

Jacob van Ruijsdaelstraat 28, 4703VC  
ROOSENDAAL (45523)



Woonhuis  
woonhuis met berging, ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren



## Veilinginfo

|             |                                                                                                                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status      | Veiling                                                                                                                                                               |
| Veiling     | Zuid-West maandag 29 november 2021                                                                                                                                    |
| Inzet       | maandag 29 november 2021 vanaf 13:30                                                                                                                                  |
| Afslag      | maandag 29 november 2021 vanaf 13:30                                                                                                                                  |
| Kantoor     | Seydlitz Notarissen<br>Allerheiligenweg 1<br>4834 TM Breda<br>T: 076 560 78 00<br>F: 076 560 78 01<br>E: <a href="mailto:notaris@seydlitz.nl">notaris@seydlitz.nl</a> |
| Behandelaar | Mw.mr. L.M.M. Bratel                                                                                                                                                  |

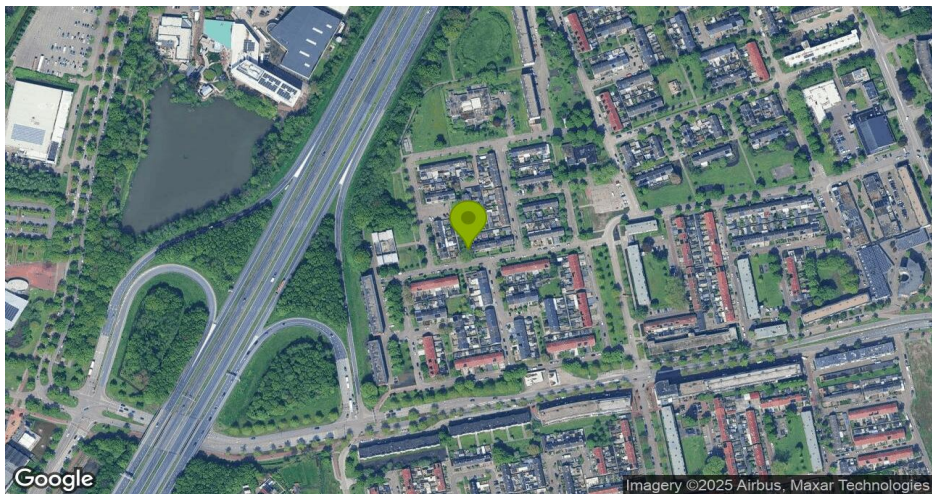
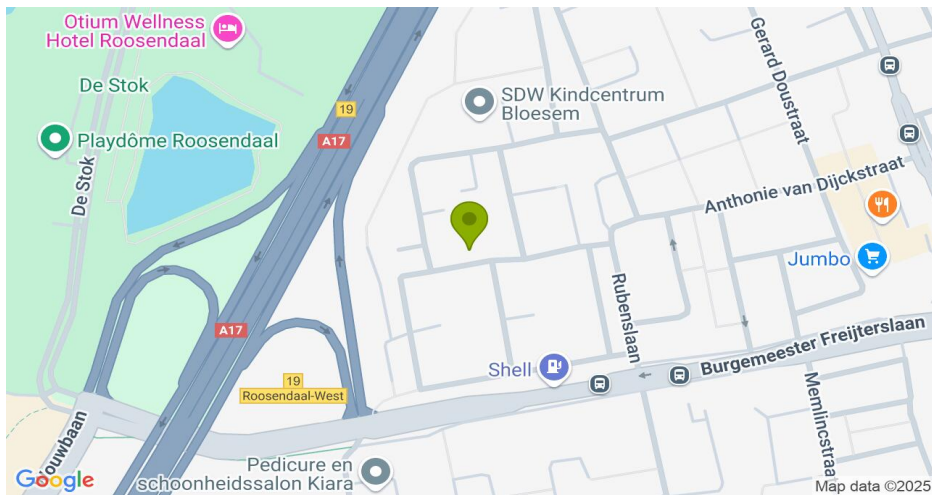
## Objectinfo

|                         |                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------|
| Woningtype              | Woonhuis                                           |
| Bouwjaar                | 1963                                               |
| Kamers                  | 5                                                  |
| Woonoppervlakte         | 106 m <sup>2</sup>                                 |
| Woninginhoud            | 350 m <sup>3</sup>                                 |
| Perceeloppervlakte      | 117 m <sup>2</sup>                                 |
| Bezichtiging            | Niet mogelijk                                      |
| Soort eigendom          | Vol eigendom                                       |
| Gebruik                 | Verhuurd                                           |
| Kadastrale omschrijving | gemeente Roosendaal en Nispen sectie K nummer 3794 |

## Financieel

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Lasten      |                                    |
| Inzetpremie | 1% van de inzetsom tlv de verkoper |





## Bijlage

45523\_kadastrale kaart.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: louisebratel



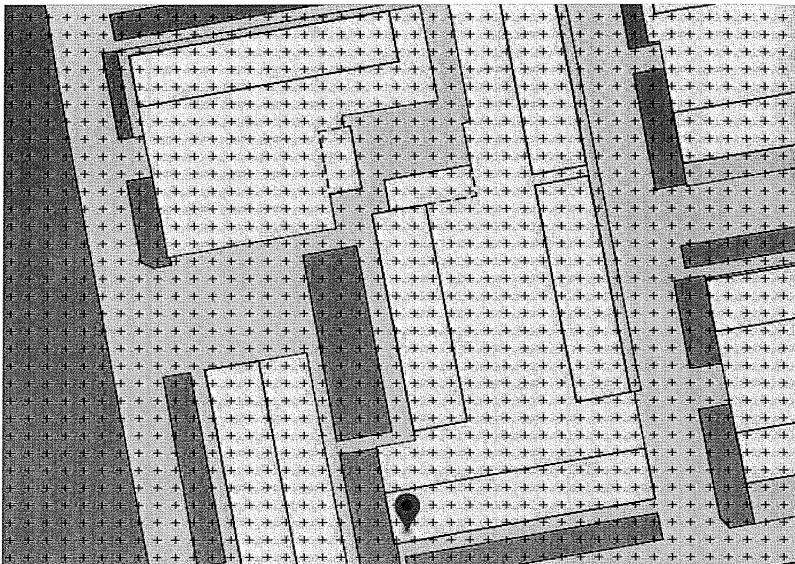
|             |                                                                                                                                                                           |                                                               |                                   |          |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| 12345<br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voortoppe kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente<br>Sectie<br>Perceel | Roosendaal en Nispen<br>K<br>3794 | kadaster |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2021  
De bevaarder 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

45523\_plan West Brabant.pdf



## Planregels

Op deze pagina vindt u de regels behorende bij het plan Westrand.

### Artikel 19 Wonen - 1

#### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengebouwde grondgebonden woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1a' tevens een horecavoorziening, vallend in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' tevens industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- e. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend garages of bergingen.

#### 19.2 Bouwregels

##### 19.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen;

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. garages.

#### 19.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' geldt met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de Monumentenwet 1988 en/of de Erfgoedverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
  - 1. goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
  - 2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte;
- e. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan op maaiveldniveau;
- f. de hoogte van de onderdoorgang onder e dient tenminste 3 m te bedragen.
- g. de dakhelling van dakopbouwen dient dezelfde te zijn als die van het hoofdgebouw.

#### 19.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak en buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
  - 1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m<sup>2</sup>: 30 m<sup>2</sup>;
  - 2. bij bouwpercelen van 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>: 45 m<sup>2</sup>;
  - 3. bij bouwpercelen van 500 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>: 60 m<sup>2</sup>;
  - 4. bij bouwpercelen van 1.000 m<sup>2</sup> of groter: 75 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen;
- e. de goot- en/ of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
  - 1. bijbehorende bouwwerken opgericht voor de voorgevel: bouwhoogte maximaal 3 m;
  - 2. goothoogte: 3 m;
  - 3. bouwhoogte: 5 m tenzij anders is aangegeven.

#### 19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
  - 1. erfafscheidingen 2 m;
  - 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

#### 19.2.5 Garages

Voor het bouwen van garages gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van garages mag ten hoogste bedragen: 3 m.

### 19.3 Nadere eisen

#### *19.3.1 Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 19.2.3 onder b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

### **19.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *19.4.1 Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.2 onder a en 19.2.3 onder b:

- a. teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 2 m;
- b. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak te verhogen met ten hoogste 10 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet wordt overschreden;
- d. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- e. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **19.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *19.5.1 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten*

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaantvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

#### *19.5.2 Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

#### *19.5.3 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

#### *19.5.4 Woning/wooneenheid*

Het is niet toegestaan om de woning/wooneenheid te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in artikel 1 opgenomen omschrijving.

### **19.6 Afwijking van de gebruiksregels**

#### *19.6.1 Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.2 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

#### *19.6.2 Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.3 voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorend bouwwerk wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

#### *19.6.3 Woning/wooneenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.4 ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

### **19.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *19.7.1 Wonen en/of Tuin*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen - 1' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Tuin', teneinde het woningtype te kunnen wijzigen om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de behoefte in de woningmarkt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging mag niet leiden tot verlegging van de aangegeven bouwgrenzen;
- b. voor het overige zijn de bestemmingsplanbepalingen van de bestemming 'Wonen - 2' van overeenkomstige toepassing

*19.7.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 36 in acht te worden genomen.

Geldigheid bp tot 26 6 2031, geen voorbereidingsbesluit van kracht

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_45523.pdf

#### **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN/ JACOB VAN RUIJSDAELSTRAAT 28 ROOSENDAAL**

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
  - B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.
- A. Openbare executoriale verkoop**
- In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:
- 1. Wijze van veilen**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen plaatsvinden, aansluitend aan elkaar:

    - de eerste, de inzet, bij opbod;
    - de tweede, de afslag, bij afmijning.
  - 2. Omzet- en overdrachtsbelasting**

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

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsum.

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van verkoper.
  - 4. Financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling**

De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

    - het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 13 omschreven; of
    - een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.
  - 5. Akte de command: bieder voor een ander**

In afwijking van artikel 5 AVVE heeft de verkoper bepaald dat het bieden voor een ander niet is toegestaan.
  - 6. Kosten**

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

    - a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
    - b. het honorarium van de notaris;
    - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
    - d. de kosten van ontruiming;
    - e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen terzake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de door de levering

bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium, kosten en eventuele achterstallige eigenaarslasten wordt verwezen naar de na te vermelden veiling site.

#### **7. Waarborgsom**

Tenzij in een later stadium door de Verkoper anders wordt beslist zal tot gunning van het registergoed worden overgegaan nadat de koper in de veiling de verschuldigde waarborgsom in handen van de met de veiling belaste notaris heeft gestort, cq door de koper aan de notaris een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarborgsom. Indien de koper op de veiling niet aan de verplichtingen voldoet, welke voortkomen uit de veilingvoorwaarden cq proces-verbaal van veiling dient overleg plaats te vinden met de Verkoper.

In afwijking van de AVVE 2017 dient de notaris een minimum bedrag voor de waarborgsom van vijftien duizend euro (€ 15.000,00) aan te houden.

#### **8. Bestemming**

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

#### **9. Gebruik bij de eigenaar**

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.

#### **10. Gebruik bij derden**

1. Uit onderzoek is gebleken dat het registergoed ook wordt bewoond door andere personen dan de eigenaar. De verkoper doet geen beroep op het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
2. Het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst. De verkoper zal via de website inzage geven in de huurovereenkomst voor zover die in zijn bezit is. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er voordien of nadien afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er eveneens niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
  - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
  - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
  - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
  - heeft de koper overigens ter zake een:
    - door de huurder gestorte waarborgsom;

- in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
- geen aanspraak jegens de verkoper;
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
  - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

#### **11. Overige informatie betreffende het registergoed**

##### Milieu

Volgens een bericht van de gemeente Roosendaal met datum vijftiengint oktober tweeduizend éénnentwintig is er bij de gemeente niets bekend over bodemverontreiniging.

##### Aanschrijvingen

Na schriftelijke informatie, ingewonnen bij de daartoe aangewezen gemeentelijke dienst met datum vijftiengint oktober tweeduizend éénnentwintig, is gebleken dat er geen (voor) aanschrijvingen bekend zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

##### Energie label

Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn geweest van het registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel.

#### **12. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten**

Voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen die betrekking hebben op het registergoed wordt verwezen naar de hiervoor genoemde akte van levering waarin staat vermeld:

##### Omschrijving erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen, wordt ten deze verwezen naar een akte van levering op zeventien juli negentienhonderd twee en zestig verleden voor een plaatsvervanger van J.C. Dekkers, destijds notaris te Roosendaal en Nispen, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Breda op diezelfde dag in register hypotheek 4 deel 2271 nummer 95, waarin woordelijk staat vermeld:*

*“7. Kopers verplichten zich de, op het door ieder hunner bij deze akte gekochte, te stichten woning steeds als woning te gebruiken of te doen gebruiken, zullende het hen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders der gemeente Roosendaal en Nispen niet toegestaan zijn die bestemming te veranderen of te doen veranderen. Bij niet nakoming van de hiervoren vermelde verplichting zal/kunnen koper(s) ten behoeve van de gemeente Roosendaal en Nispen bij wijze van vooraf vastgestelde schadeloosstelling een dadelijk opeisbare boete van honderd gulden voor elke dag dat die niet nakoming voortduurt verbeuren zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

8. Bij elke gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van of op het bij deze akte verkochte, bij elke gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van of op een woonhuis te stichten op het bij deze akte verkochte, alsmede bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van of op een op het bij deze akte verkochte of van of op het bij deze akte verkochte te stichten woonhuis gevestigd zakelijk genotsrecht zal/zullen koper(s) aan de opvolgend zakelijk gerechtigde de hiervoren sub 7 vermelde alsmede de onderhavige bepaling ten behoeve van de gemeente Roosendaal en Nispen opleggen.

Bij niet nakoming van de onderhavige bepaling zal/zullen diegene die tot nakoming van de onderhavige bepaling gehouden is/zijn ten behoeve van de gemeente Roosendaal en Nispen een dadelijk opeisbare boete van tien duizend gulden verbeuren, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

De term “kopers” zal zonodig aan de gewijzigde omstandigheden dienen te worden aangepast.

9. Om van het/de heersend(e) erf/erven over het/de lijdend(e) erf/erven te gaan naar en om over het/de lijdend(e) erf/erven naar het /de heersend(e) erf/erven te komen van de openbare straat wordt:

- a. ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Roosendaal en Nispen sectie K nummers 3802 tot en met 3805 en 3960 tot en met 3963 en ten laste van de kadastrale percelen gemeente Roosendaal en Nispen sectie K nummers 3787 tot en met 3793;
  - b. ten behoeve en ten laste van de kadastrale percelen gemeente Roosendaal en Nispen sectie K nummers 3787 tot en met 3793 onderling en wederkerig, gevestigd de erfdiensbaaierheid van voetpad uit te oefenen over de langs en ten zuiden van de noordgrens der kadastrale percelen gemeente Roosendaal en Nispen sectie K nummers 3787 tot en met 3793 gelegen strook grond ter breedte van ongeveer twee meter.
10. Alle gemeenschappen reeds aangelegd of nog aan te leggen, bij de bouw van de, op de bij deze in eigendom overgedragen en/of aan verkoopster in eigendom verblijvende percelen, te stichten woningen zullen kunnen bestaan en zullen kunnen worden uitgeoefend op de wijze aangegeven door derzelver doelstelling. Ten dien einde worden mits deze de daartoe strekkende erfdiensbaaierheden over en weder ten behoeve en ten laste van de bij deze akte in eigendom overgedragen en de aan verkoopster in eigendom verblijvende percelen onderling en wederkerig gevestigd.”

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij date hierbij en worden die verplichtingen hierbij door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door verkoper voor die derden aangenomen.

#### Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

De gemeente heeft schriftelijk meegedeeld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

**13. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

**Aanvulling begrippen:**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*  
*een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.*
2. *Handleiding:*  
*de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.*
3. *Notaris:*  
*de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.*
4. *Openbareverkoop.nl:*  
*de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.*
5. *Registratie:*  
*het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.*
6. *Registratienotarissen:*  
*een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).*

**Aanvulling 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 derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. 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.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".

6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 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, mits 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 wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande 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 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore 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 ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het

proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

**B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling**

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

**1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop**

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

**2. Procedure van onderhandse verkoop**

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

**3. Ondertekening koopovereenkomst**

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

**a. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter**

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of

eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.

In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.
- b. Tijdstip van betaling**

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden binnen vier (4) weken nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.
- c. Geen verplichting tot indiening verzoek**

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- d. Ontbinding tot datum beschikking**

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.
- e. Uitoefening van het recht van parate executie**

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.
- f. Risico-overgang**

Het registergoed is voor risico van koper vanaf de inschrijving van de akte van levering.

**g. Levering**

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster.

Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

**h. Kosten en heffingen**

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in de AVVE onder artikel 9.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45523\_Kostenoverzicht 3.pdf

Kostenoverzicht Jacob van Ruijsdaelstraat 28 Roosendaal  
inclusief 21% BTW

WOZ waarde peildatum 01-01-2020 : € 159.000,00

Waarborgsom minimaal € 15.000,00

|                                      |   |          |
|--------------------------------------|---|----------|
| Honorarium notaris                   | € | 3.872,00 |
| kosten kwaliteitsfonds (5x)          | € | 49,73    |
| Kadastrale rechten recherches        | € | 249,28   |
| Kadastraal tarief inschrijving akten | € | 144,50   |

Overdrachtsbelasting (0% indien verklaring dat het starters betreft, 2% indien eigen gebruik  
of anders 8%

diversen p.m

eventuele ontruiming p.m

achterstanden waterschapslasten /achterstanden onroerende zaakbelasting/rioolheffing  
€ 1662,79