

ANTERIEURE OVEREENKOMST ARTIKEL 13.13 EN AFDELING 13.7 OMGEVINGSWET

Locatie: Zeedijk 28 4454 PM Borssele, kadastraal bekend gemeente Borssele sectie O, 337

Partijen: Gemeente Borssele en E.P.Z. N.V.

Plaats en datum: Heinkenszand/Borssele 18 december 2025

Zaaknummer: Z25.040995

INHOUDSOPGAVE OVEREENKOMST

Overwegingen	1
Titel I Vertrekpunten	3
Artikel 1 Overwegingen, definities en afkortingen	3
Artikel 2 Doel overeenkomst	4
Artikel 3 Uitgangspunten	4
Artikel 4 Grondeigendom	5
Artikel 5 Verplichtingen van de gemeente	6
Artikel 6 Verplichtingen van Exploitant	6
Titel II – Financiën	6
Artikel 7 Bouwverbod	6
Artikel 8 Functionele samenhang Afdeling 13.7 Ow	6
Artikel 9 Financiële uitgangspunten	6
Artikel 10 Nadeelcompensatie	7
Artikel 11 Schade	8
Titel III – Openbare voorzieningen	9
Artikel 12 Realiseren ontwikkelgebied	9
Titel IV – Bepalingen uitvoering	9
Artikel 13 Beperking overlast	9
Artikel 14 Controle en toegang	9
Artikel 15 Bereikbaarheid	9
Artikel 16 Planning	10
Titel V – Bepalingen fysieke leefomgeving	10
Artikel 17 Riool	10
Artikel 18 Waterberging	10
Artikel 19 Flora- en fauna-activiteiten	11
Artikel 20 Bodemonderzoek	11
Artikel 21 Ontpofbare Oorlogsresten	12
Artikel 22 Brandaandachts-, explosievenaandachts- en gifwolkaandachtsgebied	12

Titel VI – Algemene bepalingen	12
Artikel 23 Totstandkomingsvoorbehoud	12
Artikel 24 Aanvang en einde overeenkomst	12
Artikel 25 Overdracht contractpositie	13
Artikel 26 Wet Bibob	13
Artikel 27 Wanprestatie en faillissement	13
Artikel 28 Ontbindende voorwaarden	14
Artikel 29 Gewijzigde omstandigheden	15
Artikel 30 Geschillen	15
Artikel 31 Publicatie en openbaarheid	15
Artikel 32 Boetebepaling met betrekking tot nakoming	16
Artikel 33 Slotbepalingen	16

GEMEENTE BORSELE

Postadres: Postbus 1
4450 AA HEINKENSZAND

Telefoon: (0113) 238383

Domein: Ruimte
Team: Grond & Economie
Steller:

Zaaknr: Z25.040995
Docnr: D25.000000

ANTERIEURE OVEREENKOMST

De ondergetekenden,

- a. **De gemeente Borsele**, te dezen vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED] burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 13 januari 2026, als zodanig de gemeente Borsele overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen "**gemeente**",
- en
- b. **N.V. Elektriciteits Produktiemaatschappij Zuid-Nederland EPZ**, statutair gevestigd te Borssele, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17059425, kantoorhoudende aan Zeedijk 32 te 4454 PM Borssele, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig tekeningsbevoegde bestuurder [REDACTED] hierna te noemen "**Exploitant**".

*Hierna gezamenlijk ook aan te duiden als "**partijen**",*

Overwegingen

- a. Exploitant heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het bouwen van enerzijds een werkplaats met magazijn $\pm 230 \text{ m}^2$ groot en anderzijds een bedrijfsgebouw ten behoeve van het gebruik als bedrijfsunitgebouw en kleedruimte $\pm 90 \text{ m}^2$ anderzijds (hierna beide: "**Bouwplan**"), aan de Zeedijk 28 te 4454 PM te Borssele, zoals weergegeven op **bijlage 1**. Dit ter vervanging van de huidige werkplaats, het huidige magazijn en het huidige unitgebouw $\pm 207 \text{ m}^2$ groot, zoals weergegeven op **bijlage 2**. Het Bouwplan is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie O, nummer 337, gedeeltelijk, groot 2.594 m^2 (hierna: "**Locatie**"), zoals weergegeven op **bijlage 3**.
- b. Exploitant is **geen** eigenaar van de Locatie. Waterschap Scheldestromen is ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst juridisch eigenaar van de Locatie, op welke Locatie geen zakelijk recht ten behoeve van Exploitant zoals bedoeld in Titel 5 van Burgerlijk Wetboek Boek 5 is gevestigd. Voor zover voor de uitvoering van deze overeenkomst de toestemming van de eigenaar nodig is, staat Exploitant ervoor in dat hij die toestemming verkrijgt/heeft gekregen.
- c. Momenteel is het perceel in gebruik als bedrijfskoelwaterinlaat. Voor de Locatie is het "**Omgevingsplan gemeente Borsele**" (hierna: "**Omgevingsplan**") van kracht. Sinds 1 januari 2024 maken alle bestemmingsplannen van de gemeente Borsele van rechtswege deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Dat geldt ook voor het bestemmingsplan "Zeehaven- en industrieterrein Sloe 2018", waarbinnen de Locatie is gelegen. Op basis van het Omgevingsplan rust op de Locatie op dit moment de functie "Waterstaatswerken", met als specifieke functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - koelwaterin- en uitlaat". Het Omgevingsplan staat de

Paraaf Exploitant:

ontwikkeling van het Bouwplan niet toe. Dit maakt dat planologische medewerking in de vorm van een omgevingsvergunning ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: "BOPA") nodig is voordat het Bouwplan rechtsgeldig gerealiseerd kan worden. In dit geval verleent de gemeente medewerking door gebruikmaking van de coördinatieregeling op basis van Afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "**Awb**"), artikel 5.1 van de Omgevingswet (hierna: "**Ow**") en artikel 16.7 van de Ow op basis waarvan de omgevingsvergunning voor de BOPA en de technische bouwactiviteit gelijktijdig en gezamenlijk worden aangevraagd.

- d. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het Bouwplan door zich in te spannen voor een inzet van een het verlenen van een BOPA, mits daarbij sprake is van een "Evenwichtige toedeling van functies aan locaties" en Exploitant verklaart dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat het Bouwplan dat met de omgevingsvergunningprocedure voor een BOPA, niet kan worden gerealiseerd, waardoor geen sprake is van een aanwezigheid van een evidente belemmering die aan de verwezenlijking van een bepaalde functie in de weg kan staan via het sluiten van deze overeenkomst.
- e. Het Bouwplan geldt op grond van artikel 13.11 Ow en artikel 8.13 en 8.15 van het Omgevingsbesluit (hierna: "**Ob**") als "een aangewezen bouwactiviteit". De gemeente is verplicht om de kosten die zij maakt voor aangewezen bouwactiviteiten te verhalen. De verhaalbare kosten staan vermeld op Lijst A en B van Bijlage IV behorend bij artikel 8.15 van het Ob. Op basis van artikel 13.13 Ow is de gemeente bevoegd met de Exploitant die deze kosten verschuldigd is een overeenkomst aan te gaan.
- f. Op basis van:
 - de "Omgevingsvisie gemeente Borsele 2023" in samenhang met de "Nota Grondbeleid 2025-2028" (hierna: "**Nota**") en het "Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdrage 2025" (hierna: "**Programma**") en
 - artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: "**Bkl**") (weging van waterbelangen);dient Exploitant rekening te houden met het volgende:
 1. Iedere Exploitant die op een bepaalde Locatie meer mag ontwikkelen dan voorheen reeds is toegestaan en die gebruik kan maken van maatschappelijk voorzieningen die de gemeente betaalt of daarvan profiteert doordat de kwaliteit van de leefomgeving verbetert levert aan deze voorzieningen een financiële bijdrage die de gemeente toevoegt aan de Reserve financiële bijdragen.
 2. Als gevolg van het Bouwplan kan sprake zijn van een toename van of nieuw verhard oppervlak, waardoor een ongewenste peilstijging in het oppervlaktewater ontstaat met als gevolg een bergingsverlies. Exploitant is wettelijk verplicht dit bergingsverlies te compenseren.
- g. Op basis van artikel 13.13 van de Ow wensen partijen enerzijds een overeenkomst aan te gaan over kostenverhaal waarin zij hun afspraken vastleggen. Anderzijds wensen zij op basis van Afdeling 13.7 van de Ow een overeenkomst te sluiten die gemaakte afspraken zekerstelt omtrent het door Exploitant voldoen van (een) financiële bijdrage(n) voor gebiedsontwikkelingen die op basis van de omgevingsvisie een functionele samenhang hebben met het Bouwplan van Exploitant en afkopen van haar plicht het verlies aan waterberging te compenseren door het toevoegen € 97,50 aan de Reserve Waterberging van de gemeente. Financiële bijdragen door Exploitant hebben op basis van de omgevingsvisie van de gemeente Borsele en haar Programma een functionele samenhang met het Bouwplan van Exploitant.
- h. Partijen wensen thans een anterieure overeenkomst te sluiten om de gemaakte afspraken vast te leggen.

Paraaf gemeente:

Paraaf Exploitant:

verklaren te zijn overeengekomen als volgt,

Titel I Vertrekpunten

Artikel 1 Overwegingen, definities en afkortingen

Hetgeen in de considerans is overwogen maakt integraal, onverkort en onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Datzelfde geldt voor de bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen. In deze overeenkomst verstaan partijen onder:

1. Bankinstelling: Bankinstelling die als zodanig is opgenomen in de financiële registers zoals bedoeld in de Wet financieel toezicht en bevoegd is het bedrijf van bank uit te voeren.
2. Bestek: De omschrijving van het werk, de daarbij behorende tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing.
3. BOPA: Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
4. Bouw- en woonrijp maken: Werkzaamheden zoals vermeld in artikel 8.15 en bijlage IV van het Ob, voor zover van toepassing om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken.
5. Bouwplan: het ontwerp en de realisatie van het bouwen van enerzijds een werkplaats met magazijn ± 230 m² groot enerzijds en anderzijds een bedrijfsgebouw ten behoeve van het gebruik als bedrijfsunitgebouw en kleedruimte ± 90 m² anderzijds, zoals weergegeven in **bijlage 1**. Het Bouwplan dient onveranderd te zijn voordat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele een procedure opstart.
6. GoFlo: Goede onderbouwing voor effecten op de fysieke leefomgeving, welke in het kader van de omgevingsvergunningprocedure aan het bevoegd gezag dient overgelegd te worden (ten behoeve van het ruimtelijk deel). De GoFlo onderbouwt dat het Bouwplan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan Locaties, wat in ieder geval inhoudt een beschrijving van de gevolgen voor het beheer van watersystemen (weging van waterbelangen) en of, hoe en op welke wijze het Bouwplan uitvoerbaar zijn. Tevens kunnen ter nadere onderbouwing onderzoeken nodig zijn, onder andere bodem, archeologie, flora- en fauna, stikstof, laddertoets, akoestisch, milieu, m.e.r.-beoordeling, etc.
7. Locatie: Zeedijk 28 te 4454 PM Borssele kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie O, nummer 337 (ged.), groot 2.594 m², welke Locatie tevens het kostenverhaalsgebied is, zoals weergegeven op **bijlage 3**.
8. Nota: Nota Grondbeleid 2025-2028
9. Omgevingsvergunning/procedure omgevingsvergunning: Voor de Locatie te voeren gecoördineerde vergunningprocedure op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a. Ow jo. § 8.1.1.2 Bkl ten behoeve van het realiseren van het ruimtelijk deel van het Bouwplan op de Locatie enerzijds en anderzijds de voor de Locatie te voeren vergunningprocedure op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a. Ow jo. Afdeling 8.3 van het Bkl ten behoeve van het technisch deel van het Bouwplan op de Locatie.
10. Onherroepelijke vaststelling: de omgevingsvergunningprocedure heeft geleid tot een goedkeuring voor realisatie van het Bouwplan die niet meer in rechte kan worden aangetast.
11. Opleveren of vervoegingen daarvan: afgerond zijn van het woonrijpmaken van het ontwikkelgebied.
12. 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 heeft, niet bedrijfsmatig handelend noch handelend als ware het [redacted] en niet minderjarig is in de zin van artikel 1:233 van het Burgerlijk

Paraaf [redacted] te:

Paraaf Exploitant:



13. Plankosten: Kosten zoals omschreven in Bijlage I. bij artikel 1.1 van de Omgevingsregeling.
14. Plankostenscan: Het op het moment van ondertekenen geldig Excelmodel, welk model van rijkswege wordt opgesteld en de gemeente Borsele hanteert voor het berekenen van plankosten, zoals omschreven in Bijlage bij artikel 1.1 Omgevingsregeling. De basis van de scan is een lijst van producten en activiteiten die verband houden met de inzet van het ambtelijk apparaat voor het voorbereiden van ruimtelijke plannen en voorbereiding en toezicht op het uitvoeren van civieltechnische werken.
15. Programma: Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen 2025
16. Voorzieningen van openbaar nut: Voorzieningen zoals onder andere vermeld onder categorie A7, A8 en A9 van Bijlage IV behorend bij artikel 8.15 Ob.

Artikel 2 Doel overeenkomst

1. 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 Bouwplan van Exploitant en anderzijds de betaling van de kosten, bijdragen en nadeelcompensatie door Exploitant aan de gemeente plaatsvindt.
2. Partijen hebben als doel in deze overeenkomst afspraken vast te leggen waaronder Exploitant zijn Bouwplan uitwerkt, realiseert en aansluit c.q. aan doet sluiten op voorzieningen van openbaar nut.
3. Partijen leggen in deze overeenkomst afspraken en voorwaarden vast op grond waarvan Exploitant overgaat tot grondtransactie(s), voor zover Exploitant voor zijn bouwgrond van derden dient te verwerven. Onder verwerven zoals vermeld in deze overeenkomst verstaan partijen (mede) het (laten) vestigen van een zakelijk recht, zoals omschreven in Burgerlijk Wetboek Boek 5.

Artikel 3 Uitgangspunten

1. Het is Exploitant verboden het Bouwplan te realiseren voordat Exploitant de op grond van deze overeenkomst alle verschuldigde kosten op basis van Afdeling 13.6 van de Ow heeft voldaan.
2. In deze overeenkomst zijn verplichtingen opgenomen die de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden betreffen. In verband hiermee dient in deze overeenkomst voor "gemeente" gelezen te worden het "college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele".
3. De gemeente is in beginsel bereid haar medewerking te verlenen. De gemeentelijke medewerking in de vorm van een inspanningsverplichting betreft louter het publiekrechtelijk mogelijk maken van het Bouwplan van Exploitant.
4. Exploitant is verplicht om binnen drie (3) jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ten behoeve van het Bouwplan te starten met de realisatie van het Bouwplan en het Bouwplan vervolgens in één ononderbroken bouwstroom voor zijn rekening en risico te voltooien. Als niet wordt voldaan aan het hiervoor bepaalde dan kan de Gemeente besluiten tot het intrekken van de omgevingsvergunning(en). Exploitant 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.
5. Exploitant verklaart dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat het Bouwplan dat met de omgevingsvergunningprocedure, 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.

Par [redacted] nte:

Paraaf Exploitant:



6. De gemeente handelt in deze overeenkomst als publiek orgaan en draagt geen bedrijfseconomisch ondernemersrisico, behalve als dit is vastgelegd in deze overeenkomst. De gemeente spant zich in ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan een publiekrechtelijk kader te scheppen en de benodigde vergunning(en) te verlenen. De wijze van medewerking betreft het volgen van een gecoördineerde omgevingsvergunningprocedure die zowel de buitenplanse omgevingsplanactiviteit als de technische bouwactiviteit behelst. Dit op basis van artikelen 16.7 en Afdeling 3.5 van de Awb.
7. Partijen onderkennen het belang van goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen doen alles wat redelijkerwijs van hen kan worden verwacht om elkaar over en weer in staat te stellen hun afspraken die zij in deze overeenkomst hebben gemaakt na te komen. Partijen verplichten zich tegenover elkaar om zich in te spannen om het ontwikkelen en het realiseren van het Bouwplan mogelijk te maken. De gemeente zal zich inspannen te bevorderen dat de basis van de omgevingsplanactiviteit volgens daartoe geëigende procedures doorloopt. Voor zover het gelet op haar bevoegdheid en haar publiekrechtelijke vermogen ligt, spant de gemeente zich in de omgevingsplanactiviteit binnen de kortst mogelijke tijd vigerend te krijgen.
8. Partijen nemen de volgende documenten in acht en voeren werkzaamheden uit conform:
 - de Nota;
 - het Programma;
9. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming in de nakoming, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente bezwaren c.q. zienswijzen van derden in aanmerking neemt. Evenmin is sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming als de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze overeenkomst of van de realisatie van het Bouw. Bij dit artikellid nemen partijen het bepaalde uit **artikel 30** in acht, met dien verstande dat wat in dit artikellid is gesteld niet onder "wanprestatie" valt.
10. Indien voor de Omgevingsvergunningprocedure c.q. de realisatie van het Bouwplan 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 reden hiervan – is de gemeente nooit gehouden enige schadevergoeding aan Exploitant en/of derden te betalen.

Artikel 4 Grondeigendom

Zoals reeds gesteld onder sub b. van de considerans en artikel 2 lid 3 van deze overeenkomst verstaan Partijen onder "verwerven" zoals vermeld in deze overeenkomst (mede) het (laten) vestigen van een zakelijk recht, zoals omschreven in Burgerlijk Wetboek Boek 5. Exploitant verwerft voor eigen rekening en risico alle gronden van de Locatie die nodig zijn voor het ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan van de huidige eigenaar Waterschap Scheldestromen, waarvan de juridische eigendom blijkt uit het uittreksel d.d. 8 oktober 2025 uit het Kadaster, welk uittreksel is bijgevoegd als **bijlage 4**. Exploitant neemt de resultaatverplichting op zich om de gronden te verwerven op uiterlijk de laatste werkdag die voorafgaat aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. De verwerving door Exploitant moet blijken uit en te raadplegen zijn via inschrijving in de openbare registers zoals bedoeld in Burgerlijk Wetboek Boek 3, in het bijzonder, maar niet uitsluitend artikel 3:10 van Burgerlijk Wetboek Boek 3. Exploitant overlegt een afschrift van de notariële akte van levering van de verworven gronden van de Locatie aan de gemeente.

Paraaf Exploitant:

Artikel 5 Verplichtingen van de gemeente

De gemeente spant zich in ter realisering van het Bouwplan een omgevingsvergunningprocedure te voeren. Dit mede met inachtneming van artikel 7 lid 2. en 3.

Artikel 6 Verplichtingen van Exploitant

1. Exploitant ontwikkelt de Locatie geheel voor eigen rekening en risico. Daarnaast maakt Exploitant het gehele ontwikkelgebied voor zijn eigen rekening en risico bouw- en woonrijp. Het bouw- en woonrijp maken gebeurt overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen en eventueel door de gemeente te stellen aanvullende eisen.
2. Ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure draagt Exploitant zorg voor het voor eigen rekening en risico tijdig aanleveren en vervaardigen van de voor de omgevingsvergunningprocedure benodigde GoFlo met alle relevante informatie die daartoe benodigd is en een Bouwplan.
3. Ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure draagt Exploitant zorg voor het voor eigen rekening en risico tijdig aanleveren van alle voor de omgevingsvergunningprocedure relevante informatie en (omgevings)onderzoeken.
4. Exploitant toont aan dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat het Bouwplan dat met omgevingsvergunning is voorzien niet kan worden gerealiseerd.
5. Exploitant is verplicht te bouwen met afbouwgarantie.

Titel II – Financiën

Artikel 7 Bouwverbod

Ter opheffing van het bouwverbod als bedoeld in artikel 13.12 Ow betaalt Exploitant voorafgaand aan het verrichten van enige bouwactiviteit de verschuldigde kosten op basis van Afdeling 13.6 Ow. Zolang Exploitant niet betaalt, is het Exploitant verboden met de activiteiten te starten. Onder betaling zoals vermeld in dit artikel verstaan partijen dat het verschuldigde bedrag op de lopende rekening van de gemeente staat. De gemeente raamt de kosten die Exploitant verschuldigd is, welke raming is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Artikel 8 Functionele samenhang Afdeling 13.7 Ow

Exploitant verklaart dat de functionele samenhang tussen zijn Bouwplan en ontwikkelingen, waarvoor de gemeente financiële bijdragen verlangt, voldoende is onderbouwd in haar omgevingsvisie en haar Programma.

Artikel 9 Financiële uitgangspunten

1. Exploitant draagt alle voor de uitvoering van de overeenkomst aan de gemeente gemaakte en nog te maken kosten, zoals benoemd in sub a. tot en met sub j. van dit artikellid. Het gestelde in de voorgaande zin naast de andere in deze overeenkomst genoemde kosten. Met uitzondering van de kosten zoals vermeld onder lid 1 onder f. en c. 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 Exploitant worden voldaan.
 - a. Plankosten ter hoogte van [REDACTED] in het kader van het wettelijk verplicht kostenverhaal op basis van Afdeling 13.6 Ow, waarvan de begroting is opgenomen in **bijlage 5** bij deze overeenkomst.
 - b. Leges omgevingsvergunning conform de alsdan geldende Verordening op de heffing en de invordering van leges .
 - c. Alle kosten op basis van het Programma 2025 aan de grondexploitatie voor het [REDACTED] enverhaal, voor zover van toepassing.

Par [REDACTED] ente:

Paraaf Exploitant:



- d. Alle kosten die de gemeente in rekening brengt als bijdrage in de Reserve Financiële Bijdragen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur binnen de gemeente Borsele. De hoogte van de financiële bijdrage bedraagt € 796 per woningequivalent (hierna: WEQ). Overeenkomstig het Programma bedraagt het aantal WEQ voor overige functies 1 WEQ per 100 m². Voor Exploitant's Bouwplan bedraagt het aantal [REDACTED]. Exploitant is een bijdrage verschuldigd van [REDACTED] x € 796 een bijdrage van in totaal [REDACTED]
 - e. Werkelijke kosten die de gemeente maakt voor de werkzaamheden als vermeld in artikel **Artikel 12**.
2. De betalingswijze van de in lid 1. vermelde bijdragen is als volgt:
 - a. De kosten als vermeld in lid 1. onder a. en d. zijn verschuldigd op het moment van ondertekening van deze overeenkomst. Als de procedure tot wijziging van het verlenen van de omgevingsvergunning door omstandigheden later wordt opgestart, houdt de gemeente de tarieventabel aan van het tijdvak waarin de procedure wordt opgestart. Tariefswijzigingen verreken de gemeente achteraf met Exploitant.
 - b. Leges als vermeld in lid 1. onder b. zijn verschuldigd op het moment zoals genoemd in de desbetreffende legesverordening.
 - c. Kosten zoals vermeld onder lid 1. onder c. zijn verschuldigd op het moment van ondertekening van deze overeenkomst.
 - d. Kosten als vermeld onder lid 1. onder e. zijn verschuldigd op het moment van ondertekening van deze overeenkomst.
 3. De Gemeente reikt Exploitant facturen uit ten behoeve van de verschuldigde betalingen. De betalingstermijn is veertien (30) kalenderdagen na dagtekening van de factuur. Indien Exploitant een factuur niet binnen veertien (30) dagen na dagtekening van de factuur betaalt, is Exploitant op de eerste kalenderdag na het verstrijken van de in de ingebrekestelling gegeven redelijke termijn. Exploitant is dan – naast het desbetreffende bedrag op de factuur – aan de Gemeente de alsdan wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW en is vastgesteld in het Besluit vaststelling wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag. Als de omgevingsvergunningprocedure voor de omgevingsplanactiviteit niet leidt tot een onherroepelijk besluit voor de realisatie van het Bouwplan, stort de gemeente de bedragen die gemeld zijn onder lid 1. onder sub c. voor zover het de financiële bijdrage(n) aan de Reserve financiële bijdragen betreft;
 4. Alle betalingen aan de gemeente vinden plaats door storting of overschrijving op bankrekeningnummer [REDACTED] bij de bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Borsele.

Artikel 10 Nadeelcompensatie

In aanmerking nemende dat de gemeente een "Verordening nadeelcompensatie gemeente Borsele", hieronder te noemen "**verordening nadeelcompensatie**" heeft vastgesteld – op grond waarvan een derdebelanghebbende zoals Exploitant betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om nadeelcompensatie – komen partijen het volgende overeen:

1. De gemeente zal Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade – als bedoeld in artikel 4:126 van de Awb in samenhang gelezen met artikel 15.1 van de Omgevingswet – die voortvloeit uit een schadeveroorzakend besluit in verband met de realisatie van het project en het daarbij behorende Bouwplan. De gemeente zal Exploitant bij de behandeling van een zodanige aanvraag betrekken op de wijze, zoals voorgeschreven in de procedureverordening, respectievelijk de verordening nadeelcompensatie.

Paraf [REDACTED]:

Paraf Exploitant:



2. Exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te vergoeden van de schade als bedoeld in artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in samenhang gelezen met artikel 15.1 van de Omgevingswet (hoofdsom + wettelijke rente). Het totale bedrag van de schade dient onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking te komen en voort te vloeien uit de verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het project en het daarbij behorende Bouwplan. Daarnaast vergoedt Exploitant alle met deze schadevergoeding samenhangende kosten in de zin van artikel 4:129 Awb, zoals – maar niet uitsluitend – wettelijke rente en eventuele externe advieskosten.
3. Exploitant is bevoegd om met diegene die een aanvraag voor tegemoetkoming van schade zoals bedoeld in artikel 4:126 Awb heeft ingediend te komen tot een minnelijke regeling tussen Exploitant en de aanvrager van de schade. Dit, mits de gemeente daartoe schriftelijk goedkeuring heeft gegeven. Als Exploitant en de aanvrager tot een minnelijke betalingsregeling komen, betaalt Exploitant het overeengekomen bedrag in de alsdan geldende Nederlandse valuta rechtstreeks aan de aanvrager. Wanneer Exploitant en de aanvrager tot overeenstemming komen, overlegt Exploitant een betalingsafschrift daarvan aan de gemeente. Bij het gestelde in dit artikellid vrijwaart Exploitant de gemeente tegenover degene die een aanvraag voor nadeelcompensatie heeft ingediend.
4. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag nadeelcompensatie – als vermeld in lid 2 van dit artikel – het bedrag schriftelijk aan de Exploitant meedelen. Ter uitvoering van het in lid 2. van dit artikel bepaalde, verplicht Exploitant zich het desbetreffende bedrag aan de gemeente over te maken binnen twee weken na verzending van de mededeling door storting op rekening IBAN-nummer [REDACTED] bij de Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Borsele onder vermelding van “nadeelcompensatie project Bouwplan Zeedijk 28 Borssele”.

Artikel 11 Schade

1. Exploitant – zijn eventuele (onder)aannemers inclusief – is verplicht een Construction All Risks-verzekering af te sluiten ter dekking van schade(n) die ontstaan door of vanwege, dan wel tijdens (bouw)activiteiten in het ontwikkelgebied, dan wel een daarmee vergelijkbare verzekering.
2. Schade(n) die ontstaan door of vanwege, dan wel tijdens (bouw)activiteiten in het ontwikkelgebied worden vermoed te zijn veroorzaakt door Exploitant, zijn eventuele (onder)aannemers inclusief.
3. Exploitant – zijn eventuele (onder)aannemers inclusief – is gehouden aantoonbare schade(n) van de gemeente die zijn veroorzaakt door (bouw)activiteiten in het plangebied, te vergoeden aan de gemeente.
4. Zo Exploitant zich op het standpunt stelt dat de schade(n) door derden zijn veroorzaakt, meldt Exploitant dit terstond bij de gemeente. De bewijslast dat schade(n) niet door hem zijn veroorzaakt, ligt bij Exploitant.
5. Onder “derden” zoals bedoeld in lid 4. van dit artikel wordt eveneens begrepen: nutsbedrijven en aannemers die werkzaamheden uitvoeren en diegenen die niet direct of indirect verbonden zijn aan de realisatie van de Locatie.
6. Exploitant vrijwaart de gemeente voor (overige) aanspraken van derden als gevolg van of verband houdend met activiteiten van Exploitant in, nabij of verband houdend met de Locatie.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Exploitant:

Titel III – Openbare voorzieningen

Artikel 12 Realiseren ontwikkelgebied

1. Exploitant treedt rechtstreeks in overleg met de nutsbedrijven over de aanleg van nutsvoorzieningen en omgevingsvergunningen en/of maatwerkvoorschriften en/of maatwerkregels voor het verkrijgen van huisaansluitingen en/of bedrijfsaansluitingen op kabels van de nutsbedrijven. Alle kosten ten behoeve hiervan komen voor rekening van Exploitant. Exploitant geeft opdracht aan de nutsbedrijven.
2. Partijen onderkennen dat de Locatie van Exploitant is dusdanig specifiek is dat de kencijfers uit Hoofdstuk 4.2 van CROW-publicatie nummer 744 Parkeercijfers niet van toepassing is. De Locatie – in zowel de huidige toestand als de toekomstige bij een mogelijke realisatie van het Bouwplan – laat omwille van de van toepassing zijnde veiligheidsvoorschriften en beveiligingsvoorschriften geen parkeervoorziening op het eigen terrein van Exploitant toe. Bovendien draagt het Bouwplan van Exploitant niet bij aan een toename van het aantal werknemers, bezoekers, aannemers en verkeersbewegingen.
3. Exploitant zorgt voor zijn rekening en risico voor het bouw- en woonrijp maken van de Locatie, de gronden in het exploitatiegebied die geen openbare bestemming hebben, doch niet eerder dan nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk van kracht is. Het bouw- en woonrijp maken en alle andere door Exploitant aan te brengen voorzieningen, gebeurt (voor zover van toepassing) op basis van de door de gemeente goedgekeurde bestekken, technisch plan of andere omschrijving en tijdsplanning.

Titel IV – Bepalingen uitvoering

Artikel 13 Beperking overlast

1. Exploitant voorkomt hinder, overlast, schade etc. aan de directe omgeving van de Locatie gelegen eigendommen van derden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
2. Voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden onderhoud Exploitant de Locatie voor eigen rekening. Dit, zodat geen overlast voor de fysieke leefomgeving ontstaat.

Artikel 14 Controle en toegang

1. De gemeente controleert vanuit de verantwoordelijkheid voor de (toekomstige) openbare ruimte op de correcte uitvoering van alle bestekken. Dit laat onverlet dat Exploitant en door hem ingeschakelde derden volgens de bestekken werkt en de gewenste eindkwaliteit behaalt.
2. Exploitant staat toe en garandeert dat de met controle belaste personen voortdurend vrije toegang tot het ontwikkelgebied hebben, mits de met controle belaste personen zich houden aan nucleaire veiligheidsprotocollen en beveiligingsprotocollen van Exploitant. Onder "vrije toegang" valt ook toegang met de vereiste werktuigen, instrumenten en materialen. Voormelde personen dienen zich daarbij te houden aan de geldende veiligheidsvoorschriften en beveiligingsvoorschriften.

Artikel 15 Bereikbaarheid

1. Exploitant zorgt ervoor dat de Locatie zich tijdens de werkzaamheden en ten tijde van de oplevering van de Locatie in fatsoenlijke staat bevindt. Exploitant brengt de Locatie op eerste aanzegging en aanwijzing van de gemeente voor eigen rekening en risico in de gewenste staat.
2. Exploitant laat het bouwverkeer uitsluitend gebruik maken van een nader door Team Leefomgeving van de gemeente Borsele te bepalen route, voor zover het gronden anders dan perceel kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie A, nummer 1670 betreft. Exploitant brengt op eerste aanzegging van de gemeente Borsele desgewenst rijplaten aan om beschadiging van bestrating te voorkomen.

Par
nte:

Paraaf Exploitant:

3. De gemeente zorgt voor een adequate bewegwijzering voor het Bouwplan binnen de gemeente. Exploitant legt in overleg met Team Leefomgeving van de gemeente Borsele een bebodingsplan ter goed keuring over binnen een door Team Leefomgeving voorgeschreven termijn voorafgaand aan de werkzaamheden voor het Bouplan.
4. Exploitant is verplicht bouwwegen te onderhouden in de fase van het bouw- en woonrijp maken. Datzelfde is Exploitant verplicht bij het gebruik van de bouwwegen bij gefaseerde oplevering van het project.
5. Nadat het Bouwplan is opgeleverd vindt daar geen bouwverkeer meer plaats. Dit, tenzij de gemeente daar goedkeuring aan verleent. De gemeente kan aan deze goedkeuring voorwaarden verbinden.

Artikel 16 Planning

Om planning van civieltechnische werkzaamheden goed op elkaar te laten afstemmen, de overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken en tevens schade aan (gemeentelijke) infrastructurele werken zoveel mogelijk te voorkomen, heeft Exploitant de inspanningsverplichting dat hij het Bouwplan zoveel mogelijk in één bouwstroom uitvoert en volledig afwerkt. Onder "omwonenden" in de zin van dit artikel verstaan partijen "andere personen dan Exploitant".

Titel V – Bepalingen fysieke leefomgeving

Artikel 17 Riool

1. Exploitant sluit het Bouwplan c.q. de Locatie voor zijn risico en rekening aan op de rioolpersleiding, zoals die is weergegeven in **bijlage 6**. Alvorens hij dit aanlegt, is Exploitant verplicht contact op te nemen met Team Leefomgeving van de gemeente over de plaats waar en de manier waarop het rioleringsstelsel van Exploitant op de rioolpersleiding van de gemeente moet worden aangesloten. Het voorgaande geldt voor Exploitant op dezelfde manier als voor het aansluiten van het Bouwplan een toestemming/vergunning/maatwerkvoorschrift/maatwerkregel/melding van/aan Waterschap Scheldestromen nodig is.
2. Exploitant meldt de voltooiing van de aanleg van de riolering van het Bouwplan c.q. op de Locatie aan Team Leefomgeving. Team Leefomgeving controleert of, hoe en op welke wijze Exploitant zich zijn plicht uit lid 1. heeft gekweten.
3. Team Leefomgeving is bevoegd aan het gestelde in lid 1. en 2. nadere voorwaarden te stellen.

Artikel 18 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 en het Omgevingsplan gemeente Borsele (de "Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Borsele" maakt sinds 1 januari van rechtswege deel uit van het Omgevingsplan gemeente Borsele) is iedere Exploitant verplicht het verlies aan waterbergende capaciteit te compenseren.
2. Als gevolg van realisatie van het Bouwplan, neemt het verhard oppervlak niet toe. Als gevolg van het niet toenemen van het verhard oppervlak neemt het afstromend hemelwater niet toe, hetgeen niet leidt tot bergingsverlies, waardoor er voor Exploitant in casu geen verplichting bestaat tot het treffen van waterbergende maatregelen.

Par...ente:

Paraaf Exploitant:

Artikel 19 Flora- en fauna-activiteiten

1. Voor de Locatie voert Exploitant op grond van artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving een onderzoek (Quickscan Flora en Fauna) uit om vast te stellen c.q. uit te sluiten of sprake is of kan zijn van een overtreding van een van de verboden uit de beschermingsregimes aangaande flora en fauna.
2. Als verbijzondering van **artikel 5** van deze overeenkomst geldt dat de gemeente bij de beoordeling van de ETFAL in het kader van de omgevingsvergunningprocedure moet motiveren waarom een flora- en fauna-activiteit niet op voorhand de uitvoering van het Bouwplan van Exploitant onmogelijk maakt. Het ontbreken van de gegevens uit lid 1. van dit artikel, maken de uitvoerbaarheidstoets niet mogelijk. In zulks geval kan de gemeente zich in ieder geval genoodzaakt zien uitvoering te geven aan artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.
3. Als op basis van een Quickscan Flora en Fauna nader onderzoek nodig is, dan wel wordt vastgesteld dat met het Bouwplan van Exploitant een of meer vergunningen nodig zijn, zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub g. Ow in samenhang gelezen met Afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, geeft Exploitant hier voor zijn rekening en risico opdracht voor, dan wel is hij vanuit publiekrechtelijke regelgeving verplicht om voor zijn rekening en risico bij Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland een omgevingsvergunning aan te vragen. Exploitant doet dit onverwijld, zij het zonder zijn keuzemogelijkheid om een omgevingsvergunning op een of meer activiteiten betrekking te laten hebben te beknotten, zoals omschreven in artikel 5.7 van de Ow.
4. Exploitant verklaart in het kader voor de eenieder geldende specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 van het Besluit activiteiten aangaande Flora en Fauna alle zorg te betrachten die in redelijkheid van haar verwacht mag worden om ten tijde van de aanvang van de werkzaamheden voor het Bouwplan op de hoogte te (kunnen) zijn van de aanwezigheid van een rust- en/of verblijfplaats van bepaalde fauna op het perceel. Niet vereist is dat Exploitant voorafgaand aan de werkzaamheden ook daadwerkelijk de wetenschap had dat bepaalde fauna een rust- en/of verblijfplaats heeft op de Locatie.

Artikel 20 Bodemonderzoek

1. Exploitant is verplicht om voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunning alle noodzakelijke voorafgaande bodemonderzoeken – zoals bedoeld in § 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving – te laten uitvoeren en te overleggen aan de gemeente. Dit door een erkende en gecertificeerde partij. De erkende, gecertificeerde partij dient de Locatie eveneens te onderzoeken op de aanwezigheid en streefwaarden van per- en polyfluorakylstoffen (PFAS) te onderzoeken.
2. Zo op basis van artikel 10.3, 10.10a en Afdeling 19.2a van de Omgevingswet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging is, wat een belemmering vormt voor het realiseren van Bouwplan, draagt Exploitant voor zijn rekening en risico zorg voor het geschikt maken van de Locatie voor het beoogde gebruik. Dit betekent dat Exploitant de verontreiniging zoals geconstateerd en geconcludeerd in de over te leggen bodemonderzoeksrapporten, saneert. Zo nodig stelt Exploitant een saneringsplan op en legt dat ter goedkeuring over aan de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland.
3. Zo op grond van voorgaande leden van dit artikel die verplichting niet reeds bestaat, is Exploitant gehouden alle relevante documentatie onverwijld te overleggen aan de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland die op basis van het Mandaatbesluit RUD Zeeland 2019 belast is met de uitvoering van de taken met betrekking tot het aspect bodem van bevoegd gezag, de gemeente Borsele. Daarnaast overlegt Exploitant alle relevante documentatie over aan de behandelend ambtenaren Bodem van team Leefomgeving van de gemeente Borsele.

Paraaf te:

Paraaf Exploitant:

4. Werkzaamheden die betrekking hebben op het Bouwplan vangen pas aan, nadat Exploitant en het bevoegd gezag overeenstemming hebben over de aanpak van (het saneren van) de bodem. Voormelde aanpak dient gebaseerd te zijn op de uitkomst(en) c.q. conclusie(s) van het saneringsplan, zo een dergelijk saneringsplan noodzakelijk is. Voormelde aanpak voert Exploitant uit overeenkomstig de Omgevingswet.

Artikel 21 Ontploffbare Oorlogsresten

Uit **bijlage 7** volgt dat de Locatie is aangewezen als aandachtsgebied voor Ontploffbare 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 verantwoordelijkheid van Exploitant in het kader van (de voorbereiding op) de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning 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 Exploitant onverwijld na ontvangst aan de gemeente ter beschikking te stellen aan de behandelend ambtenaren Bodem van Team Leefomgeving van de gemeente Borsele.

Artikel 22 Brandaandachts-, explosievenaandachts- en gifvolkaandachtsgebied

De Locatie is aangewezen als een gifvolkaandachtsgebied, zoals bedoeld in artikel 5.12 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dat maakt dat de gebouwen van het Bouwplan van Exploitant overeenkomstig artikel 5.3 en Bijlage VI van het Bkl zijn aan te merken als "kwetsbaar".

Titel VI – Algemene bepalingen

Artikel 23 Totstandkomingsvoorbehoud

1. Deze anterieure overeenkomst sluiten partijen onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele. Indien deze goedkeuring niet wordt verkregen, zijn partijen aan deze overeenkomst niet juridisch gebonden. Partijen zijn bij het ontbreken van voormelde goedkeuring niet jegens elkaar schadeplichtig hoe ook genaamd.
2. In het geval dat voormelde goedkeuring ontbreekt, draagt iedere partij zijn eigen kosten die hij/zij ter uitvoering van deze overeenkomst heeft gemaakt.
3. Partijen verklaren dat onderhavig totstandkomingsvoorbehoud maakt dat artikelen 6:22 en artikel 6:23 van het Burgerlijk Wetboek geen toepassing kunnen vinden.

Artikel 24 Aanvang en einde overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking op de dag van ondertekening door partijen.
2. Deze overeenkomst eindigt, nadat:
 - a. partijen het erover eens zijn dat het Bouwplan is voltooid en aan alle voorschriften uit de vergunning zijn of wordt voldaan;
 - b. de omgevingsplanactiviteit(en) zijn vastgesteld en onherroepelijk is/zijn geworden;
 - c. de tussen partijen verschuldigde betalingen en verplichtingen zijn voldaan die voortvloeien uit deze overeenkomst of die verschuldigd zijn naar aanleiding van deze overeenkomst;
 - d. de verjaringstermijn tot het indienen van een aanvraag tot nadeelcompensatie uit artikel 4:131 van de Awb is verstreken.

P
 ente:

Paraaf Exploitant:


Artikel 25 Overdracht contractpositie

Het is Exploitant niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden. Dit behoudens schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele. Het college is bevoegd voorwaarden aan de toestemming te stellen.

Artikel 26 Wet Bibob

Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel Wet Bibob gemeente Borsele 2023" (hierna: "**beleidsregel**") van toepassing. Op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: "**Wet Bibob**") en de beleidsregel waarborgt de gemeente Borsele de integriteit van haar bestuursorganen en waarborgt zij het voorkomen van onbewust faciliteren van criminele activiteiten. Aangaande de Wet Bibob en de beleidsregel komen partijen het volgende overeen:

1. Exploitant verklaart kennis te hebben genomen van de beleidsregel.
2. De gemeente Borsele is bevoegd deze koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien blijkt van ernstig gevaar, zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob
3. De gemeente Borsele 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, daarvoor om advies vragen. De gemeente Borsele voert een Bibob-toets uit indien:
 - a. de vastgoedtransactie ziet op een als zodanig door de gemeente benoemde risicocategorie, zoals genoemd in Bijlage 1 van de beleidsregel;
 - b. een bedrijfsstructuur aanleiding geeft voor een onderzoek;
 - c. de vastgoedtransactie een financieel risico voor de gemeente kan behelzen.

Artikel 27 Wanprestatie en faillissement

1. Een partij is gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Een partij is tot ontbinden slechts gerechtigd als hij in verzuim geraakt. Een partij geraakt in verzuim als een van de partijen zijn verplichtingen uit deze overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt. Voordat een partij in verzuim is, stelt de andere partij de niet-nakomende partij schriftelijk in gebreke. De ingebrekestelling bevat een termijn van een maand waarbinnen de niet-nakomende partij alsnog aan zijn verplichting moet voldoen. Bij het uitblijven van nakoming na in gebreke te zijn gesteld en in verzuim te zijn, wanpresteert een partij. Een partij ontbindt deze overeenkomst door middel van een aangetekende brief.
2. De partij die deze overeenkomst ontbindt op grond van lid 1., is die partij gerechtigd te verlangen dat partijen een nadere overeenkomst sluiten. De nadere overeenkomst bedingt hoe en op welke wijze uitvoering van het Bouwplan wordt voortgezet. Als het Bouwplan niet kan worden voortgezet, bedingt de nadere overeenkomst hoe en op welke wijze de financiële afwikkeling plaatsvindt.
3. Het in lid 1. en lid 2. bepaalde laat het volgende onverlet. Een partij heeft het recht van de wanpresterende partij nakoming te vorderen. Het betreft enerzijds nakoming van alle verplichtingen uit deze overeenkomst. Anderzijds betreft het vergoeding van kosten, schaden en interesten en de gehoudenheid van de voldoening daarvan.

Partij Gemeente:

Paraaf Exploitant:

4. Het gestelde in lid 1. tot en met 3. is ook van toepassing als:
- Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard;
 - Exploitant surseance van betaling aanvraagt;
 - besloten wordt tot ontbinding van de groep – zoals bedoeld in artikel 2:24b BW – van Exploitant als geheel of (één van) de rechtsperso(n)en van Exploitant die bij het Bouwplan van Exploitant betrokken zijn;
 - Exploitant een of meer van zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden, zonder voorafgaande toestemming van de gemeente.

Artikel 28 Ontbindende voorwaarden

1. Partijen kunnen deze overeenkomst ontbinden als Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland op basis van artikel 4.25 van het Ob of anderszins niet instemmen met een omgevingsvergunning.
2. Partijen kunnen deze overeenkomst ontbinden als Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland op basis van 2.3 van de Ow met het oog op een provinciaal belang onder andere haar taken en of bevoegdheden aanwenden waarvan de provincie Zeeland bepaalt dat dat belang niet op een doelmatige en doeltreffende wijze door het gemeentebestuur kan worden behartigd en de uitoefening daarvan afwijkt van (de geest van) deze overeenkomst.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst ontbinden als Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland niet akkoord gaat met het saneringsplan uit **artikel 20** van deze overeenkomst.
4. Partijen kunnen deze overeenkomst ontbinden als tijdens het proces van de omgevingsvergunning – dat wil zeggen vanaf de dagtekening van de vergunningaanvraag zoals die is ingediend in het Omgevingsloket dan wel een rechtsgeldige opvolger daarvan – blijkt dat het Bouwplan niet gerealiseerd kan worden vanwege omstandigheden in de fysieke leefomgeving. Het voorgaande geldt ook indien uit de uitkomst van de vooronderzoeken die voorafgaan aan de vergunningaanvraag aan het Omgevingsloket blijkt dat het Bouwplan niet gerealiseerd kan worden.
5. Partijen kunnen deze overeenkomst ontbinden indien het college een omgevingsvergunning niet verleent of wanneer een omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt. Onder onherroepelijk wordt verstaan niet meer in rechte aan te tasten.
6. De gemeente kan deze overeenkomst ontbinden indien publiekrechtelijke besluiten genomen of te nemen door bestuursorganen van andere overheden of privaatrechtelijke rechtshandelingen verricht of te verrichten van andere publiekrechtelijke rechtspersonen in de zin van artikel 2:1 van Burgerlijk Wetboek Boek 2 ertoe leiden dat het Bouwplan van Exploitant niet of niet geheel in de mate zoals blijkt uit een rechtens correct ingediende omgevingsvergunningaanvraag via het Omgevingsloket dan wel een rechterlijke opvolger daarvan, kan worden gerealiseerd.
7. Wanneer een situatie uit lid 4. en/of 5. en/of 6. van dit artikel zich voordoet is de gemeente nooit een boete of een schadevergoeding hoe ook genaamd verschuldigd aan Exploitant. Exploitant vrijwaart de gemeente daarnaast van aansprakelijkheid voor onrechtmatig handelen vanwege de vernietiging van een of meerdere besluit(en) van een en/of meerdere van haar organen.
8. De gemeente kan de in lid 1. tot en met lid 6. om niet inroepen. Dit houdt in dat de gemeente in dat geval geen boete of schadevergoeding hoe ook genaamd is verschuldigd aan Exploitant.

Paraf  ente:

Paraaf Exploitant: 

9. De partij die de ontbinding inroept, zorgt ervoor dat de mededeling – dat dat de ontbinding wordt ingeroepen – door de wederpartij is ontvangen. Dit uiterlijk op de vijfde werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is. Deze mededeling dient schriftelijk per aangetekende brief te gebeuren.
10. Wanneer een beroep wordt gedaan op een van de leden 1 tot en met 9 van dit artikel of wanneer een van die situaties aan de orde is onderhavige anterieure overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden. Dit met dien verstande dat de door Exploitant verschuldigde Plankosten verschuldigd blijven.
11. Wanneer zich een situatie voordoet zoals omschreven in leden 1 tot en met 10 van dit artikel is de gemeente nooit gehouden nooit een boete of een schadevergoeding hoe ook genaamd verschuldigd aan Exploitant. Exploitant vrijwaart de gemeente daarnaast van aansprakelijkheid voor onrechtmatig handelen vanwege de vernietiging van een of meerdere besluit(en) van een en/of meerdere van haar organen.

Artikel 29 Gewijzigde omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder de overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Exploitant 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 Exploitant en de Gemeente een nadere overeenkomst wordt gesloten. Gewijzigde economische omstandigheden (onder andere, maar niet uitsluitend veranderingen op de energiemarkt) en/of geopolitieke omstandigheden en/of tussentijdse wetswijzigingen van hogere en/of medeoverheden zijn geen onvoorziene omstandigheden en komen voor risico van Exploitant.

Artikel 30 Geschillen

1. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan – van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd – leggen partijen voor aan de rechtbank Zeeland-West-Brabant, tenzij dwingende competentieregels beletten dat een geschil bij voornoemd arrondissement aanhangig kan worden gemaakt.
2. Het gestelde onder lid 1. van dit artikel vindt geen toepassing als, in chronologische volgorde:
 - a) minnelijk overleg tussen partijen heeft geresulteerd tot beëindiging van de geschillen;
 - b) partijen ter zake arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen en arbitrage tot beëindiging van de geschillen heeft geresulteerd.

Artikel 31 Publicatie en openbaarheid

1. Na ondertekening van deze overeenkomst geeft de gemeente kennis van het sluiten van deze overeenkomst. Daarnaast legt zij de inhoud van de overeenkomst ter inzage overeenkomstige artikel 13.13 Ow en artikel 16.138 Ow.
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 verschaffing in aanmerking komen. Ter zake plegen partijen vooraf overleg.

Paraf  nte:

Paraaf Exploitant: 

Artikel 32 Boetebepaling met betrekking tot nakoming

1. Exploitant verbeurt aan de gemeente zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete ter hoogte van 1,43 ‰ van het positieve nettoresultaat van Exploitant over boekjaar 2023 – zijnde € 10.000 – voor iedere dag of gedeelte daarvan dat van verzuim sprake is, welke boete niet voor matiging en/of compensatie vatbaar is, behoudens het gestelde in artikel 94 van Burgerlijk Wetboek Boek 6 met een maximum van € 50.000. Op grond van zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst verbeurt Exploitant de boete in het geval van niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming na in verzuim te zijn.
2. Het gestelde in lid 1. laat onverlet het recht van de gemeente om daarnaast vergoeding van de door haar geleden schade te vorderen.
3. Het bedrag zoals genoemd in lid 1. indexeert de gemeente jaarlijks overeenkomstig de alsdan geldende consumentenprijsindex (CPI) – reeks alle bestedingen – van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Zo voor voormelde indexering een andere indexering in de plaats komt, hanteert de gemeente die indexatiemaatstaf.

Artikel 33 Slotbepalingen

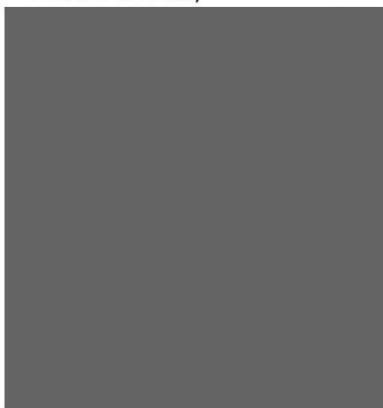
1. Aanvullingen op en/of afwijkingen van het gestelde in deze overeenkomst gelden slechts indien deze worden overeengekomen en schriftelijk worden vastgelegd.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. De volgende bijlagen maken integraal en onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1	Bouwplan
Bijlage 2	Te slopen bedrijfsbebouwing Exploitant
Bijlage 3	Kaart Locatie
Bijlage 4	Uittreksel kadaster eigendom perceel O337
Bijlage 5	Overzicht door Exploitant verschuldigde kosten
Bijlage 6	Kaart rioolpersleiding
Bijlage 7	Kaart ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 8	Kaart Gifwolkaandachtsgebied

Aldus in tweevoud overeengekomen,

Datum: 15-01 2026
Plaats: Heinkenszand
De gemeente:
Namens haar,

Datum: 19-12- 2025
Plaats: Borssele
Exploitant:
Namens haar,

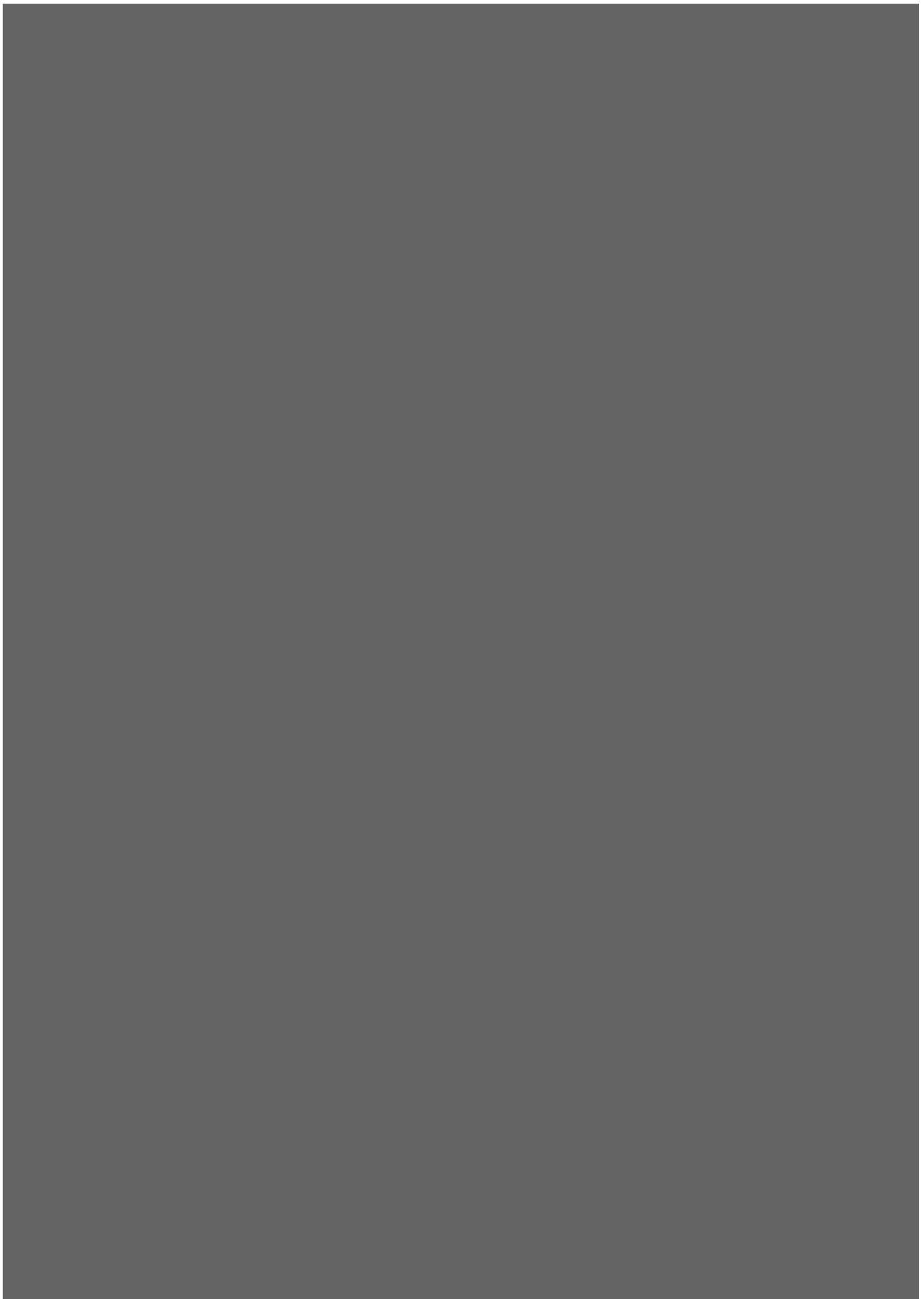


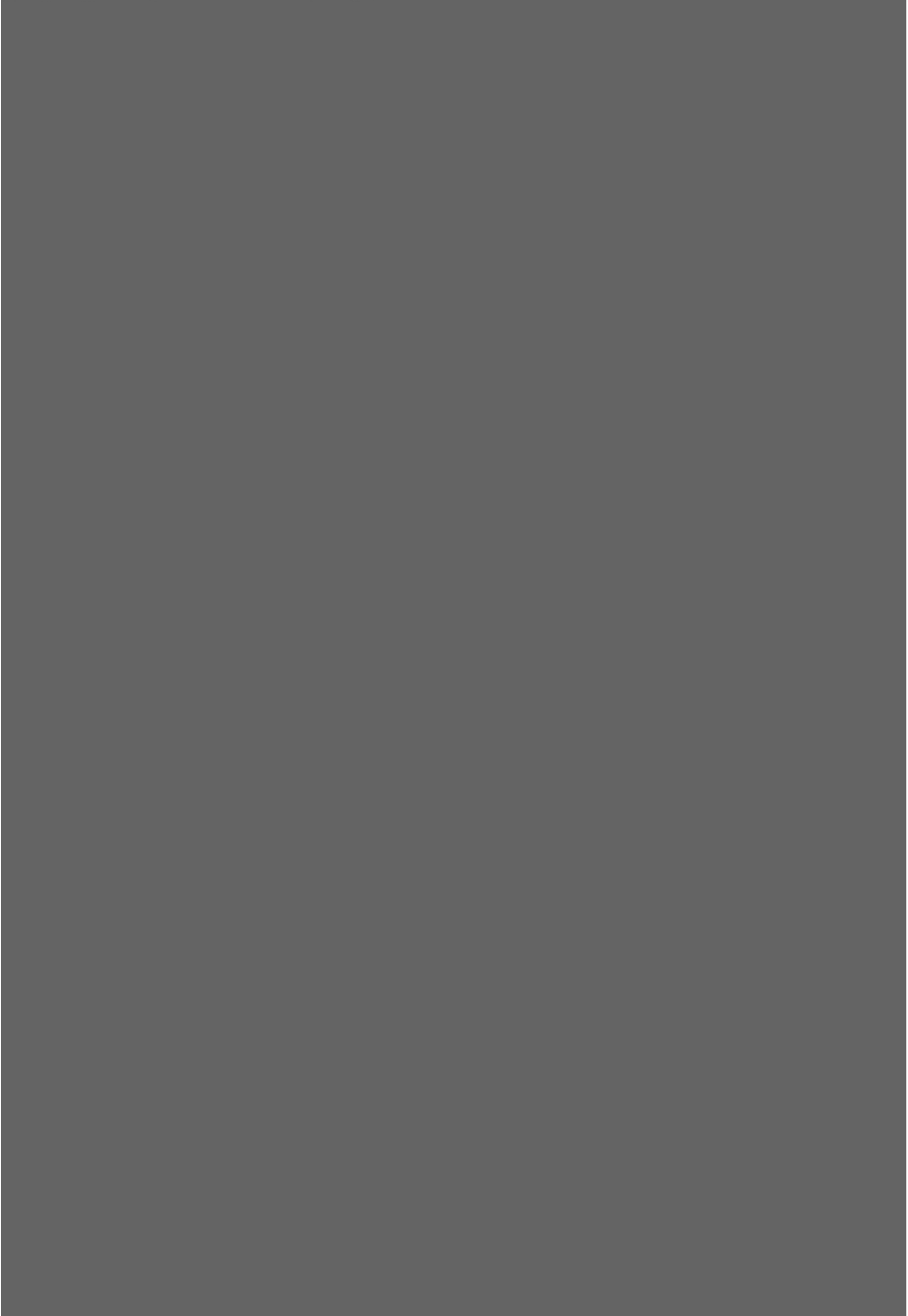
F...nte:

Paraaf Exploitant:











BETREFT

Borsele O 337

UW REFERENTIE

DDK

GELEVERD OP

08-10-2025 - 11:36

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11217733885

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-10-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

07-10-2025 - 14:59

BLAD

1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding **Borsele O 337**

Kadastrale objectidentificatie: 000780033770000

Locatie Zeedijk 28

4454 PM Borssele

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie **0654010000043763**

Kadastrale grootte 35.300 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 38982 - 383371

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit **Borsele O 293**

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming

Betrokken bestuursorgaan **De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)**

Vermeld in stuk **Hyp4 72869/136**

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Vermeld in stuk **Hyp4 65061/152**

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 22-10-2014 om 09:00

Vermeld in stuk **Hyp4 59220/14**

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40

Afkomstig uit stuk **Hyp4 57922/28**

Ingeschreven op 18-02-2010 om 09:00



BETREFT

Borsele O 337

UAV REFERENTIE

DDK

GELEVERD OP

08-10-2025 - 11:36

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11217733885

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-10-2025 - 14:59

VOLLEDIG BUGEWERKT T/M

07-10-2025 - 14:59

BLAD

2 van 3

Overig stuk [Hyp4 62065/154](#)

Ingeschreven op 16-10-2012 om 12:11

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 73965/159](#)

Ingeschreven op 11-09-2018 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 75056/195](#)

Vervallen verklaring beperkt zakelijk recht

Is met tekening ingeschreven

Ingeschreven op 22-02-2019 om 09:00

Afkomstig uit stuk [Hyp4 59323/108](#)

Ingeschreven op 31-01-2011 om 09:00

Afkomstig uit stuk [Hyp4 5055/22 Middelburg](#)

Ingeschreven op 10-01-1996

Afkomstig uit stuk 84 BSL01/10092 MDB

Overig stuk [Hyp4 75056/195](#)

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Is met tekening ingeschreven

Ingeschreven op 22-02-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [Waterschap Scheldestromen](#)Adres Kanaalweg 1
4337 PA MIDDELBURGPostadres Postbus 1000
4330 ZW MIDDELBURG

Statutaire zetel MIDDELBURG

KvK-nummer 51640813 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Borsele O 337

UW REFERENTIE

DDK

GELEVERD OP

08-10-2025 - 11:36

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11217733885

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-10-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

07-10-2025 - 14:59

BLAD

3 van 3

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 75056/195](#)

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Is met tekening ingeschreven

Ingeschreven op 22-02-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [TenneT TSO B.V.](#)

Adres Utrechtseweg 310 M 01

6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer 09155985 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak

Resultaat

Datum	24-11-2025	 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Gemeente:	...	
Projectnaam:	...	
Kostenverhaalsgebied:	...	

looptijd in jaren
Complexiteit van het project

	uren	euro's
Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied		
1.1 Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan		€
1.2 Stedenbouwkundig plan		€
1.3 Beeldkwaliteitsplan		€
Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan		
2.1 Taxatie inbrengwaarde percelen		€
2.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak		€
2.3 Onteigenen van onroerende zaken		€
2.4 Vestigen voorkeursrecht		€
2.5 Inrichtingsplan Openbare ruimte		€
2.6 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken		€
2.7 Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project		€
Totaal kostenverhaal		€

