KOOPCONTRACT BOUWGROND TOLHOEK II, GEMEENTE BORSELE, SECTIE AO, NUMMER 819 (GED.)

De ondergetekenden

1. De Publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Borsele**, statutair gevestigd te Heinkenszand, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 20164138, adres: Stenevate 10 te 4451 KB Heinkenszand en postadres: Postbus 1 te 4451 AA Heinkenszand, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van de Gemeente Borsele, de heer G.M. Dijksterhuis, handelende ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van _____2026, als zodanig de gemeente Borsele overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen "**de Gemeente**";

   en

2. **RECHTSVORM**, statutair gevestigd te PLAATS, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer _____en kantoorhoudende aan de _____huisnummer te POSTCODE PLAATS te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk/zelfstandig bevoegd(e) bestuurder(s), onder sub 2 gezamenlijk te noemen: "**Initiatiefnemer**";

   en

3. **RECHTSVORM**, statutair gevestigd te PLAATS, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer _____en kantoorhoudende aan de _____huisnummer te POSTCODE PLAATS te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk/zelfstandig bevoegd(e) bestuurder(s), hierna onder sub 3 gezamenlijk te noemen: "**Medeondergetekende**";

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

Nemen het volgende in aanmerking

a. Op 12 januari 2026 is het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Woningbouwlocatie Tolhoek II Oudelande", hierna te noemen: "**Omgevingsplan**" onherroepelijk in werking getreden. Tegelijk met het Omgevingsplan heeft de gemeenteraad ook het Beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteitsplan Woningbouwlocatie Tolhoek II Oudelande" vastgesteld, hierna te noemen "**Beeldkwaliteitsplan**", die als **Bijlage 1** bij deze

CONCEPT

koopovereenkomst is gevoegd. Beide documenten vormen het formele toetsingskader op basis waarvan de Gemeente ieder bouwplan in het Omgevingsplan beoordeelt.

b. In het Omgevingsplan zijn twee percelen gelegen met de functie “Wonen” die de Gemeente heeft aangeboden via een openbare selectieprocedure via TenderNed, TenderNed-kenmerk nummer @. De twee percelen zijn bestemd voor de bouw van 11 rijwoningen waarvan 7 eengezinswoningen en 4 levensloopwoningen, hierna te noemen: “**Bouwplan**”. De twee percelen zijn kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AO, nummer 819 gedeeltelijk, tezamen groot ca. 2.448 m^2, hierna te noemen: “**Bouwkavels**. Het Bouwrijp maken van de Bouwkavels is medio oktober 2025 afgerond.
c. De openbare selectieprocedure als vermeld in sub b heeft plaatsgevonden op de wijze zoals nader omschreven in het Uitgifteprotocol Gemeente Borsele 2025-2028. De Gemeente heeft hiermee voldaan aan de eisen van de Didam-doctrine. De Initiatiefnemer heeft met een ontwerp van het Bouwplan ingeschreven op deze openbare selectieprocedure, hierna te noemen “**Inschrijving**”. De Gemeente heeft de Inschrijving als winnende inschrijving aangemerkt. De Inschrijving is als **Bijlage 2** bij deze koopovereenkomst gevoegd. Het definitieve uitvraagdocument en de definitieve nota van inlichtingen op basis waarvan de Inschrijving tot stand is gekomen en de Gemeente het Bouwplan heeft gegund aan Initiatiefnemer zijn respectievelijk als **Bijlage 3** en **Bijlage 4** bij deze koopovereenkomst gevoegd.
d. De Gemeente heeft door middel van de gunningsbrief d.d. @ 2026 de aankoop van de Bouwkavels en de ontwikkeling van het Bouwplan definitief gegund aan Initiatiefnemer. De brief is als **Bijlage 5** bij deze koopovereenkomst gevoegd.
e. Partijen wensen deze koopovereenkomst – hierna: “Overeenkomst” – aan te gaan waarin zij de afspraken hebben vastgelegd over de verkoop van de Bouwkavels en de realisatie van het Bouwplan volgens de Inschrijving en met inachtneming van in ieder geval de uitgangspunten van de openbare selectieprocedure TenderNed nr. @, het Omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

Partijen komen het volgende overeen onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen

Artikel 1 Koop en verkoop

De Gemeente verkoopt aan Initiatiefnemer, die van de Gemeente koopt de eigendom van:

1. Een perceel bouwgrond voor de bouw van 7 eengezinswoningen – kadastraal bekend Gemeente Borsele, sectie AO, nummer 819 (ged.), groot ± 1543 m^2 – zoals met voorlopige grenzen aangeduid met kavelnummers 11 tot en met 17 op de grondkaart in **Bijlage 6** voor een totale koopsom van € 375.488,00 exclusief omzetbelasting.
2. Een perceel bouwgrond voor de bouw van 4 levensloopbestendige woningen – kadastraal bekend Gemeente Borsele, sectie AO, nummer 819 (ged.), groot ± 876 m^2 – zoals met voorlopige grenzen aangeduid met kavelnummers 18 tot en met 21 op de grondkaart in **Bijlage 6** voor een totale koopsom van € 209.980,00 exclusief omzetbelasting.

voor een totale koopsom van € 585.468,00 exclusief omzetbelasting, hierna te noemen "**Koopsom**", vermeerderd met de kosten van het achterpad zoals aangegeven in artikel 26. De prijsopbouw van de Bouwkavels is als **Bijlage 7** bij de Overeenkomst gevoegd.

Artikel 2 Definities in alfabetische volgorde

In de Begrippenlijst behorende bij de Overeenkomst – die als **Bijlage 8** bij de Overeenkomst is gevoegd – zijn de definities en begrippen in alfabetische volgorde opgenomen die in de Overeenkomst worden gehanteerd. Alle begrippen worden in de Overeenkomst aangehaald met een hoofdletter.

Artikel 3 Akte van levering

1. De Akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een Notaris van De Zeeuwse Alliantie te Goes/Middelburg (KvK-nummer 51093324) of diens plaatsvervanger of rechtsopvolger (hierna: "**Notaris**") binnen 8 weken nadat het College heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst en de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit op basis van de regels voor het uiterlijk van bouwwerken instemt met het Bouwplan van Initiatiefnemer, het College de daarvoor benodigde ruimtelijke vergunning verleent en de vergunning onherroepelijk is of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen.
2. Partijen kiezen voor de uitvoering van de Overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar een afschrift van de Overeenkomst zal berusten.

Artikel 4 Kosten en belastingen

Alle kosten van de juridische levering van de (Woning)Bouwkavels, de vestiging van zakelijke rechten c.q. kwalitatieve verplichtingen die daarmee samenhangen en alle daarmee samenhangende werkzaamheden, verschuldigde kosten en belastingen komen voor rekening van Initiatiefnemer. Onder voormelde kosten zijn in ieder geval begrepen omzetbelasting, notariskosten, het kadastrale recht inclusief uitmetingskosten.

Artikel 5 Betaling

1. Betaling van de Koopsom, de eventueel daarover verschuldigde rente en van overige kosten, rechten en belastingen – alsmede verrekening van zakelijke lasten – vindt plaats via de Notaris. Betaling van de kosten van het achterpad zoals vermeld in artikel 26 vindt plaats via de Gemeente. De Gemeente stuurt Initiatiefnemer hiervoor een factuur.
2. Uitbetaling van de Koopsom zal pas plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht heeft plaatsgevonden zonder inschrijvingen, die bij het verlijden van de Akte van levering niet bekend waren. Initiatiefnemer en de Gemeente zijn ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de Akte van levering en de uitbetaling een of meer werkdagen kunnen verstrijken.
3. Indien de Koopsom nog niet is voldaan op de eerste kalenderdag na het verstrijken van twee maanden nadat Partijen de Overeenkomst bevoegdelijk hebben ondertekend/CONCRETE DATUM, is Initiatiefnemer een rente ter hoogte van 3 % per

jaar verschuldigd over de Koopsom voor de Bouwkavels. Het betreft enkelvoudige rente. De verschuldigde rente over de Koopsom wordt vermeerderd met omzetbelasting. Betaling van de verschuldigde rente inclusief omzetbelasting vindt plaats via de Notaris bij het passeren van de Akte van levering.

Artikel 6 Overdracht rechten en/of verplichtingen, ABC-levering, erfpacht

1. Het is Initiatiefnemer niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar schriftelijke toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Overdracht van rechten en/of verplichtingen vindt plaats met inachtneming van artikel 6:159 BW en daarvan is alleen sprake als de Gemeente daaraan schriftelijk medewerking verleent. Als de Gemeente bereid is schriftelijke medewerking te verlenen, vindt de schriftelijke medewerking plaats krachtens een addendum bij de Overeenkomst die door Initiatiefnemer en de Gemeente is opgemaakt en rechtsgeldig is ondertekend. Het addendum is een constitutief vereiste voor contractovername zoals bedoeld in artikel 6:159 BW.
3. De Gemeente staat toe dat Initiatiefnemer een of meerdere Woningbouwkkavel(s) via ABC-levering levert aan een Eindgebruiker. De Woningbouwkavels zijn met kavelnummer en oranje gearceerd aangeduid op de grondkaart die als **Bijlage 6** bij de Overeenkomst is gevoegd. Een Woningbouwkavel die niet via ABC-levering wordt geleverd, levert de Gemeente via AB-levering rechtstreeks aan Initiatiefnemer. Initiatiefnemer draagt zelf het risico van het (tijdig) vinden van de Eindgebruikers voor een Woningbouwkavel binnen de realisatietermijn van drie jaar vanaf het moment dat beide Partijen de Overeenkomst hebben ondertekend.
4. Overdracht van kooprechten en -verplichtingen brengt geen verandering teweeg in de volledige aansprakelijkheid van Initiatiefnemer voor de nakoming van verplichtingen uit de Overeenkomst jegens de Gemeente. Een Eindgebruiker is op dezelfde wijze als Initiatiefnemer gebonden. Een Eindgebruiker kan ten opzichte van de Gemeente op dezelfde wijze als Initiatiefnemer gebonden zijn en kan ten opzichte van de Gemeente aan de Overeenkomst geen andere rechten ontlenen dan die welke Initiatiefnemer zouden zijn toegekomen.
5. De Gemeente biedt aan een Eindgebruiker van een Woningbouwkavel de mogelijkheid om een Woningbouwkavel in erfpacht af te nemen, zoals bedoeld in Titel 5 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: "**BW**").
6. Alle kosten die verbonden zijn aan het gestelde in lid 2 en 3 van dit artikel komen voor rekening van Initiatiefnemer.

Artikel 7 Bankgarantie of waarborgsom

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Initiatiefnemer zal deze uiterlijk op [DATUM, 30 kalenderdagen na ondertekening van de Overeenkomst door beide partijen] een Bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € 58.546,80, zijnde 10% van de Koopsom, overeenkomstig **Bijlage 9** van de Overeenkomst. De Bankgarantie moet in ieder geval:

a. onvoorwaardelijk zijn;
b. onherroepelijk zijn;
c. voortduren tot ten minste één maand nadat de juridische levering van de Bouwkavels is voltooid;
d. de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de Bankgarantie aan de notaris zal uitkeren;
e. de clausule te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling geen enkel of aanvullend bewijs van verschuldigdheid verlangen anders dan de clausule zoals vermeld in sub d van dit artikellid;
f. de clausule bevatten dat de Bankgarantie direct opeisbaar is in geval van verzuim, faillissement of surseance van betaling van Initiatiefnemer;
g. de clausule bevatten dat de Bankgarantie niet overdraagbaar is aan een ander Persoon.

2. Indien het bedrag van de Bankgarantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 18 van de Overeenkomst is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 18 lid 3 van de Overeenkomst voordoet, dient de Bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan Partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de Bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra Initiatiefnemer aan diens verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de Bankgarantie kan vervallen.
3. Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard en (een) curator(en) de Overeenkomst niet gestand doet/doen, geldt het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag van de Bankgarantie van rechtswege als boete zoals bedoeld in artikel 18 van de Overeenkomst, onverminderd het recht van de Gemeente om het meerdere aan verschil tussen de Bankgarantie en het in artikel 18 van de Overeenkomst vermelde boete te vorderen.
4. In plaats van een Bankgarantie te stellen kan Initiatiefnemer een waarborgsom storten ter hoogte van het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag in handen van de Notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.
5. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 18 van de Overeenkomst, met de Koopsom worden verrekend voor zover de Koopsom en het overige door Initiatiefnemer verschuldigde niet uit een door Initiatiefnemer aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Initiatiefnemer terugbetaald zodra Initiatiefnemer aan diens verplichtingen op grond van de Overeenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom vergoedt de Gemeente geen rente. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Initiatiefnemer toe.

Artikel 8 Feitelijke levering Bouwkavels en overgang risico

1. De feitelijke levering aan Initiatiefnemer vindt plaats op de datum dat Partijen de Overeenkomst bevoegdelijk hebben ondertekend, in de staat – de Bouwkavels

beschikken over een bouwrijpe staat – waarin het zich bij het tot stand komen van de Overeenkomst bevindt, vrij van huur en pacht en/of welk ander gebruik dan ook. De Gemeente is verplicht voor de Bouwkavels zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.

2. De Bouwkavels kwalificeren als “bouwterrein” zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 onder a sub 1 en lid 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Besluit onroerende zaken omzetbelasting. Om die reden wordt de Koopsom en – indien van toepassing – de daarnaast verschuldigde rente over de Koopsom verhoogt met omzetbelasting die voor rekening komt van Initiatiefnemer.
3. De gemeente garandeert uitsluitend dat de Bouwkavels op de datum van de feitelijke levering Bouwrijp zijn volgens de op het moment van de feitelijke levering geldende wet- en regelgeving, milieunormen en het omgevingsplan. Initiatiefnemer verklaart ermee bekend te zijn dat onder andere aangescherpte milieunormen, bodemnormen, overheidsbeleid aan verandering onderhevig zijn. Alle risico's met betrekking tot wijzigingen in onder andere aangescherpte milieunormen, drempelwaarden, normen van PFAS, stikstof, geluid of bodemverontreiniging, overheidsbeleid en/of omgevingsplannen die optreden of van kracht worden ná de feitelijke levering, komen geheel en onvoorwaardelijk voor rekening en risico van Initiatiefnemer.
4. Indien een wijziging als bedoeld in lid 3 van dit artikel (ongeacht of deze ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst al was aangekondigd, voorzienbaar was of in voorbereiding was) ertoe leidt dat de Bouwkavels na de feitelijke levering niet langer als Bouwrijp kwalificeren, of dat de voorgenomen bouwactiviteiten worden vertraagd, beperkt of onmogelijk worden gemaakt:
    a. Is Initiatiefnemer financieel en anderszins verantwoordelijk voor het treffen maatregelen in verband daarmee. Initiatiefnemer kan zich in zulks geval niet beroepen op non-conformiteit of wanprestatie aan de zijde van de Gemeente.
    b. Is Initiatiefnemer niet gerechtigd om deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, te vernietigen (inclusief een beroep op dwaling), of herziening ervan te vorderen.
    c. Is de Gemeente nooit gehouden tot het betalen van enige schadevergoeding, kostencompensatie, boete of nadeelcompensatie aan Initiatiefnemer.
5. Initiatiefnemer verleent de Gemeente op het moment van de feitelijke levering finale kwijting voor de milieutechnische omgevingskwaliteit en publiekrechtelijke staat van de Bouwkavels. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente onvoorwaardelijk voor alle aanspraken van derden die schade claimen te lijden als gevolg van gewijzigde milieu- of bouwregelgeving na de feitelijke levering.

Artikel 9 Juridische levering

1. De Gemeente levert de Bouwkavels vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag, vrij van lasten uit hoofde van erfdienstbaarheid als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW behalve de zakelijke rechten, kwalitatieve

verplichtingen en kettingbedingen zoals opgenomen in de Overeenkomst die de Initiatiefnemer uitdrukkelijk aanvaardt.
2. De Gemeente verklaart dat haar geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat informatie uit de Overeenkomst onjuist of onvolledig is of dat er (andere) inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Artikel 10 Overgang, overdracht aanspraken

Vanaf de feitelijke levering gaan alle afspraken die de Gemeente ten aanzien van de Bouwkavels kan doen of zal kunnen doen gelden jegens derden over op Initiatiefnemer. Onder “derden” in de zin van dit artikellid verstaan Partijen onder meer bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s). Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, is de Gemeente verplicht op eerste verzoek van Initiatiefnemer mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De Gemeente is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot de Bouwkavels mochten bestaan aan Initiatiefnemer te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Initiatiefnemer te doen stellen.

Artikel 11 Uitmeting en verrekenbeding

1. Het Kadaster splitst de Bouwkavels met voorlopige grenzen. Hierdoor ontstaan gehele percelen, zoals weergegeven in **Bijlage 6**. De gehele percelen hebben na voorlopige splitsing voorlopige kadastrale grenzen, voorlopige kadastrale oppervlakten en definitieve perceelnummers. **Bijlage 6** wordt eveneens mee ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
2. Na Gereedmelding van de bouw van de woningen stelt het Kadaster de definitieve grenzen vast. Partijen zijn zich ervan bewust dat tussen de Gereedmelding en het definitief vaststellen van de grenzen enkele maanden tot een kalenderjaar kan zitten.
3. Het verschil tussen de oppervlakte zoals opgenomen in de Overeenkomst en de werkelijke, definitieve grenzen van de Bouwkavels – zoals vastgesteld door het Kadaster – verrekenen Partijen niet, tenzij het verschil groter is dan 1 % van de in de Overeenkomst opgenomen oppervlakte. In dat geval verrekenen Partijen tegen een prijs van € 242,00/m^2.

Artikel 12 Zakelijke lasten

1. De baten van de Bouwkavels en de over de Bouwkavels door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van Initiatiefnemer vanaf de datum van de feitelijke levering.
2. Verrekening van de door de Gemeente op te geven baten, lasten en eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting vinden plaats via de Notaris.

Artikel 13 Verklaringen van de Gemeente

1. De Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering van de Bouwkavels.

CONCEPT

2. De Bouwkavels zijn niet betrokken in een lopend geding voor een rechter of voor een arbiter, waaronder mede wordt verstaan een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke overeenkomst.
3. Ten aanzien van de Bouwkavels bestaan er ten opzichte van derde(n) geen verplichting(en) op grond van een bedongen voorkeursrecht of koopoptie.
4. Het is de Gemeente niet bekend dat op de Bouwkavels andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten zoals bedoeld in artikel 12 van de Overeenkomst, waarvan de verschenen termijnen door haar zijn voldaan.
5. Ten aanzien van de Bouwkavels zijn door de overheid of nutsbedrijven geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd.
6. Voor zover aan de Gemeente bekend zijn er ten aanzien van de Bouwkavels geen aanspraken van (een) derde(n) uit hoofde van verjaring zoals bedoeld in Afdeling 3 van Boek 3 BW.
7. Ten aanzien van de Bouwkavels geldt er geen wettelijk voorkeursrecht tot koop in de zin van Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.
8. De Bouwkavels zijn niet ter onteigening aangewezen zoals bedoeld in Hoofdstuk 11 van de Omgevingswet en de Onteigeningswet.
9. De Bouwkavels zijn niet betrokken in een reconstructieplan zoals bedoeld in de (voormalige) Reconstructiewet. Evenmin zijn de Bouwkavels betrokken in een landinrichting zoals bedoeld in Hoofdstuk 12 van de Omgevingswet en/of in een stedelijke of landschappelijke kavelruil zoals bedoeld in Afdeling 12.6 van de Omgevingswet.
10. De Bouwkavels zijn niet aangewezen of zijn niet betrokken in een procedure tot aanwijzing als Rijksmonument in de zin van de Monumentenwet, noch zijn de Bouwkavels betrokken in een procedure tot aanwijzing als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of een omgevingsplan.
11. De Bouwkavels zijn niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing als van rijkswege aangemerkt beschermd stads- of dorpsgezicht of Cultureel erfgoed anderszins.

Artikel 14 Ondergrondse tanks & bodemonderzoek

1. De Gemeente verklaart dat in de Bouwkavels geen tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn.
2. De Gemeente heeft ten aanzien van de Bouwkavels omtrent de aanwezigheid voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke, niet aanvaardbare stoffen een bodemonderzoek laten verrichten. Hieruit blijkt dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen beperkingen aan de gebruiksmogelijkheden dan wel omgevingsplanmatige mogelijkheden als “Wonen” aan de Bouwkavels behoeven te worden gesteld. Het verrichte bodemonderzoek is als **Bijlage 5** bij het Omgevingsplan gevoegd die via het Omgevingsloket voor eenieder raadpleegbaar is.

Artikel 15 Informatieplicht Gemeente, onderzoeksplicht Initiatiefnemer

1. De Gemeente staat ervoor in dat zij aan Initiatiefnemer ten aanzien van de Bouwkavels die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Initiatiefnemer behoort te worden gebracht.
2. Initiatiefnemer verklaart dat hij voldoende onderzoek heeft kunnen doen naar de Bouwkavels. Initiatiefnemer verklaart in het kader van zijn onderzoek kennis te hebben genomen van het huidige feitelijke gebruik en heeft bovendien vastgesteld dat het door Initiatiefnemer beoogde voorgenomen gebruik mogelijk is. Initiatiefnemer heeft vastgesteld dat de Bouwkavels beschikken over al die eigenschappen die Initiatiefnemer verwacht.
3. Initiatiefnemer verklaart dat de aan hem door de Gemeente overgelegde, verstrekte informatie juist en volledig is. Initiatiefnemer verklaart verder dat hij voldoende in de gelegenheid is gesteld door de Gemeente om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van die informatie en dat hij in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te (laten)verrichten. Op grond van het voorgaande verklaart Initiatiefnemer dat hij een grondig, afgewogen aankoopbesluit heeft gemaakt.

Artikel 16 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Als twee of meer Personen Initiatiefnemer zijn in de zin van de Overeenkomst, kunnen Personen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Personen elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de feitelijke en juridische levering van de Bouwkavels, een en ander met de macht van substitutie.
2. Als twee of meer Personen Initiatiefnemer in de zin van de Overeenkomst zijn, zijn Personen hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
3. Als twee of meer Personen Initiatiefnemer zijn in de zin van de Overeenkomst en één van hen is een Groep en/of één van hen is een Dochtermaatschappij, dan stelt de Groep en/of de Moedermaatschappij zich volledig en onvoorwaardelijk garant voor de tijdige en behoorlijke nakoming van alle verplichtingen die voorvloeien uit de Overeenkomst. De medeondergetekende zal zich op het eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en onder gelijktijdige overlegging van documenten waaruit genoegzaam blijkt dat Initiatiefnemer ondanks sommatie toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, gevolg geven aan deze garantie, met dien verstande dat de aansprakelijkheid van de medeondertekende uit hoofde van deze garantie nimmer meer zal bedragen dan de aansprakelijkheid van Initiatiefnemer uit hoofde van de Overeenkomst.
4. Het gestelde in lid 3 van dit artikel geldt onverkort – zij het met de daarvoor noodzakelijke veranderingen – voor Personenvennootschappen, fusies en splitsingen in de zin van Titel 7 van Burgerlijk Wetboek Boek 2 en/of activa- en passievatransacties, hoe ook genaamd.

CONCEPT

Artikel 17 Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig artikel 6:258 BW van de Gemeente of Initiatiefnemer niet meer gevergd kan worden dat de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk wordt nagekomen of de Overeenkomst niet meer kan worden nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht om van de andere Partij te verlangen dat tussen hen een nadere overeenkomst wordt gesloten.

Artikel 18 Ingebrekestelling, ontbinding

1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van diens uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van diens recht de Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de Koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de Koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de Koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete.
4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog diens verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De Notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
    a. indien Initiatiefnemer een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de Notaris uitgekeerde bedrag van de Bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan de gemeente te betalen;

b. indien de Gemeente een boete is verschuldigd, de aan de Notaris ter hand gestelde Bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door de Initiatiefnemer bij de Notaris gestorte waarborgsom aan Initiatiefnemer terug te betalen;
c. indien het geval van artikel 19 van de Overeenkomst zich voordoet het bedrag van de Bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan de Gemeente te betalen;
d. indien beide Partijen tekortschieten of de Notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten – behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen – de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de Notaris het bedrag moet afdragen.

Artikel 19 Ontbindende voorwaarden

1. Naast de andere ontbindende voorwaarden genoemd in de Overeenkomst kan de Gemeente de Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden onder de volgende ontbindende voorwaarden zoals bedoeld in de tweede volzin van artikel 6:22 BW:
    a. Indien Initiatiefnemer na het door hem ondertekenen van de Overeenkomst maar vóór de datum van ondertekening van de Akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard en/of indien surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van Initiatiefnemer is aangevraagd.
    b. Ingeval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap. Het hiervoor gestelde geldt op gelijke wijze voor Personenvennootschappen, behoudens het gestelde over (het verliezen van) rechtspersoonlijkheid.
    c. Ingeval vóór het verlijden van de Akte van levering executoriaal beslag op goederen en/of vermogensrechten van Initiatiefnemer wordt gelegd.
2. Als (een) ontbindende voorwaarde(n) zoals bedoeld in lid 1 onder sub a tot en met c van dit artikel wordt vervuld heeft de Gemeente het recht om binnen veertien kalenderdagen na vervulling van de voorwaarde(n) ontbinding van de Overeenkomst in te roepen, mits een aangetekende brief tot ontbinding binnen de gestelde termijn van veertien kalenderdagen aan Initiatiefnemer is bezorgd.
3. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 en de feitelijke levering reeds heeft plaatsgevonden, dan is Initiatiefnemer verplicht het afgeleverde onverwijld in de macht van de Gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
4. De Gemeente betaalt de Koopsom terug aan Initiatiefnemer, voor zover Initiatiefnemer de Koopsom heeft voldaan en de kosten en boeten voortvloeiende uit de Overeenkomst te boven gaan.

5. Bij vervulling van een ontbindende voorwaarde als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is de Overeenkomst van rechtswege en met onmiddellijke ingang ontbonden, zonder dat hiervoor een rechterlijke tussenkomst of nadere verklaring is vereist.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 20 Realisatie bouwplan, bouwplicht & ontbindende voorwaarden

1. Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van de ruimtelijke omgevingsvergunning legt Initiatiefnemer het ontwerp van het Bouwplan ter toetsing voor aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Borsele, hierna te noemen "**Commissie**". De Commissie toetst het ontwerp in ieder geval aan het Beeldkwaliteitsplan. Initiatiefnemer is verplicht het Bouwplan te laten ontwerpen door een bouwkundig architect of woningbouwarchitect die is ingeschreven in het Architectenregister op grond van de Wet op de architectentitel.
2. Initiatiefnemer verwerkt de eventuele opmerkingen die de Commissie maakt. De toetsing/accordering door de Commissie laat onverlet dat de Initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het ontwerp van het Bouwplan.
3. Initiatiefnemer spant zich in om onverwijld en voortvarend na ondertekening van de Overeenkomst een aanvraag in te dienen voor de ruimtelijke omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan via het Omgevingsloket. Daarnaast moet voor de realisatie van het Bouwplan tijdig – gelet op lid 6 van dit artikel – een melding aan de Gemeente gedaan worden door een onafhankelijke, gecertificeerde bouwkundige toetser in de zin van de Wet Kwaliteitsborging voor de Bouw overeenkomstig Afdeling 2.2a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
4. Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Commissie af te wijken van het goedgekeurde ontwerp in de aanvraag omgevingsvergunning/melding bij het starten van het Bouwplan, ongeacht of deze afwijking past binnen het gewijzigde Omgevingsplan en evenmin bij de realisatie daarvan. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
5. Initiatiefnemer zal het Bouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren. Initiatiefnemer zorgt ervoor – in overleg met en na goedkeuring van de Gemeente en/of de betrokken nutsbedrijven – dat het Bouwplan kan worden aangesloten op de Riolering, de nutsvoorzieningen en de Openbare ruimte. De Initiatiefnemer is voor eigen rekening verantwoordelijk voor:
    a. het tijdig – gelet op lid 6 van dit artikel – aanvragen van aansluitingen bij de Gemeente en nutsbedrijven;
    b. het realiseren van de interne Rioleringsvoorzieningen op de Bouwkavels tot aan het gemeentelijke aansluitpunt;
    c. het eventueel afvoeren van overtollige grond van de Bouwkavels in overeenstemming met wet- en regelgeving ten aanzien van het aspect bodem.
6. Initiatiefnemer verklaart zich jegens de Gemeente te verplichten om het Bouwplan uiterlijk binnen 3 jaar na de feitelijke levering volledig te realiseren (hierna: de

"Realisatietermijn"). Onder 'volledig gerealiseerd' wordt in dit artikel verstaan het moment van Gereedmelding van het Bouwplan.

7. De Overeenkomst, alsmede de daarop gebaseerde levering, wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarden – zoals bedoeld in de tweede volzin van artikel 6:22 BW – dat Initiatiefnemer de in lid 6 genoemde Realisatietermijn overschrijdt, tenzij de overschrijding het rechtstreekse gevolg is van overmacht die schriftelijk door de Gemeente is erkend.
8. In afwijking van lid 7 kan de Gemeente uiterlijk binnen 14 kalenderdagen na de vervulling van een ontbindende voorwaarde schriftelijk overeenkomen dat de Overeenkomst alsnog wordt voortgezet, al dan niet onder nader te bepalen voorwaarden.
9. Als een ontbindende voorwaarde als vermeld in lid 7 van dit artikel in vervulling gaat, is Initiatiefnemer de kavels binnen 30 dagen na het in vervulling gaan van de voorwaarde leeg, ontruimd en vrij van hypotheken, beslagen of andere beperkte rechten aan de Gemeente op te leveren. Daarnaast is Initiatiefnemer verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente zijn medewerking te verlenen aan de herinschrijving van het eigendom op naam van de Gemeente in de openbare registers als de Bouwkavels al juridisch geleverd zijn aan Initiatiefnemer. Initiatiefnemer is verplicht de Bouwkavels binnen een door het College te bepalen termijn na teruglevering op zijn kosten in de oorspronkelijke staat terug te brengen, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van Initiatiefnemer zal plaatsvinden.
10. Bij teruglevering als bedoeld in lid 9 van dit artikel restitueert de Gemeente de Koopsom aan Initiatiefnemer, onder aftrek van:
    a. een direct opeisbare boete wegens niet-nakoming ter hoogte van 10% van de Koopsom;
    b. de verschuldigde rente vermeerderd met omzetbelasting als vermeld in artikel 5 lid 3 van de Overeenkomst;
    c. alle kosten verbonden aan de teruglevering (waaronder notariskosten en kadastrale rechten);
    d. de kosten voor het eventueel in de oorspronkelijke staat herstellen van de Bouwkavels, indien Initiatiefnemer reeds (voorbereidende) bouwwerkzaamheden heeft verricht. Initiatiefnemer heeft nimmer recht op vergoeding van onder andere door hem gemaakte plankosten, legeskosten of renteverlies.
11. De verplichtingen en de ontbindende voorwaarden uit dit artikel worden als kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 BW) en als kettingbeding opgenomen in de Akte van levering, zodat deze ook bindend zijn voor eventuele rechtsopvolgers van Initiatiefnemer.
12. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming in de nakoming, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente bezwaren van derden in aanmerking neemt. Evenmin is sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming als de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het

voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst en/of nadelig zijn voor het Bouwplan.

Artikel 21 Aansprakelijkheid en verzekering

1. Eventuele schade aan en vervuiling van eigendom(men) van de Gemeente, veroorzaakt door Initiatiefnemer en/of door haar ingeschakelde derden bij/als gevolg van bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan maakt Initiatiefnemer ongedaan c.q. vergoedt Initiatiefnemer aan de Gemeente (de keuze hiertussen zullen Partijen in overleg maken).
2. In verband met het gestelde uit lid 1 van dit artikel wijst Initiatiefnemer voor zijn rekening en risico een onafhankelijke derde aan die voor zijn rekening en risico voor de Bouwkavels en belendende percelen een nulmeting uitvoert, waarvan door die onafhankelijke derde opgemaakte documentatie van rechtswege integraal, onverkort en onverbrekelijk onderdeel uitmaakt van de Overeenkomst. Een onafhankelijke derde dient niet op enige wijze gelieerd te zijn aan Initiatiefnemer. Initiatiefnemer geeft de Gemeente op verzoek inzage in de nulmeting.
3. Initiatiefnemer draagt zorg voor het tijdig (doen) afsluiten van CAR-verzekeringen (Construction All Risks) of vergelijkbare verzekeringen krachtens welke adequate dekkingen van risico's, in het bijzonder van de wettelijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden, zijn verzekerd. Initiatiefnemer geeft de Gemeente op verzoek inzage in de polis(sen).
4. Initiatiefnemer is verplicht te bouwen met afbouwgarantie. Initiatiefnemer verschaft de Gemeente op verzoek een kopie van de polis.

Artikel 22 Zelfbewoningsplicht, verbod tot doorverkoop en betaalbare woningen.

1. Initiatiefnemer verbindt zich tegenover de Gemeente overeenkomstig de "Beleidsregels Anti-speculatiebedingen Gemeente Borsele" om bij doorverkoop van een Woningbouwkavel aan een Eindgebruiker een zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop op te leggen door de volgende bepalingen woordelijk en in zijn geheel op te nemen in de koopaannemingsovereenkomst en de Akte van levering:

    a. Eindgebruiker onthoudt zich gedurende vijf jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning deze te bewonen met personen anders dan uitsluitend zijn eventuele partner en/of gezinsleden.
    b. Het is Eindgebruiker niet toegestaan om de woning binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn vanaf de datum van voltooiing van de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
    c. Als ingangsdatum van de termijn van voltooiing van de woning zoals bedoeld in lid a en b van dit artikel geldt de datum waarop Eindgebruiker als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.

d. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit sub a en b van dit artikel is Eindgebruiker aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,00, onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.
e. Het bepaalde in lid a en b van dit artikel is niet van toepassing in het geval van:
   - verkrijging onder algemene titel door een rechtverkrijgende na overlijden van Eindgebruiker;
   - verkoop op grond van een machtiging van de rechter, zoals bedoeld in artikel 3:174 BW;
   - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
f. Het College kan na schriftelijk verzoek door een Eindgebruiker ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a en b van dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend, mits een Eindgebruiker de daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
   - verandering van werkkring van de Eindgebruiker of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden. Onder “partner” in de zin van dit sub verstaan Partijen “de persoon waarmee Eindgebruiker een duurzame huishouding voert”;
   - ontbinding van het huwelijk van Eindgebruiker door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband van de Eindgebruiker, dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Eindgebruiker;
   - Het overlijden van de partner van Eindgebruiker;
   - het geheel wegvallen van het inkomen;
   - Verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van de Eindgebruiker of één van zijn gezinsleden.
g. Het College kan aan de ontheffing zoals bedoeld in lid f van dit artikel nadere voorwaarden verbinden.

2. Initiatiefnemer verbindt zich jegens de Gemeente – die dit voor zich aanvaardt – dat het onder lid 1 onder sub a, b en c bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van een woning, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente als kettingbeding op te leggen, die ten behoeve van haar aan te nemen en in verband daarmee om het onder lid 1 onder sub a, b en c bepaalde in de Akte van levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
3. Indien de Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger(s) het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel niet of onvoldoende nakomen, zijn de Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger(s) direct op eerste aanzegging een boete verschuldigd van € 50.000,00 per woning, onverminderd het recht van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel

CONCEPT

meer geleden schade te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.

4. Partijen komen overeen dat de in lid 2 en lid 3 van dit artikel begrepen verplichting om te dulden of niet te doen ten aanzien van een woning ook als kwalitatieve verbintenissen zullen overgaan in de zin van artikel 6:252 BW op diegenen die een desbetreffende woning onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende voor de desbetreffende woning een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voorzover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven.

Artikel 23 Betaalbaarheid woningen

1. Initiatiefnemer verklaart elk van de elf Woningbouwkavels aan een eerste Eindgebruiker te verkopen voor de V.O.N.-prijs overeenkomstig het gestelde in **Bijlage 1** van de Overeenkomst en zoals Initiatiefnemer die in het kader van de openbare selectieprocedure via TenderNed met TenderNed-kenmerk nummer **@** in het kader van het gunningscriterium prijs aan de Gemeente heeft overgelegd.
2. Indien Initiatiefnemer het bepaalde in dit lid 1 van dit artikel niet of onvoldoende nakomt, is Initiatiefnemer of (een van zijn) rechtsopvolger(s) een direct op eerste aanzegging en zonder nadere ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd. Voormelde boete is gelijk aan het verschil van verkoopprijs van een Woningbouwkavel zoals die blijkt uit de openbare registers van het kadaster – of bij gebreke daarvan andere schriftelijke bescheiden – en de alsdan van rijkswege vastgestelde betaalbaarheidsgrens. Een en ander vermeerderd met € 7.000,00 per woning. Al het voorgaande onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.

Artikel 24 Parkeerplaatsen

1. Initiatiefnemer is verplicht om overeenkomstig artikel 10.4.2 van het Omgevingsplan voor de Woningbouwkavels met kavelnummer 11, 17, 18 en 21, zoals weergegeven op **Bijlage 6**, één parkeerplaats – waarbij een parkeerplaats in een garage niet mee wordt gerekend – gerealiseerd te hebben voor of uiterlijk bij Gereedmelding van de woningen. Een parkeerplaats dient in ieder geval met een auto vanaf de openbare weg toegankelijk te zijn/daarvoor geschikt te zijn. Daaronder verstaan Partijen in ieder geval dat een parkeerplaats op een Bouwkavel aansluit op het Peil dat nader door Team Leefomgeving van de Gemeente wordt vastgesteld.
2. Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolger(s) zijn verplicht om de in lid 1 van dit artikel vermelde parkeerplaatsen voor eigen rekening en risico in stand te houden en geen (vergunningvrije) bouwmogelijkheden daarop te ontplooien die het gebruik van die gronden als parkeerplaats kunnen beletten of belemmeren.
3. Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolger(s) zijn verplicht binnen een bij aangetekende brief door het College te bepalen termijn, na door de Gemeente geconstateerde niet, niet behoorlijke en/of niet tijdige nakoming van de hiervoor in leden 1 en 2 van dit artikel

CONCEPT

omschreven verplichtingen, alle handelingen voor diens rekening en risico te verrichten die noodzakelijk zijn om alsnog aan die verplichtingen te voldoen.

4. Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolger(s) gedogen in het geval zij niet binnen de in lid 3 van dit artikel bedoelde termijn tot voldoening van hun verplichtingen zijn overgegaan dat de Gemeente of door of namens haar aan te wijzen derden daartoe voor hun rekening overgaan. De gedoogplicht strekt ook tot het betreden van een Woningbouwkavel door de Gemeente of door of namens haar aan te wijzen derden.
5. Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolger(s) verbeuren ten behoeve van de Gemeente door het enkele feit van niet, niet behoorlijk en/of niet tijdige nakoming van de in lid 1 tot en met 4 van dit artikel omschreven verplichtingen een direct opeisbare boete van € 500,00 voor elke werkdag dat Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook de verplichtingen niet, niet behoorlijk en/of niet tijdig nakomen, met een maximum van € 5.000,00 per Woningbouwkavel. Het hiervoor gestelde laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming en/of de eventueel meer gelden schade te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.

Artikel 25 Erfafscheidingen

1. Langs de voorzijde van de Bouwkavels plant de Gemeente voor haar rekening en risico hagen (*Ligustrum ovalifolium*) aan in het eerste plantseizoen (november-maart) na Gereedmelding van alle woningen op een Bouwkavel, een ander zoals weergegeven op bladzijde 8 in het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan is als **Bijlage 1** bij de Overeenkomst gevoegd. Voor het aanplanten van de haag moet Initiatiefnemer een werkstrook vrijhouden van 70 centimeter op de Bouwkavels.
2. Langs de zij- en achterzijde van Woningbouwkavel met kavelnummer 18 zoals weergegeven op **Bijlage 6** realiseert de Gemeente voor eigen rekening en risico een harmonicahekwerk met hedera van ca. 1,80 meter hoog, zoals weergegeven op bladzijde 8 van het Beeldkwaliteitsplan. De Gemeente legt de erfafscheiding aan volgens haar eigen planning en na Gereedmelding van de woning op kavelnummer 18. Voor de realisatie van het hekwerk moet Initiatiefnemer een werkstrook vrijhouden van 40 centimeter op kavelnummer 18.
3. Indien blijkt dat plantmateriaal (of een deel daarvan) van de erfafscheidingen na aanplant niet aanslaat, verzorgt de Gemeente eenmalig de Inboet daarvan voor haar rekening in het tweede plantseizoen (november-maart) na Gereedmelding van de woningen op een Bouwkavel. Indien het planmateriaal (of een deel daarvan) daarna door ziekte, ouderdom of een andere oorzaak afsterft of tenietgaat, is Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger verplicht om zorg te dragen voor onmiddellijk herstel of herplanting van een gelijkwaardige haag van dezelfde soort en kwaliteit.
4. Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook zijn verplicht de erfafscheidingen zoals bedoeld onder lid 1 en 2 van dit artikel na realisatie en aanplant te handhaven en in een goede staat van onderhoud te houden. Onder “in goede staat van onderhoud te houden” verstaan Partijen in ieder geval het voldoende bewateren om

tenietgaan van erfafscheidingen te voorkomen. De hagen langs de voorzijde moeten op een hoogte gesnoeid worden van maximaal 1 meter.

5. Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolger(s) zijn verplicht binnen een bij aangetekende brief door het College te bepalen termijn, na door hem geconstateerde niet of niet behoorlijke en/of niet tijdige nakoming van de hiervoor in leden 1 tot en met 4 omschreven verplichtingen, alle handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn om alsnog aan die verplichtingen te voldoen.
6. Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolger(s) gedogen in het geval zij niet binnen de in lid 5 bedoelde termijn tot voldoening van hun verplichtingen zijn overgegaan dat de Gemeente of door haar aan te wijzen derden daartoe voor hun rekening en risico overgaat. De gedoogplicht strekt tevens tot het betreden van een Bouwkavel door de Gemeente of door of namens haar aan te wijzen derden.
7. Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolger(s) verbeuren ten behoeve van de Gemeente door het enkele feit van niet, niet behoorlijk en/of niet tijdige nakoming van het onder lid 1 tot en met 6 omschreven verplichtingen een direct opeisbare boete van € 500,00 voor elke werkdag dat een Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolger(s) onder welke titel dan ook de verplichtingen niet, niet behoorlijk en/of niet tijdig nakomen, met een maximum van € 5.000,00 per Woningbouwkavel. Het hiervoor gestelde laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming en/of de eventueel meer gelden schade te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.

Artikel 26 Kettingbeding en erfdienstbaarheid

1. Initiatiefnemer en/of diens rechtsopvolgers zijn verplicht het bepaalde in artikel 24 en 25 van de Overeenkomst woordelijk en in zijn geheel voor zijn rekening op te leggen als kettingbeding met boetebeding aan de Eindgebruikers.
2. Het verbod om de parkeerplaatsen en de erfafscheidingen geheel of gedeeltelijk te vernietigen of op enigerlei andere wijze te verwijderen moet als erfdienstbaarheid in de zin van Boek 5 BW worden gevestigd bij het passeren van de Akte van levering, een en ander ten gunste van de Openbare ruimte grenzend aan de Bouwkavels als heersend erf en ten laste van de Bouwkavels als lijdend erf.
3. Indien de Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger(s) het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel niet of onvoldoende nakomen, zijn de Initiatiefnemer respectievelijk zijn rechtsopvolger(s) direct op eerste aanzegging een boete verschuldigd van € 50.000,00 per Woningbouwkavel, onverminderd het recht van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Behoudens artikel 6:94 BW is de boete op generlei wijze voor matiging of compensatie vatbaar.

Artikel 27 Achterpad Bouwkavels

1. De Gemeente zorgt voor de aanleg van het achterpad inclusief openbare verlichting en regenwaterafvoer ter ontsluiting van de Bouwkavels, welk achterpad met nummer 24 is weergegeven op **Bijlage 6**. De Gemeente legt het achterpad volgens haar eigen planning aan na Gereedmelding van de woningen op de Bouwkavels door

Initiatiefnemer. Een concepttekening van het tracé van het achterpad, inclusief de te verrichten werkzaamheden is als **Bijlage 10** bij de Overeenkomst gevoegd.

2. De Gemeente houdt het achterpad met verlichting en regenwaterafvoer in eigendom, beheer en onderhoud als onderdeel van de Openbare ruimte.
3. Initiatiefnemer betaalt aan de Gemeente een bijdrage in de grondkosten van het achterpad, groot ca. 146 m^2 groot, van € 242,00/m^2 exclusief omzetbelasting, totaal € 35.332,00 exclusief omzetbelasting.
4. Initiatiefnemer betaalt aan de Gemeente de begrote aanlegkosten van het achterpad ten bedrage van € 34.984,31 exclusief omzetbelasting. Initiatiefnemer betaalt de aanlegkosten uiterlijk 30 kalenderdagen voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden door de Gemeente. Wanneer het achterpad daadwerkelijk is aangelegd, vindt verrekening van het hier begrote bedrag plaats op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Een begroting van de kosten is als **Bijlage 11** bij de Overeenkomst gevoegd.

Artikel 28 Peil & Riool(huis)aansluiting

1. Het Peil van de Bouwkavels stelt de Gemeente op een nader te bepalen tijdstip vast, maar niet eerder dan dat de Gemeente een ruimtelijke omgevingsvergunning zoals vermeld in artikel 20 lid 3 van de Overeenkomst heeft verleend en de Bouwkavels juridisch zijn geleverd.
2. De Gemeente realiseert de Rioolaansluiting vanaf de gemeentelijke hoofdriolering tot 50 centimeter voorbij de (voorlopige) perceelgrens van een Woningbouwkavel. De Gemeente plaatst ook voor haar rekening twee aansluitpunten ook wel “erfafscheidingsputten” genaamd per Woningbouwkavel, zijnde één droogweerafvoer voor Huishoudelijk afvalwater en één Hemelwaterafvoer voor Hemelwater.
3. Initiatiefnemer is verplicht contact op te nemen met Team Leefomgeving van de Gemeente – hierna: “**Team Leefomgeving**” – om bij Team Leefomgeving zekerheid te krijgen over waar de uitlegger(s) van de gemeentelijke Riolering ligt/liggen uiterlijk op het moment dat de Gemeente overeenkomstig lid 1 van dit artikel het Peil heeft vastgesteld. Initiatiefnemer vraagt minimaal vier weken vóór de feitelijke aanleg van de Rioolafvoer een Riool(huis)aansluiting aan en overlegt een rioleringsplan in Pdf-formaat voorzien van in ieder geval een schaalaanduiding en een renvooi en in Dxf-formaat of Dwg-formaat via de gemeentelijke website: https://www.borsele.nl/rioolaansluiting-aanvragen-bestemmingsplan (link geldend op DATUM).
4. Het is Initiatiefnemer niet toegestaan op een Bouwkavel te gaan bouwen alvorens hij een Rioleringsplan ter goedkeuring aan Team Leefomgeving heeft overgelegd en Team Leefomgeving het Rioleringsplan schriftelijk heeft goedgekeurd.
5. Initiatiefnemer legt voor zijn rekening en risico de Riolering aan vanaf de woningen naar de erfafscheidingsputten overeenkomstig Hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Initiatiefnemer draagt voor zijn rekening en risico zorg voor het gescheiden aanleveren van Huishoudelijk afvalwater en Hemelwater, een en ander op aanwijzing van Team Leefomgeving. Het Huishoudelijk afvalwater dient Initiatiefnemer via een bruinkleurige buis van de kunststof Polyvinylchloride (hierna: “**PVC**”) met een

diameter van 125 millimeter aan te sluiten op een erfafscheidingsput die Team Leefomgeving op dat moment plaatst. Op gelijke wijze dient Iniatiefnemer dit te doen voor het Hemelwater via een grijskleurige buis kunststof PVC met een diameter van 125 millimeter. Team Leefomgeving plaatst hiervoor op dat moment ook een erfafscheidingsput. Team Leefomgeving kan op schriftelijk verzoek van Initiatiefnemer een andere diameter voorschrijven.

6. De Huishoudelijke afvalwaterrioolleiding en de Hemelwaterrioolleiding legt Initiatiefnemer in beginsel aan binnen 1 meter afstand van elkaar. Beide rioolaansluitingen dienen een dekking van 60 tot 80 cm te hebben ten opzichte van het maaiveld, een en ander afhankelijk van de diepte van de gemeentelijke aansluiting.
7. Initiatiefnemer legt rondom de woningen één sluitende drainage aan voor Grondwater dat zich na grondroering rondom de woningen kan ophopen. Initiatiefnemer sluit de drainageleiding aan op de Hemelwaterrioolleiding.
8. Daar waar dat naar oordeel van Team Leefomgeving van de Gemeente technisch mogelijk is, dient Initiatiefnemer het Hemelwater af te voeren naar een Oppervlaktewaterlichaam een en ander met inachtneming van § 22.3.8 van het Omgevingsplan van rechtswege.
9. In het geval Initiatiefnemer verplichtingen omtrent de Riool(huis)aansluitingen zoals omschreven in lid 3 tot en met 8 van dit artikel niet, niet tijdig en/of niet behoorlijk nakomt en de Gemeente dientengevolge kosten maakt om het niet, niet tijdige en/of niet behoorlijk nagekomene ongedaan te maken, komen al die kosten voor rekening van Initiatiefnemer. Onverminderd het voormelde is de Gemeente bevoegd om een bouwstop en/of betredingsverbod op te leggen aan Initiatiefnemer en door hem ingeschakelde derden. Het recht om een bouwstop en/of betredingsverbod op te leggen laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen en/of de eventuele meer geleden schade en/of interesten te vorderen voorzover dat de door de Gemeente gemaakte, doorgelegde kosten overstijgt. Als de gemeente besluit de Riool(huis)aansluiting niet goed te keuren als gevolg van de niet-nakoming door Initiatiefnemer, is de Gemeente nimmer aansprakelijk voor de directe of indirecte (gevolg)schade die Initiatiefnemer of derden hierdoor lijden. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente volledig voor aanspraken van derden ter zake.

Artikel 29 Didamdoctrine

1. Het College heeft op datum het besluit genomen om voorafgaand aan een voornemen tot uitgifte van de Bouwkavels een openbare selectieprocedure te voeren in het kader van de Didamarresten. De Gemeente heeft het openstellen van de openbare selectieprocedure kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad onder nummer Gmb-2026-nummer en daaropvolgend een openbare selectieprocedure via TenderNed gehouden met als kenmerk nummer. De publicatie in het Gemeenteblad is als **Bijlage 12** bij de Overeenkomst gevoegd.
2. De Gemeente heeft haar voornemen tot gunning van de aankoop en ontwikkeling van de Bouwkavels aan Initiatiefnemer bekend gemaakt in het digitale Gemeenteblad onder nummer Gmb-2026-nummer met de vermelding dat binnen 20 kalenderdagen na

dagtekening van de publicatie een kort geding aanhangig gemaakt kon worden bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Binnen de gestelde termijn is geen kort geding aanhangig gemaakt. Om die reden zijn de Gemeente en Initiatiefnemer van mening dat de Gemeente bevoegd is om tot verkoop en levering van de Bouwkavels aan Initiatiefnemer over te gaan. De publicatie van het voornemen tot gunning is als **Bijlage 13** bij de Overeenkomst gevoegd.

Artikel 30 Totstandkomingsvoorbehouden (artikel 6:217 BW)

1. Partijen onderkennen dat tussen hen pas juridische binding ontstaat als het College formeel een schriftelijk besluit heeft genomen om de uiteindelijke versie van de Overeenkomst aan te gaan en Initiatiefnemer de Overeenkomst bevoegdelijk heeft ondertekend. Eenzijdig door Initiatiefnemer aangebrachte aanvullingen, wijzigingen dan wel opmerkingen op de Overeenkomst maken onderhavige Overeenkomst ongeldig en vervalt het aanbod van rechtswege en komt tussen Partijen geen Overeenkomst tot stand.
2. De Overeenkomst sluiten partijen onder voorbehoud van goedkeuring van het College. Indien deze goedkeuring niet wordt verkregen, zijn Partijen aan de Overeenkomst niet juridisch gebonden. Partijen zijn bij het ontbreken van voormelde goedkeuring jegens elkaar niet schadeplichtig hoe ook genaamd.
3. Ondertekening geschiedt van de zijde van Initiatiefnemer nadat alle personen hebben besloten tot het aangaan van de Overeenkomst. Partijen zijn bij het ontbreken van voormelde goedkeuring jegens elkaar niet schadeplichtig hoe ook genaamd.
4. Besluitvorming door het College kan pas plaatsvinden nadat uit de toetsing in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) blijkt dat de Initiatiefnemer integer is. Het Bibob-onderzoek geldt voor drie 3 jaar. Is de looptijd van de Overeenkomst langer dan kan de Gemeente opnieuw een Bibob-onderzoek uitvoeren.

Artikel 31 Toepasselijk recht en geschillenregeling

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

Artikel 32 Bijlagen, rangorde en tegenstrijdigheden

1. Van de Overeenkomst maken de volgende bijlagen integraal, onverkort en onverbrekelijk onderdeel uit, waartoe Initiatiefnemer de “Verklaring voor gelezen” heeft ondertekend die eveneens als **Bijlage 14** bij de Overeenkomst is gevoegd:

Bijlage 1:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2:	Inschrijving
Bijlage 3:	Definitieve selectieleidraad
Bijlage 4:	Definitieve nota van inlichtingen
Bijlage 5:	Definitieve gunningsbrief
Bijlage 6:	Grondkaart
Bijlage 7:	Prijsopbouw Bouwkavels
Bijlage 8:	Begrippenlijst bij de Overeenkomst
Bijlage 9:	Over te leggen Bankgarantie
Bijlage 10:	Concepttekening tracé achterpad
Bijlage 11:	Bestekbegroting aanlegkosten achterpad
Bijlage 12:	Publicatie Gemeenteblad openbare selectieprocedure TenderNed
Bijlage 13:	Publicatie Gemeenteblad voornemen verkoop Bouwkavels
Bijlage 14:	Verklaring voorgelezen

2. Initiatiefnemer verklaart ondubbelzinnig en ontegenzeggelijk dat alle bijlagen bij de Overeenkomst door de Gemeente aan hem ter hand zijn gesteld en dat hij van alle bijlagen kennis heeft genomen, althans dat hij dat voorafgaand aan het ondertekenen van de Overeenkomst had kunnen doen.
3. Indien en voor zover bepalingen van de Overeenkomst onderling tegenstrijdig zijn en dit eerst na ondertekening door beide Partijen blijkt, trachten Partijen alsnog overeenstemming inzake deze tegenstrijdigheid te bereiken. Wijzigingen die hieruit voortvloeien worden door middel van addenda schriftelijk vastgelegd.
4. In geval van strijdigheid van het bepaalde in de Overeenkomst met het bepaalde in één of meerdere bijlagen prevaleert de inhoud van de Overeenkomst boven het bepaalde in de bijlage(n). In geval van strijdigheid van een bepaling in een bijlage met een bepaling uit een andere bijlage, prevaleert de bepaling in de bijlage van de jongste datum. In geval van strijdigheid tussen bepalingen in bijlagen van gelijke datum, prevaleert een meer specifieke bepaling boven een meer algemene bepaling.

CONCEPT

Aldus in tweevoud getekend en opgemaakt,

Datum:_____2026	Datum:_____2026
Plaats: Heinkenszand	Plaats:
De Gemeente:	De Initiatiefnemer:
Namens haar,	Namens haar,
De heer G.M. Dijksterhuis	De heer/mevrouw NAAM
	Datum:_____2026
	Plaats:
	Medeondergetekende
	Namens haar:
	De/heer mevrouw NAAM

CONCEPT