

**Anterieure overeenkomst woningbouwplan Schuitweg
(ongenummerd) 's-Gravenpolder (W 1351)**

De ondergetekenden:

1. De Publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Borsele**, statutair gevestigd te 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, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van de Gemeente Borsele, [redacted] handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 december 2025, als zodanig de gemeente Borsele overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen "**de Gemeente**";

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **B.P.M. Midden Zeeland B.V.** statutair gevestigd te Vlissingen, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 22039280 en kantoorhoudende aan de [redacted] te [redacted] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders,

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **M.D. Minnaard Beheer B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenpolder, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 22038469 en kantoorhoudende aan de [redacted] te [redacted] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bestuurder de heer [redacted] geboren op [redacted]

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Beleggings- en Beheersmaatschappij Emelisse B.V.**, statutair gevestigd te Kortgene, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 22021844 en kantoorhoudende aan de [redacted] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bestuurder [redacted] geboren op [redacted]

hierna tezamen te noemen: "**de Initiatiefnemer**";

Sub 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: "**de Partijen**";

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. De Initiatiefnemer is voornemens om voor eigen rekening en risico vier (4) vrijstaande woningen met de daarbij behorende voorzieningen te ontwikkelen en realiseren aan de Schuitweg in 's-Gravenpolder, hierna te noemen: "**het Woningbouwplan**". Het Woningbouwplan is gelegen op het perceel kadastraal bekend Gemeente Borsele, sectie W, nummer 1351 (ged.), groot $\pm 3.911 \text{ m}^2$, hierna te noemen "**de Bouwkavel**" (**Bijlage 1**).
- b. Momenteel rust op de Bouwkavel de functie "Algemeen toelaatbare functies" en 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

Paraaf [redacted] te:

Paraaf [redacted]

deel van het Omgevingsplan, hierna te noemen "**het Omgevingsplan**". Dat geldt ook voor het bestemmingsplan "Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018", waarbinnen het Woningbouwplan is gelegen. Het Woningbouwplan past niet binnen het Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018. Dit betekent dat planologische medewerking in de vorm van een wijziging van het Omgevingsplan nodig is voordat het Woningbouwplan rechtsgeldig gerealiseerd kan worden.

- c. De gemeente is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan het Woningbouwplan door zich in te spannen om het Omgevingsplan te wijzigen, mits daarbij in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Initiatiefnemer verklaart dat er zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat het Woningbouwplan 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.
- d. Het Woningbouwplan maakt deel uit van de nieuwe woninguitbreiding aan de Schuitweg in 's-Gravenpolder. In de nieuwe woninguitbreiding zijn percelen betrokken die gelegen zijn aan de Schuitweg en de Burgemeester Jansenstraat, hierna te noemen: "**het Kostenverhaalsgebied**". De percelen zijn nader aangeduid op **Bijlage 2** bij deze overeenkomst. De Bouwkavel maakt onderdeel uit van het kostenverhaalsgebied. De overige percelen in het Kostenverhaalsgebied zijn in eigendom van de Gemeente. Initiatiefnemer is geen eigenaar van de Bouwkavel. Voor zover voor de uitvoering van deze overeenkomst de toestemming van de huidige eigenaar nodig is, staat Initiatiefnemer ervoor in dat hij die toestemming verkrijgt.
- e. Het Woningbouwplan is door de Gemeente beoordeeld als kansrijk. Door de Gemeente is de haalbaarheid van het Woningbouwplan onderzocht. In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek heeft de Gemeente een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan laten opstellen. Ook geeft de Gemeente uitvoering aan het participatievereiste uit artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit.
- f. Voorts is medewerking van de Gemeente noodzakelijk in verband met de aanleg en/of wijziging van voorzieningen die een openbare functie hebben, hierna te noemen "**de Openbare ruimte**".
- g. Het Woningbouwplan betreft een zogenoemde kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (**Ob**) en artikel 13.11 van Omgevingswet (**Ow**). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit verplicht om de kosten die zij daarvoor maakt volgens artikel 13.11 Ow te verhalen op de Initiatiefnemer op grond van Afdeling 13.6 Ow. Daarnaast heeft de Gemeente categorieën ontwikkelingen aangewezen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor de Gemeente een financiële bijdrage vraagt van de Initiatiefnemer volgens artikel 13.23 Ow op grond van Afdeling 13.7 Ow. Het kostenverhaal en het vragen van een financiële bijdrage aan Initiatiefnemer is mogelijk langs privaatrechtelijke weg bij overeenkomst of langs publiekrechtelijke weg via wijziging van het Omgevingsplan. De Gemeente heeft haar beleid ten aanzien van het kostenverhaal vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2025-2028 en het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen 2025.
- h. De Gemeente en Initiatiefnemer wensen met betrekking tot het Woningbouwplan deze Overeenkomst over het Woningbouwplan Schuitweg (ongenummerd) te 's-Gravenpolder W 1351 aan te gaan, hierna te noemen: "**de Overeenkomst**". Dit betreft een overeenkomst in de zin van artikel 13.13 lid 3 Ow. In de Overeenkomst zijn afspraken opgenomen over de (betaling van) de hiervoor in overweging g. genoemde kosten en bijdragen.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder en op welke wijze enerzijds de Gemeente zich inspent medewerking te verlenen aan het Woningbouwplan van de Initiatiefnemer en anderzijds de betaling van de kosten, bijdragen en nadeelcompensatie door de Initiatiefnemer aan de Gemeente plaatsvindt.

Artikel 2 Aanvullende Bepalingen Anterieure overeenkomst(ABA)

Op deze Overeenkomst zijn de Aanvullende Bepalingen Anterieure overeenkomst (ABA) van toepassing (**Bijlage 3**). De ABA zijn door de Gemeente aan de Initiatiefnemer ter hand gesteld, hetgeen door het ondertekenen van deze Overeenkomst door de Initiatiefnemer wordt bevestigd.

Artikel 3 Definities

In de begrippenlijst (**Bijlage 4**) behorende bij de Overeenkomst en de ABA zijn de definities genoemd die gehanteerd worden in deze Overeenkomst en de ABA.

Artikel 4 Randvoorwaarden en uitgangspunten

1. Hetgeen in de considerans is overwogen maakt integraal, onverkort en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst.
2. De randvoorwaarden en uitgangspunten die de Gemeente stelt aan het Woningbouwplan zijn/worden opgenomen in de volgende door de gemeenteraad van de gemeente Borsele, hierna te noemen: "**de Raad**", of het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, hierna te noemen: "**het College**", vastgestelde/vast te stellen documenten:
 - a. Stedenbouwkundig plan: "Schetsverkeveling-variant 2" d.d. 29 oktober 2025 (**Bijlage 5**).
 - b. Beeldkwaliteitsplan: Richtlijnen en suggesties beeldkwaliteit "Woningbouwlocatie Schuitweg 's-Gravenpolder" d.d. 09.11.2025, hierna te noemen "**het Beeldkwaliteitsplan**" (**Bijlage 6**). Het Beeldkwaliteitsplan classificeert als een beleidsregel over het uiterlijk van bouwwerken overeenkomstig artikel 4.19 van de Omgevingswet.
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 de Initiatiefnemer verboden het Woningbouwplan te realiseren voordat Initiatiefnemer alle verschuldigde kosten op basis van Afdeling 13.6 van de Ow aan de gemeente heeft voldaan of voldoende zekerheid heeft gesteld, een ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 en 12 van de Overeenkomst.
5. Initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert het Woningbouwplan voor zijn eigen rekening en risico binnen drie jaar nadat de wijziging van het Omgevingsplan ten behoeve van het Woningbouwplan onherroepelijk is.
6. De Initiatiefnemer is niet gerechtigd rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst aan een derde over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, met uitzondering van de verkoop van de Bouwkavel aan de kopers van de woningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 15. De Gemeente zal wanneer de Initiatiefnemer 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.

Paraaf Gemeente:

Paraaf

7. Naast de ontbindende voorwaarden genoemd in artikel 14 van de Overeenkomst en artikel 1.6 ABA is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden als het bepaalde in artikel 1.7 ABA zich voordoet.
8. Indien voor de realisatie van het Woningbouwplan de daartoe benodigde goedkeuringen/vergunningen/besluitvormingsprocedures hoe ook genaamd niet wordt/worden verkregen ofwel indien er vertraging mocht ontstaan in de verkrijging van de benodigde goedkeuringen/vergunningen/besluitvormingsprocedures hoe ook genaamd – ongeacht de redenen hiervan – is de Gemeente nooit gehouden enige schadevergoeding aan Initiatiefnemer en/of aan derden te betalen.

Artikel 5 Wijziging Omgevingsplan en publiekrechtelijk voorbehoud

1. Het Woningbouwplan past niet binnen het Omgevingsplan. De huidige functie is "Agrarisch – algemeen toelaatbare functies". De nieuwe functie moeten worden: "Wonen".
2. De Gemeente heeft alle benodigde (omgevings)onderzoeken laten uitvoeren. De Initiatiefnemer heeft zijn aandeel in de kosten van deze onderzoeken aan de Gemeente betaald. De Gemeente zorgt voor het (laten) opstellen van een Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (**Goflo**) die nodig is voor de wijziging van het Omgevingsplan ten behoeve van het Woningbouwplan en spant zich in om te komen tot een ruimtelijk besluit zoals vermeld in lid 3 van dit artikel. De kosten daarvan zijn deels voor rekening van de Initiatiefnemer en vervat in de kosten en bijdragen genoemd in artikel 11 van de Overeenkomst en de berekening van de kostenverhaalsbijdrage d.d. 5 november 2025 (**Bijlage 7**), hierna te noemen "**de Kostenverhaalsberekening**".
3. De Gemeente brengt tijdig de wijziging van het Omgevingsplan ten behoeve van het Woningbouwplan in procedure en spant zich in deze wijziging van het Omgevingsplan zo spoedig mogelijk ter vaststelling voor de te leggen aan de Raad. Na het in werking treden van het gewijzigde Omgevingsplan kan de Initiatiefnemer de aanvraag voor de ruimtelijke omgevingsvergunning(en) indienen. Na ontvangst van een complete en ontvankelijke aanvraag, spant de Gemeente zich ervoor in de procedure voor de ruimtelijke omgevingsvergunning(en) zo spoedig mogelijk te doorlopen. Daarnaast moet Initiatiefnemer een onafhankelijk, gecertificeerde bouwtoetser volgens de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (**Wkb**) de start van een bouwactiviteit melden bij de gemeente overeenkomstig artikel 2.18 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (**Bbl**).
4. De afstemming door de Gemeente met de Initiatiefnemer over het te wijzigen Omgevingsplan en de 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 Initiatiefnemer

1. Het Woningbouwplan betreft de realisatie van vier (4) vrijstaande woningen met de daarbij behorende voorzieningen waaronder erfafscheidingen, parkeerplaatsen en riolering zoals vermeld in Hoofdstuk 2 van de ABA. Initiatiefnemer realiseert geen waterberging op eigen terrein maar betaalt een bijdrage aan de reserve compensatie waterberging van de Gemeente zoals vermeld in artikel 2.3 lid 3 ABA, waarvan het bedrag is opgenomen in artikel 11 van deze Overeenkomst.

Ontwerpen en aanvraag Omgevingsvergunning(en)

2. Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van de ruimtelijke omgevingsvergunning(en) legt de Initiatiefnemer het ontwerp van het Woningbouwplan, ter toetsing voor aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Borsele van de

Paraaf Gemeente:

Paraaf In

Gemeente, hierna te noemen "**de Commissie**". De Commissie toetst het ontwerp in ieder geval aan het Beeldkwaliteitsplan.

3. De Initiatiefnemer 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 de Initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van de bovengenoemde ontwerpen.
4. De Initiatiefnemer is verplicht om **tijdig**, gelet op lid 7 van dit artikel, een aanvraag in te dienen voor de ruimtelijke omgevingsvergunning(en) ten behoeve van de realisatie van het Woningbouwplan. Daarnaast moet(en) voor de realisatie van het Woningbouwplan **tijdig** (een) melding(en) gedaan worden door een onafhankelijke, gecertificeerde bouwkundige toetsers in de zin van de Wkb overeenkomstig Afdeling 2.2a van het Bkl.
5. Het is de Initiatiefnemer 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 het gewijzigde Omgevingsplan 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 nadere schriftelijke voorwaarden verbinden.

Realisatie

6. De Initiatiefnemer zal het Woningbouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren. De Initiatiefnemer dient er zelf voor te zorgen dat de Bouwkavel in bouwrijpe en woonrijpe staat is. De Initiatiefnemer zorgt ervoor, in overleg en na goedkeuring van de Gemeente en/of de betrokken nutsbedrijven, dat de woningen kunnen worden aangesloten op de riolering, de nutsvoorzieningen en de Openbare ruimte. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor:
 - a. Het **tijdig**, gelet op lid 7 van dit artikel, aanvragen van de aansluiting bij de Gemeente en nutsbedrijven.
 - b. Het realiseren van de interne rioleringsvoorzieningen op de Bouwkavel tot aan het aansluitpunt.
 - c. Het bouwrijp maken van de Bouwkavel zodat aansluiting technisch mogelijk is.
7. De Initiatiefnemer is verplicht om binnen drie (3) jaar na het onherroepelijk worden van de wijziging van het Omgevingsplan ten behoeve van het Woningbouwplan te starten met de realisatie van het Woningbouwplan en het Woningbouwplan vervolgens in één ononderbroken bouwstroom te voltooien.
8. Als niet wordt voldaan aan het bepaalde in lid 7 van dit artikel dan kan de Gemeente besluiten tot (terug)wijziging van de functie/het gebruik en/of intrekken van de omgevingsvergunning(en). De Initiatiefnemer is in dat geval niet gerechtigd tot het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie en/of schadevergoeding op straffe van de boete opgenomen in artikel 1.6 ABA.
9. De Initiatiefnemer is verplicht te bouwen met afbouwgarantie. De Initiatiefnemer verschaft de Gemeente op verzoek een kopie van de polis(sen).

Riooloverstort

10. De initiatiefnemer is zich bewust van het feit dat het Woningbouwplan zich binnen 50 meter van een riooloverstort bevindt. Dit kan stankoverlast veroorzaken voor de bewoners van de woningen. Initiatiefnemer onthoudt zich ervan bezwaar te maken of een klacht in te dienen bij de Gemeente en/of het Waterschap Scheldestromen tegen eventuele stankoverlast van de riooloverstort.

Par  nte:

Paraaf Initi 

Artikel 7 Publieke Voorzieningen

Realisatie door de Gemeente:

1. De volgende publieke voorzieningen worden door of in opdracht van de Gemeente gerealiseerd:
 - a. De aanleg en aansluiting van de riolering zoals vermeld in artikel 2.4 van de ABA.
 - b. Het woonrijp maken van de Openbaar ruimte in het Kostenverhaalsgebied. De Gemeente neemt hierbij de "Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2015-2020" van de gemeente Borsele in acht.
 - c. De compensatie van het verlies van waterbergende capaciteit, welke capaciteit door realisatie van het Woningbouwplan verloren gaat, doordat het verhard oppervlak toeneemt.
 - d. Het slopen van de voormalige bedrijfsloodsen en het saneren van de ondergrond daarvan, welke gelegen zijn op de kadastrale percelen gemeente Borsele, sectie AG, nummers 1864, 1979 en 4247 (gedeeltelijk), tezamen groot $\pm 2.220 \text{ m}^2$.
 - e. De realisatie van een park met wandelpad, bomen en waterpartij op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie W, nr. 1351, groot $\pm 5.774 \text{ m}^2$ zoals schetsmatig aangegeven op een kaart in **Bijlage 8**.
 - f. Het plaatsen van een hekwerk om particuliere tuinen af te schermen van het park. Het hekwerk wordt deels beplant met hедера zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan.

Openbare ruimte

2. De Gemeente zorgt **tijdig**, gelet op het bepaalde in artikel 6 lid 7, voor aanleg en aansluiting van de riolering zoals vermeld in artikel 2.4 van de ABA. De kosten hiervan zijn opgenomen in het bedrag als vermeld in artikel 11 lid 1 sub 2 van de Overeenkomst en komen volledig voor rekening van de Initiatiefnemer.
3. De gemeente streeft ernaar om binnen één (1) jaar na oplevering van de laatste woning in het Kostenverhaalsgebied te starten met het woonrijp maken van de Openbare ruimte zoals vermeld in lid 1 sub a van dit artikel en deze werkzaamheden vervolgens in één aaneengesloten bouwstroom te voltooien. De kosten daarvan zijn deels voor rekening van de Initiatiefnemer en zijn vervat in de kosten en bijdragen genoemd in artikel 11 lid 1 sub 2 van de Overeenkomst en de Kostenverhaalsberekening. De betaling van deze kosten en bijdragen wordt ook geregeld in artikel 11.
4. Na het woonrijp maken van de Openbare ruimte neemt de Gemeente de Openbare ruimte in beheer en onderhoud.

Artikel 8 Aansprakelijkheid en verzekering

1. Eventuele schade aan en vervuiling van eigendom(men) van de Gemeente, veroorzaakt door de Initiatiefnemer en/of door haar ingeschakelde derden bij/als gevolg van bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Woningbouwplan worden door de Initiatiefnemer ongedaan gemaakt c.q. aan de Gemeente vergoed (de keuze hiertussen zullen Partijen in overleg maken).
2. In opdracht van de Initiatiefnemer zal in verband met het voorgaande als vermeld in lid 1 van dit artikel voor aanvang van werkzaamheden door en voor rekening van de Initiatiefnemer een onafhankelijke derde worden aangewezen die in het Kostenverhaalsgebied en de belendende percelen, een nulmeting zal uitvoeren.
3. De Initiatiefnemer 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

Pa  ente:

Paraaf Initi  er:

van derden, zijn verzekerd. De Initiatiefnemer geeft de Gemeente op verzoek inzage in de polis(sen).

4. De Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente van aansprakelijkheid voor onrechtmatig handelen vanwege de vernietiging van een of meerdere besluit(en) van een en/of meerdere van haar organen.

Artikel 9 Grondtransacties

Bouwkavel

1. De Bouwkavel is eigendom van [REDACTED] wonende aan [REDACTED] hierna te noemen "de Eigenaar". De Bouwkavel is gelegen binnen het Kostenverhaalsgebied en is een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Borsele sectie W, nummers 1351 met een totale oppervlakte van 11.500 m². De Initiatiefnemer heeft onderhands met de Eigenaar een recht van eerste koop bedongen voor het gehele perceel (**Bijlage 9**). Initiatiefnemer verklaart dit onderhandse recht van eerste koop gestand te doen. De notariële overdracht van perceel W 1351 van de Eigenaar naar de Initiatiefnemer vindt plaats zodra de wijziging van het Omgevingsplan onherroepelijk is geworden.

Grondtransactie voor voorzieningen in de Openbare ruimte

2. De voor de realisatie van het park, zoals vermeld in artikel 7 lid 1 sub d, benodigde gedeelte van het perceel kadastraal bekend [REDACTED] en nader aangeduid op de grondaankoopkaart (**Bijlage 10**) verkoopt de Initiatiefnemer voor [REDACTED] per m² aan de Gemeente. De koopsom is in overeenstemming met de prijs die de Gemeente heeft betaald voor de aankoop van een perceel grond, kadastraal bekend [REDACTED] voor de realisatie van een park aan de noordzijde van Lelwedorp.
3. Partijen erkennen dat het fiscaal en financieel doelmatiger kan zijn indien het voor de realisatie van het park benodigde gedeelte van het perceel (circa 5.774 m²) zoals vermeld in lid 2 van dit artikel rechtstreeks door de Gemeente van de huidige eigenaar wordt verworven. Partijen treden in overleg indien een dergelijke alternatieve verwerving noodzakelijk of wenselijk blijkt.
4. Ter zake van de koop als vermeld in lid 2 van dit artikel wordt verwezen naar de nog te vervaardigen koopovereenkomst welke na het ondertekenen van beide partijen bij de Overeenkomst zal worden gevoegd (**Bijlage 11**). In de koopovereenkomst worden de gebruikelijke bepalingen opgenomen over het te kopen/verkoopen perceel, de koopprijs, de kosten en belastingen, de akte van levering en notariskeuze, de betaling, de garanties, de feitelijke en juridische levering, de overgang van het risico en eventuele bijzondere bepalingen en (ontbindende of opschortende) voorwaarden en totstandkomingsvoorbehouden.
5. De Gemeente is van plan op het perceel kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie W, nummer 1651, dat grenst aan park als vermeld in lid 1 van dit artikel in de toekomst in te richten als dorpsbos/natuurpark zoals aangegeven in het groenstructuurplan van 's-Gravenpolder d.d. april 2018. De Gemeente is verplicht om het ontwerp en de inrichting van het dorpsbos/natuurpark een vrije zichtlijn op de dijk langs de Bernardweg Oost aan te houden zoals aangegeven op de tekening in **Bijlage 12**. Solitaire laanbomen met vrije stammen die niet concurreren met de bomen/beplanting op de dijk zijn wel toegestaan. De Gemeente is verplicht deze verplichting jegens de Initiatiefnemer op te nemen in de koopovereenkomst als vermeld in lid 3 van dit artikel:
 - a. als een kettingbeding/derdenbeding met boetebeding en
 - b. als een erfdiensbaarheid in de zin van Titel 6 van Burgerlijk Wetboek Boek 5 ofwel
 - c. als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van het Burgerlijk Wetboek Boek 6 als de verplichting naar haar [REDACTED] kan kwalificeren als een last waarmee het perceel als vermeld in [REDACTED] artikel is belast.

Paraaf [REDACTED] eente:

Paraaf [REDACTED] fnemer: [REDACTED]

Artikel 10 Nadeelcompensatie

1. Het totaal van de door de Gemeente – in verband met het Woningbouwplan te verlenen Omgevingsvergunning(en) dan wel in geval van een niet-vergunningplichtige activiteit/gebruik de melding en kennisgeving daarvan of de start van de uitvoering – aan derden te betalen schade zoals bedoeld in Afdeling 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**) in samenhang met Afdeling 15.1 Ow en eventueel andere nadeelcompensatie komen ten laste van de Initiatiefnemer. Daarnaast vergoedt de Initiatiefnemer alle met deze schadevergoeding samenhangende kosten in de zin van artikel 4:129 Awb, zoals – maar niet uitsluitend – wettelijke rente en eventuele externe advieskosten.
2. De Gemeente stelt de Initiatiefnemer schriftelijk van aanvragen om nadeelcompensatie op de hoogte en betreft Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening Nadeelcompensatie van de gemeente Borsele. Bij betwisting zal de Gemeente de schadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en de Initiatiefnemer afhandelen.
3. Initiatiefnemer is bevoegd om met diegene die een aanvraag om nadeelcompensatie heeft ingediend te komen tot een minnelijke regeling tussen Initiatiefnemer en de aanvrager van de nadeelcompensatie, mits de gemeente daartoe schriftelijk goedkeuring heeft gegeven. Als Initiatiefnemer en de aanvrager tot een minnelijke betalingsregeling komen, betaalt Initiatiefnemer het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager. Wanneer Initiatiefnemer en de aanvrager tot overeenstemming komen, overlegt Initiatiefnemer een betalingsafschrift daarvan aan de Gemeente. Bij het gestelde in dit artikellid vrijwaart Initiatiefnemer de Gemeente tegenover degene die een aanvraag voor nadeelcompensatie heeft ingediend.

Artikel 11 Kosten en financiële bijdragen

1. Voor rekening van de Initiatiefnemer komen alle mogelijke kosten en bijdragen die verband houdend met het Woningbouwplan. Daaronder vallen in ieder geval:

	Omschrijving	Vindplaats	Nadere omschrijving	Bedrag
1	Plankosten, onderzoeken, civiel- en cultuurtechnische kosten, overige kosten (geen bijdrage in de zin van Afdeling 13.7 van de Omgevingswet)	Art 13.11 Ow jo. bijlage IV kostensoortlijst bij artikel 8.15 Ob	Direct gerelateerd aan het woningbouwplan (o.a. Omgevingsplan/Bopa + AOK + VTU + Projectaansturing)	
2	Civil- en cultuurtechnische kosten (incl. aansluiting op de riolering)	Art 13.11 Ow jo. bijlage IV kostensoortlijst bij artikel 8.15 Ob	Direct gerelateerd aan het woningbouwplan (Investerings)	€
3	Financiële bijdragen-afdwingbaar	Art 13.23 Ow en artikel 13.24 Ow	Overstijgen het Woningbouwplan, maar de bijdrage en het Woningbouwplan hangen functioneel met elkaar samen	€ 7.812

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

4	Bijdrage aan de reserve compensatie waterberging	Omgevingsplan gemeente Borsele ("voormalige Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Borsele")		€ 9.000
5	Nadeelcompensatie	Art 13.11 Ow jo. bijlage IV kostensoortlijst bij artikel 8.15 Ob		P.M.
			Totaal (Excl. nadeelcompensatie)	

In de Kostenverhaalsberekening (**Bijlage 7**) zijn bovengenoemde kosten en bijdragen nader gespecificeerd.

2. De bijdragen en kosten genoemd in lid 1 van dit artikel is Initiatiefnemer verschuldigd als volgt:
 - a. Een aanbetaling van [REDACTED] voor de bij sub 1 vermelde kosten binnen 30 kalenderdagen na de datum waarop beide partijen de Overeenkomst hebben ondertekend.
 - b. Het restant van de bij sub 1 en de bij sub 2, 3 en 4 vermelde bijdragen zijn verschuldigd op de datum waarop de wijziging van het Omgevingsplan onherroepelijk is geworden;
 - c. De bij sub 5 vermelde kosten zijn verschuldigd uiterlijk binnen 30 kalenderdagen na onherroepelijke vaststelling van het bedrag aan nadeelcompensatie.
3. Met uitzondering van de kosten zoals vermeld onder lid 1 sub 2 zijn de kosten en bijdragen genoemd in lid 1 van dit artikel niet met omzetbelasting belast. Als toch blijkt dat betaling plaatsvindt voor een met omzet belaste prestatie, zal de omzetbelasting op eerste verzoek van de Gemeente alsnog door de Initiatiefnemer worden voldaan.
4. De Gemeente reikt de Initiatiefnemer facturen uit ten behoeve van de verschuldigde betalingen. De betalingstermijn is veertien (14) kalenderdagen na dagtekening van de factuur. Indien de Initiatiefnemer een factuur niet binnen veertien (14) dagen na dagtekening van de factuur betaalt, is de Initiatiefnemer zonder nadere ingebrekestelling in verzuim. De Initiatiefnemer is alsdan – naast het desbetreffende bedrag op de factuur – aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.
5. De plankosten zoals vermeld in lid 1 sub 1 van dit artikel is Initiatiefnemer hoe dan ook verschuldigd ongeacht of in hoogste instantie blijkt dat de wijziging van het Omgevingsplan niet onherroepelijk wordt. De in lid 1 sub 2 tot en met 5 vermelde kosten en bijdragen is de Initiatiefnemer alleen verschuldigd voor zover werken, werkzaamheden, maatregelen daadwerkelijk zijn of worden uitgevoerd, dan wel als nadeelcompensatie daadwerkelijk geleden is en een causaal verband tussen bestaat tussen de nadeelcompensatie en het Woningbouwplan.
6. Indien meer of minder kosten en bijdragen nodig zijn voor het Woningbouwplan vindt geen verrekening op basis van nacalculatie plaats.
7. Naast de hiervoor benoemde kosten en bijdragen is de Initiatiefnemer voor de benodigde omgevingsvergunningprocedure(s) leges verschuldigd volgens de alsdan geldende legesverordening van de gemeente Borsele. Deze leges worden afzonderlijk van de afspraken in de Overeenkomst aan de Initiatiefnemer gefactureerd.
8. Ter [REDACTED] van het bouwverbod als bedoeld in artikel [REDACTED] betaalt de Initiatiefnemer [REDACTED] voorafgaand aan de start van de realisatie [REDACTED] Woningbouwplan de [REDACTED]

Paraaf [REDACTED] te:

Paraaf [REDACTED] efnemer:

verschuldigde kosten op basis van Afdeling 13.6 Ow, te weten de kosten zoals vermeld in lid 1 sub 1 en 2 van dit artikel. Zolang de Initiatiefnemer niet betaalt, is het de Initiatiefnemer verboden met de realisatie van het Woningbouwplan te starten. Onder betaling zoals vermeld in dit artikel verstaan Partijen dat het verschuldigde bedrag op de lopende rekening van de Gemeente staat.

9. Zolang een factuur – waarvan de betalingstermijn is verstreken – niet is voldaan, is de Gemeente gerechtigd de uitvoering van de Overeenkomst op te schorten totdat zij aanspraak heeft gemaakt op de garantie zoals vermeld in artikel 12 van de Overeenkomst, dan wel totdat de financiële bijdragen zoals vermeld onder lid 1 onder sub 3 en 5 zijn voldaan, dan wel alle verschuldigde leges zijn voldaan.

Artikel 12 Eerste recht van hypotheek

1. Voor de kosten genoemd in artikel 11 lid 1 die Initiatiefnemer niet tijdig zoals vermeld bij artikel 11 lid 2 sub b en c aan de gemeente kan voldoen, vestigt de Initiatiefnemer een eerste recht van hypotheek op de Bouwkavel zodra Initiatiefnemer eigenaar is van de Bouwkavel. De kosten van de notariële akte zijn voor rekening van initiatiefnemer.
2. Het recht van eerste hypotheek als vermeld in lid 1 blijft gevestigd totdat Initiatiefnemer de kosten volledig aan de Gemeente heeft voldaan.
3. Zodra Initiatiefnemer (een deel van) het perceel W 1351 verkoopt, is Initiatiefnemer verplicht de koopsom per direct aan te wenden ter voldoening van de kosten genoemd in artikel 11 lid 1.

Artikel 13 Participatie

De Gemeente draagt zorg voor het voldoen aan de publieksparticipatieverplichting die voortvloeit uit artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit, waaruit de wijze van communiceren met en participeren door omwonenden, andere belanghebbenden, toekomstige kopers, gebruikers, en dergelijke nader blijkt.

Artikel 14 Opschortende voorwaarden, Ontbindende voorwaarden & totstandkomingsvoorbehoud(en)

1. Partijen onderkennen dat tussen hen pas juridische binding ontstaat als de Overeenkomst door beide Partijen bevoegdlijk is ondertekend.
2. De Overeenkomst sluiten partijen onder voorbehoud van goedkeuring van het College. Indien deze goedkeuring niet wordt verkregen, zijn partijen aan deze overeenkomst niet juridisch gebonden. Partijen zijn bij het ontbreken van voormelde goedkeuring jegens elkaar niet schadeplichtig hoe ook genaamd. Het gestelde in dit artikellid kwalificeert als een totstandkomingsvoorbehoud.
3. Ondertekening geschiedt van de zijde van de Initiatiefnemer nadat alle personen hebben besloten tot het aangaan van de Overeenkomst. Partijen zijn bij het ontbreken van voormelde goedkeuring jegens elkaar niet schadeplichtig hoe ook genaamd. Het gestelde in dit artikellid kwalificeert als een totstandkomingsvoorbehoud.
4. 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 de Initiatiefnemer 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.

Artikel 15 Kettingbeding/derdenbeding en erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting

1. De Initiatiefnemer is bevoegd de Bouwkavel over te dragen aan [REDACTED] die zelf een [REDACTED] de Bouwkavel (laten) bouwen onder de voorwaarde dat de Initiatiefnemer in [REDACTED]

Partij [REDACTED] te:

Partij [REDACTED] nemer:

de koopovereenkomsten, die hij met de kopers sluit, de verplichting jegens de Gemeente opneemt dat de kopers de Bouwkavel (laten) bebouwen, inrichten en gebruiken overeenkomstig de verplichtingen en bepalingen die daarover in deze Overeenkomst en de ABA zijn vastgelegd. De Initiatiefnemer blijft volledig aansprakelijk voor de nakoming van de overige (financiële) verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst en de ABA.

2. De Initiatiefnemer is verplicht om de verplichtingen en bepalingen ten aanzien van het (laten) bebouwen, inrichten en gebruiken als vermeld in lid 1 van dit artikel in een notariële akte vast te leggen door middel van een kettingbeding/derdenbeding met boetebeding en als een erfdienstbaarheid in de zin van Titel 6 van Burgerlijk Wetboek Boek 5 en/of als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van het Burgerlijk Wetboek Boek vast te leggen volgens de concepttekst in **Bijlage 13**, zodat de kopers van de woningen daaraan zijn gebonden en ook (indien van toepassing) hun rechtsoptvolger(s) en diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Bouwkavel verkrijgen.
3. De Initiatiefnemer is verplicht voorafgaand aan het passeren van de notariële akte(n) van levering van de Bouwkavel de conceptakten van levering ter schriftelijke goedkeuring aan de Gemeente te overleggen.
4. Alle kosten voortvloeiend uit of verband houdend met het vestigen van een notariële akte van levering komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Artikel 16 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Bij niet-nakoming door een Partij van enige verplichting, opgenomen in of voortvloeiende uit de Overeenkomst, verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde redelijke termijn om alsnog na te komen, aan de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000 per overtreding.
2. Voorts geldt een direct opeisbare boete per dag dat deze overtreding voortduurt.
3. Daarnaast behoudt de wederpartij het recht om van de nalatige partij nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de werkelijke schade het bedrag van de boete te boven gaat.
4. Artikel 1.6 ABA is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 17 Toepasselijk recht en geschillen

1. De Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, worden in eerste aanleg bij uitsluiting voorgelegd aan de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingslocatie Middelburg, tenzij dwingende competentieregels anders voorschrijven. Van een geschil is sprake indien de Initiatiefnemer of de Gemeente het als zodanig aanmerkt.
4. In geval van een geschil trachten de 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 de Partijen. Indien besluitvorming binnen twee (2) maanden uitblijft dan kan het geschil worden voorgelegd aan de in lid 2 van dit artikel genoemde rechter.

Artikel 18 Bijlagen en rangorde

1. Van deze Overeenkomst maken de volgende bijlagen integraal en onverbrekkelijk onderdeel uit:
 - a. Bijlage 1: Bouwkavel
 - b.  Kaart Kostenverhaalsgebied Schuitweg 's  der 

Paras  nte:

Par  fnemer: 

- c. Bijlage 3: Aanvullende Bepalingen Anterieure Overeenkomst
 - d. Bijlage 4: Begrippenlijst
 - e. Bijlage 5: Stedenbouwkundig plan
 - f. Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan
 - g. Bijlage 7: Kostenverhaalsberekening
 - h. Bijlage 8: Schets van het park
 - i. Bijlage 9: Recht van eerste koop W 1351
 - j. Bijlage 10: Grondaankoopkaart W1351 (ged.)
 - k. Bijlage 11: Koopovereenkomst inzake aankoop W 1351 (ged.)
 - l. Bijlage 12: Tekening met vrije zichtlijn (W 1651)
 - m. Bijlage 13: Concepttekst kettingbeding/derdenbeding met boetebeding en erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting
2. Indien en voor zover strijdigheid bestaat tussen deze Overeenkomst en het in een bijlage vermelde, prevaleert de Overeenkomst, tenzij de Partijen onderling overeenkomen dat in dat geval de betreffende bijlage dient te prevaleren.

Aldus in tweevoud getekend en opgemaakt,

Datum 06-01-2026

Plaats: Heinkenszand

De gemeente:

Datum Heinkenszand

Plaats: 01-12-2025

De Initiatiefnemer:

Paraaf  ente:

Paraaf  fnemer: 



gemeente
BORSELE

Bijlage 1 Bouwkaavel

Bouwgrond

Archief: 5327

Schaal 1:1.000

Volgnr: 1

Naam:

Kadastraal: W 1351 (ged.)



Bijlage 2 Kaart kostenverhaalgebied Schuitweg 's-Gravenpolder



Nummer	Klasse	Eigenaar	Oppervlakte
1	KAVELS		992
2	KAVELS		972
3	KAVELS		974
4	KAVELS		973
5	KAVELS		232
6	KAVELS		133
7	KAVELS		138
8	KAVELS		163
9	KAVELS		176
10	KAVELS		205
11	KAVELS		227
12	KAVELS		168
13	KAVELS		218
14	KAVELS		544
15	GROEN		92
16	GROEN		123
17	GROEN		201
18	GROEN		201
19	GROEN		5160
20	SLOTEN		278
21	SLOTEN		12
22	WEGEN		1083
23	WEGEN		309
24	WEGEN		326
25	PARKEERTERREINEN		87
26	PARKEERTERREINEN		97
27	PARKEERTERREINEN		40
28	PARKEERTERREINEN		120
29	PADEN		218
30	PADEN		29
31	PADEN		85
32	PADEN		27
33	PADEN		9
34	PADEN		126
35	PADEN		324
36	WEGEN		173
37	PADEN		49

- Legenda**
- hulplijn
 - ontwerp Schuitweg
 - Groen
 - Kavels
 - Paden
 - Water
 - Parkeren
 - Wegen
 - maatlijn

Schuitweg
Eigendom

A2 SV 12-11-2025

750

Bijlage 3

Behorende bij de Anterieure overeenkomst en de Aanvullende Bepalingen Anterieure overeenkomst Schuitweg (ongenummerd) 's-Gravenpolder W1351

Aanvullende bepalingen Anterieure overeenkomst

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid, citeertitel en rangorde

1. Deze Aanvullende Bepalingen Anterieure overeenkomst, hierna te noemen "**de ABA**" zijn van toepassing op de "Anterieure overeenkomst woningbouwplan Schuitweg (ongenummerd) 's-Gravenpolder (W 1351)" die de Gemeente aangaat en waarin deze ABA van toepassing zijn verklaard. De anterieure overeenkomst, hierna te noemen "**de Overeenkomst**" en de ABA vormen een onverbrekkelijk geheel, tenzij in de Overeenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.
2. Naast de artikelen uit deze ABA, voor zover die in de Overeenkomst van toepassing zijn verklaard, kunnen in de Overeenkomst bijzondere voorwaarden worden opgenomen. Indien en voor zover de bijzondere voorwaarden opgenomen in de Overeenkomst strijdig zijn met één of meer artikelen van de ABA, dan prevaleren de bijzondere voorwaarden opgenomen in de Overeenkomst, boven de aanvullende bepalingen opgenomen in de ABA.

Artikel 1.2 Definities

In de Begrippenlijst behorende bij de Overeenkomst en ABA, hierna te noemen "**de Lijst**", zijn de definities genoemd die gehanteerd worden in de Overeenkomst en de ABA.

Artikel 1.3 Bestuursrechtelijke procedures

1. De Initiatiefnemer en de Gemeente spannen zich in, ieder met inachtneming van hun specifieke taken en (publiekrechtelijke) bevoegdheden om de relevante bestuursrechtelijke procedures (bezwaar/hoger beroep of voorlopige voorziening), waaronder maar niet beperkt tot het vaststellen van een wijziging van het Omgevingsplan en/of het verlenen van andere benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen of goedkeuringen, hierna samen te noemen: "**de Besluiten**", met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.
2. Voor zover de Gemeente zelf de Besluiten dient te nemen, behandelt zij de betreffende aanvragen met voortvarendheid. Voor zover andere overheden de Besluiten dienen te nemen, bevordert en bespoedigt de Gemeente de totstandkoming van de Besluiten zoveel mogelijk, waarbij de Initiatiefnemer zich maximaal inspant voor tijdige indiening van ontvankelijke aanvragen ter zake van door de Besluiten en verricht de Gemeente alle handelingen die redelijkerwijs van haar gevergd kunnen worden in het kader van het doorlopen van de desbetreffende publiekrechtelijke procedures (waaronder het, zo nodig in overleg met de Initiatiefnemer, als partij of belanghebbende voeren van bezwaar- en beroepsprocedures).
3. Tenzij de Initiatiefnemer of de Gemeente aantoonbaar nalatig is geweest, zijn de Initiatiefnemer of de Gemeente nimmer, op welke wijze dan ook, jegens elkaar aansprakelijk, indien de Besluiten niet worden genomen ofwel de Besluiten in het kader van bezwaar- en (hoger)beroepsprocedures of verzoeken om voorlopige voorziening ter zake worden vernietigd. De uitsluiting van aansprakelijkheid strekt zich (ook) uit over de gevolgen van beslissingen van rechterlijke instanties, Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen,

P
neente:

Paraaf l
tiefnemer:

Rijkswaterstaat, overige (zelfstandige) bestuursorganen en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Artikel 1.4 Publiekrechtelijke belemmeringen

1. In geval belemmeringen van publiekrechtelijke aard optreden welke de uitvoering van het Woningbouwplan niet of niet tijdig mogelijk maken, kan een partij aan de andere partij verzoeken om na te gaan in hoeverre het Woningbouwplan nog kan worden aangepast, teneinde de belemmeringen van publiekrechtelijke aard op die manier op te heffen. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:
 - De gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering (een gedeelte van) van het Woningbouwplan.
 - De beslissingen van hogere en/of andere overheden.
 - De gevolgen van onderzoeken ten aanzien van omgevingsfactoren.
2. In geval belemmeringen van publiekrechtelijke aard optreden, spannen de Initiatiefnemer en de Gemeente zich in om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken. De Initiatiefnemer en de Gemeente hebben als gevolg van deze belemmeringen van publiekrechtelijke aard 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 deze rechtsgeldig is ondertekend door beide Partijen.
2. De Overeenkomst eindigt doordat het Woningbouwplan overeenkomstig het daartoe onherroepelijk geworden Omgevingsplan en de omgevingsvergunning gereedgekomen is en alle overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst of naar aanleiding van de Overeenkomst tussen de Initiatiefnemer en de Gemeente verschuldigde betalingen zijn gedaan en overige verplichtingen zijn nagekomen en de Initiatiefnemer en de Gemeente over en weer schriftelijk hebben verklaard dat de Overeenkomst is beëindigd.
3. De Overeenkomst eindigt tussentijds zonder de verplichting tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst indien de Initiatiefnemer surseance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van surseance van betaling of faillissement komt te verkeren. Tussentijdse ontbinding is ook mogelijk in geval van verzuim. De Initiatiefnemer is dan verplicht de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten die nog niet door de Initiatiefnemer zijn betaald, op eerste verzoek aan de Gemeente te voldoen. Indien ter zake hiervan verzonden factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur is betaald, is de Initiatiefnemer aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.

Artikel 1.6 Tekortkoming

1. In geval van niet-nakoming van een verplichting opgenomen in de Overeenkomst trachten de Partijen minnelijk tot een oplossing te komen. Indien besluitvorming binnen twee (2) maanden uitblijft dan wordt de partij die niet nakomt door de wederpartij in gebreke gesteld.
2. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk. In de ingebrekestelling krijgt de partij die niet nakomt een termijn van veertien (14) dagen dan wel een andere redelijke termijn om alsnog na te komen.
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 veertien (14) dagen dan wel een andere gestelde redelijke termijn aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst te

Partij Gemeente:

Partij Initiatiefnemer:

4. Wanneer een partij in verzuim is verbeurt hij ten behoeve van de wederpartij een direct opeisbare boete ter hoogte van € 500 per dag met een maximum van € 5.000 dat de nalatige partij niet voldoet aan zijn verplichtingen. De boete dient op eerste vordering van de wederpartij te worden voldaan. De boete treedt niet in de plaats van het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
5. De in lid 4 van dit artikel bedoelde boete wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd voor het eerst op 1 januari volgend op het moment van de totstandkoming van de Overeenkomst, aan de hand van het aldan geldende Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. Indexering van de boete kan niet leiden tot een bedrag dat lager is dan de in lid 4 van dit artikel vastgestelde boete.
6. De in lid 4 van dit artikel genoemde boete is niet van toepassing indien in een artikel van de Overeenkomst en/of in deze ABA een specifieke boeteregeling is opgenomen, in welk geval die specifieke boeteregeling van toepassing is en voorgaat.
7. In geval van verzuim is de wederpartij gerechtigd om de Overeenkomst (tussentijds) te ontbinden en naast de boete (vervangende) schadevergoeding te vragen. Het bepaalde in artikel 1.5 lid 3 van deze ABA is van toepassing.

Artikel 1.7 Ontbindende voorwaarde

De Overeenkomst zal van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst zijn ontbonden, zonder dat de Partijen wederzijds tot enige schadevergoeding verplicht zijn, indien het Omgevingsplan niet binnen een termijn van 1 jaar na inwerkingtreding van de Overeenkomst wordt vastgesteld door de Raad.

Artikel 1.8 Wijziging Overeenkomst

De Initiatiefnemer en de Gemeente kunnen besluiten om af te wijken van de Overeenkomst. Op een dergelijke afwijking van de Overeenkomst kunnen de Initiatiefnemer en de Gemeente slechts een beroep doen, indien deze schriftelijk tussen de Partijen is overeengekomen.

Artikel 1.9 Gewijzigde omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van de Initiatiefnemer of de Gemeente in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen de Initiatiefnemer en de Gemeente een nadere overeenkomst wordt gesloten. Gewijzigde economische omstandigheden (veranderingen op de woningmarkt) en/of tussentijdse wetwijzigingen van hogere en/of medeoverheden zijn geen onvoorziene omstandigheden en komen voor risico van de Initiatiefnemer.

Artikel 1.10 Geheimhouding

De Initiatiefnemer en de Gemeente vertrekken zonder uitdrukkelijk schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij aan derden geen informatie met betrekking tot het in de Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen de Initiatiefnemer en de Gemeente uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij de Initiatiefnemer of de Gemeente hiertoe wettelijk verplicht is.

Artikel 1.11 Hoofdelijkheid

Indien in de Overeenkomst meer dan één natuurlijke persoon of rechtspersoon als Initiatiefnemer staat genoemd, zijn deze personen alsmede, in geval van een rechtspersoon,

Paragraaf 1.11.1:

Paragraaf 1.11.2: Initiatiefnemer:

de moedermaatschappij, ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen opgenomen in de Overeenkomst.

Artikel 1.12 Geldigheid van bepalingen

Indien een bepaling van de Overeenkomst als nietig, vernietigbaar, onwettig of anderszins niet-bindend 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 1.13 Kennisgeving Overeenkomst

1. De Initiatiefnemer verklaart ermee bekend te zijn dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de Overeenkomst via een publicatie in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis dient te geven van de Overeenkomst en een document met de zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage dient te leggen op grond van artikel 16.138 van de Omgevingswet.
2. De gemeente is gehouden aan de Wet open overheid (Woo). De gemeente moet inzicht verschaffen in de overeenkomst, mocht dat gewenst zijn. Het verschaffen van inzicht gebeurt – voor zover dat wettelijk mogelijk is – met het weglaten van gegevens die op grond van artikel 5.1 en/of artikel 5.2 van de Woo niet voor verscaffing in aanmerking komen. Ter zake plegen partijen vooraf overleg.

Artikel 1.14 Wet Bibob

1. De Wet Bibob is van toepassing op overheidsopdrachten, vastgoedtransacties, subsidies, vergunningen en ontheffingen. Daarnaast is op deze overeenkomst de "Beleidsregel Wet Bibob gemeente Borsele 2023" van toepassing. Op basis Wet Bibob en de beleidsregel waarborgt de Gemeente de integriteit van haar bestuursorganen en waarborgt zij het voorkomen van onbewust faciliteren van criminele activiteiten. De Gemeente onderzoekt de integriteit van de Initiatiefnemer.
2. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van 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. De gemeente Borsele voert een Bibob-toets uit indien:
 - De vastgoedtransactie ziet op een als zodanig door de gemeente benoemde risicocategorie, zoals genoemd in Bijlage 1 van de beleidsregel;
 - Een bedrijfsstructuur aanleiding geeft voor een onderzoek;
 - De vastgoedtransactie een financieel risico voor de gemeente kan behelzen.
3. De gemeente Borsele behoudt zich het recht voor de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade aan Initiatiefnemer en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien blijkt van ernstig gevaar, zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

Hoofdstuk 2 Bijzondere bepalingen

Artikel 2.1 Erfafscheidingen

1. Erfafscheidingen aan de voorzijde van de Bouwkavel worden door de Initiatiefnemer vormgegeven door aanplant van een lage haag van haagbeuk (*Carpinus betulus*) op de Bouwkavel met een doorgroeihoogte van minimaal 0,5 meter en maximaal 1

Parafte:

Parafnemer:

- meter. Bij hoekpercelen wordt de lage haag aan de zijkant en grenzend aan de Openbare ruimte doorgezet tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn.
2. Erfafscheidingen aan de zij- of achterzijde van de Bouwkavel en grenzend aan de Openbare ruimte worden vormgegeven door een met hederabegroei harmonica-/staafmathekwerk. Het hekwerk wordt door de Gemeente eenmalig en eenmalig voor haar rekening op de Bouwkavel geplaatst. Het hekwerk heeft een hoogte van minimaal 1 meter tot maximaal 1,8 m.
 3. Indien de hederabegroei of een deel daarvan als vermeld in lid 2 van dit artikel binnen een jaar na aanplant doodgaat of ernstig aangetast raakt dan zal de Gemeente de vervanging van dode of aangetaste hederabegroei voor haar rekening nemen, mits de Initiatiefnemer heeft voldaan aan zijn verplichtingen de hederabegroei op een juiste wijze te onderhouden, waaronder in ieder geval wordt verstaan het tijdig en voldoende bewateren van de hederabegroei om het tenietgaan van de hederabegroei te voorkomen. Een jaar na aanplant van de hederabegroei komt de verantwoordelijkheid voor de vervanging van dode of aangetaste hederabegroei volledig voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.
 4. Voor het aanplanten van de haag moet door de Initiatiefnemer op de Bouwkavel een werkstrook vrijgehouden worden van minimaal 70 cm. Voor het plaatsen van het begroeide hekwerk geldt een werkstrook van 40 cm.
 5. De doorsteek in de haag ten behoeve van een pad naar de voordeur mag maximaal 1 meter breed zijn. De doorsteek in de haag ten behoeve van het garagepad mag maximaal 4 meter breed zijn.
 6. De Initiatiefnemer is verplicht de hagen en het hekwerk met hederabegroei als vermeld in lid 1 en 2 van dit artikel te onderhouden en in stand te houden, waar nodig opnieuw aan te planten/vervangen, op de hoogten zoals vermeld in lid 1 van dit artikel te snoeien en op een juiste wijze te onderhouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen het tijdig en voldoende bewateren van de hagen/hederabegroei om het tenietgaan van de hagen/hederabegroei te voorkomen.

Artikel 2.2 Parkeren

De Initiatiefnemer realiseert overeenkomstig de richtlijnen en normen uit de CROW-publicatie 381, twee (2) parkeerplaatsen per woning, waarbij de bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde in de zin van Bijlage I onder deel B van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn uitgezonderd als grondslag voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen. Voormelde parkeerplaatsen realiseert de Initiatiefnemer op de Bouwkavel en dient hij in stand te houden.

Artikel 2.3 Waterberging

1. Op basis van onder meer Kamerbrief Water en bodem sturend, *Kamerstukken II* 2022/23, 27625, nr. 592, Handreiking weging van het waterbelang voor waterkwaliteit, het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen 2025 van de gemeente Borsele en het Omgevingsplan (de voormalige "Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Borsele") is de Initiatiefnemer verplicht het verlies aan waterbergende capaciteit te compenseren.
2. Als gevolg van realisatie van het Woningbouwplan neemt het verhard oppervlak toe. Als gevolg van toename van het verhard oppervlak neemt het afstromend hemelwater toe, hetgeen leidt tot bergingsverlies. Het bergingsverlies bedraagt per vrijstaande woning op de Bouwkavel 22 m³ (300m² toegevoegde verharding] m² x 0,075 mm). De Initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor voldoende voorzieningen voor hemelwaterafvoer en ook voor de aanleg van waterberging op de Bouwkavel om het bergingsverlies te compenseren, een en ander in overleg en samenspraak met Team Leefomgeving van de gemeente Borsele en het Waterschap Scheldestromen. De waterberging dient gerealiseerd te zijn vóór de oplevering van het Woningbouwplan en dient in stand te worden gehouden.

Partij Gemeente:

Partij Initiatiefnemer:

3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel heeft de initiatiefnemer in voorkomende gevallen de keuze om de compensatieverplichting aan de Gemeente over te dragen. De Initiatiefnemer betaalt aan de gemeente € 100,00 per m³ bergingsverlies exclusief btw (prijspeil 2025). De gemeente neemt de vergoeding op in de reserve compensatie waterberging van de gemeente en neemt de compensatieverplichting van de Initiatiefnemer over. De gemeente zorgt op een nader te bepalen tijdstip en in overleg met het Waterschap Scheldestromen voor de aanleg van compenserende berging of andere alternatieve maatregelen.

Artikel 2.4 Riool

1. De gemeente realiseert de rioolaansluiting tot een halve (0,50) meter op de Bouwkavel van Initiatiefnemer en plaatst het aansluitpunt, de zogenaamde erfscheidingsput op kosten van de Initiatiefnemer.
2. De Initiatiefnemer legt het rioleringsysteem op de Bouwkavel aan. Alvorens hij dit aanlegt, is de Initiatiefnemer verplicht contact op te nemen met Team Leefomgeving over de plaats waar en de manier waarop het rioleringsysteem van de Initiatiefnemer op de riolering in het Openbaar gebied moet worden aangesloten. Vervolgens zorgt de Initiatiefnemer er op aanwijzing van Team Leefomgeving voor dat de riolering vanaf het Bouwkavel naar de gemeentelijke riolering wordt aangelegd.
3. De Initiatiefnemer meldt de voltooiing van de aanleg van de riolering op de Bouwkavel aan Team Leefomgeving zodat Team Leefomgeving kan controleren of, hoe en op welke wijze de Initiatiefnemer aan de verplichting als vermeld lid 1 heeft voldaan.
4. Indien de Initiatiefnemer aan de verplichting als vermeld in lid 1 heeft voldaan, sluit de Gemeente de riolering van de Bouwkavel aan op de gemeentelijke riolering.
5. Het is de Initiatiefnemer verboden drainage op de riolering in het Openbaar gebied aan te sluiten, tenzij Team Leefomgeving daartoe te zijner oordeel in uitzonderlijke gevallen van afwijkt.
6. Team Leefomgeving en Waterschap Scheldestromen zijn bevoegd aan het gestelde in lid 1 tot en met 6 van dit artikel nadere voorwaarden te stellen.

Artikel 2.5 Ontplobbare oorlogsresten

Gelet op artikel 5 van de Arbeidsomstandighedenwet, artikel 2.26, artikel 4.1b en artikel 4.10 van het Arbeidsomstandighedenbesluit, artikel 4.17e en 4.17f van de Arbeidsomstandighedenregeling, is het de Initiatiefnemers verantwoordelijkheid in het kader van (de voorbereiding op) de wijziging van het Omgevingsplan om voor zijn rekening en risico alle benodigde onderzoeken uit te laten voeren door een opsporingsbedrijf, voor zover dit onderzoek tot op heden nog niet is uitgevoerd. Dit bedrijf moet overeenkomstig de regeling tot wijziging van de Arbeidsomstandighedenregeling in bezit zijn van de "Certificatie Opsporen Ontplobbare Oorlogsresten" (CS-OOO). De resultaten van alle onderzoeken met betrekking tot Ontplobbare Oorlogsresten dient de Initiatiefnemer onverwijld na ontvangst aan de gemeente ter beschikking te stellen aan de behandelend ambtenaren Bodem van Team Leefomgeving.

Artikel 2.6 Beperking overlast en bereikbaarheid

1. De Initiatiefnemer voorkomt hinder, overlast, schade etc. aan de in de directe omgeving van de Bouwkavel gelegen eigendommen van derden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
2. De Initiatiefnemer zorgt ervoor dat de Bouwkavel zich tijdens de werkzaamheden en aan de oplevering van het Bouwkavel in fatsoenlijke staat houdt.

Paragraaf 2.6:

P

Initiatiefnemer brengt de Bouwkavel op eerste aanzegging en aanwijzing van de Gemeente voor eigen rekening en risico in de gewenste staat.

3. De Initiatiefnemer laat het bouwverkeer uitsluitend gebruik maken van een nader door Team Leefomgeving te bepalen route. De Initiatiefnemer brengt op eerste aanzegging van Team Leefomgeving desgewenst rijplaten aan om beschadiging van bestrating te voorkomen.
4. De Gemeente zorgt indien noodzakelijk voor een adequate bewegwijzering voor het Woningbouwplan op de Bouwkavel. De Initiatiefnemer is verplicht zich aan deze bewegwijzering te houden.

Par
te:

Pa
efnemer:

Bijlage 4

Behorende bij de Anterieure overeenkomst en de Aanvullende Bepalingen Anterieure overeenkomst Schuitweg (ongenummerd) 's-Gravenpolder W1351

Begrippenlijst

De Overeenkomst en de ABA kennen de volgende definities (in alfabetische volgorde):

- AFM: de Autoriteit Financiële Markten
- Awb: de Algemene wet bestuursrecht
- Beeldkwaliteitplan: Richtlijnen en suggesties beeldkwaliteit "Woningbouwlocatie Schuitweg 's-Gravenpolder" d.d.(Bijlage 6)
- Besluiten: de relevante bestuursrechtelijke procedures (bezwaar/hoger) beroep of voorlopige voorziening), waaronder maar niet beperkt tot het vaststellen van een wijziging van het Omgevingsplan en/of het verlenen van omgevingsvergunningen of andere benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen of goedkeuringen.
- Bouwkavel: het in de Overeenkomst genoemde perceel – kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie W, nummer 1351 (ged. groot 3.911 m²) – waar het Woningbouwplan gerealiseerd wordt.
- BW: het Burgerlijk Wetboek
- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele
- CPI: het Consumenten Prijs Index
- DNB: De Nederlandse Bank
- Gemeente: de gemeente Borsele
- GoFlo: Goede onderbouwing voor de effecten voor de fysieke leefomgeving
- Initiatiefnemer: de besloten vennootschap B.P.M. Midden Zeeland B.V. vertegenwoordigd door de besloten vennootschap M.D. Minnaard Beheer B.V. of [REDACTED] en de besloten vennootschap Beleggings- en Beheersmaatschappij Emelisse B.V. of [REDACTED] en door hen ingeschakelde derden en/of die partijen die voor, door of namens hen werkzaamheden uitvoeren ten behoeve van of voortvloeiend uit het Woningbouwplan.
- Kostenverhaalsgebied: begrenzing van het gebied en/of begrenzing van delen van het gebied waar kosten worden gemaakt, waartussen een duidelijke, functionele samenhang bestaat en dat kleiner is aan het de omgevingsplancontour, zoals weergegeven op **Bijlage 2**, waarvan Initiatiefnemer naar proportie profijt heeft en die aan het Woningbouwplan toerekenbaar zijn.
- Kostenverhaalsberekening: de specificatie van de kosten en bijdragen die voor rekening komen van de Initiatiefnemer zoals opgenomen in **Bijlage 7**.
- Ob: het Omgevingsbesluit
- Openbare ruimte: de niet uitgeefbare gronden gelegen binnen aan de Fortrapastraat, Schuitweg en Burgemeester Jansenstraat in 's-Gravenpolder.
- Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan Borsele en de wijziging daarvan; het omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Ow.
- Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Ow.
- Overeenkomst: de Anterieure overeenkomst Woningbouwplan Schuitweg (ongenummerd) 's-Gravenpolder (W1351)
- Ow: de Omgevingswet
- Personen: rechtspersonen, zoals omschreven in artikel 2:5 van het Burgerlijk Wetboek en/of natuurlijke personen, zijnde een mens van vlees en bloed, die rechten en plichten heeft, niet bedrijfsmatig handelend noch handelend als ware het bedrijfsmatig en niet minderjarig is in de zin van artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek.
- Plankosten: kosten zoals bedoeld in bijlage I bij artikel 1.1 van de Omgevingsregeling.
- Pa [REDACTED] Initiatiefnemer en de Gemeente samen.

Paraaf [REDACTED] e:

Paraaf Initiatiefnemer [REDACTED]

- Raad: de gemeenteraad van de gemeente Borsele
- Slopen: het ontdoen van eventueel in/op/rondom het Betrokken perceel aanwezige bovengrondse en/of ondergrondse opstallen/obstakels (kabels en leidingen en/of tanks) en zonodig saneren opdat de grond voldoet aan die achtergrondwaarde die voor woningbouwgrond is voorgeschreven volgens de alsdan geldende normen voortkomend uit wet- en regelgeving.
- Stedenbouwkundig plan: Schetsverkaveling-variant 2 d.d. 29 oktober 2025 (**Bijlage 5**)
- Wet Bibob: de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur
- Woningbouwplan: Vier vrijstaande woningen/ met de daarbij behorende voorzieningen
- Woonrijp maken: het afwerken van de Openbare ruimte.

Paraaf  eente:

Paraaf  efner

Bijlage 5 Stedenbouwkundig plan



Bijlage 6

ONTWERP

Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder”

Intulé

Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder”

De raad van de gemeente Borsele;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van (datum);

gelet op de artikelen 4:81, lid 1, 4:83 en 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet;

overwegende dat:

het vanuit het oogpunt van een goede beeldkwaliteit gewenst is om regels te stellen aan de vormgeving van de (woon)bebouwing en erfafscheidingen ter plaatse van de locatie Schuitweg in 's-Gravenpolder;

besluit de volgende beleidsregel vast te stellen:

Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder”

Rothuizen / Gemeente Borsele
09-12-2025

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS



gemeente
BORSELE

Inhoudsopgave

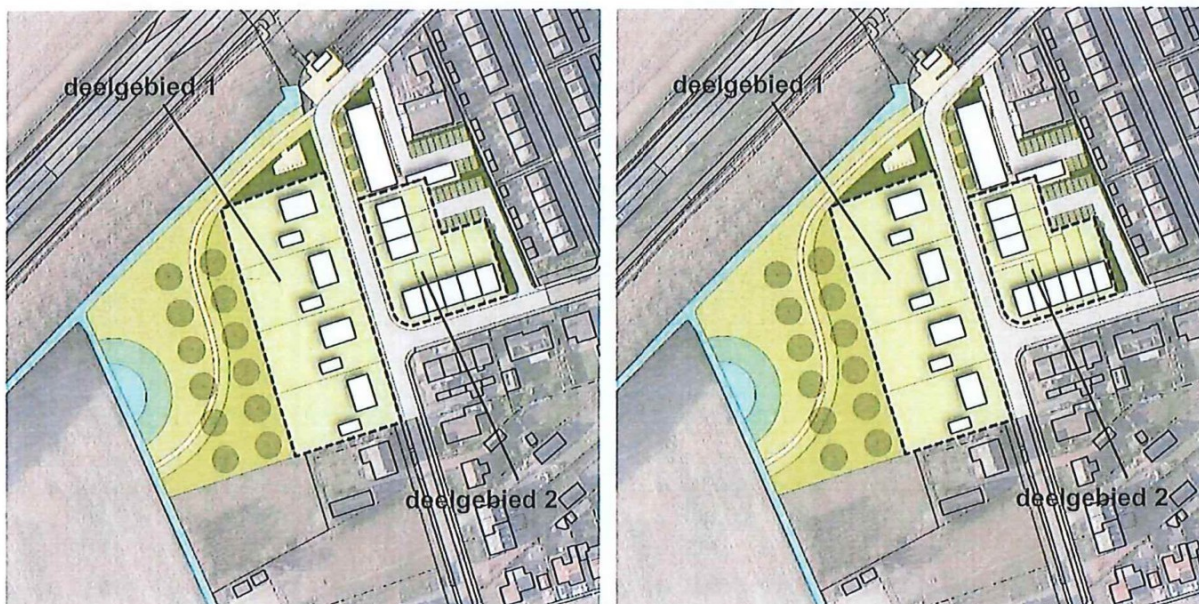
Intulé.....	1
1. Inleiding	3
1.1 Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder	3
1.2 Beeldkwaliteit	3
2. Sfeer en stijlkenmerken.....	4
2.1 Richtlijnen sfeer en stijlkenmerken deelgebied 1	4
2.2 Richtlijnen sfeer en stijlkenmerken deelgebied 2	4
3. Massa en oriëntatie.....	5
3.1 Richtlijnen massa en oriëntatie deelgebied 1	5
3.2 Richtlijnen massa en oriëntatie deelgebied 2	5
4. Kleur en materiaal	6
4.1 Richtlijnen kleur en materiaal deelgebied 1	6
4.2 Richtlijnen kleur en materiaal deelgebied 2	7
5. Gevelindeling en detaillering	8
5.1 Richtlijnen gevelindeling en detaillering deelgebied 1	8
5.2 Richtlijnen gevelindeling en detaillering deelgebied 2	9
6. Bijgebouwen deelgebieden 1 en 2	10
7. Overgang openbaar-privé deelgebieden 1 en 2	11
Tot slot.....	12

1. Inleiding

1.1 Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder

In de noordwesthoek van 's-Gravenpolder realiseert de gemeente Borsele in samenwerking met een ontwikkelende partij een nieuwe woonlocatie. Het betreft deels een inbreiding tussen de Schuitweg, Fortrapstraat en Burgemeester Jansenstraat en deels een uitbreiding aan de westzijde van de Schuitweg. Recent hebben de gemeente Borsele en Beveland Wonen een tijdelijk gebouw met 13 flexwoningen gerealiseerd op de hoek Schuitweg-Fortrapstraat; dit gebouw maakt geen onderdeel uit van voorliggend beeldkwaliteitsplan. Direct ten westen van het buurtje wordt een park aangelegd.

In het buurtje is ruimte voor maximaal 13 woningen, bestaande uit 4 vrijstaande en maximaal 9 aaneengebouwde woningen. In aansluiting op de karakteristieken van de directe omgeving, krijgt het woonbuurtje 2 gezichten: een gevarieerd, traditioneel beeld in aansluiting op het bestaande lint aan de westzijde van de Schuitweg (deelgebied 1) en een ingetogen, hedendaags beeld ter voortzetting van de achterliggende woonwijk (deelgebied 2).



verkavelingsplan variant met 8 aaneengebouwde woningen (links) en 9 aaneengebouwde woningen (rechts), met aanduiding deelgebieden (bron: Rothuizen)

1.2 Beeldkwaliteit

In dit beeldkwaliteitsplan worden nadere richtlijnen en suggesties gegeven met betrekking tot beeldkwaliteit voor de woningbouwlocatie te 's-Gravenpolder. De gemeente Borsele streeft naar een aantrekkelijke, duurzame woonomgeving. Met het vastleggen van een 'spelregelset' wordt beoogd ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen, zowel binnen de locatie als in relatie tot de kern 's-Gravenpolder en het omliggende landschap.

Dit document vormt een aanvulling op de [Beeldkwaliteitsnota Borsele](#). Het vormt samen met de regels uit de wijziging van het omgevingsplan de basis om de buurt met een hoog kwaliteitsniveau vorm te geven.

De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen richtlijnen vormen de basis, waaraan ieder bouwplan dient te voldoen en waaraan ieder bouwplan zal worden getoetst. Naast de richtlijnen zijn er ook suggesties voor extra maatregelen opgenomen, die qua beeldkwaliteit nog een stapje verder gaan. Deze suggesties kunnen worden gezien als inspiratie voor toekomstige bewoners en architecten. In dit document zijn de suggesties in groene kaders opgenomen. Bouwplannen zullen op reguliere wijze door de adviescommissie omgevingskwaliteit worden beoordeeld.

2. Sfeer en stijlkenmerken

2.1 Richtlijnen sfeer en stijlkenmerken deelgebied 1

- De woningen kennen een traditionele architectuurstijl, gekenmerkt door de Zeeuwse bouwstijl in de vorm van schuurboerderijen (boerderijwoningen);
- De woningen zijn familie van elkaar, maar nadrukkelijk geen kopie van elkaar.



referentiebeelden traditionele architectuur deelgebied 1 (bron: Streetsmart en Rothuizen)

2.2 Richtlijnen sfeer en stijlkenmerken deelgebied 2

- De woningen kennen een eigentijdse, ingetogen architectuurstijl;
- De woningen zijn duidelijk familie van elkaar.



referentiebeelden eigentijdse, ingetogen architectuur deelgebied 2 (bron: gemeente Borsele en Streetsmart)

Suggesties voor extra maatregelen sfeer en stijlkenmerken deelgebieden 1 en 2

- De woning wordt samen met de private buitenruimte, eventuele bijgebouwen en de overgang openbaar-privé als één project vormgegeven.

3. Massa en oriëntatie

3.1 Richtlijnen massa en oriëntatie deelgebied 1

- Hoofdgebouwen bestaan uit een eenduidige hoofdvorm;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal anderhalve bouwlaag met een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4 m is en de bouwhoogte maximaal 9 m;
- De woningen zijn afgedekt met een zadeldak, met een hellingshoek van minimaal 45° en maximaal 55°;
- Het zadeldak is parallel aan dan wel haaks op de openbare ruimte geplaatst;
- Het toepassen van wolfseinden is niet toegestaan;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel met gevelopeningen gericht op de openbare ruimte, hoekwoningen hebben twee representatieve gevels gericht op de openbare ruimte.

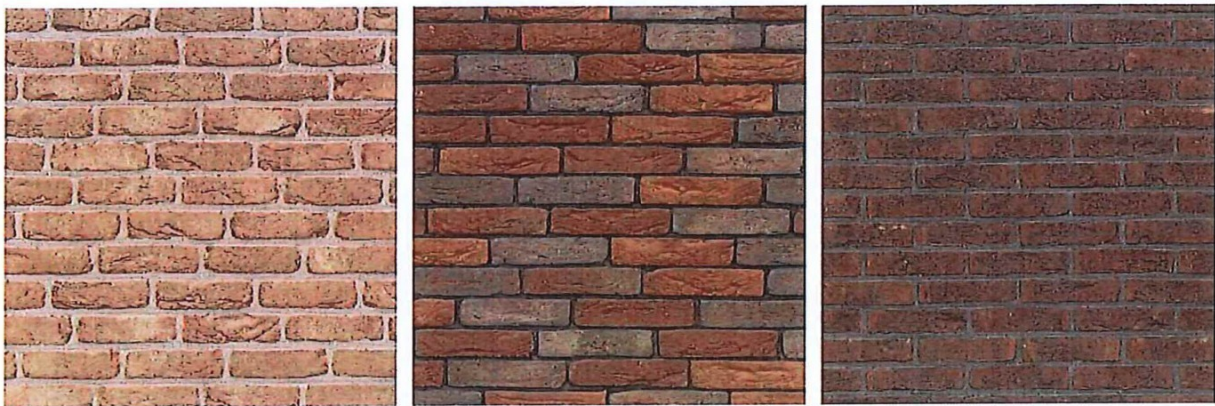
3.2 Richtlijnen massa en oriëntatie deelgebied 2

- Hoofdgebouwen bestaan uit een eenduidige hoofdvorm;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal anderhalve bouwlaag met een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4 m is en de bouwhoogte maximaal 9 m;
- De woningen zijn afgedekt met een zadeldak, met een hellingshoek van minimaal 40° en maximaal 50°;
- Het zadeldak is parallel aan de openbare ruimte geplaatst;
- Het toepassen van wolfseinden is niet toegestaan;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel met gevelopeningen gericht op de openbare ruimte, hoekwoningen hebben twee representatieve gevels gericht op de openbare ruimte.

4. Kleur en materiaal

4.1 Richtlijnen kleur en materiaal deelgebied 1

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de traditionele architectuur;
- Er worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast, zowel qua herkomst als qua levensduur;
- Gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen en/of keramische (echte) steenstrips in een warme, gemêleerde rode of donker-/paarsrode kleur;
- Wanneer steenstrips worden toegepast, dienen hoeken en neggen met hoekstukken te worden vormgegeven;
- Ondergeschikte delen van de gevels kunnen worden uitgevoerd in zwarte, houten, gepotdekselde geveldelen;
- Daken worden afgedekt met zwarte door en door gebakken, matte dakpannen in een klassiek formaat. Het gebruik van matte, op dezelfde kleur scherf geëngobeerde dakpannen is toegestaan.



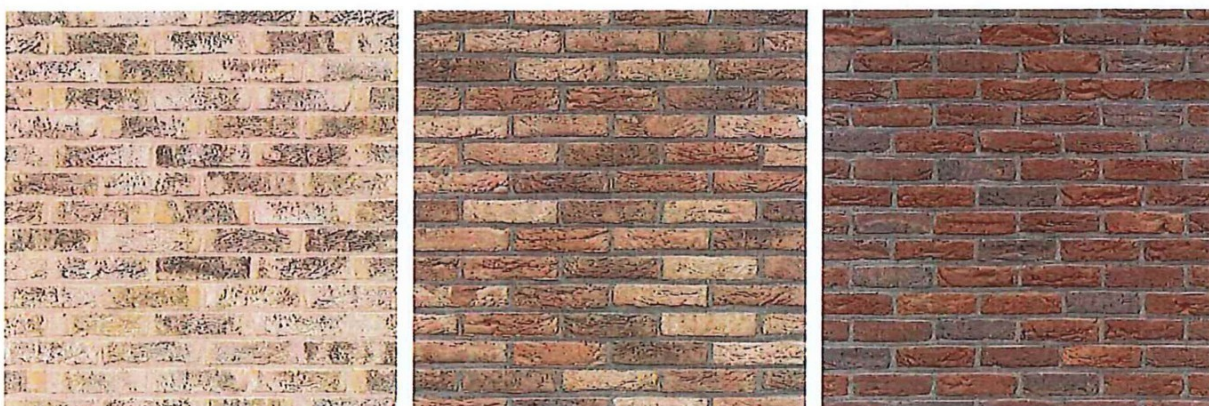
referentiebeelden baksteen en/of keramische (echte) steenstrips in een rode of donker-/paarsrode kleur deelgebied 1 (bron: Wienerberger)



referentiebeelden zwarte, matte dakpannen in een klassiek formaat deelgebied 1 (bron: Rothuizen)

4.2 Richtlijnen kleur en materiaal deelgebied 2

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de eigentijdse, ingetogen architectuur;
- Er worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast, zowel qua herkomst als qua levensduur;
- Gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen en/of keramische (echte) steenstrips in een warme, gemêleerde maar ingetogen bronzen, rode of donkerrode kleur;
- Wanneer steenstrips worden toegepast, dienen hoeken en neggen met hoekstukken te worden vormgegeven;
- Ondergeschikte geveldelen kunnen worden uitgevoerd in hout. Hout dient op kleurloze wijze te worden verduurzaamd;
- Daken worden afgedekt met zwarte door en door gebakken, matte dakpannen. Het gebruik van matte, op dezelfde kleur scherf geëngobeerde dakpannen is toegestaan.



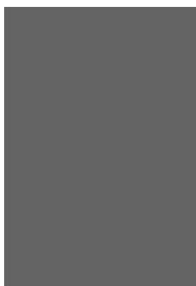
referentiebeelden baksteen en/of keramische (echte) steenstrips in een bronzen, rode of donkerrode kleur deelgebied 2 (bron: Wienerberger)



referentiebeelden zwarte, matte dakpannen deelgebied 2 (bron: Rothuizen)



referentiebeeld metselwerk gecombineerd met hout deelgebied 2 (bron: HIB gevel)



5. Gevelindeling en detaillering

5.1 Richtlijnen gevelindeling en detaillering deelgebied 1

- De gevelindeling en detaillering sluiten aan op de traditionele architectuur;
- De gevels van de woningen kennen een eenvoudige verticale gevelindeling. Gevelopeningen in uit houten potdekselweg bestaande gevels zijn kleinschalig en veelal horizontaal, zodat ze passend zijn in de horizontale indeling van het potdekselwerk;
- Neggen dienen voldoende diep te zijn, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn;
- Indien een historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd;
- Wanneer dakkapellen worden geplaatst op een naar de openbare ruimte gekeerd dakvlak, dient boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel minimaal 1 m dakvlak aanwezig te zijn. Dakkapellen hebben een hoogte van maximaal 1,3 m en een breedte van maximaal 2 m;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het ontwerp van de kap. Dat wil zeggen dat de panelen samen een rechthoekige vorm hebben;
- Buitenunits en andere zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het ontwerp van de woning of worden, in geval van een buitenunit van een warmtepomp, achter de woning geplaatst.



referentiebeeld dakkapel in dakvlak
(bron: Rothuizen)



referentiebeeld kleinschalige, horizontale
gevelopening in potdekselwerk deelgebied 1
(bron: Rothuizen)

Suggesties voor extra maatregelen massa en oriëntatie deelgebied 1

- Wanneer natuurinclusieve oplossingen worden toegepast, vormen deze integraal onderdeel van het gebouwoffwerp.

5.2 Richtlijnen gevelindeling en detaillering deelgebied 2

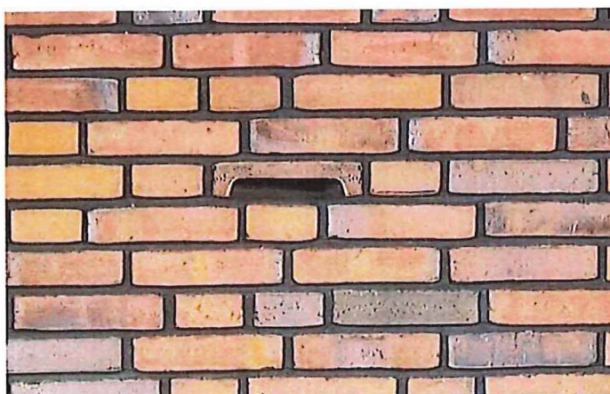
- De gevelindeling en detaillering zijn strak vormgegeven en sluiten aan op de eigentijdse, ingetogen architectuur;
- Wanneer dakkapellen worden geplaatst op een naar de openbare ruimte gekeerd dakvlak, dient boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel minimaal 1 m dakvlak aanwezig te zijn. Dakkapellen hebben een hoogte van maximaal 1,3 m en een breedte van maximaal 2 m;
- Als alternatief voor een dakkapel mag per woning eenmaal de goot worden doorbroken en de gevel worden doorgezet, al dan niet in de vorm van een risaliet, met een breedte van maximaal 2,5 m;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het ontwerp van de kap. Dat wil zeggen dat de panelen samen een rechthoekige vorm hebben;
- Buitenunits en andere zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het ontwerp van de woning of worden, in geval van een buitenunit van een warmtepomp, achter de woning geplaatst.



*referentiebeeld doorbroken goot deelgebied 2
(bron: Streetsmart)*

Suggesties voor extra maatregelen massa en oriëntatie deelgebied 2

- Het aanbrengen van vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen is gewenst als onderdeel van het gebouwoffwerp;
- Wanneer natuurinclusieve oplossingen worden toegepast, vormen deze integraal onderdeel van het gebouwoffwerp.



beeld vaste verblijfplaats voor vleermuizen deelgebied 2 (bron: Unitura)

6. Bijgebouwen deelgebieden 1 en 2

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn qua vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en detaillering een afgeleide van of ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Bijgebouwen zijn afgedekt met een zadel-, lessenaars- of plat dak;
- De goot van bijgebouwen dient ondergeschikt te zijn aan de goot van de hoofdmassa.

Suggesties voor extra maatregelen bijgebouwen deelgebieden 1 en 2

- Bijgebouwen vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave;
- Platte daken worden uitgevoerd als groen dak;
- Er wordt rekening gehouden met en ruimte geboden voor een natuurinclusieve wijze van bouwen.



referentiebeeld natuurinclusief bijgebouw deelgebieden 1 en 2
(bron: Atelier Groenblauw)

7. Overgang openbaar-privé deelgebieden 1 en 2

- Overgangen van openbaar naar privéterrein vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave;
- Ter plaatse van de groene lijn op onderstaande afbeelding, aan de voorzijde van de percelen wordt door de verkoopster, op grond van de koper, een lage haag aangeplant van haagbeuk (*Carpinus betulus*), met een maximale doorgroeihoogte van 1 meter. Bij hoekpercelen wordt de lage haag aan de zijkant en grenzend aan de openbare ruimte doorgezet tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn;
- Ter plaatse van de **rode lijn** op onderstaande afbeelding, worden erfafscheidingen aan de zij- of achterzijde en grenzend aan de openbare ruimte vormgegeven als een met hедера begroeid harmonica-/staafmathekwerk. Het hekwerk wordt door verkoopster op grond van de koper geplaatst. Het hekwerk heeft een hoogte van circa 1,8 m;
- Ter plaatse van de **blauwe lijn** op onderstaande afbeelding, worden erfafscheidingen aan de achterzijde en grenzend aan de openbare ruimte vormgegeven als een met hедера begroeid harmonica-/staafmathekwerk. Het hekwerk wordt door verkoopster op grond van de koper geplaatst. Het hekwerk heeft een hoogte van minimaal 1 m en maximaal 1,8 m;
- Voor het aanplanten van de haag moet door koper een werkstrook vrijgehouden worden van minimaal 70 cm. Voor het plaatsen van het begroeide hekwerk geldt een werkstrook van 40 cm;
- Voor hagen en hekwerken op privéterrein geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht.



erfafscheidingen variant met 8 aaneengebouwde woningen (links) en 9 aaneengebouwde woningen (rechts) (bron: Rothuizen)

Tot slot**Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Citeertitel

Deze beleidsregel kan aangehaald worden als: Beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder".

Ondertekening

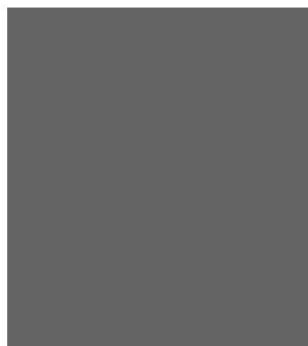
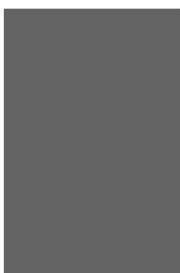
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van (datum),

de griffier,

(naam)

de voorzitter,

(naam)



Bijlage 7 Kostenverhaalsberekening

Memo – Schuitweg 's Gravenpolder – Kostenverhaal

Datum: 06-11-2025

Inleiding

Aan de Schuitweg in 's-Gravenpolder ligt een inbreidingslocatie voor de ontwikkeling van woningbouw in het dorp 's Gravenpolder in de gemeente Borsele. De grond voor deze woningbouwontwikkeling is niet volledig in eigendom van de gemeente Borsele. Een private initiatiefnemer heeft een optierecht tot koop van een landbouwperceel in het plangebied met als doel om hier vier vrijstaande woningen te bouwen. De initiatiefnemer en de gemeente wensen samen een anterieure overeenkomst te sluiten. In deze overeenkomst maken partijen afspraken over de voorwaarden waaronder de gemeente zich inspent om medewerking te verlenen aan het woningbouwplan van initiatiefnemer en over de kostenverhaalsbijdrage zoals vastgelegd in de Omgevingswet (Ow) die de initiatiefnemer aan de gemeente moet betalen.

Deze memo geeft inzicht in hoogte van de bruto kostenverhaalsbijdrage volgens artikel 13.11 Ow en de financiële bijdragen volgens artikel 13.23 Ow en geeft een toelichting op de totstandkoming hiervan. Hierbij wordt de werkwijze gevolgd zoals vastgelegd in het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen 2025 van de gemeente Borsele.

Verkaveling

In onderstaande figuur staat een verkaveling van de woningbouwontwikkeling aan de Schuitweg. Op de schets staan 4 vrijstaande woningen, 9 rijtjeswoningen en een park met bomen, wandelpad en waterpartij. De flexwoningen die inmiddels zijn gerealiseerd staan ook op onderstaande verkaveling.



Figuur 1 Verkaveling Schuitweg

De gronden onder de flexwoningen, de rijtjeswoningen en de wegen zijn in bezit van de gemeente. De gronden onder de vrijstaande woningen en het parkje zijn in het bezit van de initiatiefnemer. In



bijlage 1 is een kaart met de grondposities opgenomen. De initiatiefnemer is bereid de grond voor de realisatie van het park aan de gemeente te verkopen.

Kostenverhaal volgens artikel 13.11 Ow op basis van afdeling 13.6 Ow

Op basis van artikel 13.11 Ow is de gemeente verplicht om de kosten te verhalen die zij maakt voor de realisatie van het woningbouwplan van initiatiefnemer. Het kostenverhaalsgebied is het gebied waarin de kosten worden gemaakt. Het gaat in dit geval om de bouwpercelen en de bijbehorende infrastructuur. In beginsel dienen alle kosten die de gemeente maakt binnen het omgevingsplangebied in beeld te worden gebracht om vervolgens deze kosten naar rato van opbrengend vermogen om te slaan om de te komen tot de kostenverhaalsbijdrage. De gemeente acht het redelijk om de te maken kosten met betrekking tot de woningen op de gemeentelijke bouwpercelen buiten beschouwing te laten voor de bij initiatiefnemer in rekening te brengen kostenverhaalsbijdrage. Zo worden de kosten van sloop van de loodsen aan de Schuitweg (inclusief bodem- en asbestsanering) in het anterieure spoor niet toegerekend aan de initiatiefnemer. Ook de aanlegkosten van het parkeerterrein (en ontsluiting) ten behoeve van de rijtjeswoningen zijn niet meegenomen in de kostenverhaalsberekening. Tot slot worden de kosten van de rioolhuisaansluiting per woning in rekening gebracht.

NB. De kosten voor de aanleg van het parkje nemen we ook niet mee. Dit zijn bovenwijkse kosten die we afzonderlijk dekken.

Kostenverhaalsgebied

Alle woningen in het plangebied worden gebaat door de wijziging van het omgevingsplan en het woonrijpmaken van de weg (gedeelte van de Fortrapastraat, de Schuitweg en de Burgemeester Jansenstraat). De kosten (plankosten en civieltechnische kosten) die de gemeente hiervoor maakt worden vervolgens verdeeld naar rato van de opbrengsten van de bouw kavels in het plangebied. Voor de verdeling van de kosten nemen we de opbrengst van de bouw kavel van de flexwoningen ook mee. Deze zijn al gerealiseerd met een tijdelijke omgevingsvergunning maar desalniettemin ondervinden zij ook voordeel van het woonrijpmaken van de weg.

Grondposities kostenverhaalsgebied	
Eigenaar/Belanghebbende	Oppervlakte
Gemeente	3.841
Particulier/Initiatiefnemer	3.911
Totaal	7.752

Figuur 2 Tabel grondposities

Toe te rekenen kosten

De toe te rekenen kosten bedragen nominaal [REDACTED] -. In onderstaande tabel staat de opbouw van deze kosten.

Kosten		
Kostensoort (Bijlage IV bij art 8.15 Ob)	EUR (nominaal)	EUR (NCW)
Planontwikkelingskosten		
Civiele kosten inrichting openbare ruimte		
Totaal		

Figuur 3 Nominale toerekenbare kosten

Voor de planontwikkelingskosten wordt de Plankostenscan van het Ministerie van BZK als uitgangspunt gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van een omvang van het kostenverhaalsgebied van 7.752 m² zoals aangegeven in figuur 2. Plankosten zijn de kosten van het vaststellen van het omgevingsplan en de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de civieltechnische werken.

Voor de civiele kosten van de inrichting van de openbare ruimte zijn we uitgegaan van een geraamd bedrag van [REDACTED] per m² inclusief alle bijbehorende kosten voor 1.486 m² verharding (zie bijlage 1): 1083 m² wegen (22), 353 m² trottoir (29, 33 en 34) en 50 m² inritten (18 (ged.)). Dit omvat het woonrijpmaken van de straat: na afronding van de bouw van de woningen worden de betonnen klinkers vervangen door gebakken klinkers. De straat wordt ingericht op vergelijkbare wijze als de rest van de Schuitweg. Daarnaast is rekening gehouden met egaliseren en inzaaien van 151 m² groen (18 (ged.)) gelegen voor de bouw kavels van initiatiefnemer voor een geraamd bedrag van [REDACTED] per m².

Opbrengsten

Hieronder staan de potentiële opbrengsten weergegeven per woningtype. De opbrengsten zijn gebaseerd op de grondprijzen voor woningbouw volgens de Grondprijzenbrief van de gemeente Borsele, vastgesteld door het college van B&W 21 oktober 2025. De grondprijzen zijn residueel en comparatief bepaald door een onafhankelijke en gecertificeerde makelaar in samenwerking met adviesbureau Metafoor.

Opbrengstensoort					
Eigenaar	Woningtypologie	Kaveloppervlakte (m ²)	EUR/m ²	Grondopbrengst (EUR)	Grondopbrengst (NCW)
Betaalbare koop	Hoekwoningen	882			
Betaalbare koop	Rijwoningen	778			
Vrije kavels (PPO)	Vrijstaande woningen	3.911			
Sociale huur	Flexwoningen	544			
Totaal					

Figuur 4 Opbrengsten Schuitweg

Niet meer kostenverhaal dan opbrengsten

Om rekening te houden met de invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijgingen (indexering) zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Hierbij is een doorlooptijd van 4 jaar aangehouden. Door rekening te houden met invloeden van rente en indexering ontstaan geraamde bedragen op eindwaarde. Aan de hand van de disconteringsvoet zijn deze bedragen teruggerekend naar een waarde op peildatum, de Netto Contante Waarde (NCW), zie figuur 3 en 4.

Om te kunnen bepalen of alle kosten opwegen tegen de opbrengsten moeten ze met elkaar in verband worden gebracht. De totale grondopbrengsten liggen hoger dan de totaal te verhalen kosten. Dat betekent dat er géén sprake is van macro-aftopping en dat alle kosten verhaald kunnen worden.

Macro aftopping		
	NCW 01-01-2025 (EUR)	
Bruto te verhalen kosten		
Opbrengsten gronden		
Maximaal te verhalen kosten		

Figuur 5 Macro aftopping

Verdelen van de kosten

Om de uiteindelijke kostenverhaalsbijdrage te berekenen wordt vervolgens de gewichtsfactor bepaald op basis van de uitgifteprijs per categorie. Hierbij krijgt de laagste uitgifteprijs de gewichtsfactor '1'. In deze situatie is dit de uitgifteprijs van de flexwoningen. Daarna wegen wij de andere categorieën en komt hier een aantal gewogen eenheden uit.

Gewogen eenheden					
Uitgifte categorie	Eigenaar /belanghebbende	Uitgifteprijs kavel (NCW)	Aantal kavels	Totaal (NCW)	Gewogen eenheden
Hoekwoningen	1: Gemeente		4		2,25
Rijwoningen	1: Gemeente		5		2,23
Flexwoningen	1: Gemeente		1		1,00
Vrijstaande woningen	2: Projectontwikkelaar		4		10,14
Totaal					15,63

Figuur 6 Gewogen eenheden

Met het bepalen van het aantal gewogen eenheden kan vervolgens worden bepaald wat de te verhalen bijdrage per eenheid is.

Te verhalen per eenheid		
		EUR
Maximaal te verhalen		
Totaal gewogen eenheden		
Te verhalen per eenheid		

Figuur 7 Te verhalen per eenheid

De Kostenverhaalsbijdrage

De kostenverhaalsbijdrage per eigenaar/belanghebbende wordt bepaald door het aantal gewogen eenheden van de eigenaar/belanghebbende te vermenigvuldigen met het kostenverhaalsbedrag per eenheid.

Kostenverhaalsbijdrage			
Eigenaar/belanghebbende	Gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Kostenverhaalsbijdrage
1: Gemeente	5,49		
2: Initiatiefnemer	10,14		
Totaal			

Figuur 8 Kostenverhaalsbijdrage per eigenaar

Uit bovenstaande tabel resulteert dat de initiatiefnemer een kostenverhaalsbijdrage betaalt van [redacted] vermeerderd met:

- De kosten van de rioolhuisaansluiting voor een geraamd bedrag van [redacted] per woning.
- Een bijdrage aan de reserve compensatie waterberging voor een geraamd bedrag van [redacted] per woning (zie toelichting onderaan deze bladzijde).
- Een financiële bijdrage van [redacted] per woning op basis van artikel 13.23 Ow (zie toelichting op bladzijde 6).

Overzicht kostenverhaal en financiële bijdragen voor het initiatief van vier vrijstaande woningen aan de Schuitweg in 's-Gravenpolder:

Type kosten	Aantal	Bedrag	Euro
Kostenverhaalsbijdrage	1		
Kosten rioolaansluiting (raming)	4		
Financiële bijdrage 4 vrijstaande woningen	4		
Bijdrage waterbergingsfonds (raming)	4		
Totaal			

Figuur 9 Totaaloverzicht kosten en financiële bijdragen

Reserve compensatie waterberging

Een locatieontwikkeling brengt veelal een toename van verhard oppervlak met zich mee. Dit betekent dat er ook extra waterberging moet worden gerealiseerd om het verlies aan waterbergende capaciteit te compenseren en verdroging tegen te gaan. Waterberging dient bij voorkeur binnen de locatieontwikkeling te worden gerealiseerd, maar soms is dit niet mogelijk of doelmatig. In dat geval moet de initiatiefnemer een bijdrage betalen aan de gemeente volgens de raamovereenkomst "Oprichting waterbergingsfonds gemeente Borsele". Dit is opgenomen in de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Borsele. Met behulp van deze bijdrage kan de gemeente de waterberging op een andere geschikte locatie aanleggen. Afdrachten met betrekking tot waterberging worden gedaan in de reserve compensatie waterberging.

De afdracht per woning die geldt voor de initiatiefnemer is als volgt becijferd:

Per kavel zijn we uitgegaan van een toegevoegde verharding van 300 m². Dit levert een benodigde capaciteit op van 22,5 m³. Hierbij gaan we uit van een maatgevende bui van 75 mm. Deze zou eens per 100 jaar voorkomen. De bijdrage bedraagt [REDACTED] per benodigde m³ capaciteit.

Financiële bijdragen volgens artikel 13.23 Ow op basis van afdeling 13.7 Ow

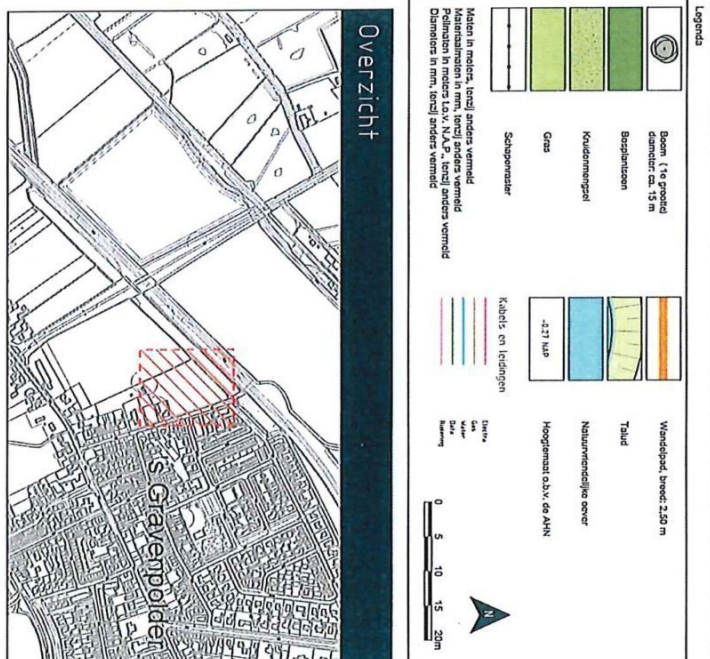
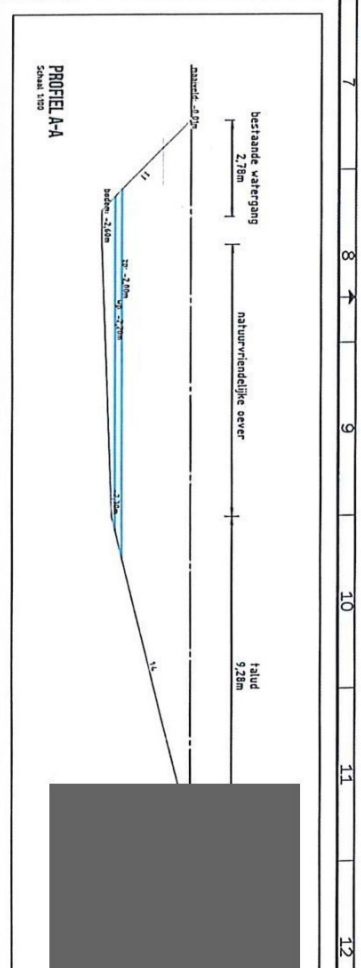
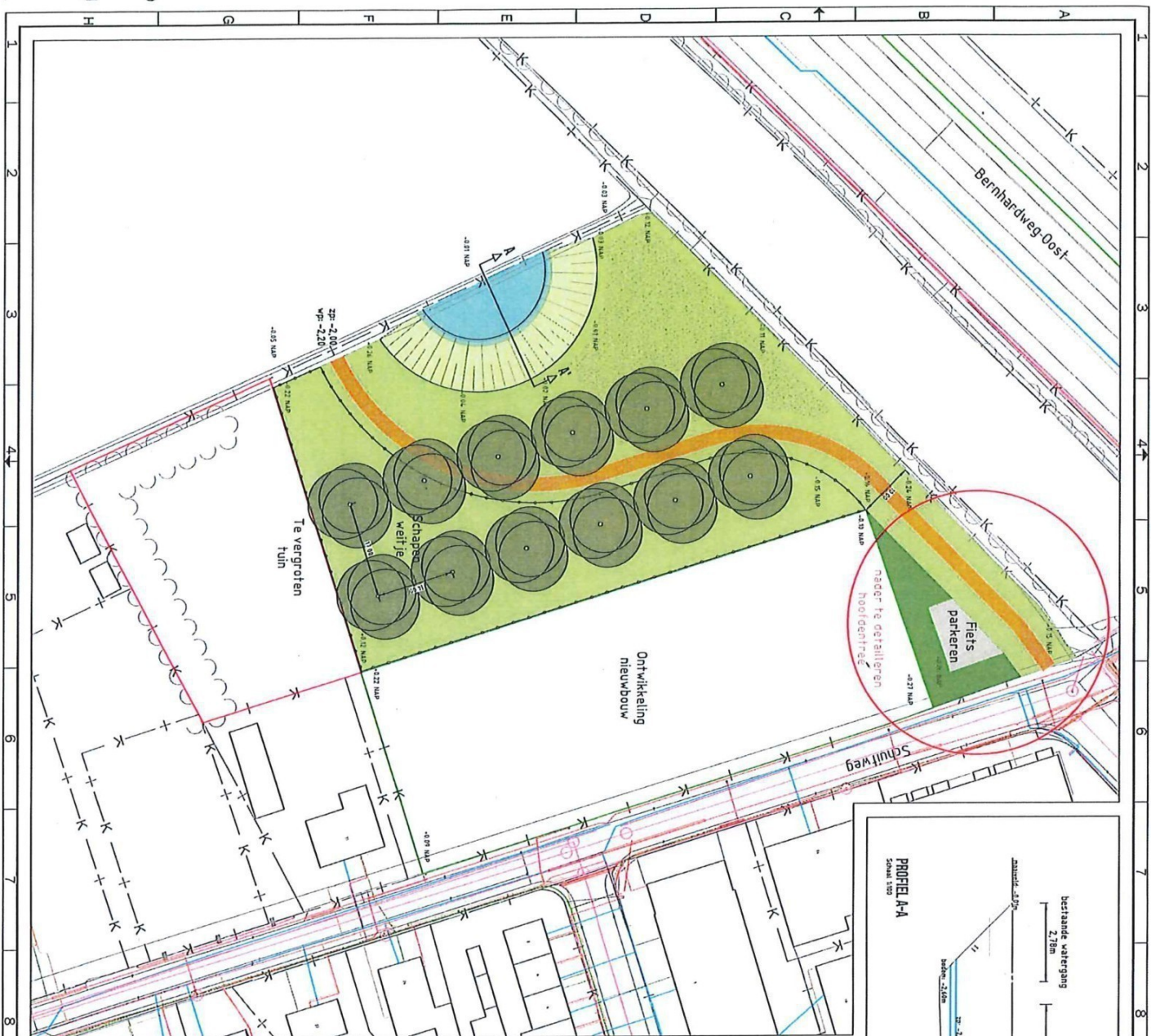
De gemeente gaat in de komende jaren investeren in ruimtelijke ontwikkelingen om de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Deze ontwikkelingen zijn vastgelegd in kernopgaven van de Omgevingsvisie Borsele. Deze Omgevingsvisie vormt ook de basis voor het vragen van een financiële bijdrage. Financiële bijdragen worden op basis van woningequivalenten verdeeld over de bestaande en nieuwe stad. Kostendragers dragen naar rato van draagkracht (opbrengstpotentie) bij aan deze investeringen. In hoofdstuk 7 van het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen 2025 staat een beschrijving van de toerekening van financiële bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkelingen.



Bijlage 1 bij memo - Schuitweg 'S - Gravenpolder - Kostenverhaal



Bijlage 8 Schets van het park



Gemeente BORSELE

Sector Maatschappelijke ontwikkeling
Afdeling Woonomgeving
Sieneke 10
4491 KB Heikenszand
Tel: 0113 - 226383
Fax: 0113 - 561385
E-mail: mbo@borsele.nl

Dorpshoofd: J. Gravemaker
Borstel: Groenheiding Schulweg

Onderdirectie: Smeetswamp
Borstel: 1 h 1 Bieden



Wijkvoorzitter:

Gedirecteerd: [Redacted] i.t. 20-11-2025

School: 1:500 Format: A2

Gegeven: [Redacted]

Afzender nr.: [Redacted]

Besprek. nr.: [Redacted]

Tekening nr.: 7579111_30_Q3



OOSTINGA
HAGE
AMMERLAAN
NOTARISSEN

Bijlage 9 1/2

KOPIE

- 1

De ondergetekenden:

1. [redacted] wonende te [redacted] op
gemeente Borsele, [redacted] op
[redacted] in algehele gemeenschap
van goederen [redacted]
2. [redacted] wonende te [redacted] gemeente [redacted]
Borsele, [redacted] geboren te [redacted]
[redacted], [redacted] ten deze handelende in zijn hoeda-
nigheid van bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aanspra-
kelijkheid: Minnaard Holding B.V., [redacted]
[redacted] welke besloten vennootschap met be-
perkte aansprakelijkheid bestuurder is van de besloten vennootschap met be-
perkte aansprakelijkheid: Minnaard Investments B.V., statutair gevestigd te -
[redacted] en als zodanig laatst-
genoemde besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordi-
gende. [redacted]

In aanmerking nemende: [redacted]

Bij koopovereenkomst de dato 29 december 1999 werd door de ondergetekende -
sub 1 (tezamen met nu wijlen [redacted] verkocht
aan Minnaard Investments B.V. voornoemd: [redacted]

Perceel bouwland, liggende nabij de Schuitweg te s-Gravenpolder, ge-
meente Borsele, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie W van num-
mer 333, een op het terrein kennelijk afgepaald en aangeduid gedeelte ter
grootte van ongeveer één hectare, acht are en tachtig centiare, zoals aange-
geven op de aan vermelde akte gehechte tekening. [redacted]

./.

Van vermelde koopovereenkomst is een kopie aan deze akte gehecht. [redacted]

Genoemde [redacted]
[redacted] nalatende tot haar enige erfgename ingevolge de bepalingen van haar op 7
augustus 1987 voor [redacted] destijds notaris te Goes verleden testament, de
ondergetekende sub 1 genoemd. [redacted]

Van vermeld perceel is inmiddels overgedragen een oppervlakte van ongeveer
één are en elf centiare, voor een koopsom van [redacted]

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt: -----

1. De ondergetekende sub 1 verleent met ingang van 1 januari 2005 aan de ----- ondergetekende sub 2 (die zulks aanneemt) het recht om voormeld register- -- goed te kopen onder de hierna vermelde voorwaarden en bepalingen -----
2. Het recht van koop zal geschieden voor de prijs van -----
waaraf de koopprijs van de hiervoor genoemde opper-
vlakke, welke is verkocht
Blijft derhalve over -----
3. Het recht van koop is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande 1 januari ---- 2005, met dien verstande dat de ondergetekende sub 1 het recht van koop --- niet kan beëindigen, terwijl de ondergetekende sub 2 het recht kan beëindigen indien hij dit voor 15 december van een jaar schriftelijk aan de ondergete- ---- kende sub 1 meedeelt. -----
Heeft deze opzegging niet plaatsgevonden dan loopt dit recht telkens voor ---- een periode van één jaar door. -----
4. Terzake van dit voorkeursrecht van koop wordt door de ondergetekende sub - 2 telken jare op 1 januari voor het eerst (bij de ondertekening van deze akte -- over de periode 1 januari – 31 december 2005) aan de ondergetekende sub 1 voldaan een bedrag van -----
per jaar. -----
5. Indien de ondergetekende sub 2 van zijn recht van koop gebruik wenst te ma- ken dan zal dit geschieden onder de voorwaarden en bepalingen als zijn op- -- genomen in de akte de dato 29 december 1999 en welke bepalingen dienen - te worden aangepast in verband met het feit dat de (eventuele) levering ----- plaatsvindt na 31 december 2004. -----
6. In verband met het bepaalde in bovengenoemd artikel 5 wordt de ----- koopovereenkomst als volgt aangepast: -----
Artikel 1 -----
De akte van levering zal wordt verleden voor één van de notarissen van ----- Oostinga Hage Ammerlaan Notarissen te Goes, zodra koper wenst en met --- een aanzegtermijn van veertien dagen. -----
De akte dient in ieder geval te passeren binnen één maand nadat de huidige - bestemming is gewijzigd in een woonbestemming. -----



Artikel 22

Overgedragen wordt een oppervlakte van ongeveer één hectare, zeven are --
en negenentwintig centiare.

De bedoeling is dat verkoper op het niet verkochte gedeelte ter grootte van ---
ongeveer acht are een bouwplan zal realiseren.

De verkoper heeft de keus waar deze kavel komt te liggen, mits deze keus ---
passend is in het door koper te ontwikkelen bouwplan en mits de Gemeente --
Borsele goedkeuring verleent.

De kosten van het bouwrijp maken van deze kavel zullen door de koper bij de
verkoper in rekening worden gebracht, zulks op basis van de exploitatiebere-
kening. Betaling dient te geschieden binnen veertien dagen na het gereedko-
men van het bouwrijp maken.

Artikel 23

Wordt aangevuld met de volgende zin:
Eventueel vrijkomende grond dient zonder beperkingen naar elders verplaats-
baar te zijn.

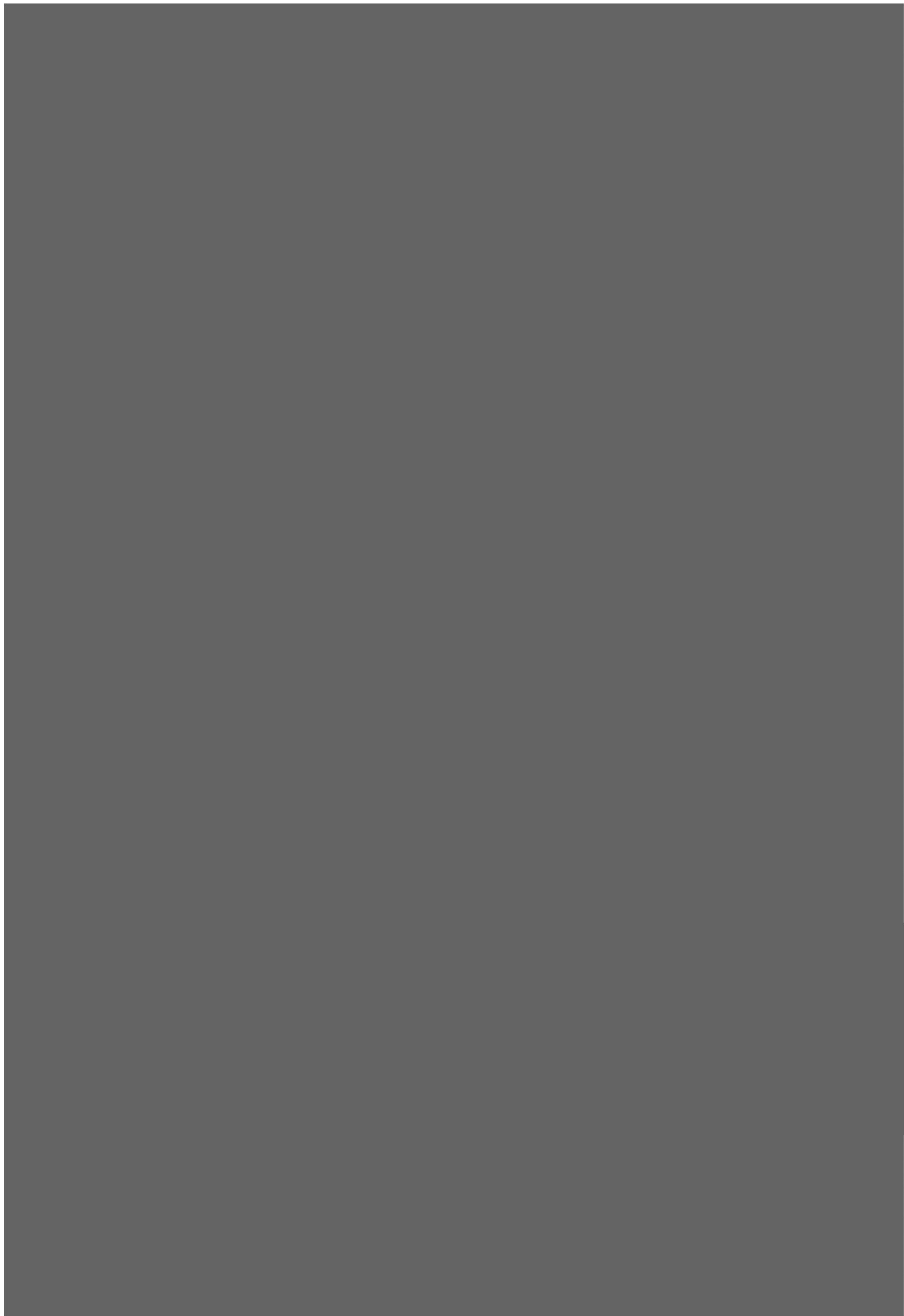
Artikel 24

Munitie

Blijkens een aan deze overeenkomst gehechte kopie brief van de Gemeente --
Borsele bevindt zich mogelijk in het bij deze verkochte munitie (kogels en ----
handgranaten) Indien bij een sanering mocht blijken dat de eigenaar voor ----
deze sanering een vergoeding casu quo kosten verschuldigd is, is deze voor -
rekening van de verkoper in deze.

Getekend te 's-Gravenpolder/Goes, 20 januari 2005.

Biloge 9 2/2





gemeente
BORSELE

Bijlage 10 Grondaankoopplan

Grondaankoop

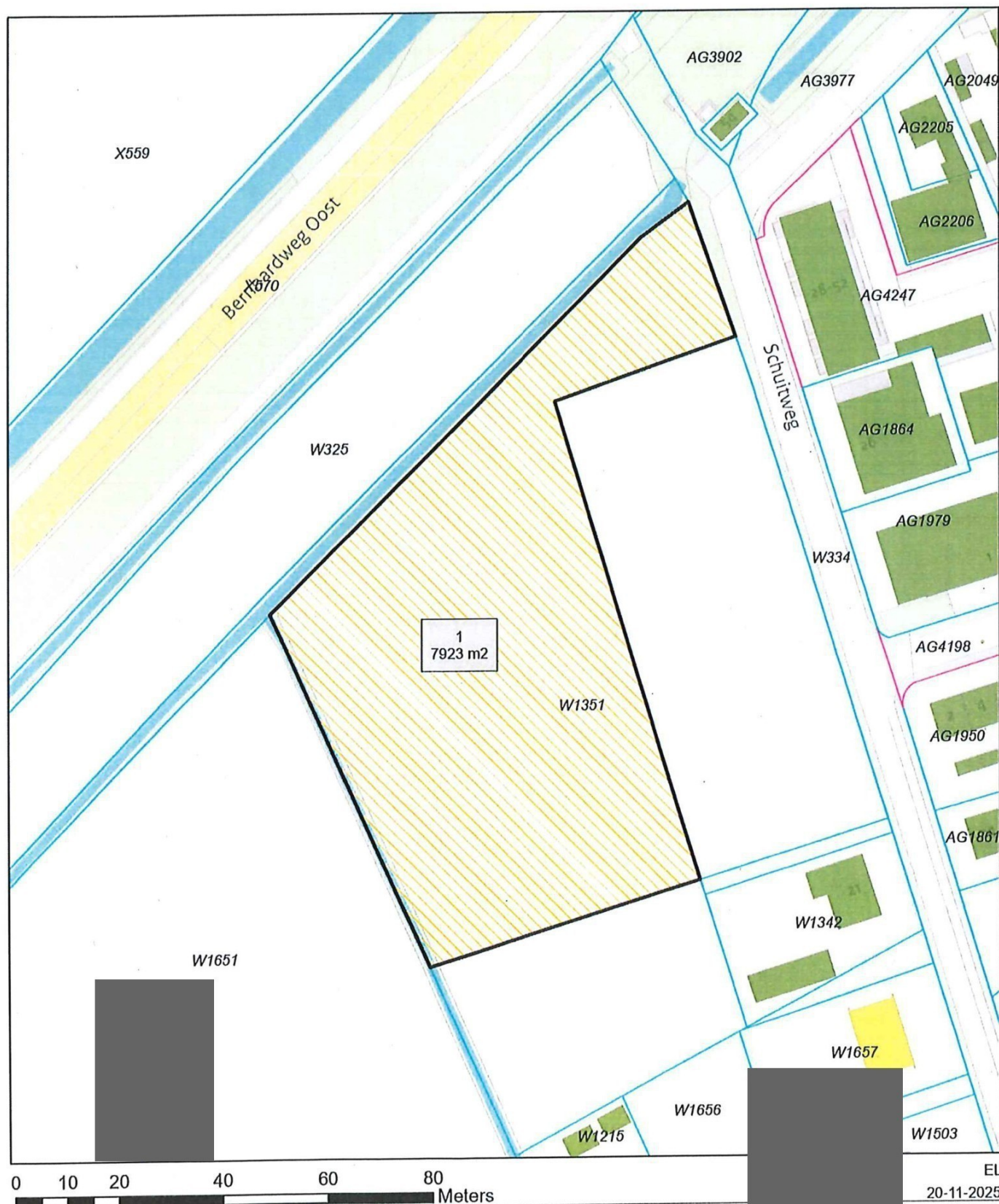
Archief: 5362

Schaal 1:1.000

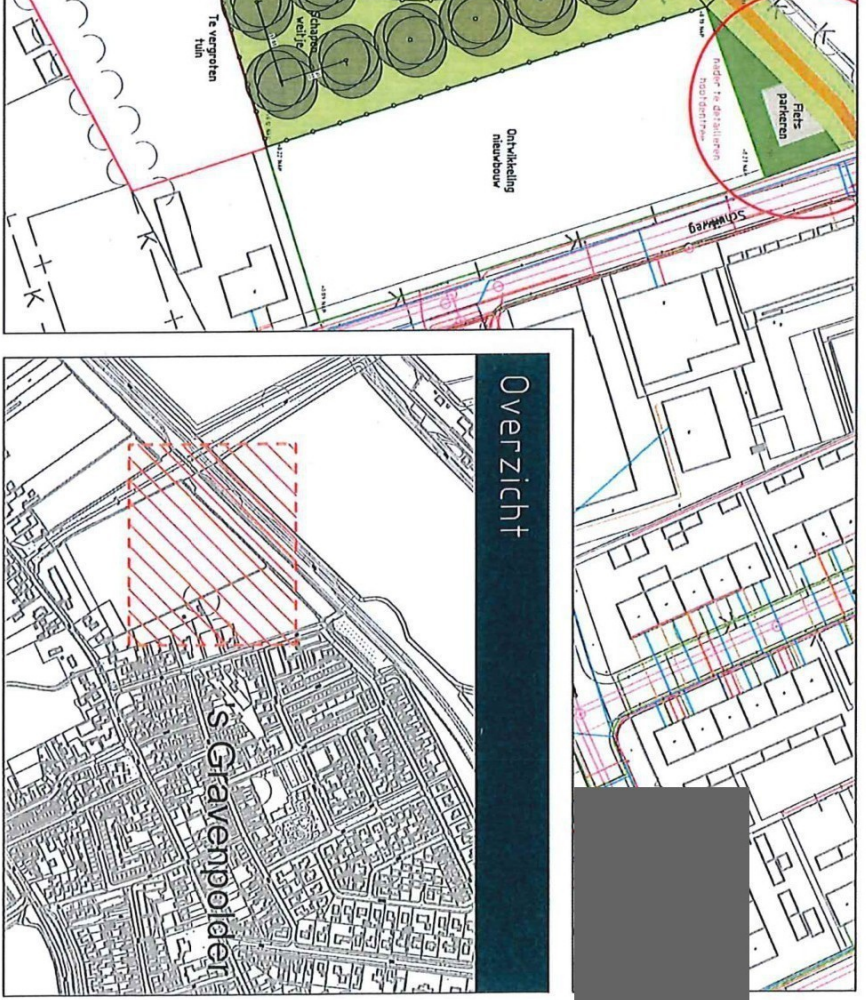
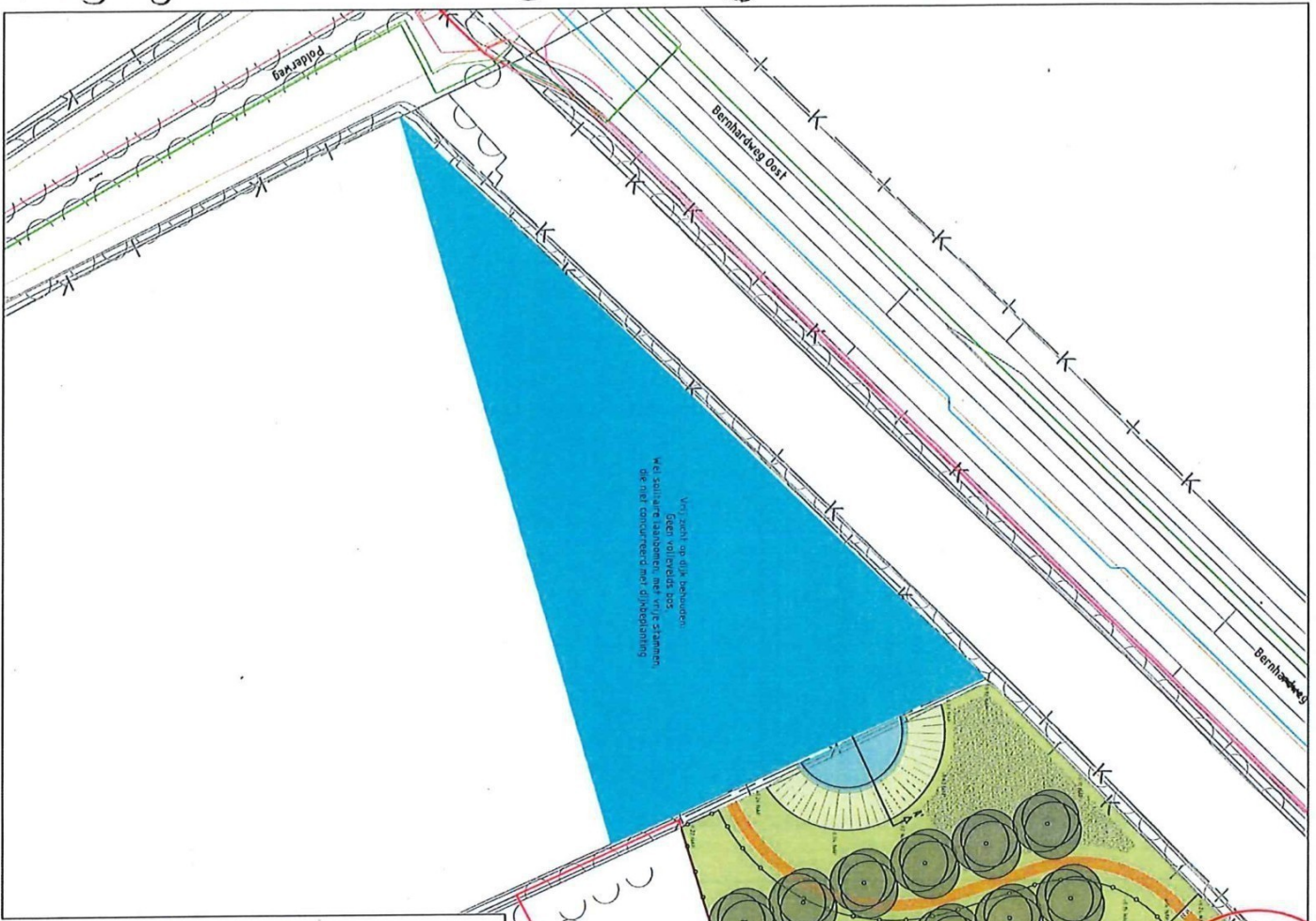
Volgnr: 1

Naam: [REDACTED]

Kadastraal: W 1351 (ged)



Bylage 12 Tekening met vrije zichtlijn



Gemeente BORSELE

Sector Maatschappelijke ontwikkeling
Afdeling Woonomgeving
Stenevate 10
4451 KB Heikenszand
tel: 0113 - 238383
fax: 0113 - 561385
E-mail: info@borsele.nl

Dorsken: 's Gravenpolder
Bereit: Schulweg
Onderdeel: Vrij zicht behouden

Blad: 1 in 1 bladen
Bijbehorende tekening (en)

Maten in meters, tenzij anders vermeld
Materiaalmaten in mm, tenzij anders vermeld
Peilmaten in meters L.O.V. N.A.P., tenzij anders vermeld
Diameters in mm, tenzij anders vermeld



Wijziging	
Datum	
Paraf	
Oname	d.d.



Tekening nr. 7579111_SO_03

Bijlage 13

Behorende bij de Anterieure overeenkomst en de Aanvullende Bepalingen Anterieure overeenkomst Schuitweg (ongenummerd) 's-Gravenpolder W1351

Kettingbeding/derdenbeding met boetebeding en erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting

In deze bijlage worden de volgende definities gehanteerd:

Gemeente: de gemeente Borsele.

Registrergoed: een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie W, nummer 1351, gelegen aan de Schuitweg in 's-Gravenpolder, dat Initiatiefnemer verkoopt aan een natuurlijke persoon die op dit perceel zelf een woning bouwt of laat bouwen.

Koper: een natuurlijke persoon die het Registrergoed koopt van Initiatiefnemer om zelf een woning op te (laten) bouwen.

Beeldkwaliteitsplan: Richtlijnen en suggesties beeldkwaliteit "Woningbouwlocatie Schuitweg 's-Gravenpolder" d.d.

Openbare ruimte: het openbaar toegankelijk wegperceel gelegen aan de Schuitweg in 's-Gravenpolder, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie W, nr. 334, in eigendom van de Gemeente.

Besluiten: de relevante bestuursrechtelijke procedures (bezwaar/hoger beroep of voorlopige voorziening), waaronder maar niet beperkt tot het verlenen van de ruimtelijke omgevingsvergunning en andere benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen of goedkeuringen die nodig zijn om de bouw van een woning op het Registrergoed mogelijk te maken.

Artikel 1 Omschrijving verplichtingen

Realisatie van de woning

1. Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van de ruimtelijke omgevingsvergunning legt de Koper het ontwerp van de woning ter toetsing voor aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Borsele van de Gemeente, hierna te noemen "de Commissie". De Commissie toetst het ontwerp in ieder geval aan het Beeldkwaliteitsplan.
2. De Koper 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 de Koper zelf verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het bovengenoemde ontwerp.
3. De Koper is verplicht om tijdig, gelet op lid 6 van dit artikel, een aanvraag in te dienen voor de ruimtelijke omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van de woning. Daarnaast moet voor de realisatie van de woning tijdig een melding gedaan worden door een onafhankelijke, gecertificeerde bouwkundige toetsers in de zin van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) overeenkomstig Afdeling 2.2a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
4. Het is de Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Commissie af te wijken van het goedgekeurde ontwerp in de aanvraag omgevingsvergunning/melding bij het starten van de bouw van de woning ongeacht afwijking past binnen het gewijzigde Omgevingsplan en evenmin bij de realisatie van de woning. De Gemeente zal haar toezicht op de realisatie van de woning onthouden. Kleine uiterlijke aanpassingen en

ente:

- gewijzigde wet- en regelgeving zullen doorgaans mogelijk zijn. De Gemeente kan aan de toestemming nadere schriftelijke voorwaarden verbinden.
5. De Koper zal de woning voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren. De Koper dient er zelf voor te zorgen dat het Registergoed in bouwrijpe en woonrijpe staat is. De Koper zorgt ervoor, in overleg en na goedkeuring van de Gemeente en/of de betrokken nutsbedrijven, dat de woning kan worden aangesloten op de riolering, de nutsvoorzieningen en de Openbare ruimte. De Koper vraagt de benodigde aansluitingen tijdig aan bij de Gemeente en de nutsbedrijven.
 6. De Koper is verplicht om binnen drie (3) jaar na het onherroepelijk worden van de wijziging van het Omgevingsplan die de bouw van een woning op het Registergoed mogelijk maakt te starten met de bouw van de woning en de woning vervolgens in één ononderbroken bouwstroom te voltooien.
 7. Als niet wordt voldaan aan het bepaalde in lid 6 van dit artikel dan kan de Gemeente besluiten tot (terug)wijziging van de functie/het gebruik en/of intrekken van de omgevingsvergunning. De Koper is in dat geval niet gerechtigd tot het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie en/of schadevergoeding op straffe van de boete opgenomen in artikel 2 van deze bijlage.
 8. De Koper is verplicht te bouwen met afbouwgarantie. De Koper verschaft de Gemeente op verzoek een kopie van de polis.

Beperking overlast en schade

9. Eventuele schade aan en vervuiling van eigendom(men) van de Gemeente, veroorzaakt door de Koper en/of door haar ingeschakelde derden bij/als gevolg van bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de woning worden door de Koper ongedaan gemaakt c.q. aan de Gemeente vergoed (de keuze hiertussen zullen Koper en de Gemeente in overleg maken).
10. De Koper voorkomt hinder, overlast, schade etc. aan de in de directe omgeving van het Registergoed gelegen eigendommen van derden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
11. In opdracht van de Koper zal in verband met het voorgaande als vermeld in lid 9 en 10 van dit artikel voor aanvang van bouwwerkzaamheden door en voor rekening van de Koper een onafhankelijke derde worden aangewezen die op de belendende percelen een nulmeting zal uitvoeren.
12. De Koper 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. De Koper geeft de Gemeente op verzoek inzage in de polis.
13. De Koper zorgt ervoor dat het Registergoed zich tijdens de werkzaamheden en ten tijde van de oplevering van de woning in fatsoenlijke staat bevindt. De Koper brengt het Registergoed op eerste aanzegging en aanwijzing van de Gemeente voor eigen rekening en risico in de gewenste staat.
14. De Koper laat het bouwverkeer uitsluitend gebruik maken van een nader door Team Leefomgeving te bepalen route. De Koper brengt op eerste aanzegging van Team Leefomgeving desgewenst rijplaten aan om beschadiging van bestrating te voorkomen.
15. De Gemeente zorgt indien noodzakelijk voor een adequate bewegwijzering voor het bouwverkeer ten behoeve van de bouw van de woning. De Koper is verplicht zich aan deze bewegwijzering te houden.

Bestuurlijke procedures

16. De Koper en de Gemeente spannen zich in, ieder met inachtneming van hun specifieke taken en (publiekrechtelijke) bevoegdheden om [redacted] ming van [redacted]

Pa [redacted] ente: [redacted]

Besluiten met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.

17. Voor zover de Gemeente zelf de Besluiten dient te nemen, behandelt zij de bestuursrechtelijke procedures met voortvarendheid. Voor zover andere overheden de Besluiten dienen te nemen, bevordert en bespoedigt de Gemeente de totstandkoming van de Besluiten zoveel mogelijk, waarbij de Koper zich maximaal inspant voor tijdige indiening van ontvankelijke aanvragen ter zake van de Besluiten en verricht de Gemeente alle handelingen die redelijkerwijs van haar gevegd kunnen worden in het kader van het doorlopen van de desbetreffende publiekrechtelijke procedures (waaronder het, zo nodig in overleg met de Koper, als partij of belanghebbende voeren van bezwaar- en beroepsprocedures).
18. Tenzij de Gemeente aantoonbaar nalatig is geweest, is de Gemeente nimmer, op welke wijze dan ook jegens Koper aansprakelijk, indien de Besluiten niet worden genomen of de Besluiten worden vernietigd in het kader van bezwaar- en (hoger)beroepsprocedures of van verzoeken om voorlopige voorziening ter zake. De uitsluiting van aansprakelijkheid strekt zich (ook) uit over de gevolgen van beslissingen van rechterlijke instanties, Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, Rijkswaterstaat, overige (zelfstandige) bestuursorganen en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Publiekrechtelijke belemmeringen

19. In geval belemmeringen van publiekrechtelijke aard optreden welke de realisatie van de woning op het Registergoed niet of niet tijdig mogelijk maken, kan Koper aan de Gemeente verzoeken om na te gaan of en op welke manier de belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen worden opgeheven. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:
 - a. De gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente welke noodzakelijk zijn voor de realisatie van de woning.
 - b. De beslissingen van hogere en/of andere overheden.
 - c. De gevolgen van onderzoeken ten aanzien van omgevingsfactoren.
20. In geval belemmeringen van publiekrechtelijke aard optreden, spannen de Koper en de Gemeente zich in om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken. De Koper heeft als gevolg van deze belemmeringen van publiekrechtelijke aard geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten door de Gemeente op welke wijze dan ook.

Nadeelcompensatie

21. Het totaal van de door de Gemeente – in verband met de woning te verlenen Omgevingsvergunning dan wel in geval van een niet-vergunningplichtige activiteit/gebruik de melding en kennisgeving daarvan of de start van de uitvoering – aan derden te betalen schade zoals bedoeld in Afdeling 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met Afdeling 15.1 Ow en eventueel andere nadeelcompensatie komen ten laste van de Koper. Daarnaast vergoedt de Koper alle met deze schadevergoeding samenhangende kosten in de zin van artikel 4:129 Awb, zoals – maar niet uitsluitend – wettelijke rente en eventuele externe advieskosten.
22. De Gemeente stelt de Koper schriftelijk van aanvragen om nadeelcompensatie op de hoogte en betreft Koper bij de behandeling van de aanvraag op de wijze zoals voorgeschreven in de alsdan geldende Verordening Nadeelcompensatie van de gemeente Borsele of de rechtsgeldige vervanger of opvolger daarvan. Bij betwisting zal de Gemeente de schadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en de Koper afhandelen.
23. Koper is bevoegd om met diegene die een aanvraag om [redacted] ingediend te komen tot een minnelijke regeling tussen Koper [redacted] e

P [redacted] eente:

nadeelcompensatie, mits de gemeente daartoe schriftelijk goedkeuring heeft gegeven. Als Koper en de aanvrager tot een minnelijke betalingsregeling komen, betaalt Koper het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager. Wanneer Koper en de aanvrager tot overeenstemming komen, overlegt Koper een betalingsafschrift daarvan aan de Gemeente. Bij het gestelde in dit artikellid vrijwaart Koper de Gemeente tegenover degene die een aanvraag voor nadeelcompensatie heeft ingediend.

Erfafscheidingen

24. Koper is verplicht aan de voorzijde van het Registergoed een lage haag aan te planten van haagbeuk (*Carpinus betulus*) met een doorgroeihoogte van minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter. Bij hoekpercelen moet de lage haag aan de zijkant en grenzend aan de Openbare ruimte doorgezet worden tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, een en ander zoals omschreven in het Beeldkwaliteitsplan.
25. Erfafscheidingen aan de zij- of achterzijde van het Registergoed en grenzend aan de Openbare ruimte worden vormgegeven door een met hederabegroei harmonica-/staafmathekwerk. Het hekwerk met hederabegroei wordt door de Gemeente eenmalig en eenmalig voor haar rekening op het Registergoed geplaatst. Het hekwerk heeft een hoogte van minimaal 1 meter tot maximaal 1,8 m.
26. Indien de hederabegroei of een deel daarvan als vermeld in lid 25 van dit artikel binnen een jaar na aanplant doodgaat of ernstig aangetast raakt dan zal de Gemeente de vervanging van dode of aangetaste hederabegroei eenmalig voor haar rekening nemen, mits de Koper heeft voldaan aan zijn verplichtingen de hederabegroei op een juiste wijze te onderhouden, waaronder in ieder geval wordt verstaan het tijdig en voldoende bewateren van de hederabegroei om het tenietgaan van de hederabegroei te voorkomen. Een jaar na aanplant van de hederabegroei komt de verantwoordelijkheid voor de vervanging van dode of aangetaste hederabegroei volledig voor rekening en risico van de Koper.
27. Voor het aanplanten van de haag moet Koper op het Registergoed een werkstrook vrijhouden van minimaal 70 cm. Voor het plaatsen van het begroeide hekwerk moet Koper een werkstrook van 40 cm vrijhouden.
28. De doorsteek in de haag ten behoeve van een pad naar de voordeur mag maximaal 1 meter breed zijn. De doorsteek in de haag ten behoeve van het garagepad mag maximaal 4 meter breed zijn.
29. De Koper is verplicht de hagen en het hekwerk met hederabegroei als vermeld in lid 24 en 25 van dit artikel te onderhouden en in stand te houden, waar nodig voor eigen rekening opnieuw aan te planten/te vervangen, op de hoogten zoals vermeld in lid 24 van dit artikel te snoeien en op een juiste wijze te onderhouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen het tijdig en voldoende bewateren van de hagen/hederabegroei om het tenietgaan van de hagen/hederabegroei te voorkomen.

Parkeren

30. De Koper is verplicht overeenkomstig de richtlijnen en normen uit de CROW-publicatie 381 twee (2) parkeerplaatsen bij zijn woning op het Registergoed te realiseren. Koper is verplicht de twee parkeerplaatsen in stand te houden.

Riool

31. De Gemeente realiseert voor eigen rekening de rioolaansluiting tot een halve (0,50) meter op het Registergoed van Koper en plaatst het aansluitpunt, de zogenaamde erfscheidingsput.
32. De Koper legt het rioleringsstelsel op het Registergoed aan. Alvorens hij dit aanlegt, is de Koper verplicht contact op te nemen met Team Leefomgeving van de Gemeente over de plaats waar en de manier waarop het rioleringsstelsel van de Koper de riolering in het Openbaar gebied moet worden aangesloten. Vervolgens

Parafte:

Parer:

zorgt de Koper er op aanwijzing van Team Leefomgeving voor dat de riolering vanaf het Registergoed naar de gemeentelijke riolering wordt aangelegd.

33. De Koper meldt de voltooiing van de aanleg van de riolering op het Registergoed aan Team Leefomgeving zodat Team Leefomgeving kan controleren of, hoe en op welke wijze de Koper aan de verplichting als vermeld lid 20 heeft voldaan.
34. Indien de Koper aan de verplichting als vermeld in lid 32 van dit artikel heeft voldaan, sluit de Gemeente de riolering van het Registergoed aan op de gemeentelijke riolering.
35. Het is de Koper verboden drainage op de riolering in het Openbaar gebied aan te sluiten, tenzij Team Leefomgeving daartoe te zijner oordeel in uitzonderlijke gevallen van afwijkt.
36. Team Leefomgeving en Waterschap Scheldestromen zijn bevoegd aan het gestelde in lid 31 tot en met 35 van dit artikel nadere voorwaarden te stellen.

Riooloverstort

37. De Koper is zich bewust van het feit dat het Registergoed zich binnen 50 meter van een riooloverstort bevindt. Dit kan stankoverlast veroorzaken voor de bewoners van de woningen. Koper onthoudt zich ervan bezwaar te maken of een klacht in te dienen bij de Gemeente en/of het Waterschap Scheldestromen tegen eventuele stankoverlast van de riooloverstort.

Ontplofbare oorlogsresten

38. Gelet op artikel 5 van de Arbeidsomstandighedenwet, artikel 2.26, artikel 4.1b en artikel 4.10 van het Arbeidsomstandighedenbesluit, artikel 4.17e en 4.17f van de Arbeidsomstandighedenregeling, is het de verantwoordelijkheid van Koper in het kader van de realisatie van de woning op het Registergoed om voor zijn rekening en risico alle benodigde onderzoeken uit te laten voeren door een opsporingsbedrijf, voor zover dit onderzoek tot op heden nog niet is uitgevoerd. Dit bedrijf moet overeenkomstig de regeling tot wijziging van de Arbeidsomstandighedenregeling in bezit zijn van de "Certificatie Opsporen Ontploffbare Oorlogsresten" (CS-OOO). De resultaten van alle onderzoeken met betrekking tot Ontploffbare Oorlogsresten dient de Koper onverwijld na ontvangst aan de Gemeente ter beschikking te stellen aan de behandelend ambtenaren Bodem van Team Leefomgeving.

Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob)

39. De Wet Bibob is van toepassing op overheidsopdrachten, vastgoedtransacties, subsidies, vergunningen en ontheffingen. Daarnaast is op deze bijlage de “Beleidsregel Wet Bibob gemeente Borsele 2023”, dan wel de rechtsgeldige opvolger daarvan van toepassing. Op basis van de Wet Bibob en de beleidsregel waarborgt de Gemeente de integriteit van haar bestuursorganen en waarborgt zij het voorkomen van onbewust faciliteren van criminele activiteiten. De Gemeente onderzoekt de integriteit van de Koper. Als uit het Bibob-onderzoek volgt dat sprake is van enig gevaar als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob, behoudt de Gemeente zich het recht voor de Besluiten niet te verlenen of in te trekken zonder dat Koper recht heeft op schadevergoeding.

Artikel 2 Verzuim & Boetebeding

1. In geval van niet-nakoming van een verplichting opgenomen in artikel 1 van deze bijlage trachten Koper en de Gemeente minnelijk tot een oplossing te komen. Indien besluitvorming binnen twee (2) maanden uitblijft dan wordt Koper door de Gemeente in gebreke gesteld.
2. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk. In de ingebrekestelling krijgt Koper een termijn van veertien (14) dagen dan wel een andere termijn om alsnog na te komen.

Paraa [redacted] nte:

er:

3. Koper is in verzuim jegens de Gemeente als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om binnen de termijn van veertien (14) dagen dan wel een andere gestelde redelijk termijn aan zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 1 te voldoen.
4. Wanneer Koper in verzuim is verbeurt hij ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van € 500 per dag met een maximum van € 5.000 dat Koper niet voldoet aan zijn verplichtingen. De boete dient op eerste vordering van de Gemeente te worden voldaan. De boete treedt niet in de plaats van het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
5. De in lid 4 van dit artikel bedoelde boete wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd voor het eerst op 1 januari volgend op het passeren van de notariële akte van levering van het Registergoed, aan de hand van het aldan geldende Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. Indexering van de boete kan niet leiden tot een bedrag dat lager is dan de in lid 4 van dit artikel vastgestelde boete.

Artikel 3 Kettingbeding

1. De Koper verbindt zich jegens de Gemeente – die dit voor zich aanvaardt – de in artikel 1 en 2 van deze bijlage vermelde verplichtingen, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen. De nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker neemt ten behoeve van gemeente aan – in verband daarmee – om het vermelde in artikel 1 en 2 van deze bijlage in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
2. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de in lid 1 van dit artikel vermelde verplichting, is de Koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000 ten behoeve van de Gemeente. Voorgaand bedrag wordt geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De boete treedt niet in de plaats van het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 4 Erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting

1. Ten behoeve van de Openbare ruimte in eigendom bij de Gemeente en grenzend aan het Registergoed als heersend erf en ten laste van het Registergoed als dienend erf, wordt bij het passeren van de akte van levering van het Registergoed gevestigd de erfdienstbaarheid op grond van Titel 6 van het Burgerlijk Wetboek Boek 5 als last waarmee het dienend erf is belast, inhoudende de plicht om:
 - a. De hagen en het hekwerk met hederen zoals vermeld in artikel 1 lid 24 en 25 te onderhouden en in stand te houden.
 - b. De parkeerplaatsen als vermeld in artikel 1 lid 30 in stand te houden.
2. Alle verplichtingen in artikel 1 van deze bijlage om te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed zullen op grond van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (ook) als kwalitatieve verbintenissen overgaan op diegenen die het Registergoed onder bijzondere titel verkrijgen en mede op degenen, die van de Koper een recht tot gebruik van het Registergoed verkrijgen, alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze verplichting kan worden gegeven en de in lid 1 van dit artikel vermelde verplichtingen naar hun aard niet kunnen kwalificeren als een erfdienstbaarheid Titel 6 van het Burgerlijk Wetboek Boek 5.

Artikel 5 Algemene Termijnenwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Par
nte:

ber: