Het gebouw heeft een eenduidige uitstraling, ook als er verschillende woningtypes worden gecombineerd;
- De bebouwing heeft een open uitstraling en het is duidelijk dat het woningen zijn.
- De bebouwing heeft een rustig architectuurbeeld en past bij het gezondheidscentrum en het wijkcentrum.

Buitenruimte

- Als er een erfafscheiding wordt geplaatst dan mag er aan de voorzijde een haag van max. 1 meter hoog, of een muurtje van 50-75 centimeter hoog geplaatst worden;
- De achterzijde krijgt bij voorkeur een groene erfafscheiding, bijvoorbeeld een haag.
- Afvalinzameling van restafval gaat via ondergrondse containers in de Dorpsstraat.

Parkeren

- Voor de CPO-groep zijn al parkeerplaatsen aangelegd. We zijn daarbij uitgegaan van maximaal 8 appartementen en minimaal 1,35 parkeerplaats per woning.
- De parkeerplaatsen zijn straks mandelig eigendom. Dat betekent dat meerdere mensen eigenaar zijn van de parkeerplaats, namelijk de CPO-groep. De parkeerplaats is dus niet openbaar. Er mogen geen verdere parkeerplaatsen op de bouwkaavel worden aangelegd.
- De uitweg naar de parkeerplaats wordt ook gebruikt door het naastgelegen accountantskantoor, aan de Nieuwe Vaart 2. Zij krijgen een recht van overpad.

Zelfbewoningsplicht

Voor de woningen geldt de zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat leden van de CPO-groep zelf in de woningen moeten wonen. Ze mogen de woningen bijvoorbeeld niet verhuren. De zelfbewoningsplicht geldt voor 5 jaar nadat de leden van de CPO-groep zijn ingeschreven op het adres. Voor dit project geldt de zelfbewoningsplicht alleen als de marktwaarde van een woning niet hoger is dan de grens van € 587.000 euro, zoals vastgelegd in het Addendum Betaalbare koop (27 juni 2024). Die grens is nog onder voorbehoud en kan later wijzigen.

Anti-speculatiebeding

Voor de woningen geldt ook het anti-speculatiebeding. Dat betekent dat als de woning binnen 5 jaar verkocht wordt er een bedrag betaald moet worden aan de gemeente. Dat doen we om te voorkomen dat de huizen alleen gekocht en verkocht worden om winst mee te maken. De 5 jaar gaan lopen vanaf het moment dat de bewoner ingeschreven staat op het adres. Voor dit project geldt het anti-speculatiebeding alleen als de marktwaarde van een woning niet hoger is dan de grens van € 587.000 euro, zoals vastgelegd in het Addendum Actieplan Betaalbare koop (27 juni 2024). Die grens is nog onder voorbehoud en kan later wijzigen.

Duurzaamheid

Water en riolering

- Regenwater en afvalwater moeten apart afgevoerd worden volgens de wettelijke lozings- en aansluiteseisen.
- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden op de plek waar het valt en zakt in de bodem. Concreet houdt dit in: een (infiltratie-)voorziening voor regenwater op eigen terrein met een inhoud van minimaal 15 mm ofwel 15 liter per m2 aangesloten verharding. Dat kan bijvoorbeeld een gazon zijn. Verwerken van hemelwater gebeurt volgens de vastgestelde voorkeursvolgorde:
 - a. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing, bv. groene daken, regentonnen);
 - b. Infiltratie op de bodem (bovengronds, bv. wadi);
 - c. Infiltratie in de bodem (ondergronds, bv. krattensysteem, infiltratiekoffers);
 - d. Lozing in een hemelwaterstelsel;
- Het maaiveld moet op minimaal NAP +1,05m liggen. Nu is dat circa +0,80m. De grond moet dus iets opgehoogd worden. Dat moet de CPO-groep zelf doen en betalen. Dat heeft te maken met de regels rond de zogenoemde drooglegging: de afstand tussen de hoogte van het maaiveld en het oppervlaktewaterpeil.
- Bouwwerken en de ruimte eromheen moeten bestand zijn tegen de hoogste en laagste representatieve grondwaterstanden.
- Ondergrondse verblijfsruimtes zijn waterdicht.
- De vloer op de begane grond ligt minimaal 0,15m hoger dan het hart van de weg. Zo is de kans dat er bij hevige regenval water binnenkomt klein: kleiner dan eens in de 100 jaar.

Ecologie

- Iedere woning heeft een nestkast.
- Er wordt gebruik gemaakt van inheemse plantensoorten.
- De biodiversiteit wordt bevorderd.

Klimaatadaptatie en hittestress

- De woningen zijn voorzien van groen aan de gevels en/of geveltuinen.
- Alle daken worden benut: voor opvang van regenwater, energievoorziening, biodiversiteit of een combinatie van deze functies.
- De tuin is zo min mogelijk verhard, maar maximaal 50%.

Grond in erfpacht

De kavel is ongeveer 591m² groot. Het parkeerterrein en de toegangsweg zijn samen ongeveer 942m² groot. We willen dat hier minimaal 4 woningen en maximaal 8 woningen gebouwd worden. De grond wordt bouwrijp opgeleverd. Dat betekent dat de grond helemaal kaal is, vrij van groen of andere obstakels en klaar om te bebouwen.

U wordt geen eigenaar van de grond, maar de gemeente Utrecht geeft de grond uit in eeuwigdurende erfpacht. Voor grond in erfpacht betaalt u een canon. In dit geval koopt u als CPO-groep de canon in een keer af. U hoeft daarna niet meer te betalen. Voor deze grond gelden de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). De AV 1989 zijn bij de gemeente op te vragen of digitaal te lezen via: [Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht](#)

De kavel is getaxeerd. Uit de taxatie blijkt een afkoopsom van € 1.107.150 inclusief btw. Dit bedrag geldt per 31-10-2024. De indexatie tot moment van uitgifte van de kavel bedraagt op jaarbasis 2%.

Stappenplan

Misschien bent u op basis van de informatie die voor u ligt enthousiast geworden over de kavel, of was u dat al. We hebben voor u op een rijtje gezet welke stappen u doorloopt, van inschrijving tot de woningen klaar zijn. De data en informatie in onderstaand schema geven u een beeld van de stappen, maar kunnen op een later moment nog wijzigen. De data zijn bijvoorbeeld afhankelijk van vakantieperiode en het moment van publicatie.

Stappenplan	Planning
Stap 1: Oriëntatie en opstellen inschrijving	December 2024 – 29 september 2025
Vragen stellen voor Nota van Inlichtingen	t/m 5 mei 2025 (sluitingsdatum)
Stap 2: Inschrijving en indienen projectplan	29 september 2025 12.00 uur
Stap 3: Beoordeling selectiecommissie	4 weken na sluiting inschrijving
Stap 4: Voorlopige gunning en optieovereenkomst	De geselecteerde groep tekent binnen 2 maanden een optieovereenkomst. Daarmee is de kavel voorlopig gegund.
Stap 5: Oprichten rechtspersoon	De groep richt binnen 3 maanden na de voorlopige gunning een vereniging of stichting op.
Stap 6: Uitgifteovereenkomst en achtervangovereenkomst	Binnen 4 maanden na de voorlopige gunning moet de achtervangovereenkomst getekend worden. De uitgifteovereenkomst wordt pas getekend als het ontwerp definitief is.
Stap 7: Ontwerpen en bouwen	De groep start met ontwerpen ma het tekenen van de optieovereenkomst. Binnen 11 maanden moet het definitief ontwerp klaar een goedgekeurd zijn. Daarna wordt binnen een maand de uitgifteovereenkomst getekend en wordt de kavel opgeleverd aan de groep. Het bouwen van de woningen start een maand na de verwachte maand van de oplevering van de kavel aan de CPO-groep. De oplevering van de woningen wordt geschat op één jaar na start van de bouw. Geschatte oplevering juni 2028 op basis van bovenstaande stappen en doorlooptijd.

Vergunningen aanvragen

Voor deze kavel is in het verleden een omgevingsplan vastgesteld. Daarin is geregeld hoe een bepaalde locatie gebruikt mag worden (bijvoorbeeld om er te wonen) en hoe er gebouwd mag worden (bijvoorbeeld waar precies, de hoogte en de oppervlakte). Als u nu het omgevingsplan voor deze kavel opzoekt, ziet u iets anders dan wat het uiteindelijke omgevingsplan wordt. Het huidige omgevingsplan vervalt namelijk in de periode tussen het opstellen van deze informatie en het moment waarop u een inschrijving doet voor deze kavel. Het omgevingsplan vervalt omdat we de bomen aan de Nieuwe Vaart willen behouden. In het huidige plan vallen die nog in het bouwvlak. Dat moet dus aangepast worden. De groep die straks gaat bouwen vraagt een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) aan. Daarin wordt het hele bouwvlak iets naar achteren verplaatst, zodat de bomen zullen blijven staan. De kaartjes en andere informatie in dit document slaan op de nieuwe situatie.

Boom op de kavel

Er staat een kastanjeboom op de kavel. De boom is in slechte conditie. De kans dat er takken afbreken is bijvoorbeeld groot. Het is logisch om deze boom te kappen. Voor het kappen van bomen is een vergunning nodig. Het is aan te raden die tegelijk met de bouwvergunning aan te vragen.



De kastanjeboom

Colofon

Uitgave

Eerste publicatie november 2024
Versie 2 maart 2025

Tekst

Gemeente Utrecht

Fotografie

Gemeente Utrecht

www.utrecht.nl/cpo-vleuten