

Oostkade 48, 3221AK HELLEVOETSLUIS (46128)



Winkel / woonhuis
een perceel met woonhuis en verder toebehoren



Beschrijving

een perceel met woonhuis en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie A, nummer 1302, groot twee are en zevenentwintig centiare, alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek. Volgens opgave in het BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) heeft het registergoed als gebruiksdoel "winkel functie".

De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden alsmede de brochure inzake het onderhavige registergoed is verkrijgbaar bij voornoemde notaris en tevens geüpload op www.veilingbiljet.nl. Iedereieder zowel bij onderhandse executiebiedingen als ter veiling wordt geacht van voormelde documenten kennis te hebben genomen. De kenmerken van de woning/winkel zijn afkomstig uit de NVM database als gevolg van een eerdere verkoop.

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) vrijdag 15 september 2023
Inzet	vrijdag 15 september 2023 vanaf 13:30
Afslag	vrijdag 15 september 2023 vanaf 13:30
Kantoor	Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131 3022 CD Rotterdam T: 010 476 26 88 F: 010 477 12 02 E: info@fokkemalinssen.nl
Behandelaar	mw. mr. P. van Biezen/ mw. I. Bhawan

Objectinfo

Woningtype	Winkel / woonhuis
Bouwjaar	1850
Kamers	6
Woonoppervlakte	180 m ²
Woninginhoud	725 m ³
Perceeloppervlakte	227 m ²

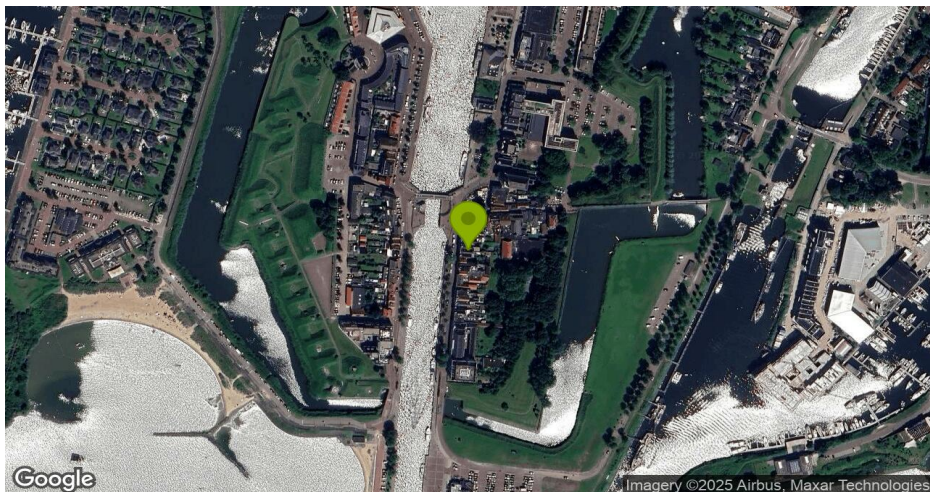
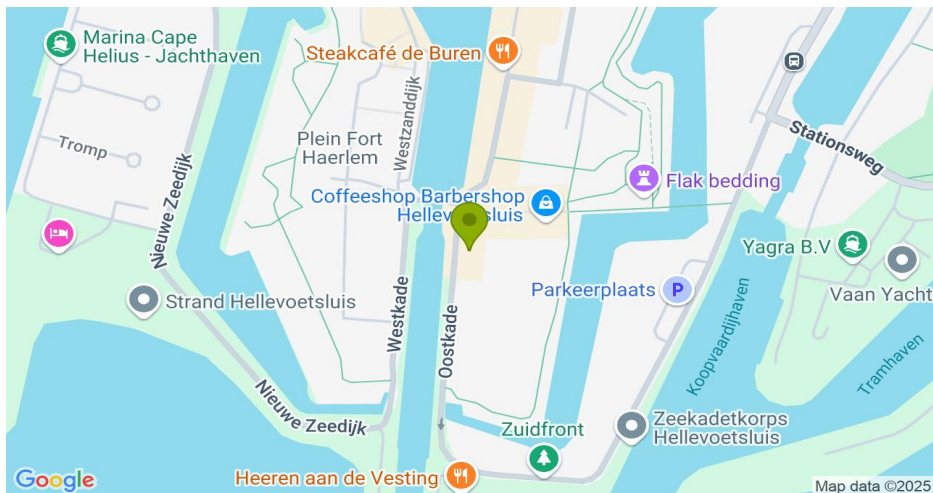


Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig
Milieuinformatie	zie geüpload document

Financieel

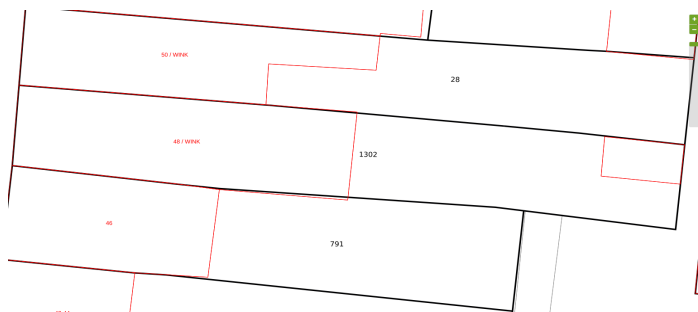
Lasten	OZB, € 271,78 jaarlijks Rioolrecht/ afvalstofheffing, € 465,30 jaarlijks Waterschapslasten, € 105,80 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden





Kadastrale kaart

46128-kadastralekaart3221Oostkade.pdf



Bijlage

46128_UITTREKSEL a Proces-verbaal Van Vaststelling Veilingvoorwaarden Oostkade 48 te Hellevoetslui



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2023.000390.01

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis)

Heden, elf augustus tweeduizend drieëntwintig, verklaar ik, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, het volgende:

1. DEFINITIES

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



de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en
bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling
van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de
Verkoop;

- **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**
de veertien juli tweeduizend zeventien voor een waarnemer van
mr. W.A. Blok, notaris te Hellevoetsluis, verleden hypotheekakte,
waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed
gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de
inschrijving in de Openbare Registers op veertien juli tweeduizend
zeventien in het register Hypotheken 3 deel 71941 nummer 141
van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de
Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs
verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed
voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper
(qualitate qua);
- **Notaris:**
mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van
vestiging Rotterdam, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd
van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten
daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel
3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende:**
(enzovoorts), ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;



- **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotariss:**
een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vastgesteld en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
- **Verkoper:**
de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), ook handelend onder de naam SNS Bank, in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;
- **Verschuldigde:**



- al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn
verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de
Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van
hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
- **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of
een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel
524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies
van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden
gebruikt dan wel worden vervoegd.
 4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om
verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet
beïnvloeden.
- II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
 2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen door de
inschrijving in de Openbare Registers op veertien juli tweeduizend
zeventien in het register Hypotheken 4 deel 71099 nummer 174 van
een afschrift van een akte van levering, op veertien juli tweeduizend
zeventien verleden voor een waarnemer van mr. W.A. Blok, notaris te
Hellevoetsluis, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de
koop prijs.
- III. HET HYPOTHEEKRECHT**
1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een
pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254
Burgerlijk Wetboek.
 2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht
onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene
voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader
vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
 3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris



- medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor—
onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van—
driehonderdvijftigduizend euro (€ 350.000,00), te vermeerderen met—
het bedrag van éénhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00)—
voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag
van vijfhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 525.000,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het—
Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op—
enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper—
voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die—
eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het—
Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en)—
van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het—
Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte—
rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.
- IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN**
1. Op het Registergoed rusten de navolgende beslagen:—
(enzovoorts).
- V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**
1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de—
wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op—
de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar—
jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
- a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de—
nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot—
zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is—
gevestigd; en
- b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de—
nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot—
zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is—
gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de—
Verkoper;
- c. ten laste van het Registergoed voormelde beslagen zijn gelegd.



3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
 4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
 5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
 6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.
- VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP**
- In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.
- VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING**
1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.
De Veiling vindt plaats via de Website op **vrijdag vijftien september tweeduizend drieëntwintig vanaf dertien uur dertig minuten (13:30)**.
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod
 - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de



- Inzet plaats.
- Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.
2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
 3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
 4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- VIII. VEILINGVOORWAARDEN**
1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
 2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
 3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.
- IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**
1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
 2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de



AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
- een pand met verder toebehoren, staande en gelegen aan de **Oostkade 48** te 3221 AK **Hellevoetsluis**, kadastraal bekend gemeente **Hellevoetsluis**, sectie **A**, nummer **1302**, groot twee are en zevenentwintig centiare,

alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

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

- 1.2 De Onroerende Zaak is voor zover bekend **gedeeltelijk** een Woning.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter geen verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlot tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zie ook artikel 24 lid 2 van de AVVE 2017.

Artikel 3 Ontruiming

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

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



- Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak — verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te — voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.
- Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen**
- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met bijzondere lasten en beperkingen en/of publiekrechtelijke belemmeringen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.3 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel - indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.4 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.2 en 4.3:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- 4.5 a. Beschermd Stadsgezicht
Volgens informatie van de gemeente Voorne aan Zee is het Registergoed gelegen binnen het Beschermd Stads- en



Dorpsgezicht.

In voormelde akte op veertien juli tweeduizend zeventien verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Blok waarbij de Rechthebbende het Registergoed in eigendom heeft verkregen is woordelijk het navolgende opgenomen:

“ BESCHERMD STADSGEZICHT ”

Het verkochte maakt deel uit van een beschermd stadsgezicht, als bedoeld in de Erfgoedwet.”

b. **Bestemming**

In voormelde akte op veertien juli tweeduizend zeventien verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Blok waarbij de Rechthebbende het Registergoed in eigendom heeft verkregen is opgenomen dat het Registergoed “een perceel grond met woonhuis” omvat.

Volgens opgave in het BAG (Basisregistratie Adressen en

Gebouwen bij het Kadaster) heeft het Registergoed als

gebruiksdoel “winkelfunctie” met een oppervlakte van

tweënnegentig (92) vierkante meter.

Van de gemeente Voorne aan Zee is omtrent de bestemming

onder andere de navolgende informatie ontvangen:

“In de BAG staat dat het alleen een winkelfunctie betreft. Een

woning staat dus niet geregistreerd in de BAG. Het aantal

kamers is onbekend, oppervlakte van 92m².

De oude vergunningen uit 1973 en 1978, respectievelijk voor

“Woning + bedr. Ruimte plaatsen” en “Vergroten winkel

woonhuis met achterbouw” kunnen bij het Streekarchief in

Brielle opgevraagd worden. (...)”

“Er is in juni 2022 een voorbereidingsbesluit genomen om

kamerverhuur en woningsplitsing te voorkomen. Het is dus niet

toegestaan om het pand te splitsen voor nieuwe woningen en dus

ook niet om de winkel op de begane grond te gebruiken als

woning”.

Een kopie van de ontvangen vergunning uit 1978 van het

streekarchief is als bijlage toegevoegd. In voormelde vergunning

is sprake van gecombineerde woon-/ winkelfunctie. De inhoud

van de vergunning uit 1973 is niet bekend. Het is tevens niet

bekend of er sprake is van een dienstwoning.



Verder wordt Koper verwezen naar het vigerende bestemmingsplan.

Mocht achteraf blijken dat bovenstaande informatie niet correct is, dan aanvaarden de Verkoper en/of de Notaris hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijkheid; een en ander komt volledig voor rekening en risico van Koper. Tevens kan de Koper in deze op geen enkele wijze rechten ontfemen aan de door de Gemeente Voorne aan Zee en het Streekarchief verstrekte informatie inzake de bestemming en dergelijke.

Ingeval een vergunning casu quo een ontheffing van het vigerende bestemmingsplan dan wel huidige bestemming nodig is voor het door Koper voorgenomen gebruik, zal Koper hiervoor zelf de benodigde werkzaamheden moeten verrichten. Koper draagt zelf het risico van de (on)mogelijkheid van de verkrijging van de eventueel benodigde vergunning casu quo ontheffing van het bedoelde bestemmingsplan. Verkoper en/of de Notaris kan hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk worden gehouden.

c. Overdrachtsbelasting

Ingeval Koper gebruik kan maken van een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (startersverklaring) dan wel het bepaalde in artikel 14, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (verlaagd tarief) dan zal het door Koper gedane bod (koopsom) voor het heffing van overdrachtsbelasting deels worden toebedeeld aan het gedeelte van het Registergoed dat - voor zover bij Verkoper en Notaris bekend - is bestemd voor bewoning en deels worden toebedeeld aan het gedeelte van het Registergoed dat - voor zover bij Verkoper en Notaris bekend - is bestemd als winkelruimte, welke verdeling zal worden gebaseerd op de vierkante meter oppervlakte van het woongedeelte in verhouding tot de vierkante meter oppervlakte van de winkelruimte. Een en ander laat onverlet de mogelijkheid voor Koper om hieromtrent een bezwaarschrift in te dienen bij de Belastingdienst.

d. Bodeminformatie

Volgens ontvangen informatie van de gemeente Voorne aan Zee



is in negentienhonderdachtennegentig in een groot deel van de vesting een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een korte samenvatting van het gebied Zuid-Oost zal aan deze akte worden gehecht.

e. Kadastrale kaart

Op de kadastrale tekening van het Registergoed is een klein gedeelte van het Registergoed gesitueerd op het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie A, nummer 791. Een kopie van deze kadastrale tekening zal aan deze akte worden gehecht. Het is Verkoper en Notaris niet bekend of dit klopt met de feitelijke situatie ter plaatse. Een en ander komt voor rekening en risico van de Koper.

f. Bouw- en woningtoezicht

Voor zover bij de bank bekend rusten er op het registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.

g. Energielabel

Verkoper beschikt niet over een Energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Rechthebbende van het Registergoed is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De Verkoper danwel de Notaris heeft de Rechthebbende op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper en Notaris voor alle/ eventuele aanspraken in dat kader.

In geval het Energielabel niet beschikbaar is gesteld, dient Koper hiervoor zelf zorg te dragen.

h. Onderzoekplicht Koper

Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige Registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of Notaris.

Mocht achteraf blijken dat bovenstaande informatie onder 4.5 punt a. tot en met g. niet correct is, dan aanvaarden de Verkoper en/of de Notaris hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijkheid; een en ander komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Artikel 5 Belastingen en kosten

5.1 De Onroerende Zaak is voor zover bekend gedeeltelijk een Woning.



- Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
- 5.2 Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing. De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
- Artikel 6 Wijze van bieden en veilen**
- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
- 6.7 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.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder 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 Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- Van een en ander dient 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 Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of



personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

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

Artikel 8 Bieden voor een ander

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

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



- door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 —
Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of —
meer anderen. —
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in —
Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de —
betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de —
nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit —
hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is —
gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de —
Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en —
de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, —
alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen
geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de
Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de —
levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander —
dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van
betaling. —
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende —
Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper. —
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het —
feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als
gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een —
rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die —
rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder —
wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van
de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend-
gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van —
gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in
artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of —
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en —
afslag. —
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, —
de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) —
kunnen - behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel
8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper —
daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal —



de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgabe van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE-2017 - niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploit of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploit of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
 1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens - in geval van de Onderhandse Verkoop - de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
 1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met



- toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.
- Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**
- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;
- en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.
- Artikel 11 Aflevering**
- In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het



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



- ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper**
- In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt



	beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoopster het recht:
	1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoopster en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoopster jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
	2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
12.2	De Verkoopster kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
	1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoopster machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoopster is bedongen; of
	2. de Verkoopster op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoopster zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.
12.3	Indien de Verkoopster gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoopster bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoopster zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
12.4	Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
	1. de Verkoopster voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
	2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;



- in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het
uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.
- Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**
- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
- indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voorzover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 - indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 - indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 - indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
- indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 - de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het



- verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot



- het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aansprakelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.
- Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**
- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van



- diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voortgeheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper - alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het



bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de
uiteindelijke Koper:

1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

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

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en



- ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
- voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 - op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
- is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 - is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug



- te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld - in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter lijdt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke



Rechtsvordering uit het samenstel van:

1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

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

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

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de



- 17.3 Koopovereenkomst.
Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.
- Artikel 18 Errata AVVE 2017**
De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.
- 18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**
Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).
- 18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".
- 18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**
In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsum".
In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".
- 18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**
Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)
4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper



- en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
- (einde).
- 18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**
Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontleen.
Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
(einde).
- 18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".
- 18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**



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

(begin)

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

(einde).

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

(begin)

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

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

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

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

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

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

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de



- medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te



- vertegenwoordigen;
4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
 6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
 7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.
- Artikel 21 Energielabel**
- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingsite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.
- Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie**
- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.



Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT**
1. Thans verscheen voor mij, notaris: mevrouw mr. Petra van Biezen, geboren te Rotterdam op zestien juni negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam; handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:
- dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

- dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
- dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en



3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte. _____
Slotverklaring van de notaris _____
De comparant is mij, notaris, bekend. _____
WAARVAN PROCES-VERBAAL _____
De Akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van de Akte _____
vermeld. _____
Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de _____
zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, _____
de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de _____
comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de _____
inhoud van de Akte. _____
De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden _____
zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant. _____
Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend _____
door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door _____
mij, notaris, om dertien uur vijftig minuten (13:50) _____
(Volgt ondertekening door verschenen persoon en notaris)

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL



Bijlage

46128_bodemloketRapport.pdf



Rapport Bodemloket

Datum: 7-6-2023



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staan hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

46128_Info Gemeente en Streekarchief.pdf

Petra van Biezen | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: veiling Oostkade 48 te Hellevoetsluis / onze ref: PB/23.0390
Bijlagen: Oostkade 48.pdf

Ter info aan de KOPER: aan onderstaande door de gemeente Voorne aan Zee en het Streekarchief verstrekte informatie kan de Koper geen enkel recht ontleenen.

Van: Streekarchief

Verzonden: woensdag 5 juli 2023 09:40

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkemaLinssen.nl>

Onderwerp: RE: veiling Oostkade 48 te Hellevoetsluis / onze ref: PB/23.0390

Geachte mevrouw Bhawan,

Zoals zojuist telefonisch besproken stuur ik u bijgaand de vergunning uit 1978, hierin is sprake van een gecombineerde woon/winkelfunctie.

Overigens zijn geen van de stukken gescand, dit gebeurt op verzoek.



Streekarchief Voorne-Putten

Postadres:

Postbus 79

3230 AB Brielle

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkemaLinssen.nl>

Verzonden: woensdag 5 juli 2023 09:11

Aan: Streekarchief

Onderwerp: veiling Oostkade 48 te Hellevoetsluis / onze ref: PB/23.0390

Goedemorgen,

Bij ons op kantoor is in behandeling de veiling van de Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis. Van de gemeente heeft mijn kantoor vernomen dat er voor dit registergoed afgegeven vergunningen aanwezig zijn uit de jaren 1973 en 1978. Derhalve wil ik u vriendelijk verzoeken ons kantoor een kopie van deze vergunningen te doen toekomen, waarvoor mijn dank.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notaris/klerk

Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkermalinssen.nl
internet: www.fokkermalinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkermalinssen.nl.

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkermalinssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Dit bericht met eventuele bijlagen is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de bedoelde ontvanger bent, wordt u verzocht de afzender te waarschuwen en dit bericht met eventuele bijlagen direct te verwijderen en/of te vernietigen. Het is niet toegestaan dit bericht en eventuele bijlagen te vermenigvuldigen, door te sturen, openbaar te maken, op te slaan of op andere wijze te gebruiken. Het Streekarchief Voorne-Putten accepteert geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit de inhoud en/of de verzending van dit bericht. Auteursrecht op deze e-mail en andere door ons gecreëerde documenten blijft aan ons voorbehouden en wordt niet aan u overgedragen.

Goedemiddag Indra,

In aanvulling op mijn vorige mail.

Er is in juni 2022 een voorbereidingsbesluit genomen om kamerverhuur en woningsplitsing te voorkomen. Het is dus niet toegestaan om het pand te splitsen voor nieuwe woningen, en dus ook niet om de winkel op de begane grond te gebruiken als woning.

Met vriendelijke groet,



Oostzanddijk 26, 3221 AL Hellevoetsluis
Kijk voor openingstijden en adressen andere
locaties op www.voorneaanzee.nl

Van: Gemeente

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 16:31

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkermalinssen.nl>; >

Onderwerp: RE: veiling Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis / onze ref: IB/23.0390

Goedemiddag,

Indien binnen die vergunningen uit 1973 en 1978 staat dat er gewoon mag worden, kunt u dat inderdaad concluderen.

Aangezien in de omschrijving van de vergunningen gesproken wordt van een woonhuis, ga ik er ook vanuit dat het (in ieder geval deels) ook als 'woning' is vergund.

Met vriendelijke groet,



Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkemaLinssen.nl>

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 16:17

Aan: Gemeente

Onderwerp: RE: veiling Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis / onze ref: IB/23.0390

Dank voor uw reactie. We zullen de vergunningen uit 1973 en 1978 opvragen.

Ik heb nog een vraag aan u wat betreft de bestemming.

Mag ik op basis van de destijds verstrekte vergunning concluderen dat het pand dus wel ten dele als "woning" gebruikt mag worden.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notariële

Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131

3022 CD Rotterdam

PO Box 26296

3002 EG Rotterdam

tel: +31 10 476 26 88

fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkemaLinssen.nl

internet: www.fokkemaLinssen.nl

KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkemaLinssen.nl.

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkemaLinssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Van: Gemeente

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 09:39

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkemaLinssen.nl>

CC:

Onderwerp: FW: veiling Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis / onze ref: IB/23.0390

Beste mevrouw Bhawan,

De antwoorden staan in het rood onder de vraag.

Met vriendelijke groet,



Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkemalinssen.nl>

Verzonden: woensdag 7 juni 2023 11:39

Aan: VAZ-Box-Gemeente <gemeente@voorneaanzee.nl>

Onderwerp: veiling Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis / onze ref: IB/23.0390

Geachte heer, mevrouw,

Bij mij op kantoor is in behandeling de veiling van **de Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis**, kadastraal bekend gemeente **Hellevoetsluis**, sectie **A**, nummer **1302**.

1. of er een (olie)tank is geregistreerd;

Geen tanks bij ons bekend

2. of er een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing in een beschermd stadsgezicht, dan wel genoemd registergoed is aangewezen als rijks- of

gemeentelijk monument.

Oostkade 48 Hellevoetsluis is gelegen binnen het beschermd Stads- en Dorpsgezicht. Er is geen sprake van een monument.

3. of er aanschrijvingen dan wel conceptaanschrijvingen zijn uitgebracht;

geen bijzonderheden

4. of het registergoed onder de Wet Voorkeursrecht Gemeenten valt;

geen bijzonderheden

5. of een subsidieverzoek is ingediend dan wel of het registergoed is gerenoveerd;

geen bijzonderheden

6. het registergoed op de lijst staat voor onteigening of sloop;

geen bijzonderheden

7. uit hoeveel woningen dit registergoed bestaat en hoeveel kamers per woning bij u staan geregistreerd. Tevens ontvang ik -indien mogelijk- graag een kopie van de plattegrond van het registergoed;

In de BAG staat dat het alleen een winkelfunctie betreft. Een woning staat dus niet geregistreerd in de BAG.

Het aantal kamers is onbekend, oppervlakte van 92m².

De oude vergunningen uit 1973 en 1978, respectievelijk voor "Woning + bedr. Ruimte plaatsen" en "Vergroten winkel woonhuis met achterbouw" kunnen bij het Streekarchief in Brielle opgevraagd worden. Daar zouden dan ook tekeningen in moeten zitten waaruit blijkt hoeveel kamers er destijds in zaten. Met die opmerking dat dit door interne verbouwingen gewijzigd zou kunnen zijn.

9. of er bijzonderheden bekend zijn omtrent de bodemgesteldheid van de grond onder het perceel;

Op de bodemkwaliteitskaart valt de zone in niet gezoneerd gebied, zie bijlage.

Er is in 1998 in een groot deel van de Vesting een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, een korte samenvatting van het gebied Zuid-oost is weergegeven in de bijlage.

10. of er funderingsproblemen zijn;
geen bijzonderheden

11. de bestemming van het registergoed.
Het pand heeft binnen het bestemmingsplan "De Vesting" de bestemming 'Centrum'; te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notaris/klerk

Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkema-linssen.nl
internet: www.fokkema-linssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkema-linssen.nl.

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkema-linssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Bijlage

46128_kadastrale tekening.pdf



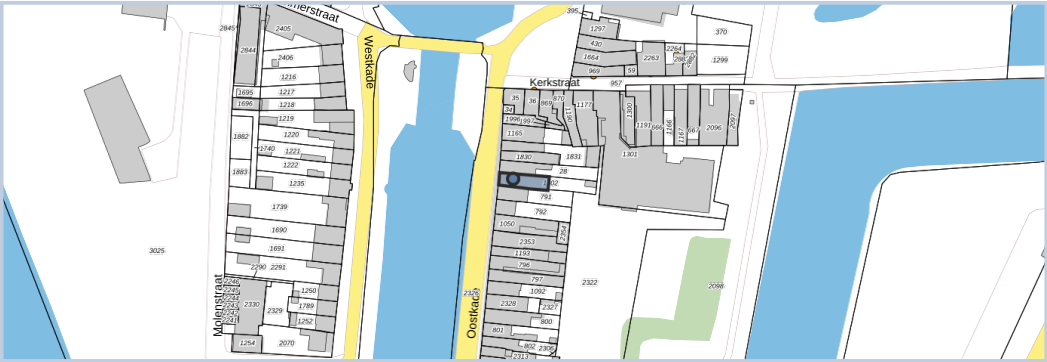
Bijlage

46128_KadastraleKaart Hellevoetsluis A 1302.pdf

Bijlage

46128_Opgave BAG.pdf

Oostkade 48, 3221AK Hellevoetsluis



Samenvatting

Adres Oostkade 48, Hellevoetsluis 3221AK Hellevoetsluis	Gebruiksdoel Winkelfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1850
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 92 m²	Gemeente Voorne aan Zee

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0530100002229470	Oorspronkelijk bouwjaar 1850	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 0530010002098171	Gebruiksdoel Winkelfunctie	Oppervlakte 92 m²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer	Postcode
0530200002138171	3221AK
Status	Huisnummer
Naamgeving uitgegeven	48

Openbare ruimte

Identificatienummer	Naam	Status
0530300002176368	Oostkade	Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer	Naam	Status
2137	Hellevoetsluis	Woonplaats aangewezen

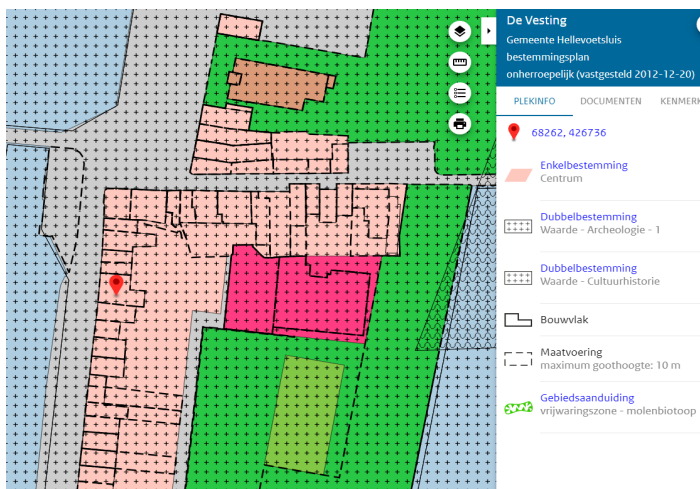
Gemeente

Identificatienummer	Naam
1992	Voorne aan Zee

Bijlage

46128_opgave_bepemming.pdf

Bestemming: Oostkade 48 te Hellevoetsluis



Bestemming in te zien op internetsite: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/>

Artikel 4 Centrum

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- atelier/galerie, uitsluitend op de begane grond;
- wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' het wonen niet is toegestaan;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning': tevens voor culturele voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca in categorie 1 en 3, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoren': tevens kantoren;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3': tevens horeca in categorie 1, 2 en 3, uitsluitend op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - afhaalcentrum': tevens een maaltijdafhaalcentrum, uitsluitend op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1': een horecavoorziening zoals bedoeld in artikel 1 lid [1.47](#);
- k. kantoren, magazijnen en opslag ten behoeve van de onder a tot en met f en onder h toegestane functies;
- l. bijbehorende voorzieningen, groen, water en verhardingen;

Ten behoeve van het toegestane gebruik zijn op en in deze gronden toegelaten:

- m. hoofdgebouwen;
- n. bijbehorende bouwwerken;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- p. gebouwen en bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden die zijn voorzien van een bouwvlak;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte, voor de bouwhoogte geldt de bestaande hoogte als maximale bouwhoogte;
- c. het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden en de gronden buiten het bouwvlak mogen voor ten hoogste 50% bebouwd worden;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 6 m mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevel maximaal 1 m en achter de voorgevel maximaal 2 m hoog mogen bedragen.

4.2.3 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van bouwwerken mag maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep of een aan-huis-gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- b. het vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden bedrijf of een aan-huis-gebonden beroep maximaal 25 m² mag bedragen;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig mag worden beïnvloed of kan worden beïnvloed.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#), ten behoeve van het vestigen van horeca op de verdieping (tweede bouwlaag), onder voorwaarden dat:

- a. er een duidelijke ruimtelijke en functionele relatie is met het horecabedrijf op de begane grond;
- b. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
- c. de afwijking noodzakelijk is met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bedrijf.

4.4.2

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.3](#) teneinde het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden bedrijf of een aan-huis-gebonden beroep te vergroten tot 40 m², een en ander met dien verstande dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.4.3

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#), ingeval van de functie Wonen, ten behoeve van het realiseren van kleinschalige verblijfsrecreatie, met dien verstande dat:

- a. ten behoeve van een bed & breakfast maximaal 2 verblijfseenheden zijn toegestaan;
- b. geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht;
- c. als gevolg van de verblijfsrecreatie de bestaande bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven uit milieuhygiënisch oogpunt niet onevenredig worden beperkt;
- d. de vestiging van verblijfsrecreatie geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;

- e. geen afbreuk wordt gedaan aan aanwezige cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteit.

4.4.4

De omgevingsvergunning als bedoeld in de leden [4.4.1](#), [4.4.2](#) en [4.4.3](#) wordt uitsluitend verleend indien:

- a. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Bijlage

46128_opgave gemeente.pdf

Petra van Biezen | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp:

FW: veiling Oostkade 48 te Hellevoetsluis / onze ref: PB/23.0390
Oostkade 48.pdf

Bijlagen:

Ter info aan de KOPER: aan onderstaande door de gemeente Voorne aan Zee en het Streekarchief verstrekte informatie kan de Koper geen enkel recht ontlenen.

Van: *Streekarchief*

Verzonden: woensdag 5 juli 2023 09:40

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkemaLinssen.nl>

Onderwerp: RE: veiling Oostkade 48 te Hellevoetsluis / onze ref: PB/23.0390

Geachte mevrouw Bhawan,

Zoals zojuist telefonisch besproken stuur ik u bijgaand de vergunning uit 1978, hierin is sprake van een gecombineerde woon/winkelfunctie.
Overigens zijn geen van de stukken gescand, dit gebeurt op verzoek.



Streekarchief Voorne-Putten

Postadres:

Postbus 79

3230 AB Brielle

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkemaLinssen.nl>

Verzonden: woensdag 5 juli 2023 09:11

Aan: *Streekarchief*

Onderwerp: veiling Oostkade 48 te Hellevoetsluis / onze ref: PB/23.0390

Goedemorgen,

Bij ons op kantoor is in behandeling de veiling van de Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis. Van de gemeente heeft mijn kantoor vernomen dat er voor dit registergoed afgegeven vergunningen aanwezig zijn uit de jaren 1973 en 1978. Derhalve wil ik u vriendelijk verzoeken ons kantoor een kopie van deze vergunningen te doen toekomen, waarvoor mijn dank.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notaris/klerk

Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkermalinssen.nl
internet: www.fokkermalinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkermalinssen.nl. Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkermalinssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Dit bericht met eventuele bijlagen is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de bedoelde ontvanger bent, wordt u verzocht de afzender te waarschuwen en dit bericht met eventuele bijlagen direct te verwijderen en/of te vernietigen. Het is niet toegestaan dit bericht en eventuele bijlagen te verspreiden, te kopiëren, te verspreiden, openbaar te maken, op te slaan of op andere wijze te gebruiken. Het Streekarchief Voorne-Putten aanvaardt geen aansprakelijkheid of aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit de inhoud en/of de verzending van dit bericht. Auteursrecht op deze e-mail en andere door ons gecreëerde documenten blijft aan ons voorbehouden en wordt niet aan u overgedragen.

Goedemiddag Indra,

In aanvulling op mijn vorige mail.

Er is in juni 2022 een voorbereidingsbesluit genomen om kamerverhuur en woningsplitsing te voorkomen.

Het is dus niet toegestaan om het pand te splitsen voor nieuwe woningen, en dus ook niet om de winkel op de begane grond te gebruiken als woning.

Met vriendelijke groet,



Oostzanddijk 26, 3221 AL Hellevoetsluis
Kijk voor openingstijden en adressen andere locaties op www.vorneaanzee.nl

Van: Gemeente

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 16:31

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkermalinssen.nl>; >

Onderwerp: RE: veiling Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis / onze ref: IB/23.0390

Goedemiddag,

Indien binnen die vergunningen uit 1973 en 1978 staat dat er gewoon mag worden, kunt u dat inderdaad concluderen.

Aangezien in de omschrijving van de vergunningen gesproken wordt van een woonhuis, ga ik er ook vanuit dat het (in ieder geval deels) ook als 'woning' is vergund.

Met vriendelijke groet,



Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkemaLinssen.nl>

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 16:17

Aan: Gemeente

Onderwerp: RE: veiling Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis / onze ref: IB/23.0390

Dank voor uw reactie. We zullen de vergunningen uit 1973 en 1978 opvragen.

Ik heb nog een vraag aan u wat betreft de bestemming.

Mag ik op basis van de destijds verstrekte vergunning concluderen dat het pand dus wel ten dele als "woning" gebruikt mag worden.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notaris

Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131

3022 CD Rotterdam

PO Box 26296

3002 EG Rotterdam

tel: +31 10 476 26 88

fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkemaLinssen.nl

internet: www.fokkemaLinssen.nl

KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkemaLinssen.nl.

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkemaLinssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Van: Gemeente

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 09:39

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkemaLinssen.nl>

CC:

Onderwerp: FW: veiling Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis / onze ref: IB/23.0390

Beste mevrouw Bhawan,

De antwoorden staan in het rood onder de vraag.

Met vriendelijke groet,



Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <Bhawan@fokkemalinssen.nl>

Verzonden: woensdag 7 juni 2023 11:39

Aan: VAZ-Box-Gemeente <gemeente@voorneaanzee.nl>

Onderwerp: veiling Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis / onze ref: IB/23.0390

Geachte heer, mevrouw,

Bij mij op kantoor is in behandeling de veiling van **de Oostkade 48 te 3221 AK Hellevoetsluis**, kadastraal bekend gemeente **Hellevoetsluis**, sectie **A**, nummer **1302**.

1. of er een (olie)tank is geregistreerd; ☒
Geen tanks bij ons bekend
2. of er een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing in een beschermd stadsgezicht, dan wel genoemd registergoed is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.
Oostkade 48 Hellevoetsluis is gelegen binnen het beschermd Stads- en Dorpsgezicht. Er is geen sprake van een monument. ☒
3. of er aanschrijvingen dan wel conceptaanschrijvingen zijn uitgebracht; geen bijzonderheden ☒
4. of het registergoed onder de Wet Voorkeursrecht Gemeenten valt; geen bijzonderheden ☒
5. er een subsidieverzoek is ingediend dan wel of het registergoed is gerenoveerd; geen bijzonderheden ☒
6. het registergoed op de lijst staat voor onteigening of sloop; geen bijzonderheden ☒
7. uit hoeveel woningen dit registergoed bestaat en hoeveel kamers per woning bij u staan geregistreerd. Tevens ontvang ik -indien mogelijk- graag een kopie van de plattegrond van het registergoed;
In de BAG staat dat het alleen een winkelfunctie betreft. Een woning staat dus niet geregistreerd in de BAG. Het aantal kamers is onbekend, oppervlakte van 92m².
De oude vergunningen uit 1973 en 1978, respectievelijk voor "Woning + bedr. Ruimte plaatsen" en "Vergroten winkel woonhuis met achterbouw" kunnen bij het Streekarchief in Brielle opgevraagd worden. Daar zouden dan ook tekeningen in moeten zitten waaruit blijkt hoeveel kamers er destijds in zaten. Met die opmerking dat dit door interne verbouwingen gewijzigd zou kunnen zijn.
9. of er bijzonderheden bekend zijn omtrent de bodemgesteldheid van de grond onder het perceel;
Op de bodemkwaliteitskaart valt de zone in niet gezoneerd gebied, zie bijlage.

Er is in 1998 in een groot deel van de Vesting een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, een korte samenvatting van het gebied Zuid-oost is weergegeven in de bijlage.

10. of er funderingsproblemen zijn;
geen bijzonderheden

11. de bestemming van het registergoed.

Het pand heeft binnen het bestemmingsplan "De Vesting" de bestemming 'Centrum'; te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notaris/kerk

Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkemaLinssen.nl
internet: www.fokkemaLinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkemaLinssen.nl.

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkemaLinssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Afschrift verzonden aan: Aanvr., D.O.W., Fin., Bel., G.E.B., Ontw.

archief



GEMEENTE HELLEVOETSLUIS

Bouwvergunning nr. 67-78

Burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis;

gelezen het bericht van de directeur van openbare werken

d.d. 19 juni 1978, met betrekking tot het verzoek, ingekomen

d.d. 21 maart 1978 van de heer W.M. Arkenbout,

Oostkade 48 te Hellevoetsluis

om vergunning tot het vergroten van winkel-woonhuis met een aanbouw
en het maken van een berging op het achtererf, een en ander

op het perceel, plaatselijk bekend Oostkade 48

kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie A, nr. 1302

gezien het bericht van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 10 oktober 1978,
G.S. nr. B26459, dat er geen bezwaren zijn tegen de verlening van de bouwvergunning
met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en art. 50, lid 8.
gelet op artikel 47 der Woningwet en de bouwverordening dezer

gemeente; Woningwet;

b e s l u t e n :

I. de gevraagde vergunning overeenkomstig de aan dit besluit gehechte,
gewaarmerkte tekening en omschrijving te verlenen, onder de vol-
gende voorwaarden:

1. de fundamenteën dienen in ontgraven toestand aan het oordeel van het gemeentelijk bouwtoezicht te worden onderworpen; indien deze naar het oordeel van het gemeentelijk bouwtoezicht in onvoldoende staat verkeren mogen de werkzaamheden niet worden voortgezet voor dat voorzieningen overeenkomstig door het gemeentelijk bouwtoezicht goedgekeurde tekeningen en berekeningen zijn getroffen;
2. voordat met de uitvoering der werkzaamheden wordt begonnen dienen de nodige tekeningen en berekeningen van hout-, staal- en betonconstructies door de directeur van openbare werken te zijn goedgekeurd;
3. de uitvoering der gevels dient, wat betreft kleur, soort en zwaarte der materialen, geheel ten genoegen van hun college te geschieden;
4. voor zover de muren niet aan het oog worden onttrokken, dienen deze te worden uitgevoerd in schoon metselwerk;
5. alle bestaande onderdelen van het bouwwerk, welke naar het oordeel van het gemeentelijk bouwtoezicht in onvoldoende staat van onderhoud verkeren, dienen te worden vernieuwd of in voldoende staat van onderhoud te worden gebracht.