

## Soesterbergsestraat 127, 3768MB SOEST (45755)



### Woonhuis

Voormalige directeurswoning met garage, tuin en overige toebehoren ter grootte van ca. 2050 m<sup>2</sup>. De woonoppervlakte is ca. 238m<sup>2</sup> volgens BAG.



## Beschrijving

Voormalige directeurswoning met garage, tuin en overige toebehoren ter grootte van ca. 2050 m<sup>2</sup>. De woonoppervlakte is ca. 238m<sup>2</sup> volgens BAG.



## Veilinginfo

|                |  |
|----------------|--|
| Status         | Vervallen  |
| Veiling        | Randstad-Noord maandag 19 september 2022   |
| Inzet          | maandag 19 september 2022 vanaf 18:00  |
| Afslag         | maandag 19 september 2022 vanaf 18:00  |
| Veilinglocatie | Café-Restaurant Dauphine<br>Prins Bernhardplein 175<br>1097 BL Amsterdam   |
| Kantoor        | Westvaer Notarissen<br>Jozef Israëlskade 48<br>1072 SB AMSTERDAM<br>T: 085 081 08 10<br>E: veilingen@westvaer.nl |
| Behandelaar    | Ton Bos  |



## Objectinfo

|                |  |
|----------------|--|
| Woningtype     | Woonhuis   |
| Bouwjaar       | 1926   |
| Makelaar       | De bezichtiging wordt begeleid door:<br><br>Kinneking & Heijer Makelaardij<br>T: 020 589 30 10<br>E: info@khmakelaardij.nl |
| Bezichtiging   | Niet mogelijk  |
| Soort eigendom |  |
| Gebruik        | Onbekend   |

Kadastrale omschrijving      Het woonhuis met ondergrond en tuin, gelegen te 3768 MB Soest, Soesterbergsestraat 127, kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D nummer 4979, ter grootte van twintig are en vijftig centiare (20 a 50 ca), welk perceel is belast met een ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR. OP GED. VAN PERCEEL ten behoeve van STEDIN NETBEHEER B.V. ROTTERDAM.

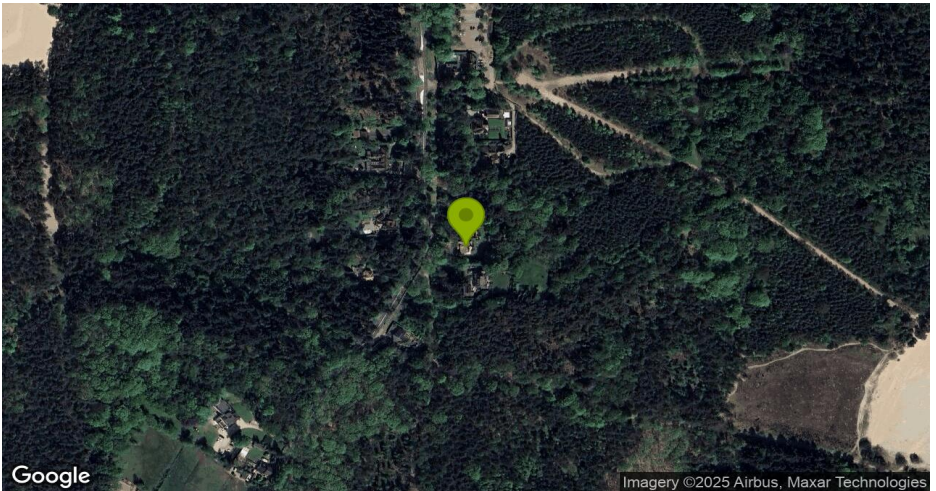
## Financieel

Lasten

Inzetpremie                      1% van de koopsom t.l.v. verkoper  
Indicatie kosten veiling        €5.402,00 (per 19-08-2022 om 14:42 uur)

## Bijzonderheden





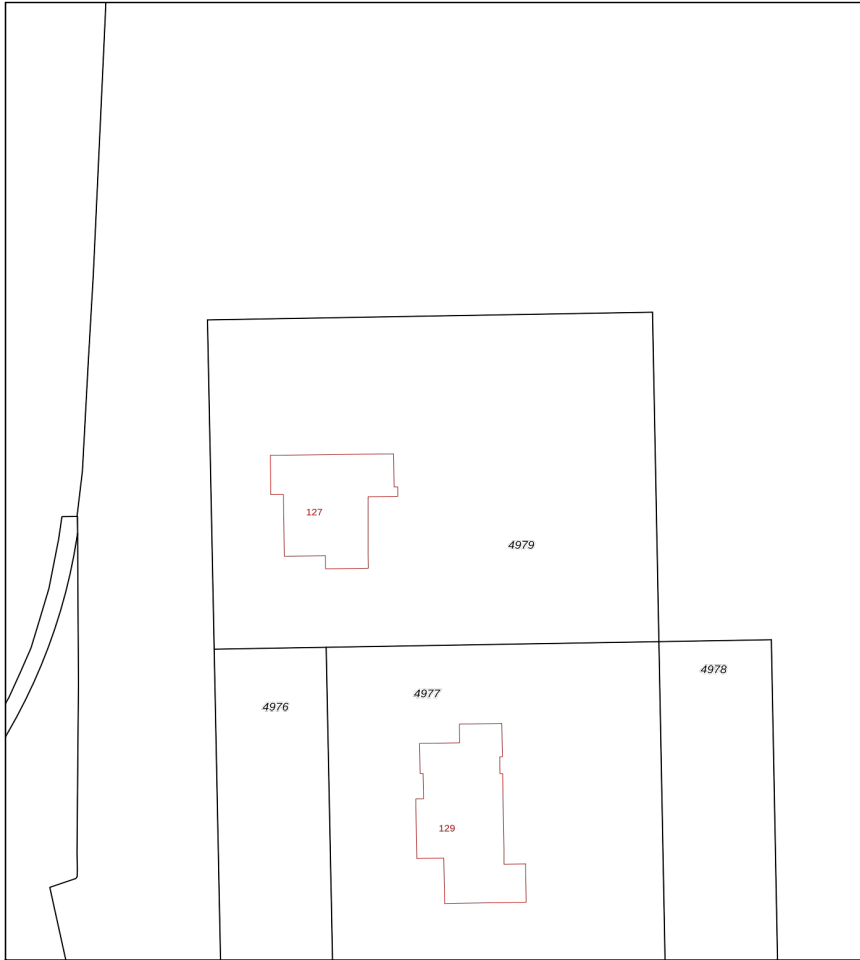
## Kadastrale kaart

45755-kadastralekaart3768Soesterbergsestraat.pdf



Kadastrale kaart

Uw referentie: 2022122601/BBE



0 5 10 15 20 25m

12345  
25  
— Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een reënluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Soest  
Sectie D  
Perceel 4979

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



2022

## Bijlage

45755\_Veilingbrochure Soeterbergsestraat 127 Soest.pdf





**Kinneging & Heijer Makelaardij** ½ B.V.  
Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

---

**Online executieveiling**  
**19 september 2022 vanaf 18:00 uur**



**Soesterbergstraat 127**  
**3768 MB Soest**

---

Derde Kostverlorenkade 33  
info@kmmakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam  
• www.kmmakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010  
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019  
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer ½ B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104. Lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.





## Kinneging & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V.

---

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Registergoed</b> | De voormalige directeurswoning met garage, tuin en overige toebehoren plaatselijk bekend Soest, Soesterbergsestraat 127, kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D nummer 4979, groot twintig ar en vijftig centiare (2050 m <sup>2</sup> )  |
| <b>Inleiding</b>    | Executoriale verkoping (ex art. 3:268 jo 3:254 BW) op 19 september 2022 's-avonds na 18.00 uur in:<br>CAFÉ-RESTAURANT DAUPHINE<br>Prins Bernhardplein 175<br>1097 BL Amsterdam  |
| <b>Bezichtiging</b> | Er zijn nog geen mogelijkheden de woning te bezichtigen. Indien de mogelijkheid wordt geboden, dan zal de directie-makelaar hiervan melding laten maken op de website van het veilinghuis De Eerste Amsterdamse en op de sites van Funda en de website van de directie-makelaar.              |
| <b>Contact</b>      | Voor aanvullende informatie kunt u contact opnemen met:<br><br>Kinneging & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V.<br>020 - 589 3010<br>info@khmakelaardij.nl<br><br>Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V.<br>Dit dossier is in behandeling bij:<br>Ton Bos<br>085 0810 892<br>tbos@herschut.nl |



## Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V.

### Veilinggegevens

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Veiling</b>              | <p>Openbare veiling (executoriale verkoping, ex art. 3:268 BW)</p> <p>De openbare veiling vindt plaats op 19 september 2022 vanaf 18:00 uur in Café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175, 1079 BL Amsterdam en online (bij inzet en afslag) via openbareverkoop.nl, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het Hermans &amp; Schuttevaer notarissen te Amsterdam</p> <p>Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129 en de bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op de websites van: openbareverkoop.nl en veilingnotaris.nl en de Eerste Amsterdamse.</p> |
| <b>Onderhandse bod</b>      | <p>Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het geveilde uitbrengen. De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 4 september 2022 om 23:59 uur), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de Veilingnotaris te worden Hermans &amp; Schuttevaer Notarissen N.V. t.a.v. meneer Ton Bos, Jozef Israëlskade 48 1072 SB Amsterdam, of per email: <a href="mailto:tbos@herschut.nl">tbos@herschut.nl</a>.</p> <p>Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan.</p>   |
| <b>Inzetpremie</b>          | <p>De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de koopsom en wordt in rekening gebracht bij de verkoper en komt ten laste van de opbrengst.</p>  |
| <b>Gunning</b>              | <p>De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de zesde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken.</p>   |
| <b>Veilingkosten</b>        | <p>De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op <a href="http://eersteamsterdamse.nl">eersteamsterdamse.nl</a> en <a href="http://veilingnotaris.nl">veilingnotaris.nl</a>.</p>   |
| <b>Overdrachtsbelasting</b> | <p>Ter zake van de verkrijging van het verkochte zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.</p>  |
| <b>Garanties</b>            | <p>Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij ter zake het registergoed meedeelt, dan wel heeft meegegeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt.</p>   |



Kinneging & Heijer Makelaardij %z B.V.

## Gedeeltelijk kadastraal bericht



BETREFT  
Soest D 4979  
UW REPERENTIE  
B3768MB127\_2  
GELEVERD OP  
02-06-2022 - 16:21  
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM  
02-06-2022 - 14:20  
BLAD  
1 van 2

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11128829245  
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM  
02-06-2022 - 14:20

### Eigendomsinformatie ⓘ

#### ALGEMEEN

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Kadastrale aanduiding</b> | Soest D 4979<br><small>Kadastrale objectidentificatie : 028190497970000</small>   |
| <b>Locatie</b>               | Soesterbergsestraat 127<br>3768 MB Soest<br><small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen<br/>Verrijksobject ID: 0342010000007307</small> |
| <b>Kadastrale grootte</b>    | 2,050 m <sup>2</sup>  |
| <b>Grens en grootte</b>      | Vastgesteld   |
| <b>Coördinaten</b>           | 149503 - 462537   |
| <b>Omschrijving</b>          | Wonen<br>Terrein (natuur)   |
| <b>Ontstaan uit</b>          | Soest D 4868  |

#### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
**Basisregistratie Kadaster**

Soesterbergsestraat 127, 3768 MB Soest

4/10

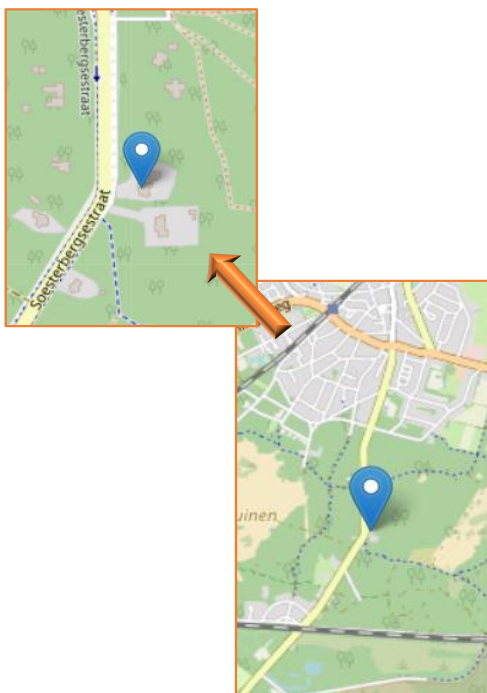
De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V.

---

## Omgevingskaart



Soesterbergsestraat 127, 3768 MB Soest

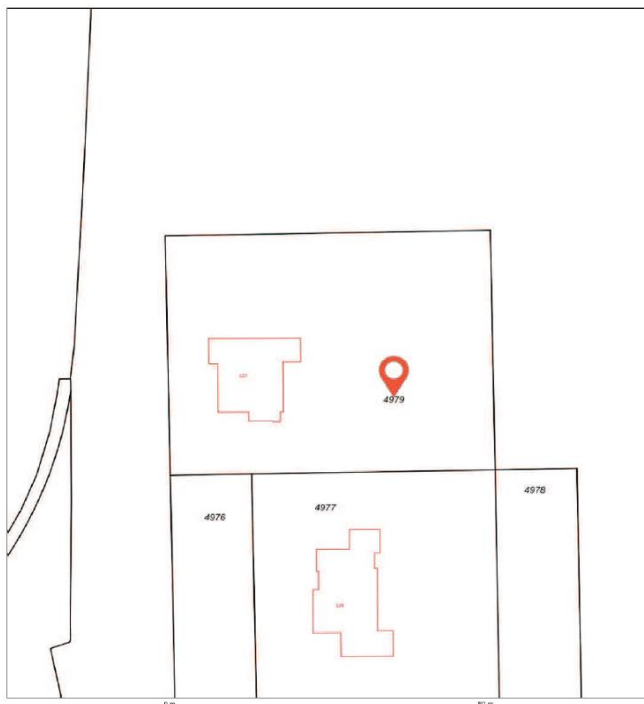
5/10

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Kinneging & Heijer Makelaardij  $\frac{1}{2}$  B.V.

## Kadastrale kaart



Soesterbergsestraat 127, 3768 MB Soest

6/10

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Kinneging & Heijer Makelaardij  $\frac{1}{2}$  B.V.

---

## Objectgegevens

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Gebruik</b>           | Ten tijde van de inspectie heeft de directie-makelaar de woning niet kunnen betreden. Voor zover de directie-makelaar heeft kunnen constateren wordt het object door de eigenaar bewoond.  |
| <b>Locatie</b>           | Gelegen aan een luxe, maar drukke laan in Soest. De laan is groen opgezet en voorzien van luxe vrijstaande villa's.  |
| <b>Bereikbaarheid</b>    | Goed bereikbaar met de auto. Gelegen nabij een treinstation, bushalte en nabij uitvalswegen.   |
| <b>Indeling</b>          | De directie-makelaar heeft de woning niet van binnen kunnen inspecteren.<br>Begane grond:<br>entree, hal, toilet, meterkast, woonkamer, wooneetkeuken, bijkeuken, extra kamer.<br>Eerste etage:<br>Overloop 4 of 5 slaapkamers, badkamer.<br>Tweede etage:<br>2 kamers, c.v.-ketel aansluiting.<br>Garage: dubbele stenen garage.              |
| <b>Woonoppervlakte</b>   | Circa 238 m <sup>2</sup> (bron: BAG-viewer).   |
| <b>Voorzieningen</b>     | In de woning zijn vermoedelijk voorzieningen aanwezig.   |
| <b>Bouwjaar</b>          | Circa 1926 (bron: BAG-viewer).   |
| <b>Bouwaard</b>          | Voor-, zij- en achtergevel metselwerk. Het dak is gedekt met pannen. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas.   |
| <b>Milieu</b>            | Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Verkoper heeft geen asbestinventarisatie uit laten voeren. Alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest kan voortvloeien. |
| <b>Ondergrondse tank</b> | Voor zover aan verkoper bekend is zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.  |
| <b>Bestemming</b>        | Het object heeft de bestemming wonen.  |



## Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V.

### Bijzonderheden

Verkoper beschikt niet over een energielabel of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten. Koper dient zichzelf ervan te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstellen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

### Disclaimer

Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. is door de "Executant" aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het "Vastgoed"). Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. is door de Executant geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de Executant, om namens de Executant deze beknopte samenvatting (de "Samenvatting") te verschaffen aan in aankoop van het Vastgoed geïnteresseerde partijen (de "Potentiële Kopers") dit met als enige doelstelling om de Potentiële Kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. tot het aangaan van de Transactie of toezegging of aanbeveling om de Transactie tot stand te brengen. Potentiële Kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de Transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke Potentiële Koper wordt aangeraden om onafhankelijk Juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die Potentieel Kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de Transactie zijn voor rekening en risico van die Potentiële Kopers, tenzij anders overeengekomen.

De Samenvatting is opgesteld om Potentiële Kopers te informeren. De Samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die Potentiële Kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het Vastgoed. De Executant Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, die aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze Samenvatting of enige andere in het kader van de Transactie verstrekte informatie (de "Informatie") en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke Potentiële Koper zal onafhankelijk het Vastgoed, de Transactie en de Informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Executant, noch Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de Samenvatting en/of Informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. treedt met betrekking tot de Transactie op als exclusief adviseur van de Executant en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de Samenvatting en/of Informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de Transactie.

Soesterbergsestraat 127, 3768 MB Soest

8/10

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.





Kinneging & Heijer Makelaardij  $\frac{1}{2}$  B.V.

---

**Foto's:**



Soesterbergsestraat 127, 3768 MB Soest

9/10

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Kinneging & Heijer Makelaardij %z B.V.



Soesterbergestraat 127, 3768 MB Soest

10/10

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

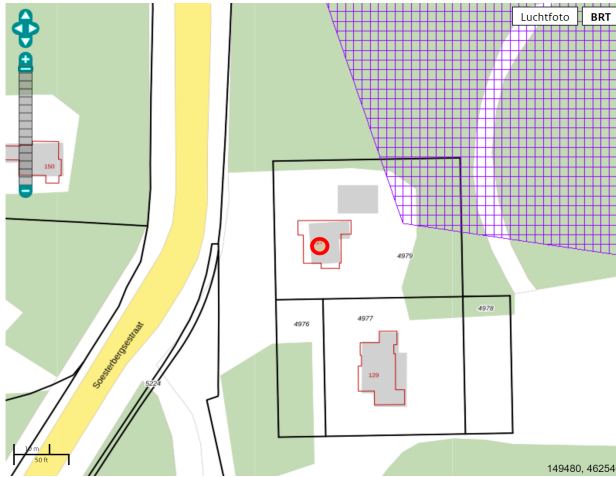
## Bijlage

45755\_bodemloketRapport 2 augustus 2022.pdf



## Rapport Bodemloket

Datum: 2-8-2022



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

Bodemloket Rapport

## Rapport

### Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

#### 1 Algemeen

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

#### 2 Disclaimer

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

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

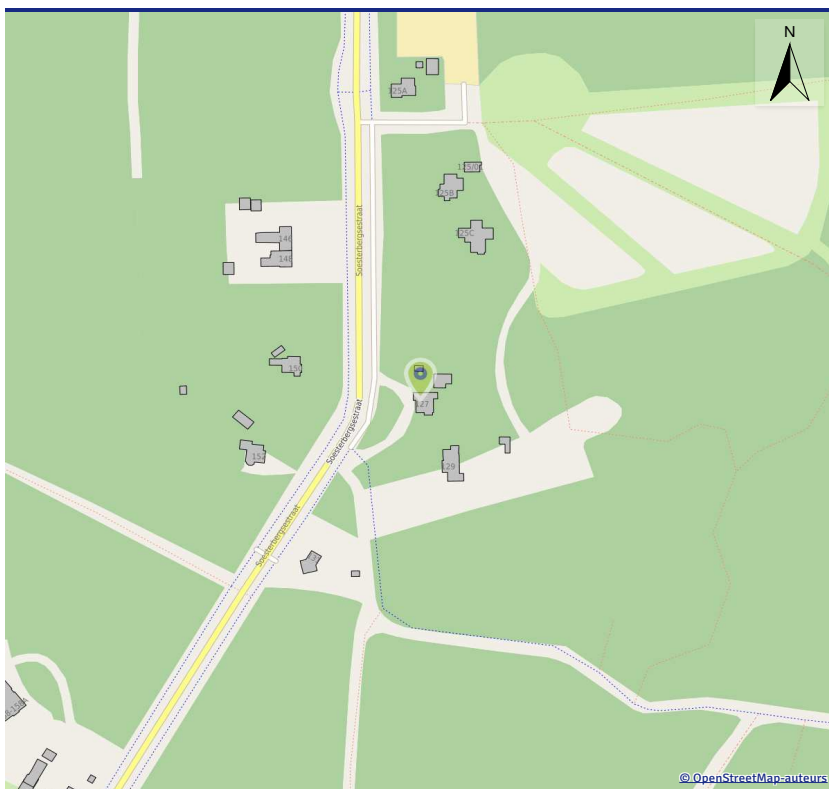
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

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

## Bijlage

45755\_20220504\_bestemmingsrapport\_soesterbergsestraat\_127\_3768mb\_soest\_nl\_imro\_0342\_bplg0002\_0401.pd

# Bestemmingsrapport



**Kenmerk** Soesterbergsestraat 127, 3768MB Soest  
**Datum** 04-05-2022

**Inhoud:**

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Soesterbergestraat 127, 3768MB Soest  
**Datum** 04-05-2022



## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Identificatie gebouw     | 0342100000019552     |
| Type                     | Pand                 |
| Gebouw status            | Pand in gebruik      |
| Oppervlakte grondvlak    | 149,2 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar                 | 1926                 |
| Aantal verblijfsobjecten | 1                    |
| Aantal gebruiksdoelen    | 1                    |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Identificatie gekozen verblijfsobject | 0342010000007307           |
| Status                                | Verblijfsobject in gebruik |
| Gebruiksdoel                          | woonfunctie                |
| Vloeroppervlak                        | 238,00 m <sup>2</sup>      |
| Adres                                 | Soesterbergestraat 127     |
| Postcode                              | 3768MB                     |
| Plaats                                | Soest                      |

### Bestemmingsplan

|                   |   |
|-------------------|---|
| Naam plan         | Landelijk Gebied  |
| Type plan:        | bestemmingsplan   |
| Planstatus        | onherroepelijk  |
| Overheid          | gemeente Soest  |
| IMRO-idn          | NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401                                      |
| Datum vastgesteld | 03-06-2015  |
| Enkelbestemming   | Wonen (art. 34)   |
| Dubbelbestemming  | Waarde - Ecologie Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting |
| Bouwaanduiding    | niet van toepassing   |
| Gebiedsaanduiding | milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied geluidzone - weg      |
| Maatvoering       | maximum goothoogte (m): 3<br>maximum bouwhoogte (m): 11         |

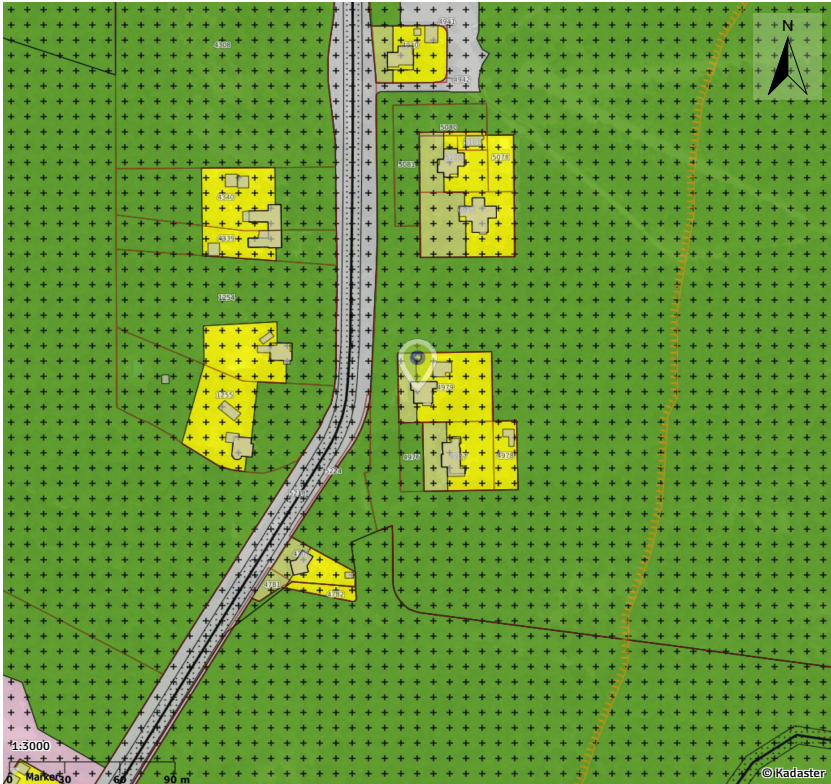


## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Soesterbergestraat 127, 3768MB Soest  
**Datum** 04-05-2022



## Visualisatie



## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Soesterbergsestraat 127, 3768MB Soest  
**Datum** 04-05-2022



## Legenda

### Bestemmingsplan

#### Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

#### Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

#### Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

#### Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

#### Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerszone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

#### Funcieaanduiding

-  Funcieaanduiding

#### Bouwwlak

-  Bouwwlak


#### Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

#### Maatvoering

-  Maatvoering

#### Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

### Kadastrale grenzen

#### Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

#### Perceelnummers

-  Perceelnummer

#### Bijpijlen

-  Bijpijlen

## Landelijk Gebied

Status: Geconsolideerde versie  
Idn: NL.IMRO.0342.BPLG0902-0401

### Artikel 34 Wonen

#### 34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;
- alsmede voor:
- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**recreatiewoning**'; een recreatiewoning;
  - d. ter plaatse van de functieaanduiding '**kantoor**'; een kantoor als ondergeschikte functie bij de woning;
  - e. ter plaatse van de functieaanduiding '**hovenier**'; een kleinschalig hoveniersbedrijf als ondergeschikte functie bij de woning;
  - f. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - wijnhandel**'; een wijnhandel;
  - g. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - paardengebtsverzorging**'; een praktijk voor paardengebtsverzorging met paardenstalling voor maximaal 5 paarden;
  - h. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenstal**'; een stal voor het hobbymatig houden van paarden;
  - i. ter plaatse van de functieaanduiding '**opslag**'; opslag uitsluitend inpandig voor caravans en boten als nevenactiviteit;
  - j. ter plaatse van de functieaanduiding '**praktijkruimte**'; tevens een praktijkruimte aan huis;
  - k. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalige noodwoning**'; uitsluitend een voormalige noodwoning;
  - l. ter plaatse van de functieaanduiding '**zwembad**'; een zwembad;
  - m. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van kantoor - conferentieruimte**'; het begane grond gedeelte van de woning ingericht mag worden voor het houden van conferenties, vergaderingen en workshops etc.
- met de daarbij behorende:
- n. parkeervoorzieningen;
  - o. tuinen, erven en ontsluitingsverhardingen;
  - p. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
  - q. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

#### 34.2 Bouwregels

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

##### 34.2.1 Hoofdgebouwen met uitbouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen alleen vrijstaande eengezinshuizen betreffen;
- c. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid zijn ter plaatse van de bouwaanduiding '**aaneengebouwd**' uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid zijn ter plaatse van de bouwaanduiding '**twee-aaneen**' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
- e. voor de maatvoering van de woning geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduidingen '**maximale goot- en bouwhoogte**', '**maximale bouwhoogte**' en '**maximum volume**' aangegeven maten en inhoud;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - extra bouwmogelijkheden 1**' geldt voor een woning met uitbouwen een maximale inhoud van 1.400 m<sup>3</sup>;
- g. de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonumenten**';
- h. de instandhouding en bescherming van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monumenten**';
- i. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 6 meter bedragen, tenzij op de verbeelding met het bouwvlak anders is aangegeven.

##### 34.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd dienen te worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande, dat een maximum

van 150 m<sup>2</sup> is toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – extra bijbehorende bouwwerken**'.

- c. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, zijn ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - extra bouwmogelijkheden 2**' bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 600 m<sup>2</sup> in de vorm van de bestaande appelschuur van 410 m<sup>2</sup> en annex een paardenstal/paardenhouderij van 190 m<sup>2</sup>;
- d. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, is ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - extra bouwmogelijkheden 4**' een botenloods toegestaan met een groter oppervlak dan onder b is opgenomen, waarbij uitsluitend de bestaande maten zijn toegestaan;
- e. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, mag ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bestaand**' het bestaande oppervlak en goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet worden uitgebreid of verhoogd;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

| bijbehorend bouwwerk | goothoogte | bouwhoogte |
|----------------------|------------|------------|
| gebouwen             | 3 meter    | 5 meter    |
| overkappingen        | 3 meter    | 5 meter    |

- g. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelinge perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen;
- h. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' geldt de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- i. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid gelden ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing**' de volgende bouwregels:
  1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
  2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
  3. het gebruik als kassen, niet zijnde een hobbykas, is in geen geval toegestaan;
  4. van het bepaalde onder 2 van dit lid kan eenmalig worden afgeweken, indien alle bestaande bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt, met dien verstande, dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bestaande bebouwing, die wordt afgebroken met een maximum van 400 m<sup>2</sup>.
- j. het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2**' overeenkomstig de bestemming wonen met de maatvoeringsaanduiding '**maximum volume**' is alleen toelaatbaar, indien de op het perceel Biltseweg 31 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.

#### 34.2.3 Andere bouwwerken

- a. voor het bouwen van een zwembad geldt dat de afstand tot de zijdelinge perceelsgrens ten minste 3 m dient te bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

| situering                               | bouwhoogte |
|---|------------|
| voor de voorgevel van het hoofdgebouw   | 1 meter    |
| achter de voorgevel van het hoofdgebouw | 2 meter    |

#### 34.3 Afwijken van de bouwregels

##### 34.3.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 34.2.1 onder e teneinde een hogere goothoogte bij de woning toe te staan tot maximaal 6 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is en nadat de Welstandscommissie om een schriftelijk advies gevraagd is;
- b. lid 34.2.2 onder f teneinde een hogere goothoogte van bijbehorende bouwwerken toe te staan tot maximaal 6 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is en nadat de Welstandscommissie om een schriftelijk advies gevraagd is;
- c. artikel 34.2.1 onder e om een grotere inhoudsmaat van een woning toe te staan, met inachtneming van het volgende:
  1. de inhoud van de woning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m<sup>3</sup>;
  2. de vergroting van de woning dient binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
  3. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

##### 34.3.2 Ten behoeve van woningsplitsing grote panden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 34.2.1, teneinde woningsplitsing in een bouwvlak met de bestemming '**Wonen**' toe te staan, zulks met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van het gebouw binnen het bouwvlak, exclusief de bijbehorende bouwwerken, dient ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning minimaal 800 m<sup>3</sup> te bedragen;
- b. na de splitsing de woningen een inhoud hebben van ten minste 400 m<sup>3</sup>;
- c. het aantal woningen na splitsing binnen het bouwvlak ten hoogste 2 bedraagt;
- d. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dienstwetgeving;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernorm;
- g. voor de woningen en de daarbij behorende bouwwerken gelden de bepalingen als genoemd in artikel 34 voor de bestemming '**Wonen**', zij het, dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de na de splitsing ontstane nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- h. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

##### 34.3.3 Ten behoeve van woningsplitsing monumenten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 34.2, teneinde bij hoofdgebouwen opgenomen in bijlage 2 van de planregels voorkomende Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden het aantal

woningen te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

- a. de afwijking wordt uitsluitend toegepast, indien de vermeerdering of splitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van het hoofdgebouw;
- b. de inhoud van het te splitsen hoofdgebouw dient ten minste 800 m<sup>2</sup> te bedragen;
- c. na splitsing mag het aantal wooneenheden maximaal 2 bedragen;
- d. het hoofdgebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
- e. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – dient behouden te blijven;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- g. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernorm;
- h. voor de woningen en de daarbij behorende bouwwerken gelden de bepalingen als genoemd in artikel 34 voor de bestemming **'Wonen'**, zij het, dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de na de splitsing ontstane nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- i. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

#### 34.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- b. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande, dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt, mits:
  1. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
  2. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
  3. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in bijlage 4;
  4. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte revenaactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
  5. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
  6. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m<sup>2</sup>, voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.;
  7. gebruik ter plaatse van de functieaanduiding **'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 1'** overeenkomstig de bestemming **'Wonen'** is uitsluitend toelaatbaar indien de vrijkomende grond ter plaatse van de binnenmanege wordt ingericht conform het bepaalde in het inrichtingsplan, zoals opgenomen in de van deze regels deel uitmakende bijlage 8 en aldus in stand wordt gehouden.

#### 34.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 34.5.1 Nevenfuncties bij woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.1 ten behoeve van het bestaan van een recreatiewoning, kleinschalige horeca en bed en breakfast, als revenaactiviteiten bij woningen zonder de functieaanduiding **'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'**, met inachtneming van het volgende;

- a. de activiteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b van dit lid wordt voldaan;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;
- f. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en andere bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- h. per activiteit mag maximaal 50 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlak van een bestaand gebouw in gebruik worden genomen;
- i. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak eveneens niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- j. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid.

##### 34.5.2 Nevenfuncties bij woningen met voormalige bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.1 ten behoeve van nevenfuncties bij woningen voorzien van de functieaanduiding **'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'**, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;
- f. bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede

landschappelijke inpassing;

- g. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- h. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en andere bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- i. per activiteit mag maximaal 300 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte in gebruik worden genomen ten behoeve van de nevenfunctie;
- j. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- k. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen, dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid en dat derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### 34.5.3 Zakelijke dienstverlening en kantoor

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning atwijken van het bepaalde in lid 34.1 ten behoeve van het toestaan van de nevenfuncties in de woning, aangeduid met de functieaanduiding **'specifieke vorm van wonen - Bitseweg 33'**:

- a. ter plaatse kunnen de volgende nevenfuncties worden toegestaan:
  - 1. kantoor;
  - 2. zakelijke dienstverlening.
- b. Voor de bepalingen waaronder deze afwijking kan worden verleend geldt het bepaalde in lid 34.5.2.

#### 34.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming **'Wonen'** ten behoeve van de bouw van extra woningen te wijzigen met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor gronden met de bestemming **'Wonen'** en waar de voormalige bedrijfsgebouwen zijn aangeduid met de functieaanduiding **'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'**;
- b. voor de sloop of sanering van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing mag één extra compensatiewoning worden gebouwd. Bij sloop van 2500 m<sup>2</sup> tot 4000 m<sup>2</sup> twee extra woningen. Bij sloop van 4000 m<sup>2</sup> of meer drie extra woningen;
- c. voor de woning gelden de bouwregels zoals benoemd in dit artikel voor de bestemming **'Wonen'**;
- d. de bouw van de compensatiewoning vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- e. monumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle panden, die zijn vermeld in de lijst Monumenten en Cultuurhistorisch Waardevolle panden volgens bijlage 2 van de planregels, mogen niet worden gesloopt;
- f. de nieuwe woningen mogen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. de wijziging mag de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig aantasten;
- h. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- i. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het gestelde onder g en h van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder m;
- j. er mag geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- k. indien niet aan het gestelde onder b van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits aanvrager aantoon dat wordt voorzien in de benodigde ondergrens voor te slopen bebouwing door elders in het plangebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen;
- l. indien niet aan het gestelde onder d van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits aanvrager op grond van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aantoon, dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit als bedoeld in bijlage 1 van de planregels;
- m. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

Postadres:  
Postbus 2000  
3780 CA Soest

Telefoon: (035) 603411  
E-mail: [postbus2000@eas.nl](mailto:postbus2000@eas.nl)

Website:  
[www.eas.nl](http://www.eas.nl)

## Landelijk Gebied

Status: Geconsolideerde versie

Idn: NL.IMRO.0342.BPLG0902-0401

### Artikel 47 Waarde - Ecologie

#### 47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

#### 47.2 Bouwregels

In afwijking van het in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 47.1, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van 2 meter.

#### 47.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 47.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de landschaps- en natuurwaarden.

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

##### 47.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 47.4.2, is het verboden om zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de gronden als bedoeld in lid 47.1, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- aanleggen en verhard en van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
- bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

##### 47.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 47.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  - is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  - is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.
- werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;
- het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten;
- verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 47.4.1, bij e, voor zover daarop de Kapverordening van toepassing is;
- het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

##### 47.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 47.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden die voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Postadres:  
Postbus 2000  
3760 CA Soest

Telefoon: (035) 600411  
E-mail: [postbus2000@eest.nl](mailto:postbus2000@eest.nl)

Website:  
[www.eest.nl](http://www.eest.nl)



## Landelijk Gebied

Status: Geconsolideerde versie

Idn: NL.IMRO.0942.BPLG0902-0401

### Artikel 43 Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

#### 43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

#### 43.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 43.2.1 *Verbod*

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

##### 43.2.2 *Uitzonderingen*

Het onder lid 43.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
- bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
  - de bestaande fundering wordt gebruikt;
  - de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid.
- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

#### 43.3 Afwijken van de bouwregels

##### 43.3.1 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 43.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

##### 43.3.2 *Beperkingen*

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

- de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

##### 43.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

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

##### 43.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van

werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

#### *43.4.2 Uitzonderingen*

Het onder lid 43.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
- d. die een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of minder beslaan;
- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond ,dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

#### *43.4.3 Toetsingscriteria*

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 43.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### *43.4.4 Voorwaarden*

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### *43.4.5 Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

#### **43.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Postadres:  
Postbus 2000  
3760 CA Soest

Telefoon: (035) 600411  
E-mail: [postbus2000@eest.nl](mailto:postbus2000@eest.nl)

Website:  
[www.eest.nl](http://www.eest.nl)

## Landelijk Gebied

Status: Geconsolideerde versie

Idn: NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401

### Artikel 55 Algemene aanduidingsregels

#### 55.1 Geluidzone - industrie

##### 55.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

In afwijking van Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie', dat de gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, primair bestemd zijn voor een zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

##### 55.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in sublid 55.1.1 geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht.

#### 55.2 veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' is het bouwen van nieuwe gebouwen, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan, uitsluitend toegestaan, indien is gebleken, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkelingen.

#### 55.3 Geluidzone - snelweg

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - snelweg' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:

1. uit akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
2. de geluidsgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelig objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
  - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
  - de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 55.3 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met dien verstande dat de geluidbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten vanwege het wegverkeer alwaar niet hoger zal zijn dan de verregelen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen mogelijk te maken binnen de geluidzone – snelweg, met inachtneming van het volgende:
  1. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
  2. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
  3. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag niet hoger zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

#### 55.4 Geluidzone - spoor

a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:

1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
2. de geluidsgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelig objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
  - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
  - de geluidbelasting vanwege treinverkeer op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 55.4 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met dien verstande dat de geluidbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten vanwege het spoorwegaalwaar niet hoger zal zijn dan de verregelen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde;

- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk te maken binnen de geluidzone – spoorweg, met inachtneming van het volgende:
1. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
  2. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
  3. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag niet hoger zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

#### 55.5 Geluidzone - weg

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidgevoelig object, tenzij:
1. uit akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
  2. de geluidgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidgevoelige objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
    - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
    - de geluidbelasting vanwege treinverkeer op de gevels van de woning of de geluidgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 55.5 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidgevoelig object, met dien verstande, dat de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten vanwege het wegverkeer alwaa niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk te maken binnen de geluidzone – weg, met inachtneming van het volgende:
1. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
  2. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
  3. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag niet hoger zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

#### 55.6 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
1. andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 2 meter;
  2. het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden mits aangetoond is dat de belangen van het waterwingebied dat toelaten.
- b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge sub a onder 1 van dit lid, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

#### 55.7 Milieuzone - waterwingebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
1. andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 2 meter;
  2. het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden mits aangetoond is dat de belangen van het waterwingebied dat toelaten.
- b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge sub a onder 1 van dit lid, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

#### 55.8 Veiligheidszone - munitie - a

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - a' is/zijn uitsluitend de bestaande bebouwing, openbare wegen, spoorwegen of druk bevaren vaarwegen en recreatierreinen, toegestaan.

#### 55.9 Veiligheidszone - munitie - b

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - b' is/zijn uitsluitend de bestaande bebouwing waarin zich personen kunnen bevinden, drukke openbare wegen, recreatierreinen, wegen met beperkt verkeer en dagrecreatie, toegestaan.

#### 55.10 veiligheidszone - munitie - c

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - c' is/zijn uitsluitend de bestaande gebouwen met vies- of gordijngelvelconstructies en gebouwen met een zeer groot glasoppervlakte, waarin zich als regel een groot aantal personen bevinden en bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren, toegestaan.

#### 55.11 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' is in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen bodemwerkingen toegestaan waarbij veen aan de oppervlakte gebracht wordt kan worden.



3760 CA Staat

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Soesterbergsestraat 127, 3768MB Soest  
**Datum** 04-05-2022



## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

|   |   |
|---|---|
| <b>Identificatie gebouw</b>                               | Identificatienummer van het gebouw.   |
| Type  | Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.                                 |
| Gebouw status   | De status van het gebouw.   |
| Oppervlakte grondvlak                                     | Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.                     |
| Bouwjaar  | Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.                                     |
| Aantal verblijfsobjecten                                  | Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden. |
| Aantal gebruiksdoelen                                     | Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.                                   |
| <b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b> | Identificatienummer van het verblijfsobject.                                |
| Status  | Status van het verblijfsobject.   |
| Gebruiksdoel  | Functie van het verblijfsobject.  |
| Vloeroppervlak  | Totaal vloeroppervlak in m <sup>2</sup> van het verblijfsobject.            |
| Adresgegevens   | Volledige adres van het verblijfsobject.                                    |

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

### Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | [info@planviewer.nl](mailto:info@planviewer.nl) | [www.planviewer.nl](http://www.planviewer.nl)

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Soesterbergestraat 127, 3768MB Soest  
**Datum** 04-05-2022



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Perceelrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_45755.pdf



**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**  
**Soesterbergsestraat 127 te 3768 MB Soest**

Vastgesteld op achttien augustus tweeduizend tweeëntwintig, door mr I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

**Registergoed**

het woonhuis met ondergrond en tuin, gelegen te 3768 MB Soest, Soesterbergsestraat 127, **kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D nummer 4979**, ter grootte van tweeduizend vijftig vierkante meter (2.050 m<sup>2</sup>), (het "Registergoed"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 3. Veilingvoorwaarden**

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

**HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

**Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling**

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op negentien september tweeduizend tweeëntwintig om achttien uur (18.00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:  
Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:  
De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("Directiemakelaar").

**Artikel 2. Betaling koopsom**

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

**Artikel 3. Kosten**

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

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

Voor rekening van koper komen de kosten, verschuldigd conform artikel 9 lid 2 van de AVVE (waaronder begrepen de kosten van publicaties op veilingssites) en de eventuele achterstallige lasten die bij voorrang verhaalbaar zijn.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite, alsmede [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.nl) en [www.eersteamsterdamse.nl](http://www.eersteamsterdamse.nl).

**Artikel 4. Belastingen**

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

**Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico**

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende.

Voor zover bij de Schuldeiseres bekend is er tevens sprake van gebruik door derden.

Volgens informatie van de Basisregistratie Personen de dato tien mei tweeduizend tweeëntwintig staan naast Schuldenaar drie personen op het adres ingeschreven. De Schuldeiseres kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden (niet zijnde de Schuldenaar en de "zijnen") of verhuurd is aan derden. Verkoopster heeft niet het verlof tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoopster hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b Burgerlijk Wetboek heeft.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoan van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 5 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. *Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*

- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
  - *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,*
- komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."*

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de Koper.

**Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad**

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

#### **Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom**

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk twintig september tweeduizend tweeëntwintig bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld

onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële goedgehoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een interneborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële goedgehoedheidsverklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goedgehoedheid niet behoeven over te leggen.

Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt eventueel negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

#### **Artikel 8. Onderhandse biedingen**

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

#### **Artikel 9. Inzetpremie**

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.

De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetomsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen. Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

#### **Artikel 10. Bieden voor een ander**

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de

vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.

- De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

#### **Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

##### **11.2. 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](http://Openbareverkoop.nl).
- Handleiding:**  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl).
- Notaris:**  
de notaris die is gevolmachtigd 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 vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl) wil bieden.
- Registratienotarissen:**  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

##### **11.3 Aanvulling voorwaarden**

- 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.
- In geval van discussie over het tijdstip waarop de bidingen 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.
- 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.
- 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.
- 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".
- Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de

- Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
    - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
  9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
  10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
 De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### **Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen**

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbidder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

#### **Artikel 13. Legitimatieplicht en goedgeheid**

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
 

De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:

  - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de goedgeheid"); en
  - (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:

Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet goedgeod bevonden, tenzij:

- hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
  - hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoeg te nemen.
3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:  
Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet goedgeod bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.  
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële goedgeodheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële goedgeodheidsverklaring van een geldverstrekkende instelling.
5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goedgeodheid niet behoeven over te leggen.

**Artikel 14. Omschrijving erfdienstbaarheden**

Met betrekking tot bekende, wordt in dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van ruiling op acht september tweeduizend vijf voor mr F.G. Bakker, notaris te Zeist, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheek 4 bij de dienst van het kadaaster en de openbare registers in Nederland, voormalige bewaring Utrecht op negen september tweeduizend vijf in deel 13359 nummer 58, in welke akte ondermeer het volgende woordelijk is opgenomen:*

*"Ten deze wordt gevestigd ten laste van het verkochte en ten behoeve van het aan verkoper in eigendom verblijvende (op voormelde tekening met enkelvoudige arcering) aangeduid gedeelte van gemeld kadastraal perceel Gemeente Soest sectie D nummer 4164 de erfdienstbaarheid van uitweg/overweg om – en op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze – te komen en te gaan van – en naar de Soestbergsestraat."*

*Het in voormelde tekst genoemde verkochte betreft thans het perceel kadastraal bekend gemeente Soest sectie D nummer 4869, terwijl het bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelte thans betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Soest sectie D nummers 4866, 4867 en 4868. Mede in verband met de hiervoor bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheid en het feit dat partijen zijn overeengekomen dat er ten behoeve van elk van de twee op genoemd perceel 4868 te bouwen woningen een erfdienstbaarheid als hiervoor onder "aanleggen toegangsweg/vestigen erfdienstbaarheid" zal worden gevestigd, doen partijen bij deze afstand van de aangehaalde erfdienstbaarheid voor zover deze is gevestigd ten behoeve van de percelen 4867 en 4868.*

*De gemeente verplicht zich tegenover AM om op eerste verzoek van AM uiterlijk bij de overdracht door AM van (een gedeelte van) perceel 4868 mee te werken aan de vestiging van bedoelde erfdienstbaarheid van toegangsweg, zoals deze toegangswegen thans zijn aangegeven op de hiervoor genoemde tekening met archiefnummer S14\_42 met als laatste wijzigingsdatum tweeëntwintig december tweeduizend vier."*

**Vestiging erfdienstbaarheid**

*In verband met het vorenstaande verscheen voor mij, notaris: mevrouw mr Floortje Fenna Willemijn Sinke, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende te: 3701 BA Zeist, Woudenbergseweg 5, geboren te Helmond op zes juli negentienhonderd zevenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de burgemeester van het publiekrechtelijk lichaam de **GEMEENTE SOEST**, gevestigd te 3762 AV Soest, Raadhuisplein 1, daartoe overeenkomstig artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet aangewezen, en als zodanig handelende ingevolge en ter uitvoering van een besluit van Burgemeester en Wethouders de dato dertig augustus tweeduizend vijf, hierna genoemd: de Gemeente.*

*Ter uitvoering van het voormelde wordt bij deze ten laste van het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Soest sectie D nummer 4980 (gedeeltelijk)(voorheen kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D nummer 4869), als dienend erf, en ten behoeve van het bij deze akte door koper verkregen perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D nummer 4979, als heersend erf, gevestigd de erfdiensbaarheid van weg om te komen van de openbare weg naar het heersend erf en vanaf het heersend erf te gaan naar de openbare weg, zulks over een strook ter breedte van ongeveer drie (3) meter, een en ander zoals met schuine streeparcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening 'tekening erfdiensbaarheid' (archieffnummer S14\_46 met als laatste wijzigingsdatum tweeëntwintig december tweeduizend zes), en overigens op de voor de Gemeente minst bezwarende wijze.*

*De kosten voor het aanleggen, onderhouden, vervangen et cetera van deze toegangsweg zijn voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.*

*Deze erfdiensbaarheid wordt bij deze door de koper aangenomen."*

#### **Artikel 15. Energielabel**

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

#### **Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

#### **Artikel 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie**

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/ bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van de gemeente Soest waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bilage](#));
- (b) het rapport van het Bodemloket de dato twee augustus tweeduizend tweeëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bilage](#)). In het in opdracht van Schuldeiseres opgemaakte taxatierapport staat nog vermeld dat de arcering op de bodemkaart van het bodemloket is naar het idee van de taxateur niet van invloed op de waarde van het Registergoed, en betreft een bodemonderzoek uit het jaar tweeduizend elf op een (klein en niet bebouwd) deel van het Registergoed waarbij nog wat restvervuiling is gemonitord;
- (c) de website van ruimtelijke plannen.nl.

#### **Artikel 18. Opkoopbescherming**

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren). Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
  - (i) het gebied aanwijzen en
  - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
  - (i) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
  - (ii) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. Het is op dit moment niet bekend of de gemeente Soest voornemens is de opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening op te nemen. Koper is zich ervan bewust dat het mogelijk is dat de gemeente Soest voornemens is de opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening op te nemen en dat dit gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.



4. Koper is zich ervan bewust dat datum waarop het Registergoed door Koper in eigendom zal worden verkregen bepalend is voor de inwerkingtreding van de opkoopbescherming.

**Artikel 19. Aanvaarding "As is, where is"**

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

**Artikel 20. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen**

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

**Artikel 21. Woonplaatskeuze**

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.



## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45755\_Kostenoverzicht Soesterbergsestraat 127.pdf

## SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: Soesterbegestraat 127 te Soest  
Opgave per: 1 augustus 2022

### Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

### Voor rekening van de koper komen:

|   | excl. BTW  | incl. BTW         |
|---|------------|-------------------|
| Honorarium notaris (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds) | € 4.250,00 | € 5.142,50        |
| Inschrijfkosten kadaster veilingakten                     | €          | € 137,50          |
| Kadastrale Recherches                                     | € 60,00    | € 72,60           |
|   | €          | €                 |
|   | €          | €                 |
| Wettelijke bijdrage kwaliteitsfonds KNB                   | € 41,10    | € 49,73           |
|   | €          | -                 |
| Totaal excl. BTW  | € 4.310,00 |                   |
| <b>Totaal incl. BTW</b>                                   |            | <b>€ 5.402,33</b> |

### Overige kosten:

- 
- Of overdrachtsbelasting verschuldigd is en welk tarief van toepassing is, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in artikel 14 tweede lid of artikel 15 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer
- Eventuele kosten akte de command € 295,00 excl btw (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)
- Eventuele kosten van ontruiming

### Betalingstermijnen

#### *Betaling kosten:*

binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.

#### *Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:*

binnen vijf werkdagen na de gunning: 10% van de koopprijs.

#### *Betaling koopprijs:*

uiterlijk vier weken na de veiling