



gemeente
Oost Gelre



Informatiebrochure **CPO Zieuwent**

Wonen in de nieuwbouwwijk Werenfriedstraat, fase 2 Zieuwent



Inhoud

Woningbouwopgave in Oost Gelre	5
CPO Werenfriedstraat fase 2 Zieuwent	7
De kavels voor het CPO Project	9
Inschrijven	11
De loting	12
Optie voor deelname CPO 'samen bouwen'	13
Koop, overdracht en bouwen	14
Uitgiftevoorwaarden	15
Stappen en planning uitgifte kavels	17
Kavelpaspoort per blok	18
Lotings voorwaarden	20
Lotingsprocedure Zieuwent	22



De witte vlakken op de tekening geven indicatief de maat van de woningen aan.

Woningbouwopgave in Oost Gelre

In de woonvisie van de gemeente Oost Gelre is vastgesteld dat er de komende jaren een aanzienlijke behoefte bestaat aan nieuwe woningen, vooral in de kleinere kernen. Het plan Werenfriedstraat in Zieuwent speelt hierop in. Deze uitbreiding is nodig om de leefbaarheid te behouden, de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren en starters de mogelijkheid te bieden in hun eigen omgeving te blijven wonen.

Afronding van de dorpsrand

Het plan Werenfriedstraat fase 2 vormt de overgang naar het omliggende landelijke gebied en zorgt voor een logische afronding van Zieuwent aan de westzijde. Het bestaande kerkepad dat door het plangebied loopt, wordt binnen het plan verlegd en opnieuw ingericht, zodat de verbinding behouden blijft.

Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied ligt op een lichte verhoging en op enige afstand van de bestaande bebouwing aan de Werenfriedstraat. De opzet bestaat uit twee kleinschalige buurtjes die grotendeels autovrij zijn. Beide buurtjes zijn verbonden via één centrale toegangsweg. Parkeren vindt plaats aan de randen, aan de voorzijde van de buurtjes, waardoor de woongebieden zelf rustig en groen blijven.

Eigen identiteit en verbondenheid

Elk buurtje krijgt een eigen karakter, waarbij het gevoel van verbondenheid kenmerkend voor Zieuwent centraal staat. Dit komt tot uiting in de inrichting van de openbare ruimte en de variatie in woningtypen.

Divers woningaanbod

Het plan biedt een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij verschillende doelgroepen. Er worden vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en seniorenwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt ingespeeld op zowel starters als doorstromers en ouderen. Deze brochure gaat alleen over de 19 kavels die binnen het CPO-project vallen.

Groen en klimaatbestendig

Rondom de buurtjes worden wadi's en een bos aangelegd. De wadi's dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting door het opvangen en infiltreren van regenwater. Het bos zorgt voor een groene overgang naar het buitengebied en brengt het landschap tot in de kern van het plan.

CPO Werenfriedstraat fase 2 Zieuwent

De nieuw te realiseren woonwijk Werenfriedstraat fase 2 ligt op een aantrekkelijke locatie aan de rand van Zieuwent. De wijk wordt deels omringd door groen, wat zorgt voor een rustige en natuurlijke woonomgeving. Tegelijkertijd bevindt de wijk zich dicht bij de bestaande bebouwing, waardoor er een goede aansluiting is met het dorp.

Deze brochure informeert over hoe je in aanmerking kunt komen voor deelname in een nog op te richten collectieve vereniging, waarbij je een van de woningen samen met 18 anderen kunt gaan ontwikkelen en realiseren in deze nieuwe woonwijk. Er is gekozen voor CPO om mensen met een binding uit Zieuwent meer kans te geven en om processen parallel te laten lopen.

Hoe werkt CPO 'samen bouwen'?

CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit is een vorm van woningbouw waarbij een groep particulieren gezamenlijk opdrachtgever is voor de bouw van hun eigen woningen. Toekomstige bewoners hebben invloed op het ontwerp, de indeling en de kosten van hun woning. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het geldende beeldkwaliteitsplan. De deelnemers vormen samen een vereniging. In dit project wordt de start begeleid door Zieuwents Belang. Vervolgens wordt de groep begeleid door een aangewezen contactpersoon. De groep koopt gezamenlijk

bouwgrond van de gemeente en kiest samen een architect en aannemer. In dit project gaat het om een "CPO-light". Dit houdt in dat je als deelnemers verantwoordelijk bent voor de bouw van de woningen en bijvoorbeeld niet voor de openbare ruimte.

Voordelen

CPO biedt verschillende voordelen. Zo heb je meer zeggenschap over je eigen woning en zijn de kosten vaak lager doordat er geen commerciële ontwikkelaar tussen zit. Daarnaast ontstaat er doorgaans een sterke sociale samenhang in de buurt, omdat je samen met je toekomstige buren het project realiseert.

Aandachtspunten

Tegenover de voordelen staan ook enkele aandachtspunten. Het proces vraagt meer tijd en inzet van de deelnemers. Goede samenwerking is essentieel, en er komt meer organisatie en verantwoordelijkheid bij kijken dan bij reguliere woningbouw.

De kavels voor het CPO Project

Het CPO project binnen de nieuwe wijk bestaan uit 4 blokken, in totaal 19 kavels. De blokken zijn opgedeeld in 4 categorieën.

Blok 1 bestaat uit 6 woningen in de prijs categorie betaalbaar 2, met een maximale prijs van € 384.000,- vrij op naam.

Blok 2 omvat eveneens 6 woningen, die vallen binnen de categorie betaalbaar 1, met een maximale prijs tot € 315.000,- vrij op naam.

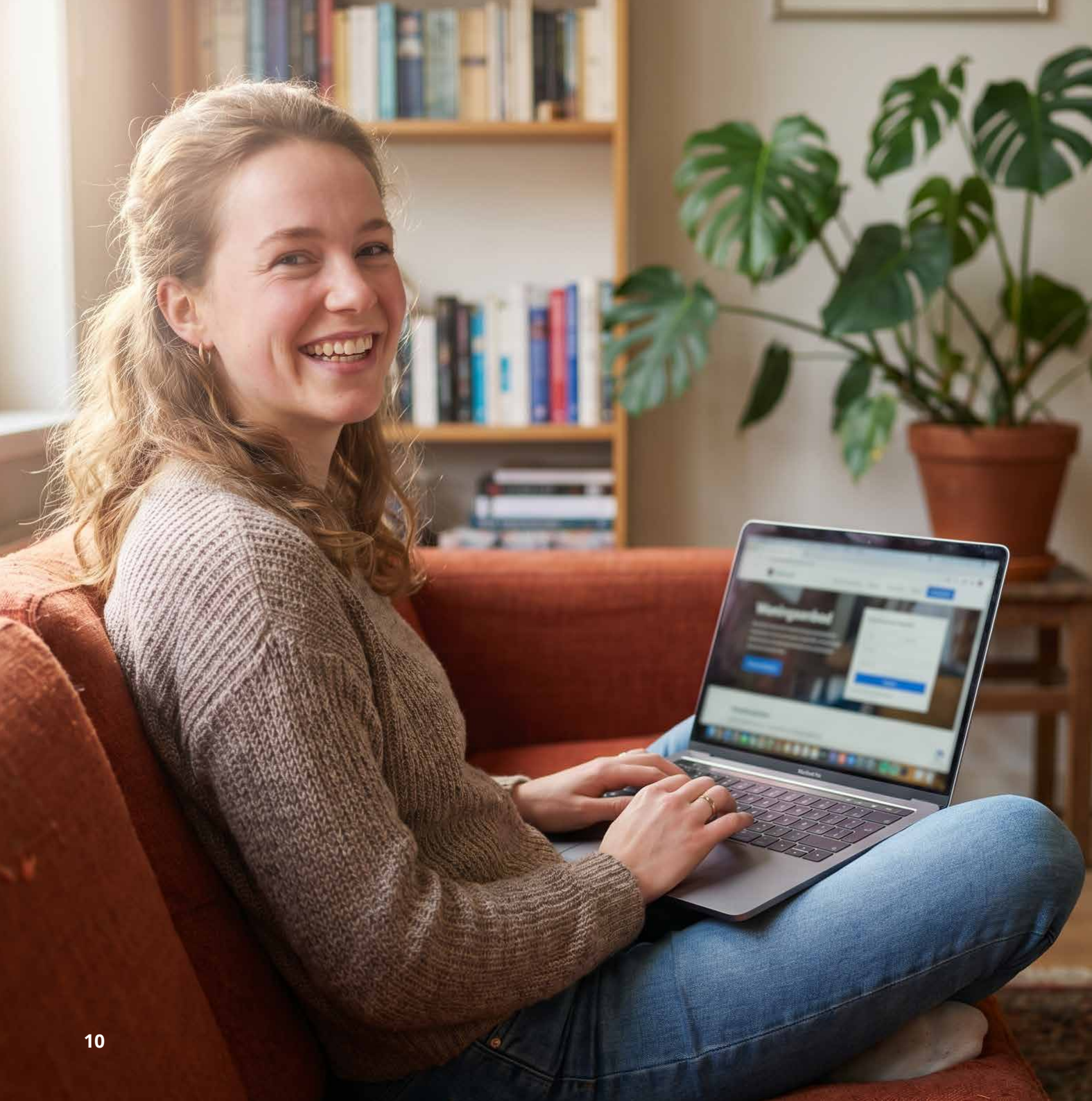
Blok 3 telt 4 woningen: de hoekwoningen behoren tot de categorie betaalbaar 1 (tot € 315.000,-), terwijl de twee tussenwoningen vallen onder sociale koop met een maximum-prijs van € 269.000,- vrij op naam.

Blok 4 bestaat uit 3 levensloopbestendige woningen, die behoren tot de categorie betaalbaar 1 levensloopbestendig met een maximale prijs van € 315.000,- vrij op naam.

Prijsgrenzen

De koopsommen van de kavels zijn vastgesteld op basis van de grondprijsmethodiek 2026 Oost Gelre. Deze kun je terugvinden op onze website: www.oostgelre.nl/wonen-bouwen/grondprijzen-voor-woningbouwkavels. De gemeente Oost Gelre indexeert de grondprijs jaarlijks met 3%.





Inschrijving

Op de projectpagina van onze website worden alle relevante documenten met betrekking tot de inschrijving gepubliceerd. Het is mogelijk om je in te schrijven via het digitale formulier via onze website. Deze wordt gepubliceerd zodra de inschrijving is geopend op 1 juni om 09:00. Tijdens de inschrijving geef je jouw voorkeur(en) voor een (prijs)categorie door. Mocht je je inschrijven voor de categorie sociale koop dan is alleen maar mogelijk om deze voorkeur aan te geven. Houd er rekening mee dat je je uitsluitend inschrijft voor de (prijs)categorieën die voor je financieel haalbaar zijn. De (prijs)categorieën zijn eerder in de brochure te vinden. De stappen en de planning staan op pagina 17 weergegeven.

Inschrijfvoorwaarden

De woningen zijn uitsluitend bedoeld voor particuliere zelfbewoning, voor de periode van tenminste 5 jaar. Inschrijving door bedrijven is niet toegestaan en het is niet mogelijk om namens iemand anders in te schrijven. Per huishouden mag je één inschrijfformulier indienen. Een huishouden betekent: je bent alleen, of je woont samen met één of meer personen, of je wilt samen gaan wonen in de woning op de bouwkaal. Wil je samen gaan wonen met iemand die nu op een ander adres woont? Dan mag één van jullie zich inschrijven voor de loting. Je kunt je ook samen inschrijven met één formulier. Als wij vóór de loting vaststellen dat er meerdere formulieren per huishouden zijn ingediend, worden deze extra formulieren niet meegenomen in de loting. Als wij

dit na de loting vaststellen worden alle ingeleverde formulieren van dit huishouden vernietigd en niet verder meegenomen in het proces.

De gemeente hanteert een anti-speculatie beding met een termijn van 5 jaar, te rekenen vanaf de datum dat de koper juridisch eigenaar is geworden van de grond waarop de woning zal worden gebouwd. Gaat de koper binnen de termijn van 5 jaar over tot verkoop of vervreemding van de woning aan een derde, is de koper verplicht een vergoeding te betalen aan de gemeente Oost Gelre. Meer informatie over dit onderwerp hierover is dit vinden op onze projectpagina.

Ben je ingeloot en besluit je mee te doen dan word je lid van de vereniging die jullie zelf oprichten. Er komt één vereniging voor het gehele project, formeel opgericht via de notaris. Die vereniging zoekt een begeleider, een architect, andere adviseurs, een aannemer etc. Binnen de vereniging wordt zo het ontwerp gemaakt. Achter de voordeur besluit je uiteraard alles zelf, voor de buitenkant en een aantal technische keuzes die voor alle woningen gelden, besluit je samen. De vereniging vraagt één vergunning aan en de bouw vindt in één bouwstroom plaats. De vereniging regelt veel maar je koopt individueel je eigen kavel binnen het gehele project en je gaat uiteindelijk een individuele aanneemovereenkomst aan met de aannemer die het gehele plan gaat bouwen. Met die stukken in de hand regel je zelf en individueel de financiering van je woning.

De loting

Wanneer je je via het inschrijfformulier hebt aangemeld en voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden ontvang je per e-mail een bevestiging hiervan. De notaris verricht de loting naar verwachting ongeveer een week nadat de inschrijftermijn is verstreken.

Word je ingeloot dan ontvang je hiervan bericht. Na de loting is er een verplichte startavond voor zowel de ingelote deelnemers als de deelnemers op de reservelijst.

Word je niet ingeloot, dan plaatsen wij je op de reservelijst. Ook hierover ontvang je een bericht. Mocht er later een plek beschikbaar komen en ben jij als eerste aan de beurt op de reservelijst, dan nemen wij uiteraard contact met je op. De loting is niet openbaar en verloopt volgens de procedure die in deze brochure op 20 t/m 23.

Na de loting wordt een eerste startavond georganiseerd waarin het proces wordt toegelicht en besproken. Na die avond neem je het definitieve besluit of je gaat deelnemen of niet. Ongeveer twee weken later volgt de tweede startavond met diegenen die definitief door willen. Met hen nemen we alles door wat nodig is om een de vereniging bij de notaris op te richten.

Op 1 september sluit de gemeente een reserveringsovereenkomst met de CPO-vereniging. Voor deze reservering vraagt de gemeente een bijdrage van de vereniging van $19 \times \text{€}500$. Dit bedrag van €500 per deelnemer wordt verrekend zodra wordt overgegaan tot aankoop. Deze €500 wordt niet terugbetaald als je tussentijds besluit om te stoppen met het project, om wat voor reden dan ook. Stopt een lid van de CPO-vereniging dan wordt er een beroep gedaan op de reservelijst. Om privacy redenen en om de voorkeuren van de inschrijvers te bewaken, beheert de gemeente de reservelijst.

Optie voor deelname CPO ‘samen bouwen’

Tijdens de reserveringsperiode werk je samen met de medebouwers aan het ontwerp van het bouwblok, de keuze voor een architect en/of aannemer en andere voorbereidingen die nodig zijn voor de realisatie van jouw woning.

Eerst stellen jullie een voorlopig ontwerp op voor de bouwblokken. Het ontwerp moet passen binnen het omgevingsplan en voldoen aan alle gestelde regels en de redelijke eisen van welstand uit het beeldkwaliteitsplan. Het voorlopig ontwerp wordt ingediend bij de gemeente. Na beoordeling kan het definitieve ontwerp worden uitgewerkt. Pas wanneer dit definitieve ontwerp is goedgekeurd, kan de koopovereenkomst worden gesloten.



Koop, overdracht en bouwen

Uiterlijk zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst moet de notaris door de vereniging zijn ingeschakeld voor de juridische levering van de kavels. Voor het bouwen van de woning vraagt de vereniging zelf de benodigde vergunningen aan. Nadat de omgevingsvergunning is verleend vindt de formele overdracht van de kavel en de betaling van de koopsom plaats via Hobbelink en Buitink notarissen te Lichtenvoorde.

Bij de gemeente kunnen jullie, als individu, terecht als aanspreekpunt voor de bouw, voor de toetsing van zowel het voorlopige als het definitieve ontwerp en voor informatie over het bouw- en woonrijp maken van de locatie. De verdere begeleiding en coördinatie van het CPO proces wordt verzorgd door een aangewezen contactpersoon.



Uitgiftevoorwaarden

Op de uitgifte van de kavels zijn de algemene uitgiftevoorwaarden voor grond van de gemeente Oost Gelre 2026 van toepassing. Deze zijn terug te vinden op de projectpagina op onze website: www.oostgelre.nl/wonen-bouwen/werenfriedstraat-fase-2

Bouwrijpe kavel

De gemeente levert de kavels bouwrijp op. Een bouwrijpe kavel is geschikt voor bebouwing en inrichting, hieronder wordt verstaan:

- De bouwkaavel wordt opgehoogd tot het juiste peil.
- Aangelegde riolering tot aan de perceelgrens van de bouwkaavel.
- Aangelegde nutsvoorzieningen, waaronder water- en elektriciteitskabels en -leidingen, in alle gevallen tot aan de perceelgrens van de bouwkaavel; koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de huisaansluitingen.
- Aangelegde (tijdelijke) bouwweg om de bouwkaavel te kunnen bereiken voor de bouw van de woning.



Stappen en planning uitgifte kavels

Indicatieve planning

De planning kan door de gemeente worden bijgesteld, als daar aanleiding voor is. Houd de projectpagina in de gaten voor de actuele stand van zaken. In onderstaande planning verwijzen wij ook naar deze projectpagina.

Projectpagina website



Scan de QR-code of ga naar:
www.oostgelre.nl/wonen-bouwen/werenfriedstraatfase-2

Activiteit	Datum
Publicatie relevante stukken op projectpagina website	25 mei 2026
Inschrijfperiode	1 juni 2026 t/m 19 juni 2026 12:00 uur
Loting	23 juni t/m 26 juni
Bevestiging lotingsuitslag (start optie periode)	29 juni
Aanbieding en tekenen reserveringsovereenkomst	1 september 2026
Uitwerken en indienen schetsplan	< 15 december 2026
Uitwerken en indienen definitief ontwerp	< 1 juni 2027
Tekenen koopovereenkomst (voor het tekenen van de koopovereenkomst moet de vergunning definitief zijn)	< 1 juli 2027
Aanvraag omgevingsvergunning door koper(s) (max. 3 maanden na tekenen koopovereenkomst)	< 1 augustus 2027
Grondoverdracht bij de notaris	< 1 oktober 2027



De witte vlakken op de tekening geven indicatief de maat van de woningen aan.

Kavelpaspoort per blok

In deze brochure is de informatie per blok opgenomen. Per blok is er een korte samenvatting opgenomen van de geldende regels en voorschriften. Wij adviseren daarnaast het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan zorgvuldig te raadplegen, zodat je niet voor verrassingen komt te staan bij de vergunningsaanvraag.

BLOK 1

Oppervlakte gehele bouwblok: **1.076 m²**

- Blok 1 bestaat uit 6 woningen, waarvan 2 hoekwoningen en 4 tussen woningen.
- De woningen vallen in categorie betaalbaar 2.
Categorie betaalbaar 2 is tot € 384.000 vrij op naam.

BLOK 2

Oppervlakte gehele bouwblok: **750 m²**

- Blok 2 bestaat uit 6 woningen, waarvan 2 hoekwoningen en 4 tussen woningen.
- De woningen vallen in categorie betaalbaar 2.
Categorie betaalbaar 1 is tot € 315.000 vrij op naam.

BLOK 3

Oppervlakte gehele bouwblok: **452 m²**

- Blok 3 bestaat uit 4 woningen, waarvan 2 hoekwoningen en 2 tussen woningen.
- De woningen vallen in categorie betaalbaar 2 en in categorie sociale koop.
Categorie betaalbaar 1 is tot € 315.000 vrij op naam.
Categorie sociale koop is tot € 269.000 vrij op naam.

BLOK 4

Oppervlakte gehele bouwblok: **251 m²**

- Blok 4 bestaat uit 3 woningen, waarvan 2 hoekwoningen en 1 tussen woning.
- De woningen vallen in categorie levensloopbestendig. *Categorie levensloopbestendig is tot € 315.000 vrij op naam.*

Disclaimer: De bouwregels en het beeldkwaliteitsplan zijn nog niet vastgesteld en daardoor nog niet definitief. Houd er rekening mee dat de bouwregels nog kunnen worden verduidelijkt en aangepast. Zodra het beeldkwaliteitsplan definitief is zal dit worden gedeeld. Het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn te vinden op de projectpagina op onze website, zodra deze zijn vastgesteld.

Lotingsprocedure Zieuwent

Onder de inschrijvers voor het CPO-project wordt een loting verricht. De lotingsvolgorde die daarmee ontstaat geldt voor deelname aan het CPO-project, niet als volgorde om kavels te verdelen.

Er is ruimte voor 19 woningen verdeeld over verschillende prijscategorieën:

Categorie	Sociale koop	CAT 1	CAT 1 LLB (levensloopbestendig)	CAT 2
Aantal woningen	2	8	3	6
Max prijs (2026)	€ 269.000	€ 315.000	€ 315.000	€ 384.000

Financieringseis

De bovengrens van de categorie geldt als financieringseis. Inschrijvers dienen met een financieringsverklaring aan te tonen dat zij het vereiste bedrag redelijkerwijs kunnen financieren. Voor de financieringsverklaring is een model beschikbaar. Inschrijvers zijn vrij om een bank of tussenpersoon te kiezen voor het opmaken van een verklaring. De Rabobank Achterhoek heeft een CPO-desk die gewend is aan dergelijke verklaringen, ook ASN Bank (voorheen Regio Bank) en Triodos bank zijn ermee bekend.

Inschrijven

Geïnteresseerden schrijven zich in via een inschrijfformulier en geven aan voor welke categorie(ën) ze inschrijven.

Sociale koop

Omdat er maar twee woningen in deze categorie beschikbaar zijn willen we die terecht laten komen bij diegenen die hierop aangewezen zijn. Inschrijvers die deze categorie aankruisen kunnen niet voor een andere categorie in aanmerking komen.

Categorie 1, 1-levensloopbestendig of categorie 2

Inschrijvers kunnen zich inschrijven voor 1 of meerdere categorieën. Iedere aangekruiste categorie is gewenst, er kan geen voorkeur voor de ene boven de andere worden uitgesproken. Van belang is dat mensen zich alleen inschrijven voor de categorie die ze willen en die ze kunnen betalen. Een inschrijver die categorie 2 aankruist moet dus de hogere financieringseis aantonen.

Loting

Per categorie wordt een loting verricht. Alle inschrijvingen worden door de notaris voorzien van een of meer rangnummer(s), voor elke categorie waarvoor men inschrijft. Aan de hand van het lotnummer wordt de inschrijver toegelaten tot het project, voor de woning van de gewenste categorie.

De niet toegelaten inschrijvers belanden op de reservelijst. Zij worden benaderd zodra er een woning in het project vrijkomt, in de categorie waarvoor ze zich inschreven.





Scan de QR-code of ga naar:
[www.oostgelre.nl/wonen-
bouwen/werenfriedstraatfase-2](http://www.oostgelre.nl/wonen-bouwen/werenfriedstraatfase-2)

Tel.: (0544) 39 35 35
E-mail: wonen@oostgelre.nl



gemeente
Oost Gelre