



VOORMALIG DORPSHUIS

TE KOOP

WESTMOLENSTRAAT 2,
AARDENBURG

MOGELIJKHEDEN

- Maximaal 4 woningen in principe toegestaan
- Toegestane woningtypes: sociale huur (grondgebonden en nultreden), vrijesectorhuur nultreden en/of koop nultreden;
- Ook kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies toegestaan



Ruim perceel van ca.
1.540 m²



Grote ruimtes



Verkoop in huidige
staat, met plan en bod



averaart@gemeentesluis.nl



www.gemeentesluis.nl

TE KOOP

WESTMOLENSTRAAT 2, AARDENBURG

Gemeente Sluis is op zoek naar een geschikt initiatief voor het voormalig dorpshuis aan de Westmolenstraat 2 in Aardenburg. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.540 m².

Plan indienen

Geïnteresseerden kunnen tot en met 2 september 2025 een plan met bod indienen. Wij nodigen u uit om uiterlijk 2 september 2025 een aanbod aan de gemeente te doen, bestaande uit een omschrijving van uw plan en een bod. Vervolgens zal uit de ingekomen plannen een selectie worden gemaakt en zal een keuze worden gemaakt voor een voorkeursinitiatief. Hiermee zullen de eerste gesprekken over verkoop en voorwaarden plaatsvinden.

Voorwaarden

Onderstaande voorwaarden dienen (mede) als toetsingskader voor het kiezen van voorkeursinitiatieven en kunnen tevens dienen als uitsluitingsgrond voor ingediende plannen.

- De locatie wordt openbaar verkocht in de huidige staat met de huidige bestemming;
- De realisatie van maximaal 4 woningen is in principe toegestaan. Definitieve besluitvorming over de planvorming vindt plaats via een woningbouwtranche. De noodzakelijke ruimtelijke procedure is voor risico en rekening van de koper;
- In geval het initiatief betrekking heeft op wonen is enkel permanente bewoning toegestaan;
- In geval het initiatief betrekking heeft op wonen dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het woonbeleid;
- In geval het initiatief betrekking heeft op wonen, moeten het woningen zijn uit de segmenten: sociale huur grondgebonden, sociale huur nultreden, vrijesectorhuur nultreden en/of koop nultreden;
- In geval het initiatief betrekking heeft op kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is maximaal milieucategorie 2 toegestaan;
- Ingediende plannen dienen op basis van de huidige wet en regelgeving uitvoerbaar zijn of mogelijk gemaakt kunnen worden. Onderzoek naar de uitvoerbaarheid van de plannen is voor rekening en verantwoordelijkheid van de koper. Plannen die op basis van de huidige wet en regelgeving niet uitvoerbaar zijn of mogelijk gemaakt kunnen worden, worden niet in behandeling genomen;
- Biedingen mogen enkel betrekking hebben op de koopprijs van het pand. Bijkomende kosten voor het eventueel voeren van een planologische procedure, vergunningen, adviseurs, afkoop parkeernorm, uitvoeren van diverse onderzoeken, overdrachtskosten etc. zijn voor rekening van de koper;
- Ingediende plannen zonder bieding worden niet in behandeling genomen;
- Gevraagd kan worden om een onderbouwing van het bod (bijvoorbeeld een residuele berekening);
- Het initiatief moet gericht zijn op volledige overname van de grond (geen verhuur en geen opsplitsing);
- De gemeente is bereid als ontbindende voorwaarde op te nemen dat wanneer voor het initiatief geen onherroepelijk omgevingsplan dan wel Omgevingsvergunning tot stand komt, de koop wordt ontbonden. De initiatiefnemer verbindt zich in de koopovereenkomst een maximale inspanning te leveren voor het verkrijgen van voornoemde (omgevingsplan en Omgevingsvergunning);

TE KOOP

WESTMOLENSTRAAT 2, AARDENBURG

- Door een arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) is de gemeente verplicht om onder andere het voornemen tot gunning te publiceren. Deze publicatie kan gevolgen hebben voor de gunning. Om deze reden wordt in de koopovereenkomst opgenomen dat de gemeente richting koper niet aansprakelijk is indien komt vast te staan dat de wijze waarop het pand aan koper ter beschikking is gesteld, niet overeenstemt met de regels die daartoe zijn geformuleerd in het arrest- of niet in lijn zijn met het gelijkheidsbeginsel in het algemeen. Koper vrijwaart de gemeente voor alle daarmee verband houdende gevolgen;
- De gemeente behoudt zich het recht voor geen enkel aanbod te aanvaarden indien er geen plannen zijn die kwalitatief en financieel voldoende krachtig zijn;
- Initiatieven worden beoordeeld op de inhoud, opgenomen voorwaarden en haalbaarheid van het plan.
- De beoordeling vindt plaats aan de hand van de beoordelingsmatrix.

Beoordelingsmatrix

Beoordeling	Maximaal te behalen punten	Score
Programma	30	
Hoogte van het bod	20	
Ruimtelijke vormgeving	20	
Duurzaamheid	20	
Aanvullende voorwaarden	10	
Totaal	100	

TE KOOP

WESTMOLENSTRAAT 2, AARDENBURG

Beoordeling thema's

- **Hoogte van het bod:** hoe hoger de bieding hoe hoger de score. De inschrijver met het hoogste bod ontvangt 20 punten. De andere inschrijvers ontvangen conform de formule: $(\text{Prijs geboden} / \text{Prijs hoogst} \times 20)$ daar een afgeleide van.

De overige vier thema's hieronder krijgen van de beoordelaars een score op basis van onderlinge vergelijking

- **Programma:** hierbij wordt onder meer beoordeeld of het plan voldoet aan het gemeentelijk (woon)beleid en in welke mate het plan bijdraagt aan de doelstellingen uit het (woon)beleid. Ook wordt beoordeeld in welke mate het plan voldoet aan de voorwaarden die aan de verkoop zijn gesteld.
- **Ruimtelijke vormgeving:** hierbij wordt onder andere beoordeeld hoe het plan is ingepast in de omgeving, hoe is omgegaan met het bestaande pand, openbare ruimte en groen. Ook wordt beoordeeld hoe het parkeren is opgelost en op welke wijze de verkeersveiligheid is geborgd.
- **Duurzaamheid:** bij de beoordeling zullen extra punten worden toegekend voor ontwerpen die meer duurzaam zijn; er wordt getoetst op de toepassing van circulair bouwen, waterberging, klimaat adaptief, klimaat labels, integratie zonnepanelen enzovoort. Energieneutraal of energieleverend bouwen heeft de voorkeur en een lagere EPC levert meer punten op.
- **Aanvullende voorwaarden:** hierbij wordt beoordeeld welke aanvullende voorwaarden aan het plan zijn gekoppeld. Bijvoorbeeld financieel voorbehoud, voorbehoud van slagen vergunning traject/omgevingsplan, voorbehoud van voldoende verkoop toekomstige woningen etc. Er zullen extra punten worden toegekend indien er geen of minder voorbehouden worden opgenomen.

De beoordelaars bestaan uit:

- Medewerker Vastgoed en Grondzaken
- Medewerker Planologie
- Medewerker (woon)beleid
- Medewerker Duurzaamheid
- Medewerker Beheer

De beoordelaars hanteren onderstaande tabel bij het toekennen van de cijfers:

1. Zeer slecht
2. Slecht
3. Ruim onvoldoende
4. Onvoldoende
5. Net niet voldoende
6. Voldoende
7. Ruim voldoende
8. Goed
9. Zeer goed
10. Uitmuntend

TE KOOP

WESTMOLENSTRAAT 2, AARDENBURG

De unanieme score van de beoordelaars wordt vertaald naar het maximaal aantal punten per thema. Bijvoorbeeld: als bij duurzaamheid de score 8 is, bedraagt het aantal punten 16. De totaalscore kan voor duurzaamheid maximaal 20 punten zijn.

Indien de score op één thema lager is dan 6 dan valt de inschrijving af.

Over de waardering van de selectiecommissie is geen correspondentie mogelijk.

Voor meer informatie en/of inlichtingen over de verkoop kunt u contact opnemen met de heer Veraart, 0657310562, averaart@gemeentesluis.nl.

Foto's



TE KOOP

WESTMOLENSTRAAT 2, AARDENBURG



TE KOOP

WESTMOLENSTRAAT 2, AARDENBURG



Oppervlakte zijn een indicatieve weergave, deze kunnen in werkelijkheid afwijken.



Kadastraal bekend:
SLUIS E 3691 (gedeeltelijk)

Verkozen grond
= ca. 1540 m²

Aardenburg
Westmolenstraat 2
Verkoopstekening

get. OV

d.d. 22-04-2025

schaal 1:250