Lissevenlaan 25, WAALRE

Villa
Gebouwd in 1938
10 kamers

258 m^2 woonoppervlakte
6.064 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

Onder uitoefening van de bij wet aan de hypotheekhouder gegeven bevoegdheid zal kantoor Hafkamp Groenewegen Gerechtsdeurwaarders bezichtiging van dit pand mogelijk maken op

DINSDAG 27 OKTOBER VAN 12.15 UUR - 14.00 UUR.

Zie voor de voorwaarden voor bezichtiging de website openbareverkoop.nl

Op grond van een taxatieverslag van 1 juli 2026 (opnamedatum 26 juni) geldt de volgende omschrijving. Koper beseft dat sinds die inspectie zaken anders (kunnen) zijn op de veilingdatum.

Vrijstaande woning met vrijstaande berging (niet vergund), vrijstaande berging, tuinhuis, losstaande sauna/douche, vrijstaande overkapping met elektrisch te bedienen lamellendak, aangebouwde overkapping, aangebouwde grote carport en tuin, gelegen op eigen grond. Traditionele bouwaard, gevels bestaande uit metselwerk, betonnen keldervloer, betonnen begane grondvloer en betonnen/houten verdiepingsvloeren, houten/stalen kozijnen, met enkel glas, glas in lood, dubbel glas en drievoudig glas. Het getaxeerde heeft een verspringend zadeldak dat bedekt is met dakpannen. Verwarming/warm water door middel van HR combi-ketel, warm water door middel van boiler, koeling/verwarming door middel van airconditioning en verwarming door middel van vloerverwarming (badkamer en badkamer elektrisch) en radiatoren, de HR combi-ketel betreft een Remeha uit 2020, de boiler betreft een Nefit, de airconditionings betreffen 4 Mitsubishi's uit 2021. Meterkast met 14 groepen, vier aardlekschakelaars en 3 fase aansluiting (krachtstroom).

Kelder:
- Kelderruimte, met een vaste trap naar begane grond. Deze ruimte heeft een opstelplaats groepenkast elektra.

Begane grond:
- Entree/hal, voorzien van garderobe, met een vaste trap naar 1e verdieping, toegang tot straat door middel van enkele deur. - Luxe toiletruimte, voorzien van hangend toilet en fonteintje.
- Woonkamer, voorzien van open haard.
- Dichte keuken met eenvoudige keukeninrichting met o.a. oven, koelkast, afzuigkap en vaatwasser.
- Bijkeuken, toegang tot straat door middel van enkele deur.
- Eetkamer, toegang tot tuin door middel van enkele deur.
- Werkkamer, toegang tot tuin door middel van schuifpui.
- CV-ruimte, toegang tot tuin door middel van enkele deur. Deze ruimte heeft opstelplaats voor een HR combi-ketel en een boiler.

1e verdieping:
- volledig voorzien van vloerverwarming (behalve de overloop)
- Overloop, met een vaste trap naar 2e verdieping.

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Zuid donderdag 29 oktober 2026
Inzet	donderdag 29 oktober 2026 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 29 oktober 2026 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	VDB Notarissen B.V. Eindhovenseweg 126 5582 HW WAALRE F: 040 221 42 25 E: veilingen@vdbn.nl
Behandelaar	C.M. (Chris) van Beuzekom (T direct 085-008 39 48)
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. Onder uitoefening van de bij wet aan de hypotheekhouder gegeven bevoegdheid zal kantoor Hafkamp Groenewegen Gerechtsdeurwaarders bezichtiging van dit pand mogelijk maken op DINSDAG 27 OKTOBER VAN 12.15 UUR - 14.00 UUR. Gegadigden wordt verzocht voor deze bezichtiging aan te melden via het notariskantoor (veilingen@vdbn.nl). Onder begeleideng van een medewerker van Hafkamp Groenewegen en/of VDB Notarissen wordt gegadigden (groepsgewijs) de mogelijkheid geboden 30 minuten het terrein/pand te betreden. Er zullen derhalve maximaal drie starttijden zijn. Vragen kunnen worden voorgelegd aan VDB Notarissen.
Attentie	BEZICHTIGING MOGELIJK -zie elders in deze advertentie
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Villa
Bouwjaar	1938
Kamers	10
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	258 m^2
Woninginhoud	1450 m^3
Perceeloppervlakte	6064 m^2
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	5582 KB Waalre, Lissevenlaan 25, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie D, nummer 328 ter grootte van zesduizend vierenzestig vierkante meter (6064 m2)

Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van verkoper, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 16.214,00 (per 24-09-2026 om 17:56 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: kosten bij onderhandse verkoop zijn hoger (per 24-09-2026 om 12:33 uur)

Bijzonderheden

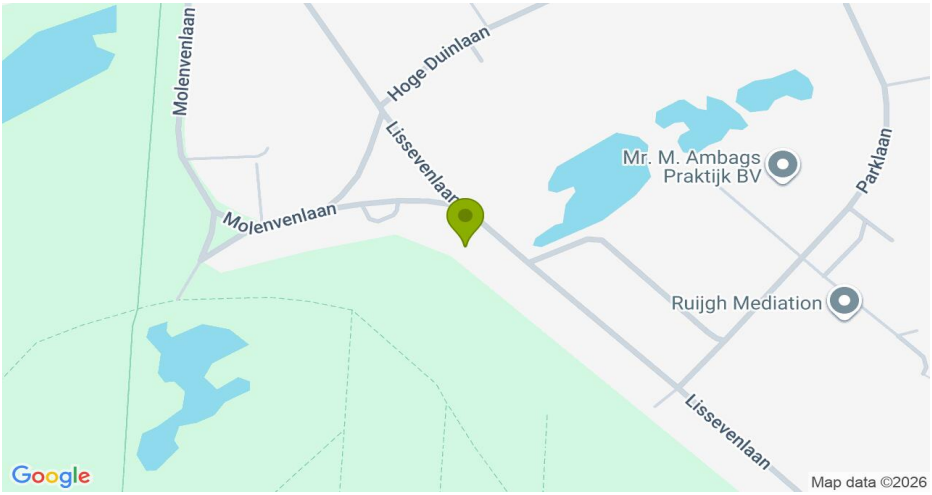
GEBRUIK
Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het dit woonhuis geen andere personen ingeschreven dan één van de eigenaren, tezamen met zijn/haar gezin.
Hoewel de Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in dit woonhuis andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is de Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het pand.
Zie voor nadere uitleg artikel 2.3 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden, in deze publicatie te vinden onder “Documenten”.

AANSCHRIJVING
Er bestaat een geschil tussen de eigenaar en de gemeente Waalre met betrekking tot een op het terrein bij het woonhuis gerealiseerd bouwwerk. Dit betreft het vrijstaande gebouw staande en gelegen halverwege het perceel aan de oostgrens.
Volgens de gemeente is de realisatie van dit bouwwerk in overtreding op grond van de Omgevingswet. De gemeente heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning ter zake afgewezen.
Wegens deze constatering is door de gemeente Waalre een last onder dwangsom opgelegd. Het besluit daartoe is ingeschreven in de Openbare Registers van het Kadaster.
->Dat besluit is opgenomen in deze publicatie onder “Documenten’.

Eigenaar heeft zich verzet tegen dit besluit en heeft diverse procedures doorlopen met als doel het bouwwerk alsnog gelegaliseerd te krijgen en te kunnen handhaven.
Voor nadere informatie, waaronder de positie van de Koper ter zake, wordt verwezen naar hetgeen vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, artikel 2.1 en 2.2, te vinden onder ‘Documenten”.

PLATTEGRONDEN
In deze publicatie zijn twee plattegronden opgenomen uit het jaar 2019. Die zijn gebruikt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een verbouwing, als plattegrond van de toenmalige bestaande situatie. Niet bekend is of en in hoeverre een verbouwing daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Deze plattegronden zijn daarom enkel een indicatie van de mogelijke indeling van het woonhuis. Op geen enkele wijze kunnen aan de plattegronden rechten worden ontleend.

NADRUKKELIJK
geldt dat de inhoud van deze gehele publicatie, waaronder begrepen de inhoud van de algemene en bijzondere voorwaarden, tot de kennis van de Koper wordt gerekend.


Molenvenlaan
Hoge Duinlaan
Lissevenlaan
Molenvenlaan
Mr. M. Ambags
Praktijk BV
Parklaan
Ruijgh Mediation
Lissevenlaan
Google
Map data ©2026

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

47094-kadastralekaart5582Lissevenlaan.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: mr. Moniek van Leend

12345	Deze kaart is noordgericht
	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Waalre
Sectie	D
Perceel	328

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

kadaster

Bijlage

47094_AANSCHRIJVING -Publiekrechtelijke beperking gemeente Waalre - HYP 490726-110 Waalre-D-328.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Waalre verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 09-01-2025 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
Waalre D 328.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 09-01-2025.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 10-03-2025 14:36.

Veiling biljet.nl

GEMEENTE WAALRE

1923 — Waalre 100 — 2023

AANGETEKEND EN REGULIER
[redacted]
Lissevenlaan 25
5582 KB Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Behandelaar
-	-	VTH / [redacted]
Onderwerp	**Ons kenmerk**	**Datum**
Last onder dwangsom inzake Lissevenlaan 25	826609	9 januari 2025

VERZONDEN 0 9 JAN. 2025

Geachte [redacted]

U bent de eigenaar van het perceel en de daarbij behorende opstallen op het perceel aan de Lissevenlaan 25 te Waalre, kadastraal bekend Waalre, sectie D, nummer 328. Op 19 november 2024 stuurden wij u een brief met ons voornemen handhavend te gaan optreden ten aanzien van uw perceel en de daarbij behorende opstallen vanwege een overtreding van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 22.2.3 van het omgevingsplan gemeente Waalre, onderdeel bestemmingsplan 'Aalst', namelijk het bouwen van een vrijstaand bijgebouw zonder omgevingsvergunning welke niet past binnen de planregels van het omgevingsplan. Naar aanleiding van uw zienswijzen, ingediend door uw gemachtigde, hebben wij een beslissing genomen. In deze brief leest u wat dit voor u betekend. Wij sturen ook een afschrift van dit besluit naar uw gemachtigde.

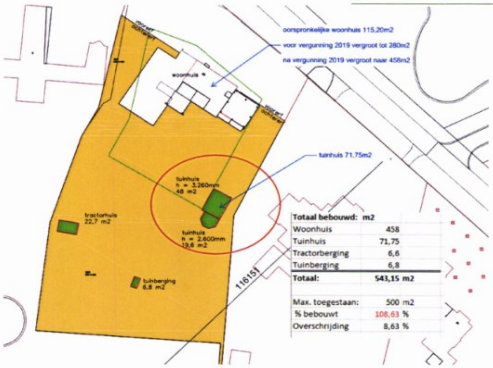
Constatering
Op 21 augustus 2024 heeft onze toezichthouder een controlebezoek gebracht aan het perceel aan de Lissevenlaan 25 te Waalre. Deze controle vond plaats omdat wij een melding hebben ontvangen dat er bouwwerkzaamheden plaatsvonden. Tijdens de eerste controle was u aanwezig. Tijdens de controle op 21 augustus 2024 was [redacted] aanwezig. Tijdens dit controlebezoek is geconstateerd dat er een vrijstaand bijgebouw is gerealiseerd zonder omgevingsvergunning welke 71,75m^2 bedraagt en 3,30 m hoog is.

Hieronder treft u een overzichtsituatie aan van het perceel en het geconstateerde vrijstaand bijebouw met rood omlijnd.

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

GEMEENTE WAALRE

1923 — Waalre 100 — 2023



Omgevingsplan gemeente Waalre

Het omgevingsplan gemeente Waalre beschrijft welke activiteiten op een locatie zijn toegestaan. Voor nu bestaat het omgevingsplan van de gemeente uit een tijdelijk omgevingsplan. In dit tijdelijke omgevingsplan zijn alle bestemmingsplannen opgenomen die op 31 december 2023 van kracht waren. Daarnaast zijn in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan onder meer van rechtswege zogenaamde 'bruidsschat' (regels afkomstig van het Rijk) en de regels uit het voormalige bestemmingsplan 'Aalst' opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op uw perceel.

Ingevolge bovengenoemd plan rust op uw perceel de enkelbestemming 'Wonen-Bosvilla's' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Overtreding

Wij hebben het vrijstaande bijgebouw getoetst aan de planologische regelgeving. Uw perceel is gelegen binnen het Omgevingsplan gemeente Waalre (hierna: het plan), onderdeel bestemmingsplan 'Aalst' en heeft hierin de bestemming 'Wonen – Bosvilla's'.

Ingevolge artikel 22.2.3 van het plan mogen op gronden met de bestemming 'Wonen-Bosvilla's' uitsluitend vrijstaande bijgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd en is de toegestane oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 50 m^2. Wij hebben geconstateerd dat het vrijstaand bijgebouw is gerealiseerd zonder omgevingsvergunning en derhalve niet past binnen de planologische regels van het omgevingsplan. Geconstateerd is dat het vrijstaande bijgebouw is gerealiseerd buiten het bouwvlak en dat het vrijstaande bijgebouw te groot is, namelijk ruim 70 m^2. Deze voorwaarden staan opgenomen in artikel 22.2.3 van het omgevingsplan. Voor de realisatie van het vrijstaande bijgebouw is geen omgevingsvergunning verleend. Wij zijn om die reden van oordeel dat u handelt in strijd met artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet. Op grond van dit artikel is het verboden

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

GEMEENTE WAALRE
1923 — Waalre 100 — 2023

om zonder omgevingsvergunning een activiteit uit te voeren waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten (omgevingsplanactiviteit).

Wij hebben ook getoetst of het vrijstaande bijgebouw gebouwd kan worden zonder een omgevingsvergunning. Wij zijn van oordeel dat dit niet mogelijk is. Voor een uiteenzetting verwijzen wij u naar de toelichting onder de zienswijzen.

Overtreder
U bent eigenaar van het perceel en om die reden bent u tevens ook aan te merken als overtreder.

Wij zijn verplicht om te handhaven bij overtreding van wet- en regelgeving
Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding, van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Deze zogenaamde 'beginselplicht tot handhaving' is tegenwoordig ook opgenomen in artikel 18.1, aanhef en onder c, van de Omgevingswet. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan en moet van deze beginselplicht tot handhaving worden afgeweken. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Uw mening over het voornemen tot last onder dwangsom
Naar aanleiding van de overtreding hebben wij u op 21 november 2024 in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen.

Uw gemachtigde, [redacted] heeft namens u van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Op 3 december 2024 heeft uw gemachtigde verzocht om een verlenging van de zienswijzentermijn. Deze termijn hebben wij gehonoreerd. Op 24 december 2024 bracht uw gemachtigde – kort samengevat - de volgende zienswijzen naar voren:

1. Uit de door ons gehanteerde beleidsnotities leid u af dat wij, gelet op de beperkte beschikbare middelen, keuzes maken op basis van prioriteitstelling. De vraag die u aan ons stelt is waarom in dit geval kennelijk een hogere prioriteit gegeven is aan de door ons gestelde overtreding van een vergunningplicht, terwijl in andere gevallen kennelijk die prioriteit door ons niet wordt aangenomen. Voorts leid u uit de beleidsdocumenten af dat wij voorafgaand aan eventuele handhaving eerst het overleg met de "overtreder" aangaan en op basis van de houding en de motieven van de overtreder beoordelen of tot handhaving zou moeten worden overgegaan. U geeft aan dat u op basis van deze beleidsuitgangspunten graag met ons in overleg treedt. U geeft aan dat met de realisatie van het tuinhuis beoogd is een vergunningsvrij bouwwerk neer te zetten en dat u zich daarbij door een professionele partij heeft doen laten bijstaan en derhalve van de juistheid van de beoordeling van deze partij bent

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

GEMEENTE WAALRE
1923 — Waalre 100 — 2023

uitgegaan. Voor zover mocht blijken dat de advisering in rechte geen stand houdt, bent u bereid tot nader overleg om te bezien of de door u gewenste eindsituatie kan worden bereikt.

2. Het in aanbouw zijnde tuinhuis bestaat volgens u uit twee delen, bestaande uit het voorste (rechthoekige) gedeelte ad. 48 m^2 en het aan de achterzijde daar tegenaan geplaatste gedeelte ad. 19,6 m^2. Volgens u ontstaat er een gebouw met een oppervlakte ad. 67,60 m^2 dit in tegenstelling tot de door ons geconstateerde vastgestelde oppervlakte ad. 71,75 m^2. Op het achtererf zijn daarnaast uitsluitend een tractorhuis alsmede de tuinberging met een oppervlakte van 6,8 m^2 aanwezig. Daarnaast stelt u dat in ons schrijven van 21 november 2024 onduidelijk is wat de oppervlakte is van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Alleen op basis daarvan kan vervolgens worden vastgesteld hoeveel bijbehorende bouwwerken er nadien zijn toegevoegd.

3. U stelt dat op grond van het plan op het perceel Lissevenlaan 25 een hoofdgebouw kan gerealiseerd worden binnen het bouwvlak met een oppervlakte van maximaal 500 m^2. Daarnaast bevat het omgevingsplan een regel voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en een regeling voor kelders. Het bestemmingsplan 'Aalst' bevat onder artikel 31 een algemene afwijkingsregel waarbij wij volgens u bevoegd zijn om binnenplans (onder meer) een overschrijding van de oppervlaktematen met maximaal 10% toe te staan. De bestemmingsplansvoorschriften geven volgens u een ongebruikelijke ruime mogelijkheid voor bebouwing op het perceel, maar het betreft dan ook een bestemmingsplangebied met ongebruikelijke grote percelen en grote bouwvlakken. Een dergelijke planologisch ruim gestelde regelgeving vraagt volgens u een bijzondere planologische benadering. De verschillende percelen zijn niet alleen groot, maar hebben vaak een bijzondere vorm waardoor het ene perceel meer ruimte biedt voor bebouwing, zonder dat de aangrenzende percelen daar onevenredig door worden benadeeld, dan het andere perceel. Het perceel Lissevenlaan 25 heeft door zijn vormgeving op dat punt meer mogelijkheden volgens u. Het kent een grote breedte in de voorgevelrooilijn en de bebouwing is grotendeels geconcentreerd aan de voorzijde. De invulling van het achtererfgebied met een bescheiden tuinhuis zou zich om die reden volgens u uitstekend moeten verdragen met de invulling van het perceel. Het volledige perceel heeft de bestemming wonen gekregen.

4. U stelt dat u bereid bent een omgevingsvergunning aan te vragen indien geoordeeld wordt dat het in aanbouw zijnde tuinhuis niet past binnen de ruimte die het vergunningsvrij bouwen daarvoor biedt zodat kan worden beoordeeld of er concreet zicht op legalisatie bestaat. U wijst erop dat, mocht er een omgevingsvergunning worden aangevraagd, deze verleend zou kunnen worden. Daarnaast stelt u dat wij vooruitlopend op een aanvraag gesteld te verwachten geen medewerking kunnen verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor legalisatie van dit tuinhuis. U verwijst voor die reden naar hetgeen is opgenomen in het voornemen. U bent van mening dat er wel medewerking kan verleend worden. U wijst erop dat, ondanks de grootte van het perceel relatief weinig bebouwing, zeker buiten het bouwvlak, is gerealiseerd. U heeft ervoor gekozen de oorspronkelijke woning zoveel

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

Veiling biljet.nl

mogelijk te behouden en in ere te herstellen. Daarmee doet u meer recht dan aan andere percelen in het plangebied met de bestemming bosvilla, waar de oorspronkelijke bebouwing is gesloopt en volledig nieuwe bebouwing naar de maximaal mogelijke maatvoering wordt opgericht. De uitbreiding die aan het hoofdgebouw is gedaan is gerealiseerd in dezelfde stijl en architectuur en maakt daardoor onderdeel uit van het hoofdgebouw zelf. Op een dergelijk groot perceel is het voorstelbaar dat er enige bebouwing nodig is, bijvoorbeeld voor het onderhoud van de grote tuin. U geeft aan dat de door ons benoemde bestaande bijgebouwen daar ook uitsluitend voor dienen. Het thans in aanbouw zijnde tuinhuis heeft volgens u een bescheiden omvang en hoogte en is zodanig op het perceel gesitueerd dat aangrenzende percelen daar geen of nauwelijks enig zicht op hebben. U stelt zich op het standpunt dat er binnen het plangebied dit soort tuinhuizen veelvuldig aanwezig zijn. In sommige gevallen is er volgens u daarvoor vergunning verleend, in andere gevallen is geoordeeld dat sprake is van vergunningsvrije bouwwerken of heeft geen handhaving plaatsgevonden. U stelt zich op het punt dat er vanwege het voornoemde geen reden is om een omgevingsvergunning voor dit tuinhuis af te wijzen.

5. Ten aanzien van het legalisatieonderzoek verwijst u naar vergelijkbare gevallen. U verwijst naar de situatie op de Koningin Julianalaan 11 te Waalre, Molenvenlaan 10 te Waalre en de Hoge Duinlaan 1B te Waalre.

Reactie op uw zienswijzen
Alvorens wij ingaan op een puntsgewijze reactie op uw zienswijze, vinden we het belangrijk om nogmaals uit te leggen waarom wij van mening zijn dat er geen sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk.

Besluit bouwwerken leefomgeving
In artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) is een lijst opgenomen waarvoor het verbod, om zonder een omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, niet geldt, onverminderd regels in het plan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op een ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk. Artikel 2.29 lid a van het Bbl bepaalt dat er geen omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd voor een bouwwerk voor zover daaraan gewoon onderhoud wordt verricht en daarbij de detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk niet gewijzigd worden. Gelet op het feit dat er een nieuw bouwwerk is opgericht is hier geen sprake van gewoon onderhoud aan een bijbehorend bouwwerk. Ook is er geen andere situatie uit artikel 2.29 van het Bbl op uw situatie van toepassing. Om die reden wordt niet voldaan aan de vergunningvrije regels uit het Bbl en is er op basis van dit artikel geen sprake van een vergunningvrij bouwwerk.

Tijdelijke deel omgevingsplan
Daarnaast bepaalt artikel 22.36 van het tijdelijk omgevingsplan wanneer er vergunningsvrij gebouwd mag worden zonder dat er wordt voldaan aan de ruimtelijke regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voormalige artikel 2 Bijlage II Bor). Op grond van artikel 22.36 lid a van het tijdelijke omgevingsplan is het bouwen van een bijbehorend bouwwerk vergunningsvrij als wordt voldaan aan de eisen die in dit artikel staan opgenomen. Één van

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

Veiling biljet.nl

die eisen is dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan 150 m² bedraagt bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m². In bijlage I bij artikel 1.1 van het Bbl is 'bijbehorend bouwwerk' als volgt gedefinieerd: *'Uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.'* In bijlage I bij artikel 1.1, tweede lid, van het tijdelijk omgevingsplan is 'bebouwingsgebied' als volgt gedefinieerd: *'achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.'* In bijlage I bij artikel 1.1 van het Bbl is 'achtererfgebied' als volgt gedefinieerd: *'gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.'*

Gelet op voorgaande definities kan gesteld worden dat de vergunningsvrije mogelijkheden door de jaren heen benut zijn en dat derhalve dus geen sprake meer kan zijn van een vergunningsvrij bijbehorende bouwwerk op grond van artikel 22.36 lid a van het tijdelijk omgevingsplan. Bij het bepalen van het bebouwingsgebied geldt een zogenoemde 'nulsituatie'. Deze wordt bepaald door het oorspronkelijk hoofdgebouw. Hierdoor telt niet alleen het achterfgebied mee bij het berekenen van de toelaatbare bebouwingsoppervlakte, maar ook de vierkante meters van de uitbreidingen die later aan het hoofdgebouw zijn toegevoegd.

Tot slot bevat artikel 22.27 van het tijdelijk omgevingsplan (voormalige artikel 3 Bijlage II Bor) eveneens regels over het vergunningsvrij bouwen die direct uitgevoerd mogen worden, maar die daarnaast wel moeten voldaan aan de ruimtelijke regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gesteld kan worden dat het vrijstaande bouwwerk niet voldoet aan de regels van het tijdelijk omgevingsplan omdat het vrijstaande bouwwerk niet is gebouwd in het bouwvlak en groter is dan 50 m². Alleen om die reden wordt niet voldaan aan de vergunningsvrije regels uit artikel 22.27 van het tijdelijk omgevingsplan.

Hieronder wordt nu puntsgewijs ingegaan op uw zienswijzen:

1. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling vloeit de beginselplicht tot handhaving voort. Deze beginselplicht betekent dat in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik zal moeten maken gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving. Slechts onder bijzondere omstandigheden mogen wij weigeren dit te doen. Ten eerste merken wij op dat er weliswaar geen verzoek tot handhaving is ingediend, maar dat het college wel een melding heeft ontvangen dat er mogelijk gebouwd werd zonder omgevingsvergunning. Wij behouden daarbij beoordelingsruimte om een melding al

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

GEMEENTE WAALRE

1923 — Waalre 100 — 2023

dan niet te onderzoeken. In het uitvoerings- en handhavingsstrategie 2023-2027 staat dat toezicht plaats vindt op basis van verleende vergunningen en ontheffingen en/of naar aanleiding van meldingen. Wij hebben deze melding in behandeling genomen en beoordeeld. Ten tweede is er geconstateerd dat er gebouwd werd zonder een omgevingsvergunning. Uit het uitvoerings- en handhavingsstrategie 2023-2027 volgt dat wij een hoge prioriteit geven aan overtredingen waarbij geconstateerd is dat er gebouwd wordt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning / ruimtelijke bouwactiviteit (omgevingsplan). In dat opzicht handelen wij dus conform ons vastgestelde beleid.

Tevens zijn wij van mening dat wij voldoende overleg hebben gevoerd. In de periode voorafgaand aan het opstellen van het voornemen om handhavend op te treden is er veelvuldig overleg geweest tussen de toezichthouders en [redacted] en Sloven Architectuur B.V. Bij de eerste controle in 2023 heeft u duidelijk gemaakt aan onze toezichthouders dat de communicatie dient plaats te vinden met [redacted] via de e-mail zodat alle communicatie komt vast te liggen. U heeft toentertijd onze toezichthouders geen toestemming verleend om een controle uit te voeren. Tijdens de correspondentie met [redacted] en [redacted] hebben onze toezichthouders veelvuldig aangegeven dat er een interpretatieverschil bestond over het vergunningsvrij bouwen en dat de architect de planologische regelgeving naar onze mening verkeerd interpreteerde. Daarbij is ook aangeboden om het plan zodanig aan te passen zodat het mogelijk wel past binnen de vergunningsvrije regels of een omgevingsvergunning aan te vragen zodat het bouwwerk mogelijk gelegaliseerd kon worden. Daar is uiteindelijk geen gehoor aangegeven en pas voor het eerst op augustus 2024 hebben onze toezichthouders de mogelijkheid gekregen om een controle uit te voeren op het perceel. Ook deze afspraak diende plaats te vinden met [redacted] Deze controle heeft uiteindelijk geleid tot het opstarten van een handhavingstraject. In onze optiek hebben wij u voldoende mogelijkheden geboden om vooralsnog in overleg te treden.

Uiteraard mag u afgaan op de expertise van uw adviseurs bij de beoordeling of iets voldoet aan de regels voor vergunningsvrij bouwen, maar er zijn wel belangrijke aandachtspunten. Een adviseur kan u voorzien van advies over of een bouwwerk vergunningsvrij kan worden uitgevoerd op basis van de geldende wet- en regelgeving. Daarbij komt echter wel dat u als eigenaar een eigen verantwoordelijkheid hebt om te onderzoeken, of voor de bouwwerken die u wilt realiseren al dan niet een omgevingsvergunning nodig was en indien een omgevingsvergunning nodig was, te onderzoeken of wij bereid waren om die te verlenen. Het is verstandig om advies in te winnen bij de gemeente door middel van een informatieverzoek of een conceptverzoek. Daarnaast is in de overlegfase meermaals geattendeerd op het feit dat het bouwwerk niet voldeed aan de regels voor het vergunningsvrij bouwen. U wist of had behoren te weten dat het bouwwerk dus niet vergunningsvrij kon gerealiseerd worden.

2. Onze toezichthouders hebben het bouwwerk tijdens de controle ingemeten en zijn daarbij op een oppervlakte uitgekomen van circa 71,75 m^2 groot met een hoogte van

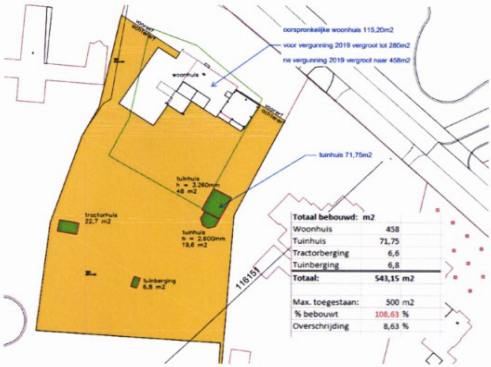
Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

GEMEENTE WAALRE

1923 — Waalre 100 — 2023

circa 3,3 m. In beginsel mogen wij uitgaan van de bevindingen in een controlerapport, indien de controle is verricht en het rapport is opgemaakt door een hiertoe bevoegde toezichthouder en het rapport zelf geen grond biedt om aan de juistheid van de bevindingen te twijfelen. Aan de bevindingen van onze toezichthouder kan daarom niet lichtvaardig voorbij worden gegaan. Indien de bevindingen worden betwist, zal moeten worden onderzocht of er, gelet op de aard en de inhoud van die betwisting grond bestaat voor zodanige twijfel aan die bevindingen dat deze niet of niet volledig aan de vaststelling van de overtreding ten grondslag kunnen worden gelegd. Wij zijn van mening dat het controlerapport is opgesteld door een opgeleide toezichthouder, van wie niet is gebleken dat deze een belang heeft bij het onjuist vermelden van hetgeen hij heeft waargenomen. Duidelijk is wel dat bij zowel een grootte van 71,25 m² als bij een grootte van 67,60 m² er geen vergunningsvrije bouwmogelijkheden zijn.

Ten aanzien van het hoofdgebouw bevreemd het ons dat u aangeeft niet op de hoogte te zijn van de oppervlakte van het oorspronkelijk hoofdgebouw daar [redacted] zelf in zijn mail d.d. 2 januari 2024 ons attendeert op de oppervlakte van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Voor de volledigheid voegen wij onderstaande tekening toe aan het besluit:



Het oorspronkelijke hoofdgebouw (omstreeks 1938) bedroeg 115,20 m². Tussen 1938 en 2019 is het oorspronkelijke hoofdgebouw vergroot naar 280 m². In 2019 is met een omgevingsvergunning het oorspronkelijke hoofdgebouw vergroot naar 458 m². Het hoofdgebouw is dus sinds 1938 reeds vergroot met 342,8 m². Daarnaast is er nog sprake van een tractorhuis en een tuinberging, inclusief het gerealiseerde tuinhuis, waardoor wij op een totale oppervlakte komen ad. 543,15 m².

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

GEMEENTE WAALRE

1923 — Waalre 100 — 2023

3. Wij zijn van mening dat er geen beoordeling van de welstandseisen ten grondslag ligt aan het voornemen. De redelijke eisen van welstand is een verzameling van regels waarmee de gemeente het uiterlijk van een woning, straat, wijk of stad bepaalt. De regels gaan over het uiterlijk van een gebouw, de grootte, de kleur of zelfs de vorm van het pand of een tuinhuis. De geconstateerde overtredingen welke ten grondslag worden gelegd aan het voornemen zien op de (al dan niet vergunningsvrije) bebouwingsmogelijkheden en niet zozeer of het tuinhuis passend is bij de reeds gerealiseerde bebouwing en de invulling van het achtererfgebied en het perceel. Als we kijken naar de regels waar u naar verwijst (22.2.3) constateren wij dat het vrijstaande bijgebouw (tuinhuis) niet wordt gebouwd binnen het bouwvlak en dat de oppervlakte van het vrijstaande bijgebouw (tuinhuis) meer dan 50 m^2 bedraagt. Ook met de 10% regeling komen wij niet toe aan een vrijstaand bijgebouw welke past binnen de bestemmingsplankaders. Voor het geval u het niet eens bent met de planologische regels, verwijzen wij u naar het feit dat u de mogelijkheid had uw zienswijzen kenbaar te maken tijdens de bestemmingsplanprocedure in 2013, danwel in beroep te gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is naar onze mening een gepasseerd station.

4. Wij gaan ervanuit dat er een omissie in uw zienswijze is geslopen, maar benadrukken nogmaals dat wij ons in ons voornemen op het standpunt hebben gesteld geen omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het realiseren van het tuinhuis. De reden waarom wij geen medewerking kunnen en willen verlenen leest u in het onderdeel 'legalisatieonderzoek'. De reden waarom wij van mening zijn dat er geen sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk leest u aan het begin van onze beantwoording van uw zienswijze.

5. U stelt zich op het standpunt dat wij het gelijkheidsbeginsel niet in acht nemen. Voor een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel dient sprake te zijn van een vergelijkbaar geval dat ongelijk behandeld wordt, zonder dat hiervoor een objectieve rechtvaardiging bestaat.
   - Koningin Julianalaan 11 te Waalre: De omgevingsvergunning waar u naar verwijst betreft geen vrijstaand bijgebouw, maar het plaatsen van zonnepanelen in een veldje waarbij er sprake was van een strijdigheid met artikel 22.2.1 lid c onder 1 van het bestemmingsplan. Er is hier geen sprake van het oprichten van een vrijstaand bijgebouw buiten het bouwvlak. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een gelijk geval en dus ook geen beroep kan worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel.
   - Molenvenlaan 10 te Waalre: Bij Molenvenlaan 10 te Waalre is het hoofdgebouw in 2017 gesloopt en in 2018 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuw woonhuis (hoofdgebouw). Bij de beoordeling van het plaatsen van de fietsenberging buiten het bouwvlak is er bij het beoordelen van het bebouwingsgebied rekening gehouden met de nieuwe 'nulsituatie', zijnde het nieuwe oorspronkelijke hoofdgebouw. De te plaatsen fietsenberging past om die reden in de vergunningsvrije regels conform artikel 22.36 lid a van het tijdelijk omgevingsplan (oftewel toen in het voormalige artikel 2, derde lid van Bijlage II van het Bor). Wij zijn van mening dat ten tijde van het principeverzoek in 2021,

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

in tegenstelling zoals u zegt, sprake is van het plaatsen van een fietsenberging, waarbij er wel sprake is van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak, maar waarbij de vergunningsvrije mogelijkheden in het achtererfgebied nog niet waren uitgeput. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een gelijk geval en dus ook geen beroep kan worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel. Voor het geval er in de tussentijd nieuwe bouwwerken zouden zijn opgericht, stellen we ons op het standpunt dat wij hierover nooit eerder meldingen van hebben ontvangen, danwel dat wij nog geen overtredingen hebben kunnen constateren.

- Hoge Duinlaan 1B te Waalre: Bij Hoge Duinlaan 1B te Waalre is in 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuw woonhuis met bijbehorende bouwwerken. Bij de beoordeling van de bijbehorende bouwwerken bouwwerken buiten het bouwvlak is er bij het beoordelen van het bebouwingsgebied rekening gehouden met de nieuwe 'nulsituatie', zijnde het oorspronkelijke nieuwe hoofdgebouw. De te plaatsen bijbehorende bouwwerken passen om die reden in de vergunningsvrije regels conform artikel 22.36 lid a jo. artikel 22.27 lid e van het tijdelijk omgevingsplan (oftewel toen in het voormalige artikel 2, derde lid jo. artikel 2, artikel 2, vijfde lid van Bijlage II van het Bor). Wij zijn van mening dat ten tijde van de omgevingsvergunning in 2021, geen sprake was een vrijstaand bijbehorende bouwwerk waarbij de vergunningsvrije mogelijkheden in het achtererfgebied nog niet waren uitgeput. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een gelijk geval en dus ook geen beroep kan worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel. Voor het geval er in de tussentijd nieuwe bouwwerken zouden zijn opgericht, stellen we ons op het standpunt dat wij hierover nooit eerder meldingen van hebben ontvangen, danwel dat wij nog geen overtredingen hebben kunnen constateren.

6. Tot slot benadrukken wij dat het bepalen van vergunningsvrije bouwwerken lastige materie is. Wij wijzen u erop dat niet elk bijbehorend bouwwerk, welke gebouwd is buiten het bouwvlak, van rechtswege niet vergunningsvrij kan zijn. Voor het bepalen of er sprake is van een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk is relevant dat bepaald wordt wat het achtererfgebied is en het bebouwingsgebied. Daarnaast is het van belang om te bepalen hoeveel vierkante meters er reeds is gebouwd en hoeveel er nog gebouwd mag worden. Op het moment de vergunningsvrije mogelijkheden, al dan niet in of uit het bouwvlak, benut zijn, zijn de regels uit het omgevingsplan leidend.

7. Voor het geval u van mening bent dat u handhavingsverzoeken dient in te dienen teneinde vast te kunnen stellen of u niet wordt benadeeld, merken wij u op dat u vrij bent deze in te dienen. Wij zullen elk verzoek tot handhaving conform wet- en regelgeving in behandeling nemen en daarbij allereerst bepalen of u al dan niet ontvankelijk bent in uw aanvraag.

Conclusie: uw zienswijzen geven ons geen aanleiding om ons voornemen niet uit te voeren.

Legalisatieonderzoek

Wij hebben onderzocht of legalisatie van de overtreding door het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk is. Het realiseren van het vrijstaand bijgebouw vormt een

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

inbreuk op de planologische regels uit het omgevingsplan. Immers is het vrijstaand bijgebouw gerealiseerd buiten het bouwvlak en is het groter dan planologisch is toegestaan. Dat u het vrijstaand bijgebouw heeft gerealiseerd zonder over een omgevingsvergunning te beschikken is in beginsel voldoende om het opleggen van een last onder dwangsom of het toepassen van bestuursdwang te rechtvaardigen. Omdat het vrijstaand bijgebouw niet past binnen de kaders van het omgevingsplan, is dus een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk. We noemen dit een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). We hebben deze mogelijkheden onderzocht en komen tot de conclusie dat wij hieraan geen medewerking willen verlenen.

De gemeente Waalre kent een groen beeld en staat bekend om zijn groene uitstraling. Het is daarom van belang dat de kwaliteit van het groenstructuur behouden blijft door de huidige waardevolle structuren vast te leggen. Enkel hierdoor kunnen we de groene uitstraling in stand houden. De bosvilla's worden gekenmerkt door hun groenstructuur. De villa's liggen immers in een groene omgeving midden in het bosgebied van Waalre. Bij de totstandkoming van de planologische regels is er door de gemeenteraad bewust voor gekozen om bij de bosvilla's grote bouwvlakken op te nemen zodat er voldoende bouwmogelijkheden zijn. Hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen kunnen om die reden opgericht worden in het bouwvlak waarbij de groenstructuur van de bosvilla's bewaard blijven. Door af te wijken van deze regels raakt deze groenstructuur verloren.

Conclusie: het vrijstaand bijgebouw komt niet voor legalisatie in aanmerking.

Handhavend optreden niet onevenredig
Wij zijn van mening dat uw belang, het ongestoord kunnen voortzetten van de overtredingen, ondergeschikt is aan het algemeen belang dat gediend is bij de handhaving van de voorschriften uit het omgevingsplan. Daarnaast zijn wij van oordeel dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan wij, in afwijking van het omgevingsplan, zouden kunnen besluiten om af te zien van handhavend optreden.

Bevoegdheid
Artikel 125 van de Gemeentewet geeft ons de bevoegdheid tot het opleggen van een last onder bestuursdwang. Artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht geeft ons de bevoegdheid om ook te kiezen voor een last onder dwangsom.

Besluit last onder dwangsom
Wij besluiten om u onder het opleggen van een last onder dwangsom, de genoemde overtreding, bestaande uit het in strijd handelen met artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 22.2.3 van het omgevingsplan gemeente Waalre, onderdeel bestemmingsplan 'Aalst', te laten beëindigen en beëindigd te houden.

Dit kunt u doen door de volgende herstelmaatregelen te treffen:

1. Het vrijstaand bijgebouw (het tuinhuis) geheel te (laten) verwijderen en verwijderd te (laten) houden.

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

GEMEENTE WAALRE

1923 — Waalre 100 — 2023

Wij stellen de begunstigingstermijn vast op **vier weken na dagtekening van dit besluit** tot oplegging van een last onder dwangsom. Voldoet u niet, niet volledig of niet tijdig aan de last binnen de gestelde begunstigingstermijn, dan verbeurt u dwangsommen, ten bedrage van **€ 1500,- per week** dat de overtreding – bestaande uit het in strijd handelen met artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 22.2.3 van het omgevingsplan gemeente Waalre, onderdeel bestemmingsplan 'Aalst', voortduurt, **met een maximum van € 15.000,-**

De hoogte van de dwangsom
De hoogte van de dwangsom baseren wij op de Leidraad handhavingsacties en begunstigingstermijnen. De dwangsom staat in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. De dwangsom geeft een voldoende prikkel uit om de overtreding binnen de gestelde begunstigingstermijn te beëindigen en beëindigd te houden.

Dwangsom geen vrijbrief om overtreding in stand te laten
Op het moment dat de dwangsom is verbeurd en de overtreding is nog niet ongedaan gemaakt, dan kunnen wij u een nieuwe (en hogere) last onder dwangsom opleggen of middels een last onder bestuursdwang de overtreding ongedaan (laten) maken. De kosten daarvoor komen voor uw rekening.

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers
Dit besluit wordt op grond van artikel 18.4a van de Omgevingswet mede jegens uw rechtsopvolgers en iedere verdere rechtsopvolger genomen. Op grond van artikel 3, eerste lid van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal het besluit tevens worden ingeschreven in het kadaster.

Bent u het niet eens met dit besluit?
Neem dan gerust contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. U heeft ook de mogelijkheid om bezwaar te maken. Dit kunt u doen door schriftelijk en binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit bij de gemeente Waalre een bezwaarschrift in te dienen. In uw bezwaarschrift vermeldt u in ieder geval de volgende gegevens:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons zaaknummer van het besluit noemen of een kopie meesturen.
- de redenen waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre, Postbus 10.000, 5580 GA te Waalre. Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op.

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

GEMEENTE WAALRE

1923 — Waalre 100 — 2023

Kunt u het besluit niet afwachten?
Indien u ons besluit niet kan afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?
Neem dan contact op met [redacted] telefoonnummer 040 – 22 82 500 of via het e-mailadres handhaving@waalre.nl. Vermeld altijd het zaaknummer of hou het zaaknummer bij de hand.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders Waalre,
Namens hen,

[redacted]

[redacted]
Juridisch adviseur vergunningen, toezicht en handhaving

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalr
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeent

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-03-2025 om 14:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 90726 nummer 110.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

47094_BP Aalst - kaartuitsnede.pdf

Omgevingsloket Regels op de kaart Menu

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: Regels Andere documenten

Toon extra filters

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsvergunning geweigerd voor het legaliseren van een tuinhuis aan Lissevenlaan 25, 5582KB Waalre

Omgevingsvergunning - Gemeente Waalre

Gepubliceerd 09-05-2025

Omgevingsplan gemeente Waalre

Omgevingsplan - Gemeente Waalre

Geldende versie - in werking sinds: 07-05-2025

Buitengebied Waalre

Bestemmingsplan - Gemeente Waalre

Vastgesteld 04-09-2018 - deels onherroepelijk in werking

Buitengebied Waalre

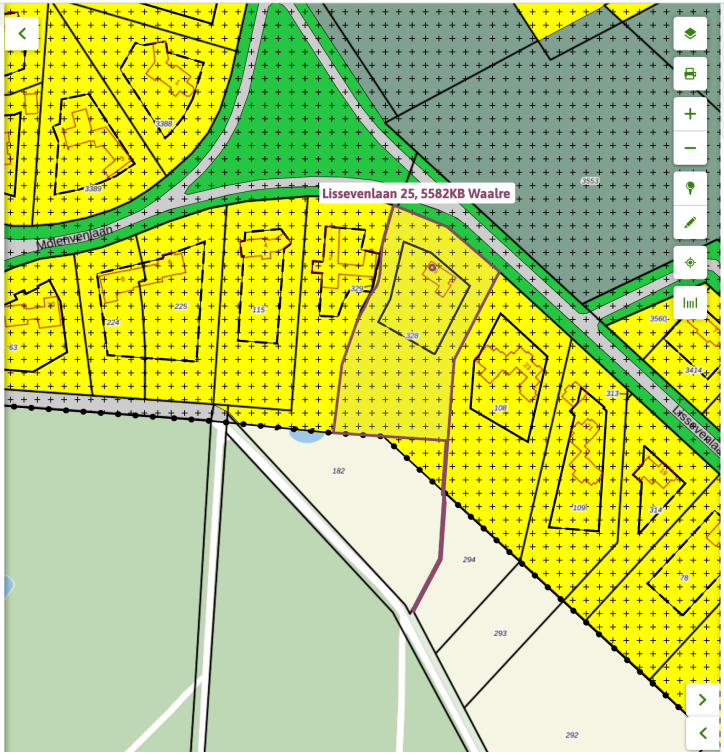
Bestemmingsplan - Gemeente Waalre

Vastgesteld 25-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Aalst

Bestemmingsplan - Gemeente Waalre

Vastgesteld 25-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking



Aalst

bestemmingsplan - Gemeente Waalre

meer documentkenmerken

vastgesteld 25-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting Zoeken

Bestemmingen (2)

- Waarde - Archeologie
- Wonen - Bosvilla

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (2)

Maximaal aantal wooneenheden (1)

- Maximaal aantal wooneenheden: 1

Maximum goothoogte (m) (1)

- Maximum goothoogte (m): 6

Bijlage

47094_BP Buitengebied Waalre - kaartuitsnede .pdf

Omgevingsloket Regels op de kaart Menu

Locatie zoeken

Lissevenlaan 25, 5582KB Waalre

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☑ Regels ☐ Andere documenten

Toon extra filters

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsvergunning geweigerd voor het legaliseren van een tuinhuis aan Lissevenlaan 25, 5582KB Waalre

Omgevingsvergunning - Gemeente Waalre

Gepubliceerd 09-05-2025

Omgevingsplan gemeente Waalre

Omgevingsplan - Gemeente Waalre

Geldende versie - in werking sinds: 07-05-2025

Buitengebied Waalre

Bestemmingsplan - Gemeente Waalre

Vastgesteld 04-09-2018 - deels onherroepelijk in werking

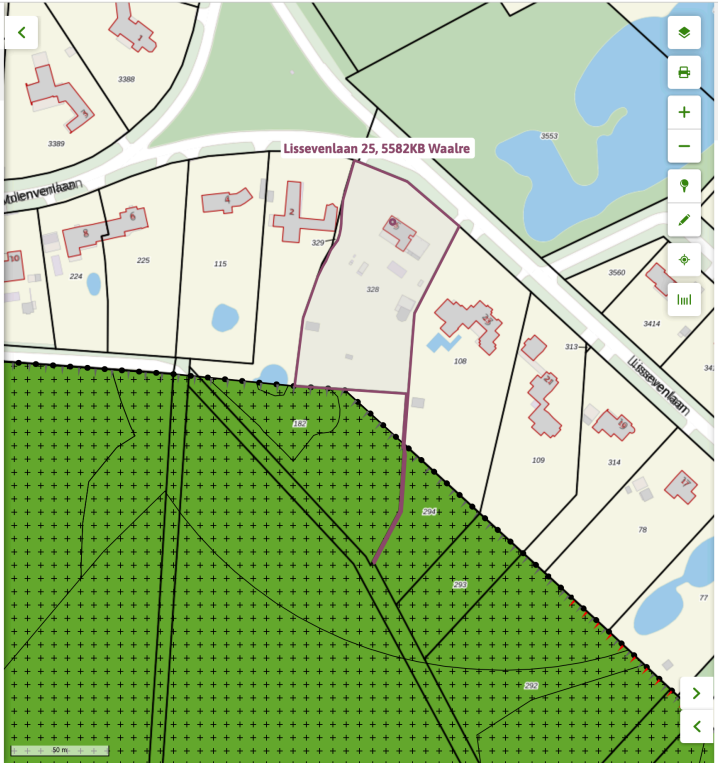
Buitengebied Waalre

Bestemmingsplan - Gemeente Waalre

Vastgesteld 25-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Aalst

Bestemmingsplan - Gemeente Waalre



Buitengebied Waalre

bestemmingsplan - Gemeente Waalre

meer documentkenmerken

vastgesteld 04-09-2018 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingen (4)

- Bos
- Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden
- Waarde - Hydrologie
- Waarde - NNB

Gebiedsaanduidingen (2)

- overige zone - beperkingen veehouderij
- wetgevingzone - afwijkingsgebied kernrandzone

Bijlage

47094_Objectinformatie - Lissevenlaan 25, Waalre.pdf

Objectinformatie

Lissevenlaan 25
5582KB
Waalre

Algemeen

Kadastrale kaart

Kadastrale aanduiding	Waalre D 328
Perceeloppervlakte	6064 m^2
Adres	Lissevenlaan 25 5582KB Waalre
Energielabel	RVO.nl heeft van dit adres op dit moment geen energielabel beschikbaar

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens *2026*

Onroerendzaakbelasting

OZB-tarief eigenaren woning	0,103650%
OZB-tarief eigenaren niet-woning	0,317270%
OZB-tarief gebruikers niet-woning	0,255210%
Afvalstoffenheffing vastrecht eenpersoonsh. (€)	153,00
Afvalstoffenheffing resttarief afhankelijk van	volume bakken en aantal ledigingen
Afvalstoffenheffing vastrecht meerpersoonshuish. (€)	153,00

Rioolheffing

Vastrechttarief eigenaar	213,00

Omgeving

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Bijlage

47094_BAG-info Lissevenlaan 25, Waalre.pdf

Lissevenlaan 25, Waalre

Samenvatting

Adres
Lissevenlaan 25, Waalre

5582KB Waalre

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
1938

Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
323 m²

Gemeente
Waalre

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer
0866100000008773

Oorspronkelijk bouwjaar
1938

Status
Verbouwing pand

Verblijfsobject

Identificatienummer
0866010000004852

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oppervlakte
323 m²

Status
Verblijfsobject in gebruik

Nummeraanduiding

Identificatienummer
0866200000004852

Postcode
5582KB

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
25

Openbare ruimte

Identificatienummer
0866300000000192

Naam
Lissevenlaan

Status
Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer
1006

Naam
Waalre

Status
Woonplaats aangewezen

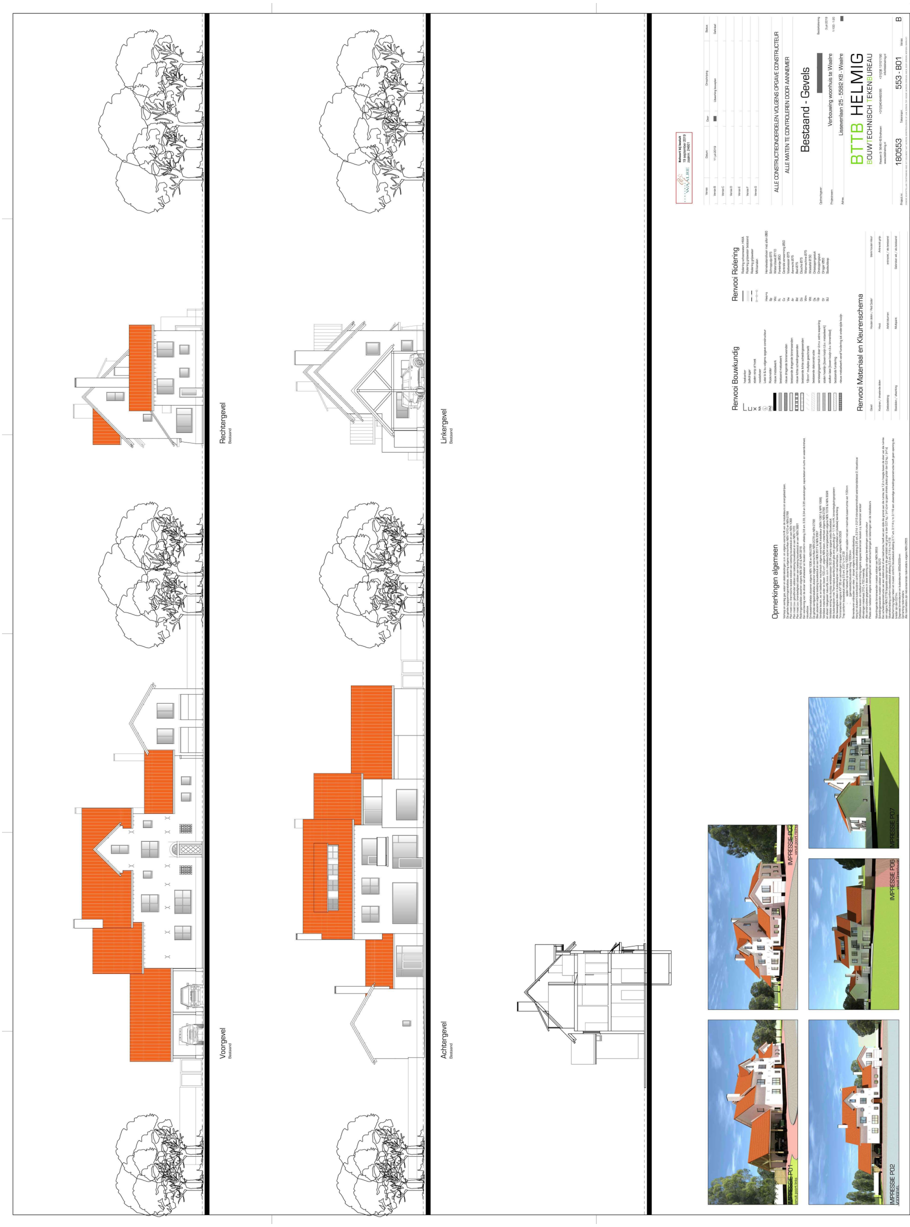
Gemeente

Identificatienummer
0866

Naam
Waalre

Bijlage

47094_TER INDICATIE plattegrond volgens archief gemeente - deel 1.pdf



Voorgevel
Bestaand
Achtergevel
Bestaand
Rechtergevel
Bestaand
Linkergevel
Bestaand
IMPRESSIE P01
IMPRESSIE P02
IMPRESSIE P03
IMPRESSIE P06
IMPRESSIE P07
Opmerkingen algemeen
Renvooi Bouwkundig
Renvooi Riolering
Renvooi Materiaal en Kleurenschema
ALLE CONSTRUCTIEONDERDELEN VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
ALLE MATEN TE CONTROLEREN DOOR AANNEMER
Bestaand - Gevels
Verbouwing woonhuis te Waalre
Lissevenlaan 25 - 5582 KB - Waalre
BTTB HELMIG
BOUWTECHNISCH TEKENBUREAU
180553
553 - B01
B

Bijlage

47094_TER INDICATIE plattegrond volgens archief gemeente - deel 2.pdf

Veiling biljet.nl

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_47094.pdf

VDB NOTARISSEN
Behandelaar: C.M. van Beuzekom
chrisvanbeuzekom@vdbn.nl
+31 (0)85 008 39 48

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
Lissevenlaan 25 te 5582 KB Waalre

Op tweeëntwintig september tweeduizend zesentwintig (22-09-2026) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:
- medewerker VDB Notarissen –
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
- hypotheekhouder -
Opdrachtgever
Hypotheekhouder voornoemd, hierna te noemen: **Verkoper**,
heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.vastgoedveilingzuid.nl en www.openbareverkoop.nl, (beide en afzonderlijk) hierna te noemen: **Website**.
Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. ALGEMENE INFORMATIE
1.1 Datum en plaats
De executoriale verkoop vindt plaats op **negenentwintig oktober tweeduizend zesentwintig (29-10-2026)** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel-Restaurant Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW; of

2. deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE WAALRE

de vrijstaande woning met aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend **5582 KB Waalre, Lissevenlaan 25**, kadastraal bekend gemeente **Waalre**, sectie **D** nummer **328**, groot zesduizend vierenzestig vierkante meter (6.064 m²);

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 BW hierna te noemen: **Registergoed**.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaren van het Registergoed zijn:

a. **enzovoorts**; en

b. **enzovoorts**,

hierna tezamen te noemen zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

Schuldenaar.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte van levering op dertien juli tweeduizend vijftien (13-07-2015) verleden voor mr. J.L.G.M. Mertens, destijds notaris met vestigingsplaats Valkenswaard. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertien juli tweeduizend vijftien (13-07-2015), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 66489, nummer 101.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op dertien januari tweeduizend twintig (13-01-2020) verleden voor voornoemde notaris Mertens. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertien januari tweeduizend twintig (13-01-2020), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 77240, nummer 115, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**.

In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen Schuldenaar te eniger tijd schuldig is aan Verkoper uit hoofde van de geldlening, daaronder begrepen:

a. de terugbetaling van de hoofdsom;

b. de betaling van de eventuele achterstallige rente; en

c. de betaling van de eventuele verschuldigde renten, boeten en door Verkoper gemaakte kosten.

Op het Hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte.

1.6 Rangorde inschrijving

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn eerste (1e) in rang.

1.7 Schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de Schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

1.8 Recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het Hypotheekrecht is gedekt, is volgens de Verkoper direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper.

1.9 Verzuim Schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de Schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste (1e) hypotheekhouder en eerste (1e) pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar; en
- de beslagleggers die uit register Onroerende Zaken Hypotheken 3 van de openbare register van het kadaster blijken.

1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register

Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

1.12 Uitoefening recht van parate executie

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Eigenaar en/of de Schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen 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.

Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato tien juli tweeduizend zesentwintig (10-07-2026), van een in opdracht van Verkoper verrichte taxatie meldt daaromtrent: "*er is geen asbestverdacht materiaal door taxateur geconstateerd. Echter gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal niet worden uitgesloten.*".

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Er bestaat een geschil tussen de Eigenaar en de gemeente Waalre met betrekking tot een op het terrein van het Registergoed gerealiseerd bouwwerk. Dit betreft het vrijstaande gebouw staande en gelegen halverwege het perceel aan de oostgrens.

Volgens de gemeente is de realisatie van dit bouwwerk in overtreding op grond van de Omgevingswet. De gemeente heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning ter zake afgewezen.

Wegens deze constatering is door de gemeente Waalre een last onder dwangsom opgelegd. Het besluit daartoe is ingeschreven in de Openbare Registers van het Kadaster. Eigenaar heeft zich verzet tegen dit besluit en heeft diverse procedures doorlopen met als doel het bouwwerk alsnog gelegaliseerd te krijgen en te kunnen handhaven.

Met betrekking tot deze inschrijving beantwoordde de gemeente Waalre bij bericht van dertien juli tweeduizend zesentwintig (13-07-2026), de vragen van de notaris als volgt:

"*1. is in de procedure als gevolg van het besluit/de aanschrijving al een definitief oordeel geveld? Als hoger beroep is ingesteld, waar wordt dat behandeld en wanneer?*

Het besluit ligt inmiddels voor aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') in Den Haag. Op korte termijn zullen wij het verweerschrift indienen en de Afdeling zal vervolgens een zittingsdatum bepalen.

2. wat zijn de consequenties voor de koper in de veiling:

a. m.b.t. overtreding. Is de koper gehouden direct na zijn verkrijging de overtreding weg te nemen, of krijgt hij daarvoor een termijn en hoe lang is die dan?

De overtreding blijft bestaan tot dat het tuinhuis is afgebroken (of gelegaliseerd, maar de vergunningaanvraag hebben wij eveneens afgewezen). Wij adviseren u de koper erop te wijzen om zo spoedig mogelijk na verkrijging (levering en inschrijving in de registers) contact op te nemen. In overleg kan een termijn bepaald worden, daarbij merk ik op dat wij vanuit juridisch oogpunt geen langere termijn kunnen verlenen dan de termijn die redelijkerwijs nodig is om het bouwwerk te verwijderen.

b. m.b.t. de dwangsom. Is die verbeurd en kan de gemeente die op koper verhalen en op welk moment?

De last is volledig volgelopen, dat wil zeggen dat alle dwangsommen van rechtswege zijn verbeurd. Deze dwangsommen zullen NIET op een nieuwe eigenaar worden verhaald, wij zijn voornemens deze in te vorderen bij de huidige eigenaren c.q. overtreder(s).".

Energielabel

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.
Op www.ep-online.nl staat met betrekking tot het Registergoed geen energielabel geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen 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.

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.
Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van de bestemmingsplannen "Aalst" en "Buitengebied Waalre".
Op grond daarvan zijn aan het Registergoed de bestemmingen "Wonen - Bosvilla", "Waarde - Archeologie" en "Bos" toegekend.
Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen
Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.
Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.
Voor zover in die lasten en beperkingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, wordt geacht dat de Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).
Publiekrechtelijke rechten en beperkingen
Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het Registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:

"***Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken***	*Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsopvolgers*
Betrokken bestuursorgaan	*Gemeente Waalre*
Datum in werking	*09-01-2025*
Afkomstig uit stuk	*Hyp4 90726/110* *Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)* *Datum kenbaarheid: 09-01-2025*
Ingeschreven op	*10-03-2025 om 14:36*"

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
De Koper aanvaardt deze beperking door een Bod uit te brengen. De Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.
De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier (4) dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in de Basisregistratie Kadaster. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Eigenaar en zijn gezin.
Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed geen andere personen ingeschreven dan één van de onder Eigenaar genoemde personen, tezamen met het hiervoor bedoelde gezin.
Hoewel de Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het Registergoed andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is de Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Huurbeding

1. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. De Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.
2. De Verkoper doet hierbij zekerheidshalve een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten alsook van de vooruitbetaling van huurpenningen, alles voor zover deze zijn of zullen worden aangegaan of verricht in strijd met het ten behoeve van de Verkoper gemaakte huurbeding.
3. Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 BW van toepassing zijn, is in beginsel verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding.
4. De Verkoper verklaarde thans gegronde redenen te hebben om geen verlof te vragen, onder meer omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van een zakelijke huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.
5. Wanneer de Verkoper op enig moment bekend wordt met een wijziging van de sub 4 bedoelde gegronde reden(en), kan hij besluiten alsnog verlof te vragen, of anderszins het huurbeding in te roepen. Een dergelijk besluit is uitsluitend ter beoordeling van de Verkoper, en zal in dat geval worden bekendgemaakt op de Website.
6. Voor zover aan de Koper bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW kunnen worden overgedragen doet de Verkoper dat, zonder in te kunnen staan voor de bevoegdheid tot ontruiming. De eventuele uitoefening van bevoegdheden op grond van voormeld artikel 3:264 BW komt voor rekening en risico van Koper.
7. Voor zover de wet niet andere bepaalt komt het risico van de gebruikssituatie van het Registergoed, zoals dat zal blijken op het moment van juridische overdracht in deze procedure, voor rekening van Koper.

Voor gebruik op andere grond dan (eventuele) huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

Ontruiming

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de Eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

3. FINANCIEEL

3.1 Kosten en heffingen

a. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de Notaris;
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting; en
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotaris te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

b. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document ''objectinformatie'' als gepubliceerd op de Website.

Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. De gevolgen van het niet (tijdig) verkrijgen en

overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komen geheel voor rekening en risico van de Koper.
Ook het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

AANVULLING OP DE AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.

b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

c. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.

d. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.
Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE.

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

4.2 Bieden

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

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

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

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.

3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of

gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.

4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.

5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".

6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.

7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt dat de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de

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

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en

b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt, dat het recht op inzetpremie vervalt wanneer niet wordt gegund.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet er voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald; en
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffende bieder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

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

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee (2) dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12:00 uur). De uiterste dag in deze is woensdag éénentwintig oktober tweeduizend zesentwintig (21-10-2026).

5.4 Verzoekschriftprocedure

a. De Verkoper, de Eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

b. De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper is verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.

d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 Risico-overgang

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

Bijlage

Aan de Akte zal de volgende bijlage (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1 : de volmacht van Verkoper.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.
WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.
Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.
Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om tien uur en zevenenvijftig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

47094_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Lissevenlaan 25_1.pdf

VDB NOTARISSEN

Veilingkosten Lissevenlaan 25 te Waalre

Bij veiling op 29 oktober 2026
De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 16.213,50 inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken, kosten van begroot onderzoek naar koper, met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

Bij onderhandse executie (biedingen uiterlijk 14 oktober 2026)
Wanneer de notaris op basis van een zogenaamde onderhandse bieding betrokken wordt bij de voorlegging van een koopovereenkomst aan de Voorzieningenrechter, worden bovenstaande kosten verhoogd met € 1.452,- inclusief btw. Dat zijn kosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en overige verbandhoudende werkzaamheden.
De veilingkosten bedragen in dat geval dan € 17.665,50..

NIET inbegrepen zijn:

1. de overdrachtsbelasting, in beginsel 8% over de tegenprestatie, e.e.a. behoudens mogelijk ander tarief voor particuliere koper;
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 1.026,- incl. BTW). Deze akte is vereist wanneer na de veiling/onderhands bod het hoogste bod is geaccepteerd én door de hoogste bieder een andere (rechts-)persoon als koper worden aangewezen;
3. eventuele kosten voor (uitgebreider) onderzoek naar koper(s), UBO en geldstromen, per uur € 200,- exclusief BTW;
4. de kosten van ontruiming van de eigenaar en de zijnen en van de personen die ten tijde van overdracht zonder recht of titel in het pand verblijven en aan de koper bij de gunning niet bekend waren.
   Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten hiervan geschat op € 10.000,- incl. BTW. Deze worden niet door de notaris in rekening gebracht, maar gelden slechts als indicatie van te verwachten kosten. De notaris is ter zake geen deskundige. Koper wordt geadviseerd daartoe bij een deurwaarder informatie in te winnen.
5. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.