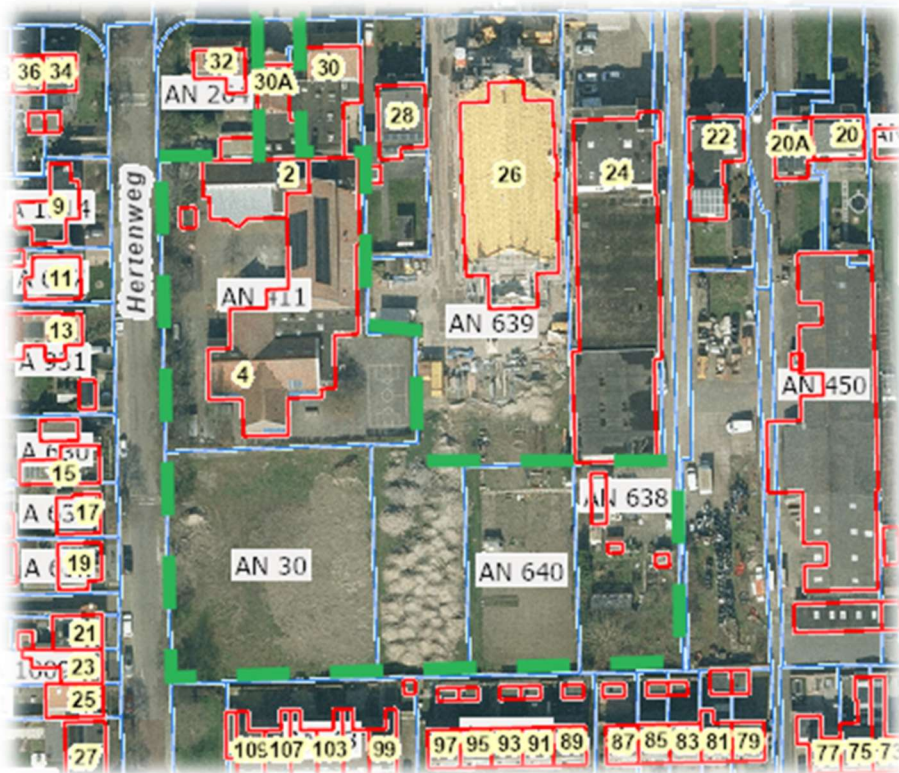




NB: de begrenzing van verkoop is indicatief weergegeven op de afbeelding. De exacte begrenzing van verkoop kunnen we pas bepalen na uitwerking van het ontwerpplan door initiatiefnemer.

INVESTMENT MEMORANDUM

MIDDENGEBIED NIEUWDORP

Verkoop Havenweg 30a, Hertenweg 2 en 4 & aangrenzende percelen

15 september 2026

Kenmerken en gegevens

Plangebied

Het ontwikkelgebied bestaat uit het perceel met het adres Havenweg 30a en Hertenweg 2 en 4 in Nieuwdorp en de 4 aangrenzende percelen, zoals hierna onder 1., 2. en 3. verder uitgewerkt.

Vermindering oppervlakte ontsluitingsweg en openbare ruimte

De gemeente Borsele legt in eigen beheer gefaseerd een openbare weg met parkeervoorziening aan ten behoeve van de ontsluiting van het ontwikkelgebied. Deze weg ontsluit de ontwikkellocatie via de Havenweg en de Hertenweg, zodat deze ook op de ontwikkellocatie komt te liggen. De ontsluitingsweg met parkeerplaatsen (fase 1) en het nog aan te leggen deel (fase 2) blijft of komt in eigendom van de gemeente Borsele. Ook de overige openbare ruimte die nodig is in het plan blijft in eigendom van de gemeente. Initiatiefnemer zal bij het uitwerken van het ontwerpplan rekening houden met het inpassen van deze ontsluitingsweg met parkeervoorziening en overige openbare ruimte. De oppervlakte die benodigd is voor deze ontsluitingsweg met parkeervoorziening en openbare ruimte, komt bij de overdracht in mindering op de hierna te vermelden oppervlakten van de betreffende onder 1., 2. en 3. genoemde percelen. Hiermee is in de vraagprijs van de registergoederen/percelen genoemd onder 1., 2. en 3. rekening gehouden, zodat de vraagprijs na aftrek van de oppervlakte niet zal wijzigen.

1. Hertenweg 2 en 4, Nieuwdorp (het voormalige dorpshuis + school)

Bouw

Type bouw Centrumvoorziening
Hoofdbestemming Maatschappelijk
Functieaanduiding Feestzaal, specifieke
vorm van
maatschappelijk-
dorpshuis, onderwijs

Bouwjaar 1951 (Hertenweg 4)
1995 (Hertenweg 2)

Laatste renovatie 2021
Onderhoud Redelijk
Monument Nee

Gebouw

Oppervlakte circa 1.055 m²

Kadastrale gegevens

Gemeente Borsele
Sectie AN nummer 411 (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Oppervlakte circa 2.580 m²

Eigendomssituatie

Eigenaar Volle eigendom
Gemeente Borsele

Buitenruimte

Ligging Bebouwde kom
Meer specifiek Centrum Nieuwdorp
Het pand grenst aan een
kerk, woningen en
bouwperceel

Aantekening

Artikel 110 Wet
Geluidhinder. Zie ook
gebiedsaanduiding. De
geluidbelasting voor
Havenweg 30a is ten
hoogste 55 dB (A)

2. Havenweg 30a, Nieuwdorp (de voormalige brandweerkazerne)

Bouw

Type bouw Centrumvoorziening
Hoofdbestemming Maatschappelijk

Bouwjaar 1951
Onderhoud Redelijk
Monument Nee

Gebouw

Oppervlakte circa 75 m²

Kadastrale gegevens

Gemeente Borsele
Sectie AN nummer 411 (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Oppervlakte circa 175 m²

Eigendomssituatie

Eigenaar Volle eigendom
 Gemeente Borsele

Buitenruimte

Ligging Bebouwde kom
Meer specifiek Centrum Nieuwdorp
 Het pand grenst aan
 woningen, het voormalige
 dorpshuis en school

Wijzigingsbevoegdheid

Wonen

Aantekening

Artikel 110 Wet
Geluidhinder. Zie ook
gebiedsaanduiding. De
geluidbelasting voor
Havenweg 30a is ten
hoogste 55 dB (A)

3. Aangrenzende percelen grond gelegen aan de Herteweg in Nieuwdorp

Perceel 1

Terrein

Type	Onbebouwd
Hoofdbestemming	Wonen

Kadastrale gegevens

Gemeente Borsele
Sectie AN nummer 30 (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Oppervlakte	circa 1.900 m ²
-------------	----------------------------

Eigendomssituatie

Eigenaar	Volle eigendom Gemeente Borsele
----------	------------------------------------

Buitenruimte

Ligging	Bebouwde kom
---------	--------------

Perceel 2

Terrein

Type	Onbebouwd
Hoofdbestemming	Recreatie
Functieaanduiding	Volkstuin

Kadastrale gegevens

Gemeente Borsele
Sectie AN nummer 639 (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Oppervlakte	circa 787 m ²
-------------	--------------------------

Eigendomssituatie

Eigenaar	Volle eigendom Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp
----------	---

Buitenruimte

Ligging	Bebouwde kom
---------	--------------

Perceel 3

Terrein

Type	Onbebouwd
Hoofdbestemming	Recreatie
Functieaanduiding	Volkstuin

Kadastrale gegevens

Gemeente Borsele
Sectie AN nummers 640 (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Oppervlakte circa 900 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom
Eigenaar Otte Holding B.V.

Buitenruimte

Ligging Bebouwde kom

Perceel 4

Terrein

Type	Onbebouwd
Hoofdbestemming	Groen

Kadastrale gegevens

Gemeente Borsele
Sectie AN nummer 638 (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Oppervlakte circa 750 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom
Eigenaar Otte Holding B.V.

Buitenruimte

Ligging Bebouwde kom

Totale vraagprijs voor alles € 1.480.000,- k.k.

Omschrijving

Object:

Namens de gemeente Borsele, de Gereformeerde Gemeente en Otte Holding B.V. bieden wij deze ontwikkelingsmogelijkheid aan. Het ontwikkelgebied ligt in het centrum van Nieuwdorp. Het wordt omgeven door een kerk, kleinschalige bedrijvigheid en wonen. Het centrum van Nieuwdorp is een aantrekkelijke ontwikkelingslocatie. Het samenspel van de bedrijvigheid in het Sloegebied, de rust en ruimte door de bosrijke omgeving en wijde polders en het welkome gevoel dat het typisch karakteristieke Zeeuwse dorpje bij binnenkomst doet ontstaan, geven een warme en gewilde aantrekkingskracht. De verandering van het kerkelijk gebouw gelegen aan de Coudorp naar een multifunctionele accommodatie (MFA), dat voorziet in de verplaatsing van het dorpshuis, de kinderopvang en de school, is uniek voor Nieuwdorp. Deze diversiteit maakt Nieuwdorp als dorp bijzonder.

Het ontwikkelgebied is gelegen op een goede locatie in het centrum. In de directe omgeving is er een parkeerterrein. De bereikbaarheid is goed. De locatie typeert zich als een middengebied en ontsluit op de Havenweg en Hertenweg in Nieuwdorp. De Havenweg en Hertenweg zijn doorgaande straten in Nieuwdorp. Nieuwdorp heeft een goede ontsluiting via de N254. Dit is een belangrijke provinciale weg in de provincie Zeeland. De Westerscheldetunnel (richting Gent/Antwerpen) en A58 (Vlissingen/Middelburg/Goes) zijn goed bereikbaar.

Het gemeentelijke object aan de Hertenweg 2 en 4 is een omvangrijk en herkenbaar gebouw voor Nieuwdorp. Het deed dienst als bijeenkomstengebouw. De maatschappelijke functie markeert derhalve dit object. Toch heeft dit object een subtiele uitstraling doordat het qua hoogte en vorm aansluit en opgaat in de kleinschalige bebouwing van de omgeving.

Het bijeenkomstengebouw bestaat uit een aantal leslokalen en een voormalige gymzaal wat is ingericht als dorpshuis (Hertenweg 4). Hertenweg 4 dateert uit 1951, beslaat circa 723 m² en bestaat uit 4 leslokalen, toiletten, berging en een kantoorruimte met eigen entree. Daarnaast is er een ruimte ten behoeve van kinderopvang en biljart (Hertenweg 2). Hertenweg 2 dateert uit 1995 en beslaat in totaal circa 271 m². Dit gedeelte bestaat uit een tweetal ruimten met toiletten, keuken, berging en een eigen entree.

Intern verbonden met het dorpshuis is een voormalige gymzaal bestaande uit een open ruimte, keuken, berging, toneel en een entree.

Havenweg 30a betreft een voormalige brandweerkazerne bestaande uit een garage aan de Havenweg met overheaddeur en opslagruimte. Het voorterrein is voorzien van een klinkerbestrating. Het pand is traditioneel gebouwd met gemetselde gevels in een spouwconstructie, betonnen vloer op de begane grond en een houten verdiepingsvloer. De verdieping betreft een bergzolder bereikbaar middels een vlizotrap. De houten kapconstructie is niet geïsoleerd en is gedekt met gebakken pannen.

Herontwikkeling middengebied:

Het begon met het projectplan "Nieuwdorp vernieuwd". Dit projectplan is door de gemeenteraad op 5 september 2019 vastgesteld voor het Masterplan Nieuwdorp. Het gemeentelijk bestuur besloot destijds om met medewerking van andere partijen het kerkelijk gebouw, gelegen aan Coudorp 1 in Nieuwdorp, te transformeren tot een multifunctionele accommodatie (MFA) dat bestemd is voor maatschappelijke functies. Inwoners betitelden deze locatie in het centrum als 'het hart' van Nieuwdorp. Derhalve was deze locatie uitermate geschikt voor het vestigen van een MFA. De bestaande maatschappelijke functies, zoals basisschool, kinderopvang en dorpshuis zijn nu ondergebracht in de MFA. Door deze verplaatsing van maatschappelijke functies verliest het gemeentelijk pand aan de Hertenweg 2 en 4 zijn maatschappelijke nut en functie. Naast deze ontwikkeling hebben de Gereformeerde Gemeente en Otte Holding B.V. hun inzichten voor een herontwikkeling van hun aangrenzende percelen met de gemeente gedeeld. Hierdoor is tussen partijen een samenwerking ontstaan. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 27 februari 2024 besloten om in gezamenlijkheid over te gaan tot een herontwikkeling van het middengebied. Dit geeft de meeste kans op succes voor een optimale ruimtelijke invulling van het middengebied.

Het te herontwikkelen middengebied vormt een onderdeel van het centrum van Nieuwdorp. Nieuwdorp werd gesticht in 1642 na inpoldering van de West-Kraaijert polder. Het dorp kent nu circa 1.300 inwoners. Het nabij gelegen Sloegebied bestaat uit veel bedrijvigheid en zorgt voor voldoende werkgelegenheid. Het middengebied is een rustige locatie die uitnodigt om te wonen. Het wordt omgeven door een kerk, kleine bedrijvigheid en wonen. De bosrijke omgeving biedt samen met de wijde open polders ruimte voor ontspanning, mede door de aanwezigheid van wandelpaden en een park. Tegelijkertijd zijn een beperkt aantal voorzieningen, zoals een basisschool, kleine supermarkt en horeca aanwezig. Ook is het Bevrijdingsmuseum Zeeland in Nieuwdorp gevestigd. Tevens zijn er diverse sportverenigingen actief. Het merendeel van de voorzieningen, waaronder een uitgebreid winkelbestand, een bibliotheek en het gemeentehuis, ligt in Heinkenszand (op afstand van minder dan 10 km). Verder ligt Goes op circa 15 minuten rijden. Hier zijn veel voorzieningen, waaronder een ziekenhuis, theater en zwembad.

Omgevingsplan:

Het ontwikkelgebied ligt in het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp". Dit bestemmingsplan is op 14 juli 2009 onherroepelijk geworden en per 1 januari 2024 overgegaan in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Borsele. Het ontwikkelgebied bestaat uit diverse percelen met ieder een eigen bestemming. Deze bestemmingen variëren van maatschappelijk, recreatief (volkstuin) en groen tot wonen. Het bestemmingsplan is overwegend 'conserverend', het is in lijn met hetgeen nu aanwezig is/was en biedt weinig tot geen planologische ontwikkelruimte. Voor de herontwikkelingslocatie moet een afzonderlijke ruimtelijk-juridische procedure worden doorlopen om te komen tot de beoogde woningbouw. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is hiervoor een wijziging van het omgevingsplan vereist.

Gegevens ontwikkellocatie:

Geluidzone Sloegebied:

Het Sloegebied maakt onderdeel uit van het geluidgezoneerde industrieterrein Vlissingen-Oost. Bij het oprichten van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, zoals woningen in het middengebied van Nieuwdorp, gaat een hogere geluidbelasting ontvangen worden dan de wettelijk vastgelegde toegestane geluidbelasting. Voor Vlissingen-Oost zijn, na het in werking treden van de Omgevingswet, nog geen zogeheten geluidproductieplafonds (GPP's) vastgesteld. Totdat dit het geval is, geldt nog het beoordelingskader Wet geluidhinder (Wgh).

Als op een nieuwe woning of op een nieuw geluidgevoelig gebouw de voorkeurswaarde (Wgh, Besluit geluidhinder) wordt overschreden dan stelt het bevoegd gezag, binnen de kaders van de Wet geluidhinder, een hogere waarde op basis van de Wet geluidhinder vast.

Pas nadat voor Vlissingen-Oost geluidproductieplafonds (GPP's) zijn vastgesteld, gelden de instructieregels uit 'Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden' (paragraaf 5.1.4.2a.4 Bkl), onder voorbehoud van eventueel van toepassing zijnde overgangsrecht.

Bodem:

Op het perceel sectie AN nummer 411 is mogelijk een tank aanwezig. De initiatiefnemer zal zorgdragen voor het saneren van deze tank. De gemeente Borsele, Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp en Otte Holding B.V. zijn niet bekend met verontreinigingen op de hierbij aangeboden locatie, zodanig dat deze locatie niet geschikt is voor de bestemming wonen.

In opdracht van de gemeente Borsele is op de locaties Hertenweg 2, 4 en 30a in Nieuwdorp een gecombineerd bodemonderzoek uitgevoerd door Wematech bodemadviseurs b.v., projectnummer 50250652-VBB. Wij verwijzen naar het bodemrapport d.d. 24 november 2025. Dit onderzoek is als bijlage 4 gehecht aan de bijbehorende Selectieleidraad. Blijkens het bodemrapport is de ontwikkellocatie geschikt voor het programma 'Wonen'. De conclusie is dat de verkregen resultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader onderzoek en geen belemmering vormen om de voorgenomen woningbouwplannen ter plaatse te realiseren. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende resultaten:

- *Voormalige moestuinen*
De bovengrond van mengmonster MM3 voldoet aan kwaliteitsklasse matig verontreinigd. Deze grond hoeft niet verwijderd te worden. Wanneer deze bij de werkzaamheden wel wordt ontgraven, dan kan deze niet meer ter plaatse worden toegepast en moet deze worden afgevoerd naar een erkend verwerker.
- *Wegtracé Hertenweg*
Ter plaatse is onder enkele later aangebrachte, niet teerhoudende lagen, over een oppervlakte van circa 570 m² en met een gemiddelde laagdikte van 5,4 cm teerhoudend asfalt aanwezig. Uitgaande van een freesmargin van 3 cm en een soortelijk gewicht van 2500 kg/m³ moet rekening worden gehouden met het vrijkomen van 120 ton aan teerhoudend asfalt.
- *Mogelijke tank*
Op het perceel AN 411 is mogelijk een tank aanwezig. Nabij boring 20 is met een prikstok gezocht naar de ondergrondse tank. Deze is niet gevonden.

De gemeente Borsele is niet bekend met enige verontreiniging. Uit bodemonderzoeken die reeds zijn uitgevoerd is geen verontreiniging gebleken. De gemeente Borsele zal eventueel na de sloop van Hertenvweg 2 en 4 voor haar rekening daar ter plaatse (nogmaals) een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren op de ontwikkellocatie. Dit om definitief vast te kunnen stellen dat er geen sprake is van verontreiniging en om de tank te lokaliseren. Mocht hieruit toch een verontreiniging blijken dan zal de gemeente Borsele zo spoedig mogelijk maatregelen treffen voor het saneren van de ontwikkellocatie.

- *Eventuele afvoer van uitkomende grond*

Als er graafwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden dan moet dit worden beschouwd als een milieubelastende activiteit (MBA). De kosten die met de afvoer van de grond naar een erkend verwerker gemoeid gaan, zijn voor rekening van koper / ontwikkelaar. Er geldt een meldingsplicht en/of informatieplicht. Bij eventuele afvoer en hergebruik van de grond gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) en de Nota bodembeheer van de gemeente Borsele.

Ontploffbare oorlogsresten:

De ontwikkellocatie ligt in een aandachtsgebied voor niet gesprongen explosieven. Onderzoek in het kader van 'bouw'-activiteiten is vereist vanwege de grotere trefkans van munitie en/of explosieven.

Blijkens het rapport d.d. 25 maart 2026 is in opdracht van de gemeente Borsele door BeoBom een onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 2 gehecht aan de bijbehorende Selectieleidraad. De conclusie op basis van het rapport d.d. 25 maart 2026 is dat er geen sprake is van een verdacht gebied. Een inschatting van passende vervolgstappen is daarom niet noodzakelijk. Vanuit OOO-perspectief kunnen de voorgenomen werkzaamheden binnen het projectgebied doorgang vinden zonder aanvullende maatregelen.

Flora en fauna:

Initiatiefnemer moet rekening houden met een door de gemeente Borsele te verlenen gebiedsontheffing in verband met het onderzoek Flora en Fauna. Initiatiefnemer kan eigen onderzoek verrichten, maar kan ook gebruik maken van de regels uit het soortenmanagementplan. In dat laatste geval zal de gemeente Borsele de gebiedsontheffing in ieder geval op onderstaande punten beoordelen:

1. Parkeerplaatsen voorzien van schaarse of geen verlichting of automatisch aan- en uitschakelende verlichting met een amber kleur verlichting.
2. Om haag langs parkeerplaats geschikt te maken voor huismus dient deze minimaal 2.75m hoog te worden. Bij voorkeur inplanten met verschillend bosplantsoen: wilde liguster, gewone liguster, beuk, haagbeuk, meidoorn en vuurdoorn. Zo ontstaat er vanzelf verschil in hoogte en structuur.
3. Er moeten in de nieuwbouw of renovatie nog 6 verblijfplaatsen voor vleermuizen worden aangebracht. Bij voorkeur minimaal 2 kraamverblijven en 4 zomerverblijfplaatsen.
4. Het aanbrengen van fijn grind en schelpen op platte daken is voldoende. Hierbij moet voorkomen worden dat meeuwen zich op deze daken gaan vestigen.
5. Het plan zal voorzien in 3-4 geïntegreerde gierzwaluwverblijven in 2 kopgevels van de bebouwing.
6. De aanwezige volkstuinten verdwijnen vanwege de woonbestemming, terwijl dit essentieel leefgebied voor huismussen is. De huismus neemt daar stofbaden en leeft van knoppen en zaden van akker(on)kruiden. Het wordt gewaardeerd als initiatiefnemer een mogelijkheid heeft om in het plangebied of elders nieuwe voorzieningen te treffen voor de huismus.

7. In beginsel dient de initiatiefnemer bij de uitwerking van zijn ontwerpplan de groene hoofdstructuur op het ontwikkelkavel, bestaande uit de waardevolle bomen (Lindes) langs de Hertenweg en de oude haagbeuken in stand te houden. De gemeente kan afwijking van specifieke onderdelen van deze instandhoudingsplicht toestaan in het geval de initiatiefnemer gegronde redenen heeft dat nakoming van de onderhoudsplicht in het kader van het ontwerpplan redelijkerwijs niet gevegd kan worden. De initiatiefnemer dient in dat geval zorg te dragen voor voldoende compensatie.
8. Waar mogelijk zullen partijen erfdiensbaarheden vestigen om te waarborgen dat ook opvolgende kopers de voorzieningen in stand houden.

Overleg met de ecooloog van de gemeente Borsele over de te treffen maatregelen is verplicht.

Locatiepaspoort:

Het gemeentelijk pand aan de Hertenweg 2-4 heeft geen monumentale status. Zowel nieuw- als verbouw behoort tot de mogelijkheden. Van belang is dat een eventuele nieuwbouw qua hoogte en omvang aansluit bij de omliggende kleinschalige bebouwing. Daarnaast moet de initiatiefnemer bij de planvorming rekening houden met een door de gemeente Borsele aan te leggen ontsluitingsweg met parkeervoorziening.

Ambities voor de herontwikkeling zijn:

Het programma

- De herontwikkeling mag met behoud van de bestaande gebouwen (dorpshuis/school), maar ook door middel van sloop. In het geval de initiatiefnemer kiest voor nieuwbouw dan komen de sloopkosten van de bestaande bebouwing voor zijn rekening.
- Het programma van de herontwikkeling is 'Wonen'. De (nieuwe) bebouwing kan bestaan uit een mix van vrijstaand, twee onder één kap, geschakeld of appartementen, zodanig ontworpen dat dit passend is op het ontwikkelkavel en rekening houdend met de bijbehorende voorzieningen. Niet alle variëteiten moeten persé in het ontwerp aanwezig zijn. Het gaat om de kwaliteit van het ontwerp als geheel.
- Het uitgangspunt op basis van de 'Woonzorgvisie De Bevelanden 2024-2028' van de gemeente Borsele is een vereiste van $\frac{2}{3}$ betaalbare koopwoningen. De bepalingen die voortvloeien uit het beleid 'Beleidsregels Anti-speculatiebedingen Gemeente Borsele' zullen we middels een (concept) koopovereenkomst van toepassing verklaren op deze woningen. De concept koopovereenkomst is als bijlage 8 gehecht aan de bijbehorende Selectieleidraad.

Stedenbouwkundige voorwaarden

- Op de gronden van de kerk en Otte moet ingezet worden op grondgebonden woningen. Dit vanwege de bestaande woningen aan de Prinses Margrietstraat. Gestapelde woningen (appartementen) zijn ongewenst vanwege inkijk vanaf een volledige woonlaag op de eerste en tweede verdieping vanuit een dergelijk complex.
De typologie van deze woningen kan divers zijn. Voorstelbaar is enkele vrijstaande woningen, maar een twee-onder-één-kap of rijtjeswoningen zijn hier ook passend. Als er gedacht wordt aan gestapelde woningen dan moeten deze aan de Hertenweg gesitueerd worden (maximaal twee bouwlagen met kap). Maar ook hier zijn grondgebonden woningen mogelijk. Typologie passend in het straatbeeld (lintbebouwing, aaneengesloten).
- Havenweg 30a kan bestemd worden ten behoeve van 'wonen', maar een bestemming 'schuur' ten behoeve van het woongenot is ook toegestaan. Er mag geen sprake zijn van milieu gerelateerde activiteiten.

Het begrip milieu gerelateerde activiteiten, zoals hier bedoeld, staat niet in verband met de terminologie milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De context van het begrip 'milieu gerelateerde activiteiten' moet worden opgevat in de ruimste zin van het woord en houdt dus een uitsluiting van elk geval in. Het begrip 'milieubelastende activiteiten' van het Bal heeft slechts betrekking op een beperkt aantal gevallen die publiekrechtelijk als milieubelastend zijn aangewezen.

- Alle hoofdgebouwen uitvoeren met kap.
- Eventuele nieuw- en/of verbouw moet qua schaal en omvang opgaan in de omliggende kleinschalige bebouwing. Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2 laags met kap.
- Nieuw- en/of verbouw moet leiden tot versterking van de typische Zeeuwse karakteristiek van het dorp.
- Een gestapeld gebouw krijgt een volwaardige entree en een representatieve alzijdige uitstraling in samenhang met omliggende terreinen en openbare ruimte.
- Herontwikkeling is passend bij omliggende bebouwing (in parcelering, korrelgrootte, gevelopbouw en variatie in gevelbeeld, kleur- en materiaalgebruik);
- De bestaande rooilijnen aan de Hertenweg worden gerespecteerd.
- Havenweg 30a is direct verbonden met aangrenzende woonpercelen (Havenweg 30 en 32). Initiatiefnemer zal overleg voeren met de eigenaren van de aangrenzende buurpercelen over de planvorming, proces en wijze van uitvoering van het werk. Initiatiefnemer zal zich inspannen voor het bereiken van overeenstemming over het plan, het proces en de werkwijze met de eigenaren van deze buurpercelen.
- Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de bebouwing van de aangrenzende buurpercelen met elkaar verbonden is. Hij mag geen schade toebrengen aan de bebouwing van de buurpercelen en mocht dit onverhoopt toch gebeuren dan is hij verplicht om de schade aan de eigenaren van de buurpercelen te vergoeden.
- Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de eigenaar van Havenweg 30 een deel van het perceel Havenweg 30a in Nieuwdorp in gebruik heeft. De initiatiefnemer zal bij de planontwikkeling hierover met de eigenaar van Havenweg 30a tijdig, dus voordat het plan in procedure gaat, afspraken maken.

Uitgangspunten voor de initiatiefnemer in verband met inrichting ontwikkellocatie

- Houdt rekening met aanvullende ambities en uitgangspunten uit visies en beleid in het kader van groen, duurzaamheid en klimaatadaptief.
- De herontwikkeling kan ook een impuls bieden voor het opwaarderen van omliggende terreinen en openbare ruimte.
- Voor de herontwikkeling van het gebied zal de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan overleggen, waaruit de inzichten voor bouwstijlen, erfafscheidingen en groenvoorzieningen blijken. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het uitgangspunt voor planontwikkeling, ook voor de eventuele toekomstige kopers.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, uitgezonderd het bepaalde onder 'Ontsluitingsweg met parkeervoorziening', voor zover het parkeren op/langs de voorziene openbare ontsluitingsweg van de gemeente Borsele kan plaatsvinden, die zij aanlegt.

Werken openbare ruimte

- De "Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2015-2020" is van toepassing op werken in de openbare ruimte die nodig zijn als gevolg van planontwikkeling door de initiatiefnemer.
- De eigendom van eventuele openbare voetpaden en/of (hoofd)groenstructuren en/of de ontsluitingsweg met parkeervoorziening op de ontwikkellocatie blijft bij de gemeente Borsele en/of wordt door de initiatiefnemer geleverd aan de gemeente Borsele voor 1 euro de massa.

- De initiatiefnemer neemt een voldoende bouwpeilhoogte (30 cm) ten opzichte van as rijbaan in acht, welke hoogte afhankelijk is van de afstand tot de weg, waardoor deze hoogte in overleg met het team Leefomgeving van de gemeente Borsele wordt vastgesteld. Daarnaast draagt initiatiefnemer zorg voor volledig gescheiden vuil- en schoonwaterstromen. De omgang met de schoonwaterstroom vindt plaats volgens het principe vasthouden, bergen, hergebruiken, afvoeren.
- De bestaande riolering die in de Hertenweg ligt, is bestemd voor de afvoer van het vuilwater van panden die zich bevinden op de kadastrale percelen sectie AN nummers 30 en 411. Deze riolering is niet geschikt om te gebruiken voor nieuwe plannen met een uitbreiding van het woonareaal. De gemeente moet het rioolstelsel in de Hertenweg, mede als gevolg van het nieuwbouwplan van initiatiefnemer, aanpassen. De gemeente vraagt voor deze kwalitatieve impuls in de openbare ruimte een eenmalige bijdrage van € 25.000,-. De riolering krijgt een diameter van 500 mm en komt in het midden van de Hertenweg te liggen. De gemeente zal in de toekomst ook de andere woningen van de Hertenweg hierop gaan aansluiten.

Constructieve/kadastrale/planmatige splitsing van panden Hertenweg 2 en 4 en Havenweg 30a (afhankelijk van ontwikkelplankeuze)

- Het pand Hertenweg 2 en 4 is verbonden met het gedeelte van het pand Havenweg 30a in Nieuwdorp dat laatstelijk gebruikt is voor opslag. De panden vormen één geheel en worden constructief niet gescheiden door een zelfstandige draagmuur. Door middel van een tussendeur kan men vanuit het pand Hertenweg 2 toegang verkrijgen tot het pand Havenweg 30a. Bij de planontwikkeling moet de initiatiefnemer er rekening mee houden dat deze panden bij verbouw van elkaar gescheiden dienen te worden. Het uitgangspunt is een goede, uitvoerbare, deugdelijke constructieve afkoppeling. Dit omvat bij de keuze voor verbouw in ieder geval het oprichten van een gescheiden draagmuur aan de buitenzijde van de panden Havenweg 30a en Hertenweg 2 en 4, waarmee de tussendeur verdwijnt.
- De centrale warmtevoorziening wordt gevoed vanuit de meterkast in het pand Hertenweg 2, maar bevindt zich op de zolder van het pand Havenweg 30a. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het loskoppelen, aanpassen en/of realiseren van een nieuwe centrale warmtevoorziening in de panden Havenweg 30a en Hertenweg 2 en 4. Ditzelfde geldt voor de water- en/of gasvoorzieningen. De gemeente heeft geen inzicht in de tracés van deze leidingen. Initiatiefnemer zal hiervoor bij de uitwerking van zijn ontwerpplan onderzoek verrichten. De gemeente Borsele is niet aansprakelijk voor enige ongunstige ligging en/of noodzakelijke aanpassing van het leidingwerk.

Constructieve splitsing van panden Havenweg 30a en Havenweg 32

- In de scheidingsmuur van de panden Havenweg 30a en Havenweg 32 bevindt zich een tussendeur, die vanuit het pand Havenweg 32 toegang verschaft tot het pand Havenweg 30a en andersom. In het geval de initiatiefnemer deze panden wil scheiden, dan zal hij de deur in de scheidingsmuur moeten verwijderen en vervolgens de muur constructief moeten herstellen. De initiatiefnemer zal hiervoor overleggen met de eigenaren van het adres Havenweg 32.

Ontsluitingsweg met parkeervoorziening

- De gemeente Borsele en de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp hebben afspraken gemaakt over de aanleg van een ontsluitingsweg, inclusief parkeerplaatsen en verdere voorzieningen, ten behoeve van een directe ontsluiting op de Havenweg en Hertenweg voor (de bezoekers van) de kerk en Otte Holding B.V. en de omliggende toekomstig op te richten nieuwbouwwoningen. Deze ontsluitingsweg met voorzieningen komt ook op de hierbij aangeboden

ontwikkellocatie te liggen. De ontsluitingsweg dient tevens als bouwweg voor de werkzaamheden ten behoeve van de woningbouw. De gemeente Borsele zal deze ontsluitingsweg in eigen beheer en op basis van de bestaande afspraak met de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp binnen de geldende wettelijke kaders en normen aanleggen.

Concreet draagt de gemeente Borsele zorg voor:

1. Het bouwrijp maken van de ontsluitingsweg dit omvat het aanleggen van de riolering en het aanbrengen van bestrating; en
2. Het woonrijp maken van de ontsluitingsweg na de bouw.

De afstemming van de uitvoering, planning c.q. fasering van de werkzaamheden geschiedt in overleg met het team Leefomgeving van de gemeente Borsele.

Op basis van een concept stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een bepaald aantal parkeerplaatsen die grenzen aan de ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg fase 1 wordt rechtdoor doorgetrokken naar de Hertenweg. Hiervoor is (gedeeltelijke) sloop van het pand Hertenweg 2-4 noodzakelijk.

Mocht blijken dat als gevolg van de ruimtelijke toets door de gemeente Borsele op basis van het ontwerpplan van initiatiefnemer aanvullende parkeerplaatsen nodig zijn, dan zal initiatiefnemer deze parkeerplaatsen met verdere noodzakelijke voorzieningen voor zijn rekening op eigen terrein aanleggen en inpassen in zijn plan. Mocht de initiatiefnemer verbouw boven sloop verkiezen, waardoor de ontsluitingsweg 'een omweg' moet maken, dan komen deze extra kosten voor rekening van de initiatiefnemer.

De kosten voor de aanleg van de ontsluitingsweg en voorzieningen die begroot zijn op basis van de stedenbouwkundige opzet (bijlage 1 Selectieleidraad) komen voor rekening van de gemeente Borsele en de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp gezamenlijk.

Meer specifieke informatie hieromtrent ten behoeve van planontwikkeling is op te vragen bij de gemeente Borsele. De gemeente Borsele behoudt de eigendom van deze ontsluitingsweg met bijbehorende parkeerplaatsen.

Aanvullende informatie vanuit gemeente inzake herontwikkeling:

- Vanuit de gemeente zal sprake zijn van kostenverhaal. Voordat een wijziging van het omgevingsplan kan worden opgestart dient een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer getekend te worden. Het projectmatig nieuw op te richten woonprogramma is een kostenverhaalplichtige activiteit, wat inhoudt dat de initiatiefnemer op basis van een plankostenscan plankosten verschuldigd is. De leges voor de omgevingsvergunning komen ook voor rekening van de initiatiefnemer.
- Initiatiefnemer zal voor de planologische procedure voor zijn rekening een wijziging Omgevingsplan, bestaande uit verbeelding en GoFlo laten opstellen. De regels voor het Omgevingsplan worden in overleg met de gemeente Borsele opgesteld.
- Initiatiefnemer zal voor zijn rekening alle benodigde onderzoeken, zoals bodem, water, archeologie, explosieven, flora en fauna, geluid, etc. in het kader van de planologische procedure casu quo omgevingsvergunning laten uitvoeren.

Verkoopprocedure:

Het geheel, met uitzondering van de nog aan te leggen ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en verdere voorzieningen, wordt aangeboden voor verkoop. Hierbij is de geboden koopsom in combinatie met de visie op de locatie/panden de basis voor een verkoopgunning aan een nieuwe eigenaar. Onderdeel van de bieding dient dan ook een visiedocument op de locatie en panden te zijn. Dit visiedocument bevat in ieder geval een ontwerpplan en een beeldkwaliteitsplan.

De exacte locatie en situering van de ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en verdere voorzieningen wordt nader bepaald op basis van het ontwerpplan en de onderliggende Gemeente Borsele | verkoop 'Middengebied' Nieuwdorp | **investment memorandum** | p. 14 van 16

afpraak voor de situering van de ontsluitingsweg tussen de Gemeente Borsele en Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp.

Vraagprijs:

€ 1.480.000,- kosten koper

Bankgarantie:

Een zekerheidsstelling van 10% van de overeengekomen koopsom. De zekerheidsstelling dient door initiatiefnemer aan te worden geleverd in het kader van 'artikel 2.5 Financiële en economische geschiktheid' van de bijbehorende Selectieleidraad van de gunningsprocedure.

Kadastergegevens te verkopen ontwikkellocatie:

Het geheel bestaat uit de volgende kadastrale gegevens:

- Gemeente Borsele, sectie AN nummer 411 (ged.), groot circa 2.580 m²;
- Gemeente Borsele, sectie AN nummer 411 (ged.), groot circa 175 m²;
- Gemeente Borsele, sectie AN nummer 30 (ged.), groot circa 1.900 m²;
- Gemeente Borsele, sectie AN nummer 638 (ged.), groot circa 750 m²;
- Gemeente Borsele, sectie AN nummer 639 (ged.), groot circa 787 m²;
- Gemeente Borsele, sectie AN nummer 640 (ged.), groot circa 900 m².

De oppervlakte van de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen komt in mindering op de hiervoor gemelde oppervlakten. De oppervlakte die benodigd is voor de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen zal blijken uit de nog op te stellen ontwerpschetsen.

Recht van eerste koop:

Op het perceel Hertenweg 2 en 4 rust een recht van eerste koop. Bij de eigendomsoverdracht zal de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp afstand doen van dit recht.

Oplevering:

1 januari 2029

Op de opleverdatum zal de ontwikkeling gereed zijn, hetgeen inhoudt dat de bebouwing is afgebouwd en het plan is ingericht, zodat de gemeente Borsele fase 2 van de aanleg van de ontsluitingsweg kan aanvangen.

Overige van belang zijnde informatie

- In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van initiatiefnemer.
- Opdrachtgever wordt met betrekking tot de onroerende zaak gevrijwaard voor zichtbare en aan hem onbekende verborgen gebreken en aan hem onbekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en lasten, met uitzondering van de lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst niet waren ingeschreven, een en ander zoals bedoeld in artikel 7:15 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- Alle biedingen dienen onvoorwaardelijk te zijn en conform de Selectieleidraad en het biedingsformulier in TenderNed.
- Alleen kandidaat-initiatiefnemers die toegang hebben tot TenderNed zijn gerechtigd om een koopvoorstel uit te brengen.
- De inschrijving dient tezamen met de bieding uiterlijk op 16 november 2026 door middel van het biedingsformulier te zijn ingediend via TenderNed. Een

beoordelingscommissie zal de visiedocumenten beoordelen en het college van burgemeester en wethouders zal op 28 december 2026 bekend maken of en zo ja aan wie de ontwikkellocatie voorlopig gegund wordt. De definitieve gunning kan plaatsvinden na afloop van de opschortende bezwaren termijn.

- Voor de verkoopgunning vindt een beoordeling van de ingediende ontwerpplannen plaats door een commissie. De samenstelling van de commissie is divers en breed georiënteerd, doordat deze commissie bestaat uit meerdere vakspecialisten, zowel intern als extern. De criteria op basis waarvan de commissie het visiedocument beoordeelt, zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3 van de Selectieleidraad.

Algemeen:

Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van Herteweg 2 en 4 en omliggende percelen. De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Faasse & Fermont geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.