

ZAKELIJKE BESCHRIJVING VAN ANTERIEURE OVEREENKOMST D.D. 19 februari 2025

Betreft: Zakelijke beschrijving van de inhoud van een anterieure overeenkomst op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet inzake het bouwen van één vrijstaande woning aan de Schuitweg (ongenummerd) te 's-Gravenpolder.

Initiatiefnemer heeft de gemeente Borsele verzocht om medewerking te verlenen aan het bouwen van één vrijstaande woning op het perceel aan de Schuitweg (ongenummerd) te 's-Gravenpolder, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie W, nummer 1657, totaal groot 871 m² (hierna: "perceel").

De gemeente en initiatiefnemer beogen door middel van het sluiten van de anterieure overeenkomst de rechten en plichten vast te leggen waaronder initiatiefnemer overgaat tot realisatie van de vrijstaande woning. Initiatiefnemer treedt op als ontwikkelaar. De exploitatie komt volledig voor zijn rekening en zijn risico. De gemeente zal zich inspannen om ten behoeve van de realisering van de vrijstaande woning een publiekrechtelijk kader te scheppen in de vorm van het voeren van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: "Bopa").

Specifieke voorwaarden

Naast de gebruikelijke voorwaarden is met initiatiefnemer een aantal specifieke voorwaarden overeengekomen. Het betreft de volgende aspecten:

Aanleg voorzieningen in het openbaar gebied en aansluiting perceel

1. De gemeente Borsele zorgt op kosten van initiatiefnemer voor de aanleg van voorzieningen in het openbaar gebied en voor de aansluiting van het perceel op het openbaar gebied overeenkomstig de "Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2015-2020".

Documenten omgevingsvergunning Bopa

2. Initiatiefnemer laat ter realisering van het bouw- en inrichtingsplan voor eigen rekening en in overleg met de gemeente Borsele een Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (hierna: "GoFlo") opstellen door een stedenbouwkundig bureau. Het voorgaande met inachtneming van de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Initiatiefnemer voert daarnaast alle voor de omgevingsvergunningprocedure Bopa alle benodigde vooronderzoeken uit.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: "Wkb")

3. Om de planning van de civieltechnische werkzaamheden goed op elkaar af te stemmen, de overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken en tevens schade aan gemeentelijke infrastructurele werken zoveel mogelijk te voorkomen, heeft initiatiefnemer de inspanningsverplichting dat hij start met de uitvoering van het bouwplan binnen een jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Het bouwplan is een bouwactiviteit die op grond van paragraaf 1 van de Woningwet, artikel 4.3 van de Omgevingswet en het Besluit bouwen leefomgeving (hierna: "Bbl") is aangemerkt als een gevolgklasse-1-activiteit. Dat houdt in ieder geval in dat initiatiefnemer op grond van het Bbl verplicht is de aanvang van de bouwactiviteit te melden aan een erkend kwaliteitsborger die voldoet aan wettelijke eisen zoals vermeld

in Afdeling 10.7b van het Omgevingsbesluit (hierna: "Ob") en Afdeling 3.9 van het Besluit kwaliteit Leefomgeving. Zonder melding is het initiatiefnemer niet toegestaan de bouwactiviteit te (laten) verrichten. Initiatiefnemer voert het bouwplan zoveel mogelijk in één bouwstroom uit en werkt het volledig af.

Waterberging

4. Als gevolg van het bouwplan en het inrichtingsplan door initiatiefnemer neemt het verhard oppervlak met 380 m² toe. Als gevolg van toename van het verhard oppervlak neemt het afstromend hemelwater toe, hetgeen leidt tot bergingsverlies. Voor het bouwplan en het inrichtingsplan bedraagt het bergingsverlies 22,5 m³ (aantal m² x 0,075 mm). Initiatiefnemer participeert in het waterbergingsfonds. Dat betekent dat initiatiefnemer zijn plicht om het verlies aan waterbergende capaciteit op eigen terrein te compenseren afkoopt. Initiatiefnemer stort een bijdrage in de Reserve Compensatie Waterberging van € 100,00 per m³ aan waterbergingsverlies. De gemeente neemt de vergoeding op in de waterbergingsboekhouding van de gemeente en neemt de compensatieverplichting van initiatiefnemer over.

Parkeren & instandhoudingsverplichting

5. Initiatiefnemer is verplicht vóór ingebruikname van de woning op eigen terrein overeenkomstig de CROW-publicatie 381 "Toekomstig bestendig parkeren" het benodigde aantal parkeerplaatsen (garages en gelijksoortige opstellen niet meegeteld) per woning te realiseren achter de voorgevelrooilijn van de in het bouwplan gesitueerde woning, zijnde 2 parkeerplaatsen. Initiatiefnemer is verplicht dit aantal parkeerplaatsen in stand te houden en op de juiste wijze te onderhouden.

Bouwverbod artikel 13.12 van de Omgevingswet (hierna: "Ow")

6. Ter opheffing van het bouwverbod zoals bedoeld in artikel 13.12 Ow betaalt initiatiefnemer voorafgaand aan het verrichten van enige bouwactiviteit de verschuldigde kosten op grond van Titel 13.6 van de Ow van deze overeenkomst. Zolang initiatiefnemer niet betaalt, is het initiatiefnemer verboden met de activiteit te starten.

Niet gesprongen explosieven

7. In 2004 is een brief verstuurd waaruit blijkt dat er mogelijk munitie uit de Tweede Wereldoorlog in de nabijheid van de percelen Schuitweg 19 en 21 aanwezig is. Gelet op de Arbeidsomstandighedenwet en daaruit voortvloeiende regelingen is het initiatiefnemers verantwoordelijkheid in het kader van (de voorbereiding op) de omgevingsvergunningprocedure Bopa voor zijn rekening en risico alle benodigde onderzoeken hieromtrent – en de uit die onderzoeken eventueel te treffen maatregelen – uit te laten voeren door een opsporingsbedrijf. Dit voor zover dit onderzoek tot op heden nog niet is uitgevoerd en ten behoeve van het bouwplan noodzakelijk is.

Flora- en fauna-activiteiten

8. Initiatiefnemer heeft in november 2024 door Watersnip advies (KvK-nummer 76653862) een verkennend ecologisch onderzoek laten uitvoeren. Uit dat onderzoek blijkt onder meer dat voor de locatie Rode lijstsoorten niet kunnen worden uitgesloten. De gemeente zal in het kader van de specifieke zorgplicht uit artikelen 11.6, 11.7, 11.8 en artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving een vergunningvoorschrift bij de Bopa

opnemen dat ten aanzien van deze soorten specifieke maatregelen worden getroffen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat:

- initiatiefnemer de locatie in één richting maait, waardoor een ontsnappingsroute voor amfibieën en zoogdieren aanwezig blijft;
- initiatiefnemer tijdens het maaien iemand voor de maaimachine uit laat lopen, zodat die persoon afschrikwekkend werkt voor de aanwezige diersoorten. Dit voorkomt een te late reactie van deze dieren op de maaimachine.

Kostenverhaal, Reserves en nadeelcompensatie

Het realiseren van initiatiefnemers plan is op grond van het Titel 13.6 Ow en op grond van het Ob een aangewezen bouwactiviteit, zoals bedoeld in artikel 8.13, 8.15 en Bijlage IV van het Ob. Dat betekent dat de gemeente Borsele op basis van de Ow verplicht is haar te maken en gemaakte kosten te verhalen.

De gemeente Borsele neemt daarnaast bepalingen over financiële bijdrage(n) op basis van het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen 2025. Conform de eisen uit titel 13.7 Ow vinden de bijdragen hun grondslag in de Omgevingsvisie Borsele, vastgesteld op 5 oktober 2023 en het programma in de zin van artikel 3.4 van de Ow. Daarnaast draagt initiatiefnemer een bedrag af ten behoeve van de Reserve Compensatie waterberging à € 100 per m³ aan bergingsverlies. Dit op grond van het stuk "Oprichting waterbergingsfonds gemeente Borsele".

Nadeelcompensatie

Initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te vergoeden van eventuele schade als bedoeld in artikel 15.1 van de Ow in samenhang gelezen met artikel 4:126 en artikel 4:129 van de Algemene wet bestuursrecht. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente verder tegen aanspraken op schadevergoeding in verband met initiatiefnemers ontwikkeling. Daarnaast vergoedt initiatiefnemer alle schade die wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen door het uitvoeren van bepalingen uit de anterieure overeenkomst.

Informatie

Voor meer informatie over de overeenkomst kunt u contact opnemen met Team Grond & Economie via telefoonnummer 0113-288383.