

**Aan:**

College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Waalre  
t.a.v. afdeling RO/B Daamen

Betreft: Zienswijze wijziging bestemming perceel gedeelte van 'Groen' naar 'Bos & Natuur'

Datum: 23 maart 2026

**Indiener:**

Gemeente Waalre

Ingekomen

23 MAART 2026

no.  
Afdeling

**1. Aanleiding**

Bij schrijven van 5 maart 2026, met kenmerk 1111150, heeft de gemeente aangekondigd voornemens te zijn een deel van mijn perceel, thans bestemd als 'Groen', in het nieuwe omgevingsplan te wijzigen naar 'Bos & Natuur'.

Hierbij dien ik, op grond van artikel 16.23 Omgevingswet, mijn zienswijze in.

**2. Feitelijke en contractuele situatie rond de aankoop (2007)**

De wijziging heeft onder andere betrekking op mijn eigendomspercelen kadastraal bekend [redacted] en [redacted]. Dit laatste perceel betreft een stuk grond dat ik notabene in 2007 van de gemeente Waalre heb gekocht. Uit de akte van levering d.d. 10 oktober 2007 blijkt onder meer (zie bijlage 1)

- De verkoopprijs bedroeg €38.240,- (€157/m<sup>2</sup>), overeenkomend met tuingrondprijzen;
- Artikel 7 van de akte bepaalt uitdrukkelijk:  
"Koper gaat het registergoed gebruiken ter uitbreiding van zijn tuin."
- De gemeente heeft destijds expliciet verklaard dat gebruik als tuin was toegestaan en planologisch bestemd zou worden.

Ter vergelijking: bosgrond had in 2007 een marktprijs van circa €0,75–€0,90 per m<sup>2</sup>. Dit bevestigt dat de gemeente niet heeft beoogd bosgrond te verkopen, maar grond met de gebruiks- en verwachtingswaarde van tuin-/woongerelateerde grond.

Daarmee staat vast dat de gemeente bij de verkoop bewust een waarde- en gebruiksniveau heeft gecreëerd dat onverenigbaar zou zijn met de beoogde herbestemming naar 'Bos & Natuur'

### **3. Provinciale ligging 'buitengebied' feitelijk achterhaald**

De gemeente verwijst naar de ligging in provinciaal buitengebied ter onderbouwing van de bestemming 'Bos & Natuur'. Dit argument is feitelijk en ruimtelijk achterhaald.

Sinds de ontwikkeling van:

- Boslaantjes;
- Heijde Park;

is het percelen centraal in een woonwijk komen te liggen.

Er is geen sprake meer van een functionele of ruimtelijke relatie met het buitengebied.

Volgens vaste jurisprudentie (o.a. ECLI:NL:RVS:2017:2271) dient bij planvorming te worden uitgegaan van de actuele ruimtelijke situatie.

Een bestemming 'Bos & Natuur' is daarmee niet passend binnen de huidige context.

### **4. Verzoek en oplossingsrichting**

In het kader van een zorgvuldige en evenwichtige belangenafweging verzoek ik het college:

1. Af te zien van de herbestemming 'Bos & Natuur' voor het betreffende perceelsgedeelte [REDACTED] en een klein gedeelte van perceel [REDACTED] (zie bijlage 2)
2. De strook grond [REDACTED] en een kleine gedeelte van perceel [REDACTED] grenzend aan de bestemming 'Wonen' te bestemmen als 'Tuin', conform feitelijk gebruik kadaster nummer [REDACTED] en een klein gedeelte van perceel [REDACTED], marktwaardering en gewekte verwachtingen (zie bijlage 1);
3. In overleg te treden om deze oplossing formeel vast te leggen.

Deze oplossingsrichting voorkomt:

- langdurige bezwaar- en beroepsprocedures;
- onevenredige schade ten gevolge van dwaling;
- schending van gerechtvaardigd vertrouwen.

### **7. Conclusie**

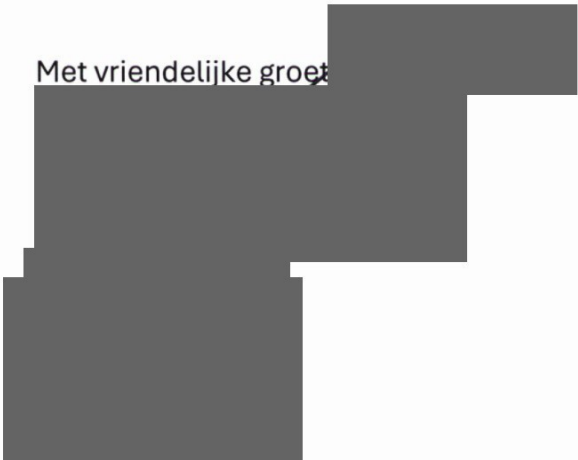
Gelet op het voorgaande is de voorgenomen herbestemming:

- in strijd met fundamentele beginselen van behoorlijk bestuur;
- niet passend bij de actuele ruimtelijke situatie;
- onevenredig nadelig voor ondergetekende;
- inconsistent met eerdere gemeentelijke besluiten en toezeggingen.

De voorgenomen wijziging is daarmee juridisch niet houdbaar.

Ik verzoek het college deze zienswijze te honoreren en de bestemming 'Tuin' toe te passen voor perceel [REDACTED] en een klein gedeelte van perceel [REDACTED], dan wel in overleg te treden over een passende en evenwichtige oplossing.

Met vriendelijke groet



**LEVERING**

Heden, **tien oktober tweeduizend zeven**.

verschenen voor mij, [REDACTED], kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", ten deze handelend als waarnemer van het protocol van wijlen [REDACTED] notaris te Waalre:

1. [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris, Markt 14 te Waalre, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Waalre**, gevestigd en kantoorhoudende te 5582 JV Waalre, Koningin Julianalaan 19; hierna ook te noemen "de gemeente" en/of "verkoper".
2. [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] werkzaam en te dezen woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris, Markt 14 te Waalre; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. [REDACTED] geboren te [REDACTED] zich legitimerend met het [REDACTED] nummer [REDACTED] uitgegeven te [REDACTED] en geldig tot [REDACTED]
  - b. [REDACTED] geboren te [REDACTED] zich legitimerend met het [REDACTED] nummer [REDACTED] uitgegeven te [REDACTED] en geldig tot [REDACTED]beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner en beiden wonende te [REDACTED] de volmachtgevers sub 2.a en b hierna tezamen ook te noemen: "koper".

**Volmachten**

./. Van voormelde volmacht van de zijde van verkoper blijkt een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht.

./. Van de volmacht van de zijde van koper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht.

De verschenen personen verklaarden het volgende:

**LEVERING**

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop gedateerd negen september tweeduizend zeven aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde koopovereenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt, ieder voor een gelijk onverdeeld aandeel:

**REGISTERGOED**

./.

hierna ook te noemen: "het verkochte" en/of "de onroerende zaak".

Gemeld perceel is met een streeparcering schetsmatig, louter ter oriëntering van partijen, aangegeven op de aan deze akte te hechten situatietekening met nummer 2007T004.

### **KOOPPRIJS**

De koopprijs **bedraagt achtendertig duizend tweehonderd veertig euro (€ 38.240,00)** (exclusief overdrachtsbelasting), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening die ter beschikking staat van de notaris.

### **BEDINGEN**

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn gesloten onder:

A. de in voormelde koopovereenkomst opgenomen bedingen welke, voor zover te dezen nog van belang, woordelijk luiden als volgt:

#### "Artikel 1: algemene bepaling

*De verkoop geschiedt met toepassing van alle hoofdstukken en artikelen, zoals omschreven in de **Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre 2004**, vastgesteld bij Raadsbesluit van 21 december 2004, met uitzondering van de hoofdstukken 3 en 4; hierna te noemen de algemene verkoopvoorwaarden.*

#### Artikel 3: kosten en belastingen

*Ter zake van de onderhavige transactie is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze is niet in de koopsom inbegrepen.*

#### Artikel 5: juridische levering

*De gemeente heeft nog géén kennis gegeven van alle eventueel met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiende uit:*

- 1. de (laatste) akte(n) van levering;*
- 2. andere akten waarbij voormelde rechten werden gevestigd.*

*Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.*

*Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht, mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan de gemeente mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat de gemeente vervolgens vrij door een schriftelijke mededeling aan de koper, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.*

Artikel 6: feitelijke levering; staat van het verkochte

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldige schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.

Artikel 7: gebruik van het verkochte

Koper gaat het registergoed gebruiken ter uitbreiding van zijn tuin.

Artikel 8: informatieplicht gemeente

1. De koper verklaart dat hij bij de koopovereenkomst het volgende heeft ontvangen:
  - a. een exemplaar van de algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre 2004;
  - b. de situatietekening nummer 2007T004.
2. Voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 7 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen.
3. De gemeente staat er voor in aan de koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren voor zijn risico komen (voor zover deze aan de gemeente thans niet bekend zijn).

Artikel 10: twee of meer kopers

Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. Voor het geval de kopers hetzij om redenen van financiering hetzij om andere redenen zouden willen aankopen tezamen met een levenspartner met wie hij/zij voornemens is te gaan samenleven, is de bevoegdheid aanwezig tot overdracht aan beide respectieve personen tezamen.

Artikel 11: volmacht

Partijen verklaren elkander alsmede ieder der medewerkers van het notariskantoor onherroepelijk volmacht te verlenen tot het verlijden van- en te compareren bij de desbetreffende notariële akte, indien en voorzover mocht blijken dat enigerlei bepaling of constatering in deze overeenkomst met betrekking tot kadastrale aanduidingen alsmede vorenstaande erfdienstbaarheden, beperkte zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen aanvulling of wijziging behoeven."

Artikel 12: kwalitatieve verplichtingen

*De artikelen 2.17 en 2.18 van de algemene verkoopvoorwaarden worden aangewezen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 2.15 van de algemene verkoopvoorwaarden."*

#### **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE WAALRE**

B. alle hoofdstukken en artikelen zoals omschreven in de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre 2004", vastgesteld bij besluit van de Raad van die gemeente van eenentwintig december tweeduizend vier, met uitzondering van de hoofdstukken 3 en 4, welke "Algemene Voorwaarden" zijn vastgesteld in een akte op [REDACTED] verleden voor [REDACTED] ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers destijds te Eindhoven op [REDACTED] daarna, in register [REDACTED] en welke "Algemene Voorwaarden", voorzover niet uitgezonderd als hiervoor bedoeld en voorzover ten deze (thans nog) van belang, woordelijk luiden als volgt:

##### **"Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen**

###### **Artikel 1.1: Geldigheid**

- a. *Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op iedere koopovereenkomst waarbij de gemeente Waalre een onroerende zaak verkoopt indien en voor zover deze algemene voorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.*
- b. *Indien en voor zover een bepaling in de koopovereenkomst afwijkt van een van toepassing verklaarde bepaling van deze algemene voorwaarden prevaleert de bepaling in de koopovereenkomst.*

###### **Artikel 1.2: Definities**

Algemene voorwaarden: deze Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre 2004.

Bebouwing: een bouwwerk, zoals omschreven in artikel 3.4, lid a van dit besluit.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop van een onroerende zaak door de gemeente Waalre waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Onroerende zaak de grond en/of de opstal(len) die het object vormen van de koopovereenkomst waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering.

Aflevering: het feitelijke ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

Overdracht: de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, of er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten.

###### **Artikel 1.3: Situatietekening**

Aan elke koopovereenkomst wordt een tekening gehecht waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een kenmerk aangeduid.

#### **Artikel 1.4: Termijnen**

Op de in deze algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

#### **Hoofdstuk 2: Bepalingen voor elke verkoop**

##### **Artikel 2.1: Staat van aflevering**

- a. De onroerende zaak wordt vrij van pandrechten, van hypotheken en van beslagen overgedragen.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
- c. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik, zoals bepaald in de koopovereenkomst, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
- d. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van pacht- en/of huurrechten.
- e. De koper heeft het recht de onroerende zaak vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

##### **Artikel 2.2: Overdracht en aanvaarding**

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere datum is overeengekomen. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- b. De koper aanvaardt de onroerende zaak in eigen gebruik en genot direct na het verlijden van de notariële akte en volledige betaling van de koopsom alsmede eventueel verschuldigde rente.
- c. Op kosten van de koper wordt aan de gemeente een ongezegeld afschrift van de in dit artikel bedoelde akte uitgereikt, binnen twee maanden nadat de inschrijving in de openbare registers heeft plaatsgevonden.

##### **Artikel 2.3: Lasten en Belastingen**

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van een januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

##### **Artikel 2.4: Eerdere ingebruikneming**

- a. Indien partijen overeenkomen dat koper de onroerende zaak in gebruik mag nemen voordat de notariële akte is ondertekend, dient op de dag van eerdere ingebruikneming de volledige koopsom te zijn gestort op de

rekening van de gemeente Waalre, of dient de koper verdragings schade te betalen aan de gemeente Waalre als bedoeld in lid 1 en 2 van artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (wettelijke rente), zulks naar keuze van de koper. De verdragings schade wordt berekend over het gehele bedrag dat de koper aan de gemeente Waalre verschuldigd is.

- b. Indien, bij eerdere ingebruikneming, de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door goedkeuring van de koopovereenkomst bij besluit van de gemeenteraad, burgemeester en wethouders of de gemandateerde ambtenaar, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terugleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.

#### **Artikel 2.5: Over- en ondermaat**

Een verschil kleiner dan vijf procent (5 %) tussen de kadastrale grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend. Een verschil van vijf procent (5 %) of groter wordt verrekend op basis van de grondprijs.

#### **Artikel 2.6: Afvoer grond**

Afvoer van grond van de onroerende zaak, zoals bij een positieve grondbalans door een te realiseren bouwplan, wordt uitgevoerd door en voor rekening van koper. Koper houdt zich daarbij aan de desbetreffende milieuregeling.

#### **Artikel 2.7: Faillissement en beslag**

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor die datum beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijk tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen zonder bijtelling van rente worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

#### **Artikel 2.8: Hoofdelijkheid**

Indien de koopovereenkomst door meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper is ondertekend, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst vloeien.

#### **Artikel 2.9: Geschillenregeling**

Geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan worden door de meest gereede partij voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

**Artikel 2.10: Waarborgsom/bankgarantie**

- a. De gemeente kan van de koper vorderen dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort op een in de koopovereenkomst aan te wijzen bankrekening, binnen zes weken na dagtekening van de verzending van de koopovereenkomst aan de koper. Deze waarborgsom bedraagt vijf procent (5 %) van de koopsom. Storting van de door de gemeente gevorderde waarborgsom is een opschortende voorwaarde voor de totstandkoming van de koopovereenkomst.
- b. Het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. Indien de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders of de gemandateerde ambtenaar niet tot verkoop besluit zal het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zonder bijbetaling van rente worden terugbetaald.
- d. De gemeente is bevoegd om bedragen anders dan de koopsom (zoals boeten) die de koper ingevolge de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is met de waarborgsom te verrekenen.
- e. In plaats van een waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de in lid a. bedoelde termijn ten genoegen van de gemeente bij de passerende notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie voor een bedrag gelijk aan vijf procent (5 %) van de koopsom deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en geldig te zijn tot het moment waarop de notariële akte wordt verleden. De bankgarantie dient de bepaling te bevatten dat de bank op eerste verzoek van de gemeente en/of de notaris het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren.

**Artikel 2.11: Betaling koopsom**

- a. De volledige koopsom wordt voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt op de dag van de ondertekening van de notariële akte, doch uiterlijk binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop, tenzij partijen in de koopovereenkomst anders zijn overeengekomen.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de gehele koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling vertragingsschade verschuldigd als bedoeld in lid 1 en 2 van artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (wettelijke rente), berekend over de koopsom exclusief overdrachts- of omzetbelasting.

**Artikel 2.12: Boetebepaling**

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en

na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopsom met een minimum van vijfhonderd euro (€ 500,00).

- b. Het gestelde in lid a van dit artikel geldt onverminderd het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen en onverminderd haar recht om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.
- c. Naast het gestelde in de leden a en b van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
- d. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst zal de gemeente ter zake van alsdan eventueel reeds door de koper gestichte bebouwing aan laatstgenoemde geen vergoeding verschuldigd zijn.

#### **Artikel 2.13: Overdracht van rechten**

Het is partijen verboden om – behoudens toepassing van het bepaalde in artikel 4.2 (A.B.C.-bepaling) van deze algemene voorwaarden – zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 2.14: Kettingbeding**

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of vestiging van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.  
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

#### **Artikel 2.15: Kwalitatieve verplichting**

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252

Burgerlijk Wetboek van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Van de koopovereenkomst wordt tussen partijen een notariële akte opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, waardoor wordt voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 2.16: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen**

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen op verzoek van de koper de (nieuw gevormde) grenzen door de gemeente in het terrein worden gemarkeerd en aan de koper worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzer aan het kadaster te verzorgen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de daartoe aangewezen ambtenaar overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

**Artikel 2.17: Beplanting bij grenslijn**

- a. Aanvullend op het bepaalde in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek is het de koper niet toegestaan binnen de in lid b van dit artikel bepaalde afstand van de grenslijn tussen het gekochte en de gemeentegrond bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de gemeente daartoe toestemming heeft gegeven.
- b. De in lid a bedoelde afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter.

**Artikel 2.18: Kapverbod**

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders houtopstand te vellen of te doen vellen. Kapvergunning kan worden verleend krachtens het bepaalde in afdeling 4.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

**Artikel 2.19: Risico-overgang en beschadiging**

- a. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het ondertekenen van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de ingebruikneming op een eerder tijdstip heeft plaatsgevonden, in welk geval het risico op de koper overgaat op het moment van ingebruikneming.
- b. Bij gehele of gedeeltelijke beschadiging van de onroerende zaak voorafgaand aan het in het eerste lid van dit artikel gemelde tijdstip van risico-overgang stelt de gemeente binnen achtenveertig uur, nadat haar die beschadiging bekend is geworden, koper daarvan op de hoogte.
- c. Ingeval de onroerende zaak ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming van de gemeente voor het tijdstip van het verlijden van de notariële akte wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij:

1. *de koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente de onroerende zaak levert in de staat waarin deze zich dan bevindt en alle rechten die de gemeente jegens derden ter zake van de beschadiging kan doen gelden - waaronder begrepen haar vordering uit hoofde van overeenkomsten, waarbij de onroerende zaak is verzekerd - aan de koper overdraagt; of*
2. *de gemeente binnen een met de koper overeen te komen termijn de onroerende zaak voor haar rekening herstelt, in welk geval het tijdstip waarop de notariële akte wordt verleden verschuift naar de dag waarop deze hersteltermijn is verstreken.*

#### **Hoofdstuk 5: Vaststelling van de algemene voorwaarden**

##### **Artikel 5.1: Inwerkingtreding/Vaststelling**

*Deze algemene verkoopvoorwaarden treden in werking onmiddellijk na de vaststelling door de gemeenteraad, op welk tijdstip komen te vervallen de "Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre", vastgesteld bij raadsbesluit van twintig april negentienhonderd drieënnegentig, ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op zestien juni negentienhonderd drieënnegentig in deel 10375 nummer 27."*

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

##### **C. de navolgende bijzondere bepaling.**

Alle eventuele ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de onderliggende overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop van de onderhavige grond betrekking hebben zijn thans uitgewerkt. Noch de gemeente noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

##### **D. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 12 van voormelde koopovereenkomst worden bij deze gevestigd en aangenomen de navolgende kwalitatieve verplichting jegens de gemeente als bedoeld in artikel 2.15 van de algemene voorwaarden:**

##### **Artikel 2.17: Beplanting bij grenslijn**

- a. Aanvullend op het bepaalde in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek is het de koper niet toegestaan binnen de in lid b van dit artikel bepaalde afstand van de grenslijn tussen het gekochte en de gemeentegrond bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de gemeente daartoe toestemming heeft gegeven.
- b. De in lid a bedoelde afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter.

##### **Artikel 2.18: Kapverbod**

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders houtopstand te vellen of te

doen vellen. Kapvergunning kan worden verleend krachtens het bepaalde in afdeling 4.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door de gemeente in eigendom verkregen, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers destijds te

[redacted] van het afschrift van een akte van levering, houdende kwitantie voor de koopsom en afstand door partijen van hun rechten om ontbinding van de betreffende overeenkomst te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek, op [redacted] voor [redacted] destijds [redacted] verleden.

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen wordt vermeld dat in de aankomsttitel geen lasten en/of beperkingen zijn opgelegd of gevestigd, noch zijn aangehaald uit voorafgaande akten. Evenmin komt in de aankomsttitel een verwijzing naar lasten en/of beperkingen voor.

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

Terzake van de verkrijging is door koper overdrachtsbelasting verschuldigd en wel zes procent (6%) over (afgerond) achtendertig duizend tweehonderd euro (€ 38.200,00) ofwel tweeduizend tweehonderd tweeënnegentig euro (€ 2.292,00).

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt de woonplaats gekozen ten kantore van bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

**WAARVAN AKTE** is opgemaakt en verleden te Waalre op de datum als in het begin van deze akte gemeld.

De verschenen personen hebben tijdig tevoren de gelegenheid gekregen van de inhoud van de akte kennis te nemen. Ik heb voor het verlijden van de akte de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en daarop een toelichting gegeven. Tevens is gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. Vervolgens hebben de verschenen personen verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur.

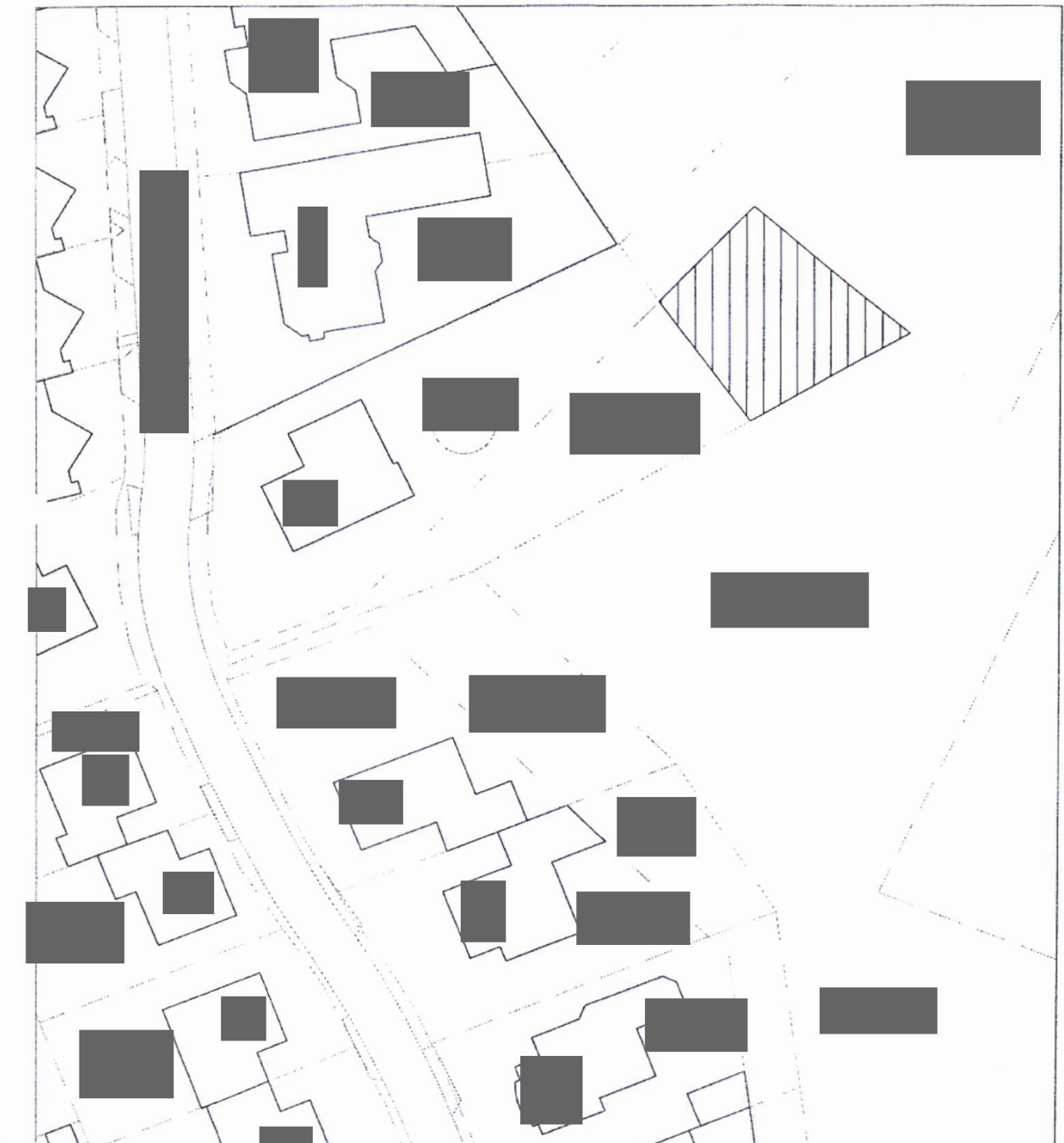
(volgt ondertekening door alle comparanten en de notaris)

VOOR AFSCHRIFT: (w.g.): [redacted]

de ondergetekende, [redacted] kandidaat notaris, als

waarnemer van het protocol van [redacted] notaris te Waalre, verklaart, dat het registergoed bij vorenstaande akte geleverd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

(w.g.) [REDACTED]  
Ondergetekende, [REDACTED] kandidaat notaris, als waarnemer  
van het protocol van [REDACTED] notaris te  
Waalre, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is  
van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op [REDACTED] om

[REDACTED] in register Onroerende Zaken [REDACTED] in deel [REDACTED] nummer [REDACTED]

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer

[REDACTED] toebehoort aan [REDACTED]

Naam bewaarder: [REDACTED]

## Bijlage 2

chrome Archief Wijzig Weergave Geschiedenis Bladwijzers Profielen Tabblad Venster Help Ma 23 mrt 11:14

omgevingsloket - Zoeken ruimtelijke plannen - Zoeken Home - Omgevingsloket Producten | Vossenlaan 18, 5

Update afronden

### Omgevingsloket Regels op de kaart

Menu

berg documenten op gekozen locatie

: ☐ Regels ☐ Andere documenten [Toon extra filters](#)

**ente** Provincie Waterschap Rijk

**gevingsplan gemeente Waalre >**

gevingsplan - Gemeente Waalre [i](#)

dende versie - in werking sinds: 07-05-2025 **1**

**gevingsvisie Waalre >**

ctuurvisie - Gemeente Waalre [i](#)

:gesteld 16-12-2021 - geheel onherroepelijk in werking

**us op Waalre >**

ctuurvisie - Gemeente Waalre [i](#)

:gesteld 17-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**alre >**

temmingsplan - Gemeente Waalre [i](#)

:gesteld 25-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking



20 m

Uw gemeten gebied [x](#)

Afstand

Oppervlakte

?

Antwoord bevestiging meegven

College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Waalre  
t.a.v. afdeling RO 

Bezwaarschrift

Gemeente Waalre

Ingekomen

23 MAART 2026

RO.  
Afdeling

