

Bekendmaking voornemen tot verkoop van 12 percelen bouwgrond gelegen aan de Molenweg in Colijnsplaat aan de afzonderlijke leden van de vereniging CPO Molenweg Colijnsplaat

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen. Dit kan achterwege blijven als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de koop. In dat geval moet het voornemen tot de een-op-een verkoop wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt.

Omgevingsplan

Voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Molenweg in Colijnsplaat heeft de gemeenteraad op 27 november 2025 het Omgevingsplan Molenweg Colijnsplaat vastgesteld. Het Omgevingsplan zal 4 weken na bekendmaking van het besluit in werking treden. Dit Omgevingsplan staat de bouw van 84 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Kortgene, sectie N, nummer 573 toe.

Het Omgevingsplan is na bekendmaking te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl/> onder besluitnaam "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 'Molenweg Colijnsplaat'" of op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/document> onder besluitnaam "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 'Molenweg Colijnsplaat'".

Voornemen tot verkoop perceel grond

De gemeente Noord-Beveland heeft het voornemen om koopovereenkomsten aan te gaan met de afzonderlijke leden van de vereniging CPO Molenweg Colijnsplaat voor de verkoop van in totaal 12 percelen bouwgrond ten behoeve van de bouw van 12 woningen. Hiertoe zullen de twee bouwblokken (op het perceel kadastraal bekend gemeente Kortgene, sectie N, nummer 573) met paarse kleur aangeduid op de afbeelding bij deze publicatie en met een totale oppervlakte van 1.769 m² kadastraal worden gesplitst in 12 afzonderlijke percelen.



Enige serieuze gegadigden

De gemeente Noord-Beveland is van oordeel dat de leden van de vereniging CPO Molenweg Colijnsplaat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige potentiële gegadigden zijn die voor de verkoop c.q. levering van de 12 afzonderlijke percelen in aanmerking komen. De gemeente Noord-Beveland komt tot die conclusie op grond van de volgende criteria:

- de leden van de vereniging CPO Molenweg Colijnsplaat zijn sinds de zomer van 2023 met de gemeente in overleg over de ontwikkeling van woningbouw op de betreffende locatie. De vereniging heeft haar plannen verder uitgewerkt en op haalbaarheid getoetst. De door de vereniging CPO Molenweg Colijnsplaat beoogde woningbouwontwikkeling past binnen het vastgestelde Omgevingsplan Molenweg Colijnsplaat;
- de gemeente ziet collectief particulier opdrachtgeverschap als een belangrijke aanvulling op het realiseren van betaalbare woningen binnen de gemeente, omdat gronduitgifte via een dergelijk collectief bijdraagt aan realisatie van de volgende beleidsdoelstellingen van de gemeente: het behoud van vitaliteit en leefbaarheid van de kernen en het borgen van een goede ruimtelijke kwaliteit;

Het behoud van de vitaliteit van kernen/leefbaarheid

Op grond van het raadspuntenprogramma 2022-2026 wil de gemeente bouwen voor lokale woningbehoefte en vindt de gemeente het belangrijk om mensen uit de eigen kernen meer kansen te bieden om in aanmerking te komen voor een bouwkaavel. Rechtstreekse gronduitgifte via een lokaal collectief is hier een effectieve manier voor. Door het collectief te faciliteren kunnen inwoners – met name jongeren/starters – blijven wonen in of terugkeren naar het dorp. Dit zorgt ervoor dat het dorp vitaal blijft en voorzieningen kunnen worden behouden. Daarnaast ontstaat er tussen toekomstige buren tijdens het CPO-proces al in een vroeg stadium een onderlinge band, wat het buurtgevoel ten goede komt. Door het zelf ontwikkelen en het bouwen in eigen beheer is de prijs/kwaliteitverhouding in CPO-projecten vaak gunstiger dan bij een individueel proces, waardoor het zorgt voor meer betaalbare woningen en voor maatwerk door inspraak bij het ontwerp van de woning. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op de lokale woningbehoefte;

Borgen goede ruimtelijke kwaliteit

Met rechtstreekse gronduitgifte aan leden van een collectief is de kans groter dat er een groep gelijkgestemde kopers wordt bereikt. Door rechtstreekse uitgifte worden de kansen op het ontstaan van een samenhangend geheel en daarmee een betere ruimtelijke kwaliteit vergroot;

- de gemeente is van mening dat door het openbare karakter van dit collectief (iedereen kan binnen de gestelde termijnen meedoen/inschrijven), alsmede het breed en openbaar uitdragen van dit CPO-project eenieder de kans heeft gehad om zijn interesse kenbaar te maken;
- op de koopovereenkomsten zijn van toepassing de Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwgrond ten behoeve van woningbouw gemeente Noord-Beveland 2024, waardoor er voor de woningen met een koop- en aannemingssom lager dan € 355.000,00 welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd conform de consumentenprijsindex (CPI) een zelfbewoningsplicht en een verbod tot doorverkoop geldt;
- de verkoop en levering van de percelen aan de leden van de vereniging CPO Molenweg Colijnsplaat vindt plaats op grond van de Notitie Grondprijzen 2025-2026.

Op basis van voornoemde criteria concludeert de gemeente dat de verkoop van voornoemde bouwgrond gerechtvaardigd is zonder voorafgaande openbare selectieprocedure.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop van de percelen, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie een kort geding procedure aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland – West-Brabant door middel van betekening van de dagvaarding bij de gemeente Noord-Beveland.

De termijn van 20 kalenderdagen na publicatie geldt als een vervaltermijn. Als binnen de opgegeven termijn geen gebruik wordt gemaakt van de genoemde mogelijkheid, dan zal de gemeente uitvoering geven aan haar voornemen. Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding vervalt het recht om u tegen het sluiten en uitvoeren van de koopovereenkomst te verzetten en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente benadrukt dat deze termijn tevens moet worden beschouwd als een vervaltermijn als bedoeld in artikel 3:55 lid 2 BW, inhoudende dat u zich na het verstrijken van de termijn ten aanzien van de koopovereenkomst evenmin meer kunt beroepen op een eventuele vernietigingsgrond.