



# Buitenloos

UITGIFTEPROCEDURE - CPO



## Colofon

Project: Plan Buitenloos (Havendijk Kom Noord)  
Titel: Uitgifteprocedure collectief particulier opdrachtgeverschap  
Datum: 11 augustus 2025

Gemeente Halderberge

## Geachte geïnteresseerden,

Hartelijk dank voor uw interesse in het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) binnen het plan BuitenlooS in Oudenbosch. Dit project biedt een unieke kans om samen met andere toekomstige bewoners uw woning te realiseren op het terrein van het voormalige kinderdagverblijf Okidoki en de entree van de begraafplaats.

In plan BuitenlooS wordt één kavel aangeboden voor de realisatie van ten hoogste 5 levensloopbestendige woningen en één kavel voor de realisatie van 3 tiny houses, beide in de vorm van een CPO, waarbij u als toekomstige bewoner directe invloed heeft op het ontwerp en de uitvoering van uw woning. Dit betekent dat uw nieuwe thuis kan worden afgestemd op uw persoonlijke wensen en behoeften, binnen de vooraf gestelde kaders. De gemeente Halderberge nodigt u van harte uit om deel te nemen aan dit bijzondere project. In dit document vindt u alle benodigde informatie over de uitgifteprocedure, de planning en de voorwaarden voor deelname. Wij hopen dat u net zo enthousiast bent over dit project als wij en kijken uit naar uw betrokkenheid en samenwerking.

## Inleiding

### Wat is CPO?

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor de bouw van hun woningen. Dit biedt diverse voordelen:

- Binnen de vastgestelde kaders invloed op ontwerp en uitvoering: U heeft inspraak in het ontwerp en de uitvoering van uw woning, waardoor deze beter aansluit bij uw persoonlijke wensen en behoeften.
- Kostenbesparing: Door gezamenlijk op te treden als opdrachtgever, kunnen kosten worden bespaard op bijvoorbeeld architecten- en aannemerskosten.
- Gemeenschapsgevoel: U werkt samen met uw toekomstige buren aan de realisatie van uw woningen, wat bijdraagt aan een sterk gemeenschapsgevoel en een prettige woonomgeving.

### Alleen maar voordelen?

Het meedoen aan een CPO-project kost ook tijd. U zult met uw toekomstige buren tot een gezamenlijk ontwerp moeten komen, waarbij u soms concessies moet doen over het ontwerp en de kosten. Over het algemeen is het goedkoper om een CPO-woning te realiseren, maar er is van tevoren geen zekerheid over de totale kosten.

### CPO in plan BuitenlooS

De verkoop van deze kavels vindt plaats conform de "Uitgifteregeling voor de uitgifte van bouw kavels/ nieuwbouwwoningen door de gemeente Halderberge" die door het college van B&W is vastgesteld in 2009.

Naast deze CPO kavels wordt er ook 5 kavels verkocht voor vrijstaande woningen met gevarieerde kavelgroottes. Voor deze kavels is een separate uitgifteprocedure opgesteld.

## Kavels

CPO A - 5 Levensloopbestendige woningen		
Nummer	Omvang	Totale koopsom
Kavel 1	1.497 m <sup>2</sup>	€ 523.950*

CPO B - 3 tiny houses		
Nummer	Omvang	Totale koopsom
Kavel 7	788 m <sup>2</sup>	€ 275.800*

\* Genoemde bedragen zijn excl. BTW en kosten koper (prijsspeil 1-1-2025)

Kavel 1 wordt aangeboden om hier in CPO 5 levensloopbestendige woningen te realiseren. Geïnteresseerde moeten zich verenigen in een kopersvereniging (met statuten) en in gezamenlijkheid tot ontwikkeling van het perceel komen. Hiermee wordt de lijn gevolgd zoals vastgelegd in de beleidsnotitie 'Collectief particulier opdrachtgeverschap' zoals is vastgesteld in januari 2011.

Op kavel 7 wordt de mogelijkheid geboden om 3 tiny houses te realiseren. De geïnteresseerden moeten ook bij deze kavel in samenspraak tot een verdeling van het kavel komen, waarbij er ruimte wordt gezocht voor de huizen, parkeermogelijkheden en eventueel een gezamenlijke (binnen)tuin. Om dit voor elkaar te krijgen is ook hier een kopersvereniging wenselijk maar niet noodzakelijk. In tegenstelling tot kavel 1 kunnen de deelnemers er voor kiezen om de tiny houses in eigen opdracht te (laten) realiseren. De parkeervoorziening en een eventuele gezamenlijke tuin worden mandelig terrein, waarbij de kopers verantwoordelijk zijn en blijven voor beheer en onderhoud.



Planologisch is er enige flexibiliteit in de invulling van de kavels en de woningtypologieën. Vooralsnog wordt er voor gekozen om deze flexibiliteit nu niet te benutten en de kavels aan de markt aan te bieden zoals in deze aanpak beschreven. Wanneer blijkt dat de vraag naar deze vormen van uitgifte niet haalbaar is of de markt is niet bereid om de kavels onder deze voorwaarden te kopen wordt er nieuwe uitgifteprocedure voor de betreffende kavels gestart.

## Procedure

De uitgifte vindt plaats via loting. In het geval loting niet of niet in voldoende mate tot verkoop leidt, zal de gemeente zich beraden op welke wijze de uitgifte zal worden vervolgd. Er vinden separate lotingen plaats voor kavel 1 en kavel 7.

## Publicatie

Publicatie van de uitgifte via loting vindt in elk geval plaats in de Halderbergse Bode en op de gemeentelijke website. In die publicatie wordt de uitnodiging gedaan aan geïnteresseerden om zich in te schrijven binnen een bepaalde periode. We organiseren een informatiebijeenkomst waarin belangstellende een toelichting kunnen krijgen op het totale plan en de verkoopprocedure. Inschrijfformulieren zijn dan ook beschikbaar.

Bij de verkoopstukken wordt een kavelpaspoort toegevoegd met onder andere de ontwerpvoorschriften, bouwregels en minimale/maximale hoogtes en breedtes.

## Inschrijving

Inschrijven kan binnen de gepubliceerde inschrijvingsperiode met inschrijfformulieren. De datum waarop de gemeente het inschrijfformulier ontvangt, bepaalt of de inschrijving op tijd is.

Alleen personen van 18 jaar en ouder kunnen zich inschrijven. Er is geen doelgroepcriterium voor de verkoop van deze kavels. Per uitgifte is één inschrijving per toekomstig huishouden toegestaan. Mensen die samen een huishouden willen vormen, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet apart inschrijven. De gemeente kan een inschrijving ongeldig verklaren als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan.

## Loting

De loting is openbaar en wordt uitgevoerd door de wethouder of afdelingsmanager. De deelnemers worden ingedeeld in twee kokers namelijk.

**Koker 1:** Deelnemers met een maatschappelijke binding.

Indien u minimaal 6 jaar in gemeente Halderberge woont of u heeft in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar onafgebroken in gemeente Halderberge gewoond, wordt u ingedeeld in deze koker.

**Koker 2:** Indien u niet voldoet aan de criteria van koker 1 wordt u in koker 2 ingedeeld.

Alle deelnemers worden geloot, ongeacht het aantal kavels, en op een lotingslijst geplaatst. Eerst worden de deelnemers uit koker 1 geloot en daarna de deelnemers uit koker 2. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt. Binnen een week na de loting krijgen alle deelnemers schriftelijk bericht over hun plaats op de lotingslijst. Over de uitslag van de loting wordt niet gecorrespondeerd.

Voor kavel 1 worden de eerste 5 ingelote personen uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek. Tijdens dit gesprek wordt men in de gelegenheid gesteld om de deelname CPO groep te aanvaarden. Indien men dit niet aanvaardt, kan er in een later stadium geen aanspraak meer op worden gemaakt.

Voor kavel 7 worden de eerste 3 ingelote personen uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek. Tijdens dit gesprek wordt met in de gelegenheid gesteld om de deelname aan de CPO groep te aanvaarden.

Indien één of meerdere ingelote personen afzien van deelname aan de CPO groep, worden de eerst volgende kandidaten van de lotingslijst uitgenodigd naar gelang het aantal beschikbare plekken per kavel.

De op een bepaalde uitgifte betrekking hebbende lotingslijst vervalt wanneer alle kavels aan personen van deze lijst zijn verkocht (ondertekende koopovereenkomst) dan wel wanneer alle personen op de lijst zijn benaderd en het daaruit voortvloeiende aantal aankopen definitief is (ondertekende koopovereenkomst) ongeacht of daarmee ook daadwerkelijk alle tot de betreffende uitgifte behorende kavels/woningen zijn verkocht dan wel slechts een gedeelte.

## Kosten

**Startbedrag:** De eerste 5 deelnemers van CPO A die het aanbod hebben geaccepteerd leggen elk € 400,- in als startbedrag om een kopersvereniging op te richten bij een notaris. Deze kosten zijn eenmalig en hiermee kan gestart worden met het CPO traject. De eerste 3 deelnemers van het CPO B die het aanbod hebben geaccepteerd leggen elke €400 in als startbedrag. Wanneer de deelnemers een kopersvereniging willen oprichten bij een notaris kunnen ze dit bedrag hiervoor gebruiken.

**Reserveringskosten:** Om na de loting op de reservelijst te blijven staan wordt € 50,- in rekening gebracht. Wanneer er na oprichting van de kopersvereniging deelnemers afvallen, zal op volgorde van loting de mogelijkheid zijn om alsnog in te stappen in het CPO traject.

## Oprichten kopersvereniging

In ons beleid staat dat de ingeschreven/ingelote deelnemers een kopersvereniging kunnen oprichten. Wij stellen de voorwaarden dat de ingeschreven/ingelote deelnemers voor de 5 levensloopbestendige woningen een kopersvereniging oprichten (opstellen statuten). De kopersvereniging is de opdrachtgever voor het verdere ontwikkelproces.

Bij de tiny houses achten we een kopersvereniging niet noodzakelijk, maar wel wenselijk.

Bij CPO komt nogal wat kijken: overleg met elkaar, gemeente, architect, aannemer, oprichten vereniging etc. Voor deze gezamenlijke voorbereiding is geruime tijd nodig en een adviseur die het proces kan begeleiden. We stellen daarom de voorwaarde dat de kopersvereniging een adviseur in de arm neemt. We kunnen daarvoor eventueel voorstellen doen. Het bureau begeleidt het groepsproces, zorgt ervoor dat de groep de rol van opdrachtgever goed vervult en biedt hulp bij het plannen en uitvoeren van het bouwproces.

## Kavelpaspoort

Voor de CPO-locaties zijn kavelpaspoorten gemaakt waarin de regels voor de ontwikkeling van deze locatie verder worden uitgewerkt. Dit document geeft duidelijkheid over het gebruik van de kavel, de functies binnen het bouwvlak en de toegestane afmetingen van de gebouwen.

## Uitwerken schetsplan voor overleg

Als kandidaten hun deelname aan de CPO hebben aanvaard krijgen zij een brief waarin dit wordt bevestigd en binnen welke termijn er een kopersvereniging met bijbehorende verplichting is opgericht en de termijn waarbinnen de CPO groep tot een uitgewerkt plan moet komen. Bij het uitwerken van het plan komende volgende stappen aan de orde:

- Gezamenlijk programma van eisen en architectenselectie
- Gezamenlijk ontwerp
- Schetsplan: Het wordt aangeraden om na het oprichten van de kopersvereniging en overeenstemming over de voorgaande punten, gezamenlijk een schetsplan te maken en dit in te dienen als ruimtelijk initiatief bij de gemeente. Dit initiatief kan dan op haalbaarheid worden beoordeeld. Daarnaast kan worden bepaald welke vergunningen nodig zijn.

## Koopovereenkomst en verkoopbesluit

Na afloop van de termijn van planuitwerking worden de definitieve kavels gevormd en per kavel een koopovereenkomst opgesteld. De CPO deelnemers (of de achtervangpartij) ondertekenen deze koopovereenkomst. Na ontvangst van alle ondertekende koopovereenkomsten, zal de gemeente binnen 4 weken een besluit nemen over de verkoop van de kavel aan de koper. De koopovereenkomst zal in ieder geval de volgende voorwaarden bevatten:

- Algemene voorwaarden tot verkoop van woningbouwterrein aan particulieren door de gemeente Halderberge 2011 zijn van toepassing;
- De gemeente levert bouwrijpe grond;
- De kavels worden uitgegeven conform het huidige grondprijzenbesluit;
- Kavel 1 kent een totale verkoopprijs van €523.950 excl. BTW en kosten koper (1.497 m<sup>2</sup> à €350/m<sup>2</sup>). Na planuitwerking door de CPO groep worden de exacte verkoopprijzen per kavel bepaald op basis van het oppervlakte per kavel. Het totaal van de 5 kavels moet 1.497 m<sup>2</sup> bedragen;
- Kavel 7 kent een totale verkoopprijs van €275.800 excl. BTW en kosten koper (788 m<sup>2</sup> à €350/m<sup>2</sup>). Na planuitwerking door de CPO groep worden de exacte verkoopprijzen per kavel bepaald op basis van het oppervlakte per kavel, inclusief mandelig terrein. Het totaal van de 3 kavels en het mandelig terrein moet 788 m<sup>2</sup> bedragen;
- Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding: de koper moet het huis na voltooiing zelf (en met eventuele gezinsleden) bewonen. De kavel of woning mag niet worden verkocht voordat er 5 jaar zijn verstreken na de ingebruikname, anders volgt een boete.

Bij de tiny houses wordt een deel van het woonveld mandelig verkocht voor parkeervoorzieningen en eventueel als gemeenschappelijke tuin die bijvoorbeeld plek biedt voor een gezamenlijk bijgebouw en/of kas. De afspraken over het beheer en onderhoud van het terrein etc. kunnen in de aktes worden opgenomen.

## Aanvraag omgevingsvergunning

Binnen 20 weken na de datum van het verkoopbesluit moet één aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor het bouwen van alle woningen. Als de vergunning om welke reden dan ook niet binnen deze termijn wordt verleend, heeft de gemeente het recht om de koopovereenkomsten met alle kopers te ontbinden.

## Levering grond

Binnen 4 weken na de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning worden alle akten van levering van de gronden op één dag bij dezelfde notaris getekend. De notaris wordt gekozen door de kopersvereniging. Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met de grondoverdracht zijn voor rekening van de kopers.

## Opheffen kopersvereniging

Na oplevering van de woningen kan de kopersvereniging opgeheven worden.

## Planning

Hieronder vindt u een overzicht van de voorgenomen (globale) planning. De snelheid van de verschillende stappen is nog niet bekend en is van een aantal factoren afhankelijk. In de onderstaande planning zijn de uiterste termijnen opgenomen. De genoemde termijnen kunnen mogelijk korter zijn. Bijvoorbeeld, de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning is momenteel gepland voor 20 weken, maar indien mogelijk kan deze termijn worden verkort. Daarnaast kan wellicht in overleg met het begeleidingsbureau en de gemeente een aantal activiteiten parallel gedaan worden.

Verkoop	Duur	Begin	Eind
Publicatie in de Halderbergse Bode/website/sociale media	-	20/08/25	
Informatieavond	-	26/08/25	
Inschrijven	3 weken	27/08/25	16/09/25
Loting door wethouder/afdelingsmanager	-	23/09/25	
Lotingsgesprekken (deelname CPO bevestigen)	2 weken	24/09/25	07/10/25
Inschakelen begeleidingsbureau en oprichten kopers vereniging door de kopers	6 weken	08/10/25	18/11/25
Uitwerken schetsplan (RM&I) Vooroverleg (schetsplan toetsen aan omgevingsplan en welstand)	20 weken	18/11/25	06/04/26
Koopovereenkomst afronden	2 weken	07/04/26	20/04/26
Verkoopbesluit	4 weken	21/04/26	18/05/26

Uitwerken bouwplan en omgevingsvergunning	Duur	Begin	Eind
DO en voorbereiding aanvraag omgevingsvergunning	20 weken	19/05/26	05/10/26
Vergunningverlening	8 weken	06/10/26	30/11/26
Vergunning onherroepelijk (6 weken na vergunningverlening, afhankelijk van bezwaar)	6 weken	01/12/26	11/01/27
Eigendomsoverdracht (in bouwrijpe staat)	4 weken	12/01/27	08/02/27

## Randvoorwaarden

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het omgevingsplan, de bouwverordening, het beeldkwaliteitsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Bij de verkoopstukken zal een kavelpaspoort worden toegevoegd, waarin wordt ingegaan op onder andere de bouwvoorschriften, bouwregels en minimale hoogtes en breedtes.

## Bestemmingsplan / omgevingsplan

Op 8 februari 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Havendijk Kom Noord' vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt het bestemmingsplan nu automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Dit vormt het planologische kader waar de plannen aan getoetst gaan worden.

## Welstand

Het plan wordt getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De gemeenteraad heeft op 8 februari 2024 een apart beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De aanvragen worden daarmee ook getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in dat beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria opgenomen specifiek voor de tiny houses.



**Aveco  
de Bondt**  
onderzoekt ontwerpt adviseert



Gemeente  
**Halderberge**



**Wijk-Regio  
Makelaardij**