ANTERIEURE OVEREENKOMST 'S-GRAVENPOLDERSESTRAAT (ONG) TE HOEDEKENSKERKE

De ondergetekenden,

a. De Publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Borsele, gevestigd aan de Stenevate 10 te 4451 KB Heinkenszand, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 20164138, adres: Stenevate 10 te 4451 KB Heinkenszand en postadres: Postbus 1 te 4451 AA Heinkenszand, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van de Gemeente Borsele, [redacted], handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 September 2026, als zodanig de gemeente Borsele overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen "**de Gemeente**"

en

b. De Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [redacted] **B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer [redacted] en kantoorhoudende aan de [redacted] te [redacted], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk/zelfstandig bevoegd(e) bestuurder(s) [redacted] geboren op [redacted] en [redacted] geboren op [redacted], onder sub b gezamenlijk te noemen: "[redacted]",

en

medeondergetekende,

c. [redacted], geboren op [redacted], wonende aan de [redacted], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de enig erfgenamen van erflaatster [redacted] – te weten [redacted] en [redacted] – ter zake van de afwikkeling van de nalatenschap van erflaatster, hierna allen in gezamenlijkheid te noemen "**Comparant c**",

*Comparanten onder sub a, sub b en sub c hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**"*

Overwegingen

a. [redacted] is voornemens om voor eigen rekening en risico één vrijstaande woning inclusief (een) bijgebouw(en) en een twee-onder-een-kapwoning inclusief (een) bijgebouw (en) te bouwen – hierna te noemen "**Woningbouwplan**" – op de percelen kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AM, nummer 1924, groot 65 m², nummer 1925, groot 387 m², AM 1926, groot 267 m², AM 1927, groot 192 m² en AM 1922, groot 68 m², zoals blijkt uit **Bijlage 1** die bij deze overeenkomst is gevoegd hierna te noemen "**Bouwkavel**" en sectie AM, nummer 1735, gedeeltelijk groot ca. 24,3 m². Het Woningbouwplan is als **Bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegd.

Paraaf de [redacted]ente: **Paraaf Comparant c:** **Paraaf [redacted]:**

b. Momenteel rusten op de Bouwkavel drie verschillende functies, namelijk "Wonen", "Groen" en "Verkeer". Voor de Bouwkavel is het Omgevingsplan gemeente Borsele van kracht. Sinds 1 januari 2024 maken alle bestemmingsplannen van de gemeente Borsele van rechtswege deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, zijn de Omgevingsplan gemeente Borsele. Dat geldt ook voor beheersverordening "Kern Hoedekenskerke 2013" – hierna te noemen "**Omgevingsplan**", waarin het Woningbouwplan is gelegen. Het Omgevingsplan staat de ontwikkeling van het Woningbouwplan niet toe. Wil het Woningbouwplan van [redacted] rechtens mogelijk worden, dan dient in dezen een Omgevingsvergunningprocedure voor onder meer een buitenplanse omgevingsplanactiviteit – hierna te noemen "**BOPA**" – doorlopen te worden.
c. Het Woningbouwplan noodzaakt de Gemeente onder andere tot het uitvoeren van werkzaamheden die vallen onder onder meer kostenpost A8 van Bijlage IV bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit en die mede uitgevoerd moeten op perceel kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AM, nummer 1735. Om die reden spreekt deze overeenkomst over "**Kostenverhaalsgebied**", welk Kostenverhaalsgebied als **Bijlage 3** bij deze overeenkomst is gevoegd.
d. De gemeente is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan het Woningbouwplan door zich in te spannen om een Omgevingsvergunningprocedure voor een BOPA te voeren, mits daarbij in ieder geval sprake is van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hierna te noemen: "**ETFAL**". [redacted] verklaart dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat het Woningbouwplan dat met het doorlopen van een Omgevingsvergunningprocedure voor een BOPA is voorgenomen, niet kan worden gerealiseerd, waardoor geen sprake is van een aanwezigheid van een evidente belemmering die aan de verwezenlijking van een bepaalde functie in de weg kan staan via het sluiten van deze overeenkomst.
e. Door de Gemeente is de haalbaarheid van het Woningbouwplan onderzocht. Het Woningbouwplan is door de Gemeente beoordeeld als kansrijk.
f. Het Woningbouwplan is volgens artikel 13.11 van de Omgevingswet en daarop berustende bepalingen een kostenverhaalplichtige activiteit, zoals vermeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Wanneer de Gemeente een kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt, is zij verplicht alle kosten die zij daarvoor maakt op grond van Afdeling 13.6 van de Omgevingswet te verhalen op [redacted]. Daarnaast heeft de Gemeente categorieën ontwikkelingen aangewezen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor de Gemeente (een) financiële bijdrage(n) vraagt van [redacted] op grond van Afdeling 13.7 van de Omgevingswet. Het kostenverhaal en het vragen van (een) financiële bijdrage(n) is mogelijk langs privaatrechtelijke weg bij overeenkomst of langs publiekrechtelijke weg. De Gemeente heeft haar beleid ten aanzien van het kostenverhaal en financiële bijdragen vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2025-2028 en het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen 2025.
g. Partijen wensen een anterieure overeenkomst aan te gaan in de zin van artikel 13.13 van de Omgevingswet, hierna te noemen: "**Overeenkomst**". De Overeenkomst behelst onder meer (en dus niet-limitatief) de volgende aspecten: kostenverhaal, financiële bijdragen, betalingsmomenten en zekerheden en garanties, grondeigendom en grondtransacties, betrokken partijen, plangebied, planuitwerking, publiekrechtelijke medewerking, nadeelcompensatie, infrastructuur en parkeervoorzieningen, bouw van vastgoed en schade en eventuele herstelwerkzaamheden.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt,

Paraaf de G[redacted]ente: [redacted] **Paraaf Comparant c:** [redacted] **Paraaf [redacted]:** [redacted]

Artikel 1 Comparanten bij de Overeenkomst en doel van de Overeenkomst

1. Voor de toepassing van de Overeenkomst, de Aanvullende Bepalingen van de Overeenkomst (hierna: "**AB**") en alle overige bijlagen van de Overeenkomst verstaat – overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van de Overeenkomst – de Overeenkomst onder "[redacted]" zowel [redacted] als Comparant c tezamen, tenzij de Overeenkomst en/of de AB van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders bepaalt.
2. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder en op welke wijze de Gemeente zich inspant medewerking te verlenen aan het Woningbouwplan van [redacted] Daarnaast heeft de Overeenkomst als doel afspraken vast te leggen met betrekking tot niet-limitatief de volgende aspecten: kostenverhaal, financiële bijdragen, betalingsmomenten en zekerheden en garanties, grondeigendom en -transacties, betrokken partijen, plangebied, planuitwerking, publiekrechtelijke medewerking, nadeelcompensatie, infrastructuur en parkeervoorzieningen, bouw vastgoed en schade en eventuele herstelwerkzaamheden.

Artikel 2 Aanvullende bepalingen van de Overeenkomst (AB)

Op de Overeenkomst zijn de AB integraal, onverkort en onverbrekelijk van toepassing. De AB zijn door de Gemeente aan [redacted] ter hand gesteld, hetgeen door het ondertekenen van de Overeenkomst [redacted] is bevestigd. De AB zijn als **Bijlage 4** bij de Overeenkomst gevoegd.

Artikel 3 Definities

In de definitielijst die als **Bijlage 5** bij de Overeenkomst is gevoegd, zijn definities genoemd die Partijen hanteren in de Overeenkomst en in de AB. De definitielijst is door de Gemeente aan [redacted] en Comparant c ter hand gesteld, hetgeen [redacted] en Comparant c door het ondertekenen van de Overeenkomst bevestigen. Definities worden in de Overeenkomst aangehaald met een hoofdletter.

Artikel 4 Randvoorwaarden en uitgangspunten

1. Hetgeen in de overwegingen is opgenomen en alle bij de Overeenkomst gevoegde bijlagen maakt/maken integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst.
2. De randvoorwaarden en uitgangspunten die de Gemeente stelt aan het Woningbouwplan zijn/worden opgenomen in onder meer de volgende door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Borsele, hierna: "**het College**", vastgestelde/vast te stellen documenten en/of het College akkoord te bevinden documenten:
   a. het Gemeentelijk Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen 2025;
   b. het Omgevingsplan gemeente Borsele, meer specifiek de "Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Borsele".
   c. het Woningbouwplan, wat als **Bijlage 2** bij de Overeenkomst is gevoegd;
   d. de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, wat als **Bijlage 6** bij de Overeenkomst is gevoegd.

3. In de Overeenkomst zijn verplichtingen opgenomen die de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden betreffen. In verband hiermee dient in de Overeenkomst voor "de Gemeente" gelezen te worden "het College".
4. Het is [redacted] verboden het Woningbouwplan te realiseren voordat Initiatiefnemer alle verschuldigde kosten op basis van Afdeling 13.6 van de Ow aan de gemeente heeft voldaan, een ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 van de Overeenkomst.
5. [redacted] verklaart ermee bekend te zijn dat voor het Woningbouwplan in ieder geval nog twee andere vergunningplichtige activiteiten benodigd zijn, te weten een Ruimtelijke activiteit voor het uiterlijk van bouwwerken en het aanleggen van een uitweg zoals bedoeld in Hoofdstuk 6 van de Verordening fysieke leefomgeving Borsele. [redacted] verklaart alle voor het Woningbouwplan benodigde vergunningplichtige activiteiten in één aanvraag in te dienen via het Omgevingsloket, voor zover dat rechtens mogelijk is.
6. [redacted] is niet gerechtigd rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst aan een Ontwikkelaar over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 17. De Gemeente zal wanneer [redacted] om toestemming vraagt voor een overdracht haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden. Een eventuele overdracht van rechten en/of verplichtingen vindt plaats met inachtneming van artikel 6:159 BW en daarvan is alleen sprake als de Gemeente daaraan schriftelijk medewerking verleent. Als de Gemeente voornemens is, de schriftelijke medewerking zoals bedoeld in dit artikellid te geven, geschiedt die schriftelijke medewerking louter via een tussen [redacted] en de Gemeente opgemaakte akte in de vorm van een rechtsgeldig addendum op de Overeenkomst. Het addendum zoals bedoeld in dit artikellid is derhalve een constitutief vereiste voor contractovername zoals bedoeld in artikel 6:159 BW.
7. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming in de nakoming, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente bezwaren van derden in aanmerking neemt. Evenmin is sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming als de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst of en/of nadelig zijn voor het Woningbouwplan.
8. Indien voor de realisatie van het Woningbouwplan de daartoe benodigde Besluiten hoe ook genaamd niet wordt/worden verkregen ofwel indien er vertraging mocht ontstaan in de verkrijging van de benodigde Besluiten hoe ook genaamd – ongeacht de reden hiervan – is de Gemeente nooit gehouden enige schadevergoeding aan Initiatiefnemer en/of aan derden te betalen.

Paraaf [redacted]eente: [redacted]

Paraaf Comparant c: [redacted]

Paraaf [redacted]: [redacted]

Artikel 5 Omgevingsvergunning en publiekrechtelijk voorbehoud

1. Het Woningbouwplan past niet binnen het Omgevingsplan. De huidige functie is "Wonen – zonder gebouwen". Deze Omgevingsvergunning voor de BOPA beoogt de onderliggende functie niet te wijzigen, maar beoogt het rechtens mogelijk te maken om op de Bouwkavel het Woningbouwplan te realiseren.
2. [redacted] draagt voor haar eigen rekening en risico zorg voor het tijdig aanleveren aan de Gemeente van alle relevante informatie en (omgevings)onderzoeken die nodig zijn voor het Omgevingsvergunningprocedure ten behoeve van het Woningbouwplan. [redacted] is daarnaast gehouden uitvoering te geven aan alle noodzakelijke maatregelen en/of handelingen die alle benodigde onderzoeken voorschrijven ten behoeve van de Omgevingsvergunning. De gemeente draagt voor rekening van [redacted] zorg voor de toetsing van de informatie en onderzoeken. De kosten daarvan zijn voor [redacted] en zijn vervat in artikel 13 van deze Overeenkomst.
3. De Gemeente spant zich ervoor in de Omgevingsvergunningprocedure onverwijld te voeren en spant zich ervoor in deze Omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk te verlenen met inachtneming van de daarvoor van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Na het in werking treden van de Omgevingsvergunning kan [redacted] – in dezen een onafhankelijk bouwkundig toetser overeenkomstig de Wkb namens hem – de start van de bouw aanmelden bij de gemeente overeenkomstig artikel 2.18 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Als daarnaast of slechts een (andere) omgevingsvergunning nodig is, dient [redacted] dit onverwijld in via het Omgevingsloket dat geldt als de daarvoor geldende landelijke voorziening (hierna: "**Omgevingsloket**"). Na ontvangst van een complete en ontvankelijke aanvraag, spant de Gemeente zich ervoor in de Omgevingsvergunning overeenkomstig de daarvoor geldende publiekrechtelijke bepalingen te verlenen.
4. De afstemming door de Gemeente met [redacted] over het doorlopen van een Omgevingsvergunningprocedure en de daaruit voortvloeiende of verband houdende (overige) omgevingsvergunning(en) laat de publiekrechtelijke positie, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Gemeente en haar bestuursorganen onverlet. Er is aan de zijde van de Gemeente nooit sprake van wanprestatie indien het handelen naar deze verantwoordelijkheden en bevoegdheden eist dat zij publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in overeenstemming zijn met de aard en strekking van de Overeenkomst en/of nadelig zijn voor het Woningbouwplan.

Artikel 6 Woningbouwplan en bijzondere verplichtingen Hooghold

1. Het Woningbouwplan betreft de realisatie van drie gebouwen ten behoeve van het wonen bestaande uit twee typologieën, te weten één vrijstaande woning en één twee-onder-een-kapwoning op de Bouwkavel met bijbehorende voorzieningen binnen de dorpskern Hoedekenskerke aan de 's-Gravenpoldersestraat.
2. Voor het Woningbouwplan is de Beeldkwaliteitsnota Borsele van toepassing. De Beeldkwaliteitsnota Borsele is op grond van artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet aangemerkt als beleidsregel die nadere regels stelt over het toetsen van het uiterlijk van bouwwerken zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Meer specifiek is de Beeldkwaliteitsnota Borsele voor de Bouwkavel van toepassing op grond van artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Borsele.

3. Op grond van lid 2 van dit artikel kwalificeert het uiterlijk van bouwwerken voor het Woningbouwplan als een Ruimtelijke activiteit. [redacted] heeft in het kader van het vooroverleg voor de Omgevingsvergunningprocedure het ontwerp van het Woningbouwplan ter toetsing overgelegd aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit Borsele, hierna te noemen "**Commissie**". De Commissie heeft het ontwerp getoetst aan onder meer de Beeldkwaliteitsnota Borsele en heeft het ontwerp akkoord bevonden, blijkens **Bijlage 7** bij de Overeenkomst.
4. [redacted] verwerkt de eventuele opmerkingen die de Commissie maakt in het kader van de toetsing van het ontwerp aan het Beeldkwaliteitsplan. De toetsing/accordering door de Commissie van de Gemeente laat onverlet dat [redacted] zelf verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van de bovengenoemde ontwerpen.
5. Het is [redacted] niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Commissie af te wijken van het goedgekeurde ontwerp in de aanvraag Omgevingsvergunning(en)/melding(en) bij het starten van het Woningbouwplan ongeacht of deze afwijking past binnen de voorschriften die bij verlening van de Omgevingsvergunning zijn opgenomen en evenmin bij de realisatie daarvan. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Kleine uiterlijke aanpassingen en wijzigingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving zullen doorgaans mogelijk zijn. De Gemeente kan aan de toestemming wel nadere schriftelijke voorwaarden verbinden.
6. [redacted] zal het Woningbouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren. [redacted] dient zelf voor eigen rekening en risico te zorgen voor het Bouwrijp en Woonrijp maken van de Bouwkavel. [redacted] draagt, in overleg en na goedkeuring van de Gemeente en/of de betrokken nutsbedrijven, voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het Woningbouwplan op de riolering, de nutsvoorzieningen en de (toekomstige) Openbare Ruimte. [redacted] vraagt de benodigde aansluitingen tijdig aan bij de Gemeente en de nutsbedrijven.
7. [redacted] verklaart om binnen één (1) jaar na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning te starten met de realisatie van het Woningbouwplan en het Woningbouwplan vervolgens in één ononderbroken bouwstroom te voltooien, met dien verstande dat voormelde termijn ingaat vanaf het moment dat [redacted] c.q. Comparant c drie Woningbouwkavels in feitelijk eigendom heeft overgedragen aan een Eindgebruiker. Wanneer de aanmelding overeenkomstig de Wkb eerder wordt gedaan dan dat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is, prevaleert de datum van aanmelding volgens de Wkb voor het lopen van de hier benoemde één-jaar-termijn [redacted] verklaart ondubbelzinnig en ontegenzeggelijk dat zij het Woningbouwplan gereed meldt zoals bedoeld in artikel 2.21 van het Besluit bouwwerken leefomgeving binnen drie jaren na de datum waarop zij gestart is met de realisatie van het Woningbouwplan, zoals bedoeld in lid 7 van dit artikel.
9. [redacted] is verplicht te bouwen met afbouwgarantie. Gewezen wordt op een polis bij garantiefonds BouwGarant, de SWK Garantie- en Waarborgregeling of Woningborg. [redacted] verschaft de Gemeente op verzoek een kopie van de polis(sen).
10. Als niet wordt voldaan aan het bepaalde in lid 7 en/of lid 8 van dit artikel dan kan de Gemeente besluiten tot (terug)wijziging van de functie/het gebruik en/of intrekken van Omgevingsvergunning. [redacted] is in dat geval niet gerechtigd tot het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie en/of schadevergoeding anderszins hoe ook genaamd op straffe van de boete opgenomen in artikel 17 van de Overeenkomst.

Artikel 7 Werken in Openbare ruimte

1. De gemeente zorgt – op kosten van [redacted] – voor aanleg van Voorzieningen van openbaar nut binnen het Kostenverhaalsgebied in de Openbare ruimte en voor aansluiting van de Bouwkavel op de bestaande infrastructuur en alle daarmee verband houdende aanpassingen, ook die die gelegen zijn buiten het Kostenverhaalsgebied, waaronder onder andere begrepen herstel en aanpassing van infrastructuur en andere openbare zaken die direct of indirect een gevolg zijn van de realisatie van het Woningbouwplan, waarvoor de gemeente kosten moet maken en die de gemeente nodig oordeelt. De gemeente zal deze werken uitvoeren met inachtneming van haar "Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2015-2020". [redacted] verklaart bekend te zijn met de inhoud van de Leidraad. De kosten zijn opgenomen in artikel 13 de Overeenkomst.
2. Voor zover [redacted] een Besluit van een Openbaar lichaam nodig heeft, staat hij ervoor in dat hij die aldaar aanvraagt voor zijn rekening en risico.

Artikel 8 Aansprakelijkheid en verzekeringen

1. Eventuele schade aan en vervuiling van eigendom(men) van de Gemeente, veroorzaakt door [redacted] en/of door haar ingeschakelde derden bij/als gevolg van bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Woningbouwplan worden door [redacted] voor zijn rekening en risico ongedaan gemaakt c.q. aan de Gemeente vergoed (de keuze hiertussen zullen Partijen in overleg maken). In opdracht van [redacted] zal in verband met het voorgaande voor aanvang van werkzaamheden door en voor rekening van [redacted] een onafhankelijke derde worden aangewezen die in het Kostenverhaalsgebied en de belendende percelen, een nulmeting zal uitvoeren.
2. [redacted] en/of (een) door haar ingeschakelde derd(en) – waaronder mede wordt begrepen een ondernemer die in het kader van een (gedeeltelijke) aanneemovereenkomst een woning op een Woningbouwkavel bouwt ten behoeve van een Eindgebruiker – draagt zorg voor het tijdig (doen) afsluiten van CAR-verzekeringen (Construction All Risks) of vergelijkbare verzekeringen krachtens welke adequate dekkingen van risico's, in het bijzonder van de wettelijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden, zijn verzekerd. [redacted] verschaft de Gemeente op verzoek (een) kopie(ën) van de polis(sen).
3. [redacted] vrijwaart de Gemeente van aansprakelijkheid hoe ook genaamd voor onrechtmatig handelen vanwege de vernietiging van een of meerdere besluit(en) van een en/of meerdere van haar organen ten aanzien van het Woningbouwplan.

Artikel 9 Voorafgaande verkrijging, volmacht en garantstelling

1. De Bouwkavel is blijkens akte Hyp4 deel 4221/nummer 27 kantoor Middelburg in juridisch eigendom gekomen van [redacted] op 17 juli 1992. De akte is als **Bijlage 8** bij de Overeenkomst gevoegd. De Bouwkavel is via een uiterste wilsbeschikking in eigendom gekomen van enige erfgenamen "*ieder voor een gelijk deel oftewel ieder voor een/derde (1/3e) gedeelte*" van Comparant c, [redacted] en [redacted] Comparant c is volgens de uiterste wilsbeschikking enerzijds benoemd tot executeur testamentair. Anderzijds hebben Comparant c en [redacted] elkaar over en weer een volmacht verleend om "*speciaal om haar als [redacted] e vertegenwoordigen ter zake de afwikkeling van de nalatenschap van*

Paraaf [redacted]e: **Paraaf Comparant c:** **Paraaf [redacted]:**

erflaatster" wat maakt dat Comparant c bevoegd is "*tot het verrichten van alle daden van beheer en beschikking ter zake van voormelde nalatenschap van erflaatster*", waaronder onder meer begrepen "*....onroerende zaken te verkopen en te leveren op de wijze, onder de voorwaarden en tegen de prijzen welke de gevolmachtigde raadzaam zal achten*". De verklaring van erfrecht is als **Bijlage 9** bij de Overeenkomst gevoegd.

2. De Bouwkavel is niet in feitelijk en juridisch eigendom bij [redacted] Comparant c bij de Overeenkomst heeft met [redacted] een overeenkomst gesloten op grond waarvan [redacted] voor en namens Comparant c het Woningbouwplan verder uitwerkt en "*zal zorgen voor de nodige vergunningen, de verkoop en de realisatie daarvan*", welke overeenkomst als **Bijlage 10** bij de Overeenkomst is gevoegd. [redacted] en Comparant c verklaren ondubbelzinnig en ontegenzeggelijk dat artikel 1 en 2 van de door hen gesloten overeenkomst een volmacht betreft zoals bedoeld in Titel 3 van het Burgerlijk Wetboek Boek 3 en/of ten aanzien van de Overeenkomst een schriftelijke machtiging zoals bedoeld in artikel 2:1 lid 2 de Algemene wet bestuursrecht. Om die reden verklaren [redacted] en Comparant c dat [redacted] de Bouwkavel betrekt bij het Woningbouwplan en daarover afspraken met de Gemeente maakt in de Overeenkomst.
3. Voor zover [redacted] voor de uitvoering van haar verplichtingen uit de Overeenkomst de goedkeuring of medewerking van de (mede-)eigen(a)ar(en) van het Kostenverhaalsgebied nodig heeft, staat [redacted] ervoor in dat zij deze goedkeuring of medewerking verkrijgt/heeft verkregen. Indien het [redacted] om welke reden dan ook niet lukt deze goedkeuring of medewerking te verkrijgen, ontbinden Partijen de Overeenkomst behoudens artikel 13 van de Overeenkomst. In dat geval zijn alle kosten die de Gemeente vanaf het moment van het opstellen van de Overeenkomst tot het moment van ontbinding ter uitvoering van de Overeenkomst heeft gemaakt, voor rekening van [redacted]
4. [redacted] stelt zich als wederpartij van de Gemeente en als gevolmachtigde van Comparant c volledig en onvoorwaardelijk garant voor de tijdige en behoorlijke nakoming van alle verplichtingen die voorvloeien uit de Overeenkomst. [redacted] zal op het eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en onder gelijktijdige overlegging van documenten – waaruit genoegzaam blijkt [redacted] ondanks sommatie toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst – gevolg geven aan deze garantie.

Artikel 11 Grondtransactie

1. Comparant c heeft de Bouwkavel binnen het Kostenverhaalsgebied via een uiterste wilsbeschikking zoals bedoeld in artikel 9 van de Overeenkomst in eigendom verkregen. [redacted] heeft blijkens de tussen [redacted] en Comparant c gesloten overeenkomst van Comparant c een volmacht gekregen zoals beschreven in artikel 9 van de Overeenkomst. De navolgende aangeduide oppervlakten van delen van de Bouwkavel ruilt [redacted] tegen gedeeltelijke oppervlakten van Gemeentelijk perceel AM1735. De perceeldelen van delen van de Bouwkavel zijn kadastraal bekend Gemeente Borsele,

Sectie	Nummer	Kadastrale gedeeltelijke oppervlakte
AM	1925	± 15,8
AM	1926	± 9,7
	Tezamen groot	**± 25,5**

Paraaf de [redacted]nte: **Paraaf Comparant c:** [redacted] **Paraaf** [redacted]

2. De in lid 1 van dit artikel genoemde (delen van) percelen van de Bouwkavel die gelegen zijn binnen het Kostenverhaalsgebied duiden Partijen als de Betrokken percelen.
3. [redacted] c.q. Comparant c ruilt de Betrokken percelen aan de Gemeente ten behoeve van Publieke voorzieningen zoals aangegeven op de grondkaart die als **Bijlage 16** bij de Overeenkomst is gevoegd waarbij de Gemeente perceel AM1735 gedeeltelijk groot 24,3 m^2 als tegenprestatie in de plaats geeft aan Comparant c. geeft, zoals bedoeld in artikel 7:49 van het Burgerlijk Wetboek tegen een waarde van [redacted], zoals weergegeven in **Bijlage 11** bij de Overeenkomst. Een waardeverschil tussen de Betrokken percelen en perceel AM 1735 beschouwen Partijen als verwaarloosbaar. Om die reden vindt over en weer geen verrekening hoe ook genaamd plaats van dat verschil.
4. De juridische levering van de Betrokken percelen vindt plaats, overeenkomstig de in de als **Bijlage 12** opgenomen ruilovereenkomst opgenomen termijn. [redacted] levert de Betrokken percelen op het Peil, zoals dat door Team Leefomgeving van de Gemeente nader is vastgesteld op grond van artikel 2.4 van de AB en zoals blijkt uit **Bijlage 17**.
5. De Gemeente heeft het navolgende binnen het Kostenverhaalsgebied gelegen perceeldelen in eigendom. De navolgende aangeduide oppervlakten van delen van perceel AM 1735 ruilt de Gemeente tegen de bij benadering vastgestelde oppervlakten van de Bouwkavel. De perceeldelen van delen van de Bouwkavel zijn kadastraal bekend Gemeente Borsele

Sectie	**Nummer**	**Kadastrale gedeeltelijke oppervlakte**
AM	1735	± 9,6
AM	1735	± 14,7
	Tezamen groot	**± 24,3**

6. De Gemeente ruilt perceel AM 1735 gedeeltelijk groot ca. 24,3 m^2 aan [redacted] zoals aangegeven op de grondkaart die als **Bijlage 16** bij de Overeenkomst is gevoegd, waarbij [redacted] de Betrokken percelen als tegenprestatie in de plaats aan de Gemeente geeft, zoals bedoeld in artikel 7:49 van het Burgerlijk Wetboek, tegen een waarde van [redacted] zoals weergegeven in **Bijlage 11** bij de Overeenkomst. Een waardeverschil tussen de Betrokken percelen en perceel AM 1735 beschouwen Partijen als verwaarloosbaar. Om die reden vindt over en weer geen verrekening hoe ook genaamd plaats van dat verschil.
7. Ter zake de ruil van de Betrokken percelen verwijzen Partijen naar de nog te vervaardigen ruilovereenkomst in de zin van artikel 7:49 van het Burgerlijk Wetboek welke na gereedkomen bij de Overeenkomst als **Bijlage 12** bij de Overeenkomst wordt gevoegd. Feitelijke levering van de percelen vindt plaats als aan de voorwaarden zoals opgenomen in dit artikel is voldaan en de ruilovereenkomst door Partijen bevoegdelijk is ondertekend.
8. De Gemeente is verplicht bij uitgifte van onder meer onroerend goed op grond van de Didamarresten (ECLI:NL:HR:2021:1778 en ECLI:NL:HR:2024:1661) de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Dat maakt dat de Gemeente bij een [redacted] één-op-één-transactie voor perceel AM 1735 haar voornemen daartoe in het

Gemeenteblad dient te publiceren. Wanneer er binnen de in de publicatie opgenomen standstilltermijn geen kort geding door een derde bij een rechter is aangespannen die stelt een potentiële gegadigde te zijn, kan de Gemeente pas een koopovereenkomst aangaan met [redacted] en Comparant c. Als een kortgedingrechter vonnis wijst strekkende tot (gedeeltelijke) toewijzing van een of meerdere vorderingen van een of meerdere derde(n), verklaren Partijen dat onderhavige ruil niet kan worden overeengekomen. In een dergelijk geval treden Partijen gezamenlijk in overleg of en op welke wijze het Woningbouwplan doorgang kan vinden. Als een derde een kort geding aanspant inclusief de gevolgen daarvan zoals in dit artikellid bedoeld, is aan de zijde van de Gemeente is geen sprake van een tekortkoming in de nakoming heeft [redacted] en/of Comparant c geen recht heeft op een schadevergoeding, hoe ook genaamd.

9. Met betrekking tot de nog te vervaardigen ruilovereenkomst in de zin van artikel 7:49 van het Burgerlijk Wetboek zoals bedoeld in lid 7 van dit artikel verklaren Partijen onderstaande punten in ieder geval van toepassing:
    a. voor de prijs/m^2 à [redacted] gaan Partijen uit van de geldende Grondprijzenbrief Gemeente Borsele 2025-2026, waarbij de Betrokken percelen voor de grondwaarde geclassificeerd worden als "snippergroen" en waarbij de perceeldelen AM 1735 geclassificeerd worden als "woningbouw" met respectievelijk de sub-aanduiding "vrijstaande woning" en "2^1kapwoning";
    b. de voor de juridische eigendomsoverdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een Notaris van De Zeeuwse Alliantie te Goes/Middelburg (KvK-nummer 51093324) of diens plaatsvervanger of rechtsopvolger (hierna: "**Notaris**") binnen 8 weken na dagtekening nadat de koopovereenkomst door Partijen is ondertekend of zoveel eerder of later als Partijen tezamen nader overeenkomen, maar in ieder geval niet later dan drie jaren nadat de koopovereenkomst door Partijen is ondertekend;
    c. met betrekking tot een mogelijke grondtransactie, daaruit voortvloeiende zakelijke rechten c.q. kwalitatieve rechten en/of verplichtingen, alle daarmee samenhangende werkzaamheden en over de levering verschuldigde kosten en belastingen geldt dat de kadastrale kosten, de Notariskosten, de kosten van uitmeting en alle overige aan de levering verbonden kosten en belastingen, voor rekening van Partijen ieder voor de onverdeelde helft zijn.
    d. met het gestelde in dit artikel verklaren Partijen dat sprake is van een overeenkomst als bedoeld in artikel 3:33 en 6:217 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor de termijn zoals bedoeld in artikel 7:2 en 7:3 van het Burgerlijk Wetboek aanvangt bij het door beide Partijen bevoegdelijk ondertekenen van de Overeenkomst.
    e. de in dit artikel bedoelde overeenkomst van ruil zoals bedoeld in artikel 7:49 van het Burgerlijk Wetboek is onlosmakelijk verbonden met de Overeenkomst. Als overdracht van de Betrokken percelen en perceel AM 1735 geen doorgang vindt, geeft dit geen grond voor ontbinding van de Overeenkomst, tenzij Partijen in gezamenlijkheid schriftelijk anders overeenkomsten op grond van artikel 17 van de Overeenkomst.

Artikel 12 Nadeelcompensatie en schade

1. [redacted] verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van schade als bedoeld in Afdeling 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht en/of Afdeling 15.1 van de Omgevingswet.
2. De Gemeente zal [redacted] schriftelijk van aanvragen om nadeelcompensatie op de hoogte stellen en bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de alsdan geldende "Verordening nadeelcompensatie gemeente Borsele", dan wel de rechtsgeldige opvolger of vervanging daarvan. Bij betwisting zal de Gemeente de schadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en [redacted] afhandelen.
3. [redacted] is bevoegd om met diegene die een voor beoordeling in aanmerking komende aanvraag voor tegemoetkoming van schade als bedoeld in Afdeling 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht en/of Afdeling 15.1 van de Omgevingswet heeft ingediend te komen tot een minnelijk regeling tussen [redacted] en de aanvrager van de schade, mits de Gemeente daartoe haar schriftelijke goedkeuring heeft gegeven. Als [redacted] en de aanvrager tot een minnelijke betalingsregeling komen, betaalt [redacted] het overeengekomen bedrag rechtstreeks uit in de alsdan geldende Nederlandse valuta. Als [redacted] en de aanvrager tot overeenstemming komen, overlegt [redacted] een betalingsafschrift daarvan aan de Gemeente. Bij het gestelde in dit artikellid vrijwaart [redacted] de Gemeente tegenover degene die de aanvraag voor nadeelcompensatie heeft ingediend.
4. Als [redacted] zijn verklaring zoals bedoeld in artikel 6 lid 7 van de Overeenkomst niet gestand doet dan behoudt de Gemeente zich het recht voor tot het intrekken van de Omgevingsvergunning overeenkomstig het gestelde in de Omgevingswet. [redacted] is in dat geval niet gerechtigd tot het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht en/of de Omgevingswet, dan wel schadevergoeding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, een en ander op straffe van het maximale bedrag ineens aan boete zoals opgenomen in artikel 17 lid 5 van de Overeenkomst.
5. Het gestelde in lid 1 tot en met 5 van dit artikel geldt als een vaststellingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:900 BW.

Artikel 13 Financiële bepalingen

1. Voor rekening van [redacted] komen alle mogelijke kosten en bijdragen die verband houden met het Woningbouwplan op grond van artikel 13.11 lid 1 van de Omgevingswet en rechten zoals bedoeld in Verordening op de heffing en de invordering van leges 2026. Daaronder vallen in ieder geval:

	Omschrijving	Vindplaats	Nadere omschrijving	Bedrag
1	Plankosten	Art 13.11 Omgevingswet jo. artikel 8.13 en Bijlage IV Omgevingsbesluit /bijlage IV		[redacted]
2	Civieltechnische kosten	Idem	Aansluiting op hoofdriool 's-Gravenpoldersestraat	€ [redacted]
3	Civieltechnische kosten	Idem	Verplaatsen glascontainer en abri ten behoeve van het openbaar vervoer	€ [redacted]
4	Nadeelcompensatie	Idem		P.M.
5	Financiële bijdragen-afdwingbaar	Art 13.23 jo. artikel 13.24 Omgevingswet en Programma kostenverhaal en Financiële Bijdragen 2025	Bijdrage per woningequivalent (WEQ) bedraagt [redacted] per betaalbare koopwoning en [redacted] per vrijstaande woning	[redacted]
6	Afkoop bergingsplicht hemelwater	Omgevingsplan gemeente Borsele (voormalige "Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Borsele")	Per toegevoegde verharding uitgedrukt in m^2 is [redacted] een bedrag van [redacted] per m^3 aan verloren waterbergende capaciteit verschuldigd. Het Woningbouwplan voegt 465 m^2 aan verharding toe, wat leidt tot: 465 m^2 x 0,075mm = 34,875 m^3 verlies aan waterbergende capaciteit.	[redacted]
7	Leges Ruimtelijke activiteit(en)	Verordening op de heffing en de invordering van leges 2026	Leges heft de heffingsambtenaar van de Gemeente in een apart besluit separaat aan de Overeenkomst	P.M.
8	Leges aanleggen uitweg	Idem	Idem	P.M.
Totaal				[redacted] tabel)

Para[redacted]emeente: **Paraaf Comparant c:** [redacted] **Paraaf** [redacted]

2. Kosten en bijdragen en rechten zoals genoemd in lid 1 van dit artikel is [redacted] als volgt verschuldigd:
    a. De bij lid 1 onder 1 en onder 5 van de tabel vermelde kosten is [redacted] verschuldigd als de Overeenkomst door Partijen bevoegdelijk is ondertekend. [redacted] betaalt deze kosten binnen 14 kalenderdagen na dagtekening van een factuur die de Gemeente hiervoor verstuurd heeft. Het kostenoverzicht van de bij lid 1 onder 1 vermelde kosten is als **Bijlage 13** bij de Overeenkomst gevoegd.
    b. De bij lid 1 onder 2,3 en 6 van de tabel vermelde kosten is [redacted] verschuldigd als de Overeenkomst door Partijen bevoegdelijk is ondertekend. [redacted] betaalt deze kosten binnen 14 kalenderdagen na dagtekening van een factuur die de Gemeente hiervoor verstuurd heeft na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning, met dien verstande dat de bij lid 1 onder 2 en 3 in de tabel vermelde bedragen reële ramingen van de civieltechnische kosten op prijspeil 2026 betreft, welke ramingen als **Bijlage 14** en **15** bij de Overeenkomst is gevoegd. Om die reden is [redacted] de door de Gemeente gemaakte werkelijke kosten verschuldigd is aan de Gemeente op het alsdan geldende prijspeil, na aanleg daarvan door of namens de Gemeente. Ten opzichte van het werkelijk verschuldigde bedrag en het geraamde bedrag uit de tabel van lid 1 onder 2 en 3 vindt verrekening plaats, mocht nadien blijken dat het werkelijke bedrag hoger, hetzij lager is dan het uit de tabel van lid 1 vermelde bedrag.
    c. De bij lid 1 onder sub 4 van de tabel vermelde kosten is [redacted] verschuldigd als de Overeenkomst door Partijen bevoegdelijk is ondertekend. [redacted] betaalt deze kosten binnen 14 kalenderdagen na dagtekening van een factuur die de Gemeente hiervoor verstuurt en indien en voor zover een bedrag aan nadeelcompensatie onherroepelijk is vastgesteld.
    d. De bij lid 1 onder sub 7 en 8 van de tabel vermelde rechten ter zake van het genot door of vanwege de Gemeente verstrekte diensten is [redacted] verschuldigd zodra [redacted] de Omgevingsvergunning aan heeft gevraagd via het Omgevingsloket. [redacted] betaalt deze rechten binnen een termijn zoals die nader door de heffingsambtenaar van de Gemeente in zijn apart vast te stellen Besluit wordt gegeven.
3. Indien op enigerlei wijze blijkt dat [redacted] de twee-onder-een-kapwoning heeft verkocht en/of heeft geleverd boven de alsdan van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens, is [redacted] die financiële bijdrage per woning verschuldigd zoals de Gemeente die in haar alsdan geldend Programma Kostenverhaal en Financiële bijdrage heeft opgenomen voor de categorie "Vrije sector woningbouw", of een categorie die daarmee vergelijkbaar is. Als overeenkomstig dit artikel [redacted] reeds een betaling voor financiële bijdragen heeft voldaan, verrekent de Gemeente de reeds door [redacted] betaalde bijdragen met de verschuldigde bijdragen.
4. Met uitzondering van de lid 1 onder sub 2 en sub 3 vermelde kosten, zijn de vermelde kosten en bijdragen niet met omzetbelasting belast. Als toch blijkt dat voor de onder lid 1 onder sub 1, 4, 5 en 6 vermelde kosten betaling plaatsvindt voor een met omzetbelasting belaste prestatie, voldoet [redacted] op eerste aanzegging door de Gemeente alsnog de omzetbelasting.

Paraa[redacted]meente: **Paraaf Comparant c:** **Paraaf [redacted]**

5. De Gemeente reikt [redacted] facturen uit ten behoeve van de in dit artikel bedoelde kosten en bijdragen. De betalingstermijn van een factuur bedraagt 14 kalenderdagen na dagtekening van de factuur. Als [redacted] een factuur niet binnen de daarvoor opgenomen betalingstermijn voldoet, verstuurt de Gemeente eenmalig een rappelfactuur met eveneens een betalingstermijn van 14 kalenderdagen. Als [redacted] een factuur niet binnen de daarvoor opgenomen betalingstermijn voldoet, is [redacted] zonder nadere ingebrekestelling in verzuim. [redacted] is in dat geval daarnaast de alsdan geldende wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW en het Besluit vaststelling wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.
6. Plankosten is [redacted] hoe dan ook verschuldigd, ongeacht of in een bestuursrechtelijke procedure blijkt dat de Omgevingsvergunning voor de BOPA niet onherroepelijk wordt of kan worden. De in lid 1 onder sub 2 tot en met 6 vermelde kosten is [redacted] alleen verschuldigd voor zover werken, werkzaamheden, maatregelen zijn of (gaan) worden uitgevoerd, dan wel als nadeelcompensatie onherroepelijk is vastgesteld overeenkomstig Hoofdstuk 15 van de Omgevingswet.
7. Financiële bijdragen zoals bedoeld in lid 1 onder sub 5 van dit artikel restitueert de Gemeente middels een creditnota als de Omgevingsvergunning voor de BOPA niet onherroepelijk wordt of kan worden. Kosten en bijdragen zoals vermeld in lid 1 onder sub 2,3 en 6 restitueert de Gemeente middels een creditnota als de Omgevingsvergunning voor de BOPA niet onherroepelijk wordt of kan worden en voor desbetreffende kostenposten nog geen tegenprestaties zijn geleverd door de Gemeente en/of in dat geval nog geen verharding aan het Kostenverhaalsgebied is toegevoegd.
8. Voor een andere Publiekrechtelijke toestemming anders dan de Omgevingsvergunning, is [redacted] leges verschuldigd conform de alsdan geldende legesverordening van de gemeente Borsele. Leges brengt de Gemeente afzonderlijk van de Overeenkomst aan [redacted] in rekening.
9. Ter opheffing van het bouwverbod zoals bedoeld in artikel 13.12 van de Omgevingswet betaalt [redacted] de in artikellid 1 van dit artikel vermelde kosten op grond van Afdeling 13.6 van de Omgevingswet overeenkomstig de betalingstermijnen, zoals opgenomen in lid 2 van dit artikel. Zolang [redacted] deze kosten niet of niet volledig betaalt, is het [redacted] verboden met realisatie hoe ook genaamd van het Woningbouwplan te starten. Onder "betaling" zoals vermeld in dit artikel verstaan Partijen dat alle verschuldigde kosten op de lopende rekening van de Gemeente bij de Bank Nederlandse Gemeenten staat.
10. [redacted] verklaart dat de functionele samenhang tussen zijn Woningbouwplan en een ontwikkeling waarvoor de Gemeente financiële bijdragen verlangt, voldoende is onderbouwd in haar Omgevingsvisie en haar Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen 2025.
11. Zolang een factuur – waarvan de betalingstermijn zoals opgenomen in de Overeenkomst is verstreken – niet is voldaan, behoudt de Gemeente zich het recht voor de uitvoering van de Overeenkomst op te schorten totdat een verschuldigd bedrag op de lopende rekening van de Gemeente bij de Bank Nederlandse Gemeenten staat.

Para[redacted]emeente: **Paraaf Comparant c:** **Paraaf [redacted]:**

12. Met inachtneming van hetgeen in lid 1 tot en met 11 van dit artikel is gesteld verklaren Partijen niets meer van elkaar te vorderen te hebben en elkaar over en weepr volledige, onherroepelijke en finale kwijting te verlenen ten aanzien van dit artikel van de Overeenkomst, zodra lid 1 tot en met 11 van dit artikel door [redacted] zijn nagekomen. Deze volledige, onherroepelijke en finale kwijting geldt voor alle verplichtingen en aanspraken die voortvloeien uit hetgeen in dit artikel is gesteld, voor nu en in de toekomst voor zover deze samenhangen met hetgeen in lid 1 tot en met 11 van dit artikel is gesteld.
13. [redacted] en Comparant c onthouden zich van het (doen) indienen van een verzoek tot nadeelcompensatie of vergoeding van schade, hoe ook genaamd. Indien en voor zover [redacted] in strijd met dit artikellid niettemin een verzoek om nadeelcompensatie of schadevergoeding indient verbeurt [redacted] aan de Gemeente een direct opeisbare en – behoudens artikel 6:94 van het Burgerlijk Wetboek – niet voor matiging vatbare boete, ter hoogte van een door Hoogold alsdan geclaimde nadeelcompensatie of schade.
14. Het gestelde in lid 1 tot en met 14 van dit artikel kwalificeert als een vaststellingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 14 Participatie

[redacted] draagt voor zorg voor het uitvoering geven aan artikel 16.55 van de Omgevingswet en daarop berustende bepalingen.

Artikel 15 Totstandkomingsvoorbehouden

1. Partijen onderkennen dat tussen hen pas juridische binding ontstaat als de Overeenkomst de Overeenkomst door alle Partijen bevoegdelijk is ondertekend en alle totstandkomingsvoorbehouden uit lid 2 tot en met 6 van dit artikel zijn uitgewerkt. Eenzijdig door Initiatiefnemer aangebrachte aanvullingen, wijzigingen dan wel opmerkingen op de Overeenkomst maken onderhavige Overeenkomst ongeldig en vervalt het aanbod van rechtswege en komt tussen Partijen geen Overeenkomst tot stand.
2. De Overeenkomst sluiten Partijen onder voorbehoud van goedkeuring van het College. Indien deze goedkeuring niet wordt verkregen, zijn Partijen aan de Overeenkomst niet juridisch gebonden. Partijen zijn bij het ontbreken van voormelde goedkeuring jegens elkaar niet schadeplichtig hoe ook genaamd.
3. Ondertekening geschiedt van de zijde van [redacted] nadat haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst. De Gemeente en [redacted] zijn bij het ontbreken van voormelde goedkeuring jegens elkaar niet schadeplichtig hoe ook genaamd.
4. Ondertekening geschiedt van de zijde van Comparant c nadat de gevolmachtigde blijkens **Bijlage 8** heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst. De Gemeente en Comparant c zijn bij het ontbreken van voormelde goedkeuring jegens elkaar niet schadeplichtig hoe ook genaamd.

5. Het proces om te komen tot een besluitvorming door het College kan pas plaatsvinden nadat uit de toetsing in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) blijkt dat [redacted] én Comparant c – alsmede de erven die zij vertegenwoordigt – gezamenlijk integer is. Het Bibob-onderzoek geldt voor drie 3 jaar. Is de looptijd van de Overeenkomst langer dan kan de Gemeente opnieuw een Bibob-onderzoek uitvoeren.
6. Indien een goedkeuring van een ander bestuursorgaan dan het College benodigd is, sluiten Partijen deze goedkeuring onder voorbehoud van goedkeuring van een van hen. Indien deze goedkeuring niet wordt verkregen, zijn Partijen aan de Overeenkomst niet juridisch gebonden. Partijen zijn bij het ontbreken van voormelde goedkeuring jegens elkaar niet schadeplichtig hoe ook genaamd.
7. Lid 1 tot en met 6 van dit artikel kwalificeren alle als een totstandkomingsvoorbehoud in de zin van dan wel afgeleid van artikel 6:217 BW.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarden

1. Behoudens artikel 13 van de Overeenkomst, gaan Partijen de Overeenkomst aan onder de navolgende ontbindende voorwaarden, zoals bedoeld in de tweede volzin van artikel 6:22 van het Burgerlijk Wetboek:
   a. Indien [redacted], hetzij Comparant c – dan wel [redacted] en Comparant c beiden – na het door haar ondertekenen van de Overeenkomst maar vóór de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard en/of indien surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van hetzij [redacted], hetzij Comparant c – dan wel [redacted] en Comparant c beiden – is aangevraagd.
   b. Ingeval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap van [redacted] Het hiervoor gestelde geldt op gelijke wijze voor Personenvennootschappen, behoudens het gestelde over (het verliezen van) rechtspersoonlijkheid.
   c. Ingeval vóór het door Partijen bevoegdelijk ondertekenen van een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 13 executoriaal beslag op goederen en/of vermogensrechten van hetzij [redacted], hetzij Comparant c wordt gelegd.
   d. Ingeval vóór het verlijden van de voor de transactie vereiste notariële akte zoals bedoeld in artikel 11 executoriaal beslag op goederen en/of vermogensrechten van hetzij [redacted], hetzij Comparant c wordt gelegd.
   e. Ingeval de Omgevingsvergunning voor de BOPA niet binnen een termijn van twee jaar na de inwerkingtreding van de Overeenkomst verleend is.
2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en juridische levering reeds heeft plaatsgevonden, dan is hetzij [redacted], hetzij Comparant c verplicht het afgeleverde onverwijld in de macht van de Gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering en voor rekening en risico van [redacted] en Comparant c, dan wel ieder van hen afzonderlijk.
3. Een ontbindende voorwaarde zoals vermeld in lid 1 onder sub a tot en met d van dit artikel geldt pas als vervuld als de Gemeente een beroep doet op een voorwaarde.
4. Een ontbindende voorwaarde zoals vermeld in lid 1 onder sub e van dit artikel geldt pas als vervuld als Partijen of een van hen afzonderlijk een beroep doen/doet op die [redacted]e.

5. Als (een) ontbindende voorwaarde(n) zoals bedoeld in lid 1 onder sub a tot en met d van dit artikel wordt vervuld heeft de Gemeente het recht om binnen veertien kalenderdagen na vervulling van de voorwaarde(n) ontbinding van de Overeenkomst in te roepen, mits een aangetekende Brief tot ontbinding binnen de gestelde termijn van veertien kalenderdagen aan hetzij [redacted], hetzij Comparant c is bezorgd.
6. Lid 5 van dit artikel is op gelijke wijze – zij het met de daarvoor noodzakelijke veranderingen – van toepassing als de ontbindende voorwaarde zoals bedoeld in lid 1 onder sub e van dit artikel wordt vervuld.
7. Door het in vervulling gaan van een van de onder lid 1 van dit artikel vermelde ontbindende voorwaarde(n), is de Overeenkomst ontbonden, tenzij voorafgaand aan het verstrijken van de veertien-dagen-termijn zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, Partijen anders en schriftelijk overeenkomen.

Artikel 17 Ingebrekestelling, verzuim & ontbinding

1. Een Partij is in verzuim jegens de Wederpartij als hij – na in gebreke te zijn gesteld – nalatig is of blijft ten aanzien van het voldoen van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst.
2. Ingebrekestelling moet geschieden door middel van een aangetekende Brief of een deurwaardersexploit met inachtneming van een termijn van acht (8) werkdagen. De hiervoor genoemde termijn kan reeds lopen voordat een Partij nalatig is. In de ingebrekestelling krijgt een Partij die niet nakomt in beginsel een termijn van 14 kalenderdagen.
3. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om binnen de termijn van 14 kalenderdagen of een andere gestelde redelijk termijn aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst te voldoen.
4. Wanneer een Partij in verzuim is, verbeurt deze Partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete. De hoogte van de boete is gelijk aan [redacted] per kalenderdag met een maximum van € [redacted]. Deze boete is niet van toepassing indien in een artikel van de Overeenkomst of een artikel van de Aanvullende bepalingen uit **Bijlage 4** een specifieke boeteregeling is opgenomen, in welk geval die specifieke boeteregeling van toepassing is en voorgaat.
5. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de juridische levering van de Bouwkavels en/of de ruilovereenkomst zoals bedoeld in artikel 11 van de Overeenkomst, zal de nalatige Partij voorts ten behoeve van de Wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van de boete is gelijk aan € [redacted] per kalenderdag met een maximum van [redacted]. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft zij – naast de boete – recht op aanvullende schadevergoeding, voor zover schade het in dit artikellid vermelde boetebedrag overschrijdt.
6. Behoudens artikel 6:94 van het Burgerlijk Wetboek zijn de onder lid 4 en lid 5 genoemde boetes niet voor matiging of compensatie vatbaar.
7. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op verzoek van [redacted] en Comparant c, dan wel op verzoek van een van hen afzonderlijk zonder dat sprake is van een tekortkoming van een Partij zoals bedoeld in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek, verbeurt [redacted] en/of Comparant c aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van [redacted]

Paraaf d[redacted]eente: **Paraaf Comparant c:** **Paraaf [redacted]**

8. In geval van ontbinding van de Overeenkomst in onderling overleg tussen Partijen, dan wel op grond van een ontbindende voorwaarde, draagt iedere Partij zijn eigen kosten die een Partij ter uitvoering van de Overeenkomst heeft gemaakt, voor zover dat kosten betreft die buiten de reikwijdte vallen van artikel 13. In geval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van een tekortkoming in de nakoming van één der Partijen, komen bovenbedoelde kosten voor rekening van de tekortkomende Partij.

Artikel 18 Indexatiebepaling

Alle bedragen die in de Overeenkomst als boetebedrag zijn opgenomen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de alsdan geldende Consumenten Prijs Index reeks alle huishoudens (CPI) van het Centraal bureau voor de statistiek. Wanneer een andere index voor de CPI in de plaats komt hanteert de Gemeente vanaf dat moment die index. De Gemeente indexeert voor het eerst op 1 januari van het kalenderjaar die volgt op de datum waarop alle Partijen de Overeenkomst bevoegdelijk hebben ondertekend.

Artikel 19 Te vestigen kwalitatieve verplichtingen

1. [redacted] c.q. Comparant c verbindt zich jegens de Gemeente – die dit voor zich aanvaardt – het in artikel 2.1 en 2.2 van de AB bij de Overeenkomst bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding, alsmede bij enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van een woning van het Woningbouwplan ten behoeve van de Gemeente als kettingbeding op te leggen, die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee om het in artikel 2.1 en 2.2 van de AB bij de Overeenkomst door de Notaris woordelijk te laten vestigen in een notariële akte van levering.
2. [redacted] c.q. Comparant c verbindt zich jegens de Gemeente – die dit voor zich aanvaardt – het in artikel 2.8 van de AB bij de Overeenkomst bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding, alsmede bij enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van een woning van het Woningbouwplan ten behoeve van de Gemeente als kettingbeding op te leggen aan een eerste Eindgebruiker van een twee-onder-eenkapwoning, die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee om het in artikel 2.8 de AB bij de Overeenkomst door de Notaris woordelijk te laten vestigen in een notariële akte van levering, met dien verstande dat dat louter bij een eerste levering aan een Eindgebruiker van een twee-onder-eenkapwoning geldt. Voor zover het het doorhalen van een notariële akte van artikel 2.8 van de AB bij de Overeenkomst aan een opvolgend Eindgebruiker betreft, komt het doorhalen daarvan voor rekening van een Eindgebruiker.
3. Als [redacted] c.q. Comparant c of zijn/hun rechtsopvolger(s) het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel niet of onvoldoende nakomen, is [redacted] of zijn rechtsopvolger(s) direct op eerste aanzegging een boete verschuldigd van € [redacted] per (dag)deel dat de niet-nakoming voortduurt met een maximum van € [redacted]. Het voorgaande onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.

4. Partijen komen overeen dat de in lid 1 en lid 2 van dit artikel begrepen verplichting om te dulden of niet te doen ten aanzien van een woning van het Woningbouwplan ook als kwalitatieve verbintenissen zullen overgaan in de zin van artikel 6:252 BW op diegenen die een desbetreffende woning onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende voor de desbetreffende woning een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voorzover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven. Ten aanzien van lid 3 geldt voorgaande onverkort, met dien verstande dat dat louter bij een eerste levering aan een Eindgebruiker van een twee-onder-eenkapwoning geldt.
5. [redacted] is verplicht voorafgaand aan het passeren van een notariële akte van levering van de Bouwkavel de conceptakten van levering ter schriftelijke goedkeuring aan de gemeente te overleggen.
6. Alle kosten voortvloeiend of verband houdend met het vestigen van een notariële akte van levering en het inschrijven daarvan in de openbare registers van het kadaster komen voor rekening van [redacted], waaronder Partijen mede verstaan het rectificeren hoe ook genaamd van een onjuist(e) (ingeschreven) notariële akte. [redacted] doet de verbintenissen uit lid 1 tot en met 3 van dit artikel door de Notaris vastleggen uiterlijk bij de juridische levering van een Woningbouwkavel aan een Eindgebruiker.

Artikel 20 Onvoorziene omstandigheden

1. Indien de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig artikel 6:258 BW van de Gemeente of [redacted] niet meer gevergd kan worden dat de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk wordt nagekomen of de Overeenkomst niet meer kan worden nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht om van de andere Partij te verlangen dat tussen hen een nadere overeenkomst wordt gesloten.
2. Gewijzigde economische omstandigheden – hoe ook genaamd – en/of tussentijdse wetswijzigingen van hogere en/of medeoverheden waaruit voor hetzij de Gemeente, hetzij [redacted] nadere handelingen voortvloeien zijn geen onvoorziene omstandigheden en komen voor risico van [redacted]

Artikel 21 Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. In geval van een geschil trachten Partijen minnelijk tot een oplossing te komen. Indien dit niet mogelijk is binnen een termijn van maximaal twee (2) maanden wordt de situatie voorgelegd voor besluitvorming aan de daartoe bevoegde organen van Partijen. Indien besluitvorming binnen twee (2) maanden uitblijft dan kan het geschil worden voorgelegd aan de in lid 3 van dit artikel genoemde rechter.
3. Alle geschillen van welke aard en omvang dan ook – daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van de Overeenkomst mochten ontstaan, kunnen worden onderworpen aan het oordeel van een bevoegde rechter in het Arrondissement Zeeland-West-Brabant, tenzij dwingende competentieregels voorgaande beletten.

Artikel 22 Bijlagen, rangorde en tegenstrijdigheden

1. Van de Overeenkomst maken de volgende bijlagen integraal, onverkort en onverbrekelijk onderdeel uit:

Bijlage 1:	Uittreksel kadaster kadastrale situatie
Bijlage 2:	Woningbouwplan
Bijlage 3:	Kostenverhaalsgebied
Bijlage 4:	Aanvullende bepalingen
Bijlage 5:	Definitiebepalingen
Bijlage 6:	Leidraad Inrichting Openbare Ruimte
Bijlage 7:	Toetsing Commissie
Bijlage 8:	Akte Hyp4 deel 4221/nummer 27
Bijlage 9:	Uiterste wilsbeschikking
Bijlage 10:	Overeenkomst tussen [redacted] en Comparant c.
Bijlage 11:	Inbrengwaarde grondruil
Bijlage 12:	Conceptovereenkomst ruil artikel 7:49 van het Burgerlijk Wetboek
Bijlage 13:	Kostenoverzicht plankosten
Bijlage 14:	Raming kostenverhaal civieltechnische werken
Bijlage 15:	Raming kostenverhaal civieltechnische werken
Bijlage 16:	Grondkaart
Bijlage 17:	Door de Gemeente vastgesteld bouwpeil d.d. 2 juli 2026
Bijlage 18:	Tekening Riolering
Bijlage 19:	Tekening ontplofbare oorlogsresten

2. Indien en voor zover bepalingen van de Overeenkomst onderling tegenstrijdig zijn en dit eerst na ondertekening door alle Partijen blijkt, trachten Partijen alsnog overeenstemming inzake deze tegenstrijdigheid te bereiken. Wijzigingen die hieruit voortvloeien worden door middel van addenda schriftelijk vastgelegd.
3. In geval van strijdigheid van het bepaalde in de Overeenkomst met het bepaalde in één of meerdere bijlagen prevaleert de inhoud van de Overeenkomst boven het bepaalde in de bijlage(n). In geval van strijdigheid van een bepaling in een bijlage met een bepaling uit een andere bijlage, prevaleert de bepaling in de bijlage van de jongste datum. In geval van strijdigheid tussen bepalingen in bijlagen van gelijke datum, prevaleert een meer specifieke bepaling boven een meer algemene bepaling.
4. In geval van strijdigheid van het bepaalde in de Overeenkomst met het bepaalde in één of meerdere bijlagen prevaleert de inhoud van de Overeenkomst boven het bepaalde in de bijlage(n). In geval van strijdigheid van een bepaling in een bijlage met een bepaling uit een andere bijlage, prevaleert de bepaling in de bijlage van de jongste datum. In geval van strijdigheid tussen bepalingen in bijlagen van gelijke datum, prevaleert een meer specifieke bepaling boven een meer algemene bepaling.

[redacted] gemaakt,

[redacted] 2026

Datum: 20 augustus 2026
Plaats: Amersfoort
[redacted] B.V.:
Namens haar,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Datum: 20 augustus 2026
Plaats: Heinkenszand
[redacted]

Par[redacted]nte: **Paraaf Comparant c:** **Paraaf** [redacted]

Kadastrale kaart

Uw referentie: ddk



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Borsel

Sectie AM

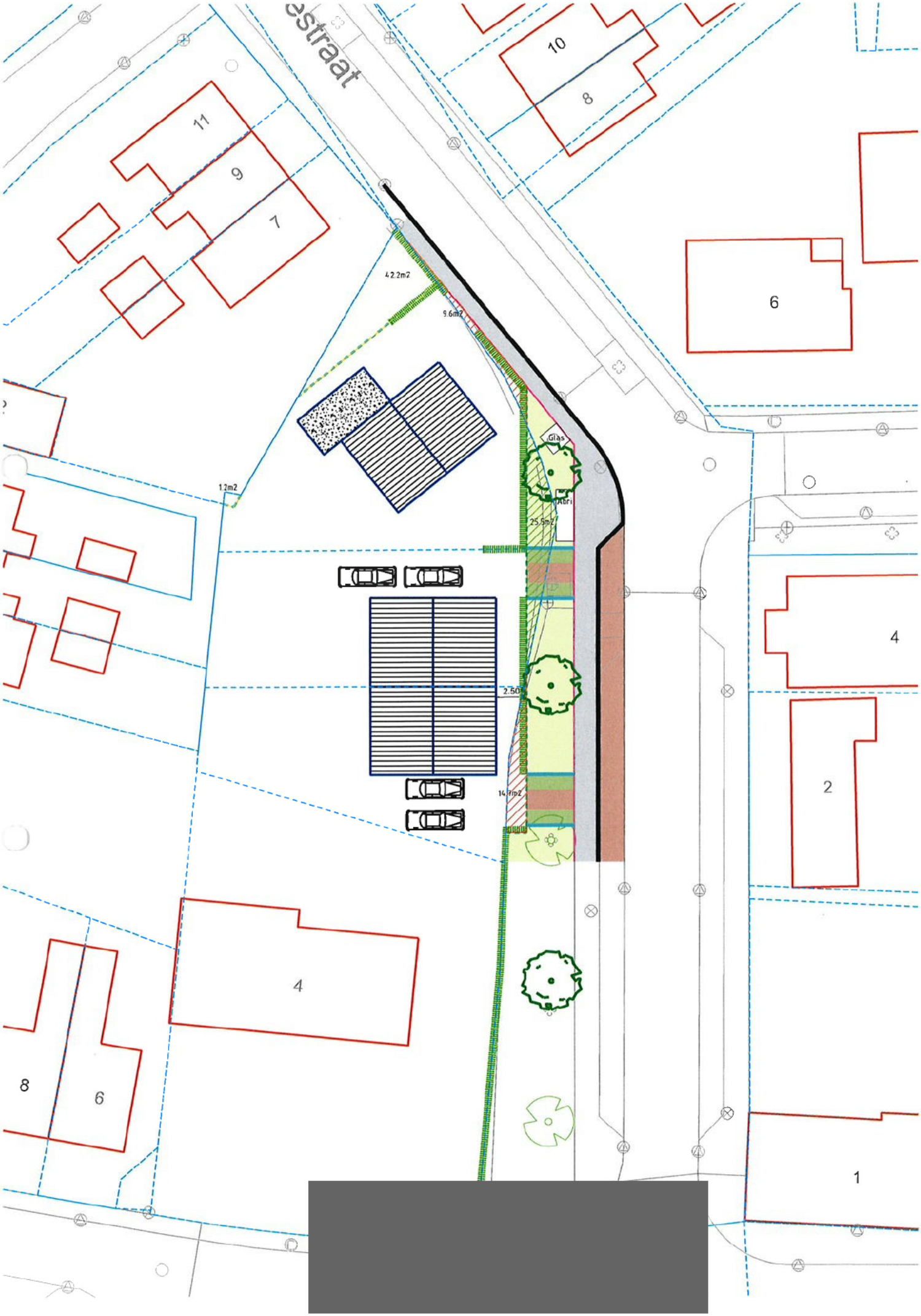
Perceel 1924

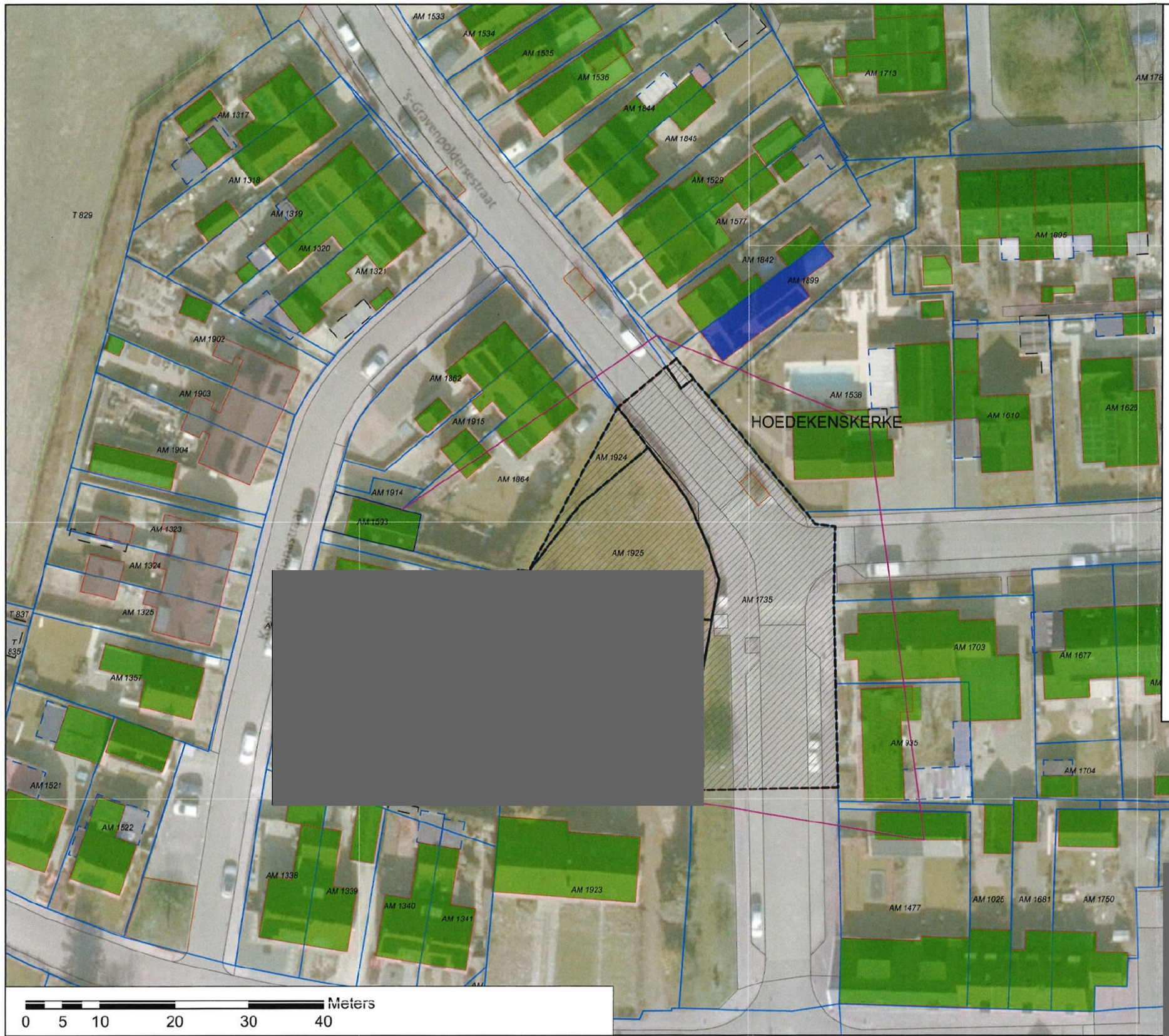
[redacted]

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.


10
8
11
9
7
6
4
2
8
6
4
1
42.2m2
9.6m2
1.2m2
Glas
Abri
25.5m2
2.50
14.7m2



N

gemeente BORSELE

perceel	eigenaar	opp. (m2)
AM1588 (ged)	gem Borsele	7
AM1735 (ged)	gem Borsele	896
		903
AM1924	erven Jeronimus	65
AM1925	erven Jeronimus	387
AM1926	erven Jeronimus	264
AM1927	erven Jeronimus	192
AM1922	erven Jeronimus	68
		977

perceel	toekomst. functies	opp. (m2)
AM1588 (ged)	verkeer	7
AM1735 (ged)	verkeer	896
		903
AM1924	wonen	65
AM1925	wonen	387
AM1926	wonen	264
AM1927	wonen	192
AM1922	wonen	68
		977

Legenda

Projectgebied

[redacted]

venpoldersestraat
kenskerke

S. Verhelst

30-6-2026

aal: 1:500

Bijlage 4 Aanvullende bepalingen behorende bij "Anterieure overeenkomst 's-Gravenpoldersestraat (ong) te Hoedekenskerke

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid, citeertitel en rangorde

1. Deze Aanvullende bepalingen hierna te noemen "**AB**" zijn van toepassing op de "Anterieure overeenkomst 's-Gravenpoldersestraat (ong) te Hoedekenskerke" die de Gemeente met [redacted] en Comparant c aangaat en in welke anterieure overeenkomst inclusief alle daarbij behorende integraal, onverkort en onverbrekelijk uitmakende bijlagen, hierna te noemen: "**Overeenkomst**" deze AB van toepassing zijn verklaard. De Overeenkomst en de AB zijn integraal, onverkort en onverbrekelijk met elkaar verbonden, tenzij in de Overeenkomst expliciet anders is vermeld.
2. In geval van strijdigheid van het bepaalde in de AB en het bepaalde in de Overeenkomst prevaleert de inhoud van de Overeenkomst boven het bepaalde in de AB. In geval van strijdigheid van een bepaling in de AB met een bepaling uit een andere bijlage bij de Overeenkomst, prevaleert de bepaling in de bijlage van de jongste datum. In geval van strijdigheid tussen bepalingen in de AB en een bijlage van gelijke datum, prevaleert een meer specifieke bepaling boven een meer algemene bepaling.

Artikel 1.2 Begrippenlijst

De Begrippenlijst behorende bij de Overeenkomst is onverkort van toepassing op de AB.

Artikel 1.3 Procedures

1. [redacted] en de Gemeente zullen zich – ieder met inachtneming van hun specifieke taken en (publiekrechtelijke) bevoegdheden – inspannen om de relevante Bestuursrechtelijke procedures met inachtneming van daarvoor geldende wet- en regelgeving en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.
2. Voor zover de Gemeente zelf de in dit artikel bedoelde Besluiten neemt/kan nemen, zal zij de betreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere Openbare lichamen de desbetreffende Besluiten nemen/kunnen nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van dergelijke Besluiten zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen. [redacted] spant zich maximaal in voor het tijdig indienen van een ontvankelijke aanvraag ter zake van een door [redacted] benodigde Besluit van overheidswege. [redacted] verricht alle handeling die redelijkerwijs van haar gevergd kunnen worden in het kader van het doorlopen van de desbetreffende procedures, waaronder mede – maar niet uitsluitend – begrepen het als partij of (derde)-belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht voeren van een Bestuursrechtelijke procedure.

3. Tenzij [redacted] of de Gemeente aantoonbaar nalatig is geweest, zijn [redacted] of de Gemeente nimmer op welke wijze dan ook jegens elkaar aansprakelijk indien Besluiten niet worden genomen ofwel Besluiten in het kader van een Bestuursrechtelijke procedure ter zake worden vernietigd, ofwel in een Bestuursrechtelijke procedure zelf in de zaak wordt voorzien, ofwel in een Bestuursrechtelijke procedure een tussenuitspraak wordt gedaan, ofwel in een Bestuursrechtelijke procedure de Gemeente een opdracht krijgt tot het nemen van een nieuw besluit.

Artikel 1.4 Publiekrechtelijke belemmeringen

1. In geval belemmeringen van publiekrechtelijke aard optreden die de uitvoering van het Woningbouwplan niet, niet geheel of niet tijdig mogelijk maken, kan hetzij de Gemeente, hetzij [redacted], [redacted], respectievelijk de Gemeente verzoeken om na te gaan of en in hoeverre [redacted] het Woningbouwplan nog kan aanpassen, teneinde de belemmeringen van publiekrechtelijke aard op die manier op te heffen. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" verstaan Partijen onder meer:
    a. een gevolg van een Bestuursrechtelijke procedure gericht tegen een Besluit die door de Gemeente genomen is in het kader van de uitvoering van (een gedeelte van) het Woningbouwplan;
    b. een Besluit of een beslissing van een ander Openbaar lichaam dan de Gemeente;
    c. gevolgen ten aanzien van door [redacted] voor zijn rekening en risico uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van het ETFAL-criterium, alsmede overige factoren in de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in de Omgevingswet.
2. In geval sprake is van belemmeringen van publiekrechtelijke aard, spannen [redacted] en de Gemeente zich in om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken. [redacted] en de Gemeente hebben als gevolg van voornoemde belemmeringen over en weer geen recht op vergoeding van schade, kosten interesten jegens elkaar op welke wijze dan ook.

Artikel 1.5 Duur, tussentijdse ontbinding

1. De Overeenkomst treedt in werking op het moment dat de Overeenkomst door beide Partijen bevoegdelijk is ondertekend.
2. De Overeenkomst eindigt doordat het Woningbouwplan is gereedgemeld is in de zin van artikel 2.21 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de omgevingsvergunning voor de BOPA onherroepelijk geworden is en Partijen al hun verplichtingen zoals bepaald in de Overeenkomst zijn nagekomen.
3. De Overeenkomst eindigt tussentijds – zonder de verplichting een ontbindingsovereenkomst te sluiten – indien [redacted] surseance van betaling aanvraagt, faillissement aanvraagt dan wel indien [redacted] in surseance van betaling of in staat van faillissement komt te verkeren. Tussentijdse ontbinding is ook mogelijk in geval van verzuim. [redacted] is alsdan verplicht de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente te voldoen. Indien [redacted] de ter zake hiervan verzonden factuur niet binnen 14 kalenderdagen na dagtekening van de factuur betaalt, is [redacted] daarnaast de alsdan geldende [redacted] rente zoals bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek jo. Besluit [redacted]ng wettelijke rente aan de Gemeente verschuldigd.

Artikel 1.6 Wijziging Overeenkomst

[redacted] en de Gemeente kunnen in gezamenlijkheid overeenkomen om af te wijken van de Overeenkomst. Partijen verklaren dat een wijziging van de Overeenkomst louter rechtskracht heeft als een tussen Partijen opgemaakte akte in de vorm van een rechtsgeldig addendum op de Overeenkomst door Partijen bevoegdelijk ondertekend is. Het addendum zoals bedoeld in dit artikel is derhalve een constitutief vereiste voor een wijziging van de Overeenkomst.

Artikel 1.7 Geheimhouding

De Gemeente, [redacted] en Comparant c verstrekken zonder uitdrukkelijke schriftelijk verkregen toestemming van een andere partij aan derden geen informatie met betrekking tot het in de Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen hen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij de Gemeente hiertoe wettelijk verplicht is.

Artikel 1.8 Hoofdelijkheid

Als in de Overeenkomst meer dan één Persoon als contractpartij van de Gemeente staat genoemd, zijn deze Personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen openomen in de Overeenkomst.

Artikel 1.9 Geldigheid van bepalingen

Als een bepaling van de Overeenkomst als nietig of vernietigbaar moet worden beschouwd, zal deze bepaling, voor zover nodig, uit de Overeenkomst worden verwijderd en worden vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel als mogelijk benaderd. De overige bepalingen van de Overeenkomst blijven in dat geval onverkort van kracht.

Artikel 1.10 Kennisgeving Overeenkomst

1. [redacted] verklaart ermee bekend te zijn dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de Overeenkomst overeenkomstig artikel 16.138 van de Omgevingswet kennis dient te geven van de Overeenkomst en de inhoud van de Overeenkomst ter inzage dient te leggen.
2. De Gemeente is gehouden aan de Wet open overheid. De Gemeente kan op grond daarvan verplicht zijn inzicht te verschaffen in de Overeenkomst. Voor zover dat wettelijk mogelijk is, verschaft de Gemeente inzicht met het weglaten van gegevens die op grond van artikel 5.1 en/of artikel 5.2 van de Wet open overheid niet voor verschaffing in aanmerking komen.

Artikel 1.11 Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

1. De Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, hierna: "**Wet Bibob**" is van toepassing op overheidsopdrachten, vastgoedtransacties, subsidies en Besluiten. Daarnaast is op de Overeenkomst de "Beleidsregel voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur", dan wel de rechtsopvolger of vervanger daarvan – hierna: "**Beleidsregel**" – van toepassing. Op basis van de Wet Bibob en de Beleidsregel waarborgt de Gemeente het voorkomen van onbewust faciliteren van criminele activiteiten. De Gemeente onderzoekt de integriteit van [redacted] en Comparant c.

2. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van onder meer artikel 9 lid 1 van de Wet Bibob met het oog op diens taak als bedoeld in artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob om advies vragen.
3. De Gemeente behoudt zich het recht voor de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen als de Wet Bibob en/of de Beleidsregel daartoe noopt, zonder dat de Gemeente jegens [redacted] en/of Comparant c tot vergoeding van schade hoe ook genaamd, betaling van kosten en/of interesten verplicht is.

Hoofdstuk 2 Bepalingen Fysieke leefomgeving

Artikel 2.1 Erfafscheidingen

1. [redacted] legt voor haar rekening en risico in het eerste plantseizoen (november-maart) na gereedmelding zoals bedoeld in artikel 2.21 van het Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving van een Bouwkavel groene erfscheidingen aan in de vorm van een haag bestaande uit de soort beuk (*Fagus* sylvatica) met een maximale doorgroeihoogte van minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter aan. Met uitzondering van de kadastrale erfgrens van het perceel aan de [redacted], kadastraal bekend Gemeente Borsele, sectie AM, nummer 1923, groot 873 m^2, zet [redacted] bij hoekpercelen de lage erfafscheiding aan de zijkant van een kavel die grenst aan de Openbare ruimte door tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn, zoals weergegeven op het Woningbouwplan.
2. [redacted] houdt voor aanplant van een erfafscheiding op de Bouwkavel een werkstrook vrij van minimaal 0,7 meter.
3. Een doorsteek in een haag louter ten behoeve van een pad naar de voordeur is maximaal 1 meter breed. Een doorsteek in een haag louter ten behoeve van één uitrit is maximaal 4 meter breed.
4. Als een haag zoals vermeld in lid 1 van dit artikel is aangeplant en een haag – geheel of gedeeltelijk – doodgaat, dan wel ernstig aangetast geraakt, neemt een Eindgebruiker en/of diens rechtsopvolger Inboet van dode of aangetaste hagen voor haar rekening.
5. [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook zijn verplicht de erfafscheidingen zoals bedoeld onder lid 1 tot en met 3 van dit artikel na aanplant c.q. aanleg te handhaven en in een goede staat van onderhoud te houden. Onder "in goede staat van onderhoud te houden" verstaan Partijen in ieder geval het voldoende bewateren om tenietgaan van erfafscheidingen te voorkomen, dan wel het verrichten van die handelingen om degeneratie van erfafscheidingen anderszins te voorkomen.
6. [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook zijn verplicht binnen een bij aangetekende Brief door het College te bepalen termijn, na door hem geconstateerde niet of niet behoorlijke en/of niet tijdige nakoming van de hiervoor omschreven verplichtingen, alle handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn om alsnog aan die verplichtingen te voldoen.

7. [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook gedogen in het geval zij niet binnen de in lid 6 bedoelde termijn tot voldoening van hun verplichtingen zijn overgegaan dat de Gemeente of door haar aan te wijzen derden daartoe voor hun rekening en risico overgaat. De gedoogplicht strekt tevens tot het betreden van een Bouwkavel door de Gemeente of door of namens haar aan te wijzen derden.
8. [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook verbeuren ten behoeve van de Gemeente door het enkele feit van niet, niet behoorlijk en/of niet tijdige nakoming van het onder in dit artikel omschreven verplichtingen een direct opeisbare boete van € [redacted] voor elke werkdag dat een [redacted] en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook de verplichtingen niet, niet behoorlijk en/of niet tijdig nakomen, met een maximum van € [redacted] per Bouwkavel. Het hiervoor gestelde laat de bevoegdheid van de Gemeente onverlet om nakoming en schadevergoeding (voor zover die de onder dit artikellid vermelde boete overschrijdt) te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.
9. Alle bedragen die in dit artikel als boetebedrag zijn opgenomen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de alsdan geldende Consumenten Prijs Index reeks alle huishoudens (CPI) van het Centraal bureau voor de statistiek. Wanneer een andere index voor de CPI in de plaats komt hanteert de Gemeente vanaf dat moment die index. De Gemeente indexeert voor het eerst op 1 januari van het kalenderjaar die volgt op de datum waarop alle Partijen de Overeenkomst bevoegdelijk hebben ondertekend.
10. De Gemeente neemt in de omgevingsvergunning voor de BOPA een gebodsbepaling als vergunningvoorschrift op die de strekking heeft dat [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook gehouden is de onder lid 1 van dit artikel genoemde erfafscheidingen in stand te houden en in een goede staat van onderhoud te houden, zoals bedoeld in lid 6 van dit artikel binnen een daartoe nader aan te duiden begrenzing.

Artikel 2.2 Parkeren

1. [redacted] c.q. Comparant c realiseert voor zijn rekening en risico minimaal twee parkeerplaatsen per woning op een Bouwkavel(deel) achter de voorgevelrooilijn, waarbij Bijgebouwen en Bouwwerken geen gebouw zijnde zijn uitgezonderd als grondslag voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen, zoals weergegeven op het Woningbouwplan. [redacted] realiseert voormelde parkeerplaatsen op de Bouwkavel vóór of uiterlijk bij het gereedmelden van de woningen zoals bedoeld in artikel 2.21 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een parkeerplaats dient in ieder geval met een auto vanaf de openbare weg toegankelijk te zijn/daarvoor geschikt te zijn. Daaronder verstaan Partijen in ieder geval dat een parkeerplaats op een Bouwkavel aansluit op het Peil nader door Team Leefomgeving van de Gemeente vast te stellen op grond van artikel 22.5 van het omgevingsplan gemeente Borsele. [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook houden deze parkeerplaatsen in stand.

2. [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook is/zijn verplicht om de onder lid 1 van dit artikel vermelde parkeerplaatsen voor eigen rekening en risico in stand te houden en [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook verklaren geen (vergunningvrije) bouwmogelijkheden daarop te ontplooien die het gebruik van die gronden als parkeerplaats kunnen beletten of belemmeren.
3. [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook is/zijn verplicht zijn verplicht binnen een bij aangetekende Brief door het College te bepalen termijn, na door de Gemeente geconstateerde niet, niet behoorlijke en/of niet tijdige nakoming van de hiervoor in leden 1 en 2 van dit artikel omschreven verplichtingen, alle handelingen voor diens rekening en risico te verrichten die noodzakelijk zijn om alsnog aan die verplichtingen te voldoen.
4. [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook gedogen in het geval zij niet binnen de in lid 3 van dit artikel bedoelde termijn tot voldoening van hun verplichtingen zijn overgegaan dat de Gemeente of door of namens haar aan te wijzen derden daartoe voor hun rekening overgaan. De gedoogplicht strekt ook tot het betreden van een Bouwkavel door de Gemeente of door of namens haar aan te wijzen derden.
5. [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook verbeuren ten behoeve van de Gemeente door het enkele feit van niet, niet behoorlijk en/of niet tijdige nakoming van de in lid 1 tot en met 4 van dit artikel omschreven verplichtingen een direct opeisbare boete van € [redacted] voor elke kalenderdag dat [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook de verplichtingen niet, niet behoorlijk en/of niet tijdig nakomt, met een maximum van € 5.000,00 per woning uit het Woningbouwplan. Het hiervoor gestelde laat de bevoegdheid van de Gemeente onverlet om nakoming en schadevergoeding (voor zover die de onder dit artikellid vermelde boete overschrijdt) te vorderen. Behoudens artikel 6:94 van het Burgerlijk Wetboek is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.
6. Alle bedragen die in dit artikel als boetebedrag zijn opgenomen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de alsdan geldende Consumenten Prijs Index reeks alle huishoudens (CPI) van het Centraal bureau voor de statistiek. Wanneer een andere index voor de CPI in de plaats komt hanteert de Gemeente vanaf dat moment die index. De Gemeente indexeert voor het eerst op 1 januari van het kalenderjaar die volgt op de datum waarop alle Partijen de Overeenkomst bevoegdelijk hebben ondertekend.
7. De Gemeente neemt in de omgevingsvergunning voor de BOPA een gebodsbepaling als vergunningvoorschrift op die de strekking heeft dat [redacted] c.q. Comparant c en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook gehouden is de onder lid 1 van dit artikel genoemde parkeerplaatsen te realiseren en in stand te houden binnen een daartoe nader aan te duiden begrenzing.
8. Het Woningbouwplan wordt eveneens mee ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

Paraaf [redacted] te: **Paraaf Comparant c:** **Paraaf** [redacted]

Artikel 2.3 Waterberging

1. Op basis van onder meer Kamerbrief Water en bodem sturend, *Kamerstukken II* 2022/23, 27625, nr. 592, de Handreiking weging van het waterbelang voor waterkwaliteit, het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen 2025 van de Gemeente en het Omgevingsplan – meer specifiek de voormalige "Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Borsele" – is [redacted] verplicht het verlies aan waterbergende capaciteit op de Bouwkavel te compenseren.
2. Als gevolg van realisatie van het Woningbouwplan neemt het verhard oppervlak toe. Als gevolg van toenamen van het verhard oppervlak neemt het afstromend hemelwater toe, hetgeen leidt tot bergingsverlies. Het bergingsverlies van het Woningbouwplan bedraagt in totaal 43,875 m^3 (585 m^2 toename verhard oppervlakte x 0,075mm maatgevende bui). Overeenkomstig de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Borsele, koopt [redacted] zijn verplichting tot het compenseren van het verlies aan waterbergende capaciteit op eigen terrein af voor een bedrag van [redacted] aan verloren gegane waterbergende capaciteit, zijnde [redacted]. De Gemeente neemt de vergoeding op in haar Reserve compensatie waterberging en neemt aldus de compensatieverplichting van [redacted] over.

Artikel 2.4 Peil, Rooilijn(en) en Riool(huis)aansluiting

1. Het Peil en de rooilijn(en) van de Bouwkavel heeft de Gemeente overeenkomstig artikel 22.5 van het Omgevingsplan gemeente Borsele vastgesteld in de eenheid 'meter' op 2 juli 2026, zoals blijkt de tekening die als **Bijlage 17** bij de Overeenkomst is gevoegd.
2. De Gemeente realiseert voor rekening van [redacted] een Rioolaansluiting vanaf de gemeentelijke hoofdriolering tussen punten 09237 en punten 09236 voor één vrijstaande woning en tussen punten 09236 en 09216 voor de twee-onder-een-kapwoning – zoals die zijn weergegeven op de aan de AB gehechte tekening en als **Bijlage 18** onderdeel uitmaken van de Overeenkomst – tot 50 centimeter voorbij de (voorlopige) perceelgrens van een kavel. De Gemeente plaatst daarnaast voor haar rekening twee aansluitpunten ook wel "erfafscheidingsputten" genaamd per kavel, zijnde één droogweerafvoer voor Huishoudelijk afvalwater en één hemelwaterafvoer voor Hemelwater.
3. De Gemeente koppelt Rioolleiding tussen punten 09233A en 09233 voor haar eigen rekening af van punt 09236 van de gemeentelijke hoofdriolering.
4. [redacted] is verplicht contact op te nemen met Team Leefomgeving van de Gemeente om bij Team Leefomgeving zekerheid te krijgen over waar de uitlegger van de gemeentelijke Riolering ligt. [redacted] vraagt minimaal vier weken vóór feitelijke aanleg van de Rioolafvoer een Riool(huis)aansluiting aan bij de Gemeente.
5. [redacted] legt voor zijn rekening en risico de Riolering vanaf een kavel naar erfafscheidingsputten aan overeenkomstig Hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. [redacted] draagt voor zijn rekening en risico zorg voor het gescheiden aanleveren van enerzijds Huishoudelijk afvalwater en anderzijds Hemelwater, een en ander op aanwijzing van Team Leefomgeving van de Gemeente. Het Huishoudelijk afvalwater dient [redacted] via een bruinkleurige buis van de kunststof Polyvinylchloride (hierna: "**PVC**") met een diameter van 125 millimeter aan te sluiten op een erfafscheidingsput.

6. Het Hemelwater dient [redacted] via een grijskleurige buis kunststof PVC met een diameter van 125 millimeter aan te sluiten op een erfafscheidingsput. Team Leefomgeving kan op schriftelijk verzoek van [redacted] een andere diameter voorschrijven.
7. De Huishoudelijke afvalwaterrioolleiding en de Hemelwaterrioolleiding legt [redacted] in beginsel aan binnen 100 centimeter afstand van elkaar aan, een en ander afhankelijk van de dekking van de gemeentelijke aansluiting. Beide rioolaansluitingen van de rioolleidingen dienen een dekking van 60 tot 80 cm te hebben ten opzichte van het Peil, een en ander afhankelijk van de dekking van de gemeentelijke aansluiting.
8. Daar waar dat naar oordeel van Team Leefomgeving van de Gemeente technisch mogelijk is, dient [redacted] het Hemelwater af te voeren naar een Oppervlaktewaterlichaam een en ander met inachtneming van § 22.3.8 van het Omgevingsplan van rechtswege.
9. [redacted] overlegt uiterlijk op het moment van aanvraag van een Rioolaansluiting een rioleringsplan zowel in Pdf-formaat voorzien van in ieder geval een schaalaanduiding en een renvooi, als in Dxf-formaat of Dwg-formaat, alsmede een drainageplan in dezelfde bestandsformats.
10. Het is [redacted] niet toegestaan op de Bouwkavel te gaan bouwen alvorens hij de aanleg van Rioolleidingen en drainageleidingen zoals bedoeld in dit artikel naar behoren van Team Leefomgeving van de Gemeente heeft voorbereid. Indien [redacted] een en ander naar behoren van Team Leefomgeving heeft voorbereid, bevestigt Team Leefomgeving van de Gemeente dit schriftelijk aan [redacted]
11. In het geval [redacted] Riool(huis)aansluitingen niet, niet tijdig en/of niet behoorlijk aanlegt, zoals omschreven in dit artikel, verbeurt [redacted] een direct opeisbare boete van [redacted] per dag(deel) dat het gestelde uitblijft met een maximum van [redacted] alsmede door het opleggen van een bouwstop en/of betredingsverbod door de Gemeente ten aanzien van [redacted] en (door hem aangewezen) derden. Het gestelde in dit artikellid laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen van de in dit artikel gestelde voorwaarden, bepalingen en bedingen onverlet. Als het uitblijven van nakoming hoe ook genaamd ertoe leidt dat van gemeentewege geen Riool(huis)aansluiting gegeven wordt, is de Gemeente nimmer aansprakelijk is of wordt zij nimmer aansprakelijk door potentiële schade hoe ook genaamd die [redacted] dientengevolge lijdt.

Artikel 2.5 Flora- en fauna-activiteiten

[redacted] verklaart in het kader van de voor eenieder geldende specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving aangaande flora en fauna alle zorg te betrachten die in redelijkheid van haar verwacht mag worden om ten tijde van de aanvang van een werkzaamheid voor het Woningbouwplan op de hoogte te (kunnen) zijn van een aanwezigheid van een rust- en/of verblijfplaats van bepaalde flora en fauna op de Bouwkavel. Niet vereist is dat [redacted] voorafgaand aan een werkzaamheid ook daadwerkelijk wetenschap had dat bepaalde flora en fauna een rust- en/of verblijfplaats heeft op de Bouwkavel. Een ecologische vrijgave door een ecologisch deskundige en/of het (doen laten) uitvoeren van een quickscan flora- en fauna laat het gestelde in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving onverlet.

Artikel 2.6 Niet ontplofbare oorlogsresten

Zoals weergegeven op de aan de AB gehechte tekening en die als **Bijlage 19** onderdeel uitmaakt van de Overeenkomst, valt de Bouwkavel binnen de zonering met een (verhoogd) risico op ontplofbare oorlogsresten. Gelet op onder meer artikel 5 van de Arbeidsomstandighedenwet, artikel 2.26, artikel 4.1b en artikel 4.10 van het Arbeidsomstandighedenbesluit, artikel 4.17e en artikel 4.17f van de Arbeidsomstandighedenregeling, is het louter de verantwoordelijkheid van [redacted] om voor zijn rekening en risico alle benodigde onderzoeken uit te (laten) voeren door een opsporingsbedrijf op een aanwezigheid en het onklaar maken van ontplofbare oorlogsresten, voor zover dit onderzoek tot op heden niet is uitgevoerd. Voornoemd opsporingsbedrijf dient in bezit te zijn van de "Certificatie Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten" (CS-OOO). Alle resultaten van voormelde onderzoeken doet [redacted] onverwijld na de totstandkoming daarvan overleggen aan een behandelend ambtenaar Bodem van Team Leefomgeving van de Gemeente.

Artikel 2.7 Beperking overlast en bereikbaarheid

1. [redacted] voorkomt hinder, overlast, schade in, op of rondom het Kostenverhaalsgebied en de belendende Openbare ruimte wanneer zij weet of redelijkerwijs kan of zou kunnen vermoeden dat haar handelen of nalaten hinder, overlast of schade veroorzaakt, kan veroorzaken of zou kunnen veroorzaken voor de fysieke leefomgeving. [redacted] is ten aanzien van het hiervoor gestelde voor zijn rekening en risico verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van haar verwacht worden om die hinder, overlast en schade te voorkomen, dan wel niet te laten voortduren.
2. [redacted] doet de Bouwkavel vanaf het verrichten van een werkzaamheid tot en met het gereedmelden van een Bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.21 van het Besluit bouwwerken leefomgeving in goede staat bevinden. [redacted] brengt de Bouwkavel voor eigen rekening en risico op eerste aanzegging en aanwijzing van de Gemeente in gewenste staat.
3. [redacted] laat het bouwverkeer uitsluitend gebruik maken van een nader door Team Leefomgeving van de Gemeente te bepalen route. [redacted] brengt op eerste aanzegging van Team Leefomgeving desgewenst rijplaten aan om beschadiging van Openbare ruimte te voorkomen.
4. De Gemeente zorgt – indien te harer oordeel noodzakelijk – voor een bewegwijzering voor het Woningbouwplan op de Bouwkavel. [redacted] verklaart zich aan deze bewegwijzering te houden.

Artikel 2.8 Zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop

1. [redacted] en/of Comparant c verbinden zich tegenover de Gemeente om bij doorverkoop van de twee-onder-een-kapwoning van het Woningbouwplan aan de eerste Eindgebruiker van beide woningen daarvan het volgende op te leggen:
   a. Eindgebruiker is verplicht gedurende vijf jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning deze uitsluitend zelf met zijn eventuele partner en/of gezinsleden te bewonen.
   b. Het is Eindgebruiker de in sub a van dit artikellid gestelde termijn vanaf de datum van voltooiing van de woning niet toegestaan de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
   c. Als ingangsdatum van de termijn van voltooiing van de woning zoals bedoeld in sub a en b van dit artikellid verstaan de Gemeente en Eindgebruiker de datum waarop de Eindgebruiker als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.
   d. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit lid 1 van dit artikel is Eindgebruiker aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd [redacted] onverminderd het recht van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Voor zover de Gemeente meer schade lijdt, heeft zij – naast de boete – recht op aanvullende schadevergoeding, voor zover schade het in dit artikellid vermelde boetebedrag overschrijdt. Behoudens artikel 6:94 van het Burgerlijk Wetboek is de onder sub d van dit artikellid genoemde boete niet voor matiging of compensatie vatbaar.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in het geval van verkrijging onder algemene titel door een rechtverkrijgende na overlijden van een Eindgebruiker.
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van verkoop van een Bouwkavel op grond van een machtiging van de rechters, zoals bedoeld in artikel 3:174 BW of executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
4. Het College kan na schriftelijk verzoek door een Eindgebruiker ontheffing verlenen aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Deze ontheffing verleent het College in ieder geval – mits een Eindgebruiker de daartoe schriftelijke bewijzen overlegt – als:
   a. een Eindgebruiker of diens partner van werkkring verandert op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden. Onder "partner" in de zin van dit sub verstaan Partijen "de persoon waarmee de Eindgebruiker een duurzame huishouding voert";
   b. sprake is van ontbinding van het huwelijk van de Eindgebruiker door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband van de Eindgebruiker, dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Eindgebruiker;
   c. de partner van Eindgebruiker overlijdt;
   d. het inkomen van Eindgebruiker geheel wegvalt;
   e. de gezondheid van de Eindgebruiker of één van zijn gezinsleden noopt tot verhuizing.
5. H[redacted]e kan aan de ontheffing zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel nadere v[redacted]en verbinden.

Paraaf [redacted]ente: **Paraaf Comparant c:** [redacted] **Paraaf [redacted]:** [redacted]

Artikel 2.9 Van rijkswege vastgestelde V.O.N.-prijs

1. De Gemeente heeft op basis van de Zeeuwse Woondeal 2023 de ambitie om twee derde deel van alle woningen die binnen de grenzen van de Gemeente gebouwd worden, binnen de van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens te laten bouwen. [redacted] onderschrijft het maatschappelijk belang daarvan. De van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens bedraagt voor kalenderjaar 2026 [redacted] vrij op naam. [redacted] verklaart elk van woningen van de twee-onder-eenkapwoning als betaalbare koopwoning te realiseren. [redacted] verklaart bij de verkoop van een woning van de twee-onder-eenkapwoning de van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens te hanteren die geldt op de datum waarop een koop-aannemingsovereenkomst met een koper van een woning van de twee-onder-eenkapwoning is overeengekomen.
2. In het geval [redacted] het gestelde in lid 1 van dit artikel overtreedt, verbeurt [redacted] een direct opeisbare boete ineens ter hoogte van het verschil tussen een verkoopprijs van een woning zoals die verkoopprijs blijkt uit een notariële akte van levering die is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster zoals bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en de voor dat kalenderjaar van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens, per woning vermeerderd met € [redacted]. Het gestelde in dit artikellid laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen van de in dit artikel gestelde voorwaarden, bepalingen en bedingen onverlet. Als het uitblijven van nakoming zoals in dit artikel gesteld hoe ook genaamd, is de Gemeente nimmer aansprakelijk is of wordt zij nimmer aansprakelijk door potentiële schade hoe ook genaamd die [redacted] dientengevolge lijdt.

Par[redacted]nte: [redacted]

Paraaf Comparant c: [redacted]

Paraaf [redacted]: [redacted]

BIJLAGE 5 DEFINITIELIJST BEHORENDE BIJ DE "ANTERIEURE OVEREENKOMST 'S-GRAVENPOLDERSESTRAAT (ONG) TE HOEDEKENSKERKE"

Voor de toepassing van de Overeenkomst en de AB wordt, tenzij anders bepaald, verstaan onder:

Besluit:	Vergunning/melding/ontheffing of een besluit anderszins in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, met inbegrip van een vrijstelling of een goedkeuring.
Bestuursrechtelijke procedure:	Een procedure die behelsd wordt door het publiekrecht.
Betrokken percelen:	Gedeelten van percelen zoals omschreven in de Overeenkomst, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AM, nummer - 1925, groot ± 15,8 m²; - 1926, groot ± 9,7 m²; tezamen groot ± 25,5 m².
BOPA:	Buitenplanse omgevingsplanactiviteit zoals omschreven in de alsdan geldende Bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet.
Bouwen	Bouwen, zoals gedefinieerd in de alsdan geldende Bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet.
Bouwkavel:	Kadastrale percelen kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AM, nummer - 1922, groot 68 m²; - 1924, groot 65 m²; - 1925, groot 387 m²; - 1926, groot 264 m²; - 1927, groot 192 m²; tezamen groot 977 m².
Bouwrijp:	Kosten en werkzaamheden, zoals nader omschreven onder A3 tot en met A9 in Bijlage IV van artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit, met uitzondering van het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte (ook wel woonrijp maken genoemd).
Bouwwerk:	Bouwwerk, zoals bedoeld in de alsdan geldende Bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet.
Bouwwerken geen gebouw zijnde:	Bouwwerken geen gebouw zijnde zoals bedoeld in Bijlage I, onderdeel B bij het Besluit bouwwerken leefomgeving.
Brief:	Brief, zoals omschreven in artikel 2 lid 1 onder sub a van de Postwet waarvan de bezorging berust bij (een verlener van de) universele postdienst, zoals omschreven in artikel 2 lid 1 onder sub f en g van de Postwet.

Para nte: [redacted] **Paraaf Comparant c:** [redacted] **Paraaf de Initiatiefnemer:** [redacted]

Commissie:	Adviescommissie omgevingskwaliteit Borsele, ingesteld op grond van de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit en de dorpsbouwmeester Borsele.
Eindgebruiker:	Een natuurlijk persoon aan wie [redacted] en/of Comparant c een woning verkoopt teneinde die rechtens te (doen laten) gebruiken als woning, dan wel diens/dier rechtsverkrijger(s) onder algemene of bijzondere titel voor zover hij/zij een natuurlijk persoon is.
ETFAL:	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Gebouw(en):	Gebouw(en), zoals gedefinieerd in de alsdan geldende Bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet.
Hemelwater:	Verzamelnaam voor water dat uit de hemel valt, zoals regen, sneeuw, hagel en dauw dat afvalwater is als een houder van hemelwater zich daarvan ontdoet, van plan is zich daarvan te ontdoen of verplicht is om zich daarvan te ontdoen.
[redacted]:	[redacted] B.V. en/of dier rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook tezamen met Comparant c.
Huishoudelijk afvalwater:	Huishoudelijk afvalwater zoals omschreven in de alsdan geldende Bijlage bij artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
Kostenverhaalsgebied	Gebied, zoals bedoeld in artikel 13.14 van de Omgevingswet, voor de Overeenkomst bestaande uit: - de Bouwkavel; - perceel kadastraal bekend Gemeente Borsele sectie AM, nummer 1735 (ged.), gedeeltelijk groot 896 m²; - perceel kadastraal bekend Gemeente Borsele sectie AM, nummer 1588 (ged.), gedeeltelijk groot 7 m²; tezamen groot 1.880 m².
Notaris:	Ambtsbekleder zoals omschreven in artikel 1 en 2 Wet op het Notarisambt dan wel de wettelijke opvolger of rechtsopvolger van voormelde regeling verbonden aan notariskantoor De Zeeuwse Alliantie (KvK-nummer 51093324) of diens plaatsvervanger of rechtsopvolger.
Omgevingsloket:	Op grond van artikel 20.29 van de Ow en daarop berustende en daaraan ten grondslag liggende bepalingen aangewezen (onderdeel

	van de) landelijke voorziening voor een omgevingsvergunning.
Omgevingsplan:	Beheersverordening "Kern Hoedekenskerke 2013"
Omgevingsvergunning, zelfstandig gebruikt of als onderdeel van een samengesteld zelfstandig naamwoord of bijvoeglijk naamwoord	Een Omgevingsvergunning zoals bedoeld in Hoofdstuk 5 van de Omgevingswet, dan wel de rechtsopvolger of vervanger daarvan, die in ieder geval omvat een BOPA, een Ruimtelijke activiteit en het aanleggen van een uitweg.
Ontwikkelaar	Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon die blijkens feitelijk en/of juridisch handelen en/of blijkens een inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel is ingeschreven die – al dan niet voor eigen rekening en risico – een initiatief neemt tot en/of de regie voert over een bouwplan en/of bouwinitiatief en daartoe een voorbereiding, een proces om te komen tot een planvorming of een vergunning en/of een realisatieproces en/of een commerciële exploitatie organiseert, coördineert en/of draagt, met het oog op verwezenlijking van een te ontwikkelen onroerende zaak.
Openbaar lichaam:	Openbaar lichaam zoals bedoeld in Hoofdstuk 7 van de Grondwet.
Openbare ruimte:	Al dan niet toekomstige niet uitgeefbare gronden binnen het Kostenverhaalsgebied.
Overeenkomst:	Anterieure overeenkomst 's-Gravenpoldersestraat (ong) te Hoedekenskerke.
Partijen:	[redacted] en de Gemeente Borsele tezamen.
Peil:	Peil, zoals omschreven in een Besluit of bij het ontbreken daarvan "straatpeil", zoals omschreven in Bijlage I bij artikel 1.1 van het Omgevingsplan gemeente Borsele.
Plankosten:	Plankosten, zoals omschreven in de alsdan geldende Bijlage I bij artikel 1.1 van de Omgevingsregeling.
Publieke voorzieningen:	De werken, werkzaamheden en maatregelen bestaande uit onder meer groenvoorzieningen in de (toekomstige) Openbare ruimte.
Publiekrechtelijke toestemming:	Een belastbaar feit zoals bedoeld in de alsdan geldende Verordening op de heffing en de invordering van leges.
Rioolaansluiting:	Openbaar vuilwaterriool, zoals omschreven in de alsdan geldende Bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet.

Para[redacted]ente: **Paraaf Comparant c:** **Paraaf de Initiatiefnemer:**

[redacted] [redacted] [redacted]

Ruimtelijke activiteit(en):	Een omgevingsplanactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in Hoofdstuk 5 van de Omgevingswet, dan wel de rechtsopvolger of vervanger benodigd is, niet zijnde de omgevingsvergunning voor de BOPA.
Voorzieningen van openbaar nut:	Kosten en werkzaamheden, zoals nader omschreven onder A7 tot en met A9 in Bijlage IV van artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit voor zover die kosten niet vallen onder Bouwrijp en Woonrijp zoals bedoeld in deze definitiebepalingen.
Woningbouwplan:	Het bouwen van drie gebouwen ten behoeve van het wonen bestaande uit twee typologieën, te weten één vrijstaande woning en één twee-onder-een-kapwoning op de Bouwkavel, zoals globaal weergegeven op de tekening die als **Bijlage 2** bij de Overeenkomst is gevoegd.
Woningbouwkavel:	Een of meerdere kadastrale percelen van de Bouwkavel waarop een van de drie woningen uit het Woningbouwplan wordt dan wel is gebouwd.
Woonrijp:	Kosten en werkzaamheden, zoals nader omschreven onder A3 tot en met A9 in Bijlage IV van artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit, voor zover die kosten en werkzaamheden zien op het gebruiksgereed maken van de Bouwkavel en belendende openbare ruimte.

[redacted] **ente:** [redacted] **ant c:** **Paraaf de Initiatiefnemer:**

[redacted]

2015-2020

Leidraad openbare ruimte gemeente Borsele



Gemeente Borsele
Afdeling Woonomgeving
2015-2020

Inleiding
Doel
1. Uitvoering algemeen
1.1 Voorschriften en uitgangspunten
1.1.1 Ontwerp
1.1.2 Beheer
1.2 Hulpdiensten
2. Verharding
2.1 Verhardingen algemeen
2.2 Afmetingen verharding naar functie
2.2.1 Afmetingen voetpad
2.2.2 Helling verharding naar functie
2.2.3 Boogstralen
2.3 Parkeren
2.3.1 Parkeervakken algemeen
2.3.2 Parkeernormen(minimaal)
2.3.3 Parkeervakaanduiding
2.4 Verhardingsopbouw
2.5 Bestratingsmaterialen
2.5.1 Asfaltverharding
2.5.2 Beton
2.5.3 Straatbakstenen
2.6 Half verhardingen
3 Verkeersvoorzieningen
3.1 Verkeersmaatregelen
3.1.1 Attentie verhogende maatregelen
3.2 Verkeersborden
3.2.1 Komportalen
3.2.2 30 km/h portalen
4. Straatmeubilair
4.1 Voorwaarden algemeen
5 Openbare verlichting
5.1 Voorwaarden openbare verlichting
5.2 Type lichtmast
5.3 Type armatuur
5.4 Kabels en leidingstrook
6. Grondwerken
6.1 Voorwaarden
7. Riolering
7.1 Riolering algemeen
7.2 Rioolbuizen vrijverval
7.3 Drainage
7.4 Filters
7.5 Wadi's
7.6 Peilbuizen
7.7 Kolken
7.8 Perceelaansluitingen
7.8.1 HWA aansluitingen
7.8.2 DWA aansluitingen
7.8.3 Drainage aansluitingen
7.9 Rioolputten DWA- HWA- IT
7.11 Nieuwe rioleringsstelsels
7.12 Gescheiden rioleringsstelsel
7.12.1 DWA
7.12.2 HWA
7.13 Riolen pompen en gemalen
7.13.1 Hoofdgemalen
7.13.2 Drukriool gemaaltjes
7.14 Watergangen
7.14.3 Materiaal
7.14.4 Grondwater

8. Openbaar groen
8.1 Functies openbaar groen
8.2 Soortkeuze
8.3 Ontwerp bomen
8.4 Kwaliteit bomen
8.5 Technische randvoorwaarden bomen
8.6 Waardevolle bomen
8.7 Ontwerp hagen, bosplantsoen, heesters en vaste planten
8.8 Kwaliteit hagen, bosplantsoen, heesters en vaste planten
8.9 Technische randvoorwaarden hagen, bosplantsoen, heesters en vaste planten
8.10 Ontwerp gras
8.11 Kwaliteit gras
8.12 Technisch randvoorwaarden gras
9 Beheer en onderhoud
9.1 Gladheidbestrijding
9.2 Markten, kermissen en evenementen
9.3 Honden uitlaatplaatsen
9.4 Afvalvoorzieningen
10. Speelvoorzieningen
10.1 Inleiding
10.2 Inspectie en onderhoud
10.2.1 De verantwoordelijkheden voor de gemeente Noord-Beveland
10.3 Speelvoorzieningen
10.3.1 Categorieën speelplekken
10.3.2 Situering
10.3.3 Ontwerp en inrichting
10.3.4 Groenvoorzieningen
10.3.5 Speeltoestellen
10.3.6 Ondergrond
10.3.7 Water, waterlopen en vijvers
10.3.8 Constructie, materiaal en meubilair

Bijlagen
1. Streekeigen beplanting
2. Boombescherming en boomspiegel
3. **Wortelgeleiding of wortelwering**
4. **10 geboden voor** aanleg en bouw bij bomen
5. **Beleidsregels aanvraag gehandicaptenparkeerplaats**
6. Enquête subjectieve (verkeers)onveiligheid

Inleiding
Bij de inrichting van de openbare ruimte binnen de gemeente Borsele is kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Binnen de verschillende dorpskernen is daarom vaak gekozen voor maatwerk. Dit heeft uiteindelijk geleid tot diversiteit in de inrichting van de openbare ruimte. Beeldkwaliteit is voor de gemeente een belangrijk item om de leefbaarheid en het karakter van onze dorpskernen te waarborgen.

Om dit te realiseren is een integrale aanpak gewenst waarbij er voor alle vakgebieden, inzicht is in de mogelijkheden en uitgangspunten. Deze leidraad dient dan ook gebruikt te worden als onderlegger bij het maken van technische keuzes voor de inrichting van de openbare ruimte, zowel boven als onder het maaiveld, en in zowel bestaande als nieuwe situaties. Daarnaast biedt dit document de mogelijkheid tot het vastleggen van in de praktijk opgedane kennis en positieve ervaringen bij de inrichting van de openbare ruimte.

Doel & gebruik
Het doel van dit document is het creëren van een standaard voor de esthetiek, functionaliteit en kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. De leidraad is primair bedoeld voor intern gebruik, eventueel kan er door externen mee gewerkt worden. Hierbij dient t.a.t. terugkoppeling met de afdeling/ personen woonomgeving plaats te vinden.

Om dit doel te verwezenlijken is de leidraad opgebouwd uit de volgende elementen:
- Beschrijving van de minimale gewenste kwaliteit;
- Standaardoplossingen;
- Voorschriften;
- Informatie per vakdiscipline.

1. Uitvoering algemeen

1.1.1 Ontwerp
- Indien niet opgenomen in deze leidraad geldt de ontwerprichtlijn ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het CROW.
- De uitvoeringseisen zoals opgenomen in de 'Standaard RAW bepalingen 2015' van de CROW.
- Rioleringen volgens Leidraad rioleringen stichting Rioned.
- Geen doodlopende wegen creëren, dit i.v.m vluchtroutes en calamiteiten en in te kunnen stellen omleidingen en verminderen van overlast bij werkzaamheden op het wegvak.
- De hoeveelheid bebording en verkeerstekens op het wegdek moeten minimaal zijn.
- Het ontwerp moet een veelheid aan bebording overbodig maken.
- De grens tussen openbaar en niet-openbaar gebied moet in het ontwerp duidelijk zichtbaar gemaakt worden, om enduidelijkheid in het beheer na de oplevering te voorkomen.
- Uitgangspunt is het beperken van nieuw aan te leggen aansluitingen van op en afritten van dijken. Mocht deze situatie zich voordoen dan dient de aansluiting haaks op de bestaande doorgang plaats te vinden en dient de gehele kruising overzichtelijk te zijn.

1.1.2 Beheer
- De totale wegconstructie moet een levensduur hebben van 50 jaar voor de fundering en 20 jaar voor de verharding.
- Levensduur rioleringen 50 jaar.
- De drooglegging moet minimaal 80 cm boven het plaatselijk bekende polderpeil zijn, waarbij rekening moet worden gehouden met de ingangen van bestaande en nieuwe gebouwen. De vloerpeilen van nieuwbouw moet 0,20-0,30cm boven de kruin van de weg liggen. Dus vloerpeil en hoogteligging infrastructuur moet op elkaar worden afgestemd.
- De constructie moet gegarandeerd 10 jaar onderhoudsvrij zijn.
- Beperkt toepassen van straatmeubilair en streven naar eenvormigheid.
- Markering en belijningen alleen waar nodig aanbrengen, zeer terughoudend toepassen in 30-km zones.
- Vloeiende gootconstructies in verband met straatwegen.
- Aandacht voor de toegankelijkheid voor mindervalide.

1.2 Hulpdiensten
- Minimale doorgangbreedte 3,25 meter en 4,2 meter doorgangshoogte
- Bij de inrichting waarborgen dat Nood en Hulpdiensten overal op een deugdelijke wijze kunnen komen. Zij zijn er immers verantwoordelijk voor om in geval van nood binnen een bepaalde tijd iedere locatie te kunnen bereiken
- Geen verkeersdrempels toepassen op uitrij routes voor hulpdiensten
- Brandkranenplan in overleg met de brandweercommandant en het waterleidingsbedrijf opstellen.
- Een woonadres is bereikbaar als een brandweervoertuig (tankautospuit) de toegang van een gebouw tot op een afstand van 40 meter kan benaderen.
- Ontwerpen van nieuwe wegen en veranderingen aan wegen, zoals profielbreedte, toepassen van verkeersremmende maatregelen, overleggen met de brandweer.

1.3 Auto algemeen
- Wegen binnen bebouwde kom conform categoriseringsplan GVVP (zie tevens voor inrichtingseisen)
  - Gebiedsontsluitingswegen GOW (50)
  - Erftoegangswegen ETW (30 & 60)
    Bijzondere ETW-vormen:
    Erf (woon-, winkel-, school-)
    Bedrijfsstraten (wel snelheidsregime van 30 km/h geen strenge inrichtingseisen)

Typering GOW – ETW:
GOW: verkeersgebied, asfalt, vooral doorgaand verkeer, trottoirs mogelijk, weinig snelheidsremmers,

[redacted]ntenverharding of streetprint, nauwelijks doorgaand verkeer (<20%), trottoirs [redacted]rs, geen (as)markering.

2. Verharding & maatvoering

2.1 Verhardingen algemeen
- Erftoegangswegen (woonstraten =30-km) in principe in elementenverharding, ontsluitingswegen (50-km) en buiten bebouwde kom (60-km) in asfalt.
- Uitsluitend materialen toepassen die uit voorraad of binnen twee weken leverbaar zijn, dit in verband met herstel of uitbreidingswerkzaamheden.
- Zo mogelijk onkruidwerende verharding toepassen of voegvulling toepassen.
- Voegen in verband met hoge onderhoudskosten waar mogelijk beperken.
- Bij voorkeur geen gladde oppervlakten of half open verhardingen toepassen.
- Indien mogelijk hergebruik van bestaande materialen.
- Nieuw te plaatsen betonbanden altijd met afgeschuinde band i.v.m. fietsvriendelijkheid.
- Alle te plaatsen betonbanden en goten bij langs wegen moeten gesteld worden in betonspecie B25. Indien er achter de kantopsluiting groenvoorzieningen gerealiseerd worden, moet de band voorzien worden van een steunrug van beton.

2.2 Afmetingen verharding naar functie

	Minimaal breedte	Maximale breedte
Eenrichtingverkeer auto + fiets	3.4 meter	3.85 meter
Eenrichtingverkeer auto, tweerichtingsverkeer fiets	3.85 meter	4.4 meter
Tweerichtingsverkeer auto, gebaseerd op ontwerpvoertuig personenauto en tweerichtingsverkeer fiets	4.8 meter	5.8 meter
Trottoir	1.50 meter	1.80 meter
Rolstoel inrit	1.20 meter	N.v.t.

Tabel 2.2.1: Maatvoering functie van wegen (ASVV 2012)

2.2.1 Afmetingen trottoir

- > 1,80 m (1,50) m : afhankelijk van beschikbare totale weghreedte en intensiteit voetgangersverkeer
- 1,20 m : bij vernauwingen korten dan 10 m
- 0,90 m : bij 'harde' puntenvernauwingen (lichtmasten, verkeersborden)
- 2,20 m : hoogte obstakelvrij (zonneschermen, reclameborden, verlichting, verkeersborden).

2.2.2 Helling verharding naar functie

	Dwarshelling in percentage	Langshelling in percentage
Rijbaan (gesloten verharding)	2,5%	0,7 cm per meter
Rijbaan (open verharding)	2,5% - 4%	N.v.t.
Parkeervakken	3%	N.v.t.
Trottoir	2%	N.v.t.
Fietspad	2,5%	2% - 3%

Tabel 2.2.2 Helling per verharding naar functie (ASVV 2012)

Door ASVV aanbevolen helling voor rolstoelen is bij een hoogte verschil minder dan 0,10m is 1 : 10. Is het hoogteverschil groter dan is de gewenste helling 1 : 12 tot 1 : 16.

2.2.3 Boogstralen

Type weg	Minimale straal	Minimale straal bij te verwachten vrachtverkeer
30 km/h uur	R=6 meter; geringe verkeersbelasting	R = 8,00 meter
30 km/h uur	R=8 meter; middelmatige verkeersbelasting	R = 12,00 meter (voorkeur R = 15,00 meter

Tabel 2.2.3 Maatvoering bochtstralen 30 km/h

Overige wegen zie ASVV 2012 (CROW).

2.3 Parkeren

2.3.1 Parkeervakken algemeen
- Aantal parkeerplaatsen afstemmen op grond van CROW-publicatie kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317). Daarbij wordt het gebied gekenmerkt als niet stedelijk.
- Vermijden van situaties die uitnodigen tot foutparkeren van voertuigen
- Gehandicaptenparkeerplaats met bord E6, zonder kruis in straatwerk. (zie extra bijlage voor voorbeelden en regelgeving omtrent aanvraag)

	Breedte bij haaks of gestoken	Lengte parkeerplaats bij haaks	Breedte bij langsparkeren	Lengte bij langsparkeren
Motorfietsen	1,50 meter	2,50 meter	1,50 meter	N.v.t.
Personenauto's	2,50 meter	6 meter	2 meter	6 – 7 meter
Bussen	4 meter	15 meter	3 meter	N.v.t.
Vrachtauto	4 meter	13 meter	3 meter	N.v.t.
Trekker	N.v.t.	18 meter	N.v.t.	N.v.t.
Invalideparkeerplaats	3,50 meter	6,5 meter	N.v.t.	6 – 7 meter

Tabel 2.2.4 afmetingen parkeervakken (ASVV 2012)

2.3.2 Parkeernormen (minimaal)

Functie	Norm kern	Norm schil	Eenheid
Koopwoning vrijstaand	1,4	1,7	Per woning
Koopwoning 2-1 kap	1,3	1,6	Per woning
Koopwoning tussen/hoek	1,1	1,4	Per woning
Appartement koop middensegment	1,0	1,3	Per woning
Huurhuis vrije sector	1,1	1,4	Per woning
Sociale huurwoning	0,9	1,0	Per woning
Huurappartement	0,7	0,8	Per woning

Tabel 2.2.5 parkeerkencijfers functie wonen (CROW-publicatie 317)

Parkeernormering is gebaseerd op weinig tot niet stedelijke indeling. Het betreft het minimale aantal parkeerplaatsen per woning. Minder dan deze genoemde waarden kan juridische bezwaren opleveren.
Voor overige functies dan wonen zie CROW publicatie parkeerkencijfers 317.

Voorkeur voor parkeren gaat uit naar een ontwerp met parkeren op eigen erf.

Acceptabele loopa[redacted]

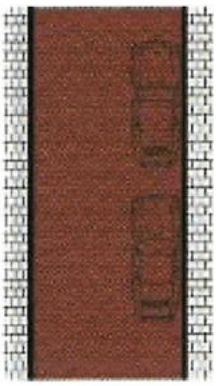
Wonen > 150 met[redacted]
Winkelen > 300 m[redacted]
Werken > 500 met[redacted]
Ontspanning > 30[redacted]
Gezondheidszorg >[redacted]
Onderwijs > 300 m[redacted]

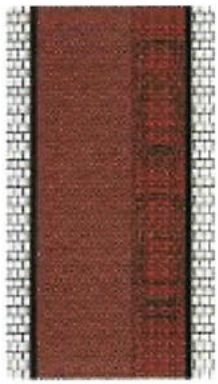
[redacted]

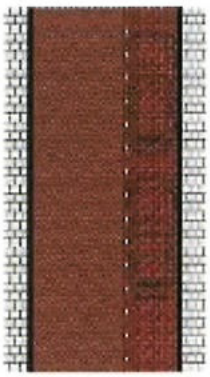
2.3.3 Parkeervakaanduiding

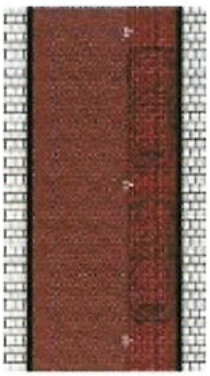
Alleen in parkeerrestrictiegebied is het aanduiden van de parkeerstrook noodzakelijk. Bij voorkeur wordt er dan bij langsparkeren geen dwarsmarkering aangebracht i.v.m. efficiënter parkeren. Bij handhavingsproblemen wordt in eerste instantie gekozen voor een parkeervakindeling met witte T's langs de rijbaan tussen de vakken.

CROW publicatie 207: richtlijn voor de bebakening en markering van wegen is hier uitgangspunt. In deze richtlijn zijn ook de wettelijke voorschriften verwerkt.









2.4 Verhardingsopbouw

De breedte van de cunetten dienen 0,25m breder te zijn dan de verhardingsbreedte. De cunetten voor het aanbrengen van de openverhardingen dienen te worden aangevuld met plaatzand.
De volgende minimale cunetdieptes zijn van toepassing:

- Rijbaan 0,60m
- Loopstroken en trottoirs 0,30m

De cunetten voor het aanbrengen van gesloten verhardingen dienen minimaal 0,75m diep te zijn. De opbouw voor de gesloten verharding is als volgt:

- Plaatzand 0,40m
- Puinfundering 0,25m
- Asfaltverharding 0,15m

Voor fiets en voetpaden die voorzien zijn van een gesloten verharding is de opbouw van het cunet als volgt:

- Plaatzand 0,30m
- Puinfundering 0,15m
- Asfaltverharding 0,08m

2.5 Bestratingsmaterialen

2.5.1 Asfaltverharding

Onderstaande beschrijvingen zeggen wat over de opbouw van de asfaltverharding op wegen, fietspaden en voetpaden binnen de gemeente.

Wegen

Asfalt passen wij bij voorkeur alleen toe op wegen met de functie gebiedsontsluitingsweg (50 km/h). In sommige situaties moeten wij door veel landbouw en/ -vrachtverkeer asfalt toe te passen op erftoegangswegen (30 km/h). De opbouw van de asfaltverharding is voor de meeste gevallen als volgt:

- Onderlaag (70mm AC 22 Base 40/60)
- Tussenlaag (50mm AC 16 Bind 40/60)
- Deklaag (30mm AC 16 surf of SMA-NL 0-8)

In sommige gevallen passen wij rood asfalt toe op kruisingsvlakken en in fietsstroken

Rood asfalt (fietspaden)

Rood asfalt voor fietspaden wordt bij voorkeur alleen toegepast op plaatsen waar geen kabels en leidingen liggen. De opbouw van de asfaltverharding voor fietspaden is als volgt:

- Onderlaag 40mm AC 16 Base 40/60
- Deklaag 40mm AC 8/11 surf DL-8 (Rood)

Overige asfaltpaden

Op asfaltpaden voor voetgangers/fietsers in parken en op groene routes dient de volgende opbouw van de asfaltverharding te worden gehanteerd.

- Onderlaag 40mm AC 16 Base 40/60
- Deklaag 40mm AC 8/11 surf DL-8

Indien gewenst met een afstrooilaag van schelpen of steenslag.

2.5.2 Beton

Betontegels

Voor trottoirs passen wij een tegelverharding toe van betontegels 300x300x45mm, kleur grijs. Ter plaatse van de inritten tegels van 60mm dik toepassen.



Om te voorkomen dat er een mozaïek van oude en nieuwe tegels van verschillende grijstinten ontstaat, is de wijze van bestrating van betontegels essentieel. Bij herbestrating worden de bestaande betontegels geconcentreerd bij elkaar gelegd. Hierdoor worden automatisch ook de nieuwe betontegels geconcentreerd gelegd. Dit zorgt voor een verbeterde kwalitatieve uitstraling van de openbare ruimte.

Fiets- en voetpaden worden in halfsteensverband aangelegd dwars op de rij-/ looprichting. In bochten liniagen toepassen. Daarnaast is het noodzakelijk bij boogstralen kleiner dan R=10,00m bochttegels toe te passen.

Betonstraatstenen

Betonstraatstenen passen wij bij een herinrichting niet toe in woonwijken. In uiterste gevallen kiezen wij ervoor om de parkeervakken uit te voeren in grijze betonstraatstenen. Kruispuntplateau's voeren wij uit met rode betonstraatstenen.



Op bedrijventerreinen worden grijze betonstraatstenen toegepast op zwaar belaste parkeerplaatsen en laad- en losplekken voor vrachtwagens.

Betonbanden

Voor opsluiting van verhardingen van de rijbaan passen wij trottoirbanden 130/150x250mm toe. In sommige gevallen (bij regelmatig fietsgebruik) worden er overrijdbare betonbanden toegepast met de afmeting 50/200x200mm. Inritten in trottoirs worden gerealiseerd door een aantal trottoirbanden te verlagen. In sommige gevallen worden er inritblokken toegepast met de afmetingen van 300x750mm.
Kantopsluitingen langs trottoirs/groenvakken zijn van grijze opsluitbanden die met een klik van minimaal 1cm liggen ten opzichte van het verhardingsvlak. De afmeting is 60x200mm of 100x200mm, afhankelijk van de belasting.

2.5.3 Straatbakstenen

Voor de rijbanen, rabatstroken en in sommige gevallen loopstroken, passen wij gebakken straatklinkers toe. Dit kunnen klinkerkeien en dikformaten zijn die voldoen aan een KOMO-kwaliteit van A4-12. De kleur wordt gekozen in overleg met de afdeling woonomgeving.

De standaard bestratingsverbanden zijn halfsteensverband, keperverband en elleboogverband. De rijbaan voeren wij uit in keperverband. Rabatstroken of parkeervakken worden in de meeste gevallen uitgevoerd in elleboogverband en soms in halfsteensverband. Loopstroken worden altijd uitgevoerd in halfsteensverband. Bij het bouwrijp maken van bestemmingsplannen kiezen wij ervoor om de klinkers te leggen in blokverband.



3. Verkeersvoorzieningen

3.1 Verkeersmaatregelen

3.1.1 Attentie verhogende maatregelen
Snelheidsremmers in 8orsele;
Drempels/ plateaus hebben sinusvormige op-/ afritten met hoogte van 8 cm.

Bij GOW: wegvlakplateau of kruispuntplateau met voorrang

Bij ETW:
Wegvak
- Drempel
- Plateau
- Insnoering

Kruispunt
- Plateau
- Uitrit
- Accent
- Punaise

Bromfiets op de rijbaan; binnen de bebouwde kom; overal, overgangen voor de komgrens naar gescheiden fietsvoorziening (mits aanwezig).

1. **Plateaus en drempels**

1a. Het kruispuntplateau in het 30 km/h gebied
Wanneer een drempel wordt toegepast op een punt waar meerdere wegen samen komen in het 30 km/h gebied is er sprake van een kruispuntplateau. Deze plateaus zijn gelijk aan de drempelplateaus maar sluiten meerdere wegen op elkaar aan. Deze kruispuntplateaus zijn vaak wenselijk omdat de kruisingen van wegen bij uitstek de plaatsen zijn waar het verkeer geremd dient te worden. Door een kruispuntplateau toe te passen worden alle aangesloten wegen gelijkwaardig. Op het plateau geldt hierdoor dat verkeer van rechts voorrang heeft. Kruispuntplateaus worden in principe niet op 50 km/h wegen toegepast.





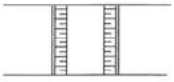
Bovenaanzicht van een kruispuntplateau

Afbeelding 3.1.1 Een kruispuntplateau in een 30 km/h gebied, uitgevoerd in klinkers

Toepassen op:
- 30 km/h kruisingen waarbij alle zijtakken gelijkwaardig zijn;
- Kruisingen tussen 'wijkverzamelwegen' (wegen die meer zijn als alleen woonstraat/ verbindingen tussen woonstraten en gebiedsontsluitingswegen)
- Kruisingen waar ongevallen hebben plaatsgevonden.

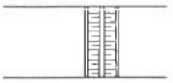
1b. Drempel(plateau) in het 30 km/h gebied.
In 30 km/h gebieden worden drempels gebruikt die over de gehele breedte van de weg worden aangelegd. Deze drempels hebben veelal een sinusvorm en worden gevormd naar de landelijke richtlijnen van het CROW (publicatie 344). De drempels kunnen uitgevoerd zijn in beton (prefab), in asfalt of in klinkers. De hoogte van deze drempels is 8 cm. In sommige gevallen worden deze drempels voorzien van een vlak gedeelte tussen de op- en afritten. In dat geval is er sprake van een drempelplateau. Mocht er vanwege trillingshinder bezwaar zijn tegen de drempel is het mogelijk om alleen de markering aan te brengen. Zo ontstaat er een visueel plateau / drempel.



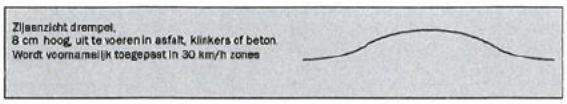


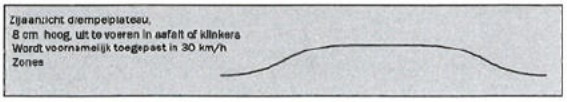
Bovenaanzicht drempelplateau

Bovenaanzicht drempel



Afbeelding 3.1.2 Een verkeersdrempel in een 30 km/u gebied, uitgevoerd in asfalt





Toepassen op:
- Wegvakken met snelheidsgerelateerde ongevallen;
- Wegvakken met rechtstanden > 250 meter.

2. De punaise in het 30 km/h gebied
Wanneer een kruispuntplateau niet wenselijk is in verband met bijvoorbeeld trillingshinder of hoge aanlegkosten, kan ook gekozen worden voor een opbolling in het wegdek, een zogenaamde punaise. Deze punaises zijn minder effectief om de snelheid te remmen dan plateaus of drempels maar hebben wel een goede attentiewaarde waardoor automobilisten gewaarschuwd worden voor verkeer uit zijstraten. Punaises worden in principe niet op 50 km/h wegen toegepast.





Bovenaanzicht van een punaise

Afbeelding 3.1.3 Een voorbeeld van een punaise in een 30 km/h gebied, uitgevoerd in klinkers

Toepassen op:
- Wegen/ kruisingen die niet onderheide woningen kennen;
- Wegen waar geen plateau ligt maar wel gelijkwaardige kruisingen zijn die onderdeel uitmaken van een hoofdfietsroute;

3. De wegversmalling in het 30 km/h gebied en in het 50 km/h gebied (insnoering)
Een ander alternatief voor een drempel in zowel 30 km/h zones als op 50 km/h wegen, is de wegversmalling. Wegversmallingen zijn zodanig breed dat er slecht één voertuig tegelijk doorheen kan. Hierdoor moet het verkeer even op elkaar wachten en wordt daardoor geremd. Voordelen van de wegversmalling zijn dat er geen trillingshinder door kan ontstaan en dat ze eventueel zodanig uitgevoerd kunnen worden dat fietsers er ongehinderd langs kunnen rijden. Een nadeel van de wegversmalling als snelheidsremmer is het feit dat ze alleen werken indien er voldoende verkeer uit twee richtingen komt.



Boven-aanzicht van een weg versmalling



Afbeelding 3.1.4 Een wegversmalling in een 30 km/h zone, uitgevoerd met vrije doorgangen voor de fiets

4. De bus-/ Gumeondrempel op 50 km/h wegen
Op de wegen buiten de verblijfsgebieden geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Om de snelheid op deze wegen te handhaven worden zogenaamde busdrempels toegepast. Deze drempels zijn meestal van asfalt en of rubber en vormen een buit in het wegdek. Fietsers en grote voertuigen kunnen deze drempels zonder hinder passeren. Personenauto's moeten afremmen voor de drempels. Deze busdrempels kunnen solitair, in combinatie met een versmalling of samengesteld worden toegepast.

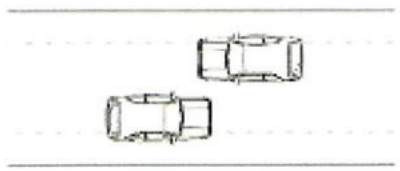


Boven-aanzicht van een busdrempel met wegversmalling



Afbeelding 3.1.5 Een busdrempel op een 50 km/h weg, toegepast in combinatie met een aparte doorgang voor de fietser

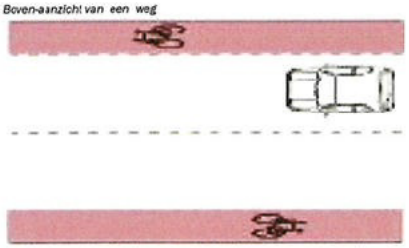
Fietssuggestiestroken in 30 km/h zones
Fietssuggestiestroken zijn stroken op het wegdek die niet zijn voorzien van fietssymbolen of een rode kleur. Deze stroken hebben ook geen status zoals een fietspad. Fietssuggestiestroken worden vaak toegepast om de rijbaan voor de automobilist smaller te maken met als doel de snelheid van het autoverkeer te remmen. De toepassing van deze stroken vindt plaats in 30 km/h gebieden waar het wegprofiel te breed is en wordt toegepast op 50 km/h wegen waar de ruimte te beperkt is om een volledige rode fietsstrook inclusief fietssymbolen toe te passen. In de meeste gevallen wordt de aastreep voor het autoverkeer verwijderd.



Boven-aanzicht van een weg met fietssuggestie-stroken

Fietsstroken langs 50 km/h wegen
De rode fietsstroken met fietssymbool hebben een aparte status in de wet en zijn expliciet bedoeld voor fietsers en gelijkgestelden. Automobilisten mogen niet stilstaan op een rode fietsstrook met fietssymbolen. De rode fietsstroken worden in principe alleen op 50 km/h wegen toegepast.

Boven-aanzicht van een weg



Maatregel	Waar	Vereisten
Plateau	Op gelijkwaardige 30 km/h kruisingen	Trillingen onderzoeken
Drempel	In principe niet meer toepassen; op wegvakken is risico minimaal; focus op kruisingen	Bij hoge uitzondering toepassen
Visueel plateau	Op gelijkwaardige 30 km/h kruisingen waar trillingen negatieve effecten oplevert	
Punaise	Op gelijkwaardige 30 km/h kruisingen waar trillingen negatieve effecten oplevert	
Visuele punaise	Op gelijkwaardige 30 km/h kruisingen waar open < -> gesloten verharding elkaar kruist	
Wegversmalling	Rechtstanden in 30 km/h zones > 250 meter	Constante verkeersstroom; groot aanbod van verkeer dagrond
Buisdrempel	Op 50 km/h wegen waar de V85 hoger ligt dan 65 km/h	

Tabel 3.1.1 Toepassingstabel

3.2 Verkeersborden

3.2.1 Komborden

Om de herkenbaarheid van bebouwde komgrenzen te verduidelijken is uniformiteit gewenst. Als gemeente Borsele willen we drie varianten van een komgrens operationeel hebben. Dit is afhankelijk van de omgeving, mogelijke inpasbaarheid en het type weg.

Juridisch is een komportaal slechts aan één zijde van de weg benodigd. Daarbij dient bord bebouwde kom (H1) aan de rechterzijde van de weg te staan en einde bebouwde kom (H2) mag gespiegeld aan H1 aan de linkerzijde van de weg staan. Mocht de mogelijkheid aanwezig zijn om aan weerszijden een komportaal te plaatsen is dit wenselijk. Hiermee ontstaat een kompoort waarmee de bebouwde komgrens meer wordt onderstreept/ benadrukt. Dit hangt mede af van het aantal intensiteiten.

1. Komportaal aan weerszijden van de weg met fysieke versmalling

Om de bebouwde komgrenzen fysiek te laten verschillen tussen binnen vs. buiten de bebouwde kom heeft een versmalling meerwaarde. Weggebruikers anticiperen op een wijziging in het wegbeeld en krijgen hierdoor een attentieverhogend gevoel mee.

2. Komportaal met markering

In bestaande situaties waarbij er al komporta(a)l(en) zijn maar geen fysieke infrastructurele maatregelen (versmallingen) is het van belang om de situatie verder te optimaliseren. Twee dwarsstrepen op het asfalt is daarbij gewenst. Eventueel kan er '30' op het wegdek aangebracht worden.

3. Komportaal (standaard) aan één zijde van de weg.

De meest basale vorm van een komportaal is aan de rechterzijde komgrens in een portaal te plaatsen. Hierbij een spiegeling van de borden H1/H2. Tevens, als het benodigd is, zonebord A1 30 km/h in het portaal plaatsen.

Kom uit is het van belang dat waar nodig de zoneborden A1 60 km/h exact tegenover het komportaal geplaatst staan. Dit om onnodige kleine gedeelten van gedragsmaatregel 80 km/h op te heffen.



Afbeelding 3.2.1.1 versmalling t.hv. komgrens incl. aan weerszijden portalen

Gelet op beheer en onderhoudskosten plaatsen we de portalen liefst waar mogelijk in een verharde omgeving (zie afbeelding 2). Hierbij de voorkeur voor beton i.v.m. onkruid etc.

Kom uit is het van belang dat waar nodig de zoneborden A1 60 km/h in het portaal hangen.



Afbeelding 3.2.1.2 komportaal in verhard materiaal

3.2.2 30 km/h zones

Om de overgang van gebiedsontsluitingswegen 50 km/h naar erftoegangswegen 30 km/h meer eenduidigheid te geven is uniformiteit gewenst.
Bij de beleidsnotitie komportalen zijn er drie varianten voorgesteld. T.a.v. de 30 km/h zone poorten is er één variant die we als gemeente Borsele hanteren.

Juridisch is slechts aan één zijde van de weg zonebord A1 30 km/h benodigd. Om de poort meer te versterken gaan we als gemeente Borsele voor de plaatsing van aan weerszijden een zonebord A1 30 km/h. De borden plaatsen we op rood witte palen (zie afbeelding 1) bij een overgang van een GOW 50 naar een ETW 30. Bij de komgrenzen hangen / plaatsen we de borden op het portaal (zie afbeelding 2).



Afbeelding 3.2.2.1 Overgang GOW 50 km/h > ETW 30 km/h



Afbeelding 3.2.2.2 Overgang buiteko > bieko zone 30 aan komportalen

Einde zonebord A2 30 km/h gebruiken we alleen als de 30 km/h zone overgaat in een gebiedsontsluitingsweg 50 km/h. We plaatsen het bord alleen aan de rechterzijde gespiegeld aan zonebord A1 30 km/h. Als de 30 km/h zone t.h.v. de komgrens overgaat in een 60 km/h zone of 80 km/h gedragsmaatregel plaatsen we geen einde zonebord A2. Het einde kombord (H2) is dan namelijk gelijk aan A2 en heeft dus geen meerwaarde. Gebaseerd op het principe "minder verkeersborden".



Afbeelding 3 2 2 3 Overgang ETW 30 km/h > GOW 50 km/h

Optioneel:
Als er (financiële) mogelijkheden zijn om fysiek t.h.v. de 30 km/h zone poort maatregelen te nemen leggen we twee straatjuwelen aan weerszijden. Hiermee vermogen we de attentiewaarde en zijn bestuurders alert op een snelheidslimiet wijziging. (zie afbeelding 4/5)



Afbeelding 3 2 2 4 Optioneel fysieke maatregel t.h.v. overgang GOW 50 km/h > ETW 30 km/h



Afbeelding 3 2 2 5 Overgang ETW 30 km/h > GOW 50 km/h

[redacted]

[redacted]

4. Straatmeubilair

4.1 Voorwaarden algemeen

5. Openbare verlichting

5.1 Voorwaarden openbare verlichting

Onderhoud aan de openbare verlichting splitsen wij in drie verschillende vormen.
Hieronder staan de onderhoudsvormen weergeven in een tabel met de daarbij behorende randvoorwaarden.

Schilderen	Armatuur vervangen	Mast en armatuur vervangen
Niet geschilderd	Armatuur ouder dan 15 jaar	Mast ouder dan 40 jaar
Schilderdatum > 8 jaar	Restlevensduur mast min. 15 jaar	Armatuur ouder dan 15 jaar
Schilderkwaliteit 3 en 5		

Tabel 1 randvoorwaarden onderhoud openbare verlichting

Schilderen
In de categorie schilderen blijft de huidige mastpositie altijd gehandhaafd. De stalen masten worden geschilderd om de levenduur te verlengen. Thermisch verzinkte en gepoedercoate masten worden niet geschilderd mits esthetisch noodzakelijk.

Armatuur vervangen
Om een gelijkmatige verdeelde verlichting op de openbare weg te realiseren worden bij armatuurvervanging vaak enkele masten verplaatst.

Mast en armatuur vervangen
Hierbij wordt gekeken naar een optimale mastverdeling en eventueel vermindering van lichtpunten.
Onderhoud wordt in de meeste gevallen per wijk of bij wegreconstructie uitgevoerd.

Configuratie wegen	Wegcategorie	Snelheid gebruiker	Mastafstand	Profielbreedte (m)
1	Woonstraten	30 km/u	30	8 - 10
2	Verzamelstraten	30 km/u	30	10 - 12
3	Wijkontsluitingswegen	50 km/u	30-35	10 - 14
4	Industrieterreinen/Bedrijventerreinen	30 - 50 km/u	30-40	10 - 14
5	Centrumgebied	30 km/u	20-25	8 - 10
6	Fietspad / Wandelpad / parken		oriëntatie	4 - 6
7	Brandgangen		oriëntatie	2

Tabel 2 Configuratie wegprofielen

Lichtpuntbepaling
Om conflict met bomen te vermijden en uit esthetisch oogpunt staan lichtpunten aan 1 zijde van de weg. Verplichte posities zijn de kop van een T-splitsing, een buitenbocht, as verspringing of wegversmalling.
Op deze plaatsen mag uit verkeersveiligheidsoogpunt geen conflict met bomen bestaan. Mastverdeling vind plaats conform tabel 2 rekening houdend met inritten en raampartijen in gevels.

Niet verlichten tenzij
Fiets- en voetpaden worden van oriëntatieverlichting voorzien indien er geen alternatieve route bestaat om van A naar B te komen. Openbare verlichting wordt niet geplaatst om een subjectief gevoel van onveiligheid weg te nemen in (semi) openbare ruimten. De verlichting moet voldoen aan de richtlijnen van het NSVV (Nederlandse Stichting voor verlichtingskunde) Verlichtingseisen uit het Politie keurmerk worden niet gehanteerd.

Aansluitingen netbeheerder
Voeding en aansluiting van lichtpunten wordt aangelegd en onderhouden in opdracht van de regionale netbeheerder. Gemeente Borsele beheerd geen eigen netten.

[redacted]

5.2 Type lichtmast

Aan de hand van de bovenstaande gegevens zijn er per wegcategorie een aantal mastmodellen vastgesteld. De standaard mastkleur binnen de gemeente is voor de dorpscentra RAL9005 "zwart" (dubbele poedercoating). Voor de overige locaties zijn de masten voorzien van de kleur RAL7016 "donker grijs" (dubbele poedercoating).

Configuratie masten	Mast type	Mast model	Uithouder	Materiaal	LPH (m)	Behandeling Mast	Kleur
1A	ST6	11		Staal	6	Dubbelgepoedercoat	7016
1B	ST6-U	7	A	Staal	6	Dubbelgepoedercoat	7016
1C	ST3,5	10		Staal	3,5	Dubbelgepoedercoat	7016
2A	ST6	11		Staal	6	Dubbelgepoedercoat	7016
2B	ST6-U	7	A	Staal	6	Dubbelgepoedercoat	7016
3	ST8-U	3	F	Staal	8	Dubbelgepoedercoat	7016
4	ST8-U	3	F	Staal	8	Dubbelgepoedercoat	7016
5A	ST6 conisch	Speciaal	Speciaal	Staal	6	Dubbelgepoedercoat	9005/7016
5B	ST4 conisch	Speciaal	Speciaal	Staal	4	Dubbelgepoedercoat	9005/7016
5C	ST3,5 conisch	Speciaal		Staal	3,5	Dubbelgepoedercoat	9005/7016
5D	ST3,5	10		Staal	3,5	Dubbelgepoedercoat	9005/7016
5E	Gietijzer3	de Noord		Gietijzer	3	Gechildrand	6012
6	ST3,5	10		Staal	3,5	Dubbelgepoedercoat	7016
7	ST3,5	10		Staal	3,5	Dubbelgepoedercoat	7016

5.3 Type armatuur

Per mastmodel is een selectie gemaakt van armaturen. In de nieuwe projecten zullen er vooral led armaturen toegepast worden. Deze armaturen zijn een stuk efficiënter en licht technisch beter dan de huidige conventionele varianten. De huidige conventionele armaturen zijn wel in de tabel toegevoegd m.b.t. vervanging bij schade. Uitgangspunt is dat de lichtpunten de gehele nacht door blijven branden. De verlichting wordt hierbij gedimd volgens het volgende dimprofiel (3B).

aan-22:00	22:00-0:00	0:00-5:00	5:00-6:00	6:00-uit
90%	60%	50%	60%	90%

Hieronder een overzicht van de standaard armaturen binnen de gemeente Borsele.

Configuratie armaturen	Leverancier	Type	Lamptype	Systeemvermogen	Lichtstroom	Dimbaar VSA	Lichtkleur
1A	Philips/Indal	Mini Iridium BGP381	Led	134	1500	Profiel 3A	3000k
	Lightronics	Brisa 3	Led	31	1900	Profiel 3A	3000k
	Schreder	Allra2	PLL	30	2900	Profiel 3A	3000k
1B	Philips/Indal	Mini Iridium BGP381	Led	134	1500	Profiel 3A	3000k
	Lightronics	Brisa 3	Led	31	1900	Profiel 3A	3000k
	Schreder	Allra2	PLL	30	2900	Profiel 3A	3000k
1C	Lightronics	KFK	Led	31	1600	Profiel 3A	3000k
2A	Philips/Indal	Mini Iridium BGP381	Led	134	1500	Profiel 3A	3000k
	Lightronics	Brisa 3	Led	31	1900	Profiel 3A	3000k
	Schreder	Allra2	PLL	30	2900	Profiel 3A	3000k
2B	Philips/Indal	Mini Iridium BGP381	Led	134	1500	Profiel 3A	3000k
	Lightronics	Brisa 3	Led	31	1900	Profiel 3A	3000k
	Schreder	Allra2	PLL	30	2900	Profiel 3A	3000k
3	Schreder	Teceo3	Led	24	3600	Profiel 3A	3000k
	Schreder	Saffira	Led	81	-	Profiel 3A	3000k
4	Schreder	Teceo3	Led	24	3600	Profiel 3A	3000k
5A	Schreder	Teceo3	Led	24	3600	Profiel 3A	3000k
	Helius	144	Led	22	1500	Profiel 3A	3000k
5B	Helius	144	Led	22	1700	Profiel 3A	3000k
5C	Lightronics	PXA	Led	32	1600	Profiel 3A	3000k
	Schreder	Stylage	Led	38	2200	Profiel 3A	3000k
5D	Philips/Indal	Osira 210	Led	21	2000	Profiel 3A	3000k
	Lightronics	PXA	Led	32	1600	Profiel 3A	3000k
	Schreder	Stylage	Led	38	2200	Profiel 3A	3000k
5E	de Noord	Haagse kap	Led	24	1800	Profiel 3A	3000k
6	Lightronics	KFK	Led	32	2800	Profiel 3A	3000k
7	Philips/Indal	Pathfinder	PLL	24	3200		3000k

7.Riolering

7.1 Riolering algemeen
7.2 Rioolbuizen vrijverval
7.3 Drainage
7.4 Filters
7.5 Wadi's
7.6 Peilbuizen
7.7 Kolken
7.8 Perceelaansluitingen
7.8.1 HWA aansluitingen
7.8.2 DWA aansluitingen
7.8.3 Drainage aansluitingen
7.9 Rioolputten DWA- HWA- IT
7.11 Nieuwe rioleringsstelsels
7.12 Gescheiden rioleringsstelsel
7.12.1 DWA
7.12.2 HWA
7.13 Riolen pompen en gemalen
7.13.1 Hoofdgemalen
7.13.2 Drukrioolgemaaltjes
7.14 Watergangen
7.14.3 Materiaal
7.14.4 Grondwater

[redacted]

8. Openbaar groen

8.1 Functies openbaar groen

Openbaar groen is beeldbepalend voor het aanzicht van de gemeente Borsele. Groen creëert een herkenbare samenhang tussen de diverse woonwijken waaruit de kernen zijn opgebouwd en het buitengebied. Bomen langs wegen hebben een verkeer geleidende functie. In het centrumgebied heeft groen meer een representatieve functie dan groen in woonwijken. Monumentale bomen en/of bomen op historische plekken hebben een grote waarde.

Groen heeft een belangrijke functie voor vogels, insecten en andere dieren. Bomen, groenstroken en parken kunnen dienen als leefgebied of als ecologische verbindingszones voor dieren die trekken. Een grotere biodiversiteit zorgt voor een grotere veerkracht van de natuur. Hierdoor is het dus van belang om voor een uitgebreid soortenassortiment te kiezen.

Groen heeft een matigende invloed op extreme weersomstandigheden. Zo breken bomensingels de wind en zorgen bomen voor verkoeling. Daarnaast filteren bomen stof- en roetdeeltjes uit de lucht.

De openbare ruimte is verdeeld in de volgende gebieden:

- Centrumgebied
- Woongebieden
- Natuur- en landschapszone

Hoofdgroenstructuur is onderverdeeld in:

- Groenkerngebieden (parken, bossen)
- Doorgaande beplantingstructuur eerste orde grootte bomen
- Doorgaande beplantingstructuren tweede orde grootte bomen

Groen is onderverdeeld in de volgende groenelementen:

- Bomen
- Bosplantsoen/ bos
- Gras
- Hagen
- Heesters/ rozen
- Vaste planten
- Kale grond
- Sloten (zie hoofdstuk 7)

8.2 Soortkeuze

De soortkeuze van de groenelementen moet afgestemd worden op de locatie en de functie. De omvang van de boom moet passen in de beschikbare ruimte, zowel ondergronds als bovengronds.
Daarnaast moet er bij de soortkeuze rekening gehouden worden met eigenschappen zoals: wortelgroei, gevoelig voor strooizout, takbreukgevoeligheid, grondwaterstand en pH-waarde van de bodem.

In geval van tuinen en parkeren wordt de (zware) overlast van schaduwwerking, vruchten en honingdauw ook meegenomen.
Een aantal boomsoorten met een oppervlakkige wortelgroei, geven nog wel eens problemen met verharding, zoals de plataan, els, populier en es. Indien deze toegepast worden dan is extra aandacht voor de groeiplaats gewenst.

Streekeigen beplantingsoorten, welke een bijdrage leveren aan de biodiversiteit, hebben de voorkeur, zie Bijlage xx Streekeigen beplanting.

Boomaantastingen
Vanwege de iepenziekte, kastanjebloedingziekte en essentaksterfte, geen doorgaande structuren met deze soorten beplanten. Kleinere gefsoleerde structuren zijn wel mogelijk.

8.3 Ontwerp bomen

Langs gebiedsontsluitingswegen zijn begeleidende bomen van de 1e of 2e grootte wenselijk. Langs erftoegangswegen is er bovengronds en ondergronds beperkte ruimte, waardoor 2e en 3e grootte bomen meer geschikt zijn.

Bomen zijn qua formaat te verdelen in:

- 1e grootte bomen: bereiken een hoogte van 15.00 > meter
- 2e grootte bomen: bereiken een hoogte van 8.00-15.00 meter
- 3e grootte bomen: bereiken een hoogte van < 8.00 meter

Grootte bomen	Locatie/ gebieden
1e	centrum, gebiedsontsluitingswegen, groenkerngebied, natuur- en landschapszone, parken, bossen
2e	centrum, gebiedsontsluitingswegen, woongebieden, erftoegangswegen
3e	centrum[1], woongebieden, erftoegangswegen

[1]In het centrumgebied worden vormbomen toegestaan

Afstanden	1e grootte	2e grootte	3e grootte
Afstand tussen bomen[2]	12.00-14.00 m	10.00-12.00 m	8.00-10.00 m
Afstand tot lichtmasten en kolken	> 2.00 m	> 2.00 m	> 2.00 m
Afstand tot erfgrens[3]	> 2.50 m	>2.00 m	>1.50 m
Afstand tot straat	> 1.00 m	> 1.00 m	> 1.00 m
Breedte groenstrook	> 3.00 m	> 2.50 m	> 2.00 m

[2]De plantafstanden zijn afhankelijk van de situering uitritten
[3]Als de hoofdgroenstructuur in het geding is, worden bomen op een kortere afstand vanaf particuliere terreinen geplant.

Onderhoudsstrook sloten
Voor het onderhoud aan de sloten heeft het Waterschap ruimte nodig om het onderhoud uit te voeren.

Breedte sloot	Onderhoudstrook	Eisen
< 8.00 m	5.00 m	1 zijdig onderhoud
> 8.00 m	5.00 m	2 zijdig onderhoud
bomen binnen 1.00 meter insteek sloot		> 12.00 meter afstand tussen bomen

Nutsvoorzieningen
Geen combinatie tussen strook voor aanplant van bomen en nutsvoorzieningen (kabels, leidingen en riolering).

Boomspiegels
De boomspiegel is het stuk rond rondom de stam van de boom wat toegankelijk is voor lucht en water. Deze spiegels worden op diverse manieren opgesloten. De keuze van de opsluiting wordt bepaald door de locatie en het omliggende soort bestratingsmateriaal, zie Bijlage XX Boombescherming en boomspiegel.

Bosc
Boom[redacted]n toegepast in centrumgebieden als de situatie daar aanleiding toe geeft of als het v[redacted]nt wenselijk is.

8.4 Kwaliteit bomen

De kwaliteit van het plantmateriaal moet zijn overeenkomstig de Kwaliteitsnormen en omschrijvingen van Boomkwekerijproducten (uitgave van de Raad voor de Boomkwekerij, september 2009)

De maat van de aan te planten bomen moet minimaal zijn 12-14 (omtrek gemeten op 1.00 meter boven wortelhals) en leeftijd 3 x verplant.

Periode
De bomen worden buiten het groeiseizoen geplant, in de periode half november-maart.

8.5 Technische randvoorwaarden bomen

Bomen worden bij voorkeur geplant in gras of beplanting (groenstrook). Alleen indien deze mogelijkheid niet bestaat worden bomen in verharding geplaatst.

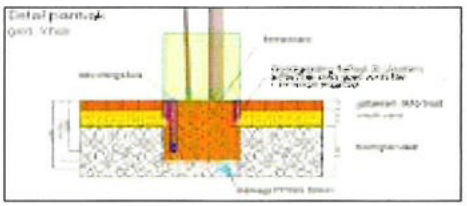
Bomen in groenstrook
Bomen in gras of beplanting worden in teelgrond geplant. Wanneer nodig, worden de volgende randvoorwaarden voor groeiplaats verbetering gesteld.

- plantsleuf (door middel van grondwisseling) diepspitten en storende lagen doorbreken
- de indringingsweerstand mag ten hoogste 1,5 MPa bedragen

Gemeten waarde	Mate van verdichting bodem	Gevolgen voor wortelgroei
< 1,5 MPa	niet verdicht	Geen belemmering voor wortelgroei
1,5 - 3,0 MPa	matig verdicht	Wortelgroei geremd
> 3,0 MPa	sterk verdicht	Wortelgroei sterk belemmerd

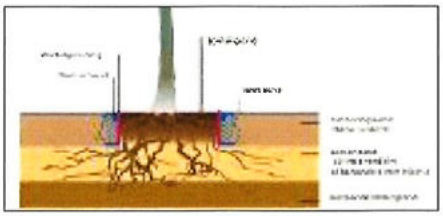
Bomen in verharding
Voor bomen in verharding worden de volgende randvoorwaarden voor groeiplaat verbetering gesteld:

- plantsleuf door middel van grondwisseling
- breedte sleuf minimaal 1.00 meter
- diepte circa 0.80 meter afhankelijk van bodemprofiel en grondwaterstand (tot 20 cm boven hoogst gemeten grondwaterspiegel)
- sleuf vullen met TGS lava-bomengranulaat. De eigenschappen van dit minerale granulaat moeten zijn: porienvolume 30-35%, CBR > 35%, pH-KCl 6,5-7,5 , organische stofgehalte 2-4%, EC < 1,5 Ms/cm, korrelgrootte verdeling 0-32 mm kalliumgehalte ca. 0,5 g/l , waterdoorlatendheid ca. 0,005 cm/s. Leverancier Tree Ground Solutions (TGS) of gelijkwaardig (niet bij nat weer verwerken)
- hoeveelheid bomengranulaat minimaal 10 m3 voor een 3e orde boom, minimaal 15 m3 voor een 2e orde boom, minimaal 25 m3 voor een 1e orde boom
- verdichting overeenkomstig de Standaard 2015
- indringingsweerstand mag ten hoogste 2,0 MPa bedragen
- beluchting Airmax 80 mm
- drainage, diameter 80 mm, omhuld PP450, aanbrengen in sleuf inclusief doorspuitvoorziening
- Ter plaatse van plantgat bomenzand toepassen. Bomenzand moet zijn: eentoppig boomgarentzand "Rotterdam" (leverancier Nationale Bomenbank) of gelijkwaardig (i.v.m. plantwerk groenploeg)
- Tijdens het planten eventueel waterputbuizen aanbrengen, dit is afhankelijk van de boommaat.



Wortelgeleiding
Een geleidingswand is voorzien van 90° verticale ribben. De geleidingsribben leiden boomwortels dieper in de grond. Wanneer de boomwortel de onderkant van de geleidingswand bereikt, kan de groei op een horizontale manier worden voortgezet. Hierbij is het belangrijk om de plantplaats ook zo in te richten dat de boomwortels niet meer gestimuleerd worden om naar boven te groeien. Door aan de achterzijde van het paneel de grond meer te verdichten (funderingszand: 3 Mpa verdicht) zullen de wortels de weg met de minste weerstand volgen. Daarnaast moet de grond onder dit funderingszand minder worden verdicht zodat de wortels zich hier kunnen ontwikkelen.

- Deeproot
- verticaal langs verharding
- geleidingsribben maximaal 15 cm
- scherm 1 cm boven maaiveld aanbrengen
- type is afhankelijk van grondwaterstand en beschikbare doorwortelbare ruimte



Wortelwering
Wortelwering wordt gebruikt om een wortelvrije zone tot stand te brengen om bijvoorbeeld ondergrondse nutsfaciliteiten te beschermen tegen wortelgroei. Wortelwering kan alleen gebruikt worden als de beschikbare doorwortelbare ruimte voldoende is. De minimale afstand van een boom tot een weringswand is 2 m:1 (afhankelijk van het type boom). Weringswanden worden in de meeste gevallen alleen lineair toegepast, niet rondom een boom.

- Rootblock
- Verticaal langs verharding
- bovenzijde 2 cm boven maaiveld aanbrengen
- type is afhankelijk van grondwaterstand en boomsoort



Voor meer informatie in welke situatie wortelgeleiding of wortelwering wordt toegepast, zie Bijlage xx Wortelgeleiding of wortelwering

8.6 Waardevolle bomen

Het kapverbod voor bomen in de gemeente Borsele geldt met ingang van 1 juni 2013 alleen nog voor bomen in de registratie van waardevolle bomen 2012. Voor kappen van waardevolle bomen is een omgevingsvergunning nodig. De bomenlijst staat op de gemeentelijke website.

Doordat deze bomen beschermd zijn, wordt een vergunning niet snel verleend. Er zal eerst gekeken moetan worden of de boom ingepast kan worden in het ontwerp of verplant kan worden.
Bij het verplanten zit er een voortraject van circa 2 jaar voorbereiding van de boom aan vast.

Voor het inpassen van de boom moet er wel rekening gehouden worden met voldoende ondergrondse en bovengrondse ruimte. De ruimte onder de boomkroon (het bovendeel met uitspreidende takken) moet beschermd worden tegen graafwerkzaamheden en vrij gehouden worden van verharding en/of parkeren.

Bouwen en aanleg nabij waardevolle bomen
Als er gegraven gaat worden bij waardevolle bomen, dient een Bomen Effect Analyse (BEA) te worden uitgevoerd. Een BEA is een gestandaardiseerde beoordeling die alle mogelijke effecten van de bouw of aanleg op het duurzaam voorbestaan van de boom in beeld brengt. In een vroegtijdig stadium worden de effecten van de uitvoering voor de bomen duidelijk en kunnen voorwaarden gesteld worden aan de bouw of de aanleg.

Meer informatie over deze voorwaarden, zie Bijlage xx 10 geboden voor aanleg en bouw bij bomen.

8.7 Ontwerp hagen, bosplantsoen, heesters en vaste planten

De plantafstand van hagen, bosplantsoen en heesters tot de erfgrens van bouwkavels bedraagt minimaal 0.50 meter. In bochten en langs uitritten is de beplanting maximaal 70 cm hoog.

Geschoren hagen
De doorgroeihoogte van geschoren hagen in voorkantsituaties bedraagt 0.50-1.00 meter*. Langs achterkantsituaties bedraagt de doorgroeihoogte van de geschoren haag 1.50-2.00 meter*.
Voor de aanplant van een enkele rij haag is een plantstrook van minimaal 70 cm nodig. Voor een dubbele rij haag is een plantstrook van minimaal 1.00 meter nodig. Streekeigen soorten hebben de voorkeur.
* De hoogte van de haag kan afwijken vanwege eerder gemaakte contracten (Grond en Economie)

8.8 Kwaliteit hagen, bosplantsoen, heesters en vaste planten

De kwaliteit van het plantmateriaal moet zijn overeenkomstig de Kwaliteitsnormen en omschrijvingen van Boomkwekerijproducten (uitgave van de Raad voor de Boomkwekerij, september 2009).

De maat en kwaliteit van de hagen, bosplantsoen, heesters en vaste planten zijn afhankelijk van soortkeuze in het op te stellen beplantingsplan.
Voor bosplantsoen geldt een maat van minimaal 60-80. Voor hagen geldt een maat van minimaal 80-100. Heesters leveren in maat van minimaal 30 of 40-50 en waar nodig met kluit, container of pot. Vaste planten leveren met pot vanaf P9.

Periode
De beplanting wordt buiten het groeiseizoen geplant, in de periode half november-maart.

8.9 Technische randvoorwaarden hagen, bosplantsoen, heesters en vaste planten

Voor hagen, bosplantsoen, heesters en vaste planten worden de volgende randvoorwaarden voor groeiplaa[illegible]gesteld.
[illegible]n en -stroken door middel van diepspitten
[illegible]a 0.50 meter afhankelijk van bodemprofiel en grondwaterstand
[illegible]t en oppervlakkig doorwerken groencompost 2 m3 per are
[illegible]ngsweerstand mag ten hoogste 1,5 MPa bedragen
[illegible]te tot aan maaiveld schoon opleveren, geen puinresten (i.v.m. scho

8.10 Ontwerp gras

Het openbaar groen in het centrum en woongebied worden ingezaaid met Parken 1.
Gebieden langs een dorpsrand worden ingezaaid met een bermenmengsel waarin veldbloemen zijn verwerkt.

Bouwkavels worden met klaver of een veldbloemenmengsel ingezaaid, dit is afhankelijk van de locatie. Voor meer informatie, zie Uitvoeringsprogramma biodiversiteit in Borsele.

8.11 Kwaliteit gras

Mengsel Parken 1 van Advanta of gelijkwaardig (samenstelling: 35% Engels raaigras, 15% veldbeemd, 15% roodzwenk gewoon, 15% roodzwenk fijn, 20% roodzwenk fors). Hoeveelheid 150 kg per hectare.

Bermenmengsel, type is afhankelijk van de grondsoort, zie www.limagrain.nl.

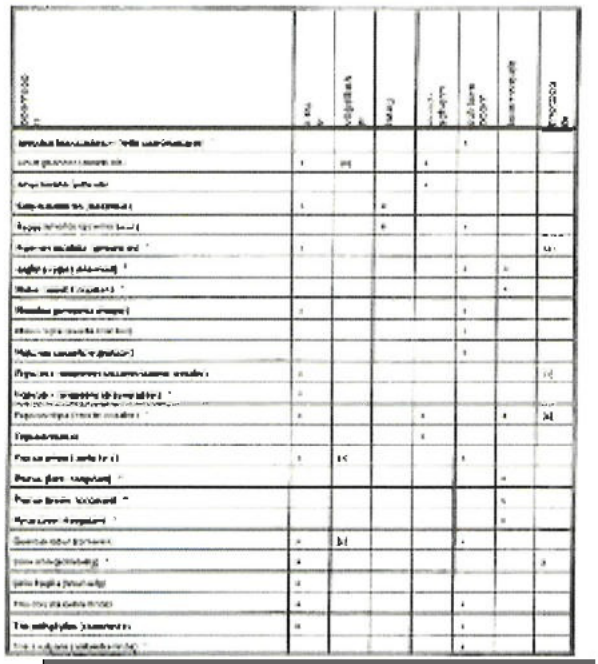
Periode
Het hele jaar door, uitgezonderd met vorst, wordt er gras gezaaid.
Klaver en veldbloemenmengsel worden begin maart tot eind mei gezaaid.

8.12 Technische randvoorwaarden gras

Voor gras inzaaien, worden de volgende randvoorwaarden voor groeiplaatsverbetering gesteld.
- groenvakken en -stroken diepspitten
- diepte circa 0.50 meter afhankelijk van bodemprofiel en grondwaterstand
- de indringingsweerstand mag ten hoogste 1,5 MPa bedragen
- zaaiklaar maken door middel van eggen of frezen

Bijlage XX Streekeigen beplanting

[redacted]



[redacted]

Bijlage XX Boombescherming en boomspiegel

Bomen in groenstrook
Boombescherming
- anti-maaischade bescherming door middel van machet ArborGard+ of gelijkwaardig

Verankering
- 2 palen per boom:
  - afmeting palen 2,50 * 0,08 meter
  - aanbrengen circa 1,50 meter boven maaiveld
  - naaldhout, verduurzaamd volgens Celfix methode of gelijkwaardig
  - gefreesd, gepunt en gekruind
  - zoveel mogelijk haaks op de windrichting plaatsen

Boomband
- recycling autogordel 40 mm breed

Gebiedsontsluiting: bomen in verharding
Boomspiegel
- boomspiegelplint plint van hoekprofiel
  - 0,10 * 0,08 * 0,008 meter
  - 'zwart' staal thermisch verzinkt
  - flens naar buiten gericht
- gezet profiel voor boompaal:
  - 'zwart' staal thermisch verzinkt
  - inwendig voldoende ruimte om RVS-paal in te plaatsen
  - profiel aan 2 zijden aan het raamwerk bouten

Boombescherming
- beschermings- en boompaal:
  - 2 palen per boom
  - RVS (316) koker 0,08 * 0,08 * 0,003 meter
  - lengte 1,30 meter
  - glaspareistralen
  - ter afsluiting van de bovenzijde RVS (316) plaatje 0,077 * 0,077 * 0,003 meter, bol zetten, las rond afwerken
  - afhankelijk van locatie eventueel alternatief: staal verzinkt en poedercoating, kleur RAL 9005
- strip bovenzijde voor bevestiging boomband:
  - RVS (316) strip 0,10 * 0,04 * 0,01 meter
  - glaspareistralen
  - voorzien van 2 boutgaten M8
  - afhankelijk van locatie eventueel alternatief: staal verzinkt en poedercoating, kleur RAL 9005
- strip onderzijde voor bevestiging in gezet profiel van boomspiegelplint:
  - RVS (316) strip 0,015 * 0,015 * 0,07 meter
  - glaspareistralen
  - vastlassen aan paal
  - afhankelijk van locatie eventueel alternatief: staal verzinkt en poedercoating, kleur

[redacted]

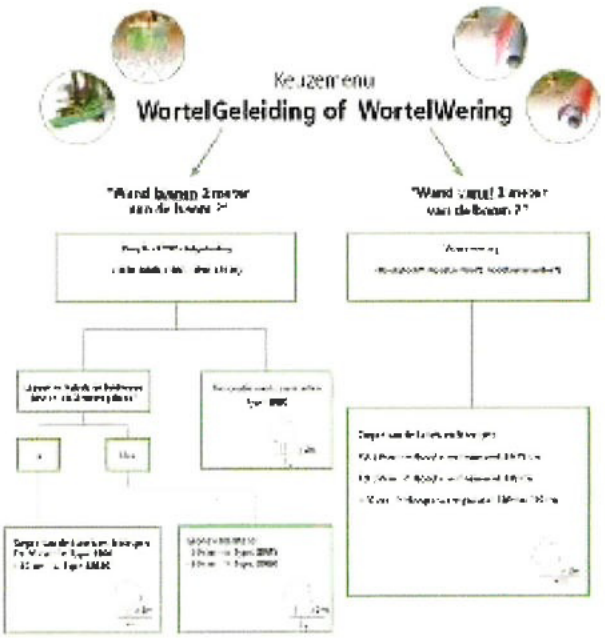
Erftoegangsweg: bomen in verharding

Boomspiegel
- betonbanden 1,20 / 1,00 * 0,10 meter
- afmetingen intern 1,00 * 1,00 meter
- opsluiting op niveau straatwerk

Boombescherming
- rechte geleideboog / beschermingsbeugel:
  - afhankelijk van situatie 1 of 2 geleidebogen per boom
  - RVS (316) buis
  - plaatsen aan kant rijbaan in boomspiegel (1) of aan weerszijden (2)
  - buisdiameter 76 mm
  - glaspareistralen
  - hoogte boven straatwerk 0,80 meter
  - totale hoogte 1,40 meter
  - breedte h.o.h. 0,90 meter
  - afhankelijk van locatie eventueel alternatief: staal verzinkt en poedercoating, kleur RAL 9005

Verankering
- 2 palen per boom:
  - afmeting palen 2,50 * 0,08 meter
  - aanbrengen circa 1,50 meter boven maaiveld
  - naaldhout, verduurzaamd volgens Celfix methode of gelijkwaardig
  - gefreesd, gepunt en gekruind
  - zoveel mogelijk haaks op de windrichting plaatsen
- boomband:
  - recycling autogordel 40 mm breed

Bijlage XX Wortelgeleiding of wortelwering



[redacted]

[redacted]

Bijlage XX 10 geboden voor aanleg en bouw bij bomen

Wat te doen voor bouw of aanleg bij bomen



1. Bescherm de stam en de wortels
Plaats een stevige afzetting van de werkzaamheden en vaste bouwmaterialen rond de boom, bescherm de wortels van de kluitzone

Bescherm bij tegenvorst wortels en stam door ze in te pakken





2. Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkuil onder de boom
Voetsporen of bouwputjes mogen maximaal 60 cm diep in het wortelgebied geplaatst worden. De ondergrens van bouwmaterialen is in deze zone overeens verboden. Dit kan namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdichten van de bodem, wat het [illegible]



3. Houd een bouwvrije ruimte tussen de bouwprojectie
Het bouwverkeer en de buurt van de bomen blijven. Wanneer het onvermijdelijk is dat over de boomwortels gereden moet worden, deze rijplaten



4. Verminder de verdampende oppervlakte
Hierdoor zal de bestaande wortelmassa minder hoeven [illegible] Bij een te hoge [illegible] Optreden kleine scheuren in de stam, verbranding van schors of de beschadiging van de wortels



5. Voorkom beschadiging van de wortels
Graaf nooit met de schop dicht bij de boomstam. Graaf met [illegible] handmatig. Het [illegible] wortels door van meer dan vijf centimeter dik



6. Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan
Leg kabels en leidingen niet dichter dan twee meter langs bomen. Ga zo mogelijk onderdoor tussen twee bomen door, dat wil zeggen gestuurd boren onder het wortelgebied door in plaats van een sleuf graven. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen



7. Houd de grondwaterstand op peil
Verlaging van de grondwaterstand leidt tot verdroging en kan leiden tot wortelsterfte en hoger boomuitval. Zorg bij ingreep van het grondwaterniveau voor een [illegible] zodat het water weg, bijv. bij grondwaterverlaging of ontgraving. Bij noodzakelijke [illegible] bemaling altijd [illegible] plaatsen.



8. Houd onbedekte stoffen uit de buurt van bomen
[illegible]



9. Laat noodzakelijk geweerd door vaste afgedekte toerusting bij bomen
[illegible]



10. Plaats geen [illegible] verwijdering over de wortels
Deze [illegible] verwijdering verbiedt [illegible] bomen en [illegible] een [illegible] van [illegible] de [illegible]

[redacted]

Bijlage XX Beleidsregels aanvraag / vormgeving gehandicaptenparkeerplaatsen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland

Gelet op artikel 26 Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 (RVV 1990)

Overwegende dat

In artikel 26 RVV 1990 het parkeerregime op een gehandicaptenparkeerplaats wordt geregeld. Het omvat de bevoegdheid om te parkeren op een algemene gehandicaptenparkeerplaats voor een gehandicaptenvoertuig c.q. een motorvoertuig op meer dan twee wielen, waarin een geldige gehandicaptenparkeerkaart zichtbaar is aangebracht en er een verbod om te parkeren voor andere weggebruikers geldt. Daarnaast is geregeld dat een zogenoemde gereserveerde gehandicaptenparkeerplaats slechts mag worden gebruikt door dat gereserveerde motorvoertuig. Verder dan de bovenstaande omschrijving wordt er niets geregeld betreffende toewijzing e.d.;

Besluit

vast te stellen de Beleidsregels gehandicaptenparkeerplaatsen.

Is er sprake van een zogenoemde gereserveerde gehandicaptenparkeerplaats dan is deze plaats ook voorzien van bord E6 waaronder een onderbord is aangebracht met het kenteken van het betreffende motorvoertuig, artikel 26c RVV 1990. Indien deze plaats is gereserveerd voor een niet-gekentekende gehandicaptenvoertuig dan dient deze ook voorzien te zijn van bord E6 waaronder een onderbord is aangebracht met het woord 'gehandicaptenvoertuig'.

Er zijn twee soorten gehandicaptenparkeerplaatsen:

1. Algemene gehandicaptenparkeerplaats.

Is er sprake van een algemene gehandicaptenparkeerplaats dan wordt deze aangeduid door bord E6. (zie bijlage)

Gehandicapten met een gehandicaptenparkeerkaart (GPK) mogen gebruik maken van deze parkeerplaatsen.

2. Gereserveerde / persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats.

Een persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats wordt toegekend aan personen die geen eigen parkeergelegenheid hebben in de directe nabijheid van hun woning.

Ten aanzien van persoonlijke gehandicaptenparkeerplaatsen wordt in de Wegenverkeerswet 1994 niets geregeld betreffende de normstelling bij toekenning. Een medische keuring voor een persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats is daarom niet verplicht, tenzij de gemeente beleid ter zake ontwikkelt. In de praktijk zou dit betekenen dat elk verzoek om een gehandicaptenparkeerplaats in principe gehonoreerd dient te worden. Dit is voor de gemeente Borsele een ongewenste situatie.

De gemeente Borsele heeft algemeen beleid ontwikkeld om alleen een persoonlijke parkeerplaats aan een bestuurder te verlenen. Het algemeen beleid is gesplitst in:

a. aanvraag;
b. beoordeling;
c. kosten;
d. intrekking;
e. wijzigingen.

[redacted]

Sub a. Aanvragen van een gereserveerde / persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats

Het aanwijzen van een persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats vindt plaats via een besluit. Dit houdt in dat een aanvraag voor een persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats dient te gebeuren op basis van de Awb artikelen 4:1 tot en met 4:6.

Concreet betekent dit voor de aanvrager : een schriftelijk verzoek aan het college van burgemeester en wethouders door middel van het indienen van een aanvraagformulier.

De gehandicaptenparkeerplaats kan worden aangevraagd door de aanvrager voor wie de plaats wordt gereserveerd, dan wel door zijn wettelijk vertegenwoordiger of schriftelijk gemachtigde.

Sub b. Beoordeling van een aanvraag voor een gereserveerde / persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats

Een aanvraag om een persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats wordt beoordeeld aan de hand van de volgende beleidsuitgangspunten:

- de aanvrager dient ingeschreven te zijn als inwoner van de gemeente;
- de aanvrager verplaatst zich zelfstandig in een door hem / haar zelf bestuurde eigen motorvoertuig op meer dan twee wielen;
- de aanvrager beschikt over een geldig rijbewijs;
- de aanvrager moet in het bezit zijn van een landelijke gehandicaptenparkeerkaart (GPK) zoals beschreven in artikel 1 lid 1 onder a van de landelijke regeling Gehandicaptenparkeerkaart;
- de aanvrager beschikt niet over parkeerruimte op eigen terrein en kan dit niet op een redelijke wijze realiseren;
- de te markeren parkeerplaats vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid, doorstroming van het verkeer e.d. en er blijven voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor algemeen gebruik;
- de gehandicaptenparkeerplaats is te realiseren binnen de loopafstand / verplaatsingsmogelijkheden van belanghebbende. In ieder geval binnen een afstand van 100 meter vanaf de woning. In geval belanghebbende in een appartement/flatwoning woont, dan wordt de vastgestelde maximale loopafstand gemeten vanaf de hoofdingang van het appartementencomplex /flatgebouw.

Sub c. Kosten

- de kosten, voortvloeiend uit de plaatsing van bord E6 inclusief onderbord (zie bijlage), behorend bij het RVV 1990, kunnen worden verhaald op degene of degenen ten behoeve van wie het bord is geplaatst;
- voor het aanbrengen van wijzigingen aan een ingerichte gehandicaptenparkeerplaats worden leges in rekening gebracht bij de aanvraag[redacted]

Sub d. Intrekking gereserveerde / persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats

Een persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats vervalt in de volgende situaties:

- op verzoek van de belanghebbende;
- bij verhuizing van de belanghebbende;
- bij overlijden van de belanghebbende;
- bij het vervallen van de landelijke gehandicaptenparkeerkaart van de belanghebbende;
- bij het niet meer in bezit zijn van een auto;
- bij het vervallen van het rijbewijs;
- indiende de belanghebbende niet meer voldoet aan de criteria van sub b.

Intrekking van een persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats is een besluit dat valt onder de bezwaren beroepsprocedure van de Awb. Het intrekken is een verkeersbesluit, op basis van artikel 12a van het BABW.

[redacted]

[redacted]

Sub e. Wijzigingen van een gereserveerde / persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats

De betrokkene is verplicht wijzigingen schriftelijk door te geven aan de gemeente bij o.a.:

- wijziging kenteken van de belanghebbende;
- wijziging plaats van de gereserveerde / persoonlijke gehandicaptenparkeerplaats;
- bij het niet meer in bezit zijn van een auto of rijbewijs;
- bij het vervallen/wijzigen van de landelijke gehandicaptenparkeerkaart van de belanghebbende;
- bij het overlijden van de belanghebbende;
- bij verhuizing van de belanghebbende.

Doorlooptijd:

De doorlooptijd vanaf de aanvraag tot de aanleg van de gehandicaptenparkeerplaats is:

- van aanvraag tot besluit: 8 weken
- besluit tot aanleg: 4 tot 8 weken.

Bijzondere omstandigheden:

In die gevallen waarin toepassing van deze beleidsregel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard, kan ten gunste van de aanvrager worden afgeweken van deze beleidsregel.

Slotbepalingen:

- deze beleidsregel kan worden aangehaald als 1e wijziging Beleidsregels Individuele Gehandicaptenparkkeerplaats Noord-Beveland;
- Deze beleidsregel is van kracht met ingang van de in werking treding van het geactualiseerde mobiliteitsplan vanaf 2015;
- De Beleidsregels inzake toewijzen van gehandicaptenparkeerplaats in de gemeente Noord-Beveland word bij vaststelling van de 1e wijziging Beleidsregels Individuele Gehandicaptenparkeerplaats Noord-Beveland ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de vergadering van.....

de secretaris, de burgemeester,

Bijlage

Inrichting gehandicaptenparkeerplaats

- Bord model E6 (met fictief onderbord) als bedoeld in bijlage I van het RVV 1990.



- Markering aanbrengen zodat de gehandicaptenparkeerplaats duidelijk is afgebakend.



Minimaal de hoeken met klinkers of duidelijke teflon markering afbakenen. Dit om duidelijkheid te verschaffen voor de gebruikers van de gehandicaptenparkeerplaats en de overige parkeerders. Het maakt de gehandicaptenparkeerplaats handhaafbaar.

[redacted]

Bijlage XX Enquête subjectieve verkeersonveiligheid

Enquête subjectieve verkeersonveiligheid

Locatie:
Van..... tot.....

Op bovengenoemde locatie wordt er door een aantal inwoners van de gemeente Borsele een gevoel van verkeersonveiligheid beleefd. Om meer inzicht te verkrijgen in het mogelijke probleem willen we u vriendelijk vragen onderstaande vragen in te vullen. De enquête neemt ongeveer 5 minuten in beslag. De enquête s.v.p. terugsturen in bijgevoegde envelop.

1. Hebt u zich in het afgelopen jaar verkeersonveilig gevoeld op bovengenoemd traject?

   a. Ja
   b. Nee

   (Indien uw antwoord nee is, stopt de enquête en danken we u voor de genomen tijd en moeite)

2. Zo ja, welke aard heeft het probleem van verkeersonveiligheid volgens u?

   a. Snelheid
   b. Onoverzichtelijkheid
   c. Onderhoud

3. Waar is er sprake van een verkeersonveilige situatie binnen het traject?

   Geef locatie aan en teken waar nodig het probleem uit.

4. Voor wie is er sprake van een verkeersonveilige situatie? Eén antwoord per kolom aankruisen.

Vervoerswijze	Leeftijdsklasse	Aantal personen
Automobilisten	0-12	1 (individu)
Fietsers	12-18	2 (koppels)
Voetgangers	18-25	>2 (groepen)
.....	25-65	.....
	65+'ers	

5. Door wie wordt het probleem veroorzaakt? Of door wat wordt het probleem veroorzaakt? Eén antwoord per kolom aankruisen.

Vervoerswijze	Type verkeer	Aantal personen
Automobilisten	Bestemmingsverkeer	1 (individu)
Fietsers	Doorgaand verkeer	2 (koppels)
Voetgangers		>2 (groepen)

6. Op welke tijdstippen speelt het probleem?

   a. Seizoen (meerdere antwoorden mogelijk) Winter / Lente / Zomer / Herfst
   b. Dag van de week:
   c. Tijdstip:

7. Geef hier mogelijke suggesties om het verkeersonveilige gevoel te verminderen.

We willen u hartelijk danken voor de genomen tijd en moeite! Mochten er nog vragen en of opmerkingen zijn naar aanleiding van het bovengenoemde kunt u contact opnemen met de verkeerskundige van de gemeente Borsele; de heer Ralph van den Boom op nummer (0113) 238383.
Begeleidend schrijven:

[redacted]

DORP STAD & LAND

Adviseurs Omgevingskwaliteit
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam

010 280 94 45
info@dorpstadenland.nl

dorpstadenland.nl

Advies Omgevingskwaliteit op verzoek van de gemeente Borsele voor ondervermeld plan:

Datum aanvraag	:	16-04-2026
Datum vergadering	:	20-04-2026
Dossiernummer gemeente	:	Z2026-0543
Samenwerking ID	:	SAM-262956
DSO nummer	:	
Adresgegevens object	:	's-Gravenpoldersestraat perceel AM 1919 en 1922 , Hoedekenskerke
Omschrijving werkzaamheden	:	het bouwen van drie woningen - een tweekapper en een vrijstaande woning
Dossiernummer DSL	:	BSL26-0069-1

Advies

Akkoord

Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

Beeldkwaliteitsnota Bsl 2013, historisch lint

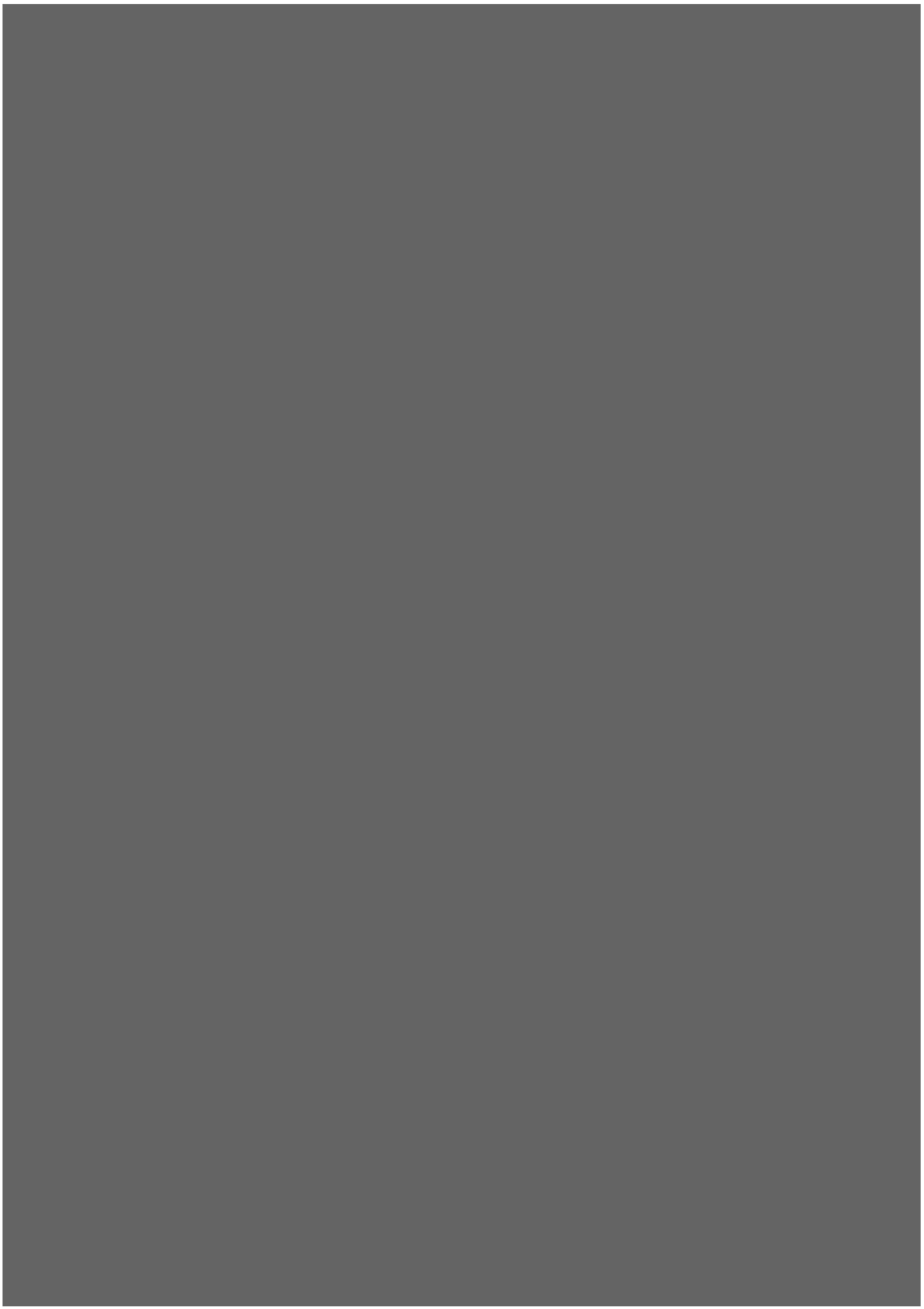
Overwegingen

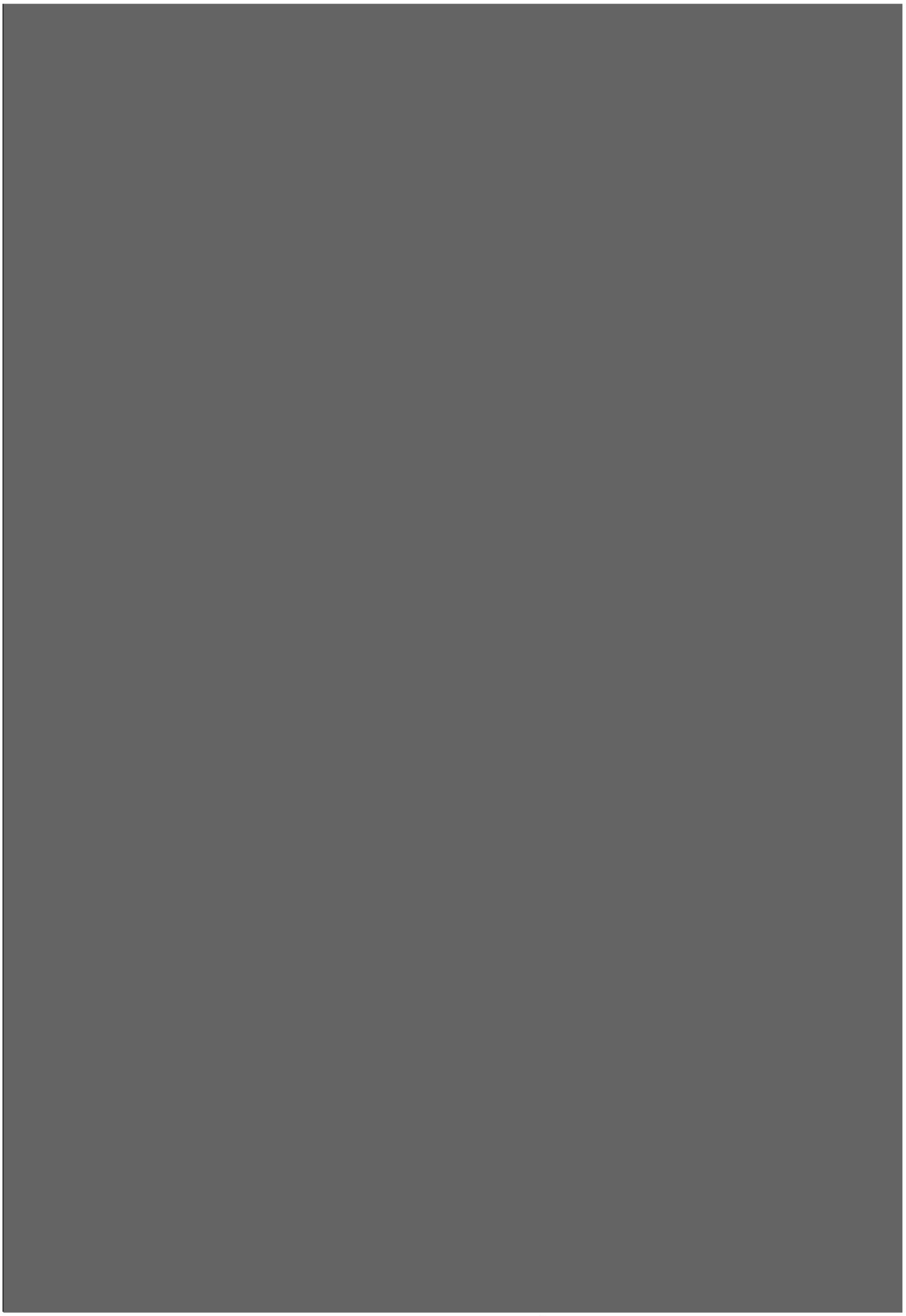
Plan akkoors, plan aangepast aan beoordeling/advies november 2025

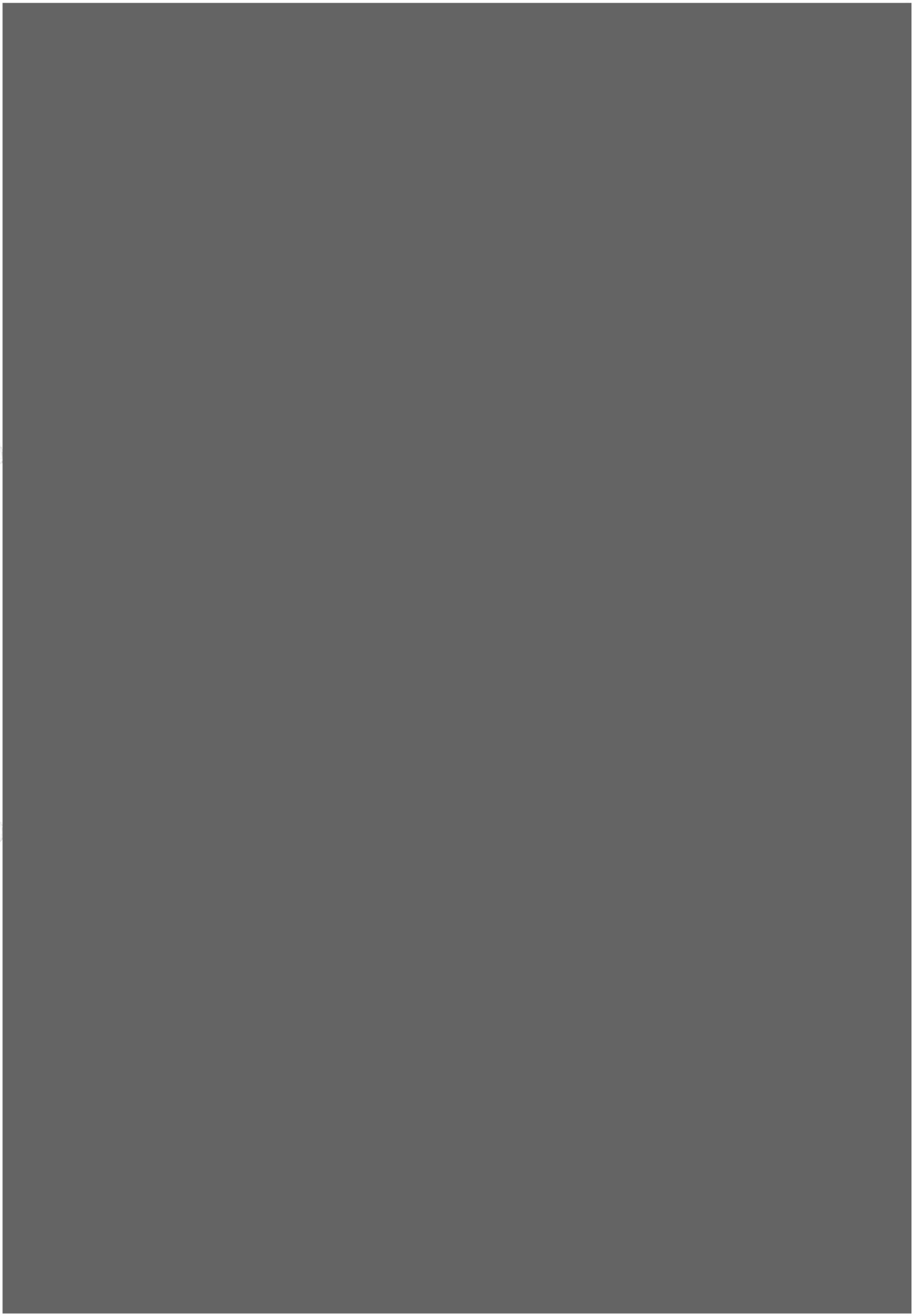
Voortgang

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit

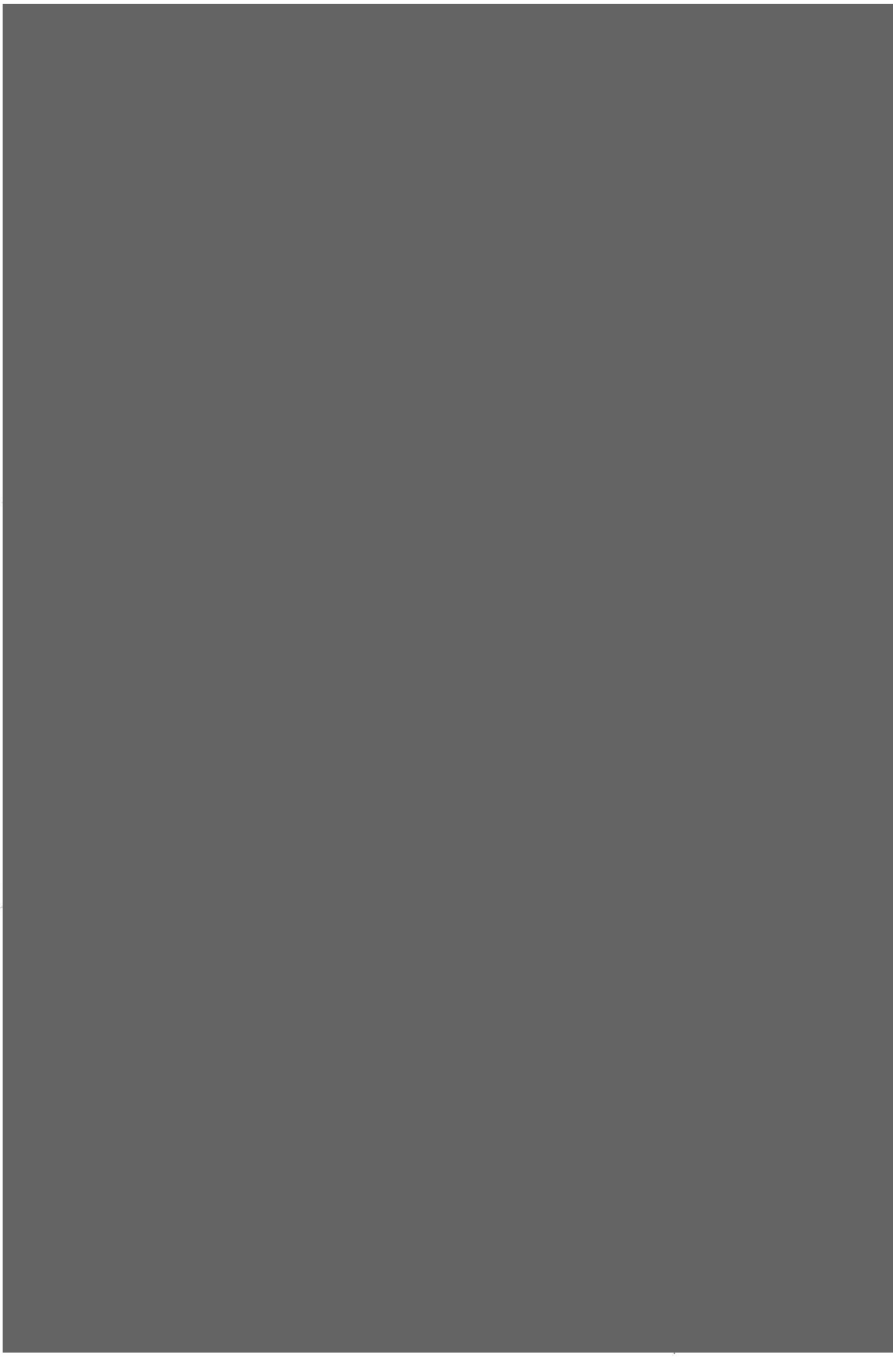
[redacted]

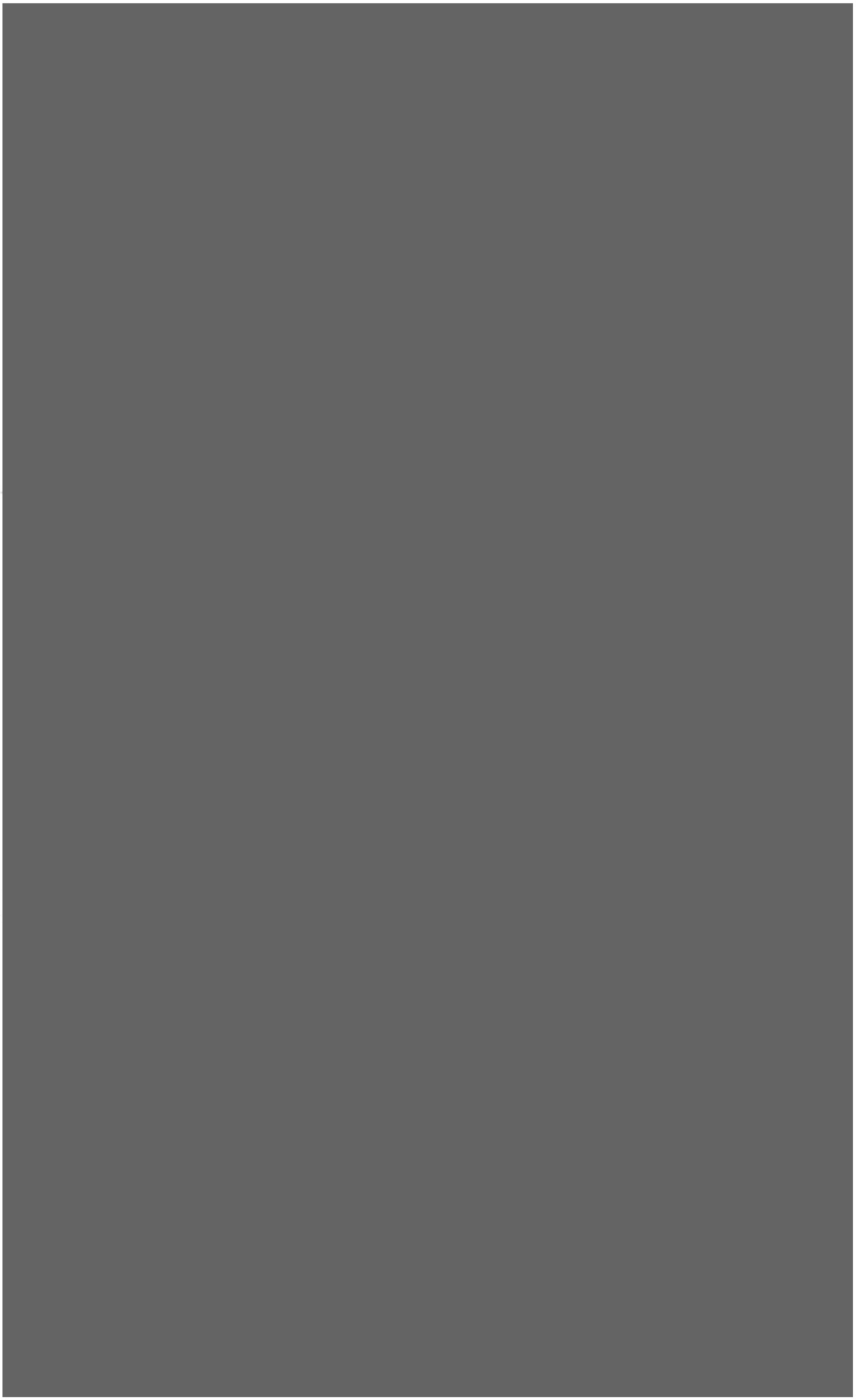


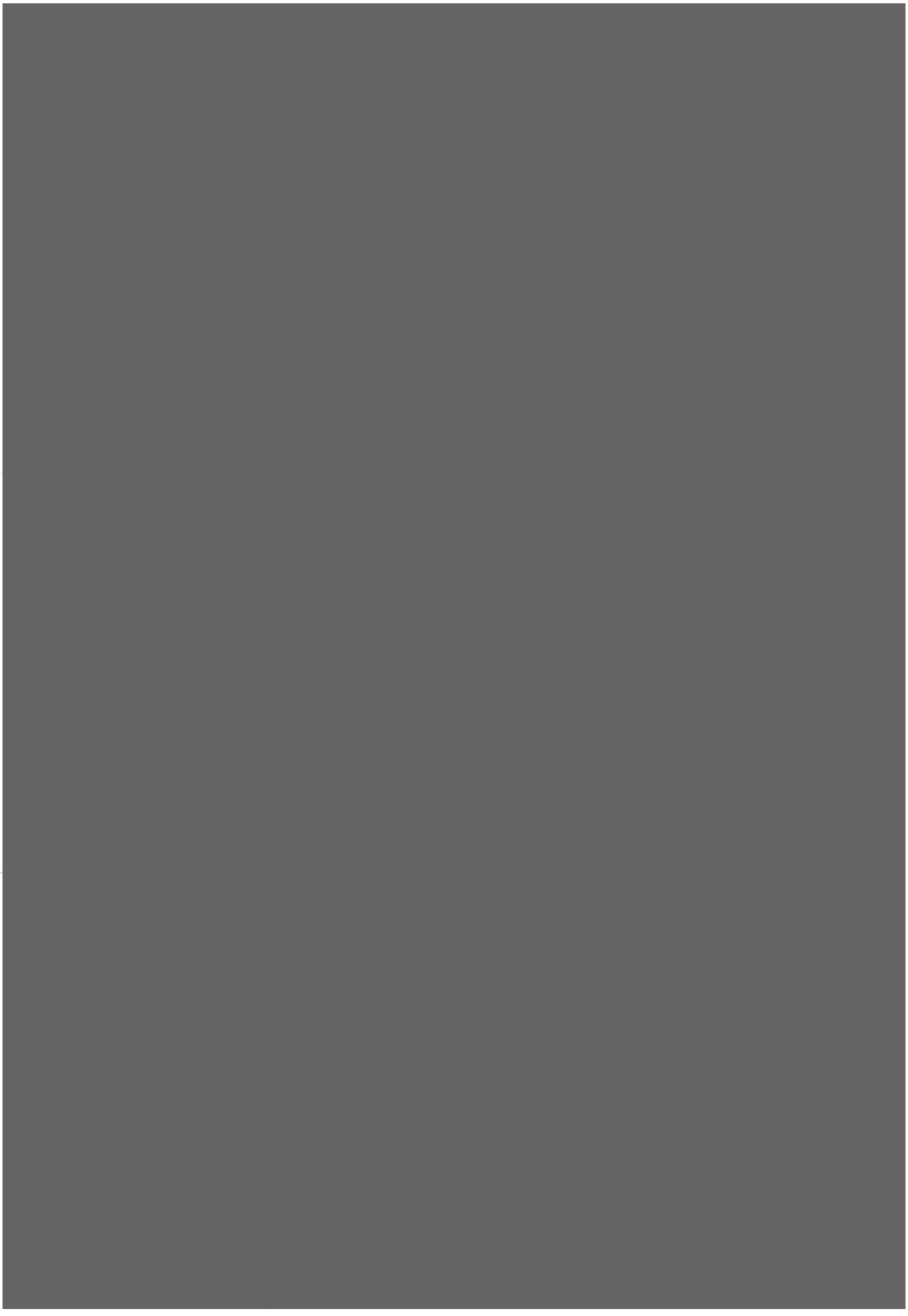


















9

7

0.22

0.07

0.18

0.17

2.00

0.33+

0.33+

VP 0.35+

0.33+

0.33+

4.35

0.19

0.26

0.19

0.18

0.14

0.2

0.49+

0.49+

0.53+

0.53+

VP 0.55+

0.53+

0.53+

VP 0.55+

0.53+

0.53+

2.50

0.4

0.46

0.29

0.38

0.38+

0.38

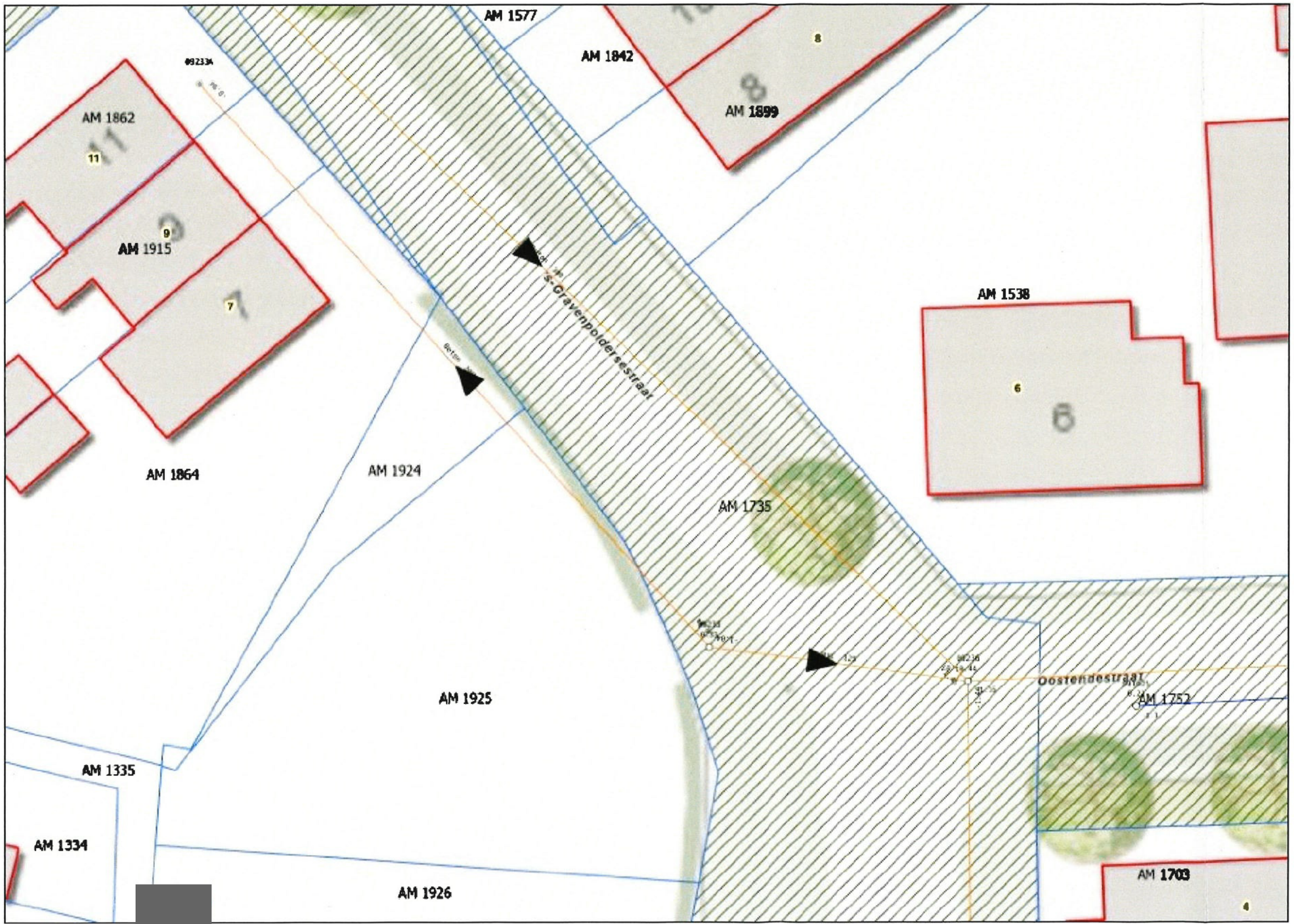
0.28

0.50+

0.42+

Riolering 's-Gravenpoldersestraat

Sub titel





Legenda

- Leidingen
- Putten
- BAG Adressen
- Straatnamen
- BAG Panden
- BAG Standplaatsen
- Percelen
  - Vastgesteld
  - Voorlopig
- Gemeente Borsele
- Topo

[redacted]

gemeente BORSELE

oWeb versie 5.6

pyright © 2015 Esri Nederland B.V., Grontmij Nederland B.V.

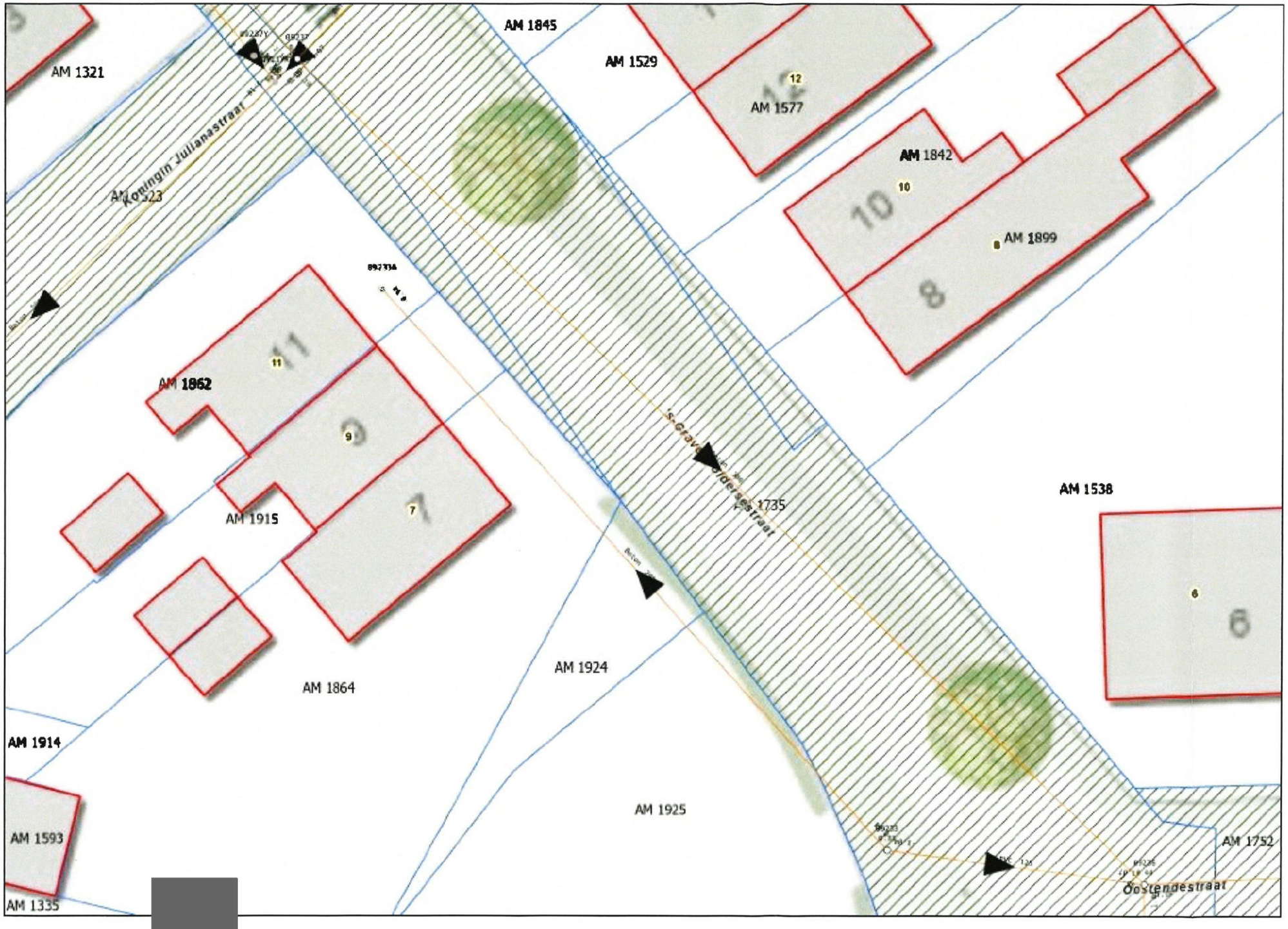
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2015
Alle rechten voorbehouden

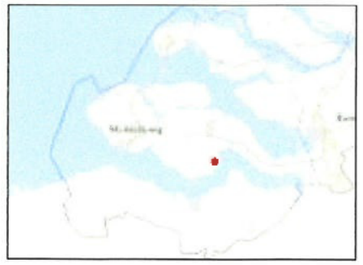
[redacted]

Auteur: -Auteur-
Datum: 10-06-2026
Schaal: 1:188

Riolering 's-Gravenpoldersestraat II

Sub titel





Legenda

- Leidingen
- Putten
- BAG Adressen
- Straatnamen
- BAG Panden
- BAG Standplaatsen
- Percelen
  - Vastgesteld
  - Voorlopig
- Gemeente Borsele
- Topo

[redacted]

gemeente BORSELE

o versie 5.6

ht © 2015 Esri Nederland B.V., Grontmij Nederland B.V.

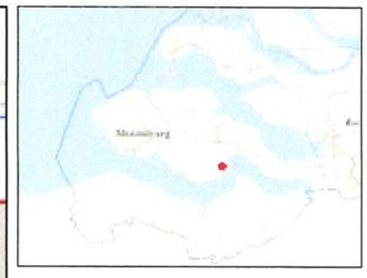
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2015
Alle rechten voorbehouden

Auteur: -Auteur-
Datum: 10-06-2026
Schaal: 1:188

Riolering 's-Gravenpoldersestraat III

Sub titel





Legenda

- Leidingen
- Putten
- BAG Adressen
- Straatnamen
- BAG Panden
- BAG Standplaatsen
- Percelen
  - Vastgesteld
  - Voorlopig
- Gemeente Borsele
- Topo

gemeente BORSELE

GeoWeb versie 5.6

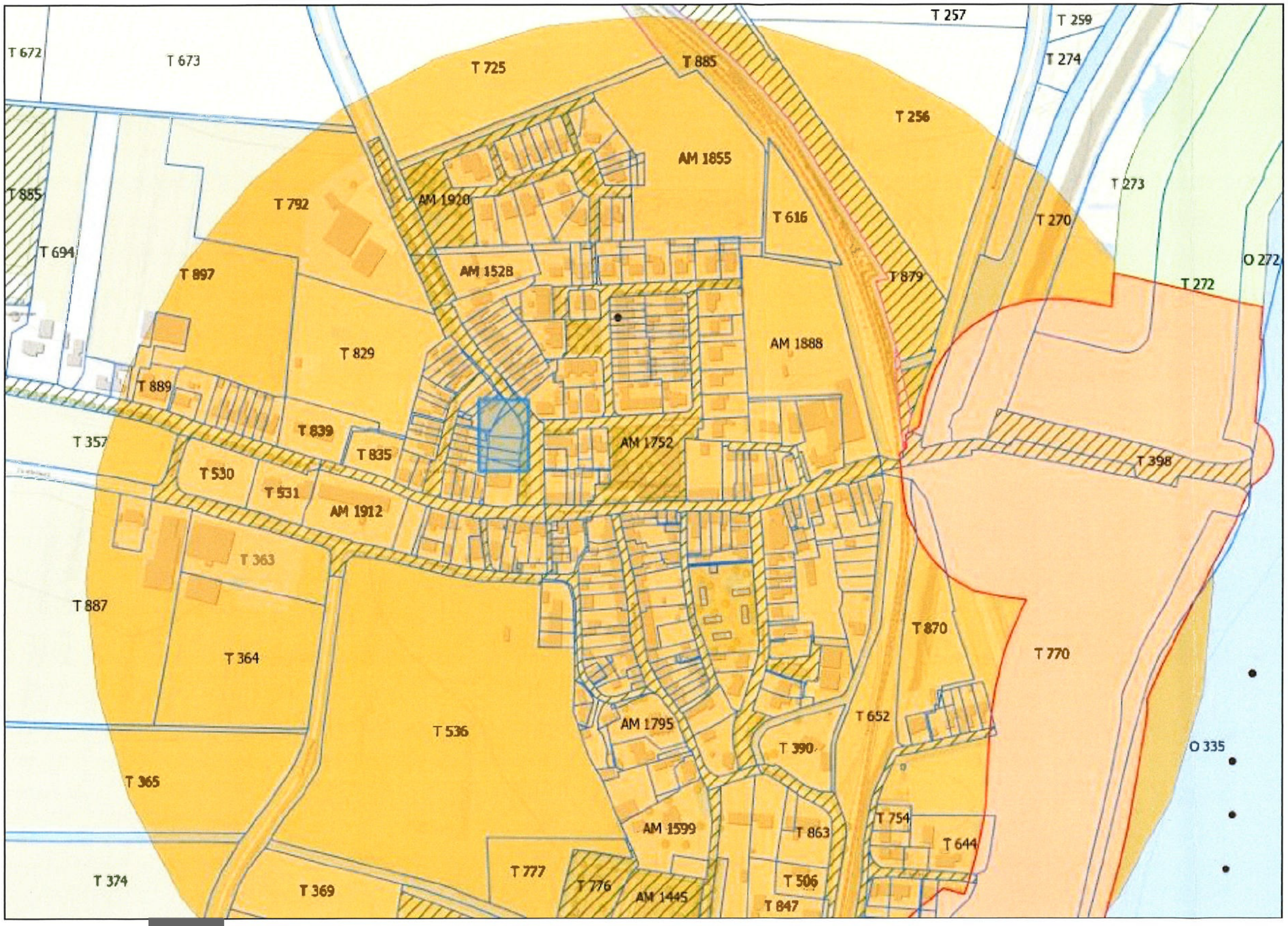
Copyright © 2015 Esri Nederland B.V., Grontmij Nederland B.V.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2015

Alle rechten voorbehouden

Kaart Ontplofbare oorlogsresten

Blauwe rechthoek = globale aanduiding Bouwkavel





Legenda

- Percelen
  - Vastgesteld
  - Voorlopig
- Gemeente Borsele
- Verdacht_2025
  - Afwerpmunitie
  - Geschutmunitie
  - KKM, handgranaten, geweergranaten, mu granaatwerpers
  - Raketten
- Onverdacht_2025
- Aandachtsgebieden_punt
- GeallieerdeWaarnemingen
- Munitiedumps
- Aandachtsgebieden_lijn
- Mijnenvelden
- Aandachtsgebieden_vlak
- Topo

[redacted]

gemeente BORSELE

Web versie 5.6

Copyright © 2015 Esri Nederland B.V., Grontmij Nederland B.V.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2015
Alle rechten voorbehouden