

Markt 29, 4731HM OUDENBOSCH (44392)



Tussenwoning
woonhuis met ondergrond, erf en tuin



Beschrijving

Een tussenwoning type herenhuis.

Keukeninrichting : Open keuken met hoek opgestelde inrichting.

Sanitaire voorzieningen : Op de begane grond een toilettengroep en een badkamer, op de eerste verdieping een toilet en een 2e badkamer en op de tweede verdieping een 3e badkamer.

Verwarmingssysteem : Combi c.v.-ketel, bouwjaar: 2012 in combinatie met c.v.-ketel, bouwjaar: 2012

Warmwatervoorziening : zie verwarming.

Isolatie : De woning is voorzien van dak-, en gedeeltelijk glasisolatie.

Elektrische installatie : De elektrische installatie is voldoende van capaciteit en is voor zover visueel waarneembaar in orde. Vervanging van deze installatie is niet te verwachten.

Meterkast : 7 groepen, 2 aardlekschakelaars, krachtstroom.

Gasinstallatie : Functie ter beoordeling van het gasbedrijf.

INDELING :

Begane grond: Hal/entree voorzien van sierpleister wandafwerking, sierpleister plafond, marmeren plavuizen vloer met toegang tot 2 kantoor kamers, hobbykamer, logeerkamer en toilettengroep.

Hobbykamer voorzien van zachtboard plafond, betonvloer en c.v.-ketel.

Kantoor I voorzien van stucwerk wandafwerking, stucwerk plafond en laminaat vloer.

Kantoor II voorzien van stucwerk wandafwerking, houten balken plafond, betonvloer en toegang tot kelder.

Toilettengroep met 2 betegelde toiletten en 3 werkkasten.

Logeerkamer voorzien van glasvliesbehang wandafwerking, systeemplafond, laminaat vloer, kast waarin wasmachine en droger aansluiting en toegang tot betegeld badkamer met toilet.

Eerste verdieping: Overloop met betegeld toilet met fonteintje en met toegang tot badkamer.

Woonkamer voorzien van stucwerk wandafwerking, stucwerk plafond, plavuizen vloer en schouw.

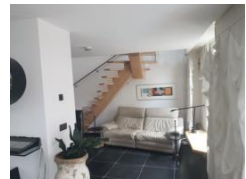
Open keuken met vide, ingericht als kantoor, voorzien van stucwerk wandafwerking, stucwerk plafond, plavuizen vloer, convectieput, voorraadkast, schuifpui naar dakterras en hoek opgestelde keukeninrichting met inductie kookplaat, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Slaapkamer voorzien van behang wandafwerking, systeem plafond, vloerbedekking en vaste kastenwand.

Badkamer, toegankelijk vanuit de slaapkamer, voorzien van tegel wandafwerking, plavuizen vloer, whirlpool, douche, vaste wastafel en 2e toilet.

Tweede verdieping: Via vaste trap te bereiken open zolder met slaapgedeelte, studeerhoek, betegelde badkamer met inlopdouche, wastafel en toilet, en kast met c.v.-ketel en waterontharder.

Dakterras met rvs buitenkeuken met inductie kookplaat, vaatwasser, oven, magnetron en koelkast.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) vrijdag 15 november 2019
Inzet	vrijdag 15 november 2019 vanaf 10:30
Afslag	vrijdag 15 november 2019 vanaf 10:30
Kantoor	Linders Notarissen Ginnekenweg 188 4835 NH BREDA T: 076 565 28 50 F: 076 565 20 70 E: info@lindersnotarissen.nl

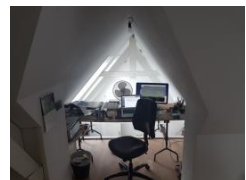
Behandelaar

Objectinfo

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1930
Kamers	6
Woonoppervlakte	273 m ²
Woninginhoud	1089 m ³
Perceeloppervlakte	250 m ²
Bezichtiging	woensdag 30 oktober 2019, van 10:00 tot 11:00 donderdag 14 november 2019, van 10:00 tot 11:00
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	Oudenbosch sectie D nummer 3019, groot 2.50 are

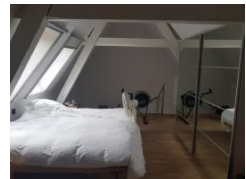
Financieel

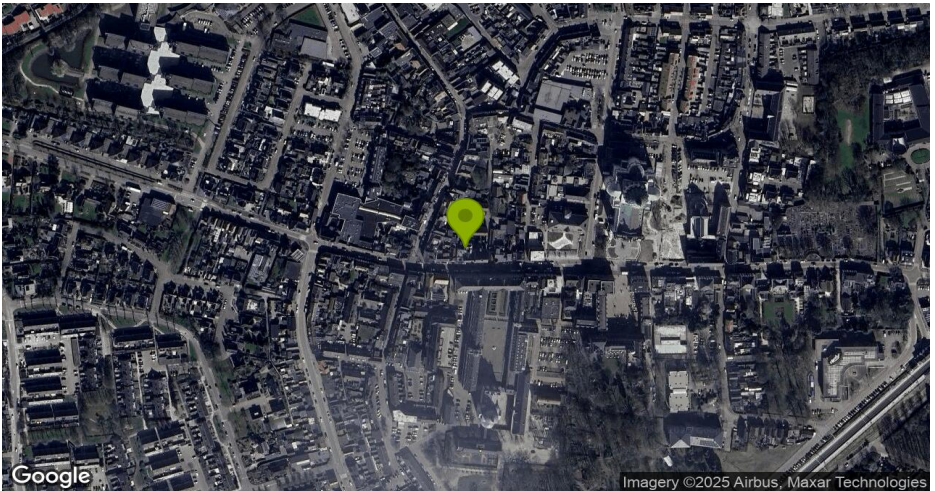
Lasten	Waterschapslasten 2019, € 123,65 jaarlijks OZB 2019, € 400,38 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1 %
Indicatie kosten veiling	€ 5.119,00 (per 31-07-2019 om 16:50 uur) exclusief overdrachtsbelasting (per 31-07-2019 om 16:50 uur)



Bijzonderheden

LET OP PERCEEL OUDENBOSCH SECTIE D NUMMER 3550 BEHOORT NIET TOT HET
TE VEILEN OBJECT





Bijlage

44256_Kadastrale_Kaart_Oudenbosch_D_3019__15_05_2019_10-04-46.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

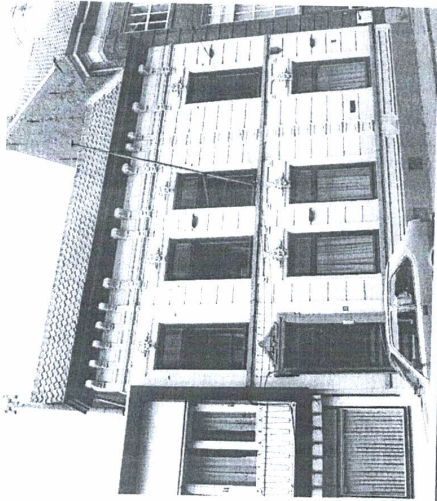
Uw referentie: 96609 m.keusters



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oudenschosch
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3019
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Geleverd op 15 mei 2019			

Bijlage

44256_beschrijving gemeentelijk monument_1.pdf

Gemeente Halderberge		Inventarisatie/beschrijving gemeentelijke monumentenlijst	
Adres Wijk / Buurt Kadastrale aanduiding Oorspronkelijke functie	: Markt 29 : Oudenbosch : D 3019 : woonhuis	Architect Opdrachtgever Bouwjaar of -periode : ca. 1870	
		Archiefgegevens bouwvergunningen :	
		overige gegevens :	
		Datum opname Fotonummers	: medio 1998 en februari 1999 : Hal1/4731HM/29/6-21*
		Situering: o besch. dorpsgez. o vrijstaand o ensemble o complex Byzonderheden / bijgeb. o dienstwoning o koetshuis o tuinhuis o poort o park/ruinaanleg o bordes o balkon o hekwerk o straatmeubilair o overig	

Datum: februari 1999

Adviesbureau MSP, Poedrus 3108, 2801 CE Gouda.

MARKT 29

HALI/4731 HM/29/6-21*

Gedeeltelijk met tongewelven onderkelderd herenhuis gelegen aan de Markt en in meerdere fasen tot stand gekomen. De huidige voorgevel is gebouwd in circa 1870 met een oudere kern. Op het kadastrale minuutplan van 1830 is het grondplan al aanwezig.

Het pand bestaande uit een kelder, een begane grond, een verdieping en een zolderverdieping met een zadeldak evenwijdig aan de straat dat gedekt is met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen.

Het pand heeft een gepleisterde geblokte voorgevel en is gebouwd onder invloed van het Eclecticisme.

De vensters zijn recent vervangen doch doen geen afbreuk aan de verschildingsvorm van het pand.

Voorgevel

De voorgevel is vier traveeën breed en heeft een hardstenen plint, hardstenen waterlijsten, die ter hoogte van de vensters dienst doen als lekdorpels en wordt aan de bovenzijde afgesloten met een hoofdgesteld met architraaf, geblokt fries en een kroonlijst op rijk gedecoreerde consoles. De kroonlijst doet tevens dienst als bakgoot. Boven de vensters is een akroterte aangebracht.

De gevel heeft aan de linkerkzijde in een risalerend gevelvlak een toegang met bewerkte paneeldeur, een hardstenen stoep en omlijsting.

Op de begane grond bevinden zich voorts drie vensters en op de verdieping vier.

De linkerkzijde is niet gepleisterd, gebouwd van gele baksteen en wordt afgesloten met vlechtingen.

De rechterzijde is tegen een belending gebouwd.

Waardering:

Het woonhuis aan de Markt 29 is van belang omdat:

1. het een goed voorbeeld is van een woonhuis uit circa 1870,
2. het is gebouwd onder invloed van het eclecticisme,
3. de detailleringen overwegend gaaf zijn, de gewijzigde vensters doen hieraan geen afbreuk,
4. het op een markant punt is gelegen aan de markt,
5. het ambachtelijke vaardigheid toont in het pleisterwerk van de voorgevel.

Conclusie:

Gelet op het bovenstaande acht de commissie het woonhuis aan de Markt 29 een monument in de zin van artikel 1, lid 1 sub a van de monumentenverordening Halderberg vanwege de schoonheid.

Zij adviseert u dan ook het woonhuis aan de Markt 29 aan te wijzen tot gemeentelijk monument en te registreren op de gemeentelijke monumentenlijst.



gemeente Halderberge

Sint Annaplein 1, Oudenbosch
Postbus 5, 4730 AA Oudenbosch
Tel.: 0165-39 05 00
Fax: 0165-31 88 58
Bankrekening: B.N.G.: 28.50.74.547

21 DEC. 1999

Nummer:

R 671

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HALDERBERGE

overwegende, dat gezien het voorstel met betrekking tot het aanwijzen als gemeentelijk monument en het registreren op de gemeentelijke monumentenlijst van het pand Markt 29, kadastraal bekend sectie D, nummer 3019 te Oudenbosch, gemeente Halderberge, welk pand eigendom is van **C.M. Barends en J.W. Barends**, Markt 29 te 4731 HM Oudenbosch, is gebleken, dat het een pand betreft, dat van belang is vanwege de cultuurhistorische aspecten zoals weergegeven op de bijgevoegde omschrijving,

dat de Monumentencommissie op 25 november 1999 een positief advies voor de aanwijzing als gemeentelijk monument en de registratie op de gemeentelijke monumentenlijst heeft uitgebracht,

dat na de schriftelijke enquête d.d. 01 juli 1999 is gebleken dat de eigenaar hierop niet heeft gereageerd,

dat het pand in gebruik is als woonhuis,
dat de bouwkundige toestand van het pand redelijk is,

dat de aanwijzing als gemeentelijk monument niet zonder meer meebrengt, dat verandering van het pand en aanpassing aan een doelmatig gebruik niet mogelijk zouden zijn,

dat overigens bij toepassing van deze verordening rekening is gehouden met de gebruiksmogelijkheden van het monument,

Gelet op de Monumentenverordening gemeente Halderberge 1997

BESLUITEN:

over te gaan tot aanwijzing van het pand Markt 29 te Oudenbosch, kadastraal bekend sectie D, nummer 3019 als gemeentelijk monument als bedoeld in artikel 3, lid 1 en de registratie op de lijst als bedoeld in artikel 6, lid 2 van de Monumentenverordening gemeente Halderberge 1997.

burgemeester en wethouder van de gemeente Halderberge,
de secretaris, de burgemeester,

A.M.T. Naterop

A.F.W. Osterloh

Monumentnummer: 99.080

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Halderberge no: R671 van 21 december 1999

Plaatselijke aanduiding:
Markt 29
te Oudenbosch, gemeente Halderberge

Lijst als bedoeld in artikel 6, lid 2
van de Monumentenverordening 1997
gemeente Halderberge

OMSCHRIJVING VAN HET MONUMENT

Gedeeltelijk met tongewelven onderkelderd herenhuis gelegen aan de Markt en in meerdere fasen tot stand gekomen. De huidige voorgevel is gebouwd in circa 1870 met een oudere kern. Op het kadastrale minuutplan van 1830 is het grondplan al aanwezig. Het pand bestaande uit een kelder, een begane grond, een verdieping en een zolderverdieping met een zadeldak evenwijdig aan de straat dat gedekt is met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Het pand heeft een gepleisterde geblokte voorgevel en is gebouwd onder invloed van het Eclecticisme. De vensters zijn recent vervangen doch doen geen afbreuk aan de verschijningsvorm van het pand.

Voorgevel

De voorgevel is vier travéeën breed en heeft een hardstenen plint, hardstenen waterlijsten, die ter hoogte van de vensters dienst doen als lekdorpels en wordt aan de bovenzijde afgesloten met een hoofdgesteld met architraaf, geblokt fries en een kroonlijst op rijk gedecoreerde consoles. De kroonlijst doet tevens dienst als bakgoot. Boven de vensters is een akroterie aangebracht. De gevel heeft aan de linkerkant in een risalerend gevelvlak een toegang met bewerkte paneeldeur, een hardstenen stoep en omlijsting. Op de begane grond bevinden zich voorts drie vensters en op de verdieping vier. De linkergevel is niet gepleisterd, gebouwd van gele baksteen en wordt afgesloten met vlechtingen. De rechtergevel is tegen een belending gebouwd.

KADASTRALE TENAAMSTELLING

Eigenaar : [REDACTED]
Markt 29, 4731 HM Oudenbosch

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente : Halderberge
Plaats : Oudenbosch
Sectie en nummer : D 3019

Monumentnummer: 99.080

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Halderberge no: R671 van 21 december 1999

Plaatselijke aanduiding:

Markt 29

te Oudenbosch, gemeente Halderberge

Lijst als bedoeld in artikel 6, lid 2

van de Monumentenverordening 1997

gemeente Halderberge

OMSCHRIJVING VAN HET MONUMENT

Gedeeltelijk met tongewelven onderkelderd herenhuis gelegen aan de Markt en in meerdere fasen tot stand gekomen. De huidige voorgevel is gebouwd in circa 1870 met een oudere kern. Op het kadastrale minuutplan van 1830 is het grondplan al aanwezig. Het pand bestaande uit een kelder, een begane grond, een verdieping en een zolderverdieping met een zadeldak evenwijdig aan de straat dat gedekt is met gesmoorde opnieuw verbeterde Hollandse pannen. Het pand heeft een gepleisterde geblokte voorgevel en is gebouwd onder invloed van het Eclecticisme. De vensters zijn recent vervangen doch doen geen afbreuk aan de verschijningsvorm van het pand.

Voorgevel

De voorgevel is vier traveeën breed en heeft een hardstenen plint, hardstenen waterlijsten, die ter hoogte van de vensters dienst doen als lekdorpels en wordt aan de bovenzijde afgesloten met een hoofdgesteld met architraaf, geblokt fries en een kroonlijst op rijk gedecoreerde consoles. De kroonlijst doet tevens dienst als bakgoot. Boven de vensters is een akroterie aangebracht. De gevel heeft aan de linkerzijde in een risalerend gevelvlak een toegang met bewerkte paneeldeur, een hardstenen stoep en omlijsting. Op de begane grond bevinden zich voorts drie vensters en op de verdieping vier. De linkerzijgevel is niet gepleisterd, gebouwd van gele baksteen en wordt afgesloten met vlechtingen. De rechterzijgevel is tegen een belending gebouwd.

KADASTRALE TENAAMSTELLING 1999

Eigenaar

: **H. J. C. M. Bortels en J. M. Kooij**
Markt 29, 4731 HM Oudenbosch

KADASTRALE AANDUIDING 1999

Gemeente : Halderberge

Plaats : Oudenbosch

Sectie en nummer : D 3019

Behoort bij besluit van het college van Halderberge no: 350670 van 6 december 2016

ADDENDUM

Bijlage bij het registerblad van het gemeentelijk monument aan de Markt 29 te Oudenbosch, dat op 21 december 1999 onder het nummer R 671 is aangewezen als gemeentelijk monument.

In de periode 2014 - 2016 is het project "Herijking van de gemeentelijke monumentenlijst" uitgevoerd waarvan een onderzoek naar de beschermenswaardigheid door archiefonderzoek, overleg met de gemeentelijke monumentencommissie, het raadplegen van de eigenaren en door een schouw van het monument vanaf de openbare weg onderdeel uitmaakt.

Uit het onderzoek is gebleken dat er op een verantwoorde wijze en passend binnen het moderne monumenten- en duurzaamheidsbeleid onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd waardoor de monumentale waarden in stand zijn gebleven.

Daardoor zijn de monumentale waarden in stand gebleven en is het pand met in achtneming van het erfgoedbeleid van de gemeente Halderberge gewaardeerd en ingedeeld in categorie 2: zeer waardevol en zonder meer beschermenswaardig.

Het college heeft de eigenaar de gelegenheid gegeven te reageren op het voorgenomen besluit om de bescherming te beperken tot het exterieur. Hierop heeft deze niet gereageerd waarna het college het belang van de eigenaar versus het algemeen belang heeft afgewogen en besloten om de aanwijzing van het woonhuis aan de Markt 29 in Oudenbosch te beperken tot het exterieur.

KADASTRALE AANDUIDING 2016

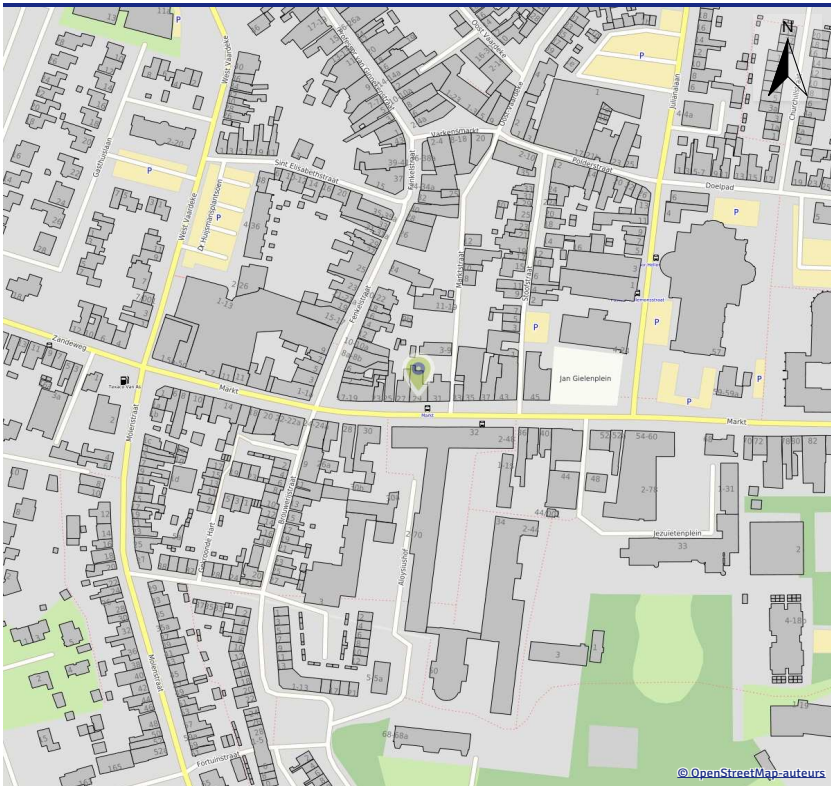
Gemeente	:	Halderberge
Gemeentecode	:	Oudenbosch
Sectie en nummer	:	D 3019



Bijlage

44256_20190801_bestemmingsrapport_markt_29_4731hm_oudenbosch_nl_imro_1655_bp1000_b001.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	1655100000504283
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	182,6 m ²
Bouwjaar	1930
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	1655010000510613
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	407,00 m ²
Adres	Markt 29
Postcode	4731HM
Plaats	Oudenbosch

Bestemmingsplan

Naam plan	Kom Oudenbosch
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	ontwerp
Overheid	gemeente Halderberge
IMRO-idn	NL.IMRO.1655.BP1000-B001
Datum vastgesteld	18-03-2013
Enkelbestemming	Wonen (art. 20)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie historische bebouwing
Bouwaanduiding	aaneengebouwd
Gebiedsaanduiding	luchtvaartverkeerzone - 11
Maatvoering	maximum bouwhoogte (m): 12 maximum goothoogte (m): 8

Bestemmingsrapport

Kenmerk

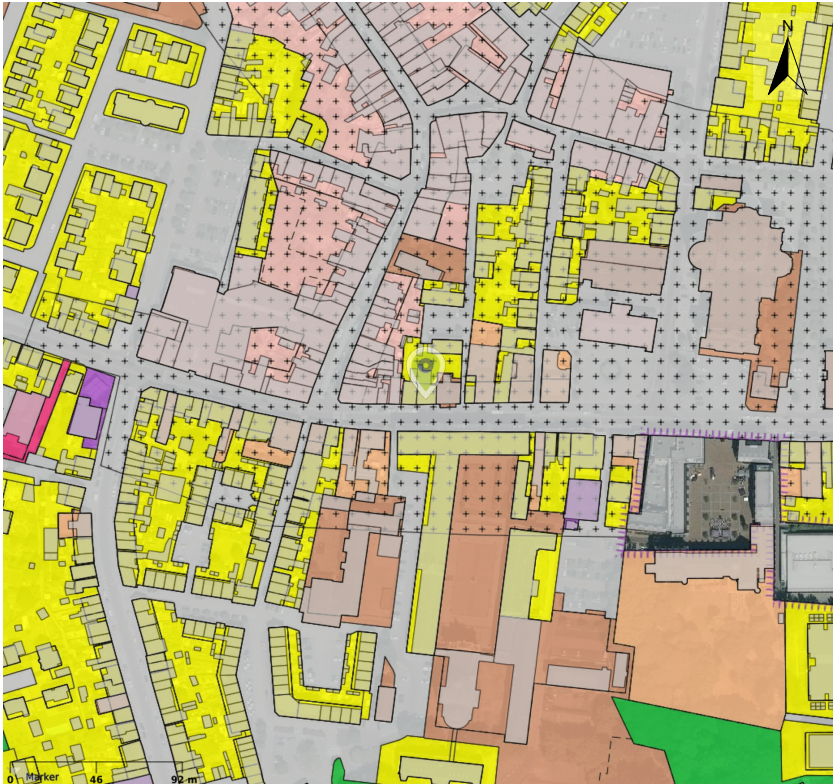
Markt 29, 4731HM Oudenbosch

Datum

01-08-2019



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Legenda

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functionaanduiding

- Functionaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

[direct naar inhoud van Artikel 20 Wonen](#)

Kom Oudenbosch

[Regels](#)

[Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)

[Artikel 20 Wonen](#)

Plan: Kom Oudenbosch

Status: ontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-ïdn: NL.IMRO.1655.BP1000-B001

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 20 Wonen

- [20.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [20.2 Bouwregels](#)
- [20.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [20.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [20.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijzondere woongebouwen;
- c. havengebouw;
- d. detailhandel en horeca;
- e. kantoor en dienstverlening;
- f. praktijkruimte;
- g. garageboxen;
- h. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de in [20.1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

20.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [20.1.1](#):

a Bijzonder woongebouw

Een bijzonder woongebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzonder woongebouw'.

b Havengebouw

Een havengebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - havengebouw'.

c Detailhandel en horeca

Voor detailhandel en horeca geldt het volgende:

- 1. detailhandel en horeca zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - detailhandel en horeca tot en met categorie 2';
- 2. voor horeca geldt dat uitsluitend horeca uit horecacategorie 1 en 2 toegestaan.

d Kantoor en dienstverlening

Kantoren en dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grondbouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor/dienstverlening'.

e Praktijkruimte

Een praktijkruimte is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte'.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals hoofdgebouwen in de vorm van woningen en aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

20.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de overeenkomstig aangeduide bouwwijze:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend woningen in de bouwwijze aaneengebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend woningen in de bouwwijze gestapeld;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', uitsluitend woningen in de bouwwijze twee-aaneen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend woningen in de bouwwijze vrijstaand;
- c. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- d. de hoofdgebouwen dienen te zijn afgedekt met een kap met een helling van minimaal 30° en maximaal 65°. Bij hoofdgebouwen waar ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" de aangeduide goot- en bouwhoogte aan elkaar gelijk zijn, is een kleinere dakhelling toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' of ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' geldt voor hoofdgebouwen die bestaan uit twee bouwlagen en een kap, dat een uitbreiding van dit hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', niet meer mag bedragen dan 2 m ten opzichte van de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang in stand gehouden te worden met een minimale hoogte van 3 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' is een loopbrug toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

20.2.3 Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

Voor de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat de bestaande gebouwen buiten deze aanduidingen worden geacht aan het plan te voldoen;
- b. voor zover de aanduiding 'bijgebouwen' is gelegen vóór de voorgevel, geldt dat, in afwijking van het bepaalde onder a, uitsluitend de hierin reeds gesitueerde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen dan wel aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel en/of het verlengde hiervan mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

20.2.4 Vrijstaande gebouwen en vrijstaande overkappingen

Vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

20.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 2 m en daarbuiten niet meer dan 1 m;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de overige gronden mag niet meer bedragen dan 3 m.

20.2.6 Bebouwde oppervlakte

Voor de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60 m² met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd;
- b. indien de aanduiding 'bijgebouwen' is gelegen vóór de voorgevel, dan telt de bebouwde oppervlakte van dit aanduidingsvlak niet mee bij het bepaalde onder a.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Omgevingsvergunning goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.2](#) teneinde een grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de op grond van [20.2.2](#) toegestane goot- en/of bouwhoogte met niet meer dan 3 m wordt verhoogd;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht neemt.

20.3.2 Omgevingsvergunning uitbreiding hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.2](#) onder e teneinde een grotere uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan, mits:

- a. de uitbreiding plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de afstand tot het openbare gebied ten minste 1 m bedraagt;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht neemt.

20.3.3 Omgevingsvergunning aan- of uitbouwen buiten 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.3](#) onder a teneinde aangebouwde gebouwen in de vorm van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toe te staan mits:

- a. de diepte van het aangebouwde gebouw niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. de breedte van het aangebouwde gebouw niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

20.3.4 Omgevingsvergunning oppervlakte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.6](#) teneinde een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan mits:

- a. de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 75 m2 bedraagt;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gronden met niet meer dan 65% worden bebouwd;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

20.3.5 Omgevingsvergunning zijdelings bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.2](#) voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van het zijdelings uitbreiden van een woning, mits:

- a. de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;
- c. de totale breedte van de woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen niet meer dan 15 m bedraagt;
- d. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m bedraagt;
- e. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt;
- f. er geen stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie ontstaat.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het plaatsen van caravans;
- c. detailhandel, behoudens voorzover de detailhandel uitdrukkelijk is toegestaan op grond van de regels;
- d. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Omgevingsvergunning kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen bepaald in [20.1](#) teneinde kamerverhuurlogies toe te staan, waar deze niet is aangeduid. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de brandweer heeft positief geadviseerd ten aanzien (van het aantal bewoners ten aanzien) van brandveiligheidseisen;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving.

[direct naar inhoud van Artikel 27 Waarde - Archeologie historische bebouwing](#)

Kom Oudenbosch

[Regels](#)

[Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)

[Artikel 27 Waarde - Archeologie historische bebouwing](#)

Plan: Kom Oudenbosch
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-ïd: NL.IMRO.1655.BP1000-B001

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 27 Waarde - Archeologie historische bebouwing

- [27.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [27.2 Bouwregels](#)
- [27.3 Nadere eisen](#)
- [27.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [27.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [27.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie historische bebouwing](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

Op de in [27.1](#) genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 30 m².

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.2](#), en met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

Een omgevingsvergunning wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op:

- a. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen of;
- c. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

27.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.5.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie historische bebouwing](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 60 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

27.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in [27.5.1](#), is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 30 m²;
- d. er reeds een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is verleend;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

27.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in [27.5.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificatie.

27.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie historische bebouwing](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

[direct naar inhoud van Artikel 33 Algemene aanduidingsregels](#)

Kom Oudenbosch

Regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

Plan: Kom Oudenbosch

Status: ontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-ïdn: NL.IMRO.1655.BP1000-B001

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

- [33.1 Luchtvaartverkeerzone](#)
- [33.2 Veiligheidszone - bevi](#)
- [33.3 Veiligheidszone - leiding](#)

33.1 Luchtvaartverkeerzone

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone (met nummen)' dat ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanen de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 8' van 73,98 m en 83,12 m boven NAP;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 9' van 83,12 m en 92,26 m boven NAP;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 10' van 92,26 m en 101,4 m boven NAP;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 11' van 101,4 m en 110,54 m boven NAP;

in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

33.2 Veiligheidszone - bevi

33.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

33.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [33.2.1](#) teneinde (beperkt) kwetsbare objecten toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi, met dien verstande dat het bouwen uitsluitend is toegestaan als voldaan wordt aan de wet- en regelgeving ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

Daarbij wordt een verantwoording gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied.

33.2.3 Verwijderen / aanpassen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde (een gedeelte van) de 'veiligheidszone - bevi' te verwijderen of te wijzigen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien het lpg-vulpunt, de afleverzuilen en het ondergrondse reservoir worden verwijderd of verplaatst, danwel indien door het nemen van technische maatregelen blijkt dat de aan te houden afstand kan worden verkleind of vergroot.

33.3 Veiligheidszone - leiding

33.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

33.3.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [33.3.1](#) teneinde (beperkt) kwetsbare objecten toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding', met dien verstande dat het bouwen uitsluitend is toegestaan als voldaan wordt aan de wet- en regelgeving ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

Daarbij wordt een verantwoording gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied.

33.3.3 Verwijderen / aanpassen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde (een gedeelte van) de 'veiligheidszone - leiding' te verwijderen of te wijzigen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien de leiding wordt verwijderd of verplaatst, danwel indien door het nemen van technische maatregelen blijkt dat de aan te houden afstand kan worden verkleind.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

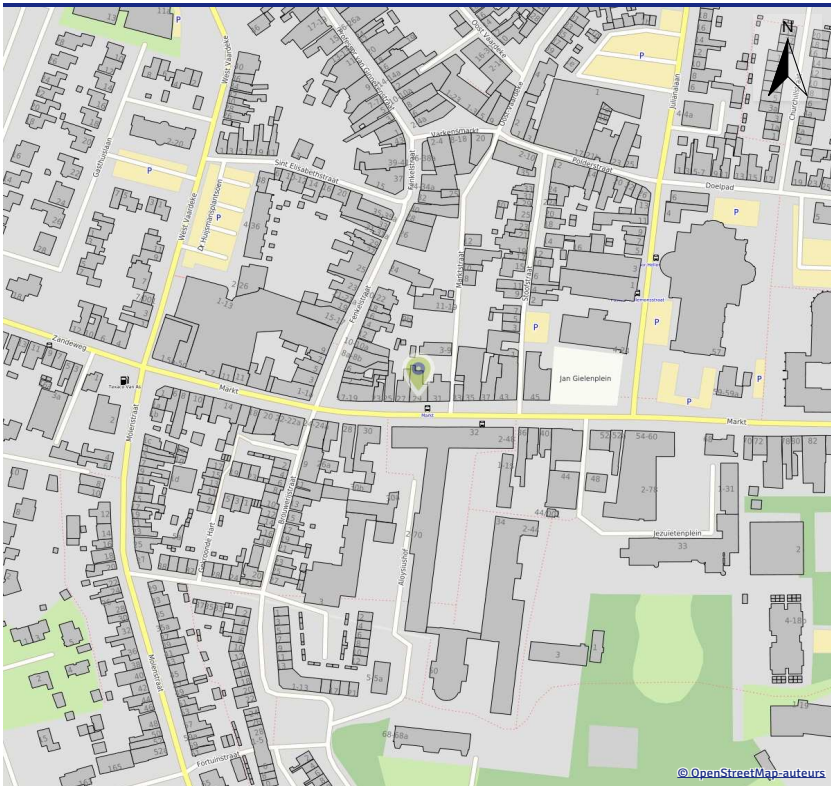
Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

44256_20190801_bestemmingsrapport_markt_29_4731hm_oudenbosch_nl_imro_1655_bp1000_c001.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	1655100000504283
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	182,6 m ²
Bouwjaar	1930
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	1655010000510613
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	407,00 m ²
Adres	Markt 29
Postcode	4731HM
Plaats	Oudenbosch

Bestemmingsplan

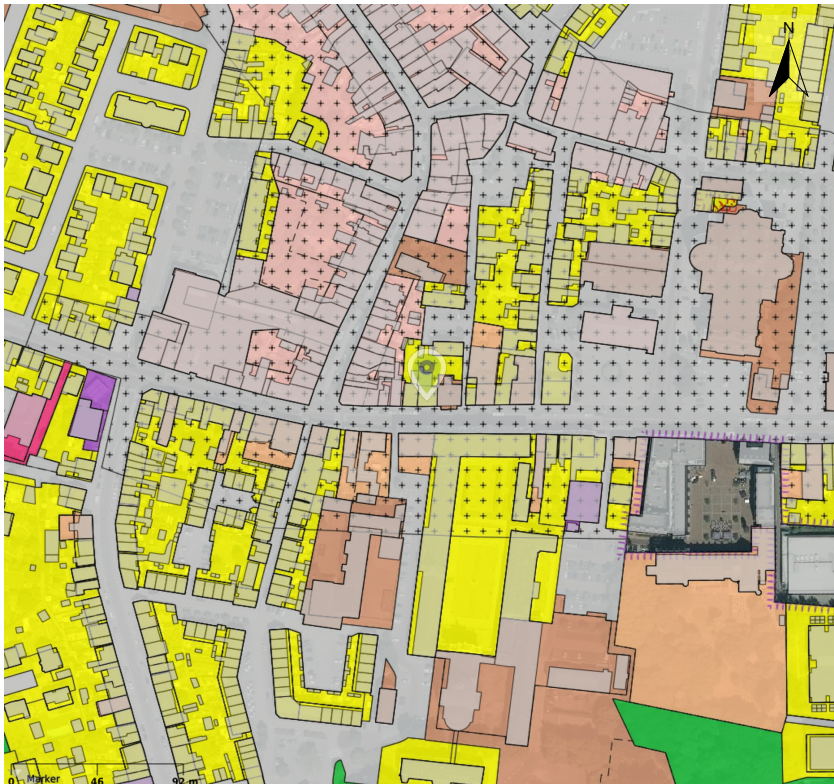
Naam plan	Kom Oudenbosch
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Halderberge
IMRO-idn	NL.IMRO.1655.BP1000-C001
Datum vastgesteld	20-06-2013
Enkelbestemming	Wonen (art. 20)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie historische bebouwing
Bouwaanduiding	aaneengebouwd
Gebiedsaanduiding	luchtvaartverkeerzone - 11
Maatvoering	maximum bouwhoogte (m): 12 maximum goothoogte (m): 8

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Legenda

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functionaanduiding

- Functionaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

[direct naar inhoud van Artikel 20 Wonen](#)

Kom Oudenbosch

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 20 Wonen

Plan: Kom Oudenbosch
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-ïdn: NL.IMRO.1655.BP1000-C001

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 20 Wonen

- [20.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [20.2 Bouwregels](#)
- [20.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [20.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [20.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijzondere woongebouwen;
- c. havengebouw;
- d. detailhandel;
- e. horeca;
- f. kantoor;
- g. dienstverlening;
- h. praktijkruimte;
- i. bedrijf;
- j. garageboxen;
- k. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. agrarisch gebruik;
- m. ondergrondse parkeergarage;
- n. wandelgebied;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de in [20.1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

20.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [20.1.1](#):

a Bijzonder woongebouw

Een bijzonder woongebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzonder woongebouw'.

b Havengebouw

Een havengebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - havengebouw'.

c Detailhandel

Voor detailhandel geldt het volgende:

- 1. detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - detailhandel en horeca tot en met categorie 2' en 'specifieke vorm van wonen - detailhandel'.

d Horeca

Voor horeca geldt het volgende:

- 1. horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - detailhandel en horeca tot en met categorie 2' en 'horeca tot en met categorie 2';
- 2. ter plaatse van deze aanduidingen geldt dat uitsluitend horeca uit horecacategorie 1 en 2 is toegestaan

e Kantoor

Voor kantoren geldt het volgende:

- 1. kantoren zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'kantoor' en 'specifieke vorm van wonen - kantoor/dienstverlening';
- 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor/dienstverlening' is het kantoor uitsluitend toegestaan op de begane grondbouwlaag.

f Dienstverlening

Voor dienstverlening geldt het volgende:

- 1. dienstverlening is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'dienstverlening' en 'specifieke vorm van wonen - kantoor/dienstverlening';
- 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor/dienstverlening' is dienstverlening uitsluitend toegestaan op de begane grondbouwlaag.

g Praktijkruimte

Een praktijkruimte is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte'.

h Bedrijf

Een bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'.

i Agrarisch gebruik

Agrarisch gebruik is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch'.

j Ondergrondse parkeergarage

Een ondergrondse parkeergarage is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

k Wandelgebied

Een wandelgebied is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wandelgebied'.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals hoofdgebouwen in de vorm van woningen en aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

20.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de overeenkomstig aangeduide bouwwijze:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend woningen in de bouwwijze aaneengebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend woningen in de bouwwijze gestapeld;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', uitsluitend woningen in de bouwwijze twee-aaneen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend woningen in de bouwwijze vrijstaand;
- c. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- d. de hoofdgebouwen dienen te zijn afgedekt met een kap met een helling van minimaal 30° en maximaal 65°. Bij hoofdgebouwen waar ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" de aangeduide goot- en bouwhoogte aan elkaar gelijk zijn, is een kleinere dakhelling toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' of ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' geldt voor hoofdgebouwen die bestaan uit twee bouwlagen en een kap, dat een uitbreiding van dit hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', niet meer mag bedragen dan 2 m ten opzichte van de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang in stand gehouden te worden met een minimale hoogte van 3 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' is een loopbrug toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

20.2.3 Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

Voor de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat de bestaande gebouwen buiten deze aanduidingen worden geacht aan het plan te voldoen;
- b. voor zover de aanduiding 'bijgebouwen' is gelegen vóór de voorgevel, geldt dat, in afwijking van het bepaalde onder a, uitsluitend de hierin reeds gesitueerde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen dan wel aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel en/of het verlengde hiervan mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

20.2.4 Vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen

Vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

20.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidings mag ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 2 m en daarbuiten niet meer dan 1 m;
- b. in afwijking van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding' de bouwhoogte van de erfafscheiding maximaal 2 m mag bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de overige gronden mag niet meer bedragen dan 3 m.

20.2.6 Bebouwde oppervlakte

Voor de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt het

volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60 m² met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd;
- b. indien de aanduiding 'bijgebouwen' is gelegen vóór de voorgevel, dan telt de bebouwde oppervlakte van dit aanduidingsvlak niet mee bij het bepaalde onder a.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Omgevingsvergunning goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.2](#) teneinde een grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de op grond van [20.2.2](#) toegestane goot- en/of bouwhoogte met niet meer dan 3 m wordt verhoogd;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht neemt.

20.3.2 Omgevingsvergunning uitbreiding hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.2](#) onder e teneinde een grotere uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan, mits:

- a. de uitbreiding plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de afstand tot het openbare gebied ten minste 1 m bedraagt;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht neemt.

20.3.3 Omgevingsvergunning aan- of uitbouwen buiten 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.3](#) onder a teneinde aangebouwde gebouwen in de vorm van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toe te staan mits:

- a. de diepte van het aangebouwde gebouw niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. de breedte van het aangebouwde gebouw niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

20.3.4 Omgevingsvergunning oppervlakte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.6](#) teneinde een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan mits:

- a. de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 75 m² bedraagt;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gronden met niet meer dan 65% worden bebouwd;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

20.3.5 Omgevingsvergunning zijdelings bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.2.2](#) voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van het zijdelings uitbreiden van een woning, mits:

- a. de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;

- c. de totale breedte van de woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen niet meer dan 15 m bedraagt;
- d. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m bedraagt;
- e. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt;
- f. er geen stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie ontstaat.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het plaatsen van caravans;
- c. detailhandel, behoudens voorzover de detailhandel uitdrukkelijk is toegestaan op grond van de regels;
- d. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Omgevingsvergunning kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen bepaald in [20.1](#) teneinde kamerverhuurlogies toe te staan, waar deze niet is aangeduid. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de brandweer heeft positief geadviseerd ten aanzien (van het aantal bewoners ten aanzien) van brandveiligheidseisen;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving.

[direct naar inhoud van Artikel 27 Waarde - Archeologie historische bebouwing](#)

Kom Oudenbosch

[Regels](#)

[Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)

[Artikel 27 Waarde - Archeologie historische bebouwing](#)

Plan: Kom Oudenbosch
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-ïd: NL.IMRO.1655.BP1000-C001

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 27 Waarde - Archeologie historische bebouwing

- [27.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [27.2 Bouwregels](#)
- [27.3 Nadere eisen](#)
- [27.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [27.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [27.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie historische bebouwing](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

Op de in [27.1](#) genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 30 m².

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.2](#), en met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

Een omgevingsvergunning wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op:

- a. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen of;
- c. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

27.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.5.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie historische bebouwing](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 60 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

27.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in [27.5.1](#), is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 30 m²;
- d. er reeds een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is verleend;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

27.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in [27.5.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificatie.

27.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie historische bebouwing](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

[direct naar inhoud van Artikel 33 Algemene aanduidingsregels](#)

Kom Oudenbosch

Regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

Plan: Kom Oudenbosch
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-ïdn: NL.IMRO.1655.BP1000-C001

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Luchtvaartverkeerzone

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone (met nummer)' dat ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 8' van 73,98 m en 83,12 m boven NAP;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 9' van 83,12 m en 92,26 m boven NAP;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 10' van 92,26 m en 101,4 m boven NAP;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 11' van 101,4 m en 110,54 m boven NAP;

in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

33.2 Veiligheidszone - leiding

33.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

33.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [33.2.1](#) teneinde (beperkt) kwetsbare objecten toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding', met dien verstande dat het bouwen uitsluitend is toegestaan als voldaan wordt aan de wet- en regelgeving ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

Daarbij wordt een verantwoording gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied.

33.2.3 Verwijderen / aanpassen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde (een gedeelte van) de 'veiligheidszone - leiding' te verwijderen of te wijzigen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien de leiding wordt verwijderd of verplaatst, danwel indien door het nemen van technische maatregelen blijkt dat de aan te houden afstand kan worden verkleind.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wettelijk wordt verkregen.

Bijlage

44256_20190801_bestemmingsrapport_markt_29_4731hm_oudenbosch_nl_imro_1655_bp1000_gu01.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	1655100000504283
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	182,6 m ²
Bouwjaar	1930
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	1655010000510613
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	407,00 m ²
Adres	Markt 29
Postcode	4731HM
Plaats	Oudenbosch

Bestemmingsplan

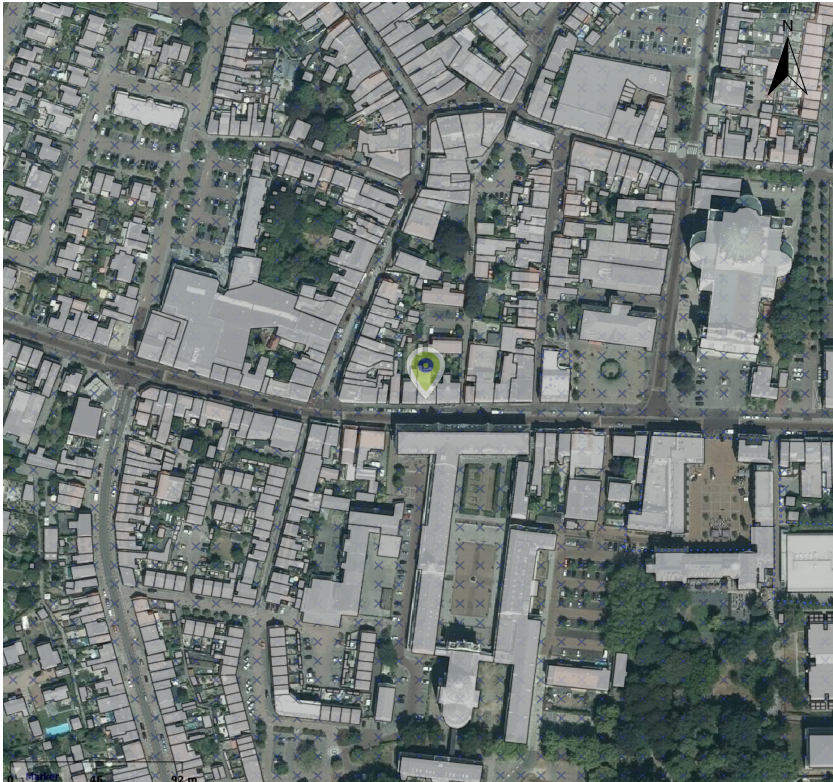
Naam plan	Kom Oudenbosch
Type plan:	gerechtelijke uitspraak
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Halderberge
IMRO-idn	NL.IMRO.1655.BP1000-GU01
Datum vastgesteld	19-11-2014
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Legenda

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functionaanduiding

- Functionaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Uitspraak 201309859/1/R3

Datum van
uitspraak: woensdag 19 november 2014

Tegen: de raad van de gemeente Halderberge

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

ECLI: ECLI:NL:RVS:2014:4137

201309859/1/R3.
Datum uitspraak: 19 november 2014

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1a] en [appellante sub 1b] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellante sub 1]), beide gevestigd te Sint-Oedenrode, gemeente Halderberge,
2. [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b], gevestigd te Oudenbosch onderscheidenlijk wonend te Roosendaal, gemeente Halderberge,

en

de raad van de gemeente Halderberge,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Kom Oudenbosch" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1] en [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] beroep ingesteld.

[appellante sub 1] en [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 september 2014, waar Iris B.V., vertegenwoordigd door mr. P.H. Revermann en F.P.A. Janssen, [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b], bij monde van [appellant sub 2b], bijgestaan door mr. A.P.E. de Brouwer, advocaat te Roosendaal, en de raad, vertegenwoordigd door mr. R. Timmermans en ing. A.J.M. Hoogers, beide werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

het beroep van [appellante sub 1]

2. [appellante sub 1] betoogt dat de raad ten onrechte de plandelen met de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer" heeft vastgesteld, voor zover toegekend aan het perceel [locatie 1]. Daartoe voert zij aan dat de raad ten onrechte een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) voor woningbouw in dit plan heeft overgenomen die niet is en zal worden benut. Een concreet initiatief is volgens [appellante sub 1] niet aan de orde, nu nooit een bouwvergunning is aangevraagd en deze gezien de gewijzigde economische omstandigheden ook niet alsnog aangevraagd zal worden. Bovendien is een deel van de benodigde gronden niet in het bezit van [appellante sub 1].

Verder voert zij aan het perceel te willen gebruiken voor detailhandel. Volgens [appellante sub 1] was detailhandel in het vorige plan op de gronden met de bestemming "Tuin en erf II" bij recht toegestaan, omdat detailhandel in het algemeen spraakgebruik als handelsdoeleinden kan worden aangemerkt. De conclusie van de raad dat de bestemming "Klasse W, winkels" detailhandel voor een andere bestemming uitsluit, bestrijdt [appellante sub 1]. Wat betreft de gronden die in het vorige plan de bestemmingen "Tuin en erf II" en "Vrijstaande woningen (E2-O)" hadden, doet [appellante sub 1] een beroep op het gebruiksovergangsrecht. In dat verband stelt [appellante sub 1] dat het hele gebouw al 40 jaar wordt gebruikt ten behoeve van een aannemersbedrijf en een bedrijf dat aluminium verwerkt. Verder betekent een detailhandelsbestemming volgens [appellante sub 1] een planologische verbetering. De raad geeft geen zwaarwegende argumenten om het beoogde gebruik af te wijzen. Er is immers voldoende parkeergelegenheid, er zijn twee ontsluitingswegen en er is laad- en losruimte. Dat er een fietspad ligt, staat volgens [appellante sub 1] niet aan de beoogde bestemming in de weg. Verder voert [appellante sub 1] aan dat de raad in verband met de door [appellante sub 1] geleden schade niet heeft kunnen volstaan met verwijzing naar een planschaderegeling.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat detailhandel ter plaatse onder het vorige plan niet was toegestaan. Dit plan maakt deel uit van het project Ruimtelijke Atlas, dat als doelstelling heeft het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen in vijf kernen in de gemeente Halderberge. Uitgangspunt hiervoor is het vastleggen van de bestaande legale situatie. Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden alleen meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, ook in die zin dat het initiatief is onderzocht en ruimtelijk aanvaardbaar is geacht. Gelet hierop heeft de raad aanleiding gezien de verleende vrijstelling voor woningbouw in dit plan op te nemen. De gewenste vestiging van detailhandel stuit volgens de raad op planologische bezwaren, zoals genoemd in de brief van het college van burgemeester en wethouders van 4 april 2013.

2.2. Het perceel heeft in dit plan voor een deel de bestemming "Wonen" en voor een deel de bestemming "Verkeer". Het deel dat bestemd is voor wonen heeft een bouwvlak, waarbinnen 24 gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt. Detailhandel is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.

2.3. Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

2.4. Bij besluit van 20 oktober 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders krachtens artikel 19, eerste lid van de WRO vrijstelling verleend van het voorheen geldende bestemmingsplan "Velletri" ten behoeve van het realiseren van twee appartementengebouwen voor in totaal 24 appartementen op de locatie [locatie 1]. De raad heeft met dit plan beoogd de woonbestemming, waarop de eerder genoemde vrijstelling zag, planologisch vast te leggen. Alvorens een bestemming in een plan op te nemen, dient de raad zich ervan te vergewissen of die bestemming binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. Nu [appellante sub 1] eerder naar voren heeft gebracht dat zij woonbebouwing in een omvang als die waarop de verleende vrijstelling betrekking heeft, niet meer zal realiseren en de raad niet aannemelijk heeft gemaakt dat de in het plan voorziene woonbestemming op een andere wijze binnen de planperiode gerealiseerd zal worden, is het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro genomen. Het betoog slaagt.

2.5. De Afdeling ziet zich vervolgens voor de vraag gesteld of de raad aanleiding had moeten zien voor het opnemen van een detailhandelsbestemming in het plan. Voor zover [appellante sub 1] betoogt dat detailhandel een bestaand recht betreft overweegt de Afdeling dat het perceel in het vorige plan "Velletri" grotendeels de bestemming "Tuin en erf III" had. Volgens de voorschriften van dat plan mocht de als zodanig aangewezen grond uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken voor de uitoefening van handels- en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden. In die planvoorschriften is verder geen omschrijving van deze begrippen opgenomen. Hoewel het begrip handel op zichzelf detailhandel niet uitsluit, moet er bij een bestemming als de onderhavige in beginsel van worden uitgegaan dat de raad met het begrip "handel", gebruikt in combinatie met "ambachtelijk bedrijf", niet tevens heeft bedoeld op zelfstandige detailhandel welke zich in overwegende mate richt op winkelend publiek. Daarbij acht de Afdeling van belang dat de handel die ziet op het winkelend publiek zich in verband met de daaruit voortvloeiende toeloop van consumenten niet verdraagt met de bestemming "ambachtelijke bedrijven". Verder kent het plan "Velletri" de afzonderlijke bestemming "Klasse W, winkels" die bedoeld is voor detailhandel die ziet op het winkelend publiek. Anders dan [appellante sub 1] veronderstelt, kan noch uit de doeleindenomschrijving noch uit de plantoelichting worden afgeleid dat deze bestemming uitsluitend een supermarkt mogelijk maakt. De enkele omstandigheid dat deze bestemming vlak voor de vaststelling ervan in dat plan is opgenomen, wat daar verder ook van zij, is onvoldoende om tot een ander oordeel te komen. Dat de medewerkster bouw- en woningtoezicht, zoals uit de reactie van 29 november 2004 naar voren komt, een ander standpunt over de uitleg van het woord "handel" naar voren heeft gebracht, doet hieraan niet af, nu deze reactie niet door of namens de raad is gedaan. Het betoog faalt.

2.6. Voor zover [appellante sub 1] een beroep doet op het overgangsrecht, overweegt de Afdeling dat de twee kleinere delen van het plangebied in het vorige bestemmingsplan "Velletri" de bestemmingen "Tuin en erf II" en "Vrijstaande woningen (E2-O)" hadden. Het bestemmingsplan "Velletri" is door de raad bij besluit van 26 februari 1971 vastgesteld en is door het college van gedeputeerde staten goedgekeurd bij besluit van 24 november 1971. Volgens de voorschriften van dat plan mocht op de als "Tuin en erf II" aangewezen gronden uitsluitend een vrijstaand bijgebouw, ten dienste van de daarbij horende woning, worden gebouwd en mocht de als "Vrijstaande woningen (E2 O)" aangewezen gronden uitsluitend worden bebouwd met villa's. Niet in geschil is dat detailhandel bij deze bestemmingen uit het vorige plan niet was toegestaan. Gelet op het bepaalde in artikel 36, lid 36.2.1 van de regels van het thans voorliggende plan wordt illegaal gebruik niet beschermd door het gebruiksovergangsrecht. Verder heeft [appellante

sub 1] niet aannemelijk gemaakt dat het gebruik voor detailhandel reeds voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Velletri" was begonnen en aldus wordt beschermd door het overgangsrecht van dat bestemmingsplan. Het betoog faalt.

2.7. Verder volgt uit het door de raad in 2008 vastgestelde detailhandelsbeleid, zoals vastgelegd in "Detailhandelsbeleid gemeente Halderberge; eindrapport", dat het beleid is gericht op het handhaven van de bestaande voorzieningenstructuur in de kernen. De kern van Oudenbosch bevindt zich bij de Finkelstraat, Professor van Ginnekenstraat en het zijstraatje Varkensmarkt die overgaat in de Polderstraat. Afgezien van twee supermarkten aan de Professor Mulderslaan beperkt het winkelgebied zich tot voornoemde straten. Wat er ook zij van gestelde planologische verbeteringen, gelet op voornoemd beleid heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om ter plaatse nieuwvestiging van detailhandel op het perceel mogelijk te maken. Het betoog faalt.

2.8. Gelet op hetgeen onder 2.5, 2.6 en 2.7 is overwogen heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien aan het perceel van [appellante sub 1] een detailhandelsbestemming toe te kennen.

2.9. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. Het betoog faalt.

2.10. In hetgeen [appellante sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van de plandelen met de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer" voor het perceel [locatie 1] is genomen in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) de raad op te dragen om voor de vernietigde plandelen met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen.

3. De raad dient ten aanzien van het beroep van [appellante sub 1] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

het beroep van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b]

4. [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] betogen dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor hun percelen [locatie 2 en 3] heeft vastgesteld, voor zover geen bedrijfswoning is toegestaan. Daartoe voeren zij aan dat een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering in verband met een betere bereikbaarheid en de bevordering van de veiligheid. Nu [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] een in pandige bedrijfswoning wensen, zal er geen toename aan bebouwing zijn. Verder zijn in de omgeving reeds 14 bedrijfswoningen aanwezig en zal de bedrijfswoning niet leiden tot verdergaande beperkingen van de omliggende bedrijven. Tot slot doen [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] een beroep op het gelijkheidsbeginsel wat betreft perceel Ambachtenstraat 19. Op dit perceel bevindt zich een in pandige bedrijfswoning, die door het toekennen van de aanduiding aan het hele gebouw onbedoeld kan uitbreiden of elders in het gebouw opgericht kan worden, aldus Timmerwerfabriek en [appellant sub 2b].

4.1. Ingevolge artikel 6, lid 6.1.2, onder d, van de planregels is een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" toegestaan en maximaal één per aanduidingsvlak. De percelen van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] hebben de bestemming "Bedrijventerrein". Er is geen aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen.

4.2. Uitgangspunt in dit plan is alleen bestaande bedrijfswoningen als zodanig te bestemmen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn, gelet op de aard van een bedrijventerrein en het mogelijk beperken van omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering, niet toegestaan. Niet in geschil is dat op de percelen van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] geen bedrijfswoning aanwezig is. De raad heeft ter zitting verklaard dat hij met de aard van het bedrijventerrein doelt op de bewuste keuze om voor het gebied waar de voorliggende percelen zich bevinden een bedrijventerreinbestemming op te nemen, waar in principe geen noodzaak bestaat voor bedrijfswoningen, in plaats van een bestemming waar werken met wonen mag worden gecombineerd. Anders dan voorheen, toen het gebied als overgangsgebied fungeerde tussen het bedrijventerrein en het woongebied, is nu de keuze gemaakt om ook dit gebied als bedrijventerrein te bestemmen. De Afdeling acht deze keuze niet onredelijk. Verder heeft de raad ter zitting toegelicht dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is om tweede lijnbebouwing toe te staan, staat de gemeentelijke woningprogrammering niet meer woningen toe en zal alleen een voldoende concreet geval afgewogen kunnen worden. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een bedrijfswoning op de percelen van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] niet is toegestaan. Met de enkele stelling van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] dat een bedrijfswoning de bereikbaarheid en veiligheid verbetert, is de noodzaak ervan niet aangetoond.

Over de door [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] gemaakte vergelijking met het perceel Ambachtenstraat 19 wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat op dat perceel reeds een legale bedrijfswoning aanwezig is. Anders dan [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] veronderstellen betekent het toekennen van de aanduiding aan het gehele gebouw, waarin zich de bedrijfswoning bevindt, niet dat hier sprake is van nieuwvestiging. Verder betekent de enkele omstandigheid dat de bestaande inpandige bedrijfswoning op het perceel Ambachtenstraat 19 kan uitbreiden nog niet dat de raad de nieuwvestiging van een bedrijfswoning op het perceel van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] moet toestaan. In hetgeen [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie. Het betoog faalt.

4.3. In de toelichting worden alleen de aard van het bedrijventerrein en de mogelijke beperking van het bedrijventerrein genoemd. De raad heeft in de nota zienswijze dit standpunt slechts herhaald. Pas ter zitting heeft de raad de onder 4.2 vermelde motivering gegeven en derhalve dus na de vaststelling van het bestreden besluit. De Afdeling ziet, nu niet aannemelijk is dat [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] of onbekende belanghebbenden door dit gebrek zijn benadeeld, aanleiding om met toepassing van artikel 6:22 van de Awb dit gebrek te passeren.

4.4. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] ongegrond.

5. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van dit beroep bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellante sub 1a] en [appellante sub 1b] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Halderberge van 20 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Oudenbosch" voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer" ter plaatse van het perceel [locatie 1];

III. draagt de raad van de gemeente Halderberge op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen;

IV. verklaart het beroep van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Halderberge tot vergoeding van de bij [appellante sub 1a] en [appellante sub 1b] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Halderberge aan [appellante sub 1a] en [appellante sub 1b] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, griffier.

w.g. Hoekstra w.g. Kegge
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 19 november 2014

459-661.

Uitspraak 201309859/1/R3

Datum van
uitspraak: woensdag 19 november 2014

Tegen: de raad van de gemeente Halderberge

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

ECLI: ECLI:NL:RVS:2014:4137

201309859/1/R3.
Datum uitspraak: 19 november 2014

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1a] en [appellante sub 1b] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellante sub 1]), beide gevestigd te Sint-Oedenrode, gemeente Halderberge,
2. [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b], gevestigd te Oudenbosch onderscheidenlijk wonend te Roosendaal, gemeente Halderberge,

en

de raad van de gemeente Halderberge,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Kom Oudenbosch" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1] en [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] beroep ingesteld.

[appellante sub 1] en [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 september 2014, waar Iris B.V., vertegenwoordigd door mr. P.H. Revermann en F.P.A. Janssen, [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b], bij monde van [appellant sub 2b], bijgestaan door mr. A.P.E. de Brouwer, advocaat te Roosendaal, en de raad, vertegenwoordigd door mr. R. Timmermans en ing. A.J.M. Hoogers, beide werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

het beroep van [appellante sub 1]

2. [appellante sub 1] betoogt dat de raad ten onrechte de plandelen met de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer" heeft vastgesteld, voor zover toegekend aan het perceel [locatie 1]. Daartoe voert zij aan dat de raad ten onrechte een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) voor woningbouw in dit plan heeft overgenomen die niet is en zal worden benut. Een concreet initiatief is volgens [appellante sub 1] niet aan de orde, nu nooit een bouwvergunning is aangevraagd en deze gezien de gewijzigde economische omstandigheden ook niet alsnog aangevraagd zal worden. Bovendien is een deel van de benodigde gronden niet in het bezit van [appellante sub 1].

Verder voert zij aan het perceel te willen gebruiken voor detailhandel. Volgens [appellante sub 1] was detailhandel in het vorige plan op de gronden met de bestemming "Tuin en erf II" bij recht toegestaan, omdat detailhandel in het algemeen spraakgebruik als handelsdoeleinden kan worden aangemerkt. De conclusie van de raad dat de bestemming "Klasse W, winkels" detailhandel voor een andere bestemming uitsluit, bestrijdt [appellante sub 1]. Wat betreft de gronden die in het vorige plan de bestemmingen "Tuin en erf II" en "Vrijstaande woningen (E2-O)" hadden, doet [appellante sub 1] een beroep op het gebruiksovergangsrecht. In dat verband stelt [appellante sub 1] dat het hele gebouw al 40 jaar wordt gebruikt ten behoeve van een aannemersbedrijf en een bedrijf dat aluminium verwerkt. Verder betekent een detailhandelsbestemming volgens [appellante sub 1] een planologische verbetering. De raad geeft geen zwaarwegende argumenten om het beoogde gebruik af te wijzen. Er is immers voldoende parkeergelegenheid, er zijn twee ontsluitingswegen en er is laad- en losruimte. Dat er een fietspad ligt, staat volgens [appellante sub 1] niet aan de beoogde bestemming in de weg. Verder voert [appellante sub 1] aan dat de raad in verband met de door [appellante sub 1] geleden schade niet heeft kunnen volstaan met verwijzing naar een planschaderegeling.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat detailhandel ter plaatse onder het vorige plan niet was toegestaan. Dit plan maakt deel uit van het project Ruimtelijke Atlas, dat als doelstelling heeft het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen in vijf kernen in de gemeente Halderberge. Uitgangspunt hiervoor is het vastleggen van de bestaande legale situatie. Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden alleen meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, ook in die zin dat het initiatief is onderzocht en ruimtelijk aanvaardbaar is geacht. Gelet hierop heeft de raad aanleiding gezien de verleende vrijstelling voor woningbouw in dit plan op te nemen. De gewenste vestiging van detailhandel stuit volgens de raad op planologische bezwaren, zoals genoemd in de brief van het college van burgemeester en wethouders van 4 april 2013.

2.2. Het perceel heeft in dit plan voor een deel de bestemming "Wonen" en voor een deel de bestemming "Verkeer". Het deel dat bestemd is voor wonen heeft een bouwvlak, waarbinnen 24 gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt. Detailhandel is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.

2.3. Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

2.4. Bij besluit van 20 oktober 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders krachtens artikel 19, eerste lid van de WRO vrijstelling verleend van het voorheen geldende bestemmingsplan "Velletri" ten behoeve van het realiseren van twee appartementengebouwen voor in totaal 24 appartementen op de locatie [locatie 1]. De raad heeft met dit plan beoogd de woonbestemming, waarop de eerder genoemde vrijstelling zag, planologisch vast te leggen. Alvorens een bestemming in een plan op te nemen, dient de raad zich ervan te vergewissen of die bestemming binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. Nu [appellante sub 1] eerder naar voren heeft gebracht dat zij woonbebouwing in een omvang als die waarop de verleende vrijstelling betrekking heeft, niet meer zal realiseren en de raad niet aannemelijk heeft gemaakt dat de in het plan voorziene woonbestemming op een andere wijze binnen de planperiode gerealiseerd zal worden, is het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro genomen. Het betoog slaagt.

2.5. De Afdeling ziet zich vervolgens voor de vraag gesteld of de raad aanleiding had moeten zien voor het opnemen van een detailhandelsbestemming in het plan. Voor zover [appellante sub 1] betoogt dat detailhandel een bestaand recht betreft overweegt de Afdeling dat het perceel in het vorige plan "Velletri" grotendeels de bestemming "Tuin en erf III" had. Volgens de voorschriften van dat plan mocht de als zodanig aangewezen grond uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken voor de uitoefening van handels- en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden. In die planvoorschriften is verder geen omschrijving van deze begrippen opgenomen. Hoewel het begrip handel op zichzelf detailhandel niet uitsluit, moet er bij een bestemming als de onderhavige in beginsel van worden uitgegaan dat de raad met het begrip "handel", gebruikt in combinatie met "ambachtelijk bedrijf", niet tevens heeft bedoeld op zelfstandige detailhandel welke zich in overwegende mate richt op winkelend publiek. Daarbij acht de Afdeling van belang dat de handel die ziet op het winkelend publiek zich in verband met de daaruit voortvloeiende toeloop van consumenten niet verdraagt met de bestemming "ambachtelijke bedrijven". Verder kent het plan "Velletri" de afzonderlijke bestemming "Klasse W, winkels" die bedoeld is voor detailhandel die ziet op het winkelend publiek. Anders dan [appellante sub 1] veronderstelt, kan noch uit de doeleindenomschrijving noch uit de plantoelichting worden afgeleid dat deze bestemming uitsluitend een supermarkt mogelijk maakt. De enkele omstandigheid dat deze bestemming vlak voor de vaststelling ervan in dat plan is opgenomen, wat daar verder ook van zij, is onvoldoende om tot een ander oordeel te komen. Dat de medewerkster bouw- en woningtoezicht, zoals uit de reactie van 29 november 2004 naar voren komt, een ander standpunt over de uitleg van het woord "handel" naar voren heeft gebracht, doet hieraan niet af, nu deze reactie niet door of namens de raad is gedaan. Het betoog faalt.

2.6. Voor zover [appellante sub 1] een beroep doet op het overgangsrecht, overweegt de Afdeling dat de twee kleinere delen van het plangebied in het vorige bestemmingsplan "Velletri" de bestemmingen "Tuin en erf II" en "Vrijstaande woningen (E2-O)" hadden. Het bestemmingsplan "Velletri" is door de raad bij besluit van 26 februari 1971 vastgesteld en is door het college van gedeputeerde staten goedgekeurd bij besluit van 24 november 1971. Volgens de voorschriften van dat plan mocht op de als "Tuin en erf II" aangewezen gronden uitsluitend een vrijstaand bijgebouw, ten dienste van de daarbij horende woning, worden gebouwd en mocht de als "Vrijstaande woningen (E2-O)" aangewezen gronden uitsluitend worden bebouwd met villa's. Niet in geschil is dat detailhandel bij deze bestemmingen uit het vorige plan niet was toegestaan. Gelet op het bepaalde in artikel 36, lid 36.2.1 van de regels van het thans voorliggende plan wordt illegaal gebruik niet beschermd door het gebruiksovergangsrecht. Verder heeft [appellante

sub 1] niet aannemelijk gemaakt dat het gebruik voor detailhandel reeds voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Velletri" was begonnen en aldus wordt beschermd door het overgangsrecht van dat bestemmingsplan. Het betoog faalt.

2.7. Verder volgt uit het door de raad in 2008 vastgestelde detailhandelsbeleid, zoals vastgelegd in "Detailhandelsbeleid gemeente Halderberge; eindrapport", dat het beleid is gericht op het handhaven van de bestaande voorzieningenstructuur in de kernen. De kern van Oudenbosch bevindt zich bij de Finkelstraat, Professor van Ginnekenstraat en het zijstraatje Varkensmarkt die overgaat in de Polderstraat. Afgezien van twee supermarkten aan de Professor Mulderslaan beperkt het winkelgebied zich tot voornoemde straten. Wat er ook zij van gestelde planologische verbeteringen, gelet op voornoemd beleid heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om ter plaatse nieuwvestiging van detailhandel op het perceel mogelijk te maken. Het betoog faalt.

2.8. Gelet op hetgeen onder 2.5, 2.6 en 2.7 is overwogen heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien aan het perceel van [appellante sub 1] een detailhandelsbestemming toe te kennen.

2.9. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. Het betoog faalt.

2.10. In hetgeen [appellante sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van de plandelen met de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer" voor het perceel [locatie 1] is genomen in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) de raad op te dragen om voor de vernietigde plandelen met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen.

3. De raad dient ten aanzien van het beroep van [appellante sub 1] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

het beroep van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b]

4. [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] betogen dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor hun percelen [locatie 2 en 3] heeft vastgesteld, voor zover geen bedrijfswoning is toegestaan. Daartoe voeren zij aan dat een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering in verband met een betere bereikbaarheid en de bevordering van de veiligheid. Nu [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] een in pandige bedrijfswoning wensen, zal er geen toename aan bebouwing zijn. Verder zijn in de omgeving reeds 14 bedrijfswoningen aanwezig en zal de bedrijfswoning niet leiden tot verdergaande beperkingen van de omliggende bedrijven. Tot slot doen [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] een beroep op het gelijkheidsbeginsel wat betreft perceel Ambachtenstraat 19. Op dit perceel bevindt zich een in pandige bedrijfswoning, die door het toekennen van de aanduiding aan het hele gebouw onbedoeld kan uitbreiden of elders in het gebouw opgericht kan worden, aldus Timmerwerfabriek en [appellant sub 2b].

4.1. Ingevolge artikel 6, lid 6.1.2, onder d, van de planregels is een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" toegestaan en maximaal één per aanduidingsvlak. De percelen van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] hebben de bestemming "Bedrijventerrein". Er is geen aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen.

4.2. Uitgangspunt in dit plan is alleen bestaande bedrijfswoningen als zodanig te bestemmen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn, gelet op de aard van een bedrijventerrein en het mogelijk beperken van omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering, niet toegestaan. Niet in geschil is dat op de percelen van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] geen bedrijfswoning aanwezig is. De raad heeft ter zitting verklaard dat hij met de aard van het bedrijventerrein doelt op de bewuste keuze om voor het gebied waar de voorliggende percelen zich bevinden een bedrijventerreinbestemming op te nemen, waar in principe geen noodzaak bestaat voor bedrijfswoningen, in plaats van een bestemming waar werken met wonen mag worden gecombineerd. Anders dan voorheen, toen het gebied als overgangsgebied fungeerde tussen het bedrijventerrein en het woongebied, is nu de keuze gemaakt om ook dit gebied als bedrijventerrein te bestemmen. De Afdeling acht deze keuze niet onredelijk. Verder heeft de raad ter zitting toegelicht dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is om tweede lijnbebouwing toe te staan, staat de gemeentelijke woningprogrammering niet meer woningen toe en zal alleen een voldoende concreet geval afgewogen kunnen worden. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een bedrijfswoning op de percelen van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] niet is toegestaan. Met de enkele stelling van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] dat een bedrijfswoning de bereikbaarheid en veiligheid verbetert, is de noodzaak ervan niet aangetoond.

Over de door [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] gemaakte vergelijking met het perceel Ambachtenstraat 19 wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat op dat perceel reeds een legale bedrijfswoning aanwezig is. Anders dan [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] veronderstellen betekent het toekennen van de aanduiding aan het gehele gebouw, waarin zich de bedrijfswoning bevindt, niet dat hier sprake is van nieuwvestiging. Verder betekent de enkele omstandigheid dat de bestaande inpandige bedrijfswoning op het perceel Ambachtenstraat 19 kan uitbreiden nog niet dat de raad de nieuwvestiging van een bedrijfswoning op het perceel van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] moet toestaan. In hetgeen [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie. Het betoog faalt.

4.3. In de toelichting worden alleen de aard van het bedrijventerrein en de mogelijke beperking van het bedrijventerrein genoemd. De raad heeft in de nota zienswijze dit standpunt slechts herhaald. Pas ter zitting heeft de raad de onder 4.2 vermelde motivering gegeven en derhalve dus na de vaststelling van het bestreden besluit. De Afdeling ziet, nu niet aannemelijk is dat [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] of onbekende belanghebbenden door dit gebrek zijn benadeeld, aanleiding om met toepassing van artikel 6:22 van de Awb dit gebrek te passeren.

4.4. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] ongegrond.

5. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van dit beroep bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellante sub 1a] en [appellante sub 1b] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Halderberge van 20 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Oudenbosch" voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer" ter plaatse van het perceel [locatie 1];

III. draagt de raad van de gemeente Halderberge op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen;

IV. verklaart het beroep van [appellante sub 2a] en [appellant sub 2b] ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Halderberge tot vergoeding van de bij [appellante sub 1a] en [appellante sub 1b] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Halderberge aan [appellante sub 1a] en [appellante sub 1b] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, griffier.

w.g. Hoekstra w.g. Kegge
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 19 november 2014

459-661.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Markt 29, 4731HM Oudenbosch
Datum 01-08-2019



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44392.pdf

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop Markt 29 te 4731 HM Oudenbosch)

Heden, zeven oktober tweeduizend negentien, verklaar ik, mr. Jurgen Leon Elise Huyben, notaris met plaats van vestiging Breda, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - ◆ **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - ◆ **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - ◆ **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - ◆ **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - ◆ **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - ◆ **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;

- ◆ **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" zoals vermeld op de Website;
- ◆ **Hypotheekakte:**
de op twee en twintig juli tweeduizend elf voor de waarnemer van mr. R.P.H. Dorresteijn, notaris te Halderberge, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- ◆ **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op twee en twintig juli tweeduizend elf in het register Hypotheken 3 deel 62585 nummer 7 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- ◆ **Internetbieder:**
degene die via de Website een Bod wenst uit te brengen of heeft uitgebracht;
- ◆ **Internetborg:**
een bedrag dat door een Internetbieder is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,--) per registergoed;
- ◆ **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- ◆ **NIIV:**
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098;
- ◆ **Notaris:**
mr. Jurgen Leon Elise Huyben, notaris te Breda, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

- ◆ **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- ◆ **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- ◆ **Rechthebbende:**
 - a. de heer Johannes Maria POOS, geboren te Tilburg op twintig mei negentienhonderdvijfenvijftig;
 - b. mevrouw Petronella Johanna Catharina Maria BARTELS, geboren te Hoeven op achtentwintig mei negentienhonderdvierenvijftig, met elkaar gehuwd, beiden wonende Markt 29 te 4731 HM Oudenbosch, gemeente Halderberge, te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;
- ◆ **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het sub (i). bedoelde registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- ◆ **Registratie:**
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van de persoonsgegevens van die persoon en de controle door de Registratienotararis van zowel de identiteit van die persoon als het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- ◆ **Registratienotararis:**
een notaris die de ingevulde registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) ter verificatie van diens opgegeven mobiele telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
- ◆ **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening

van een of meer geldsommen heeft;

◆ **Verkoop:**

de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;

◆ **Verkoper:**

de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), ook handelend onder de naam SNS Bank, in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;

◆ **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan het Hypotheekrecht is gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte;

◆ **Website:**

de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl via welke website:

- (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
- (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
- (iii). een Bod via internet kan worden of is uitgebracht;

◆ **Woning:**

een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek en de artikelen 524a en 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.

4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE

1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.

2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen, door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Breda) op een en twintig maart

negentienhonderdvier en negentig in het register Hypotheken 4 deel 9378 nummer 9 van een afschrift van een akte van levering, op achttien maar negentienhonderdvier en negentig verleden voor mr. A.E.M.G. Lanen, destijds notaris te Oudenbosch, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.

III. HET HYPOTHEEKRECHT

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van twee honderd vijf en zestig duizend euro (€ 265.000,00), te vermeerderen met het bedrag van een honderd twee en dertig duizend vijf honderd euro (€ 132.500,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van drie honderd zeven en negentig duizend vijf honderd euro (€ 397.500,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Op het Registergoed is:
 - door Belastingssamenwerking West-Brabant, gevestigd te Etten-Leur executoriaal beslag gelegd door de inschrijving in de Openbare Registers op zeventien december tweeduizend achttien in het register Hypotheken 3 deel

74912 nummer 199 van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op zeventien december tweeduizend achttien opgemaakt door M.G.H. Langes, gerechtsdeurwaarder te Breda;

- door de publiekrechtelijke rechtspersoon: Werkplein Hart van West-Brabant, gevestigd te Etten-Leur executoriaal beslag gelegd door de inschrijving in de Openbare Registers op achttien maart tweeduizend negentien in het register Hypotheken 3 deel 75432 nummer 30 van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op achttien maart tweeduizend negentien opgemaakt door J. Terlouw, belastingdeurwaarder;
- door de publiekrechtelijke rechtspersoon: Werkplein Hart van West-Brabant, gevestigd te Etten-Leur executoriaal beslag gelegd door de inschrijving in de Openbare Registers op zes en twintig juni tweeduizend negentien in het register Hypotheken 3 deel 75984 nummer 100 van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op vijf en twintig juni tweeduizend negentien opgemaakt door M.J.F. Bakkers, gerechtsdeurwaarder te Breda;
- door de ontvanger van de Belastingdienst Breda, gevestigd te Breda, aan de Gravinnen van Nassauboulevard 75, executoriaal beslag gelegd door de inschrijving in de Openbare Registers op vier september tweeduizend negentien in het register Hypotheken 3 deel 76437 nummer 3 van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op vier september tweeduizend negentien opgemaakt door H.W.A. Gruijters, belastingdeurwaarder.

2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens betalingsverplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens betalingsverplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke

verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.

- c. ten laste van het Registergoed voormelde beslagen zijn gelegd.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Biedingen kunnen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld. De Veiling vindt plaats via de Website op **vrijdag vijftien november tweeduizend negentien (15-11-2019) vanaf tien uur en dertig minuten.**
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod;

- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats. Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.
- 2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
- 3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
- 4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

- 1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
- 2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
- 3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

- 1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
- 2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
 - de eigendom van het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere

aanhorigheden, staande en gelegen aan de Markt 29 te 4731 HM Oudenbosch, kadastraal bekend gemeente Oudenbosch sectie D nummer 3019, groot twee are en vijftig centiare (02.50 a), welk registergoed blijkens de kadastrale registratie is aangewezen als beschermd gemeentemonument.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat - op het moment van het bekend maken van de Verkoop - er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de Aflevering kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een gosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de gosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.

Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.

- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in

de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:

- a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 9378 nummer 9), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

"OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Met betrekking tot bekende bijzondere verplichtingen wordt ten deze nog speciaal verwezen naar voormelde akte van levering van negen februari negentien honderd drie en negentig, waarin woordelijk staat vermeld:

"8. Solid moet gedogen dat ten behoeve van de aanleg, instandhouding, onderhoud en wijziging van een door of met instemming van het gemeentebestuur van Oudenbosch te exploiteren installatie, dienende tot distributie van centrale antenne-energie, alle daartoe strekkende werkzaamheden worden verricht aan, in en/of op voormeld onroerend goed en aan, in en/of op daarop nog op te richten bouwwerken en opstallen. Solid is gehouden bij elke verhuur of op andere wijze van in gebruik geven van voormeld onroerend goed of van de daarop nog op te richten bouwwerken en opstallen de hiervoor omschreven gedoogplicht onverkort van elke huurder en/of gebruiker te bedingen.

Bij het niet of niet volledig nakomen van het hiervoor in dit artikel bepaalde verbeurt Solid een terstond opeisbare boete van EEN HONDERD GULDEN (f. 100,-) per dag ten behoeve van de gemeente Oudenbosch, en wel met ingang van de dag, waarop de overtreding is begaan tot aan de dag waarop de overtreding ophoudt.

9. *Het bepaalde in artikel 8 en het onderhavige artikel moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van de eigendom of een*

gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, behoefte van de gemeente Oudenbosch worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding of zakelijk genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte voor Solid en iedere opvolgende eigenaar en rechtverkrijgende, die verzuimt zulks te doen, van een terstond opeisbare boete van TWEE HONDERD VIJFTIG GULDEN (f. 250,-) per dag ten behoeve van de gemeente Oudenbosch, en wel met ingang van de dag, waarop de overtreding is begaan, tot aan de dag, waarop zij ongedaan wordt gemaakt."

(einde citaat);

- b. de in Artikel 1 vermelde titel(s) waarbij ten laste van de Onroerende Zaak een of meer zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht en/of opstalrechten nutsvoorzieningen werden gevestigd; en
 - c. Het registergoed is blijkens de kadastrale registratie door de gemeente Halderberge aangewezen als beschermd gemeentemonument in de categorie 2 (bescherming wordt beperkt tot het exterieur ofwel het casco (exterieur plus de dragende constructie van het pand).
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken en hebben beperkt tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege

- heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan; doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- Artikel 5 Belastingen en kosten**
- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
- Voor rekening van de Koper zijn en komen de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 AVVE 2017.
- Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 is niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.

- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, met een voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
 - 1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de notariële akte van Gunning; of
 - 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de notariële akte van Gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Internetbieder op de door NIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Internetbieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt;
- 6.5 Als de Internetbieder een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Internetbieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Internetbieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft nadat de Internetbieder al zijn verplichtingen die voor de Internetbieder voortvloeien of voort kunnen vloeien uit zijn Bod zal zijn nagekomen.
- 6.6 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.7 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via de Website te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Internetbieder permanente en/of

- gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Internetbieder.
- 6.8 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via de Website biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.9 Afmijning door de Internetbieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.10 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Internetbieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.11 De Internetbieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Internetbieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Internetbieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Internetbieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Internetbieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.12 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Internetbieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon, mits die Internetbieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- Van een en ander dient te blijken uit de notariële akte van Gunning. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Internetbieder, dan komt aan die rechtspersoon het recht toe vóór de Betaaldatum te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.13 De in Artikel 6.12 bedoelde Internetbieder is, naast die rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Internetbieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon in

verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, dan wordt hij geacht de Koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient te blijken uit de Notariële verklaring van betaling.

- 6.14 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen of te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in de Artikelen 6.13 en 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen, in welk geval die ander(en) (mede) heeft (hebben) te gelden als de

Koper.

- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
 1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van Gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen - behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

Het bepaalde in de vorige volzin laat – in geval van de Onderhandse verkoop - onverlet de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.

- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
 1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;

als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.

- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
 1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt

- geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
 - 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
 - 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
 - 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
 - 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
 - 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
 - 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een

beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.

- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
 1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.5;
 2. de Koper vóór of onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in

artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:

1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden; of
2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:

1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn;
- en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.

12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):

1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4; in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper om welke reden dan ook niet bevoegd is om gebruik te maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 5. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden.
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264

- Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in de Artikelen 11 en 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld

in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

13.7 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of de Koopovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:

1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:

1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.

14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.

14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.

14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):

1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde

verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en

2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit

hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:

1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10): uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5): uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel

onder de opschortende voorwaarde dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.

- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
 1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10), alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
 1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een

andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.

- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop het Registergoed door de Verkoper wordt gegund, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de Akte; en
 2. een afschrift van de notariële akte van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5);
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper

gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10) dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontleen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:
(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:
(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór

uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een of meer notariële processen-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 2. bedoelde processen-verbaal en kennis te nemen van de inhoud van de overige notariële akten die in het kader van de Verkoop zullen worden opgemaakt;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in de Artikelen 6.13 en 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6.13 of Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 6.13 of Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende

bepalingen van toepassing:

1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
4. de gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 21.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 21.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 22 Woonplaatskeuze

- 22.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 22.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

22.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE VERKOPER EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
de heer Augustinus Martinus Jacobus Maria Keusters, geboren te Gilze en Rijen op drie oktober negentienhonderdachtenvijftig, Ginnekenweg 188, 4835 NH Breda, handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:
 - a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Breda op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

96609MK

-34-

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om dertien uur vijfenveertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44392_Kostenoverzicht Veiling koper per 7 oktober 2019.pdf

LINDERS NOTARISSEN

Schatting kosten executoriale verkoop
Betreffende: Markt 29 ter Oudenbosch
Opgave per: 7 oktober 2019

Verantwoording kosten

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3:268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3:268 lid 2 BW). Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mochten de kosten hoger uitvallen dan hieronder weergegeven, dan is dat voor rekening en risico van de koper.

Voor rekening van koper

De kosten overeenkomstig Algemene Veilingvoorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden

	Euro
Honorarium notaris excl. btw:	3.500,00
Inschrijvingskosten kadaster:	137,50
Bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (€ 8,22 per akte)	32,88
Kadastrale researchkosten (excl. btw):	115,50
BTW	766,16
Overige kosten	
Achterstallige VvE-bijdrage	NVT
Mutatiekosten VvE	NVT
Achterstallige waterschapslasten	575,09
Achterstallige erfpachtcanon	NVT
Totaal	5.127,13