



Roose Makelaardij o.g.
makelaar

**Bouw hier uw droomvilla
op een unieke locatie
op een perceel van 900m²**

KRUIPAFSTAND VAN DE ZEE

Voor verdere vragen en informatie kunt u met ons kantoor contact opnemen
tel. 0118-561675 of
mailadres info@roosemakelaardij.nl
website <https://www.roosemakelaardij.nl>

UW DROOM
BEGINT
HIER!

ZOUTELANDE DUINPARK BOULEVARD ONGENUMMERD.

EIN BAUGRUNDSTÜCK IM FERIENPARK „DUINPARK HET KUSTLICHT“, IN SEHR GUTER LAGE, NUR EIN PAAR MINUTEN ZU FUSS VOM STRAND ENTFERNT – WIR BIETEN IHNEN EIN 900 M² GROSSES GRUNDSTÜCK ZUM VERKAUF AN.

=====

Allgemeines: Grundstück von 900 m². Beitrag zur Eigentümergemeinschaft ca. 484 € inkl. MwSt.

Vorgaben des Bebauungsplans:

Ferienunterkünfte in Form von Ferienwohnungen mit zentraler gewerblicher Bewirtschaftung;

Fragepreis/Angebotspreis: € 425.000,-- k.k. (exklusiv 21% MwSt).

- 1 Einführung / Verkaufsbeschreibung
- 2 Bauvorschriften
- 3 Zentrale gewerbliche Bewirtschaftung
- 4 Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Gemeinde
- 5 Vermietungs- und Bewirtschaftungsvertrag mit dem zentralen Betreiber
- 6 Eigennutzung
- 7 Qualitätsanforderungen und Inventar
- 8 Voranfrage / Umgebungsgenehmigung
- 9 Nachweis der zentralen gewerblichen Bewirtschaftung
10. Anzeigepflicht
11. Erforderliche Unterlagen für die Voranfrage
12. Beteiligung
13. Bau- und Realisierungsverpflichtungen
14. Rechtliche Verpflichtungen
15. Zusätzliche Kosten und finanzielle Verpflichtungen
16. Reihenfolge des Vorgehens
17. Besondere Lasten, Beschränkungen, qualitative Verpflichtungen und Weitergabeklauseln
18. Wichtige Informationen

1. DUINPARK BOULEVARD OHNE HAUSNUMMER – ZOUTELANDE

Baugrundstück für ein Ferienhaus mit zentraler gewerblicher Bewirtschaftung

An einem der beliebtesten Standorte Zeelands bieten wir dieses großzügige Baugrundstück von 900 m² zum Verkauf an. Es liegt im exklusiven Feriengebiet Duinpark Het Kustlicht in Zoutelande. Das Grundstück dient der städtebaulichen Abrundung dieses Parks.

Eine einmalige Gelegenheit, in die Küste Zeelands zu investieren – buchstäblich nur einen kurzen Weg vom Strand entfernt. Das Grundstück bietet die Möglichkeit, ein freistehendes Ferienhaus mit zentraler gewerblicher Bewirtschaftung zu errichten. Die eigene Feriennutzung ist innerhalb der Grenzen der geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der anwendbaren Vermietungs- und Bewirtschaftungsbedingungen des zentralen Betreibers zulässig. Damit eignet sich das Grundstück insbesondere für die professionelle Vermietung und touristische Bewirtschaftung.

Die Lage ist äußerst attraktiv: ruhig und grün, zugleich jedoch nur wenige Gehminuten von Dünen, Strand und Meer entfernt. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit echtes Urlaubsgefühl. Zoutelande ist bekannt für seine sonnige Lage, die breiten Strände und den lebendigen Ortskern mit zahlreichen gastronomischen Angeboten und Einrichtungen.

Die Kombination aus Lage, Grundstücksgröße und Bewirtschaftungsmöglichkeiten macht dieses Angebot zu einer besonders interessanten Investitionsmöglichkeit auf dem zeeländischen Ferienimmobilienmarkt.

Ein seltenes Objekt in erstklassiger Küstenlage.

Umgebung

Zoutelande liegt in der Gemeinde Veere, am Fuße der Dünen und an der Westerschelde. Der touristische Ortskern verfügt über verschiedene Einrichtungen und gemütliche Restaurants.

Zoutelande liegt günstig zu Städten wie Middelburg und Vlissingen sowie zum mondänen Domburg. Der Strand von Zoutelande wird zusammen mit den Stränden von Dishoek und Westkapelle aufgrund seiner südlichen Ausrichtung auch als „Zeeländische Riviera“ bezeichnet. Zoutelande gehört zu den meistbesuchten Badeorten an der Küste Zeelands und verfügt über ein umfangreiches Einzelhandelsangebot. Die Einrichtungen konzentrieren sich hauptsächlich rund um den Boulevard von Zoutelande. Das Grundstück liegt unmittelbar außerhalb des Ortes an der Duinpark Boulevard im Duinpark Het Kustlicht.

Duinpark Boulevard ohne Hausnummer

Verkaufsprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**

Das Projekt „Duinpark Boulevard ongenummerd“ in Zoutelande betrifft einen spezifischen Bebauungsplan innerhalb der Gemeinde Veere. Der Plan wurde aufgestellt, um den Bau von höchstens einem freistehenden Ferienhaus zu ermöglichen.

Das Grundstück liegt an der Duinpark Boulevard zwischen der Westkapelseweg und dem bestehenden Ferienpark Duinpark Het Kustlicht und dient der städtebaulichen Abrundung dieses Parks. Für die Bebauung und Bewirtschaftung dieses Standorts gelten die Bestimmungen des geltenden Umgebungsplans/Bebauungsplans sowie die sonstigen einschlägigen Vorschriften.

2. Bauvorschriften

Die Bauzeichnung muss sich innerhalb der Vorgaben der festgestellten Plandarstellung und der übrigen Bestimmungen des geltenden Plans bewegen. Es darf höchstens ein freistehendes Ferienhaus errichtet werden. Die maximale Traufhöhe beträgt 3,5 Meter. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,5 Meter.

Darüber hinaus sind die überlagernden Zweckbestimmungen „Waterstaat - Waterkering“ (Wasserwirtschaft – Hochwasserschutzanlage) und „Waarde - Archeologie 3“ (Wert – Archäologie 3) zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaft – Hochwasserschutzanlage

Die überlagernde Zweckbestimmung „Waterstaat - Waterkering“ steht im Zusammenhang mit der Lage des Gebiets in der Nähe eines Deiches, einer Düne oder einer anderen Küstenschutzanlage. Bei Arbeiten sind die Hochwassersicherheit und die Stabilität der Küstenschutzanlage zu berücksichtigen. Arbeiten wie das Einbringen von Gründungspfählen, das Ausheben von Fundamenten sowie bestimmte Arbeiten an Terrassen oder im Garten können hierbei relevant sein. Abhängig von den Arbeiten können eine Genehmigung oder technische Untersuchungen erforderlich sein.

Wert – Archäologie 3

Die überlagernde Zweckbestimmung „Waarde - Archeologie 3“ bedeutet, dass mit dem möglichen Vorhandensein archäologischer Überreste im Boden gerechnet werden muss. Bei bestimmten Erdarbeiten können archäologische Untersuchungen oder eine archäologische Begleitung der Arbeiten erforderlich sein. Zudem können Auflagen zum Schutz etwaiger archäologischer Funde erteilt werden.

3. Zentrale gewerbliche Bewirtschaftung

Das Ferienhaus ist für die Beherbergung zu Ferienzwecken mit zentraler gewerblicher Bewirtschaftung bestimmt. Die Bewirtschaftung hat gemäß den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den anwendbaren privatrechtlichen Vereinbarungen zu erfolgen. Für die zentrale Vermietung und Bewirtschaftung muss der Käufer, soweit dies nach den geltenden Vorschriften erforderlich ist, einen Vermietungs- und/oder Bewirtschaftungsvertrag abschließen mit:

Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V., handelnd unter dem Namen Kustlicht Zeeland Vakanties, beziehungsweise deren Rechtsnachfolger oder einem anderen gemäß den geltenden Vorschriften bestimmten zentralen Betreiber.

Das Ferienhaus wird über den zentralen Betreiber an wechselnde Feriengäste vermietet. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht gestattet.

Die eigene Freizeitnutzung ist innerhalb der Grenzen der geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der anwendbaren Vermietungs- und Bewirtschaftungsbedingungen zulässig. Nach dem derzeit vorliegenden Vermietungsvertrag beträgt die maximal zulässige Eigennutzung 90 Tage pro Kalenderjahr, unter Beachtung der darin enthaltenen Bedingungen und des Reservierungsverfahrens.

4. Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Gemeinde Veere

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Grundstücks wurde eine Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Gemeinde Veere geschlossen. Diese Vereinbarung enthält Verpflichtungen hinsichtlich der Entwicklung, Realisierung und Übertragung des Grundstücks. Die Vereinbarung enthält unter anderem Bestimmungen über Bau- und Realisierungsfristen, die Gestaltung und Erschließung des Grundstücks, finanzielle Verpflichtungen, Sicherheitsleistungen, die Übertragung von Rechten und Pflichten, Weitergabeklauseln und Vertragsstrafen. Für die Übertragung der sich aus der Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung ergebenden Rechtsposition ist entsprechend den darin enthaltenen Bestimmungen die vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde Veere erforderlich. Der Käufer erhält vor Abschluss des Kaufvertrags eine Kopie dieser Vereinbarung und muss die für das Kaufobjekt relevanten und auf ihn übergehenden Verpflichtungen ausdrücklich übernehmen und, soweit anwendbar, nach der rechtlichen Eigentumsübertragung auf eigene Rechnung und eigenes Risiko erfüllen. Die genauen Rechte und Pflichten ergeben sich aus der Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung selbst. Bei Abweichungen zwischen diesen Verkaufsinformationen und der Vereinbarung ist der Inhalt der Vereinbarung maßgeblich.

5. Vermietungs- und Bewirtschaftungsvertrag mit dem zentralen Betreiber

Im Zusammenhang mit der zentralen gewerblichen Bewirtschaftung muss der Käufer, soweit dies nach den geltenden Vorschriften erforderlich ist, einen Vermietungs- und/oder Bewirtschaftungsvertrag mit dem bestimmten zentralen Betreiber abschließen, derzeit Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V., handelnd unter dem Namen Kustlicht Zeeland Vakanties. Der derzeit vorliegende Vermietungsvertrag und die Standard-Vermietungsbedingungen enthalten unter anderem Bestimmungen über die Bereitstellung des Ferienhauses zur Vermietung, die Exklusivität der Vermietung, Eigennutzung, Ausstattung und Inventar, Instandhaltung, Reinigung, Mietpreise, Provisionen und sonstige Kosten. Nach den derzeit vorliegenden Vermietungsbedingungen beträgt die Standardprovision für die Vermietung 20 % der Bruttomiete, zuzüglich der auf die Provision anwendbaren Mehrwertsteuer. Die derzeit vorliegenden Vermietungsbedingungen sehen außerdem eine Eigennutzung von maximal 90 Tagen pro Kalenderjahr vor, unter Beachtung der darin enthaltenen Bedingungen und des Reservierungsverfahrens.

Die kommerziellen und betrieblichen Bedingungen des zentralen Betreibers können sich ändern. Der Verkäufer übernimmt daher keine Gewähr dafür, dass unter anderem Mietpreise, Provisionen, Kosten, Bedingungen der Eigennutzung oder sonstige Bewirtschaftungsbedingungen unverändert bleiben.

Dem Käufer wird empfohlen, vor Abschluss des Kaufvertrags den aktuellen Vermietungs- und Bewirtschaftungsvertrag unmittelbar beim zentralen Betreiber anzufordern und zu prüfen.

Park-, Verwaltungs- und Servicekosten

Im Zusammenhang mit der Nutzung der Parkeinrichtungen und/oder der zentralen Bewirtschaftung können regelmäßig Park-, Verwaltungs-, Service- und/oder Infrastrukturkosten anfallen. Nach den derzeit verfügbaren Informationen belaufen sich bestimmte Park-/Servicekosten für 2026 auf ca. € 400,- zzgl. MwSt. Der Käufer hat vor dem Erwerb den aktuellen Betrag, die rechtliche Grundlage dieser Kosten und die Art ihrer jährlichen Festsetzung beim jeweiligen Verwalter und/oder der Parkorganisation zu überprüfen. Aus dem genannten Betrag können für künftige Jahre keine Rechte abgeleitet werden.

6. Eigennutzung

Das Ferienhaus fällt unter den Bebauungsplan „Duinpark Boulevard ong. Zoutelande“ und hat die Zweckbestimmung „Recreatie – Verblijfsrecreatie“ (Erholung – Beherbergung zu Erholungszwecken). Nach den Planbestimmungen ist das Ferienhaus für die Beherbergung zu Erholungszwecken mit zentraler gewerblicher Bewirtschaftung bestimmt. Dies bedeutet, dass das Ferienhaus über den bestimmten zentralen Betreiber an wechselnde Feriengäste vermietet wird. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht gestattet. Die eigene Freizeitnutzung durch den Eigentümer ist innerhalb der Grenzen der geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der mit dem zentralen Betreiber geltenden Vermietungs- und Bewirtschaftungsbedingungen zulässig.

Im derzeit vorliegenden Vermietungsvertrag der Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V. ist festgelegt, dass der Eigentümer das Ferienhaus für maximal 90 Tage pro Kalenderjahr zur Eigennutzung reservieren kann, unter Beachtung der in diesem Vertrag enthaltenen Bedingungen und des Reservierungsverfahrens. Bei den genannten 90 Tagen handelt es sich um eine vertragliche Regelung aus dem derzeit vorliegenden Vermietungsvertrag und nicht um ein vom Verkäufer garantiertes öffentlich-rechtliches Recht auf 90 Tage Eigennutzung.

Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Bewirtschaftung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die dann geltenden Vermietungs- und Bewirtschaftungsbedingungen. Dem Käufer wird empfohlen, die aktuellen Vermietungs- und Bewirtschaftungsbedingungen vor Abschluss des Kaufvertrags beim zentralen Betreiber anzufordern und zu prüfen.

7. Qualitätsanforderungen und Inventar

Kustlicht verwendet feste Einrichtungs- und Komfortstandards, beispielsweise Mindestanforderungen an die Anzahl sanitärer Einrichtungen sowie bestimmte Qualitätsstandards für Möbel, um die Einheitlichkeit innerhalb des Parks zu gewährleisten. Der Bau- und Einrichtungsplan des Ferienhauses muss hierauf abgestimmt werden.

8. Voranfrage, Baugenehmigung und VvE

Es wird empfohlen, den endgültigen Bauentwurf vor Einreichung des formellen Genehmigungsantrags zunächst als Voranfrage über das Omgevingsloket bei der Gemeinde Veere einzureichen. Die Gemeinde kann den Entwurf dabei unter anderem anhand der geltenden planungsrechtlichen Vorschriften, der gestalterischen Anforderungen und der landschaftlichen Einbindung prüfen.

Darüber hinaus wird empfohlen, den Bauentwurf vorab mit der VvE Duinpark Het Kustlicht abzustimmen. Der Vorstand hat mitgeteilt, dass er gerne in die Bauplanung einbezogen werden möchte, und verweist dabei auf die für den Park geltenden Bestimmungen sowie auf das *Handboek renovatie en uitbreiding* (Handbuch für Renovierung und Erweiterung). Nach Angaben der VvE soll sich der Neubau hinsichtlich Form und Erscheinungsbild an den bestehenden Charakter des Parks und an eines der vorhandenen Hausmodelle anlehnen. Für die aktuell geltenden Bestimmungen und die weitere Abstimmung wird der Käufer an die VvE und deren Website www.duinparkhetkustlicht.nl verwiesen.

9. Nachweis der zentralen gewerblichen Bewirtschaftung

Bei der Voranfrage ist zu berücksichtigen, dass die zentrale gewerbliche Bewirtschaftung nachgewiesen werden muss. Nach den verfügbaren Informationen kann hierfür beispielsweise eine Absichtserklärung oder ein Entwurf eines Verwaltungsvertrags vorgelegt werden, aus dem hervorgeht, dass das Ferienhaus nach Fertigstellung in die Verwaltung des zentralen Parkbetreibers aufgenommen wird. Der Käufer sollte dies vor Einreichung der Voranfrage mit der Gemeinde Veere und dem zentralen Betreiber abstimmen.

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**

10. Anzeigepflicht

Sobald die Bauarbeiten abgeschlossen sind und das Haus zur Vermietung bereitsteht, ist die geltende Anzeigepflicht hinsichtlich des Beginns der Bewirtschaftung zu beachten.

Nach den verfügbaren Informationen ist dies innerhalb von drei Tagen schriftlich beim Bürgermeister von Veere anzuzeigen.

11. Erforderliche Unterlagen für die Voranfrage

Für die Einreichung einer Voranfrage für das Grundstück an der Duinpark Boulevard ohne Hausnummer muss der Käufer beziehungsweise dessen Architekt/Baufachberater die Einreichungsanforderungen der Gemeinde Veere berücksichtigen.

Lageplan und Umgebungsplan

Eine Katasterkarte, auf der die Grenzen des Grundstücks deutlich erkennbar sind. Ein Lageplan/Gestaltungsplan, auf dem die genaue Position des Ferienhauses innerhalb des Baufensters angegeben ist. Die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück. Die Anbindung an die öffentliche Straße, die Duinpark Boulevard.

Bauskizzen und Entwürfe

Für die Voranfrage sind unter anderem zu berücksichtigen:

Grundrisse der verschiedenen Geschosse; Fassadenansichten; Schnitte, aus denen Gebäude- und Traufhöhe hervorgehen; eine Material- und Farbübersicht für die Außengestaltung des Ferienhauses. Die Ausarbeitung muss den geltenden gestalterischen Qualitätsanforderungen und dem Erscheinungsbild des Duinpark Het Kustlicht entsprechen.

Fotos der aktuellen Situation

Es ist wichtig, aussagekräftige Fotos des aktuellen Zustands des Grundstücks zur Verfügung zu haben, unter anderem von der Duinpark Boulevard sowie von der Seite des angrenzenden Ferienparks. Diese Fotos können bei der Beurteilung der landschaftlichen Einbindung verwendet werden.

12. Beteiligung

Bei Einreichung einer Voranfrage sind die Anforderungen an die Beteiligung der Umgebung zu berücksichtigen. Nach den verfügbaren Informationen muss angegeben werden, ob und auf welche Weise das Umfeld in die Planung einbezogen wurde.

Angesichts der früheren Verfahren rund um dieses Grundstück kann es wichtig sein, die unmittelbaren Anwohner und die Vereniging van Eigenaren (Eigentümergeinschaft) des Duinpark Het Kustlicht in die Planung einzubeziehen und die Ergebnisse zu dokumentieren.

13. Bau- und Realisierungsverpflichtungen

Auf Grundlage der mit der Gemeinde Veere geschlossenen Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung gelten für das Grundstück spezifische Antrags-, Bau- und Realisierungsverpflichtungen sowie Fristen. Diese betreffen unter anderem die rechtzeitige Beantragung der erforderlichen Umgebungsgenehmigung, den rechtzeitigen Beginn der Realisierung, die nach Baubeginn ununterbrochene Fortführung der Arbeiten und die vollständige Realisierung des Vorhabens innerhalb der vereinbarten Frist. Darüber hinaus enthält die Vereinbarung Verpflichtungen unter anderem hinsichtlich des Grünstreifens, der Kanalisation und der damit verbundenen Kosten. Für die Nichterfüllung bestimmter Verpflichtungen enthält die Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung Vertragsstrafen. Der Käufer erhält die Vereinbarung vor Abschluss des Kaufvertrags und wird ausdrücklich darauf hingewiesen, die darin enthaltenen Fristen, Verpflichtungen und Vertragsstrafen sorgfältig zu prüfen. Der Wortlaut der Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung ist maßgeblich.

Das Kollegium der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters und Beigeordneten der Gemeinde Veere hat am 8. September 2026 gemäß Artikel 5 Absatz 1 der Erschließungsvereinbarung einer Verlängerung der Frist für die Beantragung der erforderlichen Umgebungsgenehmigung zugestimmt. Die Frist für die Einreichung dieses Antrags wurde bis einschließlich 25. August 2027 verlängert. Der Käufer hat somit bis einschließlich 25. August 2027 die Möglichkeit, bei der Gemeinde Veere die für die Errichtung des Ferienhauses erforderliche Umgebungsgenehmigung zu beantragen.

14. Rechtliche Verpflichtungen

Für das Kaufobjekt und dessen Entwicklung gelten verschiedene öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Verpflichtungen. Hierzu gehören, soweit anwendbar, Verpflichtungen aus der Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Gemeinde Veere, Dienstbarkeiten, qualitative Verpflichtungen, Weitergabeklauseln, besondere Verpflichtungen sowie sonstige Lasten und Beschränkungen. Der Käufer muss die Verpflichtungen, die ihm aufgrund der betreffenden Vereinbarungen, Urkunden, des Kaufvertrags und/oder der Eigentumsübertragungsurkunde auferlegt werden oder von ihm zu übernehmen sind, ausdrücklich annehmen und erfüllen. Für bestimmte Verpflichtungen gilt darüber hinaus die Pflicht, diese bei einer zukünftigen vollständigen oder teilweisen Veräußerung erneut einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Der genaue Inhalt und die rechtliche Wirkung dieser Verpflichtungen ergeben sich aus den betreffenden Vereinbarungen und notariellen Urkunden.

15. Zusätzliche Kosten und finanzielle Verpflichtungen

Der Käufer muss berücksichtigen, dass neben dem Kaufpreis möglicherweise zusätzliche Kosten und/oder finanzielle Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung und Realisierung des geltenden Plans anfallen.

Diese Kosten können sich unter anderem ergeben aus: der mit der Gemeinde Veere geschlossenen Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung; kommunalen Vorschriften; Herstellungs- und Anschlusskosten für Versorgungsleitungen; Park- und Infrastruktureinrichtungen; Verwaltungs- und Servicekosten; sonstigen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Entwicklung und Bebauung des Baugrundstücks.

Der Käufer wird angehalten, sich hierüber vor Abschluss des Kaufvertrags selbstständig ausreichend zu informieren.

16. Reihenfolge des Vorgehens

Für die weitere Entwicklung des Grundstücks wird folgende Reihenfolge zugrunde gelegt: Die nachstehende Reihenfolge ist unverbindlich und muss vorab mit der Gemeinde Veere, dem zentralen Betreiber und den beteiligten Beratern abgestimmt werden.

1. Fordern Sie den Vertragsentwurf bei Duinpark Verhuur en Exploitatie Maatschappij B.V., handelnd unter dem Namen Kustlicht Zeeland Vakanties, an.
2. Legen Sie diesen Vertrag der Gemeinde Veere im Rahmen der Voranfrage vor, damit nachgewiesen werden kann, dass die Anforderung der zentralen gewerblichen Bewirtschaftung erfüllt wird.
3. Arbeiten Sie den Bauplan in Abstimmung mit dem Architekten/Baufachberater und den beteiligten Parteien weiter aus.
4. Reichen Sie die Voranfrage über das Omgevingsloket der Gemeinde Veere ein.
5. Unterzeichnen Sie die endgültigen Verträge, sobald darüber Einigkeit erzielt wurde und die weitere Entwicklung des Bauplans fortgesetzt werden kann.

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**

17. Besondere Lasten, Beschränkungen, qualitative Verpflichtungen und Weitergabeklauseln

In der notariellen Eigentumsübertragungsurkunde für das Kaufobjekt werden zusätzliche besondere Lasten, Beschränkungen, qualitative Verpflichtungen, Weitergabeklauseln, Dienstbarkeiten und sonstige besondere Verpflichtungen aufgenommen und/oder begründet, soweit diese auf das Kaufobjekt anwendbar sind.

Diese Bestimmungen stehen unter anderem im Zusammenhang mit der Nutzung und Bewirtschaftung des zukünftigen Ferienhauses, der Verwaltung und Instandhaltung gemeinschaftlicher Einrichtungen und Grünanlagen, der ungeteilte Anteil von 1/230 an den gemeinschaftlichen Sachen, gelegen bei und zu dem vorgenannten Grundstück gehörend, der Mitgliedschaft in der Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht, der zentralen Vermietung und Bewirtschaftung sowie der Verpflichtung, bestimmte Pflichten bei zukünftiger Veräußerung auf Rechtsnachfolger zu übertragen. Mit bestimmten Verpflichtungen können Vertragsstrafen und Weitergabeklauseln verbunden sein.

Darüber hinaus können in der Eigentumsübertragungsurkunde Dienstbarkeiten und sonstige dingliche Rechte aufgenommen und/oder begründet werden, die unter anderem für Zugang, Leitungen, Kanalisation, Wasserwirtschaft, Verwaltung, Instandhaltung und die Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen erforderlich sind.

Der endgültige Wortlaut der für dieses Baugrundstück geltenden besonderen Lasten, Beschränkungen, qualitativen Verpflichtungen, Weitergabeklauseln, Dienstbarkeiten und sonstigen Verpflichtungen wird in Abstimmung mit dem Notar festgelegt und in die notarielle Eigentumsübertragungsurkunde aufgenommen.

Der Käufer erhält vor Abschluss des Kaufvertrags die für das Kaufobjekt geltenden Bestimmungen und ausreichend Gelegenheit, von diesen Kenntnis zu nehmen. Die betreffenden Bestimmungen werden, soweit anwendbar, in den Kaufvertrag und/oder die Eigentumsübertragungsurkunde aufgenommen und vom Käufer akzeptiert.

Die vorgenannten Bestimmungen können die Nutzung des Ferienhauses beschränken und finanzielle Verpflichtungen, Instandhaltungsverpflichtungen, Bewirtschaftungsverpflichtungen sowie Verpflichtungen gegenüber der Parkorganisation und/oder anderen Eigentümern mit sich bringen. Potenziellen Käufern wird empfohlen, diese Bestimmungen vor Unterzeichnung des Kaufvertrags sorgfältig zu prüfen.

18. Wichtige Informationen

Die vorstehenden Informationen basieren auf den zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Verkaufsinformationen verfügbaren Unterlagen und Daten.

Potenzielle Käufer müssen vor Abschluss des Kaufvertrags unter anderem die kommunale Erschließungs- und Entwicklungsvereinbarung, die aktuellen Vermietungs- und Bewirtschaftungsbedingungen des zentralen Betreibers, den geltenden Umgebungsplan, die relevanten notariellen Urkunden sowie die sonstigen für das Kaufobjekt geltenden Verpflichtungen zur Kenntnis nehmen. Genannte Beträge, Tarife, Provisionen, Servicekosten und Bedingungen der Eigennutzung basieren auf den derzeit verfügbaren Informationen und können sich ändern. Der Verkäufer übernimmt keine Garantie hinsichtlich zukünftiger Mieteinnahmen, Auslastung, Rendite, Mietpreise, Provisionen, Bewirtschaftungskosten oder dafür, dass die Bewirtschaftungsbedingungen unverändert bleiben.

Aus diesen Verkaufsinformationen können keine Rechte abgeleitet werden. Die endgültigen Rechte und Pflichten der Parteien bestimmen sich nach den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, den anwendbaren Vereinbarungen und notariellen Urkunden sowie dem letztlich zwischen Verkäufer und Käufer abzuschließenden Kaufvertrag und der Eigentumsübertragungsurkunde.

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**



Befindet sich am Eingang zum Ferienpark „Duinpark het Kustlicht“.



Luftaufnahme mit Lage des Baugrundstücks.



Das Grundstück.

Verkaufsprospekt: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**



Das Grundstück, im Hintergrund die Dünen und das Meer.



Draufsicht auf das Grundstück.



Das Grundstück liegt in der Nähe eines kleinen Gewässers.

Verkaufsprospekt: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**



Luftaufnahme des Grundstücks.



Luftaufnahme mit den Dünen und dem Meer im Hintergrund.



Luchtopname met de ligging met het perceel en op de achtergrond de duinen en het strand.

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**



Uitzicht vanuit het perceel op de straat met zicht over water.



Uitzicht vanuit het perceel.



Zicht op het perceel.

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**



Zicht op het perceel.

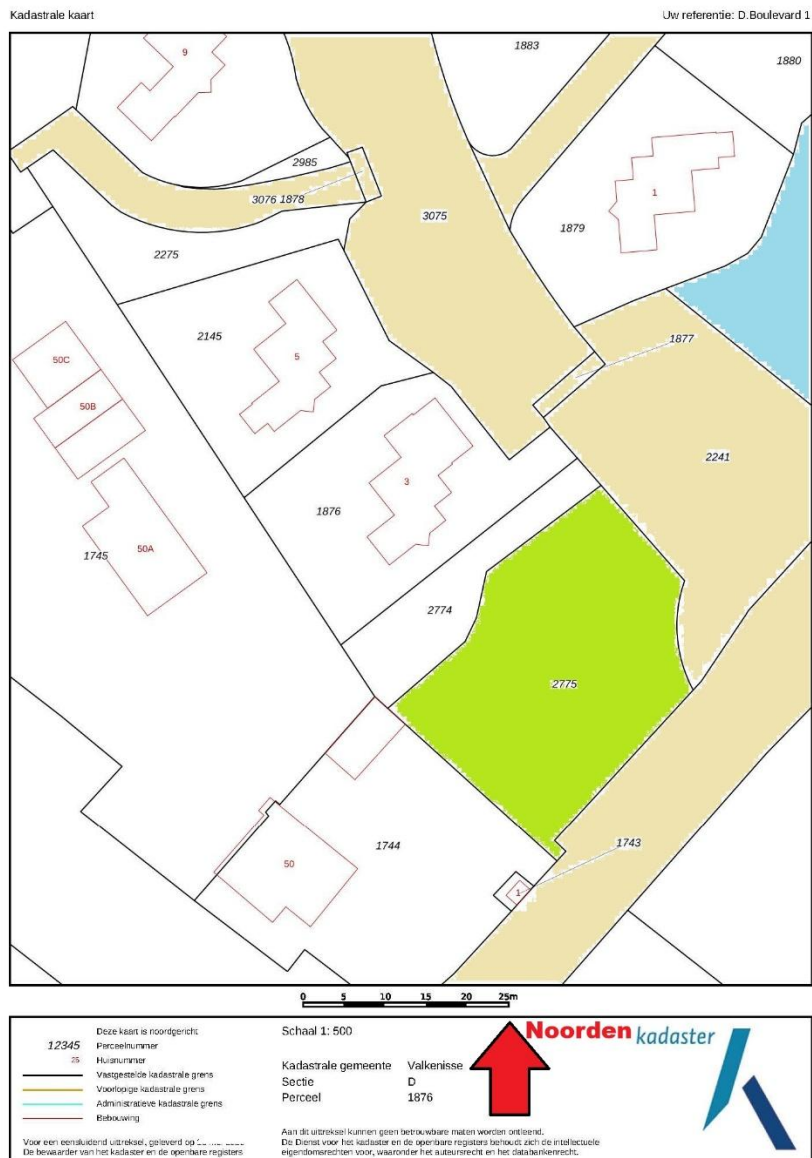


Uitzicht vanuit het perceel.



Locatie in Duinpark Het Kustlicht.

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummerd**



Kadastraal kaartje.



Nabij een strandovergang

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummerd**

Regels en verbeelding bestemmingsplan
'Duinpark Boulevard ong. Zoutelande'



Regels en verbeelding

Identificatiecode:
NL.IMRO.0717.0178BPDuiBouZou-VG02

Planstatus:
Gewijzigd vastgesteld

Datum:
2 juli 2025

Versie:
-

Auteur:
Arnoud de Looff
B&RO Advies

Copyright © 2025
Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie	9
Artikel 4 Archeologie-waarde 3	10
Artikel 5 Waterstaat-Waterkering	12
Artikel 6 Groen.....	13
3 Algemene regels.....	15
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8 Algemene bouwregels.....	15
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	15
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.....	16
4 Overgangs- en slotregels.....	17
Artikel 12 Overgangsrecht	17
Artikel 13 Slotregel.....	17
Bijlage 1 Inplantingsplan	18
Verbeelding	

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het gewijzigde bestemmingsplan 'Duinpark Boulevard ong. Zoutelande' van de gemeente Veere.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0178BPDuiBouZou-VG02 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan- en uitbouw:

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aan-huis-gebonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanbouw:

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat als een uitbreiding van dat hoofdgebouw te beschouwen is, zoals een bijkeuken, serre, berging, magazijn. Onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw.

1.6 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels: regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtererf:

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 antennedrager:

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie:

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch deskundige:

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

1.12 archeologisch onderzoek:

Onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.13 archeologische waarde:

De aan een gebied toegerekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden, gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak.

1.14 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.15 bebouwingspercentage:

Een verbeelde of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.16 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt, als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering aan ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.17 bedrijfsvloeroppervlak:

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.18 bedrijfswoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.19 bestaande bouwwerken:

Bouwwerken die bestaan of kunnen worden gebouwd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.20 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bevoegd gezag:

Een bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 bijgebouw:

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.24 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.25 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.26 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

Elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.30 bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.31 dakkapel:

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen.

1.32 dakopbouw:

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt.

1.33 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorijdscholen en videotheken.

1.35 gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 hoofdgebouw:

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.37 horecabedrijf:

Een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van dranken en/of etenswaren, teneinde deze ter plaatse te nuttigen, al dan niet in combinatie met;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.38 inwoning:

Het (ondergeschikt) gebruik van een deel van een aanwezige woning voor de mantelzorg zonder dat daarbinnen (de mogelijkheid van) een nieuwe zelfstandige woning ontstaat.

1.39 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

Het in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldings- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.40 landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.41 mantelzorg:

De zorg bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald wordt verleend door gezinsleden, buren of vrienden aan personen, die door welke oorzaak dan ook, vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben.

1.42 natuurwaarde:

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.43 nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.44 overkapping:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.45 peil:

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – aangepast peil' : Normaal Amsterdams Peil
- c. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.46 perceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.47 recreatiewoning:

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.48 Staat van Horeca-activiteiten:

De Staat van Horeca-activiteiten die deel uitmaakt van deze regels.

1.49 verkoopvloeroppervlak:

De verkoopruimte, dat wil zeggen de voor het winkelend publiek toegankelijke ruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etages en de ruimte achter de toonbanken en kassa's.

1.50 voorgevel van een gebouw:

Het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw. Indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepaalt het bevoegd gezag welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd.

1.51 centraal bedrijfsmatige exploitatie:

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden.

1.52 verblijfsrecreatie

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf zoals een recreatiewoning, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 lessenaarsdak

In afwijking van het bepaalde onder 2.1 en 2.3 bij een woning met een lessenaarsdak wordt het hoogste punt van het dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen met een centraal bedrijfsmatige exploitatie;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen, zoals bermen en overige beplantingen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fietsverhuur, sport-, spel- en speelvoorzieningen, zwembaden, parkeer- en verkeersvoorzieningen, afvalverzamelingsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. de recreatiewoning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de recreatiewoning mag uitsluitend vrijstaand of aan elkaar worden gebouwd,
- c. de goothoogte van de recreatiewoning bedraagt maximaal 3,5m;
- d. de bouwhoogte van de recreatiewoning bedraagt maximaal 7,5m;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van aan-/uitbouwen bedraagt respectievelijk 3m en 6m;
- f. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 3m;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van de recreatiewoning met de bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen mag niet meer bedragen dan 132m²;
- h. de afstand van een recreatiewoning tot de weg mag niet minder bedragen dan 2m;
- i. de afstand van een vrijstaande recreatiewoning tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2m;
- j. de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits:
 - 1. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het dakvlak;
 - 2. de bovenzijde van de dakkapel minimaal 0,5m onder de nok is gelegen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16m;
- d. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6m;
- e. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15m;

- f. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6m;
- g. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2m;
- h. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5m.

Artikel 4 Archeologie-waarde 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2m;
 - 1. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien: burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - 3. de betrokken archeologische waarde, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
- b. het bepaalde in dit lid onder a.2 en a.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500m²;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40cm kan worden geplaatst;
 - 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 - 5. normale onderhoudswerkzaamheden aan bestaande voorzieningen.

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

4.3.1 Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden op een grotere diepte dan 40cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden tot een hoogte van tenminste 2m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Uitzondering

Het verbod in lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500m²;
- e. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 nodig is;
- f. normale onderhoudswerkzaamheden aan bestaande voorzieningen.

4.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 Sloopverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie - 3" zonder of in afwijking van een sloopvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken te slopen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 4.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

4.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 4.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 5 Waterstaat-Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging,

vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder c, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, sport- en speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. één in-uitrit voor het bereiken van het kavel met een maximum breedte van 3,5m;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, bruggen, afvalverzamelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Algemeen

- a. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3,5 m²;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van antennemasten ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' bedraagt ten hoogste 40 m;
- f. de bouwhoogte van overige antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes, bedraagt ten hoogste 15 m;
- g. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

6.3 Voorwaardelijke verplichting

6.3.1 Realisatie en in gebruikneming van de recreatiewoning

Realisatie en in gebruikneming van recreatiewoningen ter plaatse van de enkelbestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' is uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. ter plaatse van de enkelbestemming 'Groen' opgaande beplanting is gerealiseerd en in stand gehouden wordt met een breedte van ten minste 3m t/m 6m conform bijlage 1 behorend bij de regels van dit bestemmingsplan.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5m bedraagt en de breedte ten hoogste 3m.

8.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande dakhelling, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
 3. In geval van herbouw is lid 1 onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
 4. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Het aantal recreatiewoningen mag ter plaatse van de aanduiding Recreatie-Verblijfsrecreatie niet meer bedragen dan is aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Duinpark Boulevard ong. Zoutelande' van de gemeente Veere.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering
van

de voorzitter,

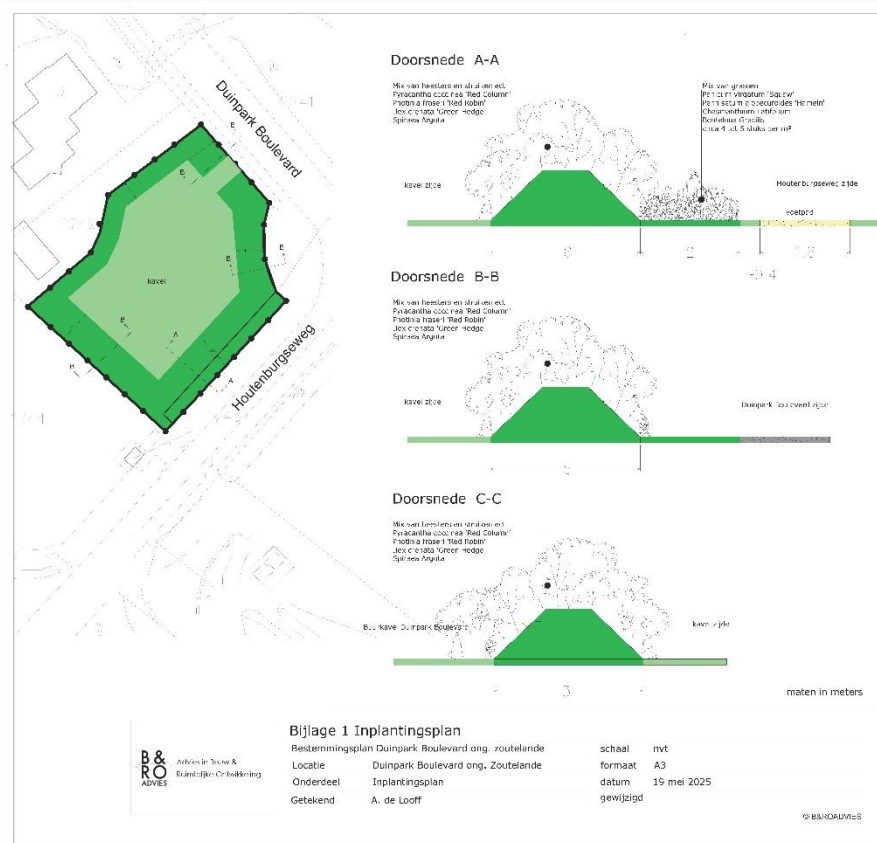
de griffier

Bijlage 1 Inplantingsplan

Verbeelding

Regels bestemmingsplan Duinpark Boulevard ong. Zoutelande





Die nachstehend aufgeführten (sachlichen) Rechte und Pflichten usw. werden dem Eigentumsnachweis zusätzlich beigefügt bzw. in den Eigentumsnachweis aufgenommen.

1). Bestaande (kwalitatieve) rechten en verplichtingen

Verkoper verkreeg het verkochte bij voormelde titel van aankomst, onder de navolgende bijzondere (kwalitatieve rechten en verplichtingen, welke letterlijk luiden als volgt:

" Artikel VIII

Bijzondere lasten en beperkingen / bijzondere verplichtingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen en verbindt zich tot nakoming van de navolgende bijzondere verplichtingen:

- 1. De op het verkochte te bouwen / af te bouwen vakantievilla mag niet worden gebruikt voor permanente bewoning.*
- 2. Het is koper bekend dat de gemeente Valkenisse het wenselijk acht dat de sub 1 bedoelde vakantievilla optimaal wordt gebruikt. In dat kader verplicht koper zich bij deze de (eventuele) verhuur en het beheer van bedoelde vakantievilla te*

- laten plaatsvinden door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid; Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V., gevestigd te Zoutelande, gemeente Valkenisse, conform de aan koper bekende, door genoemde vennootschap gehanteerde, standaard beheer- en verhuurovereenkomst en standaard verhuurvoorwaarden.
3. Koper is verplicht lid te worden -en te blijven zolang hij eigenaar is van het verkochte of een gedeelte daarvan- van de Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht, gevestigd te Zoutelande, gemeente Valkenisse.
 4. Koper dient de -mede- op het verkochte geprojecteerde en gerealiseerde duinpartijen en groenvoorzieningen (voorzover opgenomen in het aan koper bekende Beheersplan Duinen Duinpark Het Kustlicht) te dulden en zich te onthouden van iedere aantasting hiervan.
 5. Koper is verplicht om alle noodzakelijke onderhoud van de sub 4 bedoelde duinpartijen en groenvoorzieningen op het verkochte (voorzover opgenomen in het hiervoor genoemde Beheersplan Duinen Duinpark Het Kustlicht) aan genoemde Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht casu quo Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V., beiden voornoemd, over te laten op de wijze als is bepaald in de sub 2 genoemde standaard beheer- en verhuurovereenkomst.
 6. Koper is verplicht om te dulden dat het verkochte zal worden benut en betreden ten behoeve van het onderhoud van de duinpartijen, groenvoorzieningen, waterpartijen en andere gemeenschappelijke voorzieningen (mandelige zaken) in Duinpark Het Kustlicht, voorzover deze niet vanaf een openbaar of voor algemeen gebruik bestemd pad of weggedeelte bereikbaar zijn.
 7. De door koper verschuldigde bijdrage in de kosten voor het onderhoud van duinpartijen en groenvoorzieningen zal jaarlijks worden vastgesteld door de sub 5 genoemde rechtspersonen en gerelateerd aan de verhouding tussen de oppervlakte van het verkochte en de totale oppervlakte van alle eigendomspercelen binnen Duinpark Het Kustlicht worden doorberekend.
 8. Het is koper verboden de buitengevels van de op het verkochte te bouwen vakantievilla in een ander kleurenschema te schilderen dan waarin het wordt opgeleverd en het is hem voorts verboden om de bestaande indeling van de gevels te wijzigen of daaraan ander gevelmateriaal te gebruiken dan waarmee het wordt opgeleverd, tenzij uitdrukkelijk anders met verkoper is/wordt overeengekomen.
Het voorgaande is van kracht, tenzij de meerderheid van de eigenaren van de vakantievilla's in Duinpark Het Kustlicht (waarbij stemrecht wordt uitgeoefend in verhouding van ieders eigendomsrecht in de na te noemen mandelige zaken) in onderling overleg anders overeenkomen.
Indien gevelmateriaal niet meer verkrijgbaar is, is het koper toegestaan, bij noodzakelijke vervanging, ander zoveel mogelijk gelijkend, zowel qua dimensionering als kleur, op het thans aanwezige gevelmateriaal toe te passen.
 9. Koper is verplicht om te dulden dat het verkochte zal worden benut en betreden ten behoeve van het onderhoud van het (mandelige) water, en dat eventueel baggerspecie (depot) op het verkochte wordt gedeponeerd, een en ander op de voor de eigenaar minst bezwarende wijze.
 10. Voor iedere overtreding door koper casu quo zijn rechtsopvolgers van een van de hiervoor omschreven verplichtingen, is de overtreder een -zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeishare boete verschuldigd ten bedrage van eenhonderd duizend gulden (NLG 100.000,-)

voor zover het betreft overtreding van de sub 2 omschreven verplichting ten gunste van Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V. en overigens ten gunste van genoemde Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht.

11. Alle hiervoor omschreven lasten en beperkingen zullen gelden zowel voor koper als voor zijn rechtsopvolgers, zowel eigenaren als beperkt (gebruiks)gerechtigden.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Voor zover de hiervoor in artikel VIII sub 1 tot en met 9 omschreven verplichtingen voor koper verplichtingen zijn om iets te dulden of niet te doen, worden deze hierbij bedongen en aanvaard als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

KETTINGBEDING

Koper verplicht zich bij deze om bij vervreemding van het verkochte of vestiging van een beperkt (genots)recht daarop de in artikel VIII sub 1 tot en met 11 omschreven lasten en beperkingen aan de opvolgende eigenaren *casu quo* beperkt (genots)gerechtigden op te leggen en deze lasten en beperkingen, zomede het hiervoor opgenomen hoofdstuk kwalitatieve verplichtingen en het onderhavige hoofdstuk kettingbeding, in de akten van levering respectievelijk vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, op straffe van verbeurte van een, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare, boete -voor zover het betreft het niet opleggen van de sub 2 genoemde verplichting- ten gunste van Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V. voornoemd en overigens ten gunste van de Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht voornoemd- voor iedere overtreding, ten bedrage van tweehonderd duizend gulden (NLG 200.000,-), met dien verstande dat het totaal van de boete nimmer uitstijgt boven driehonderd duizend gulden (NLG 300.000,-), in welk laatste geval het bedrag van de boete gelijkelijk wordt verdeeld tussen de twee in dit hoofdstuk genoemde rechtspersonen."

De comparant sub 1 verklaarde namens verkoper bij deze de uit de hiervoor van Artikel VIII sub 1 tot en met 11 geciteerde bepalingen en de hiervoor geciteerde hoofdstukken 'kwalitatieve verplichtingen' en 'kettingbeding' voortvloeiende verplichtingen ten gunste van Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V. voornoemd en van de Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht voornoemd te bedingen en op te leggen aan koper, die verklaarde de daaruit voortvloeiende verplichting jegens voornoemd Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V. en voornoemde Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht stipt te zullen nakomen, welke verbintenis de comparant sub 1 als vrijwillig waarnemend de belangen van voornoemde begunstigten aan te nemen.

Voor zover in bovenvermelde bepalingen rechten ten behoeve van derden zijn bedongen worden die rechten bij deze namens verkoper ten behoeve van die derden aanvaard.

2). Bestaande mandeligheid

Ter zake de bestaande mandeligheid wordt voor de tekst van de bestemming en het reglement van het mandelig terrein eveneens verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin letterlijk voorkomt als volgt:

" Het merendeel van in het Duinpark Het Kustlicht gelegen water (exclusief oeverbeschermingsmatten, die toebehoren aan de eigenaren van de aan het water

gelegen erven), de niet verkavelde percelen grond (met daarop eventuele gemeenschappelijke voorzieningen) en de twee over het mandelige water geprojecteerde houten voetgangersbruggen -op de tekening nummer 280-034, welke is gehecht aan een akte van levering op een en twintig augustus negentienhonderd vijf en negentig voor genoemde notaris van Agt verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Middelburg op twee en twintig augustus negentienhonderd vijf en negentig in register hypotheek 4 deel 4943 nummer 31 en waarvan een verkleinde versie aan deze akte is gehecht- met enkele arcering schetsmatig aangegeven en kadastraal bekend gemeente Valkenisse sectie D nummer 1729 gedeeltelijk -hierna tezamen te noemen 'de mandelige zaken' welke mandelige zaken zijn belast met erfdienstbaarheden in houdende het recht van de gemeente Valkenisse tot het hebben, houden en onderhouden van een drietal zogenaamde overstorten en een erfdienstbaarheid inhoudende het recht tot het hebben van een tweetal duikers- zijn bestemd en worden voor zoveel nodig- bij deze wederom bestemd tot gemeenschappelijk nut van de tot het Duinpark Het Kustlicht behorende tweehonderd dertig erven, (bouwkavels met nummers 1 tot en met 182 en 184 tot en met 231), waarop vakantievilla's zullen worden gebouwd, en zullen in mandelige eigendom aan de eigenaars van die erven, ieder voor een onverdeeld een/tweehonderd dertigste aandeel, toebehoren.

REGLEMENT

Terzake van deze mandeligheid is overeengekomen dat zal gelden het navolgende reglement:

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorend aandeel in de mandelige zaken is een van zijn erf (bouwkavel) afhankelijk recht. Levering en bezwaring van dat erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf (bouwkavel) worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaken is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaken aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaken vorderen.

Gebruik

Artikel 3

1. Het mandelige water mag niet worden gebruikt om te baden, te zwemmen, te vissen, te varen en mag niet worden benut, anders dan ten behoeve van het verrichten van onderhoudswerkzaamheden; vaartuigen zijn uitdrukkelijk niet toegestaan anders dan ten behoeve van het verrichten van onderhoudswerkzaamheden.
2. De deelgenoten hebben de bevoegdheid de overige mandelige zaken te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.

3. De deelgenoten zijn verplicht er voor te zorgen dat de zich op hun eigendom bevindende bomen of beplantingen, voor zover die begroeiingen zich zouden (gaan) uitstrekken op, boven of onder de mandelige zaken, worden gekapt en dat de afgevalen delen van het groen zo spoedig mogelijk van de mandelige zaken casu quo andermans eigendom worden verwijderd.

Onderhoud

Artikel 4

1. De mandelige zaken worden op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is draagplichtig voor de kosten van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden door middel van een te betalen periodieke bijdrage die rechtstreeks aan alle deelgenoten zal worden gefactureerd door Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V. die met de feitelijke uitvoering wordt belast.
Iedere deelgenoot is een gelijke bijdrage -in verhouding tot ieders deelgerechtigdheid in de mandelige zaken- in de genoemde kosten verschuldigd.
Het bedrag van die bijdrage zal door de Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht worden vastgesteld op basis van het kostenniveau van de voor bedoelde werkzaamheden te ontplooiën activiteiten.
3. Het mandelige water staat in verbinding met de waterloop van het Waterschap Walcheren. Indien dit Waterschap regels stelt ten aanzien van het mandelige water, is iedere deelgenoot verplicht zich aan die regels te houden.

Herstel

Artikel 5

Ingeval van schade aan de mandelige zaken kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel. Ten aanzien van de daarvoor te maken kosten geldt eveneens het bepaalde in artikel 4 lid 2.

Beheer

Artikel 6

1. Het beheer zal berusten bij de Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaken, waaronder met name ook begrepen de in artikel 4 lid 1 en in artikel 5 bedoelde werkzaamheden.
3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaken en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de voormschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
4. De beheerder is jaarlijks, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten.

Andere handelingen

Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Besluitvorming / gebruik en beheer

Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn

- van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. Iedere deelgenoot is bevoegd om per een/tweehonderd dertigste hem toebehorend aandeel in de mandelige zaken één stem uit te brengen.
 3. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is -mits een zodanig aantal deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is dat tezamen tenminste twee/derde van het totale aantal stemmen kan worden uitgebracht- bevoegd om bij volstrekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
 - a. het gebruik casu quo gebruiksverbod van de mandelige zaken;
 - b. het beheer van de mandelige zaken.Een deelgenoot kan zich slechts door een mede-deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan ten hoogste vijf mede-deelgenoten vertegenwoordigen.
Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaken, niet het aantal deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd dat tezamen tenminste twee/derde van het totale aantal stemmen kan uitbrengen, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen en het aantal uit te brengen stemmen.
 4. Regels voor gebruik, gebruiksverbod en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn rechten worden onzegd.
 5. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.
 6. Het in artikel 13 lid 3 en 4 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

Kettingsbeding

Artikel 9

Iedere deelgenoot is verplicht -namens de overige deelgenoten- een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaken, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan de artikelen 8 en 9 en de op basis van artikel 8 genomen besluiten.

Einde mandeligheid

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaken eindigt;
- b. wanneer de bestemming van de mandelige zaken tot gemeenschappelijk nut wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd;
- d. ingeval de mandelige zaken geheel teniet gaan.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen

betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaken terstond te doen inschrijven in de openbare registers."

Voor zover uit de hiervoor geciteerde voorwaarden en bepalingen voor koper verplichtingen voortvloeien verklaarde koper deze stipt te zullen nakomen.

31. Bestaande erfdienstbaarheden / opstalrecht

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden wordt nog verwezen naar een akte van levering, op tien augustus negentienhonderd vijftien voor mr. M.A.J.C. van Agt, notaris te Rotterdam, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Middelburg op elf augustus negentienhonderd vijftien in register hypotheek 4 in deel 4939 nummer 5, waarin onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

" VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering daarvan worden bij deze gevestigd en aanvaard de volgende erfdienstbaarheden:

- A. enzovoorts (niet van toepassing)*
- B. Ten behoeve van de aan verkoper verblijvende perceelsgedeelten, te bestemmen tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid), zoals op de aan deze akte te hechten tekening nummer 280-034 met enkele arcering schetsmatig aangegeven, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenisse sectie D nummer 1729, als heersende erven en ten laste van de twee gedeelten van het verkochte die zwartgeblokt en met de cijfers III en IV schetsmatig zijn aangegeven op gemelde tekening, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van de eigenaar van het heersend erf tot het hebben en houden van duikers.*
- C. Ten behoeve van die gedeelten van het verkochte die met kruisarcering zijn aangegeven op gemelde tekening nummer 280-034 als heersende erven en ten laste van de aan verkoper verblijvende perceelsgedeelten, te bestemmen tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid), zoals hiervoor sub B omschreven, als dienende erven, inhoudende het recht van de eigenaar van de heersende erven tot het uitwateren via de zogenaamde overstorten in het water van de dienende erven.*

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheden geldt het volgende:

De eigenaren van de dienende erven zullen de eigenaren van de heersende erven in de gelegenheid stellen om via de dienende erven de nodige werkzaamheden te verrichten als reparatie, onderhoud en vernieuwing van bedoelde duikers en overstorten, zulks onder de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en onder de verplichting de dienende erven na bedoelde werkzaamheden in dezelfde staat terug te brengen als vóór die werkzaamheden.

**BEËINDIGING ZAKELIJK RECHT OP GROND VAN BELEMMINGENWET
PRIVAATRECHT / VESTIGING OPSTALRECHTEN.**

In verband met de gewijzigde ligging van rioolleidingen in het gebied dat Duinpark Het Kustlicht uitmaakt is overeengekomen dat de gemeente afstand doet van de bestaande zakelijke rechten op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht, waartegenover verkoper opstalrechten ten behoeve van de gemeente zal vestigen daar, waar nieuwe rioolleidingen komen te liggen.

Ter uitvoering van het vorenstaande:

- I. enzovoorts (niet van toepassing)*
- II. Vestigt verkoper ten behoeve van de gemeente, die dit aanvaardt, opstalrechten tot het hebben, houden en onderhouden van rioolleidingen, op het perceel.*

kadastraal bekend gemeente Valkenisse sectie D nummer 1729, en wel op die plaatsen, die met bolletjeslijnen zijn aangegeven op gemelde tekening 280-034. Het opstalrecht houdt mede in het recht om daar waar de rioolleidingen aan het mandelige water -zoals omschreven bij de vestiging van erfdiensbaarheden sub B- grenzen, tot het uitwateren via de zogenaamde overstort in het genoemde mandelige water."

TOETREDING ALS LID VERENIGING VAN EIGENAREN

Artikel 10:

Met de ondertekening van deze akte treedt koper toe als lid van genoemde vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht, welke toetreding door de comparant sub 1, als vrijwillig waarnemende de belangen van deze vereniging, wordt aanvaard. Koper zal in het ledenregister van genoemde vereniging worden opgenomen.

BEHEERSPLAN DUINEN / STATUTEN EN PARKREGLEMENT

Artikel 11:

Koper verklaart een exemplaar van meergenoemd Beheersplan Duinen Duinpark Het Kustlicht, de statuten van de Vereniging van Eigenaren Duinpark Het Kustlicht en bijbehorend Parkreglement te hebben ontvangen.

BEHEER- EN VERHUUROVEREENKOMST

Artikel 12:

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel VIII lid 2 is door koper met Duinpark Het Kustlicht Verhuur & Exploitatie Maatschappij B.V., een beheer- en verhuurovereenkomst gesloten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den beiliegenden Informationen möchten wir Ihnen ein möglichst umfassendes Bild des **parcall grund am Duinpark Boulevard ungenummert in Zoutelande** geben.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen die erforderlichen allgemeinen Informationen verschaffen. Obwohl diese mit der größtmöglichen Sorgfalt zusammengestellt wurden, sind Abweichungen oder fehlende Angaben nicht auszuschließen. Für diesen Fall übernimmt weder der Verkäufer noch unser Büro Haftung.

Auch die aus den (Bau-)Zeichnungen übernommenen Maßangaben können von den tatsächlichen Maßen abweichen. Hieraus kann der Käufer keinerlei Rechtsansprüche ableiten.

Die Objektinformationen umfassen keine erschöpfende Auflistung möglicherweise vorhandener Mängel. Die gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers/Verkäufers sowie auf eigenen Wahrnehmungen vor Ort und sollen den Käufer bestmöglich informieren.

Der Käufer ist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch verpflichtet, die Immobilie zu untersuchen. Dies bedeutet, dass der Käufer selbst dafür verantwortlich ist, zu überprüfen, ob die Immobilie die von ihm gewünschten Eigenschaften aufweist.

Alle erteilten Informationen sind als eine Einladung zur Aufnahme von Verhandlungen anzusehen und sind somit als freibleibend anzusehen.

Daher bedeutet die Abgabe eines Angebots in Höhe der Verhandlungsbasis auch nicht automatisch den Abschluss eines Kaufvertrags.

Wird eine Einigung über den Verkauf des Objekts erzielt, so wird im Kaufvertrag die Verpflichtung des Käufers aufgenommen, eine Bank- oder Barbürgschaft in Höhe von 10 % des Kaufpreises zu stellen.

DIE ZWÖLF AM HÄUFIGSTEN GESTELLTEN FRAGEN

1. Wann stehe ich in Verhandlung?

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**

Sie können keine Verhandlung erzwingen. Sie stehen erst dann in Verhandlung, wenn der Verkäufer auf Ihr Angebot reagiert, Ihnen also ein Gegenangebot unterbreitet. Auch kann der verkaufende Makler ausdrücklich angeben, dass er mit Ihnen in Verhandlung steht. Gibt der verkaufende Makler lediglich an, dass er Ihr Angebot mit dem Verkäufer bespricht, stehen Sie nicht in Verhandlung.

2. Darf ein Makler weiterhin Besichtigungen durchführen, wenn bereits über ein Angebot verhandelt wird?

Ja. Eine Verhandlung führt nicht zwangsläufig zu einem Verkauf. Ferner kann der Verkäufer vielleicht erfahren, ob es noch weitere Interessenten gibt. Der erste Bieter ist nicht zwangsläufig der beste. Es dürfen daher weitere Besichtigungen durchgeführt werden. Häufig teilt der verkaufende Makler Interessenten mit, dass bereits ein **Angebot vorliegt**. In diesem Fall darf ein Interessent ein Angebot abgeben, erhält jedoch solange keine Antwort, wie die Verhandlungen mit dem ersten Interessenten noch laufen. Der Makler erteilt keine Auskünfte über die Höhe etwaiger Angebote, um kein gegenseitiges Überbieten zu provozieren.

3. Kann der Verkäufer die Verhandlungsbasis einer Immobilie während der Verhandlungen erhöhen?

Ja. Da die Verhandlungsbasis lediglich eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots ist (siehe auch „Werde ich automatisch zum Käufer, wenn ich den als Verhandlungsbasis genannten Preis anbiete?“), kann der Verkäufer sich entscheiden, diesen zu erhöhen oder zu senken. Während der Verhandlungen werden häufig mehrfach Angebote und Gegenangebote ausgetauscht. Akzeptiert der Verkäufer ein Angebot, ist der Kauf vereinbart. Unterbreitet der Verkäufer ein Gegenangebot, kann der Käufer den Kauf zustande bringen, indem er dieses akzeptiert. Auch der umgekehrte Fall ist möglich. Unterbreitet der potenzielle Käufer ein vom Angebot des Verkäufers abweichendes Gegenangebot, so verfällt das frühere Angebot des Verkäufers. Dies bedeutet: Auch wenn die Parteien im Bietprozess *aufeinander zugehen*, kann der Verkäufer sein Gegenangebot jederzeit auch wieder erhöhen bzw. der Käufer sein Angebot verringern.

4. Wann kommt der Kauf zustande?

Erzielen Verkäufer und Käufer mündlich eine Einigung über die wesentlichen Punkte des Kaufs (in der Regel: Kaufpreis, Übergabedatum und auflösende Bedingungen), so gilt der Kauf als vereinbart. Der verkaufende Makler legt den Kauf schriftlich in einem Kaufvertrag fest. Dieser enthält die zwischen den Parteien mündlich getroffenen Vereinbarungen. In der Regel werden auch noch weitere Vereinbarungen im Kaufvertrag festgehalten, zum Beispiel Strafklauseln. Derartige ergänzende Absprachen gelten erst, wenn der Kaufvertrag von beiden Parteien unterzeichnet wurde oder sie zuvor mündlich vereinbart wurden. Die auflösenden Bedingungen sind ein wichtiges Thema. Hierüber müssen die Parteien sich vor dem mündlichen Kaufvertrag einig sein. Achtung: Sie erhalten als Käufer nicht automatisch eine auflösende Bedingung für die Finanzierung. Geben Sie bei Abgabe Ihres Angebots an, dass dieses *unter dem Vorbehalt der Finanzierung* steht.

5. Werde ich automatisch zum Käufer, wenn ich den als Verhandlungsbasis genannten Preis anbiete?

Über diese Frage gibt es zahlreiche Missverständnisse. Hierzu hat der Oberste Gerichtshof in einem Urteil festgestellt, dass die Verhandlungsbasis (der Angebotspreis) für eine Immobilie

eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots darstellt. Falls Sie ein Angebot in Höhe der in einer Anzeige oder einer Broschüre für Wohnungssuchende genannten Verhandlungsbasis abgeben, kann der Verkäufer entscheiden, ob er Ihr Angebot annimmt oder nicht, oder er kann seinen Makler ein Gegenangebot unterbreiten lassen.

6. Kann der Makler während der Verhandlung das Verkaufssystem ändern?

Ja. Eine der Parteien kann die Verhandlungen beenden. Mitunter gibt es so viele Interessenten, die ein Angebot in Höhe der oder in der Nähe der Verhandlungsbasis abgeben, dass es schwierig ist, zu bestimmen, welcher der beste Käufer ist. In einem solchen Fall kann der verkaufende Makler – *natürlich nach Absprache mit dem Verkäufer* – die laufenden Verhandlungen unterbrechen und das Angebotsverfahren ändern. Es sind jedoch zunächst eventuell gemachte Zusagen zu erfüllen (siehe auch Fragen 8 und 9). Der Makler kann sich zum Beispiel für ein Bieterverfahren entscheiden.

Dabei haben alle Bieter dieselbe Chance, das höchste Gebot abzugeben. Ihr NVM-Makler gibt Ihnen gerne eine Broschüre zu diesem Verfahren.

7. Der Makler fordert einen absurd hohen Preis für eine Immobilie. Darf er das?

Der Verkäufer legt in Absprache mit seinem Makler fest, für welchen Preis er seine Immobilie verkaufen möchte.

Der Käufer kann über den Preis verhandeln, aber die Entscheidung liegt beim Verkäufer. Dies gilt für alle Punkte, die dem Verkäufer für seine Entscheidung, ob er die Immobilie an einen bestimmten Käufer verkaufen will, wichtig sind. Sind Verkäufer und Käufer sich über diese Punkte einig, kommt der Kauf zustande. Gelegentlich entscheiden Verkäufer und Käufer, über bestimmte weniger wichtige Punkte, etwa bewegliche Güter, erst dann zu verhandeln, wenn sie sich in der Hauptsache einig sind. In einem solchen Fall kann ein Richter entscheiden, dass die Parteien jetzt, da sie sich über die von ihnen selbst benannten wesentlichen Punkte einig sind, die Verhandlungen fortsetzen müssen, bis sie ein vertretbares Ergebnis erzielen.

8. Was ist eine Option?

Eine Option im rechtlichen Sinn verschafft einer Partei die Möglichkeit, durch eine einseitige Willenserklärung einen Kaufvertrag mit einer anderen Partei abzuschließen. Die Parteien sind sich dabei über die Kaufbedingungen einig, der Käufer erhält jedoch zum Beispiel noch eine Woche Bedenkzeit. Beim Kauf von Neubauimmobilien sind solche Optionen noch gebräuchlich. Bei Bestandsimmobilien wird der Begriff der Option häufig zu Unrecht gebraucht. Er hat dann die Bedeutung von bestimmten Zusagen, die der verkaufende Makler einem Kaufinteressenten während der Verhandlungen macht. Eine solche Zusage kann zum Beispiel darin bestehen, dass ein Kaufinteressent einige Tage Bedenkzeit für die Abgabe eines Angebots erhält. Der Makler versucht, währenddessen nicht mit einer anderen Partei in Verhandlung zu treten. Der Kaufinteressent kann dies nutzen, um sich einen besseren Überblick über seine Finanzierung oder die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie zu verschaffen. Eine Option kann nicht eingefordert werden. Verkäufer und verkaufender Makler entscheiden selbst, ob in einem Verhandlungsverlauf bestimmte Zusagen erteilt werden.

9. Wenn ich als erster Anrufer um eine Besichtigung bitte, oder ich als erster die Immobilie besichtige, oder ich als erster ein Angebot unterbreite, muss dann der Makler auch zuerst mit mir in Verhandlung treten?

Die Antwort lautet in allen drei Fällen **nein**. Der verkaufende Makler bestimmt zusammen mit dem Verkäufer das Verkaufsverfahren. Der verkaufende Makler ist jedoch verpflichtet, Sie

darüber zu informieren. Für Sie als ernsthaften Kaufinteressenten ist es sinnvoll, den Makler zu fragen, auf welcher Position Sie stehen. So lassen sich Enttäuschungen vermeiden. Macht der Makler Ihnen Zusagen, so ist er an diese gebunden.

10. Enthalten die Kaufnebenkosten die Maklercourtage?

Nein. Die von öffentlicher Seite mit der Übertragung des Immobilieneigentums verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Käufers. Dies sind die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten für die Beurkundung der Auflassung sowie die Eintragung in das Grundbuch. Schaltet der Verkäufer für den Verkauf seiner Immobilie einen Makler ein, so muss er dessen Leistungen selbst mit diesem abrechnen (Maklercourtage).

Der Makler vertritt beim Kauf vor allem die Interessen des Verkäufers, nicht die des Käufers. Es kann daher für den Käufer interessant sein, ebenfalls einen eigenen Makler einzuschalten.

11. Rechtsgültiger Vertrag erst nach Unterzeichnung

Eine mündliche Vereinbarung zwischen dem Privaten Verkäufer und dem privaten Käufer ist nicht rechtsgültig. Mit anderen Worten, es gibt keinen Verkauf. Es hat nur eine gültige rechtsgültiger Vertrag wann ein Privater Verkäufer und einem privaten Käufer den Kaufvertrag unterzeichnet haben. Dies folgt aus Artikel 7: 2 Niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches. Eine Bestätigung der Mündlichen Vereinbarung per E-Mail oder ein zugeschickte Konzept des Kaufvertrages ist darüber hinaus nicht als "unterzeichneten Vertrag" zu sehen.

12. Wie wird die Anzahl der Quadratmeter eines Hauses bestimmt?

NVM-Makler sind verpflichtet, die Anzahl der Quadratmeter eines Hauses gemäß einer branchenweit vereinbarten Messanweisung zu messen. Die Anweisung beschreibt genau, was als Nutzfläche eines Hauses enthalten ist oder nicht.

Es wird zwischen vier Bereichen unterschieden

1. Wohnraum wie Wohn- und Schlafzimmer, Toilette, Flur und Zellerschrank
2. andere Innenräume, wie z. B. eine angeschlossene Garage, Räume die über eine Dachbodenleiter zugänglich sind
3. Gebäudebezogener Außenbereich wie Balkon und Loggia
4. Außenbereich im Freien wie freistehende Schuppen und Garage

Ein Punkt bei der Bestimmung der Nutzfläche (der Fläche "hinter der Haustür") ist beispielsweise, dass Messungen nur bei einer Höhe von mindestens 1,5 Metern durchgeführt werden. Die Außenwände werden nicht gemessen, die Innenwände und Nischen mit einer Größe von weniger als 0,5 m² werden ignoriert.

Weitere Informationen zum Bestimmen des Nutzungsbereichs finden Sie unter <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie/>

Wwft: Der Makler als Torwächter

Im Jahr 2008 wurde das Gesetz zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (Prevention of Money Laundering and Terrorist Financing Act) erlassen, um zu verhindern, dass Personen oder Unternehmen Schwarzgeld waschen oder

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**

Geld für terroristische Aktivitäten ausgeben . Für eine Reihe von Berufen, darunter auch Makler, enthält dieses Gesetz verbindliche Maßnahmen. Im Jahr 2018 wurde dieses Gesetz verschärft und die Regierung hat den Maklern die Rolle des Torwächter.

Was bedeutet das in der Praxis?

Die wichtigsten Verpflichtungen für uns als Makler bestehen darin, dass wir eine Kunden-Due-Diligence-Prüfung durchführen müssen und eine Meldepflicht haben.

Kurz gesagt bedeutet das Kunden-Screening-Verfahren, dass wir die Identität des Kunden feststellen, überprüfen und aufzeichnen müssen, außerdem müssen wir den Kunden verifizieren. Aus diesem Grund bitten wir unsere Kunden um eine Kopie des Personalausweises. Wenn ein Kunde ohne Finanzierungsvorbehalt kauft, sind wir verpflichtet, die Herkunft des Geldes, mit dem der Kauf finanziert wird, herauszufinden.

Unsere Meldepflicht bedeutet, dass wir bei einem Verdacht auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung oder bei einer (beabsichtigten) ungewöhnlichen, verdächtigen Transaktion auftritt, sind wir verpflichtet, dies der Financial Intelligence Unit (FIU) zu melden.

Handelt es sich bei unserem Kunden nicht um eine natürliche Person, sondern um eine juristische Person, müssen wir feststellen, wer der wirtschaftliche Eigentümer ist. Zu diesem Zweck werden wir den Kunden auf, eine UBO-Erklärung auszufüllen.

Wenn wir alle oben genannten Punkte festgestellt haben, kommen wir unserer Verpflichtung gemäß dem Wwft nach, vor der Durchführung eines Kaufs oder Verkaufs eine Sorgfaltsprüfung des Kunden durchzuführen. Die Nichteinhaltung des Wwft kann mit Sanktionen, Strafen oder Bußgeldern geahndet werden.

Wir sind uns bewusst, dass die Sorgfaltspflicht gegenüber Kunden datenschutzsensible Informationen erfordert; dies ist gesetzlich und aufsichtsrechtlich vorgeschrieben, und die Makler sind verpflichtet, sich daran zu halten. Das Ersuchen um diese Informationen verstößt nicht gegen die Allgemeine Datenschutzverordnung (AVG).

Mit dieser Erklärung hoffen wir, dass Sie die Fragen verstehen, die wir Ihnen als möglichem zukünftigen Käufer stellen werden.

Werfen Sie auch einen Blick ins Internet auf die Seite des Finanzamtes

[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/aangifte betalen en toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismedinanciering/wwft-voorkomen-witwassen-terrorismedinanciering](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/aangifte+betalen+en+toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismedinanciering/wwft-voorkomen-witwassen-terrorismedinanciering)

BEDEUTUNG DER ABKÜRZUNGEN

zu verk.	= zu verkaufen
KNK	= Kaufnebenkosten
VHB	= Verhandlungsbasis
k. KNK	= keine Kaufnebenkosten

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummerd**

EFH	= Einfamilienhaus
HH	= Herrenhaus
Apartm.	= Apartment
Beitr.	= Beitrag
WEG	= Wohnungseigentümergeinschaft
KG	= Kaufgrundstück
Auss.	= Aussicht
Part.-W.	= Parterrewohnung
OG-W.	= Obergeschosswohnung
Wfl.	= Wohnfläche
Zim. oder Z.	= Zimmer
WZ	= Wohnzimmer
SZ	= Schlafzimmer
K	= Küche
ausg. m.	= ausgestattet mit
Auft.	= Aufteilung
m.	= mit
ZH	= Zentralheizung
Erdg. od. EG	= Erdgeschoss
Et.	= Etage
vollmod.	= vollmodernisiert
ren.	= renoviert
teilw.	= teilweise
großz.	= großzügig
evtl.	= eventuell
Bj.	= Baujahr
charakt.	= charakteristisch
Überg.	= Übergabe
n. Abspr.	= nach Absprache
ÖPNV	= öffentlicher Personenverkehr
u.a.	= unter anderem
Imm.	= Immobilie
NVM	= Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (Niederländische Makler-Immobiliensachverständigenvereinigung)
nd	= Wet Waardering Onroerende
WOZ	(niederländisches Gesetz über die Bewertung von Immobilien)
Zaken	= Waschmaschinenanschluss
WMA	= Edelstahl
Edelst.	

ERLÄUTERENDE BEGRIFFSDEFINITIONEN

Bankbürgschaft: Bürgschaftserklärung einer niederländischen Bank. Durch diese Bürgschaftserklärung garantiert die Bank, dass der Käufer seinen sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Pflichten bis zur Höhe des genannten Betrags nachkommt.

Berufshaftpflichtversicherung: Eine Versicherung, die Makler zur Absicherung ihrer Haftung für Fehler oder Unterlassungen in Ausübung ihrer Tätigkeit abgeschlossen haben.

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**

Flächennutzungsplan: Ein für den Bürger verbindlicher Plan. Der Flächennutzungsplan besteht aus einer Karte, Bebauungsvorschriften, Erläuterungen und einem Bebauungsplan. Aus der Karte kann der Käufer ersehen, welche Nutzung für das Grundstück, das er zu kaufen gedenkt, vorgesehen ist. In den Bebauungsvorschriften sind Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten des jeweiligen Gebiets angegeben und näher beschrieben, zum Beispiel Traufhöhen, Art der Bauten, Baufluchtlinien, Bebauungsdichte etc.

Angebot: Betrag, den ein ernsthafter Kaufinteressent zusammen mit auflösenden Bedingungen, einem Übergabetermin und einer Aufstellung der zum Angebot gehörenden beweglichen und unbeweglichen Güter anbietet.

Courtage: Dies ist der vereinbarte Betrag, der für die Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen eines Auftrags von Ihnen an den Makler zu zahlen ist. Die Höhe dieses Betrags wird zwischen Ihnen und dem Makler vereinbart und bei der Auftragserteilung festgelegt. Die Courtage versteht sich zzgl. der gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer.

Erbpacht: Recht zur Nutzung eines einem Dritten gehörenden (beispielsweise Gemeinde) unbeweglichen Gutes (eines Grundstücks) gegen Zahlung eines Erbpachtzinses (monatlicher oder jährlicher Festbetrag).

Wohnungspauschale: Der vom Eigentümer einer Immobilie bei der Einkommensteuererklärung für diese anzusetzende Betrag. Die Pauschale beträgt einen bestimmten (festen) prozentualen Anteil des (ggf. prozentual erhöhten) WOZ-Wertes. Die für Ihre Gemeinde geltenden Prozentsätze können Sie beim zuständigen Finanzamt nachfragen.

Hypothekenbrief: In diesem Dokument werden die die Hypothek betreffenden Vereinbarungen zwischen dem Käufer und einem Geldinstitut wiedergegeben. Dieses Dokument wird vom Notar dem Grundbuchamt zur Eintragung vorgelegt und in einem eigens dafür geführten Register eingetragen.

Grundbuch: Im Grundbuch ist festgehalten, wie die Flächen in den Niederlanden aufgeteilt sind und wem die einzelnen Teilflächen gehören. Ferner enthält es Informationen über den Flächeninhalt der jeweiligen Grundstücke, eventuell vorliegende Auflagen hinsichtlich Bodensanierung oder Denkmalschutz sowie die jeweilige Nummer des Grundbuchblatts.

Kaufvertrag: In diesem Dokument wird ein mündlicher Vertrag über den Kauf eines unbeweglichen Gutes schriftlich festgehalten.

Kaufnebenkosten: Die Kosten, die zusätzlich zum Kaufpreis vom Käufer zu zahlen sind, können bestehen aus:

- * Kosten für die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch
- * Grunderwerbsteuer
- * Notarkosten für die Beurkundung des Kaufs bzw. der Auflassung.

Übergabe: Die Übergabe ist in zwei Teile aufgeteilt. Bei der rechtlichen Übertragung geht das Grundstück in das Eigentum des Käufers über. Dies geschieht durch Unterzeichnung der Auflassungsurkunde (auch als Übertragungsurkunde bezeichnet) beim Notar. Die tatsächliche

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**

Übergabe findet dann durch die Übergabe der Schlüssel statt.

Nationale Hypothek Garantie: Dies ist ein Sicherheitsfonds, der entsteht, wenn der Kreditnehmer Zinsen und Tilgung seiner Hypothek nicht mehr bedienen kann. Sie können eine Hypothek aufnehmen und über die Nationale Hypothek Garantie absichern. Dies wirkt sich auf den Zinssatz und die Höhe der Hypothek aus. Für Hypotheken mit Absicherung durch die Nationale Hypothek Garantie gilt eine Kaufpreisobergrenze. Oberhalb dieser Grenze können Sie keine Finanzierung mit Absicherung durch die Nationale Hypothek Garantie erhalten.

NVM-Ehrenkodex: Im NVM-Ehrenkodex hat die NVM für ihre Mitglieder Verhaltensregeln festgelegt. Diese Verhaltensregeln bilden die Grundlage für die praktische tägliche Arbeit.

NVM-net®: Dies ist das Computersystem, in dem alle Immobilien registriert sind, die über die NVM-Immobilienmakler verkauft werden. Dieses Datenaustauschsystem steht ausschließlich NVM-Maklern zur Verfügung.

Auflösende Bedingungen: Hierbei handelt es sich um Bedingungen, die in den Kaufvertrag aufgenommen werden können. Der Käufer kann aufgrund einer solchen Bedingung den Kaufvertrag kostenlos auflösen. Eine auflösende Bedingung kann zum Beispiel die Finanzierung, die Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins, die Zusage einer Nationale Hypothek Garantie oder das Ergebnis einer Baufachberatung sein.

Option: Recht, durch einseitige Willenserklärung einen Kaufvertrag abzuschließen. Derjenige, der dieses Optionsrecht besitzt, ist nicht verpflichtet, davon Gebrauch zu machen.

Angebot liegt vor: Der Makler des Verkäufers sagt einem Interessenten zu, keine Transaktion mit einem anderen Interessenten zu fördern. Besichtigungen durch andere Interessenten bleiben jedoch möglich.

Grunderwerbsteuer: Diese Steuer wird vom Käufer einer Immobilie bzw. eines Rechts auf den Kaufpreis abzüglich der in diesen einberechneten beweglichen Güter (siehe Aufteilung bewegliche/unbewegliche Güter im Kaufvertrag) erhoben.

Wegerecht: Dies ist das Recht eines Grundstückseigentümers, einen Weg über ein fremdes Grundstück zum Zwecke des Durchgangs/der Durchfahrt zu nutzen. Der andere Grundstückseigentümer ist verpflichtet, dies zu dulden und den Weg instandzuhalten. Das Recht lastet auf dem Grundstück und bleibt auch nach einem Verkauf gültig.

Bewegliche Güter: Dies sind nicht mit der Immobilie verbundene Güter, die der Käufer vom Verkäufer übernehmen kann.

Schlüsselprotokoll: Das Schlüsselprotokoll wird erstellt, wenn die tatsächliche Übergabe (die Aushändigung der Schlüssel) vor der rechtlichen Übertragung des Eigentums beim Notar stattfindet. Der Käufer hat dafür zu sorgen, dass die Immobilie ab der tatsächlichen Übergabe durch ihn versichert ist.

Wertermittlung: Werturteil einer dazu befugten Person mit einem bestimmten Zweck (zum Beispiel für die Finanzierung, für die Nachfolge einer natürlichen Person nach deren Tod, für

Verkaufprospect: **D Boulevard Zoutelande ungenummert**

die Bestimmung des Marktwerts für die Abgabe eines Angebots bei zum Verkauf stehenden Grundstücken etc.).

Auflassung: Die rechtliche Eigentumsübertragung beim Notar.

Wohnungseigentümergeinschaft: Als Eigentümer einer Wohnung sind Sie aufgrund geltender gesetzlicher Vorschriften Mitglied der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Zusammen mit den anderen Eigentümern vertritt die WEG das gemeinsame Interesse aller Eigentümer in und rund um den Apartmentkomplex. In der Teilungserklärung ist festgehalten, welchen Anteil am gesamten Gebäude Sie als Eigentümer haben.

Verhandlungsbasis: Aufforderung zur Abgabe eines Angebots.

Keine Kaufnebenkosten (KNK): Die Kaufnebenkosten gehen beim Kauf eines mit der Angabe KNK angebotenen Hauses zu Lasten des Verkäufers.

Bürgschaft: Dies ist der vom Käufer zur Absicherung seiner Verpflichtungen hinterlegte Geldbetrag.

Suchauftrag: Auftrag an einen Makler zur Suche und zum Kauf eines Hauses, für den der Makler Courtage berechnen kann. Der Inhalt des Auftrags (Umfang der enthaltenen Leistungen) wird zwischen Makler und Auftraggeber vereinbart.

Diese Informationen in dieser Verkaufsbroschüre wurden von uns mit der erforderlichen Sorgfalt zusammengestellt. Unsererseits wird jedoch keine Haftung für Unvollständigkeit, Ungenauigkeit oder sonstiges oder deren Folgen übernommen. Alle angegebenen Größen und Oberflächen sind Indikativ.



ROOSE MAKELAARDIJ, IHR IMMOBILIENBERATER FÜR DIE KÜSTE WALCHERENS: ÜBER 45 JAHRE ERFAHRUNG BEIM AN- UND VERKAUF VON WOHN- UND FERIENIMMOBILIEN

PROFIL:

Ein modernes und effizientes Büro am Ortseingang von Zoutelande.

MITARBEITER:

Ein kleines, aktives Maklerbüro mit einem NVM-Makler und zwei Sekretärinnen.

Wir sind hauptsächlich spezialisiert auf die Küste Zeelands. Unser Makler ist zu 100 % persönlich bei der Vermittlung aktiv und Ihr direkter Ansprechpartner.

Unser umfassendes Immobilienangebot finden Sie unter: www.roosemakelaardij.nl oder auf der NVM-Website: www.funda.nl;

Gerne stehen wir Ihnen in unserem Büro für weitere Fragen und/oder Informationen sowie Fragen an unseren Makler, Herrn Ronald Roose, telefon +31 (0)118-561675 zur Verfügung.

Bürozeiten: Montag bis Freitag von 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr.

Roose Makelaardij o.g., Mitglied der NVM

Langendam 43, Tel.: +31 (0)118-561675,

E-Mail: info@roosemakelaardij.nl info@zeelandnet.nl

Verkaufprospect: D Boulevard Zoutelande ungenummert