

Unieke transformatie- of herontwikkelingspropositie

Voormalige huisvesting GGz Breburg  
met woonbestemming

TE KOOP

Kromsteven 5 - 9  
te Oosterhout





## INTRODUCTIE

Het pand aan de Kromsteven 5 – 9 te Oosterhout wordt door GGz Breburg vrijblijvend te koop aangeboden.

Deze verkoopinformatie geeft een beknopte beschrijving van het pand en de kerngegevens. Bij deze verkoopinformatie behoren verschillende bijlagen. Deze informatie geeft geïnteresseerden de gelegenheid om zich te oriënteren op de mogelijkheden van het gebouw en het perceel en om een bieding op het pand uit te brengen.

### Kerngegevens:

Adressen : Kromsteven 5, 5a, 7, 9, 9a\*  
te Oosterhout (postcode 4902 CX)

*\* in deze informatie samen aangeduid als  
Kromsteven 5 – 9*

Perceel : 1.718 m<sup>2</sup>

Richtprijs : € 695.000,- k.k.

Aanvaarding : in onderling overleg (2023)

Opgemaakt te Oosterhout, versie: 14 maart 2023.



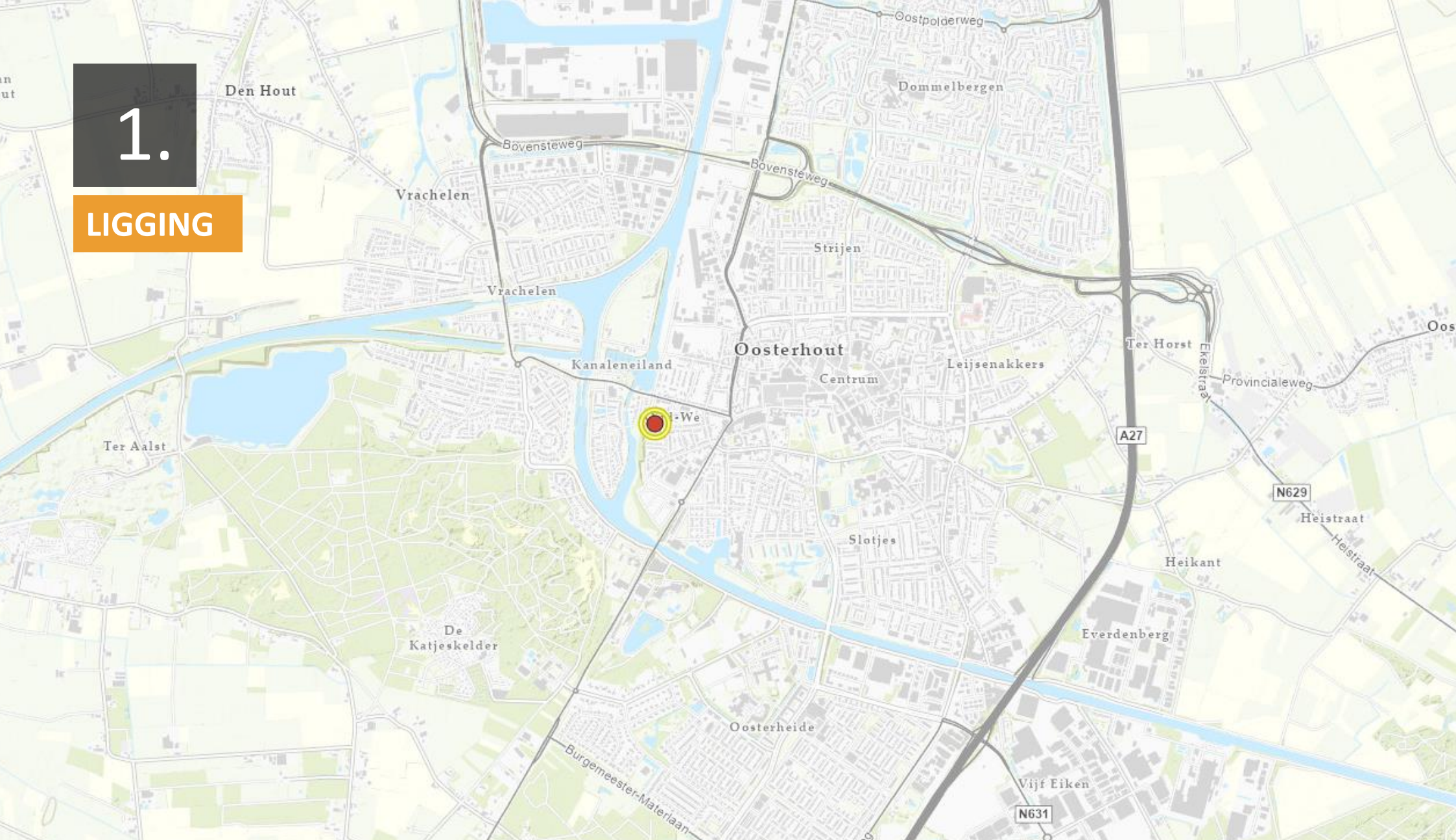


## INHOUDSOPGAVE

1.	LIGGING	6
2.	HUIDIG GEBRUIK	8
3.	KADASTER	10
4.	HET GEBOUW	12
5.	BESTEMMING	16
6.	BELENDINGEN	18
7.	HET VERKOOPPROCES / BIJZONDERHEDEN	20
8.	BIJLAGEN	24
9.	VOORBEHOUDEN EN DISCLAIMER	26

1.

LIGGING





1.

## LIGGING

Het pand van GGz Breburg aan de Kromstevan is gelegen aan de rand van de buurt Oud-West vlakbij de buurt Kanaleneiland. In Oud-West staan veel karakteristieke vooroorlogse (koop)woningen die erg in trek zijn. De ligging nabij het stadscentrum draagt daaraan bij. Oud-West is grotendeels gerealiseerd in de periode 1925 tot 1960.

Kanaleneiland is gerealiseerd in de periode 1990 tot 2000. Ten noorden van de Wilhelminalaan vindt momenteel veel nieuwbouw plaats in het plangebied Zwaaiikom. Het perceel grenst aan de noord en oostzijde aan 'Praktijkschool De Zwaaiikom'.

*“Vanwege de straatnamen wordt Oud-West ook wel de Koningsbuurt genoemd.”*



2.

HUIDIG GEBRUIK





# 2.

## HUIDIG GEBRUIK



Het object is in eigendom van GGz Breburg. Het object heeft dienst gedaan voor het team Beschermd Wonen. In de panden heeft GGz Breburg cliënten gehuisvest.

Door veranderende omstandigheden is de hier geleverde zorg verplaatst naar andere locaties en kan het pand derhalve verkocht worden.

Het pand is op dit moment al niet meer in gebruik en staat leeg.



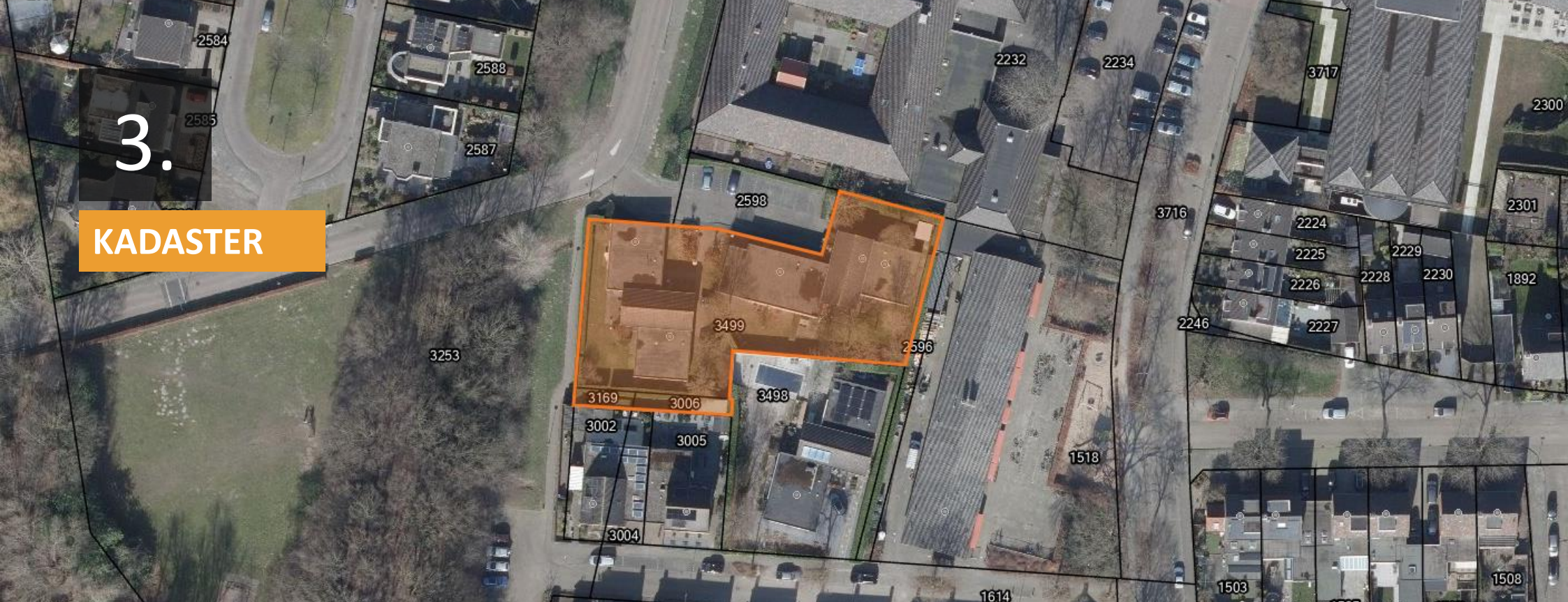
3.

KADASTER



3.

## KADASTER



Volgens het Kadaster blijkt uit de kadastrale registratie het navolgende:

Gemeente: Oosterhout

Sectie: N

Nummers: 3499, 3169 en 3006

Groot totaal: 17 are 18 centiare

Eigendom: Stichting GGz Breburg Groep

Door Daamen, De Kort, Van Tuijl Notarissen is een erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 7. Bij zowel perceel 3169 en 3006 komen erfdienstbaarheden naar boven welke betrekking lijken te hebben op de bouw van Irenestraat 8 en 10.

4.

HET GEBOUW





4.

## HET GEBOUW

Volgens de gemeentelijke basisadministratie gebouwen is het oorspronkelijk bouwjaar 1992. De bebouwing is geheel eenlaags.

Als bijlage zijn in de stukken de tekeningen opgenomen.

Van het complex is geen NEN-meting opgesteld. Aan de opgave van oppervlakten in de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Installaties zijn niet gesplitst per huisnummer. De gas-cv en het elektra is per gebouw gedimensioneerd.

4.

HET GEBOUW



# 4.

## HET GEBOUW



Kromstevan 5 is een groepswoning met 5 slaapkamers, een woonkamer/keuken en badkamer.

Kromstevan 5A is een woning met 2 slaapkamers, een woonkamer/keuken en badkamer.

Kromstevan 7 bestaat uit ondersteunende ruimten.

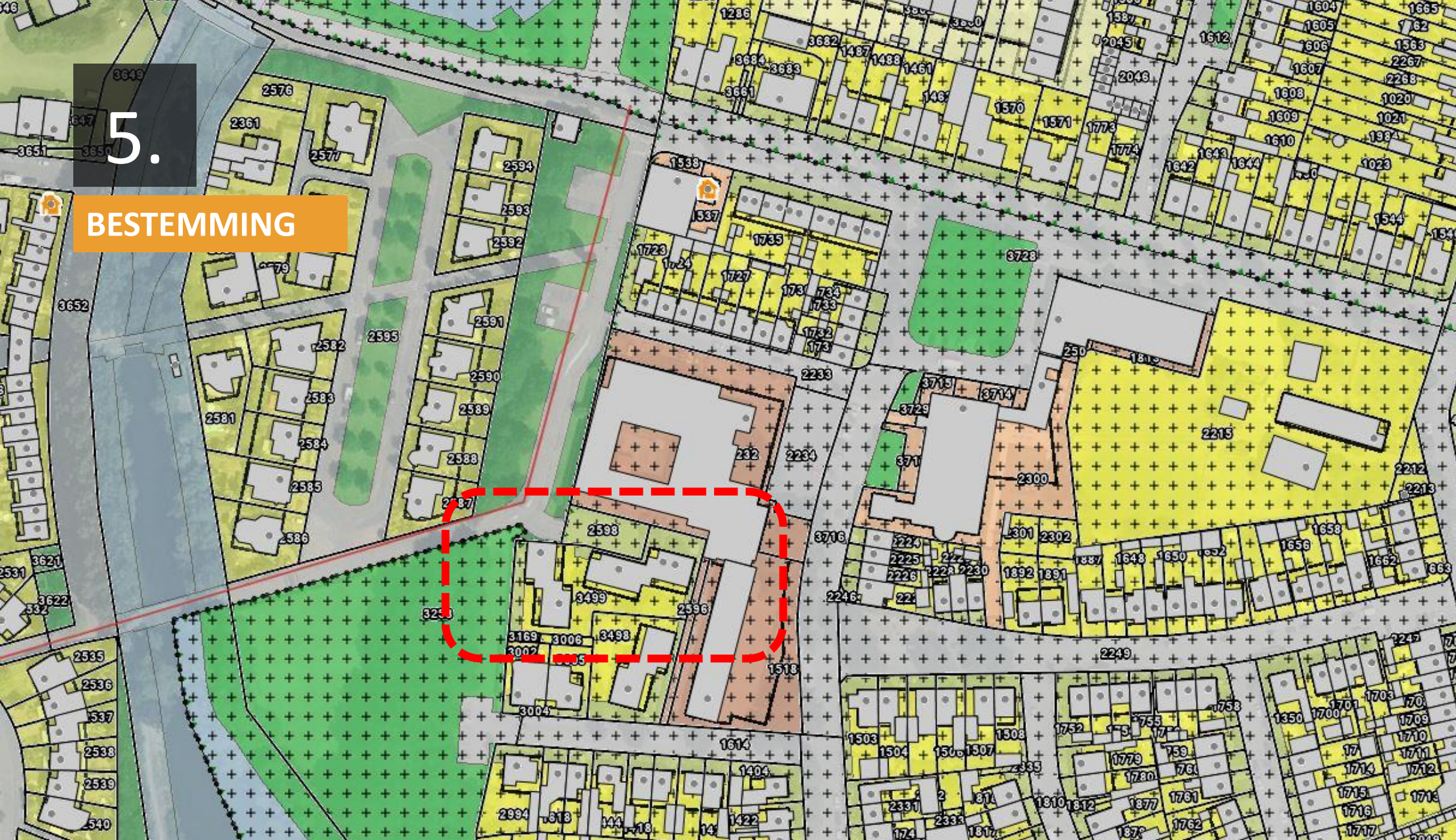
Kromstevan 9 is een groepswoning met 4 slaapkamers, een woonkamer, keuken en badkamer.

Kromstevan 9A is een groepswoning met 4 slaapkamers, een woonkamer/keuken en badkamer.

Op het perceel staan twee houten bergingen.

5.

BESTEMMING





Kromsteven

5.

## BESTEMMING

Thans is van toepassing het bestemmingsplan 'Slotjes West 2017'. Voor het deelgebied waarin het object is gelegen is op de verbeelding aangegeven dat het complex de bestemming 'Wonen' heeft.

Op de plankaart zijn binnen het perceel van GGz Breburg twee bouwvlakken weergegeven.

De bouwvlakken hebben de bouwaanduiding 'twee-aaneen'.

Onder maatvoering is aangegeven dat een maximale bouw- en goothoogte van 3 meter geldt. De regels bieden het bevoegd gezag de mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van deze bouwregels.

Voor complete informatie omtrent de huidige bestemming verwijzen wij u naar [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) en/of de Gemeente Oosterhout.



6.

BELENDINGEN



6.

## BELENDINGEN



Aan de zuidzijde van de locatie liggen aan de Irenestraat een tweetal bouwvlakken waarvoor in het bestemmingsplan dezelfde bouwregels gelden.

Het meest westelijke bouwvlak betreft de twee woningen aan de Irenestraat 8 en 10 (zie foto pagina 18).

Op het oostelijke bouwvlak is oorspronkelijk een soortgelijk object gerealiseerd als aan de Kromsteven. Dit pand is eerder door GGzBreburch verkocht aan een derde welke het pand getransformeerd heeft naar een riante bungalow. Dit betreft Irenestraat 6 (zie bovenstaande foto).

De gemeente Oosterhout heeft recent aangegeven momenteel (dit jaar) geen locaties meer in behandeling te nemen indien een wijziging van de bestemming wordt aangevraagd.



7.

VERKOOPTROCES / BIJZONDERHEDEN



# 7.

## VERKOOPPROCES / BIJZONDERHEDEN

Deze verkoopinformatie met bijlagen is opgesteld om potentiële kopers te informeren over de voorgenomen verkoop van het complex.

Geïnteresseerden wordt de mogelijkheid geboden om de panden te bezichtigen. Het staat partijen vrij een bod uit te brengen.

Verkoper is vrij om al dan niet met een partij in onderhandeling te gaan. Vanaf de eerste publicatie zal verkoper minimaal 4 weken afwachten of mogelijk meerdere partijen een bod uit brengen alvorens met een partij in onderhandeling te gaan.

Gedurende het verkoopproces loopt de communicatie via Van de Water Bedrijfsmakelaars, contactpersoon: de heer P.L.T. Jacobs, mail: [p.jacobs@vandewatergroep.nl](mailto:p.jacobs@vandewatergroep.nl)



7.

VERKOOPPROCES / BIJZONDERHEDEN



# 7.

## VERKOOPPROCES / BIJZONDERHEDEN

Bieden voor nader te noemen meesters is niet toegestaan. Verkoper sluit de koopovereenkomst met de partij waarmee na onderhandeling overeenstemming wordt bereikt. Deze partij is verantwoordelijk voor de nakoming van de koopovereenkomst. Ook bij de levering dient er dus aan deze partij geleverd te worden.

Bij verkoop maakt GGz Breburg gebruik van een modelovereenkomst gebaseerd op de NVM Koopovereenkomst voor Bedrijfsruimten. Hierin zijn op verzoek van verkoper specifieke wijzigingen en aanvullingen opgenomen. De concept koopovereenkomst is derhalve opgenomen als bijlage 9 behorende bij deze verkoopinformatie.

Het object wordt kosten koper verkocht. Verkoper heeft echter wel een nadrukkelijke voorkeur voor levering via Daamen, De Kort, Van Tuijl Notarissen te Tilburg. Derhalve is deze notaris in de concept koopovereenkomst reeds opgenomen. De kosten welke bij levering voor rekening van koper komen bedragen € 1.795,-.



8.

BIJLAGEN





# 8.

## BIJLAGEN

Bij deze verkoopinformatie worden verschillende bijlagen verstrekt. Het totale overzicht van alle documenten welke aan kandidaten beschikbaar worden gesteld is als volgt:

1. Deze verkoopinformatie;
2. Tekeningen object;
3. Asbestinventarisatie RPS advies en ingenieursbureau bv, d.d. 29 januari 2021;
4. Verkennend Bodemonderzoek RPS advies en ingenieursbureau bv, d.d. 8 januari 2021;
5. Kadastrale gegevens (uittreksel en kaart);
6. Eigendomsinformatie
7. Erfdienstbaarhedenonderzoek;
8. Energielabel;
9. Concept koopovereenkomst.



9.

## VOORBEHOUDEN EN DISCLAIMER



# 9.

## VOORBEHOUD EN DISCLAIMER

### VOORBEHOUDEN

GGz Brebrug maakt ten aanzien van de verkoop van het object de voorbehouden ter zake de goedkeuring die dient te worden verleend aan de uiteindelijke transactie van de hiernavolgende betrokkenen:

De Raad van Toezicht van GGz Brebrug;

De Raad van Bestuur van GGz Brebrug;

De geldverstrekker/bank van GGz Brebrug; en

De Stichting Waarborgfonds voor de Zorg (WFZ).

Bij gebreke van goedkeuring zoals dient te worden verleend door voormelde betrokkenen zal de transactie geen doorgang kunnen vinden en kunnen aan onderhavige verkoopinformatie met bijlagen dan wel de status / fase waarin een eventuele onderhandeling zich op dat moment bevindt door geïnteresseerde geen verdere rechten worden ontleend en zal GGz Brebrug door onthouding van goedkeuring door voormelde betrokkenen op geen enkele wijze schadeloos worden jegens geïnteresseerde.

Het verkrijgen van de bedoelde goedkeuringen zal als ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst worden opgenomen.

### DISCLAIMER

Van de Water Makelaars B.V. (de "makelaar") is door Stichting GGz Brebrug (de "verkoper") aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande verkoop (de "Transactie") van het onroerend goed Kromsteven 5-9 te Oosterhout (het "vastgoed").

Makelaar is door de verkoper geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de verkoper, om namens de verkoper deze Verkoopinformatie te verschaffen aan in aankoop van het vastgoed geïnteresseerde partijen (de "potentiele kopers") dit met als enige doelstelling om de potentiële kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het vastgoed en de transactie. Deze samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de verkoper en/of makelaar tot het aangaan van de transactie of toezegging of aanbeveling om de transactie tot stand te brengen. Potentiele kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke potentiële koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die potentiële kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de transactie zijn voor rekening en risico van die potentiële kopers, tenzij anders overeengekomen.

Deze verkoopinformatie is opgesteld om potentiële kopers te informeren over de transactie. Deze verkoopinformatie omvat geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die potentiële kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij een bieding uit willen brengen op het vastgoed. De verkoper, makelaar en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze verkoopinformatie of enige andere in het kader van de transactie verstrekte informatie (de "Informatie") en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de verkoper en/of makelaar geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke potentiële koper zal onafhankelijk het vastgoed, de transactie en de informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Verkoper, noch makelaar hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

Makelaar treedt met betrekking tot de transactie op als exclusief adviseur van de verkoper en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet deze verkoopinformatie en/of overige informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de transactie.

## VERKOOP EN INFORMATIE

Van de Water Bedrijfsmakelaars

Keiweg 24

4901 JA Oosterhout

0162 – 447 443

[www.vandewatergroep.nl](http://www.vandewatergroep.nl)

Contactpersoon: P.L.T. Jacobs

[p.jacobs@vandewatergroep.nl](mailto:p.jacobs@vandewatergroep.nl)