

Oesterdam 91, 4691PV THOLEN (45704)



Recreatiewoning
De recreatiewoning met ligplaats aan de Oesterdam 91 in Tholen



Beschrijving

Een recreatiewoning met ligplaats aan de Oesterdam te Tholen.
Volgens een door het NWWI gevalideerd taxatierapport bevat de woning drie kamers waaronder twee slaapkamers. De begane grond bevat onder andere een woonkamer en een open moderne luxe keuken, naast entree/hal, toiletruimte, bijkeuken en bergruimte. De twee slaapkamers zijn op de eerste verdieping met een badkamer.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Zuid-West maandag 9 mei 2022
Inzet	maandag 9 mei 2022 vanaf 13:30
Afslag	maandag 9 mei 2022 vanaf 13:30
Veilinglocatie	De Raayberg, zalencentrum Antwerpsestraatweg 267 4624 JH Bergen op Zoom
Kantoor	Ten Berge notarissen Berg en Dalseweg 9 6521 JA Nijmegen T: 024 322 82 77 F: 024 322 85 12 E: kantoor@tenbergennotar.nl
Behandelaar	Marc Tesser en Nine Blom



Objectinfo

Woningtype	Recreatiewoning
Bouwjaar	2015
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	77 m ²
Woninginhoud	285 m ³
Perceeloppervlakte	691 m ²



Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Hopmans & Geense Makelaardij Eendrachtsweg 2 4691 EK Tholen T: 0166 60 35 25 E: info@hopmansengeense.nl
Bezichtiging	donderdag 21 april 2022, van 14:30 tot 17:30 vrijdag 6 mei 2022, van 14:30 tot 17:30
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	SleutelBijNotaris
Kadastrale omschrijving	gemeente Tholen, sectie K, nummer 373, ter grootte van zes honderd een en negentig vierkante meter (691 m2)
Milieuinformatie	Voor zover bij de gemeente bekend is dit een onverdachte locatie. Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de gemeentelijke bodemkwaliteit vastgesteld. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. In de ondergrond is gemiddeld in dit deelgebied geen bodemverontreiniging aanwezig. \nHet is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Blijkens een bericht van de gemeente Tholen met datum eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig was op grond van drie rapportages bodemonderzoek de dato vijfentwintig oktober tweeduizend zeven, dertig augustus tweeduizend dertien en negen oktober tweeduizend dertien in het kader van eventuele verontreiniging de bodem geschikt voor de gerealiseerde bebouwing. Uit de laatste twee rapporten blijkt voorts dat de bodem kan worden beschouwd als onverdacht voor bodemverontreiniging.

Financieel

Lasten	OZB, € 1.207,52 jaarlijks Rioolheffing, € 103,00 jaarlijks Waterschap, € 233,32 jaarlijks Speelmansplaten/Waterrijk Oesterdam beheervergoedi, € 1.878,50 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom



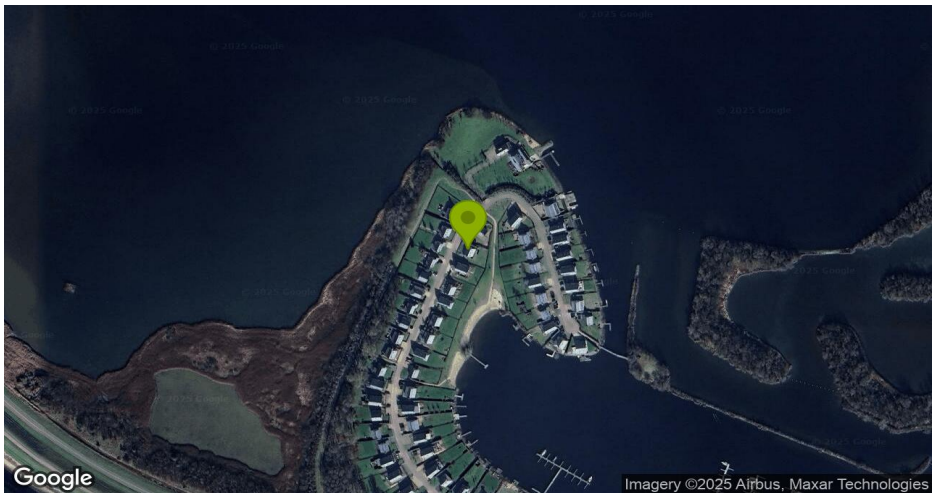
Inzetpremie

1%

Indicatie kosten veiling

€ 24.561,00 (per 05-05-2022 om 14:46 uur)
Zodra kosten (her-)aansluiting electriciteit bekend zijn
worden die gepubliceerd (per 08-04-2022 om 12:17 uur)



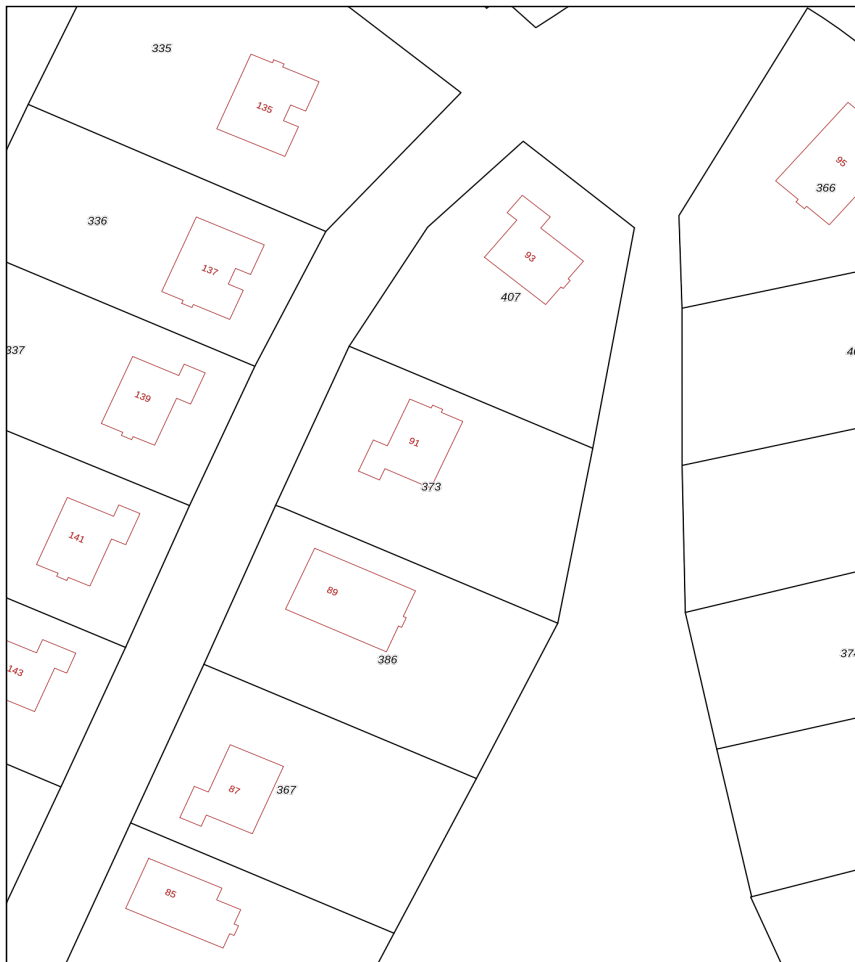


Kadastrale kaart

45704-kadastralekaart4691Oesterdam.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 22166198 nwn11723



0 5 10 15 20 25m

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tholen Sectie K Perceel 373	kadaster 
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

45704_concept beheerovereenkomst WO 2017 (003).pdf

**BEHEEROVEREENKOMST
SPEELMANSPLATEN BV**
Versie januari 2017

De ondergetekenden:

1. Speelmansplaten B.V., handelend onder de naam Waterrijk Oesterdam, gevestigd te Tholen, Oesterdam 3, 4691 PV Tholen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer M.A. Verweij,

hierna te noemen "**Speelmansplaten/Waterrijk Oesterdam**"

en

- | | | |
|------|----------------------------|---|
| 2.a. | Naam | : |
| | Voornamen (voluit) | : |
| | Straat en huisnummer | : |
| | Postcode en woonplaats | : |
| | Geboorteplaats | : |
| | Geboortedatum | : |
| | Nationaliteit | : |
| | Telefoonnummer mobiel | : |
| | E-mail | : |
| | Legitimatiebewijs + nummer | : |
| | Burgerlijke staat | : |
| 2.b. | Naam | : |
| | Voornamen (voluit) | : |
| | Straat en huisnummer | : |
| | Postcode en woonplaats | : |
| | Geboorteplaats | : |
| | Geboortedatum | : |
| | Nationaliteit | : |
| | Telefoonnummer mobiel | : |
| | Legitimatiebewijs + nummer | : |
| | Burgerlijke staat | : |

hierna (tezamen) te noemen "**de eigenaar**"

in aanmerking nemende:

1. dat de ondergetekende(n) sub 2 eigenaar is / zijn van een perceel grond met daarop te stichten / gestichte recreatiewoning op Waterrijk Oesterdam te Tholen, met kavelnummer ...
2. dat de ondergetekende(n) sub 2 gebruik mag / mogen maken van de algemeen vrij toegankelijke (centrale) voorzieningen aanwezig op Waterrijk Oesterdam;

Paraaf eigenaar:

1

Paraaf Speelmansplaten B.V.:

3. dat in verband met de hierna onder artikel 1 vermelde taken van Waterrijk Oesterdam en de instandhouding van de thans aanwezige en / of nog aan te leggen centrale voorzieningen, algemene terreinen met infrastructuur en dergelijke, de ondergetekende(n) sub 2 beheerkosten verschuldigd is / zijn aan Waterrijk Oesterdam;
4. dat alle genoemde bedragen in deze beheerovereenkomst exclusief btw zijn.

verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 - Taak van Waterrijk Oesterdam.

Met inachtneming van het daaromtrent bepaalde zal Waterrijk Oesterdam het navolgende uitvoeren:

- a. het toezicht houden;
- b. het instrueren en begeleiden van de door Waterrijk Oesterdam bij het uitvoeren van de werkzaamheden ingeschakelde personen;
- c. het beheren van, behoudens in geval van overmacht, de aanwezige (centrale) voorzieningen dan wel nog aan te leggen (centrale) voorzieningen op Waterrijk Oesterdam zoals een receptie, winkel, restaurant en kinderspeelfaciliteiten. Waaronder te verstaan het (doen) exploiteren, onderhouden en geheel of tenminste grotendeels in stand houden en de toegang hiertoe aan de eigenaar – al dan niet tegen betaling (waarbij kortingsregelingen van toepassing kunnen zijn) – niet te ontzeggen, tenzij de eigenaar aan Waterrijk Oesterdam gegronde redenen geeft om de toegang toch te ontzeggen. Als gegronde redenen is aan te merken misdragingen van de eigenaar dan wel iemand die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar ressorteert, op een wijze die ontoelaatbaar is voor Waterrijk Oesterdam in het kader van haar functie van beheerder dan wel het niet voldoen door de eigenaar van de door Waterrijk Oesterdam verstrekte facturen. De openstelling van genoemde voorzieningen is geheel ter beoordeling aan Waterrijk Oesterdam, waarbij de voor een dergelijk park gebruikelijke openingstijden zoveel mogelijk zullen worden gehanteerd.
- d. het exploiteren van de water- en rioolvoorzieningen. Aangezien Waterrijk Oesterdam de water- en rioolinfrastructuur in eigen beheer heeft, vindt er bij de jaarlijkse beheerfactuur tevens een heffing plaats voor watergebruik en rioolheffingen tegen marktconforme prijzen.
- e. het uitvoeren van het preventieplan m.b.t. knaaggedierte. Naast een eenmalige bijdrage, zullen de jaarlijkse kosten hiervan worden opgenomen in de beheervergoeding. Wij behouden ons het recht om deze kosten marktconform aan te passen. Tevens kan een eventuele wijziging in het behandelplan gevolgen hebben voor de hoogte van deze kosten.
- f. (recreatieve) instandhouding en onderhoud van de algemene terreinen en de zich daarin / daarop bevindende infrastructurele voorzieningen, voor zover die liggen op het terrein van Waterrijk Oesterdam, te weten:
 1. het grasmaaien van alle algemene grasvelden;
 2. het snoeien van boomopstanden en struiken;
 3. het verrichten van onderhoud aan alle (water)wegen op Waterrijk Oesterdam welke toegankelijk zijn voor auto's of vaartuigen, één ander ter beoordeling van Waterrijk Oesterdam;
 4. het zo nodig vervangen en repareren van de terreinverlichting;
 5. het verwijderen van afval;
 Dit betekent ook, dat het aanbrengen van wijzigingen door de woningeigenaar aan het terrein, welke niet zijn/haar eigendom is, niet is toegestaan.
- g. centrale postontvangst bij de receptie (indien van toepassing);
- h. het tegen vergoeding uitvoeren van verhuurgerelateerde beheerwerkzaamheden waaronder de sleuteluitreiking en het, tegen vergoeding van de gebruiker, schoonmaken van de accommodatie na ieder gebruik en verstrekken van bedlinnen;

- i. het aanbieden van extra services waaronder tuinonderhoud, cv onderhoud, insectenbestrijding en klein onderhoud (bij verhuur) tegen marktconforme prijzen;
- j. de eigenaar verleent aan Waterrijk Oesterdam toestemming tot het betreden van het perceel van de eigenaar, teneinde de onderhoudswerkzaamheden te verrichten. De eigenaar verleent Waterrijk Oesterdam tevens toestemming, tot het betreden van de accommodatie bij calamiteiten, het opnemen van meterstanden en de controles van ongediertebestrijding alsmede het verrichten van verhuur gerelateerde beheerwerkzaamheden (indien er sprake is van verhuur);
- k. Waterrijk Oesterdam kan het hiervoor omschreven servicepakket uitbreiden en/of wijzigen indien daartoe aanleiding wordt gegeven door overheid of andere instellingen, in welk geval eventuele aanpassingen van de in artikel 4 bedoelde beheersvergoeding per één januari van het daaropvolgende jaar zal plaatshebben;
- l. de aanleg en aanpassing van de tuin dient in overleg met het beheer te geschieden met inachtneming van de opgestelde plantenlijst. Pas na het akkoord van het beheer kan er met de werkzaamheden gestart worden.
- m. het is niet toegestaan overkappingen, tuinhuizen, schuren en schuttingen te plaatsen. Tevens is een erfafscheiding hoger dan 1.30 meter niet toegestaan.
Het beheer is in overleg met de gemeente voor het plaatsen en/of uitbreiden van bergingen. Indien de gemeente instemt met de mogelijkheid bergingen te plaatsen, is de eigenaar van de woningen te allen tijde gebonden aan de goedkeuring vanuit het beheer, betreffende plaatsing, architectuur/uitstraling, aantal vierkante meters en de situering op het perceel. Bergingen zullen te allen tijde aan de hoofdmassa vast gebouwd worden. Een uitzondering kan gemaakt worden op boskavels, het beheer zal hierin per situatie apart beslissen.
- n. het is niet toegestaan de woning te verbouwen, te schilderen of in vierkante meters te vergroten zonder toestemming vanuit het beheer. Uitgezonderd zijn de kozijnen, deze kunnen onderhouden worden in de ral kleur 7021. Iedere wijziging aan de woning zal schriftelijk aan het beheer moeten worden aangevraagd, waarbij het beheer de visie van het beeld en de kwaliteit van het park streng zal bewaken.

Artikel 2 – Verhuur.

De eigenaar verplicht zich, indien hij commercieel wenst te verhuren, de verhuurbemiddeling van de accommodatie te laten verlopen via Waterrijk Oesterdam cq een door Waterrijk Oesterdam aan te wijzen organisatie;

Artikel 3 - Duur overeenkomst.

De beheerovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met dien verstande dat zij door de eigenaar niet kan worden opgezegd dan uitsluitend gelijktijdig met en ter gelegenheid van zijn overdracht van eigendomsrechten aan (een) derde(n). De overeenkomst kan ontbonden worden wanneer er sprake is van duidelijke tekortkomingen en nalatigheid van een van de partijen.

Artikel 4 - Beheervergoeding.

De vergoeding, die de eigenaar per object (recreatiewoning) aan Waterrijk Oesterdam verschuldigd is voor de ten uitvoerlegging van voormeld takenpakket bedraagt:

2-persoons object	€ 1.450,00 per jaar.
4-persoons / 2+2 persoons object	€ 1.600,00 per jaar.
6-persoons object	€ 1.800,00 per jaar.
8-persoons object	€ 2.000,00 per jaar.
10-persoons object	€ 2.400,00 per jaar.

De in deze overeenkomst vermelde beheervergoeding wordt jaarlijks zodanig herzien, dat de grootte daarvan wordt bepaald door het prijsindexcijfer voor de consument over het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van de herziening. Voornoemd indexcijfer zal worden ontleend aan de consumentenprijsindex, zoals die jaarlijks wordt samengesteld door het centraal bureau voor de statistiek te 's Gravenhage voor alle huishoudens op basis van de reeks 2009 = 100, dan wel een daarvoor in plaats tredende reeks. Het bedrag zal uit hoofde van deze indexering nimmer kunnen dalen tot een lager bedrag dan de laatst geldende bijdrage.

De beheervergoeding wordt jaarlijks in de maand januari vooraf gefactureerd. Het verzoek hierbij is de factuur per omgaande te voldoen echter vóór 1 maart van het betreffende jaar. Indien de beheervergoeding op 1 maart van het betreffende jaar niet is voldaan, wordt er binnen één (1) week na 1 maart van het betreffende jaar een eerste herinnering gestuurd, en indien betaling uitblijft binnen twee (2) weken na 1 maart een tweede herinnering. Indien de beheervergoeding binnen twee (2) weken na 1 maart van het betreffende jaar nog niet is voldaan, wordt bovenop de te betalen beheervergoeding voor iedere dag dat de eigenaar na 1 maart van het betreffende jaar in gebreke is gebleven tot aan de dag van de nakoming een boete van € 50,- in rekening gebracht.

Artikel 5 - Verkoop.

De eigenaar is verplicht bij elke vervreemding van de kavel met de daarop te stichten / gestichte recreatiewoning op Waterrijk Oesterdam, of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de kavel met de daarop te stichten / gestichte recreatiewoning door anderen wordt verkregen, de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, ter naleving van zijn rechtsopvolger(s) op te leggen als kettingbeding en ten behoeve van Waterrijk Oesterdam aan te nemen zulks op verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan Waterrijk Oesterdam verschuldigde boete, welk gelijk is aan de destijds door de eerste eigenaar van de kavel betaalde koopprijs van het terrein en gestichte / te stichten recreatiewoning en vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag (deel) dat de overtreding voortduurt, welke boetes onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

De eigenaar is gehouden Waterrijk Oesterdam op de hoogte te stellen van een (voorgenomen) vervreemding van de accommodatie en ervoor zorg te dragen dat een door Waterrijk Oesterdam daartoe ter beschikking gestelde, door de beoogde nieuwe eigenaar getekende beheerovereenkomst aan Waterrijk Oesterdam wordt toegezonden voorafgaande aan de datum van notariële akte van levering.

Artikel 6 - Huishoudelijk reglement Waterrijk Oesterdam.

De eigenaar heeft kennis genomen van het door Waterrijk Oesterdam opgestelde reglement en zal gemeld reglement naleven. Van het Huishoudelijk reglement is een exemplaar aan deze overeenkomst gehecht.

Indien Waterrijk Oesterdam overgaat tot het wijzigen dan wel tot het opnieuw vaststellen van een huishoudelijk reglement, zal zij de eigenaar hiervan in kennis stellen, die gemeld reglement zal naleven, mits de wijzigingen dan wel nieuwe reglement niet zodanig zijn dat er zich essentiële wijzigingen voordoen, die het gebruik van de recreatiewoningen zodanig beperken dat het voorgenomen gebruik door de eigenaar belemmerd wordt.

Indien het beheer onrechtmatigheden waarneemt, wordt u hier schriftelijk van op de hoogte gesteld. Het beheer geeft u vijf dagen de tijd om hierop actie te ondernemen. Mocht dit niet het geval zijn, dan volgt er een boete van € 50 per dag.

Artikel 7 - Overdracht rechten en verplichtingen.

Waterrijk Oesterdam is te allen tijde gerechtigd de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een nader door haar aan te wijzen derde(n), echter onder uitdrukkelijke gestanddoening van hetgeen in deze overeenkomst is verwoord.

De genoemde bedragen in deze beheerovereenkomst zijn exclusief btw.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te op en
te Tholen op

Eigenaar recreatiewoning

naam

Speelmansplaten B.V.

M.A. Verweij

naam

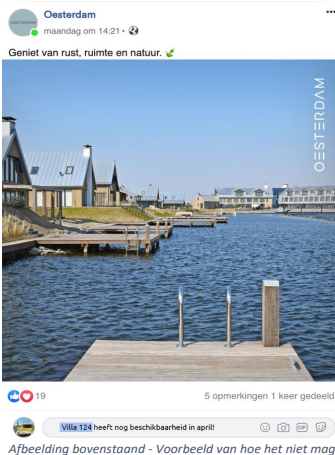
Bijlage

45704_Huishoudelijk Reglement toevoeging sociale media.pdf

Huishoudelijk Reglement

Het reglement wordt uitgebreid met richtlijnen voor het gebruik van social media en online communicatie. Er is gebleken dat er soms onduidelijkheid ontstaat bij gasten door pagina's van eigenaren. U bent nog altijd vrij om een eigen web- of social media pagina aan te maken voor uw accommodatie(s). Wij vragen u, u hierbij te houden aan de genoemde richtlijnen.

- **Wel:** Aanmaken eigen web- of social media pagina voor verharende accommodatie(s).
- **Niet:** Het is verharende accommodaties niet toegestaan een verwijzing te maken naar de websites van Oesterdam, oesterdam.nl of waterrijkoesterdam.nl.
(Voorbeeld: de website vermeld op uw facebook pagina dient een eigen website te zijn, niet waterrijkoesterdam.nl)
Wel: Een facebook pagina met een website link naar eigen website (vb: onze-villa124.nl)
- **Niet:** Het is niet toegestaan om op een bericht of gepromote campagne te reageren met een verwijzing naar een eigen accommodatie.
Wel: Reageren vanuit uw eigen naam mag uiteraard wel en wordt ook zeker gewaardeerd.
Voorbeeld: reageren vanuit Villa 124: "we zien ons huis!" of een "vind dit leuk" mag niet maar Eigenaar Lisa reageert: "Mooie video!" mag wel
- **Niet:** Beeldmateriaal is niet rechtenvrij te gebruiken ter promotie van een eigen website of social media pagina. Content (beeld&tekst) is uitsluitend te gebruiken door Oesterdam. Het kopiëren van tekst of beeld vanaf de websites van Oesterdam kan leiden tot schade aan de google vindbaarheid en dit is niet wenselijk.
Wel: Eigen fotografie en eigen geschreven teksten op waarheid gebaseerd.



Afbeelding bovenstaand - Voorbeeld van hoe het niet mag

In het kort: U mag een eigen pagina beheren, uitsluitend met eigen tekst en beeld en u mag reageren op berichten of campagnes vanuit uw persoonlijke account(s).

Bijlage

45704_Huishoudelijk reglement Oesterdam versie per 1-1-2021.pdf

HUISHOUELIJK REGLEMENT WATERRIJK OESTERDAM
Versie 1 januari 2021 aanpassingen conform artikel 6 beheerovereenkomst

Artikel 1 | Algemeen

- 1.1 Dit Huishoudelijk Reglement vormt een onverbreekelijk geheel met de Beheerovereenkomst alsmede met alle overige overeenkomsten betrekking hebbende op Oesterdam.
- 1.2 Voor ongevallen, diefstal of schade op het terrein aanvaardt de beheerder geen enkele verantwoordelijkheid. Dit geldt ook ten aanzien van derden.
- 1.3 De eigenaar is verantwoordelijk voor het naleven van het reglement door personen die bij hem op bezoek komen. Ouders zijn verantwoordelijk voor het doen en laten van hun kinderen en aansprakelijk voor eventueel door hen veroorzaakte schade.
- 1.4 Elke gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de algemene voorzieningen en zich te onthouden van het hinderen van andere gebruikers.
- 1.5 Iedere gebruiker is verplicht de beheerder onmiddellijk in te lichten indien vernielingen aan het park en/of de voorzieningen worden geconstateerd.
- 1.6 Tussen 23.00 uur en 08.00 uur dient het op het terrein rustig te zijn.
- 1.7 Het gebruik van radio, tv, computer alsmede andere buitenactiviteiten (sport/spel) dient zodanig te geschieden, dat de burens hiervan geen hinder ondervinden.
- 1.8 Indien er in uw woning op enig moment geplande festiviteiten/activiteiten plaats zullen vinden, waardoor het park eventueel parkeer- en geluidsoverlast kan ondervinden, dient u dit vooraf te melden bij het beheer. In overleg met het beheer zal er dan naar een passende invulling worden gezorgd, zodat er zo min mogelijk overlast zal zijn.
- 1.9 Open vuur is uitsluitend toegestaan in de daarvoor bestemde buitenhaard. Barbecue uitsluitend op de daarvoor bestemde apparatuur (gas).
- 1.10 Het niet is toegestaan om reclame uitingen (waaronder makelaarsborden) te plaatsen in de tuin en/of aan de woning.
- 1.11 Huisvuil in de daarvoor bestemde containers.
- 1.12 Hondenbezitters zijn verplicht hun hond aangelijnd te houden. Het uitlaten dient zonder overlast te geschieden. Ongelukjes dienen te worden opgeruimd. **Vanuit overheidsoverwegingen is het niet toegestaan honden op de dijk aan de Oosterschelde kant uit te laten. U kunt hiervoor bekeurd worden!**
- 1.13 De huisnummering van de woning dient uniform te zijn.
- 1.14 Het plaatsen van wind-/zonneschermen gaat in overleg met beheer, de minimumeis hierbij is dat de kleur RAL 7021 moet zijn.
- 1.15 Overkappingen, aanbouw en/of bergingen mogen uitsluitend na schriftelijk akkoord van Oesterdam geplaatst worden. Een berging dient altijd conform de reeds geplaatste bergingen te zijn.

Artikel 2 | Sociale media

- 2.1 Het is verhurende accommodaties niet toegestaan een verwijzing te maken naar de websites van Oesterdam, oesterdam.nl of waterrijkoesterdam.nl.
(Voorbeeld: de website vermeld op uw facebook pagina dient een eigen website te zijn, niet waterrijkoesterdam.nl)

Paraaf Speelmansplaten:

Paraaf eigenaar(s):

2.2 Het is niet toegestaan om op een bericht of gepromote campagne te reageren met een verwijzing naar een eigen accommodatie. (Reageren vanuit uw eigen naam mag uiteraard wel en wordt ook zeker gewaardeerd.)

2.3 Beeldmateriaal is niet rechteenvrij te gebruiken ter promotie van een eigen website of social media pagina. Content (beeld&tekst) is uitsluitend te gebruiken door Oesterdam. Het kopiëren van tekst of beeld vanaf de websites van Oesterdam kan leiden tot schade aan de google vindbaarheid en dit is niet wenselijk.

Artikel 3 | Tuin

3.1 Als erfscheiding wordt een zgn. 'Frans schapenhekje' toegepast ter hoogte van de woning, verlengd met 5 meter naar de voor- en achterzijde (mits de situatie dit toelaat).

3.2 De tuininrichting bestaat standaard uit 2 parkeerplaatsen, pad naar de voordeur en een looppad rondom de woning gemaakt van schelpenklei. Bij de voordeur worden antraciet tegels (50 x 50 cm) gelegd met een afmeting van 1 x 1 meter. Bij de Oesterdam types wordt t.b.v. de buitenhaard een tegel terras aangelegd van 3,5 x 2 meter.

3.3 Aanleg/wijziging van de tuin mag uitsluitend na schriftelijke goedkeuring van het beheer.

3.4 Extra tuinverharding mag alleen worden aangebracht in parkeigen materiaal, zijnde: schelpenklei, antraciet tegels, Frans schapenhek, steenslag antraciet en houten vlinderdelen.

3.5 Tuinbeplanting alleen conform bijgevoegde lijst. Bomen mogen (na schriftelijk akkoord) alleen solitair geplant worden. Achter de bosgrens mag geen verharding/schapenhekje aangebracht worden.

3.6 Het afwijken van de haaghoogte, conform beheerovereenkomst mag enkel afwijken in overleg met beheer. Dit kan uitsluitend om privacy te creëren rond de aan de woning gelegen terras. Bij de waterkavels dienen de zichtlijnen op het water behouden te worden. Indien een direct belanghebbende toch problemen heeft met de haaghoogte, dan dient de haaghoogte per direct conform beheerovereenkomst naar beneden gesnoeid te worden.

3.7 Het snoeien van bomen en verwijderen van grof en grote beplanting buiten het kavel is niet toegestaan zonder toestemming van de beheerder.

3.8 De tuin dient conform de kwaliteit van het park bijgehouden te worden. Dit kunt u via Oesterdam doen, externe hoveniersbedrijven buiten de door Oesterdam aangewezen partijen zijn niet op het park toegestaan.

3.9 Het is niet toegestaan om vogelhuisjes, borden, schilderijen en andere zaken aan de woning of tuinhek te bevestigen. Uitsluitend verlichting en de uniforme huisnummering is toegestaan. Bloempotten etc. dienen in het stijl van het park te zijn.

3.10 Het plaatsen van lantaarnpalen in de tuin is niet toegestaan.

3.11 Verbouwingen binnen én buiten uw woning dient altijd schriftelijk gemeld te worden. Indien u een externe partij inschakelt dienen wij hier ook van op de hoogte gebracht te worden i.v.m. de toegang tot het park. Werkzaamheden in- en om de woning gelieve niet in het hoogseizoenperiode (juli-augustus) laten uitvoeren.

3.12 Indien er ophogingen worden gerealiseerd door middel van het aanbrengen van grond, is de maximale hoogte 1.00 boven het maaiveld (hiervan is de hoogte 1.50 boven NAP). Aanleg en begroeiing van deze kunstmatige duin is ten alle tijde in overleg.

Artikel 4 | Voer-/vaartuigen

Paraaf Speelmansplaten:

Paraaf eigenaar(s):

4.1 Auto uitsluitend parkeren op de daarvoor bestemde parkeerplaats (met een maximum van 2 auto's per woning), auto's van bezoekers parkeren op het centrale parkeerterrein. Woningen die meer dan 10 personen toestaan hebben andere afspraken m.b.t. het maximum aantal auto's.

4.2 Binnen het park gelden de wettelijke verkeersregels met dien verstande dat al het verkeer, dus zowel autoverkeer als langzaam verkeer, in de zin van die wet gelden. Op de wegen in het park mag niet harder dan dertig (30) kilometer per uur gereden worden. Het is niet toegestaan om de motoren van de vervoermiddelen onnodig lang aan te laten staan. Het gebruik van bromfietsen met ingeschakelde hulpmotor is verboden, behoudens met toestemming van de beheerder.

4.3 Het is verboden voor kinderen en volwassenen op het terrein te rijden met minibikes, quads, crossmotorfjes etc. Ook is het niet toegestaan uw kinderen zonder rijbewijs in uw auto te laten rijden. Indien uw kind geen vaarbewijs heeft is het ook verboden deze te laten varen op jetski's, waterscooters en boten.

4.4 Boten, boottrailers en aanhangers kunnen uitsluitend gestald worden op de daarvoor bestemde locatie bij de botenloods. Het stallen hiervan dient in overleg met het beheer te gebeuren.

4.5 Beperkte werkzaamheden aan boot alleen in overleg met de beheerder toegestaan.

4.6 Het is verboden snel te varen buiten het daarvoor bestemde vaargebied. Snel varen langs de kant en steiger is niet toegestaan. Tevens is het verboden om vaartuigen aan te meren voor andermans grondperceel of aan andermans aanlegsteiger of de doorvaart te belemmeren.

4.7 Boten te water laten uitsluitend via de daarvoor bestemde trailer helling.

4.8 Overlast naar de omgeving wordt niet getolereerd.

4.9 Het gebruik van Jetski's geniet niet onze voorkeur wegens overlast in het verleden. Voor buitenstaanders en gasten zijn Jetski's op ons terrein verboden. U als eigenaar heeft nog wel de mogelijkheid om met uw Jetski gebruik te maken van het water vanaf uw woning. Uiteraard kunnen wij u als eigenaar geen verbod op Jetski's geven. Wij vragen u op een gepaste manier met uw Jetski om te gaan. Wij verbieden Jetski's echter wel de toegang tot de jachthaven.

Artikel 5 | Haven/ligplaatsen

5.1 Bij gebruik van de haven en de beoefening van de watersport dient u zich te houden aan de Algemene Voorwaarden van Waterrijk Oosterland.

5.2 Speelmansplaten BV is op geen enkele wijze aansprakelijk voor schade aan eigendommen van ligplaatshouders, tijdelijke ligplaatshouders, passanten, leden en andere gebruikers van de haven.

5.3 Door gebruik te maken van een ligplaats aan een van de steigers en/of andere ligplaats faciliteiten, erkent de gebruiker daarmee af te zien van het aansprakelijk stellen van Speelmansplaten BV, op welke wijze dan ook. De gebruiker bevestigt daarmee bovendien dat hij/zij geheel voor eigen rekening, risico en verantwoording van de ligplaatsfaciliteiten gebruik maakt.

5.4 Schade aan eigendommen van de ligplaatshouders, tijdelijke ligplaatshouders, passanten, leden en andere gebruikers van de haven, ontstaan door gebreken aan de eigendommen van de Speelmansplaten BV kunnen niet worden verhaald.

5.5 Een eigenaar van een vaartuig, wiens vaartuig om welke reden dan ook buiten het watergebied van de Speelmansplaten BV is gebracht, kan Speelmansplaten BV op geen enkele wijze aansprakelijk stellen voor ontstane schade voor, tijdens of na de verwijdering van zijn vaartuig.

5.6 Bovenstaande is ook van toepassing op van buitenaf komend onheil zoals storm, aanvaringen, brand, explosies, diefstal, molest etc.

Paraaf Speelmansplaten:

Paraaf eigenaar(s):

5.7 U dient de haven rustig in en uit te varen (5 KM) . Dit voorkomt onnodige schade aan andere schepen (respecteer de spullen van een ander).

5.8 Uw boot dient vast te liggen aan deugdelijke lijnen (geen oranje lijnen uit een doe-het-zelf zaak). De kans dat de boot los slaat met slecht weer is altijd aanwezig.

Paraaf Speelmansplaten:

Paraaf eigenaar(s):

Bijlage

45704_aanwijzing Rijksmonument Reimerswaal (003).pdf



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Burgemeester en wethouders van de gemeente
Tholen
Postbus 51
4690 AB THOLEN

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
InfoDesk
T 033 421 74 56
info@cultureelerfgoed.nl

Zaaknummer
4489494001

Datum: 04-10-2017
Betreft: Monumentnummer: 532468
Reimerswaal
Locatie: Reimerswaal; Speelmansplaat; Oesterdam
Gemeente: Tholen

Geacht college,

Ik stuur u hierbij mijn besluit om bovengenoemde zaak aan te wijzen als rijksmonument.

In het besluit kunt u lezen hoe de procedure is verlopen: of er is geadviseerd, of er zienswijzen zijn ingediend en hoe ik deze heb betrokken bij de motivering van mijn besluit.

Verzoek

Ik verzoek u dit besluit zo spoedig mogelijk ter inzage te leggen en dit de op voor u gebruikelijke wijze bekend te maken.

Heeft u een vraag naar aanleiding van deze brief?

Bij vragen over deze brief kunt u gebruik maken van de contactgegevens bovenaan deze brief. Het rijksmonumentenregister kunt u raadplegen via <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl>

Hoogachtend,

de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

mr. Nicole Heukelom
hoofd Juridische Zaken

Bijlagen:

- Besluit

**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

besluit

Datum
04-10-2017
Zaaknummer
4489494001
Betreft
Besluit aanwijzen
rijksmonument
Monumentnummer(s)
532468

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap besluit, gelet op artikel 9.3, eerste lid, onder a, van de Erfgoedwet in samenhang met artikel 3, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, het onderstaande monument aan te wijzen als rijksmonument.

Het betreft:

- Rijksmonumentnummer 532468, Reimerswaal; Speelmansplaat; Oesterdam

THOLEN	K	441
THOLEN	K	443
THOLEN	K	444
THOLEN	K	454
THOLEN	K	455
THOLEN	K	456
THOLEN	K	457
THOLEN	K	458
THOLEN	K	459
THOLEN	K	461
THOLEN	K	462
THOLEN	K	463
THOLEN	K	464
THOLEN	K	465

Naam van het rijksmonument
Reimerswaal

Omschrijving
Verdronken stad uit de 11e/12e-16e eeuw.

**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001

Betreft
Besluit aanwijzen
rijksmonument

Monumentnummer(s)
532468

Situatie op de kaart

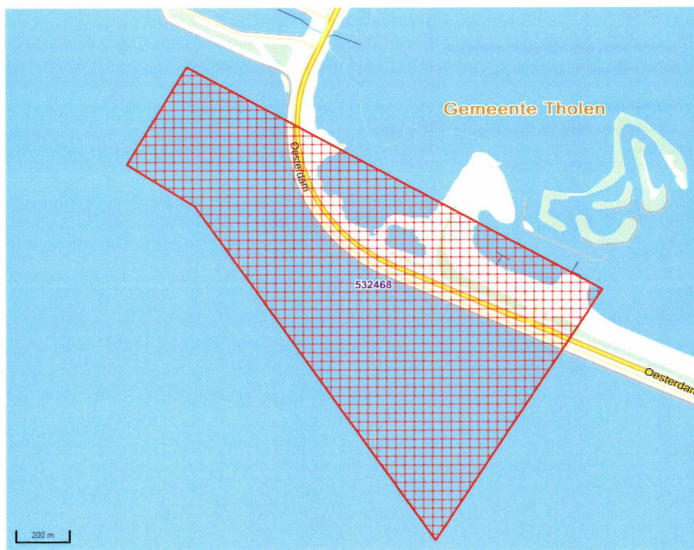
**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001

Betreft
Besluit aanwijzen
rijksmonument

Monumentnummer(s)
532468



Besluitmotivering

Aanleiding

De aanwijzing gebeurt op voorstel van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in het kader van het aanwijzingsprogramma Archeologie 2013.

Op 10 augustus 2015 is de aanwijzingsprocedure, bedoeld in de Monumentenwet 1988 (artikel 3), gestart.

Aanwijzingsbeleid

Vanaf 1 januari 2013 geldt de Beleidsregel aanwijzing beschermde monumenten 2013, beleidsregel van de Minister van OCW van 15 februari 2013, Staatscourant 26 februari 2013, nr.5217 (hierna: Beleidsregel 2013).

Op grond van de Beleidsregel 2013 (artikel 8) kan de Minister een archeologisch monument aanwijzen als beschermd monument, indien:

- a. het monument is opgenomen in een aanwijzingsprogramma, of
- b. het monument
 1. vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde kan worden aangemerkt als een nationaal of internationaal erkend monument; en
 2. een wezenlijke lacune opvult in het geheel van de beschermde archeologische monumenten.

In dit geval is het monument opgenomen in een aanwijzingsprogramma.

Op grond van de Beleidsregel 2013 (artikel 9) past de Minister bij het opstellen van een aanwijzingsprogramma, bedoeld in artikel 8, onder a., de volgende criteria toe:

- a. het desbetreffende monument kan vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde worden aangemerkt als een nationaal of internationaal erkend monument, en
- b. het desbetreffende monument vult een wezenlijke lacune op in het geheel van de beschermde archeologische monumenten.

Horen van belanghebbenden

Ter voldoening aan het bepaalde in de Monumentenwet 1988 (artikel 3, vierde lid), heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tholen belanghebbenden op de hoogte gesteld van de aanwijzingsprocedure en hen in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. De hoorzitting vond plaats op 3 december 2015.

De aanwezige belanghebbenden hadden vragen en opmerkingen die beantwoord werden door de gemeente. Daarnaast gaven zij aan dat ze graag in gesprek gaan met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) om een nadere motivering te vernemen van dit besluit tot aanwijzing. Vertegenwoordigers van de RCE hebben op 28 november 2016 gevolg gegeven aan het verzoek van aanwezigen. Tijdens een bijeenkomst 's avonds zijn nadere gegevens verstrekt over de aanwijzing en de gevolgen ervan. Van bezwaar van belanghebbenden tegen de aanwijzing is naar aanleiding van de hoorzitting en de informatieavond, of op andere wijze, niet gebleken.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001

Betreft
Besluit aanwijzen rijksmonument

Monumentnummer(s)
532468

Advies gemeente

Burgemeester en wethouders van Tholen hebben bij brief d.d. 6 januari 2016 positief geadviseerd ten aanzien van aanwijzing als beschermd monument.

Advies provincie

Gedeputeerde staten van Zeeland hebben bij brief d.d. 3 november 2015 positief geadviseerd ten aanzien van aanwijzing als beschermd monument.

Advies Raad voor Cultuur

De Raad voor Cultuur (RvC) heeft bij brief d.d. 20 maart 2017 positief geadviseerd ten aanzien van aanwijzing als beschermd monument. De Raad acht het terrein met de resten van de verdrinken stad Reimerswaal van nationale betekenis. Hij beveelt aan de begrenzing van de bescherming meer inhoudelijk te motiveren.

Waardering

Waardering van de vindplaats

Het monument is beoordeeld op basis van de waarderingssystematiek zoals hieronder weergegeven in de tabel.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001

Betreft
Besluit aanwijzen
rijksmonument

Monumentnummer(s)
532468

Waarden	Criteria	Scores		
		Hoog	Midden	Laag
<i>Beleving</i>	Schoonheid	n.v.t.		
	Herinneringswaarde	3		
<i>Fysieke kwaliteit</i>	Gaafheid	3		
	Conservering	3		
	Zeldzaamheid	3		
<i>Inhoudelijke kwaliteit</i>	Informatiewaarde	3		
	Ensemblewaarde		2	
	Representativiteit	n.v.t.		

Beleving

Boven water is van de stad niets meer zichtbaar, behalve bij zeer laag tij. Het criterium 'Schoonheid' is daarom niet van toepassing. Herinneringswaarde heeft het monument wel; Reimerswaal is afgebeeld op tal van historische kaarten en staat quasi symbool voor wat teloor ging bij de vele stormvloedten die Zeeland hebben geteisterd.

Fysieke kwaliteit

Grote delen van de vindplaats zijn goed bewaard gebleven. Na de Middeleeuwen hebben nauwelijks bodemverstorende bouwwerkzaamheden plaatsgevonden.

Bovendien ligt op delen van de vindplaats een dik, deels opgespoten sedimentpakket. Niet alleen anorganische overblijfselen (o.a. muur- en vaatwerk), maar ook organische, zoals houtconstructies en menselijke begravingen, blijken door de natte omstandigheden uitermate goed geconserveerd te zijn.

Aan de westzijde staan delen van de stad via de open stormvloedkering in verbinding met de Noordzee. Door de realisering van de Oosterscheldewerken is daar 'zandhonger' ontstaan: er vindt geen sedimentaanvoer meer plaats vanuit zee, terwijl de hogere delen door golfslag (storm) eroderen. De aanwezige archeologische resten verliezen daarmee een beschermende laag sediment, met aantasting tot gevolg.

Inhoudelijke kwaliteit

Reimerswaal is de enige middeleeuwse Nederlandse stad die in zee, c.q. een zeegat is verdwenen. Waar in andere historische steden de ontwikkeling van de gebouwde omgeving doorging, werd die in Reimerswaal door natuurlijke oorzaken stopgezet. Dit maakt de vindplaats, in relatie ook tot de uitstekende fysieke kwaliteit, uiterst zeldzaam. De informatiewaarde van de resten en daarmee samenhangende vondsten is hoog. Zowel uit de NOaA (Nationale Onderzoeksagenda Archeologie) als uit de Archeologiebalans 2002 en de Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie Zeeland (POAZ) is af te leiden dat de ontwikkeling van steden gedurende de Middeleeuwen en Nieuwe tijd in Zeeland een onderzoeksthema is waarvan de huidige stand van kennis heterogeen en lacuneus is.

De stad Reimerswaal staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een eveneens verdrinken cultuurlandschap met daarin meerdere nederzettingen, infrastructuur, verkavelingssystemen, etc. Over wat zich aan archeologische resten rond de stad bevindt, is nog relatief weinig bekend, maar in potentie kan hier de wisselwerking tussen stad en omringend platteland worden bestudeerd.

Motivatieve Begrenzing

De contour van het monument is bepaald in overleg met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) en weergegeven op het bijgevoegde kaartje. De begrenzing kwam tot stand door het combineren van de stadsplattegrond op historische kaarten (o.a. Jacob van Deventer, circa 1560) met de huidige topografie en veldwaarnemingen van SCEZ en amateur-archeologen. Op die manier ontstond een contour waar de archeologische resten binnen liggen.

Overwegingen

Aan de overwegingen van de Monumentenwet 1988 ligt onder meer ten grondslag het meer betrekken van lagere overheden bij het behoud van monumenten. In de Memorie van Toelichting wordt het grote belang gememoreerd dat in de huidige wet wordt gehecht aan de inbreng van vooral de gemeente over de aanwijzing. Hoewel op rijksniveau over het al dan niet beschermen wordt beslist, komt aan de adviezen van de lagere overheden een invloedrijke plaats toe. Slechts op zwaarwegende gronden zal de minister van die adviezen kunnen afwijken. In dit geval bestaat daartoe geen aanleiding.

Op 3 december 2015 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. De gemeente en de adviseur archeologie van het Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband (OAS) hebben bij die gelegenheid veel vragen van belanghebbenden beantwoord. Belanghebbenden gaven aan behoefte te hebben aan meer informatie. Er is derhalve een informatieavond belegd. Op

**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001

Betreeft
Besluit aanwijzen
rijksmonument

Monumentnummer(s)
532468

28 november 2016 gaven vertegenwoordigers van de RCE een aanvullende toelichting op de aanwijzing en werden vragen die er nog leefden beantwoord.

Samenvattend kwamen aan de orde:

- het verondersteld negatieve etiket dat aanwijzing vanwege de beperkingen op eigendom plakt. Het is in de regel meer een door geruchten ingegeven gevoel dan dat er sprake is van aantoonbare waardevermindering. In dit specifieke geval geldt dat er van beperkingen in de praktijk geen sprake is. Bodemingrepen die voortvloeien uit reguliere bewoning en gebruik van een perceel zijn vrijgesteld van vergunningplicht tot de onderzijde van de recent opgebrachte, naar schatting 4 m dikke laag zand. Bovendien bestaan er al beperkingen ingevolge het bestemmingsplan en is de vrijstellingsrichtlijn die samenhangt met de aanwijzing aanzienlijk ruimer dan die van het vigerende bestemmingsplan (december 2013). Daarin geldt een beperking vanaf 2 m onder maaiveld.
- de contour van het aan te wijzen monument. Aanvullend op de antwoorden van de hoorzitting is uitgelegd dat de contour tot stand is gekomen door veldgegevens (waarnemingen bij laagwater) te combineren met cartografische bronnen. De locatie van de 17e-eeuwse bebouwingkern is op de kaart bij benadering bepaald aan de hand van nog aanwezige kenmerken in het landschap. De beschikbare veldgegevens in het archief van SCEZ gaan terug tot het begin van de 20^e eeuw en worden onderbouwd door vele vondsten. Ten aanzien van de genoemde fundamenteën bij de Bergsediepsluis kan worden opgemerkt dat die al langere tijd bekend zijn. De sluis is bij de planning zelfs een stukje naar het noorden opgeschoven om de resten te ontzien; ze liggen binnen de contour van het monument.
- Reimerswaal is naar verluidt niet de enige verdronken stad. Er zijn enkele twijfelgevallen, maar afgaande op de criteria die door SCEZ zijn gehanteerd om te onderscheiden tussen een verdronken dorp en een stad, is Reimerswaal de enige nederzetting die als volwaardige stad kan worden aangemerkt.
- De beschikbare informatie over Reimerswaal moet goed worden benut (educatie, recreatie, toerisme). Er is van gedachten gewisseld over de mogelijkheden om in dit opzicht iets te doen ter plekke van het monument en over de kansen die zich aandienen.

Bij afsluiting van de informatieavond gaven aanwezigen te kennen dat de vragen afdoende zijn beantwoord en dat gevoelens van onrust, c.q. onzekerheid zijn weggenomen. Ze vormen daarmee geen beletsel meer voor aanwijzing.

De Raad voor Cultuur beveelt in zijn advies aan om de begrenzing van de bescherming meer inhoudelijk te motiveren. Het bepalen van de exacte begrenzing van de aanwezige resten is vanwege de aard van het natuurlijke milieu waarin ze liggen – onder de waterspiegel in stromend water, grotendeels afgedekt door slib en zand en slechts nu en dan droogvallend bij extreem laagwater –, en bij ontstentenis van (de mogelijkheid tot) systematisch gravend onderzoek, ondoenlijk. Niettemin kon, zoals in het bovenstaande uiteengezet, de contour goed bij benadering worden bepaald door cartografische gegevens te combineren met over een lange periode verzamelde veldgegevens. In aanvulling daarop hebben medewerkers van

**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001

Betreft
Besluit aanwijzen
rijksmonument

Monumentnummer(s)
532468

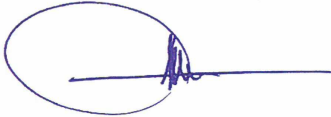
de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) zelf veldwaarnemingen verricht. Het geheel van data bood een solide basis voor het bepalen van de begrenzing van het monument.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in de omschrijving aangegeven waarden bescherming op grond van de Monumentenwet 1988 rechtvaardigen.

Het document 'Vrijstelling vergunningplicht' maakt deel uit van dit besluit.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,



drs. Cees van 't Veen
algemeen directeur

Heeft u bezwaar?

Mocht u bezwaar hebben tegen dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de dag waarop dit besluit u is toegezonden, een bezwaarschrift indienen. U richt dit schriftelijke bezwaar aan de minister van OCW en stuurt het onder vermelding van "Bezwaar" ter attentie van DUO, Postbus 606, 2700 ML in Zoetermeer. Meer informatie over het maken van bezwaar vindt u op <https://www.duo.nl/zakelijk/oneens-met-duo/bezwaar-maken.jsp>

**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001

Betreft
Besluit aanwijzen
rijksmonument

Monumentnummer(s)
532468

Bijlagen

- Vrijstelling vergunningplicht
- Aanbevelingen voor goed beheer

Bijlage: Vrijstelling vergunningplicht

Tholen, verdrinken stad Reimerswaal

Artikel 11 van de Monumentenwet 1988 stelt dat voor alle werkzaamheden die het monument verstoren of wijzigen een vergunning nodig is. Artikel 11 luidt:

1. Het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen;
2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning:
 - a. een beschermd archeologisch monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
 - b. een beschermd archeologisch monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Een strikte interpretatie van artikel 11 zou er toe leiden dat het gebruik van het beschermde terrein vergaand wordt beperkt. Veel (minimaal) grond-verstorende activiteiten zouden aan een vergunningvereiste worden gebonden. Oppervlakkige bodemingrepen leiden echter niet altijd tot een verstoring van het beschermde bodemarchief. In voorkomende gevallen kan een vrijstelling van vergunningplicht worden verleend voor grondwerkzaamheden tot een bepaalde diepte onder het maaiveld. Dit is bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 2 juli 2014, zaaknummer 201306923/1/A2. Het opnemen van een vrijstellingsdiepte wordt opgevat als een nadere omschrijving van de omvang van de bescherming die met het aanwijzingsbesluit wordt beoogd.

Voor het onderhavige monument is het in afwijking van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 toegestaan om zonder vergunning de volgende grondwerkzaamheden uit te voeren:

- sonderingen en grondboringen tot een maximale diameter van **10** cm.

Omdat het in het onderhavige geval een monument betreft waarvan de archeologische resten zich deels direct onder de waterbodem bevinden, geldt voor overige werkzaamheden een vrijstellingsdiepte van **0** cm. In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw zijn delen van de waterbodem opgehoogd met een pakket zand (de Oesterdam, in ruime zin). Voor de onderliggende waterbodem blijft gelden dat de vrijstellingsdiepte **0** cm is. Werkzaamheden in de laag recent opgebracht / opgespoten zand die niet dieper reiken dan de onderkant van die laag, blijven buiten de vergunningplicht. In twijfelgevallen kan de dikte van de laag worden bepaald door het laten uitvoeren van enkele grondboringen. Ook het gecontroleerd opbrengen van zand (suppletie) blijft vergunningvrij mogelijk, na voorafgaand overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Vergunningplichtig

Onderstaande ingrepen zijn op grond van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 altijd vergunningplichtig:

1. bodemverstorende ingrepen dieper dan de vrijstelling van **0** cm, uitgezonderd de voornoemde sonderingen en grondboringen en werkzaamheden in recent opgebracht / opgespoten zand;
2. onderstaande ingrepen, ook als deze de bodem niet verstoren:
 - het verlagen of egaliseren van het terrein;
 - bouw-, sloop- of graafwerkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning vereist is;
 - het aanbrengen van verhardingen.

**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001

Betreft
Besluit aanwijzen
rijksmonument

Monumentnummer(s)
532468

Een aanvraag voor een monumentenvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het monument is gelegen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beslist namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap over de aanvraag.

In geval van twijfel is het raadzaam contact op te nemen met de RCE. Aanbevolen wordt om in ieder geval vóór het indienen van een vergunningaanvraag overleg te voeren met de RCE over de voorgenomen werkzaamheden. Vooroverleg kan leiden tot een snellere afhandeling van een aanvraag.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001

Betreft
Besluit aanwijzen
rijksmonument

Monumentnummer(s)
532468



Bijlage: Aanbevelingen voor goed beheer

Tholen, verdrinken stad Reimerswaal

U bent in het bezit van een wettelijk beschermd archeologisch monument. Wij hopen dat u als eigenaar en gebruiker van het terrein goed zorg zult dragen voor dit monument.

Huidig gebruik en bestemming

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' (2013) heeft het terrein de enkelbestemmingen 'Water – Deltawater', 'Verkeer', 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Bos'. Als dubbelbestemmingen zijn opgenomen: 'Waarde – Archeologie 1, 2 en 3'.

Algemeen

Om behulpzaam te zijn bij het beheer hebben wij aanbevelingen opgesteld. In de aanbevelingen willen wij aangeven hoe u als eigenaar kunt bijdragen aan het behoud van de archeologische informatie voor de toekomst. Vastgesteld is dat door de voortschrijdende tijd, natuurlijke processen en menselijke ingrepen de kwaliteit van het bodemarchief toch vaak afneemt (<http://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/erfgoedbalans-2009>). Eenmalige inrichtingsmaatregelen of aangepast beheer zouden aan het behoud van de archeologische waarde kunnen bijdragen. Hier zijn subsidiemogelijkheden voor.

Instandhoudingssubsidie

Om de duurzame instandhouding van rijksmonumenten te bevorderen heeft de overheid een subsidieregeling in het leven geroepen, de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim). Deze regeling is bedoeld voor eigenaren die onderhoud willen plegen dan wel instandhoudingsmaatregelen willen treffen, aan de hand van een 6-jaren instandhoudingsplan.

Volledige en actuele informatie over de Sim is te vinden op

<https://archeologieinnederland.nl/instandhoudingssubsidie>

en <https://www.monumenten.nl/monument-financiering/instandhoudingssubsidie>.

Beheer

Omdat het terrein in een getijden gebied ligt waar erosie plaatsvindt/kan vinden, is het aan te bevelen om maatregelen te nemen die de zandhonger doen afnemen. Ook is het van belang om te voorkomen dat er onderzoeken op het terrein plaatsvinden zonder monumenten- en opgravingsvergunning (illegale opgravingen).

N.B. Het is van belang dat het bovenstaande ter kennis wordt gebracht van degenen die het monument beheren.

**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

Datum
04-10-2017

Zaaknummer
4489494001

Betreft
Besluit aanwijzen
rijksmonument

Monumentnummer(s)
532468

Bijlage

45704_Waterrijk Oesterdam kaart.pdf

Ruimtelijkplannen.nl

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

Oesterdam 91, 4691 PV Tholen

GEMEENTE (5)

PROVINCIE (20)

RIJK (30)

BESTEMINGSPLANNEN

voorbereidingsbesluit
vastgesteld (2022-02-16)

Parapluperziening Woonvormen
bestemmingsplan
vastgesteld (2021-04-15)

Beleid huisvesting internationale
werknemers Tholen
voorbereidingsbesluit
vastgesteld (2020-04-16)

Parapluperziening Parkeren Tholen
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-10-11)

Verberg plannen

20 m

Waterrijk Oesterdam

gemeente Tholen

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2015-07-16)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



71344.9, 391315.4



Enkelbestemming

Recreatie - Verblijfsrecreatie



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie - 3



Maatvoering

maximum bebouwd oppervlak: 5600
m2

Bijlage

45704_HO_NC13150400_Oesterdam_3_in_Tinolen 30-08-2013 (003).pdf



Prins Mauritsstraat 17, 4141 JC Leerdam, Postbus 75, 4140 AB Leerdam
T +31 345 63 96 96 W rps.nl

HISTORISCH BODEMONDERZOEK OESTERDAM 3 IN THOLEN

Definitief

Opdrachtgever: Waterrijk Oesterdam
contactpersoon: De heer M. Verweij
adres: Oesterdam 3
4691 PV THOLEN

RPS advies- en ingenieursbureau bv
rapportnummer: NC13150400
projectleider: P.C.T. Moerman
datum: 30 augustus 2013
aantal pagina's: 5, exclusief bijlagen
aantal bijlagen: 5

paraaf voor akkoord:

P.C.T. Moerman
(projectleider/controleur)

E. A. Kamperdijk
(auteur)

RPS advies- en ingenieursbureau bv KvK 24161143, btw NL0056.73.112.B.01

Nederland | Engeland | Ierland | Rusland | Verenigde Staten | Canada | Australië | Zuidoost-Azië | Brazilië | Midden-Oosten | Afrika

INLEIDING

In opdracht van Waterrijk Oesterdam heeft RPS een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hiertoe is door RPS een dossierstudie en een terreininspectie uitgevoerd. Dit rapport beschrijft de onderzoeksresultaten van de op het titelblad genoemde locatie en de directe omgeving.

Aanleiding van het onderzoek betreft de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Op de locatie is destijds door Ingenieursbureau BCC, nu RPS, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport met kenmerk NC7041222/307F d.d. 25 oktober 2007). De gemeente Tholen wil een actualisatie in verband met geldigheid bodemrapportage van maximaal 5 jaar. Dit historisch bodemonderzoek beschrijft de periode vanaf 2007 tot heden.

Tijdens het onderzoek is informatie verzameld over het voormalige en huidige gebruik van de locatie. Tevens is vastgesteld of er nieuwe bodemonderzoeken op de locatie zijn uitgevoerd. Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd of de locatie als verdacht moet worden beschouwd met betrekking tot (nieuwe) bodemverontreiniging. Hierbij is als leidraad de NEN 5725 gehanteerd.

Deze rapportage geeft geen uitsluitel over de daadwerkelijke bodemkwaliteit en/of eventuele saneringsnoodzaak. Wel wordt aangegeven of er aanleiding bestaat voor de uitvoering van verder bodemonderzoek.

LEESWIJZER

In het daadwerkelijke rapportageblad worden de resultaten van het uitgevoerde dossieronderzoek en locatiebezoek beknopt weergegeven. Eventuele relevante informatie verkregen uit het historisch onderzoek, zoals foto's, tekeningen etc. zijn als bijlagen opgenomen. In deze rapportage zijn achtereenvolgens de volgende bijlagen opgenomen:

- Regionale ligging onderzoekslocatie
- Kadastrale kaart
- Locatie foto's
- Formulier locatie-inspectie
- Luchtfoto

Opmerking: RPS is afhankelijk van informatieverstrekking van derden. RPS is dan ook niet aansprakelijk voor onjuiste danwel onvolledige informatie en kan derhalve ook niet aansprakelijk gesteld worden voor schade als gevolg van het gebruik van dit rapport.

RAPPORTAGEBLAD HISTORISCH ONDERZOEK

LOCATIE: OESTERDAM 3 IN THOLEN (RECREATIEGEBIED SPEELMANSPLATEN)

Doel onderzoek:	Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit
Methode:	Bureaustudie met bronnenonderzoek
Informatiebronnen:	- bodemloket - gemeente Tholen - Milieudienst RUD Zeeland - grondwaterkaart van NL van NITG-TNO - kadaster - informatie van opdrachtgever
Adres:	Oesterdam 3 in Tholen
Gemeente:	Tholen
Kadastrale aanduiding:	kadastrale gemeente sectie: K perceelnummer(s): 269 en 351
Omschrijving:	De locatie betreft een recreatiegebied
RD-coördinaten:	71675-390847
Eigendomssituatie:	Speelmansplaten ontwikkeling, De Staat, G.I.M. Veraghtert, Entergraven B.V., W. van Veldhuisen, J.C. Drost en J. Bes
Datum locatiebezoek/inspectie:	30 augustus 2013
Resultaten terreininspectie:	Geen bronnen of activiteiten aangetroffen die (hebben) kunnen leiden tot bodemverontreiniging in de periode 2007 tot heden
Huidig gebiedsgebruik:	Recreatiegebied met diverse recreatieve objecten en vakantiehuizen
Voormalig gebiedsgebruik:	Recreatiegebied
Bebouwing op het terrein:	Vakantiehuizen met diverse recreatieve objecten
Terreinverharding:	Grotendeels onverhard, daarnaast gedeeltelijk verhard met grind, tegels, klinkers en asfalt
Regionale geohydrologie:	Voor een beschrijving van de regionale bodemopbouw en geohydrologie is gebruik gemaakt van de grondwaterkaart van Nederland (TNO). De bodemopbouw binnen de onderzoekslocatie betreft een gebied met zeekleipolders: - De slecht doorlatende deklaag (dikte 5-10 m) bestaat uit klei en veen (Westlandformatie); - De deklaag wordt op vele plaatsen doorsneden door voormalige geulsystemen en is bedekt met een pakket zand (dikte 1-3 m); - Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van circa 30 m en bestaat uit middel fijn tot en met uiterst fijn zand.

RPS

Ref : R-163/INC13150400
Datum : 30 augustus 2013
Pagina : 4 van 5

Brandstoftanks:	Op de locatie is nabij het bedrijfsgebouw (aggregaat) een 3 m³ bovengrondse gasolietank in gebruik geweest. Uit het verkennend bodemonderzoek van RPS (zie paragraaf bodemonderzoek) is een lichte verontreiniging met minerale olie in de bovengrond aangetroffen. Het grondwater is analytisch niet verontreinigd . In juni 2010 is de tank verwijderd en gereinigd door de firma Leeflang B.V. Het is ons niet bekend of er een KIWA-certificaat hiervan aanwezig is.
Vergunningen:	Bij het oprichten van de inrichting is in 2006 door de gemeente Tholen een milieuvergunning (WMB-2009-0050 / 2009-008 en 2009-039) verleend voor het oprichten van recreatieterrein "Waterrijk Oesterdam". De activiteiten zijn: een botenstalling, aanlegsteigers, tankstation aan het water, onderhoud- en opslagloods voor onder andere quads en buitenboordmotoren, bovengrondse opslagtank voor diesel, stationaire propaantank, paintbalgebied, quadbaan, ligweide en 75 recreatiewoningen. Uit zowel de gegevens van de gemeente en de locatie-inspectie blijkt dat het tankstation nooit is opgericht. Op 1 juni 2011 zijn de volgende activiteiten gestart op de locatie: het stallen van pleziervaartuigen, het reinigen van pleziervoertuigen en klein onderhoud van pleziervaartuigen (melding 840-2011-000182). In maart 2012 is een propaaninstallatie in werking getreden (melding 840-2012-00013 / 2010-023) . Daarnaast is in 2012 een installatie in gebruik genomen voor het reduceren van aardgasdruk, meten en regelen van aardgashoeveelheid (melding 840-2012-00217). Tot slot geeft de gemeente Tholen aan dat sinds 1 januari 2013 alle activiteiten op dit adres onder het activiteitenbesluit vallen, omdat paintballen niet meer als vergunningplichtig wordt aangemerkt.
Bodemonderzoek:	In 2007 is door Ingenieursbureau BCC, nu RPS een verkennend bodemonderzoek (rapport met kenmerk NC704.1222/307F d.d. 25 oktober 2007) uitgevoerd. Het onderzoek is destijds in zeven deellocaties ingedeeld (landbodem, quadterrein, parkeerplaats voorzijde, bodem onder asfalt, aggregaat bij bedrijfsgebouw, eiland en waterbodem). Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie en zware metalen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK en minerale olie. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met arseen, benzeen, xylenen en zink. De waterbodem is destijds als maximaal klasse 3 slib geclassificeerd. In de huidige situatie is het quadterrein sinds 2007 niet meer in gebruik en is de aggregaat met dieselinstallatie in 2010 verwijderd.
Bodemsanering:	Er zijn voor zover bekend geen saneringen uitgevoerd op of direct naast de onderzoekslocatie.
Bodemkwaliteitskaart:	Voor het gebied waarbinnen de onderzoekslocatie valt, is een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat het plangebied binnen de zone buitengebied 0716001 valt. Zowel de boven- als de ondergrond heeft de bodemkwaliteit achtergrondwaarde.

RPS

Ref : R-163/NC13150400
Datum : 30 augustus 2013
Pagina : 5 van 5

Overig:

De gemeente geeft aan dat er geen informatie bekend is over bodem-gerelateerde activiteiten.

Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat er geen veranderingen zijn aangebracht of calamiteiten zijn geweest die vanaf 2007 tot heden de bodemkwaliteit negatief hebben beïnvloed.

CONCLUSIE

Uit het bronnenonderzoek en de terreininspectie blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sinds 2007 geen bodembedreigende activiteiten aanwezig zijn of hebben plaatsgevonden. De huidige onderzoekslocatie kan beschouwd worden als onverdacht voor bodemverontreiniging. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Aanbevolen wordt deze rapportage te laten beoordelen door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Tholen, waarmee kan worden volstaan met de actualisatie.

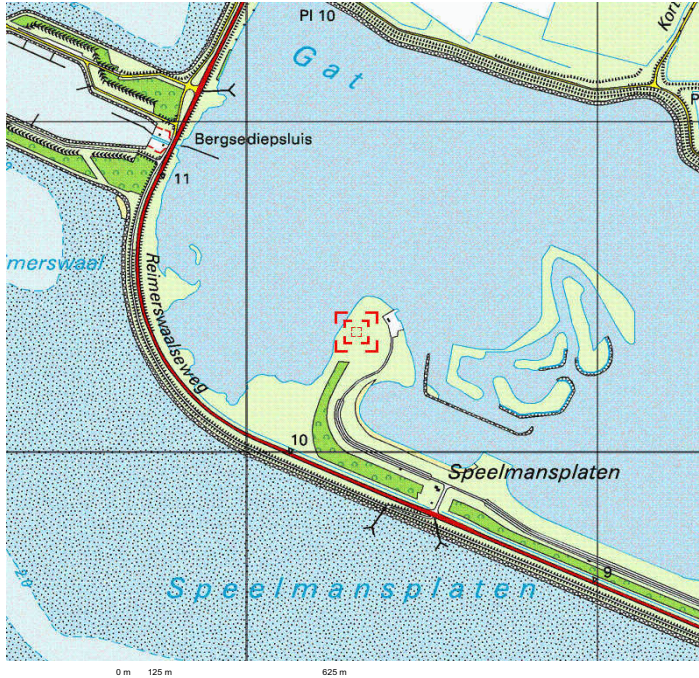
RPS

BIJLAGEN

RPS

BIJLAGE 1 REGIONALE LIGGING VAN DE ONDERZOEKSLOCATIE

Omgevingskaart



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object THOLEN K 335
OESTERDAM 77, THOLEN

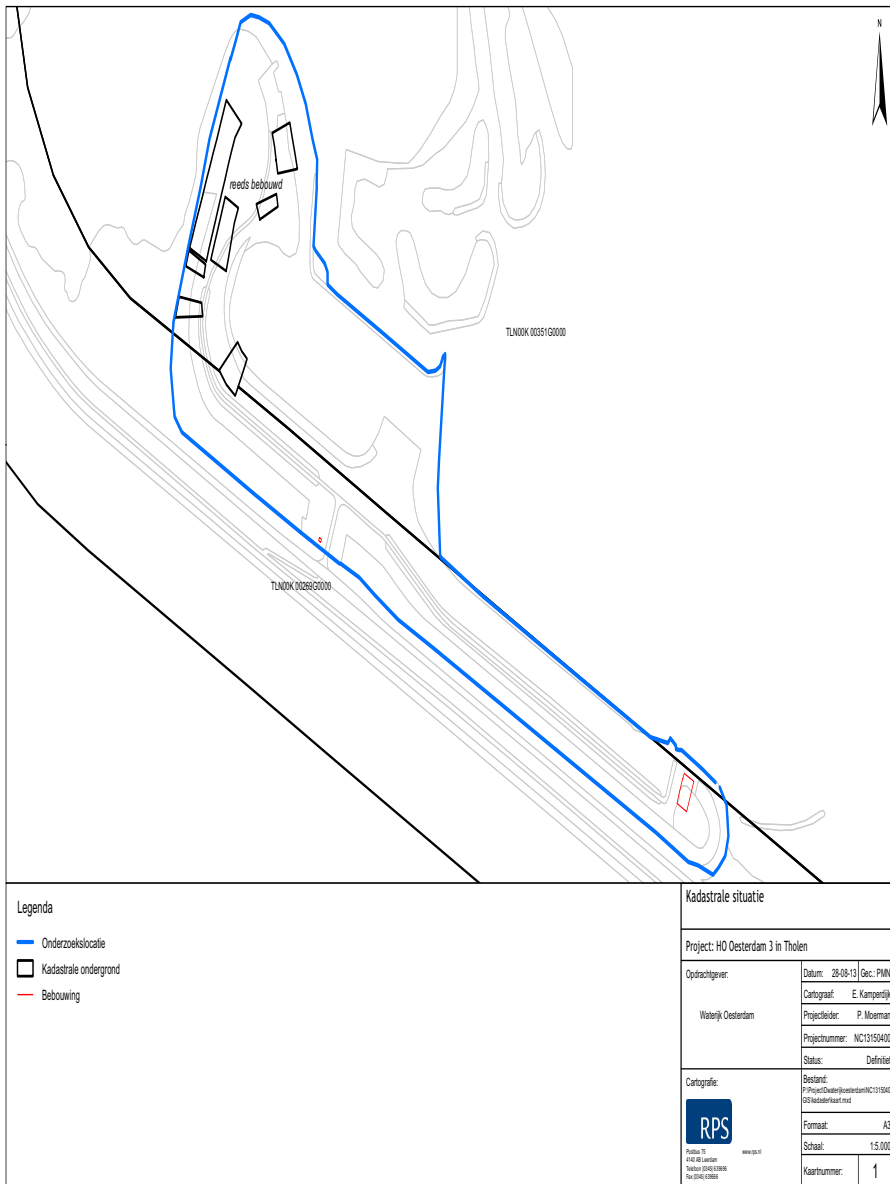
De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen autoweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen weg met toes of aletsche verharding overharde weg straat/overige weg vandielgebied steegpad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp andere gebouwen tunnel vaste brug beveegbare brug brug op pijlers	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: dijespoor spoorweg: vijespoor a station b busperron c tram hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a b c d a schutsluis b brug c vonder d koedam e duiker b sluis c duiker d sluis bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomwekerij f weide met populieren g kofkies h natuubos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal	overige symbolen a + b c d e f g h i j k l m n o p q r s t u v w x y z a kerk, moaste b toren, hoge koozel c kerk, moaste met toren d markant object e waterfont f vuurtoren g gemeentehuis b postkantoor h politiebureau d wegwijzer i kapel b kruis j vlamplag d telescoop k windmolen b watermolen l windmolen d windturbine m sleepcompensatie n seimast o zandmaat p hunebed b monument q poldergermael r begrafplaats s boom o paal t opslagtank u kampeertrein v sportcomplex w reikenhuis x schietbaan y afwatering z hoogspanningsleiding met mast a muur b geleideweg
--	---	---



BIJLAGE 2 KADASTRALE KAART



RPS

BIJLAGE 3 FOTO'S VAN DE ONDERZOEKSLOCATIE













RPS

BIJLAGE 4 FORMULIER LOCATIE-INSPECTIE

RPS

VELDVERSLAG LOCATIEBEZOEK

Adres onderzoekslocatie: Oesterdam 3 in Tholen

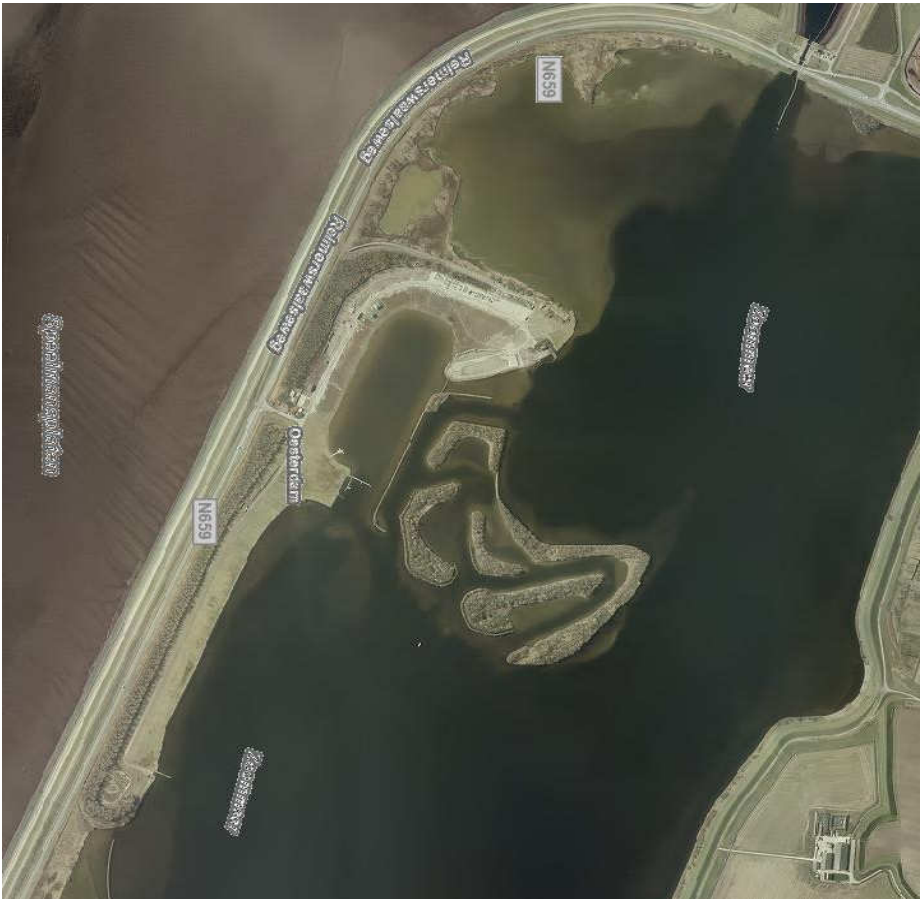
Inspectie uitgevoerd door: **E. Kamperdijk**

Datum uitvoering: 30-8-13

1. De onderzoekslocatie betreft een:				
Recreatiegebied (Speelmansplaten)				
SVP aankruizen of de onderstaande onderdelen aanwezig zijn op de onderzoekslocatie	JA	NEE	NVT	Opmerkingen
2. bovengrondse tank (zo ja, inhoud en soort brandstof)		X		
3. ondergrondse tank (zo ja, inhoud en soort brandstof)		X		
4. olieopslag (drums, jerrycans)		X		
5. spoelplaats	X			Geheel nieuw : vloestofdichte vloer met OBAS
6. stortplaats (van bijv. afval)		X		
7. opslag bestrijdingsmiddelen		X		
8. gedempte sloot (kan je soms zien aan glooiing in landschap)		X		
9. brandplaats (voor bijv. afval)		X		
10. werkplaats / garage	X			Geheel nieuwe loods met vloestofdichte vloer. Buggy's worden extra gestald op zeil (bovenop de vloestofdichte vloer)
11. Vinden er verdachte (dubieuze) activiteiten plaats? Zo ja, welke:		X		
12. SVP aangeven welke activiteiten er op naastgelegen percelen plaatsvinden (weg/woonhuis/tankstation/water/etc) Omliggend terrein betreft natuurgebied				
13. Algemene indruk van de locatie: Verzorgde indruk				
14. Overige opmerkingen: geen				



BIJLAGE 5 LUCHTFOTO



Bijlage

45704_Waterrijk Oesterdam_Regels.pdf

Regels

Plan: Waterrijk Oesterdam
Status: vastgesteld
PlanType: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0716.BPOesterdam-VG01

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

Artikel 4 Recreatie - Dagrecreatie

Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Artikel 6 Water - Deltawater

Artikel 7 Water - Jachthaven

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Antidubbelregel

Artikel 14 Algemene bouwregels

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Artikel 19 Overlige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

Artikel 21 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Waterrijk Oesterdam met identificatienummer NL.IMRO.0716.BPOesterdam-VG01 van de gemeente Tholen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek.

1.8 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.12 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen, gericht op het bieden van recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden.

1.13 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

de afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan bestaande gebruik van gronden en opstallen.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bevi - inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.19 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk als bedoeld in lid 1.23 niet zijnde een gebouw.

1.25 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.26 centrale voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de aansluitende verblijfs- en dagrecreatieterrainen en facilitaire voorzieningen zoals zwembad, detailhandel, horeca, ontvangstruimte, receptie en dergelijke.

1.27 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.28 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.31 extensieve waterrecreatie

recreatie activiteiten, zoals vissen, zwemmen, watersport, aanleggen van boten en natuurobservatie.

1.32 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.34 hoofdverblijf

een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste woonplaats van de betrokkene, hetgeen kan blijken uit de gemeentelijke basisadministratie of andere bewijsmiddelen.

1.35 horeca

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaaiaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.36 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoeën en natuurobservatie.

1.37 kleinschalige sportieve dagrecreatieve activiteiten

activiteiten gericht op een sportieve dagbesteding, die in omvang en publieksaantrekkende werking niet als grootschalig zijn aan te merken zoals in- en outdoortsportactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld een klimmuur, tokkelen, touwbanen en mountainbiken.

1.38 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.39 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.40 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducceestations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.41 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.42 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. bij ligging in water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.43 permanente bewoning

het recreatief verblijf gebruiken als hoofdverblijf waarbij het gebruik van een gebouw door eenzelfde persoon of eenzelfde huishouden op een wijze die ingevolge het bepaalde in de artikelen 24 tot en met 31 van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving in de basisadministratie van de gemeente Tholen.

1.44 recreatief nachtverblijf

recreatie in ruimten welke zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben, onder recreatief verblijf wordt niet verstaan het verblijf noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden of arbeid.

1.45 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend recreatief door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt, onder recreatief verblijf wordt niet verstaan het verblijf noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden of arbeid.

1.46 seksinrichting

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of een verblijfsmiddel, verrichten van seksuele handelingen.

1.47 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk, geen antenne-installatie zijnde

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boelbord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. bij meerdere/verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boelboordhoogten wordt de goot- en/of boelboordhoogte gemeten bij het dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gewels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkte gewelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 vloerooppervlakte

de gebruiks vloerooppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifiek vorm van bos - aarden wal': een aarden wal met rietveld en onderhoudsstroken;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- d. behoud van landschapswaarden en ontwikkeling van natuurwaarden;
- e. geluidsschermen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van geluidsschermen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen, geluidsschermen of erfafscheidingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifiek vorm van bos - aarden wal' ten behoeve van extensieve dagrecreatie is niet toegestaan.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Bos zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen, kappen of roien van bomen of andere meerjarige opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden;
- c. het aanleggen of verharren van recreatiepaden of kaveelpaden;
- d. het aanbrengen van verhardingen op half- en onverharde paden en wegen;
- e. het aanleggen van overige verhardingen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en/of landschapswaarden:

- a. niet worden geschaad;
- b. niet significant worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen.

Artikel 4 Recreatie - Dagrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie- Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen ten behoeve van water- en oeverrecreatie;
- alsmede voor:
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. een brandstofpomp, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - brandstofpomp';
- d. centrale voorzieningen en recreatieve nachterblijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen';
- e. watersport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersport';
- f. een zeilschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zeilschool';
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen', 'specifieke vorm van recreatie - watersport', 'specifieke vorm van recreatie - zeilschool' of 'bedrijfswoning' zijn gebouwen en overkappingen toegestaan;
- b. uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- c. voor zover gebouwen niet op de zijdelinge perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de zijdelinge perceelsgrens tenminste 3 m;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtstbij gelegen) hoofdverkeersbaan met de bestemming Verkeer bedraagt bij de N659 tenminste 40 m;
- e. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
----------	------------	------------	--------------------

bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	8 m	900 m³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	100 m²
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen'	4 m	12 m	2.500 m², met dien verstande dat ten hoogste twee gebouwen of overkappingen zijn toegestaan
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersport'	5 m	9 m	3.500 m², met dien verstande dat ten hoogste twee gebouwen of overkappingen zijn toegestaan
gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zeilschool'	3 m	6 m	100 m², met dien verstande dat ten hoogste één gebouw of overkapping is toegestaan

f. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 wordt onder peil verstaan: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld van het terrein zijnde 1,5 m +NAP.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van klimtoestellen en andere hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3. Afwijken van de bouwregels

4.3.1. Hogere overige bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b, met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 20 m bedragen;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschappelijke waarde van het gebied.

4.4. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het volgende:

- a. incidentele dagrecreatieve activiteiten – al dan niet gericht op water- en oeverrecreatie – zijn toegestaan, met dien verstande dat deze activiteiten niet meer geluidsbelastend zijn dan reguliere activiteiten en dat niet meer motorvoertuigen worden toegelaten dan er parkeerplaatsen zijn;
- b. incidentele dagrecreatieve activiteiten in gebouwen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen';

- c. ondergeschikte detailhandel is uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen'; het gebruik van meer dan 150 m² verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van ondergeschikte detailhandel op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen' is niet toegestaan;
- d. horeca tot en met categorie 2 is uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen'; het gebruik van meer dan 1.500 m² vloeroppervlakte ten behoeve van horeca tot en met categorie 2 op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen' is niet toegestaan;
- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- f. recreatieve nachtverblijven zijn uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen', met een maximum van 10; g. het permanent bewonen of laten bewonen van een recreatief nachtverblijf is niet toegestaan;
- h. uitsluitend verbijsrecreatie met een bedrijfsmatige exploitatie is toegestaan;
- i. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- j. het gebruik of laten gebruiken van een recreatief nachtverblijf ten behoeve van verbijsrecreatie is uitsluitend toegestaan indien voor de geluidsoverbelasting op de gevels vanwege wegverkeersruis voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat;
- k. Bewijzen dat de bestemming van de gronden overeenkomstig de bestemmingsplanvoorschriften is, zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Recreatie - Verbljfsrecreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief nachtblijf in recreatiewoningen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (ontsluitings)wegen, spel-, sport- en speelvoorzieningen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

- a. de onderlinge afstand tussen twee recreatiewoningen bedraagt tenminste 5 m;

goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte
4 m	8 m	100 m²

- c. de maximale totale oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)';
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen recreatiewoningen tot maximaal twee-aaneen worden gebouwd;
- e. losse bijgebouwen of bergingen zijn niet toegestaan.

5.2.2. **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder e voor het toestaan van bijgebouwen mits:

- a. de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 12 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- c. de architectuur van het bijgebouw sluit aan op de aanwezige bebouwing.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het volgende:

- a. het aantal recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 190;
- b. het permanent bewonen of laten bewonen van een **recreatiewoning** is niet toegestaan;
- c. uitsluitend verblijfsrecreatie met een **bedrijfsmatige exploitatie** is toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. het gebruik of laten gebruiken van recreatiewoningen ten behoeve van verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan indien voor de geluidsbelasting op de gevels vanwege wegverkeerswaai voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat;
- f. Bevestigingen zijn niet toegestaan.

5.5 **Strijdig gebruik**

In het plangebied dient in voldoende parkeergelegenheid te zijn voorzien. Wanneer hier niet (meer) aan wordt voldaan, is sprake van met het bestemmingsplan strijdig gebruik.

Artikel 6 Water - Deltawater

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Deltawater' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden samenhangend met het deltawater;
- b. recreatievaart;
- c. wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
- d. extensieve dag- en waterrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- e. natuurontwikkeling.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd, niet zijnde aanlegsteigers voor de beroepsvaart;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water - Deltawater zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, egaliseren en ophogen van bij eb droogvallende gronden;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschouingen, kaden en aanlegplaatsen;
- e. het verwijderen van oeevervegetaties;
- f. het realiseren van natuurontwikkeling.

6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 7 Water - Jachthaven

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jacht- en passantenhaven met ten hoogste 215 aanleg- en ligplaatsen;
- b. wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
- c. extensieve waterrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- d. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden samenhangend met het deltawater.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd, niet zijnde aanlegsteigers voor de beroepsvaart;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water - Deltawater zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, egaliseren en ophogen van bij eb droogvallende gronden;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschouwingen, kaden en aanlegplaatsen;
- e. het verwijderen van oevervegetaties.

7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud, de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;

c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;
3. een bouwwerk dat niet dieper dan 200 cm wordt geplaatst.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 200 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen;
- e. niet dieper reiken dan 200 cm onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de Bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologisch waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud, de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;

3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;

c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 500 m² bedraagt;

3. een bouwwerk dat niet dieper dan 200 cm wordt geplaatst.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 200 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- e. niet dieper reiken dan 200 cm onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de betrokken waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologisch waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud, de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;

2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;

c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 2.500 m² bedraagt;
3. een bouwwerk dat niet dieper dan 200 cm wordt geplaatst.

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

10.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 200 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.2 in acht is genomen;
- e. niet dieper reiken dan 200 cm onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 4 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologisch waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat – Waterkering" aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) tevens bestemd voor de waterkering.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van een bouwwerk, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid **11.2** onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid **12.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid **12.2** onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bestemmingsplan worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoeperen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeporallen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

14.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgescreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgescreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
 - b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 20.1 niet van toepassing.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het (proef)boren naar gas, waaronder schaliegas en het gebruik van (een gedeelte van) gebouwen als seksinrichting.

Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn niet van toepassing.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1. Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
 - c. voor de bouw van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen dan wel gebouwen die om waterstaatkundige of verkeerstechische redenen noodzakelijk zijn, met een inhoudsmaat van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.
- De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 19 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Waterrijk Oesterdam'.

Bijlage

45704_Buitengebied Tholen_Regels.pdf

Artikel 28 Waarde - Archeologie - 3

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 5.4.

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1.: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de versterking niet meer dan 500 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

28.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploughen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of roeien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

28.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 28.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 28.2 in acht is genomen;
- e. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte bestaan van ten hoogste 500 m²;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

28.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 28.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologisch waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Bijlage

45704_Parapluherziening Woonvormen_Regels.pdf

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Toepassingsregels

Artikel 3 Aanvullingen aan begrippen

Artikel 4 Aanvullingen Woon-bestemmingen

Artikel 5 Aanvullingen hotel

Artikel 6 Aanvullingen Agrarische bestemmingen

Artikel 7 Aanvullingen Maatschappelijk

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Artikel 10 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Parapluerziening Woonvormen met identificatienummer NL.IMRO.0716.BPWoonvormen-VG01 van de gemeente Tholen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 ruimtelijke plannen

bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Toepassingsregels

2.1 Herzienne bestemmingsplannen

Met dit bestemmingsplan worden alle ruimtelijke plannen van de gemeente Tholen herzien.

2.2 Toepasselijkheid

De in artikel van dit bestemmingsplan opgenomen regels gelden in aanvulling op de regels van de ruimtelijke plannen van de gemeente, en laten de overige regels uit die onderliggende ruimtelijke plannen ongewijzigd.

In de ruimtelijke plannen van de gemeente waar reeds een regeling is opgenomen ten aanzien van de regelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, strekt de regeling uit dit bestemmingsplan ter vervanging van de regeling in de bestaande ruimtelijke plannen.

Artikel 3 Aanvullingen aan begrippen

Aan de artikelen van alle ruimtelijke plannen van de gemeente Tholen worden de onderstaande begrippen toegevoegd, met nummering en subnummering van het geldende plan in achtereenvolgende, indien in ruimtelijke plannen al een betreffend begrip is opgenomen, strekt het onderstaande begrip ter vervanging van het bestaande begrip:

beleidsnota huisvesting internationale werknemers

De Beleidsnota huisvesting internationale werknemers van de gemeente Tholen zoals vastgesteld op 18 juni 2020, of, indien gewijzigd, dit gewijzigd beleid.

duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijkbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

hotel

een horecabedrijf, dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van nachtverblijf (boekings per nacht) inclusief service als schoonmaken, beddengoed en waar maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten.

huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur)

Een woonruimte die geen eigen afsluitbare toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

logies

Het bieden van overnachtingen in bijvoorbeeld een pension of hotel.

logies met ontbijt

Een kleinschalige, aan de woofunctie ondergeschikte, recreatieve voorziening voor kortdurend verblijf, voor uitsluitend logies en ontbijt en niet voor permanente bewoning.

recreatiewoning (vakantiewoning)

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend recreatief door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt; onder recreatief verblijf wordt niet verstaan het verblijf noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden of arbeid.

short stay

tijdelijke huisvesting voor een periode van een paar dagen tot een paar maanden (minder dan een jaar)

woning

Een complex van ruimten, bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

wonen

Het gehuisvest zijn in een woning, conform het begrip “woning”.

Artikel 4 Aanvullingen Woon-bestemmingen

4.1 Toepasselijkheid

De in dit artikel opgenomen aanvullingen en wijzigingen zijn van toepassing op de volgende artikelen:

Bestemmingsplan	Datum	IMRO-code	Artikel
Buitengebied Tholen	19-12-2013	NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01	3, 4, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 22,
Kommen gemeente Tholen	14-03-2013	NL.IMRO.0716.bpkommenTholen-VG01	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33
Slabbecoorpolder - Welgelegen	31-10-2013	NL.IMRO.0716.BPwelgelegenTH-VG01	3, 4
Masterplan Tholen	24-01-2019	NL.IMRO.0716.bpmasterplanTHL-VG01	7
Kotterstraat 61 te Tholen	09-06-2020	NL.IMRO.0716.bpkotterstrTLN-OW01	4
Kom Tholen, locatie Slachveld - Kruitoren	06-07-2017	NL.IMRO.0716.bpkruitorenTLN-VG01	7
Gemaalweg - Tholen	26-06-2020	NL.IMRO.0716.bpgemaalwegTHL-VG01	5
Wijzigingsplan Mosselhoekseweg 5 te Tholen	01-11-2016	NL.IMRO.0716.WPmosselhwegTH-VG01	3
Wijzigingsplan Zwarteweg 1 Tholen	09-04-2020	NL.IMRO.0716.WPZwarteweg1TLN-VG01	3
Verblijfsrecreatieterreinen	13-06-2013	NL.IMRO.0716.verblijfsrecreatie-VG01	5, 9
Deestraat, Poortvliet	21-06-2018	NL.IMRO.0716.bpDeestraatPVI-VG01	6
Hoek Lageweg - Zandpad Poortvliet	17-06-2020	NL.IMRO.0716.BPZandpadPVI-VG01	3
Paasdijkweg, Poortvliet	06-07-2017	NL.IMRO.0716.bpPaasdijkwegPVI-VG01	4, 7, 8, 9
Paasdijkweg fase 2, Poortvliet	28-04-2020	NL.IMRO.0716.bpPaasdweg fase2PVI-OW02	3
Marehoek, Oud-Vossemeer	07-11-2019	NL.IMRO.0716.bpMarehoekOVM	5, 6, 7

Woningbouw Hofstraat, Oud-Vossemeer	16-03-2017	NL.IMRO.0716.bpHofstraatOVM-VG01	5
Pelleweg 1	19-07-2018	NL.IMRO.0716.bpPellewegLOVM-VG01	3
Vakantiepark De Pluimpot	13-06-2013	NL.IMRO.0716.bpdPluimpot-VG99	6
Recreatiepark Wulpdal	20-10-2016	NL.IMRO.0716.BPWulpdal-VG01	5, 6
Woningverplaatsing Provincialeweg (SMD)	11-10-2019	NL.IMRO.0716.bpwonprovwegsMD-VG01	3
Kommen - Vroonstede Sint-Annaland	12-12-2019	NL.IMRO.0716.BPVroonstedeANL-VG01	5
Havenplein Sint-Annaland	26-06-2013	NL.IMRO.0716.bphavenpleinANL-VG01	3, 4, 8,
Havenplateau, Sint-Annaland	27-06-2013	NL.IMRO.0716.bphavenplateaANL-VG01	11
Klein Suzannapolder, Sint-Annaland	27-06-2013	NL.IMRO.bpkIsuzpolderANL-VG01	5, 6
Herziening Kleine Suzannapolder, Sint-Annaland	26-09-2019	NL.IMRO.bpkIsuzpolder2ANL-VG01	5, 6
Luijsterrijck, St Philipsland	23-05-2019	NL.IMRO.0716.bpluijsterrijckStPh-VG01	6

4.2 Bestemmingsomschrijving

- a. In de bestemmingsomschrijving van de in lid 4.1 genoemde artikelen wordt het begrip 'het wonen' vervangen door 'het wonen in een woning'.
- a. In aanvulling op artikel 4.2, a worden ook met 'wonen' of 'het wonen' vergelijkbare termen , zoals '1 woning', 'wonen in appartementen op de verdieping' of 'bedrijfswoning', geacht betrekking te hebben op 'het wonen in een woning door een huishouden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Aan de gebruiksregels van de in lid 4.1 genoemde bestemmingen worden de onderstaande regels toegevoegd:

- a. Tot een gebruik in strijd met de genoemde bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden.
 - 2. het gebruik van een logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte.
- b. zelfstandige bewoning van een (deel van een) bouwwerk met een recreatieve functie is niet toegestaan.
- c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - kamerverhuur is het gebruik van een woning door meer dan één huishouden of als onzelfstandige woonruimte toegestaan, met dien verstande dat het aantal personen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal personen' is aangegeven.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [lid 4.3](#) onder a. en kamerverhuur toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. er mag aan ten hoogste 4 personen huisvesting worden geboden, met in achtneming van de voorwaarden ten aanzien van de wettelijke eisen ten aanzien van minimale oppervlaktes en omvang van huisvesting;
- b. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- c. er wordt voorzien in een door de gemeente goedgekeurd beheerplan;
- d. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen;
- e. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

Artikel 5 Aanvullingen hotel

5.1 Toepasselijkheid

De in dit artikel opgenomen aanvullingen en wijzigingen zijn van toepassing op de volgende artikelen:

Bestemmingsplan	Datum	IMRO-code	Artikel
Buitengebied Tholen	19-12-2013	NL.IMRO.0716.bpButengeb2013-VG01	10
Kommen gemeente Tholen	14-03-2013	NL.IMRO.0716.bpkommentTholen-VG01	6, 7, 9, 10,
Verblijfsrecreatieterreinen	13-06-2013	NL.IMRO.0716.verblijfsrecreatie-VG01	4
Vakantiepark De Pluimpot	13-06-2013	NL.IMRO.0716.bpDePluimpot-VG99	5
Havenplein Sint-Annaland	27-06-2013	NL.IMRO.0716.bphavenpleinANL-VG01	5
Havenplateau, Sint-Annaland	27-06-2013	NL.IMRO.0716.bphavenplateauNL-VG01	5, 7

5.2 Specifieke gebruiksregels

Aan de gebruiksregels van de in [lid 5.1](#) genoemde bestemmingen wordt de onderstaande regel toegevoegd:

- a. Tot een gebruik in strijd met de genoemde bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van een hotel of logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en kamerverhuur toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. minimaal 60% van het aantal kamers dient in gebruik te blijven als hotel of logiesfunctie met recreatieve functie en de gebruikelijke service;
- b. er mag aan ten hoogste 10 personen huisvesting worden geboden, met in achtneming van de voorwaarden ten aanzien van de wettelijke eisen ten aanzien van minimale oppervlaktes en omvang van huisvesting;
- c. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- d. er wordt voorzien in een door de gemeente goedgekeurd beheerplan;
- e. het gebruik mag geen onoverredig belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder sub b. mag worden voorzien in huisvesting van ten hoogste 20 personen, mits:
 - 1. de noodzaak en lokale behoefte voor het initiatief wordt aangetoond;
 - 2. op goede wijze invulling is gegeven aan een omgevingsdialoog;
- g. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

Artikel 6 Aanvullingen Agrarische bestemmingen

6.1 Toepasselijkheid

De in dit artikel opgenomen aanvullingen en wijzigingen zijn van toepassing op de volgende artikelen:

Bestemmingsplan	Datum	IMRO-code	Artikel	
Buitengebied Tholen	19-12-2013	NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01	3, 4	7.2.1
Kommen gemeente Tholen	14-03-2013	NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01	3	7.2.1 & 7.2.2
Wijzigingsplan Mosselhoekeweg 5 te Tholen	01-11-2016	NL.IMRO.0716.WPmosselhwegTH-VG01	3	7.2.1
Wijzigingsplan Zwarteweg 1 Tholen	09-04-2020	NL.IMRO.0716.WPZwarteweg1TLN-VG01	3	7.2.1
Hoek Lageweg - Zandpad voortvliet	17-06-2020	NL.IMRO.0716.BPZandpadPVI-VG01	3	7.2.1 & 7.2.2
Pelleweg 1	19-07-2018	NL.IMRO.0716.bpPelleweg1OVVM-VG01	3	7.2.1

6.2 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. zelfstandige bewoning van een (deel van een) bouwwerk met een recreatieve bestemming is niet toegestaan

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting' is short stay voor werknemers toegestaan, met dien verstande dat het aantal personen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal personen' is aangeduid.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

6.3.1 Huisvesting in gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en short stay op het agrarisch perceel toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. short stay is bedoeld voor eigen werknemers als nevenactiviteit naast de bestaande agrarische bedrijfsvoering;
- b. het aantal huisvestingsplaatsen is beperkt tot het benodigd aantal werknemers binnen het eigen agrarisch bedrijf;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen de huisvestingsplaatsen ook worden gebruikt door andere agrarische bedrijven, mits aangevaard wordt dat deze huisvestingsplaatsen niet noodzakelijk is voor eigen werknemers. Het aantal huisvestingsplaatsen mag niet worden vergroot ten opzichte van het bepaalde onder b.
- d. er wordt in voldoende parkeerterruimte voorzien op eigen terrein, binnen of aansluitend op het bouwvlak, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- e. er wordt voorzien in een bedrijfsplan waarin het initiatief wordt gemotiveerd, en is getoetst door de Agrarische Adviescommissie
- f. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen;
- g. indien sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de ontwikkeling, gelden de onderstaande aanvullende regels:
 1. huisvesting vindt plaats binnen het agrarisch bouwperceel;
 2. nieuwe bebouwing wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- h. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

6.3.2 Huisvesting in kampeermiddelen en woonunits

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en de huisvesting in kampeermiddelen en woonunits op het agrarisch perceel toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. Maximaal 8 kampeermiddelen of een oppervlak van 150 m² woongebouwen mogen worden geplaatst en gebruikt voor huisvesting;
- b. de kampeermiddelen of woonunits mogen voor een periode van maximaal 10 weken aanengesloten worden geplaatst;
- c. huisvesting is bedoeld voor werknemers die tijdens het oogstseizoen werkzaam zijn op hetzelfde agrarisch bedrijf als waar de kampeermiddelen en woonunits zijn geplaatst.
- d. er wordt in voldoende parkeerterruimte voorzien op eigen terrein, binnen of aansluitend op het bouwvlak, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- e. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen;
- f. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

Artikel 7 Aanvullingen Maatschappelijk

7.1 Toepasselijkheid

De in dit artikel opgenomen aanvullingen en wijzigingen zijn van toepassing op de volgende artikelen:

Bestemmingsplan	Datum	IMRO-code	Artikel
Buitengebied Tholen	19-12-2013	NL.IMRO.0716-bpBuitengeb2013-VG01	11
Kommen gemeente Tholen	14-03-2013	NL.IMRO.0716-bpKommenTholen-VG01	6, 7, 9, 10, 11, 13, 16, 24, 26
Slabbecoornpolder - Welgelegen	31-10-2013	NL.IMRO.0716-BPwelgelegenTH-VG01	6
Masterplan Tholen	24-01-2019	NL.IMRO.0716-bpmasterplanTHL-VG01	4
Schoen Sint-Maartensdijk	26-09-2019	NL.IMRO.0716.PMTHTLSCHLSMD-VG01	4
Havenplein Sint-Annaland	27-06-2013	NL.IMRO.0716-bphavenpleinANL-VG01	4

7.2 Specifieke gebruiksregels

Aan de gebruiksregels van de in lid 2.1 genoemde bestemmingen wordt de onderstaande regel toegevoegd:

- a. Tot een gebruik in strijd met de genoemde bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van de gronden voor wonen in combinatie met zorgvoorzieningen of verpleging, (para)medische voorzieningen, dienstverlening;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonvoorziening' is het gebruik van de gronden voor wonen in combinatie met zorgvoorzieningen of verpleging, (para)medische voorzieningen, dienstverlening toegestaan;

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwen

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiernee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Parapluerziening Woonvormen'.

Bijlage

45704_Waterrijk Oosterdam_Regels Artikel 9.pdf

- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologisch waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud, de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;

3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;

c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 500 m² bedraagt;
3. een bouwwerk dat niet dieper dan 200 cm wordt geplaatst.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 200 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- e. niet dieper reiken dan 200 cm onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologisch waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud, de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

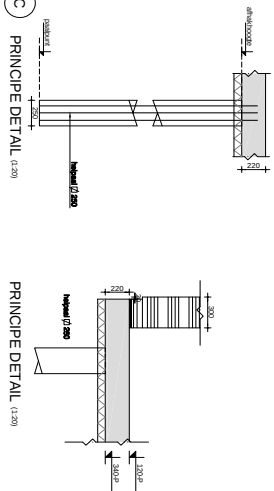
10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;

Bijlage

45704_Oesterdam 91 THL kavel 21 palenplan (003).pdf



Aangehouden 0-peil = 2,5 m + N.A.P.

Matvoering

Alle maten zijn in millimeters (verval) anders aangegeven.

alle maten in het werk controleren

CASTERMANS ENGINEERS
adviseurs voor bouwinstructies en bouwtechniek

Hoofd Hbt. Bock
Wazeijk 1
5221 CL Gonslaad

Tel. : 043 - 60 80 300
Fax : 043 - 60 80 301
E-mail : info@castermans.nl

Hoeve Het Broek
Waterijk 1
6247 CL Gronswell

Tel. : 043 - 60 80 300
Fax : 043 - 60 80 301
E-mail : info@castemans.fr

6-PERSONS VAKANTIEWONING OESTERDAM THOLEN

PALENNPLAN KAVEL 21

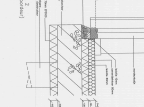
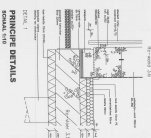
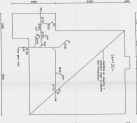
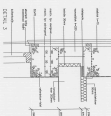
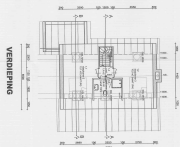
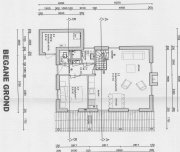
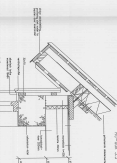
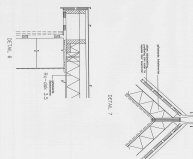
product id:	11: Lou Costermans	product nr.:	13.100/2
contractor:	F. Costermans, lng	1 st version:	09-10-2014
identifier:	C. V. Nijssen/peering	base:	Unknown

Data is derived from a data warehouse containing information on the data in the project and is provided as a data dictionary for the data in the project.

TER CONTROL	
-------------	--

Bijlage

45704_Oesterdam 91 THL bestektekening type 6 (003).pdf



BIBLIOGRAPHY		BIBLIOGRAPHY	
BIBLIOGRAPHY		BIBLIOGRAPHY	
1. J. H. ...	2. J. H. ...	3. J. H. ...	4. J. H. ...
5. J. H. ...	6. J. H. ...	7. J. H. ...	8. J. H. ...
9. J. H. ...	10. J. H. ...	11. J. H. ...	12. J. H. ...
13. J. H. ...	14. J. H. ...	15. J. H. ...	16. J. H. ...
17. J. H. ...	18. J. H. ...	19. J. H. ...	20. J. H. ...
21. J. H. ...	22. J. H. ...	23. J. H. ...	24. J. H. ...
25. J. H. ...	26. J. H. ...	27. J. H. ...	28. J. H. ...
29. J. H. ...	30. J. H. ...	31. J. H. ...	32. J. H. ...
33. J. H. ...	34. J. H. ...	35. J. H. ...	36. J. H. ...
37. J. H. ...	38. J. H. ...	39. J. H. ...	40. J. H. ...
41. J. H. ...	42. J. H. ...	43. J. H. ...	44. J. H. ...
45. J. H. ...	46. J. H. ...	47. J. H. ...	48. J. H. ...
49. J. H. ...	50. J. H. ...	51. J. H. ...	52. J. H. ...
53. J. H. ...	54. J. H. ...	55. J. H. ...	56. J. H. ...
57. J. H. ...	58. J. H. ...	59. J. H. ...	60. J. H. ...
61. J. H. ...	62. J. H. ...	63. J. H. ...	64. J. H. ...
65. J. H. ...	66. J. H. ...	67. J. H. ...	68. J. H. ...
69. J. H. ...	70. J. H. ...	71. J. H. ...	72. J. H. ...
73. J. H. ...	74. J. H. ...	75. J. H. ...	76. J. H. ...
77. J. H. ...	78. J. H. ...	79. J. H. ...	80. J. H. ...
81. J. H. ...	82. J. H. ...	83. J. H. ...	84. J. H. ...
85. J. H. ...	86. J. H. ...	87. J. H. ...	88. J. H. ...
89. J. H. ...	90. J. H. ...	91. J. H. ...	92. J. H. ...
93. J. H. ...	94. J. H. ...	95. J. H. ...	96. J. H. ...
97. J. H. ...	98. J. H. ...	99. J. H. ...	100. J. H. ...

AANVULLENDE GESEVENS
Dag- en nachtwerk, werken 102023
Het arbeidsrecht, 075 de Wet Arbeidsmarkt Inovername en de Arbeidsmarkt
KCA-07070701
De arbeidswetgeving, 075 de Arbeidsmarkt Inovername en de Arbeidsmarkt Inovername
Arbeidsrecht, 075 de Arbeidsmarkt Inovername en de Arbeidsmarkt Inovername
Arbeidsrecht, 075 de Arbeidsmarkt Inovername en de Arbeidsmarkt Inovername

[illegible][illegible]

Bijlage

45704_Oesterdam 91 THL kavel 21 wapening fundering (003).pdf



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45704.pdf

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 1 -

22166198/MT/nb

UITTREKSEL

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER OESTERDAM 91, 4691 PV TE THOLEN

Heden, zeven april tweeduizend tweeëntwintig,
verscheen voor mij, Mr Marcus Robert Marie Tesser, notaris te Nijmegen:
ENZOVOORT

hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld.

Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op negen mei tweeduizend tweeëntwintig om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30) in het zalencentrum De Raayberg, aan de Antwerpsestraatweg 267, 4624 JH te Bergen op Zoom voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 2 -

Het registergoed is:

de recreatiewoning met ligplaats gelegen op Waterrijk Oesterdam, plaatselijk bekend als **Oesterdam 91, 4691 PV Tholen**, kadastraal bekend gemeente Tholen, sectie K, nummer 373, ter grootte van zeshonderd eenennegentig vierkante meter (691 m²), welk kadastrale perceel blijkens de kadastrale recherches thans is belast met de navolgende publiekrechtelijke beperking:

(aanvang citaat)

"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming

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

Enzovoorts

"Afkomstig uit stuk Hyp4 64730/00097 Ingeschreven op 06-08-2014 om 09:24."

(einde citaat)

hierna te noemen: 'het registergoed'.

Het registergoed is niet bestemd voor permanente bewoning.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORT

De eigenaar is niet alleen de schuldenaar.

Tevens is schuldenaar: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

ENZOVOORT

hierna tezamen ook worden aangeduid als: 'de schuldenaar'.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op twee september tweeduizend negentien verleden voor mr. M.L. Segers, notaris te Nuenen, Gerwen en Nederwetten.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie september tweeduizend negentien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 76331, nummer 62.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

Ten tijde van voormelde eigendomsverkrijging was de eigenaar gehuwd, als hierna

vermeld. Hij was niet als partner geregistreerd danwel als zodanig geregistreerd geweest.

Ten aanzien van de huwelijkse situatie van de eigenaar wordt het navolgende opgemerkt.

ENZOVOORT

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot ENZOVOORT

Dit blijkt uit een akte op vijf oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor Mr C.G.

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 3 -

Ploegstra, toegevoegd notaris in het protocol van Mr T.H.P.H. Olthoff, notaris te Amsterdam.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf oktober tweeduizend eenentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 81765, nummer 67, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

(aanvang citaat)

"VERPANDING

Artikel 8

1. *De Hypotheekgever verklaarde tot gelijke zekerheid als waarvoor de hypotheek is verleend, bij deze aan de Hypotheeknemer te verpanden:*
 - a. *alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of zullen worden om het Verbodene duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig (kunnen) worden gekend en op de machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om een bedrijf in het Verbodene uit te oefenen;*
 - b. *de na de vestiging van de hypotheek van het Verbodene afgescheiden zaken en op de na de vestiging van de hypotheek aan het Verbodene aangebrachte en daarna afgescheiden veranderingen of toevoegingen;*
 - c. *indien het Verbodene is bezwaard met een erfdienstbaarheid, een recht van erfpacht of ondererfpacht, een recht van opstal, een recht van vruchtgebruik, gebruik van bewoning, een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 van de Belemmeringenwet Privaatrecht, of enig ander beperkt recht: alle rechten die de Hypotheekgever krachtens overeenkomst of krachtens de wet jegens de beperkt gerechtigde kan laten gelden, daaronder begrepen het recht om de retributie, de canon of enige andere tegenprestatie te innen;*
 - d. *voor het geval van onteigening, tenietgaan in de ruimste zin of beschadiging, anders dan door brand van de tot het Verbodene behorende opstallen of een gedeelte daarvan, alle rechten en rechtsvorderingen, welke de Hypotheekgever te dier zake tegenover derden mocht hebben of verkrijgen voor zover dit pandrecht niet reeds uit het bepaalde in artikel 3:229 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeit;*
 - e. *alle rechten tegen diegenen die het Verbodene gebruiken zonder daar rechten of aanspraak op te kunnen maken;*
 - f. *indien het Verbodene geheel of gedeeltelijk is verhuurd of daartoe is bestemd, op alle rechten en vorderingen uit zodanige huur- of pachtovereenkomsten voortvloeiende.*
2. *Voor zover deze rechten eerst na de hypotheekverlening ontstaan is de Hypotheekgever verplicht deze rechten, zodra zij voor verpanding vatbaar zijn geworden terstond aan de Hypotheeknemer te verpanden, zulks tot zekerheid van de Verzekerde Verplichtingen*

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 4 -

onder gelijke of vergelijkbare voorwaarden en bedingen zoals opgenomen in de onderhavige akte, behoudens indien de betreffende pandrechten reeds krachtens de wet ontstaan.

De Hypotheeknemer is onherroepelijk gemachtigd deze rechten aan zichzelf te verpanden tot gelijke zekerheid als waarvoor de hypotheek is verleend.

(einde citaat)

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de in de hypotheekakte vermelde verplichting van de schuldenaar uit hoofde van de tussen de schuldenaar en de schuldeiser gesloten vaststellingsovereenkomst, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Het registergoed is voorts belast met

ENZOVOORT

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door aanzegging van de executoriale verkoop door een lager gerangschikte beslaglegger, genoemd onder 1.6 en de daarop gevolgde overneming van de executoriale verkoop door de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt.

De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder.

De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het registergoed, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de opdrachtgever of de notaris.

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Blijkens een bericht van de gemeente Tholen met datum eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig was op grond van drie rapportages bodemonderzoek de dato vijftientwintig oktober tweeduizend zeven, dertig augustus tweeduizend dertien en negen oktober tweeduizend dertien in het kader van eventuele verontreiniging de bodem geschikt voor de gerealiseerde bebouwing. Uit de laatste twee rapporten blijkt voorts dat de bodem kan worden beschouwd als onverdacht voor bodemverontreiniging.

funderingsinformatie

In het bericht van de gemeente Tholen, afdeling onroerende zaken, met datum eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig, wordt verwezen naar de aan deze akte gehechte bouwtekening en een zogenaamd 'palenplan'.

energielabel

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 6 -

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel (met de letter B) van het registergoed geregistreerd.

Elektriciteit

Mogelijk is de elektriciteit bij het registergoed afgesloten vanwege wanbetaling door de eigenaar. Alle eventuele kosten welke moeten worden gemaakt om het registergoed weer van elektriciteit te voorzien, komen voor rekening van de koper.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Tholen afgegeven verklaring met datum eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig.

Hierin staat:

(aanvang citaat)

"Het registergoed heeft de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie. Voor de mogelijkheden van deze bestemming wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl"

(einde citaat)

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als recreatiewoning.

In aanvulling op hetgeen de gemeente Tholen heeft geschreven, blijkt bij raadpleging van de website 'Ruimtelijkeplannen' op eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig de navolgende informatie over het registergoed opgenomen:

Bestemmingsplan: Waterrijk Oesterdam (kenmerk: NL.IMRO.0716.BPOesterdam-VG01);

(aanvang citaat)

Enkelbestemming

Recreatie-Verblijfsrecreatie

Dubbelbestemming

Waarde-Archeologie -3

(einde citaat)

Bestemmingsplan: Parapluherziening Woonvormen (kenmerk:

NL.IMRO.0716.BPWoonvormen-VG01);

Bestemmingsplan: Parapluherziening Parkeren Tholen (kenmerk:

NL.IMRO.0716.BPParkeren-VG01);

Bestemmingsplan: Buitengebied Tholen (kenmerk: NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01);

(aanvang citaat)

Enkelbestemming

Recreatie-Verblijfsrecreatie

Dubbelbestemming

Waarde-Archeologie -3

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 7 -

(einde citaat)

Vorbereidingsbesluit: hyperscale datacenters (kenmerk:

NL.IMRO.0000.VROvb22hsDataCen-3000);

Vorbereidingsbesluit: Beleid huisvesting internationale werknemers Tholen (kenmerk:

NL.IMRO.0716.VBInterwerknemers-VG01).

Inpassingsplan: Waterberging Volkerak-Zoommeer (kenmerk:

NL.IMRO.0000.IMip12BERGINGVZM-3000).

In de regels behorende bij het bestemmingsplan Waterrijk Oesterdam is onder meer het navolgende opgenomen:

(aanvang citaat)

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het volgende:

- a. het aantal recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 190;*
- b. het permanent bewonen of laten bewonen van een recreatiewoning is niet toegestaan;*
- c. uitsluitend verblijfsrecreatie met een bedrijfsmatige exploitatie is toegestaan;*
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;*
- e. het gebruik of laten gebruiken van recreatiewoningen ten behoeve van verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan indien voor de geluidsbelasting op de gevels vanwege wegverkeerslawaaï voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat;*
- f. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.*

(einde citaat)

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdiensbaaheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In deze akte is onder meer woordelijk vermeld:

“OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaaheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde in gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg (deel 65047 nummer 104).

Voor zover hier van belang luiden die bepalingen als volgt:

(begin aanhaling)

Vestiging erfdiensbaaheden

Ten behoeve en ten laste van de bij deze akte in eigendom overgedragen kavel 21 enerzijds en ten behoeve en ten laste van het/de aangrenzende aan eigenaar in eigendom blijvende kavel(s), beide/alle deel uitmakende van het/de percelen kadastraal bekend gemeente

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 8 -

Tholen sectie K nummer(s) 358 worden - voor zover niet reeds eerder gevestigd - bij dezen over en weer gevestigd de erfdienstbaarheden, bestaande uit de verplichting voor de koper van het dienende erf te dulden - zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen - dat de toestand waarin de kavels met de eventueel reeds aanwezige opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, onder andere voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse leidingen, alsmede palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, straatnaambordjes, riolering en pijpleidingen, bestemd voor openbare doeleinden, alsook alle tot de installatiekabel(s) behorende voorzieningen, welke op, in, aan of boven de grond en de daarop gestichte/te stichten opstallen zullen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd, voorts ten behoeve van telefoonaansluitingen, het hebben en houden van vensters, uitzichten en openingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door de rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw en inbouw, toevoer van licht en lucht, terwijl de dienende erven eveneens moeten dulden, dat op de heersende erven wordt gebouwd overeenkomstig de met de eigenaren en toekomstige eigenaren van de heersende erven gesloten en nog te sluiten overeenkomsten van aanneming van werk, zullende de daarna ontstane toestand gehandhaafd blijven krachtens de onderhavige erfdienstbaarheden, met dien verstande, dat dit laatste niet inhoudt een verbod tot verdere bouw of verbouw, welke vestiging hierbij - voor zoveel nodig - door partijen wordt aanvaard.

Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht al hetgeen aldus is/wordt aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.

De afscheidingen, niet zijnde de afscheidingen tussen de percelen onderling, behoren tot de recreatiewoning waartoe zij dienen.

Terzake van gemelde erfdienstbaarheden zal de volgende tussen verkoper en koper overeengekomen bepaling gelden:

- a. Verandering van aard of bestemming van een der erven zal niet gelden als verzwaaring van de erfdienstbaarheid.*
- b. De in het verkochte aanwezige of nog aan te brengen panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten, rioleringen, leidingen, pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, warmtelevering, gas, installatiekabel(s), telecommunicatie en elektriciteit, waaronder begrepen openbare verlichtingsmasten, en dergelijke zijn en blijven eigendom van het overheidsorgaan of van het bedrijf, dat deze werken heeft aangebracht, hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: de instanties.*
- c. De instanties hebben het recht tot het aanbrengen, hebben, onderhouden, herstellen, vervangen, wijzigen en verwijderen van deze werken, zonder terzake enige vergoeding aan de eigenaar van de grond of diens rechtsopvolgers te zijn verschuldigd.*
- d. Het uitvoeren van eventuele werkzaamheden door en/of in opdracht van de instanties*

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 9 -

zal in overleg met de uiteindelijke kopers en rechtsopvolgers geschieden.

- e. Het leggen van asfaltering, het planten van bomen en heesters boven deze leidingen is niet toegestaan.
- f. Schaden, die het gevolg zijn van handelingen in strijd met het hiervoor bepaalde, komen ten laste van de eigenaar van de grond.
- g. De instanties hebben het recht één en ander op kosten van de eigenaar van het perceel te doen herstellen en voor diens rekening eventuele in strijd met bovenstaande bepalingen aangebrachte asfaltering en beplantingen te verwijderen.

Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, buizen, kabels en dergelijke

Voor zover in het verkochte leidingen, buizen en/of kabels aanwezig zijn, verklaart koper de daarmee verband houdende verplichtingen van eigenaar over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en eigenaar te vrijwaren voor iedere vordering te diens zake.

Bijzondere voorwaarden beheerovereenkomst

Speciaal wordt te dezen verwezen naar de bepalingen, voorkomende in de tussen koper en de eigenaar gesloten beheerovereenkomst, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken en tot nakoming waarvan koper verklaarde zich te verbinden;

speciaal wordt te dezen verwezen naar het aldaar in artikel 5 bepaalde, met dien verstande dat voor "eigenaar" dient te worden gelezen "koper", woordelijk luidende:

"Artikel 5 - Verkoop.

De eigenaar is verplicht bij elke vervreemding van de kavel met de daarop te stichten / gestichte recreatiewoning op Waterpark Oesterdam, of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de kavel met de daarop te stichten / gestichte recreatiewoning door anderen wordt verkregen, de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, ter naleving van zijn rechtsopvolger(s) op te leggen als kettingbeding en ten behoeve van Speelmansplaten aan te nemen, zulks op verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan Speelmansplaten verschuldigde boete, welke gelijk is aan de destijds door de eerste eigenaar van de kavel betaalde koopprijs van het terrein en gestichte / te stichten recreatiewoning en vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag (deel) dat de overtreding voortduurt, welke boetes onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

De eigenaar is gehouden Speelmansplaten op de hoogte te stellen van een (voorgenomen) vervreemding van de accommodatie en ervoor zorg te dragen dat een door Speelmansplaten daartoe ter beschikking gestelde, door de beoogde nieuwe eigenaar getekende beheersovereenkomst aan Speelmansplaten wordt toegezonden voorafgaande

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 10 -

aan de datum van notariële akte van levering."

Bijzondere voorwaarden gemeente Tholen

Met betrekking tot bekende bijzondere voorwaarden van de gemeente Tholen wordt ten deze verwezen naar het bepaalde, voorkomende in:

- A. *een overeenkomst gedateerd drie en twintig augustus tweeduizend tien, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken en tot nakoming waarvan koper voor zover op hem van toepassing verklaarde zich te verbinden; speciaal wordt te dezen verwezen naar het aldaar in artikel 4 bepaalde, woordelijk luidende:*
"Artikel 4. Centrale bedrijfsmatige exploitatie recreatiewoningen
 1. *De initiatiefnemer verplicht zich tot het zelf of via een bedrijf, een stichting of een andere rechtspersoon voeren van het beheer en de exploitatie van de recreatiewoningen die gericht zijn op het bieden van permanent wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden.*
 2. *Het is niet toegestaan dat de te bouwen recreatiewoningen feitelijk worden gebruikt voor permanente woning.*
 3. *De Initiatiefnemer verplicht zich om van de verhuur een register bij te houden vermeldende de namen, adressen en telefoonnummers van degenen, op wiens naam de bungalow wordt verhuurd en in welke periode deze wordt gehuurd. Tevens vindt vermelding plaats van het aantal personen dat deel uitmaakt van de groep. Het register wordt, met het oog op handhaving, op verzoek aan de gemeente ter inzage gegeven.*
 4. *Particulier recreatief gebruik door de eigenaar van de recreatiewoning is uitgezonderd van de in lid 1 genoemde verplichting tot de exploitatie, alsmede van de registerplicht. Indien er sprake is van bedrijfsmatige of incidentele verhuur van een (particuliere) recreatiewoning voor recreatief gebruik, dient dit via initiatiefnemer of een door haar aangewezen bedrijf, stichting of rechtspersoon te gebruiken.*
 5. *De in voorgaande leden 1, 2, 3 en 4 bedoelde verplichtingen zullen overgaan op degenen die de betreffende recreatiewoning(en) of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het goed of een deel daarvan zullen verkrijgen zullen mede gebonden zijn."*
- B. *een overeenkomst gedateerd acht januari tweeduizend zeven, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken en tot nakoming waarvan koper voor zover op hem van toepassing verklaarde zich te verbinden; speciaal wordt te dezen verwezen naar het aldaar in artikel 8.3 bepaalde, woordelijk luidende:*

"Artikel 8. Boete- en kettingbeding

3. *Initiatiefnemer verplicht zich bij notariële akte de op hem rustende verplichtingen jegens de gemeente uit hoofde van deze overeenkomst, deze bepaling daaronder begrepen, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het gebied en/of recreatiewoning(en) en/of terzake bij vestiging van een zakelijk recht, bij wijze van kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te zullen opleggen en te zullen bedingen ten behoeve van de gemeente, zulks in geval van achterwege laten van dit kettingbeding op straffe van verbeurte door de exploitant, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt van een, door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling van rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, dadelijke opeisbare boete van € 500.000,- – zulks onverminderd de overige aan de gemeente toekomende rechten. Voormeld bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie (CBS, Reeks huishoudens), voor het eerst per 1 januari 2008."*

Voorzover in bovengenoemde bijzondere Voorwaarden verplichtingen voorkomen welke de eigenaar verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door koper uitdrukkelijk aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door eigenaar voor die derden aangenomen.

Omschrijving kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, wordt ten deze verwezen naar het bepaalde voorkomende in voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende:

"Artikel 9 Bijzondere voorwaarden

1. *Het is de koper bekend dat:*
 - a. *de (her-)inrichting c.q. de exploitatie van het verkochte pas mag plaatsvinden nadat Rijkswaterstaat de daarvoor nodige publiekrechtelijke vergunning(en) heeft verleend;*
 - b. *het huidige waterpeil op het Volkerak-Zoommeer varieert van 0,10 meter -NAP tot 0,15 meter +NAP en incidenteel tot 0,50 +NAP;*
 - c. *Rijkswaterstaat plannen heeft om het waterbeheer voor het Volkerak- Zoommeer aan te passen, zowel voor wat betreft het peilbeheer als het zoutgehalte;*
 - d. *de binnen het verkochte gelegen (variabele) wateroppervlakte als zodanig in stand dient te blijven;*
 - e. *het Volkerak-Zoommeer bij extreme omstandigheden (ter beoordeling van Rijkswaterstaat) gebruikt kan worden voor waterberging, inhoudende dat er water uit het Hollands Diep zal worden ingelaten in het Volkerak-Zoommeer, met als*

gevolg dat de waterstanden op het Volkerak-Zoommeer kunnen oplopen tot circa 2 – 2,5 meter +NAP;

- f. de hoogte van het maaiveld van het binnen het verkochte gelegen recreatieterein varieert van circa 1 – 1,5 meter +NAP;*
 - g. er bij het aanbrengen van bouwwerken en dergelijke op het verkochte rekening dient te worden gehouden met het hiervoor in lid 1c en lid 1e bepaalde;*
 - h. de risico's die zijn verbonden aan buitendijkse investeringen geheel voor rekening van de koper zijn en blijven.*
2. *De koper zal de Staat niet aanspreken voor schade die in enigerlei relatie staat tot:*
- de hiervoor in lid 1 c bedoelde aanpassing van het waterbeheer; en/of*
 - de hiervoor in lid 1e bedoelde waterberging.*

Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

- 3. Het volledige onderhoud van het verkochte is voor rekening van de koper; dit onderhoud dient plaats te vinden tot genoegen van Rijkswaterstaat Zeeland.*
- 4. De vervreemding van c.q. de vestiging van een zakelijk genotsrecht op (een deel c.q. delen van) het verkochte dient binnen twee maanden na het passeren van de desbetreffende notariële akte te worden doorgegeven aan Rijkswaterstaat Zeeland.*
- 5. De waterwaartse kadastrale grens van het verkochte geldt als vaste en onveranderlijke grens tussen het verkochte en het aangrenzende staatseigendom.*

Artikel 10 Boetebeding

Ingeval van niet-nakoming van één of meerdere van de in artikel 9, leden 3 en 4 opgelegde verplichtingen verbeurt de koper aan de Staat een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van honderdduizend euro (€ 100.000,--), onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 11 Kettingbeding

Koper verbindt zich het in artikel 10 vermelde boetebeding en de in artikel 9, leden 1, 3, 4 en 5, opgelegde verplichtingen, bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ver- en gekochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het verkochte die verzuimt te bedingen, op

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 13 -

te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,--), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld.

Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Ter uitvoering van het hiervoor onder artikel 9 lid 2 bepaalde worden voormelde verplichting hierbij gevestigd als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Te dezer zake wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Staat aan het Stationsplein 3, 4811 BB Breda.

...enzovoorts

Volmacht levering onverdeeld aandeel en vestiging mandeligheid

Als integrerend bestanddeel van de onderhavige verkoop en levering verklaren partijen nu voor alsdan onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om voor en namens partijen te compareren bij notariële akte, waarbij:

- aan de comparant(en) onder 3 genoemd in eigendom zal worden geleverd het een/vier en dertigste onverdeeld aandeel in een perceel water, bestemd voor de aanleg van vier en dertig ligplaatsen voor boten van tien bij drie meter vijftig centimeter met een diepgang van minimaal een meter vijftig centimeter, gelegen aan de oostzijde van de Oesterdam in het Zoommeer onder Tholen, uitmakende een ter plaatse aan te duiden gedeelte ter grootte van ongeveer tien are twintig centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente Tholen sectie K nummer 358, welk aandeel recht geeft op het gebruik van een ligplaats voor een boot aan een steiger;*

- om vervolgens dat water te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van onder meer het verkochte, opdat een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek ontstaat;*

- om daarnaast een regeling in de zin van artikel 3:168 van het Burgerlijk Wetboek vast te doen stellen met door eigenaar nader te bepalen regels en zich daaraan te ontpwerpen als daarbij bepaald;*

- om alle akten en stukken terzake het vorenstaande te ondertekenen, een en ander te aanvaarden en al datgene te doen wat de volmachtgevers, zelf tegenwoordig zijnde, zouden kunnen, mogen en moeten doen.*

Koper verplicht zich bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte van de opvolgende eigenaar te bedingen, dat deze eenzelfde volmacht verleent als hiervoor omschreven en op zijn beurt eenzelfde verplichting van zijn rechtsopvolger onder bijzondere titel bedingt. Deze verplichtingen gelden tot het tijdstip waarop de rechtshandelingen

UITREKSEL – UITREKSEL – UITREKSEL – UITREKSEL – UITREKSEL – UITREKSEL

- 14 -

waarop vooromschreven volmacht betrekking heeft tot stand zullen zijn gekomen.

(einde aanhaling)

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de verkoper voor die derden aangenomen."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Het registergoed is ook belast met voormeld beslag.

Aan koper is bovendien een concept beheerovereenkomst gepresenteerd, zoals deze werd opgesteld door Speelmansplaten B.V., handelend onder de naam Waterrijk Oesterdam, gevestigd te Tholen, Oesterdam 3, 4691 PV Tholen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de verplichting om deze beheerovereenkomst, of een gewijzigde versie daarvan met de in de vorige zin genoemde partij te sluiten.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:

"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming Betrokken bestuursorgaan De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)"

Enzovoorts

"Afkomstig uit stuk Hyp4 64730/00097 Ingeschreven op 06-08-2014 om 09:24."

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Ten aanzien van bovengenoemde publiekrechtelijke beperking wordt verwezen naar het besluit waarvan het afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zes augustus tweeduizend tweeëntwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 64730, nummer 97.

In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Tholen geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Tholen, afdeling onroerende zaken, met datum eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig, zijn er behalve deze beperking geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 15 -

De koper aanvaardt deze beperking door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt door de eigenaar of zijn gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Tholen, afdeling Team Publiekzaken, met datum twaalf januari tweeduizend tweeëntwintig, staan er geen personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed, aangezien het registergoed een recreatiewoning betreft.

De notaris is (middellijk) in bezit van de sleutel.

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt of in gebruik is bij andere personen.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De verkoper heeft echter geen gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, aangezien het registergoed een recreatiewoning betreft, die niet bestemd is voor permanente bewoning.

bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de website, aangezien het registergoed een recreatiewoning betreft.

De eigenaar heeft aan de notaris medegedeeld dat hij het registergoed ook niet recreatief heeft verhuurd.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 16 -

rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot (niet permanente-)bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten per jaar voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: eenduizend tweehonderdzeven euro en tweeënvijftig eurocent (€ 1.207,52);
 - rioolheffing: eenhonderddrie euro (€ 103,00);
 - waterschapslasten: tweehonderddrieëndertig euro en tweeëndertig eurocent (€ 233,32);
 - bijdragen Speelmansplaten/Waterrijk Oesterdam (beheer): eenduizend achthonderdachtenzeventig euro en vijftig eurocent (€ 1.878,50).Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.
Naast voornoemde bijdragen, betaalt de eigenaar een vergoeding aan Speelmansplaten/Waterrijk Oesterdam voor overige lasten welke deels mede afhankelijk zijn van het aantal gebruikers. Ook deze lasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete

wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

3.4 AFWIJKING VAN DE AVVE TIJDSTIP BETALING KOOPPRIJS

De Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen dienen in afwijking van het daarover bepaalde in artikel 10 lid 1 letter c van de AVVE uiterlijk op dertien juni tweeduizend tweeëntwintig te zijn voldaan door storting bij de notaris op de in deze akte aangegeven kwaliteitsrekening. Aflevering vindt plaats op grond van artikel 22 AVVE.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan.

De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris

de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.

Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarís:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarís van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en

geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer 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 deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris

telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van

veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg (indien deze door de deelnemer is gestort) gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVE blijft van toepassing.

4.4. inzetpremie

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

De inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de inzetsom.

Op grond van artikel 9 AVE tweeduizend zeventien is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- voor zover zulks nog mogelijk is, het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen;
- een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van 21963765/MT/LD bieding veiling.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te

tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde:
de veilingkoper moet uiterlijk vijf werkdagen na de dag van de afslag de kosten en heffingen als bedoeld in artikel 3 lid 1 letter a van deze veilingvoorwaarden, de verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE, evenwel (in afwijking van artikel 12 lid 1 van de AVVE) met een minimum van zestigduizend euro (€ 60.000,00) hebben voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Ten Berge notarissen, rekeningnummer NL52RAB001378 23 703 onder vermelding van 22166198 /MT/NB.
- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
 - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
 - de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bidder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte is het navolgende stuk gehecht:

- de volmacht aan de verschenen persoon;
- kopie bouwtekening;
- kopie palenplan.

UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL – UITTREKSEL

- 24 -

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

----- WAARVAN AKTE,

is verleden te Nijmegen op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om negen uur vijftien minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45704_Indicatie veilingkosten koper 07-04-2022.pdf

22166198/MT/NB

**OVERZICHT INDICATIE KOSTEN KOPER EXECUTIEVEILING
RECREATIEWONING OESTERDAM 91 THOLEN 9 MEI 2022**

Het navolgende overzicht geeft een indicatie van de door Ten Berge notarissen te Nijmegen aan de koper op de veiling in rekening te brengen kosten.

Kosten ten laste van koper:

- Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 10.527,-- (incl. BTW)
- Kadastraal recht incl. recherche werkzaamheden (recherche kosten)	€ 242,-- (incl. BTW)
- Kadastraal recht (niet belast met BTW) (inschrijvingskosten veilingakten)	€ 137,50
- Opvragen akten kadaster incl. werkzaamheden	€ 66,55 (incl. BTW)

Totaal begroot op	€ 11.018,05
-------------------	-------------

Exclusief:

- 8 % overdrachtsbelasting (voor rekening van koper)

Indien ontruiming voor rekening van de koper geschiedt, zullen de kosten daarvan op basis van de foto's van het interieur waarschijnlijk omstreeks € 3.000,-- bedragen.

- exclusief kosten opstellen stukken bij onderhandse bieding, griffierechten en advocaatkosten.

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend; deze opgave is uitsluitend ter indicatie en kan wijzigen na de publicatiedatum.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45704_Indicatie veilingkosten koper 05-05-2022.pdf

- 1 -
- -

22166198/MT/NB

OVERZICHT INDICATIE KOSTEN KOPER EXECUTIEVEILING RECREATIEWONING OESTERDAM 91 THOLEN 9 MEI 2022

Het navolgende overzicht geeft een indicatie van de door Ten Berge notarissen te Nijmegen aan de koper op de veiling in rekening te brengen kosten.

Kosten ten laste van koper:

- Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 24.115,30 (incl. BTW)
- Kadastraal recht incl. recherche werkzaamheden (recherche kosten)	€ 242,-- (incl. BTW)
- Kadastraal recht (niet belast met BTW) (inschrijvingskosten veilingakten)	€ 137,50
- Opvragen akten kadaster incl. werkzaamheden	€ 66,55 (incl. BTW)

Totaal begroot op	€ 24.561,35
-------------------	-------------

Exclusief:

- 8 % overdrachtsbelasting (voor rekening van koper)

Indien ontruiming voor rekening van de koper geschiedt, zullen de kosten daarvan op basis van de foto's van het interieur waarschijnlijk omstreeks € 3.000,-- bedragen.

- exclusief kosten opstellen stukken bij onderhandse bieding, griffierechten en advocaatkosten.

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend; deze opgave is uitsluitend ter indicatie en kan wijzigen na de publicatiedatum.