

Bosmanslaan 2, 7091VW DINXPERLO (43488)



Vrijstaand
Vrijstaande woning met aangebouwde garage, ondergrond, erf en tuin.



Beschrijving

Vrijstaande woning met aangebouwde garage, ondergrond, erf en tuin.

Uit voorgaande opnames: Taxateur heeft deze keer de woning niet van binnen kunnen opnemen.

Begane grond: hal/entree, meterkast, C.V.-ketel, toilet, badkamer, 2 slaapkamers, keuken en woonkamer.

1e verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer (in aanleg?). Taxateur kon niet op 1e verdieping kijken.

2e verdieping: zolderberging (via vlizotrap). Taxateur kon niet op 2e verdieping kijken.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 18 december 2018
Inzet	dinsdag 18 december 2018 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 18 december 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Ten Berge notarissen Berg en Dalseweg 9 6521 JA Nijmegen T: 024 322 82 77 F: 024 322 85 12 E: kantoor@tenbergenotar.nl
Behandelaar	Mr. M.R.M. Tesser en Laura van Diek

Objectinfo

Woningtype	Vrijstaand
Bouwjaar	1989
Kamers	6
Slaapkamers	5
Woonoppervlakte	150 m ²
Woninginhoud	625 m ³

Perceeloppervlakte	405 m ²
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Pillen assurantie makelaardij Varsseveldseweg 14 7131 BJ Lichtenvoorde T: 0544 37 21 33
Bezichtiging	dinsdag 18 december 2018, van 10:00 tot 11:00
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	gemeente Dinxperlo sectie E nummer 633, groot vierhonderd en vijf vierkante meters (405m ²)

Milieuinformatie

Voor zover bij de gemeente bekend is dit een onverdachte locatie. Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de gemeentelijke bodemkwaliteit vastgesteld. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. In de ondergrond is gemiddeld in dit deelgebied geen bodemverontreiniging aanwezig. Ina. Volgens een bericht van de gemeente Aalten met datum drie oktober tweeduizend achttien, is volgens de provinciale bodematlas voor het registergoed geen verontreiniging geregistreerd.

b. Volgens een bericht van de gemeente Aalten met datum drie oktober tweeduizend achttien, is volgens de bodemkwaliteitskaart Achterhoek het registergoed ingedeeld in de bodemkwaliteitszone 'overig'; deze kwaliteitszone geeft volgende de gemeente aan dat de grond schoon is en geschikt voor alle toepassingen.

c. Volgens een bericht van de gemeente Aalten met datum drie oktober tweeduizend achttien, is volgens de asbestkansenkaart de kans op aanwezigheid van asbest voor de locatie (het registergoed) in de bodem klein. (aanvang citaat)

Op basis van deze toetsing verwachten wij dat de bodemkwaliteit van de betreffende locatie geschikt is voor het aangegeven gebruik: Wonen. (einde citaat)

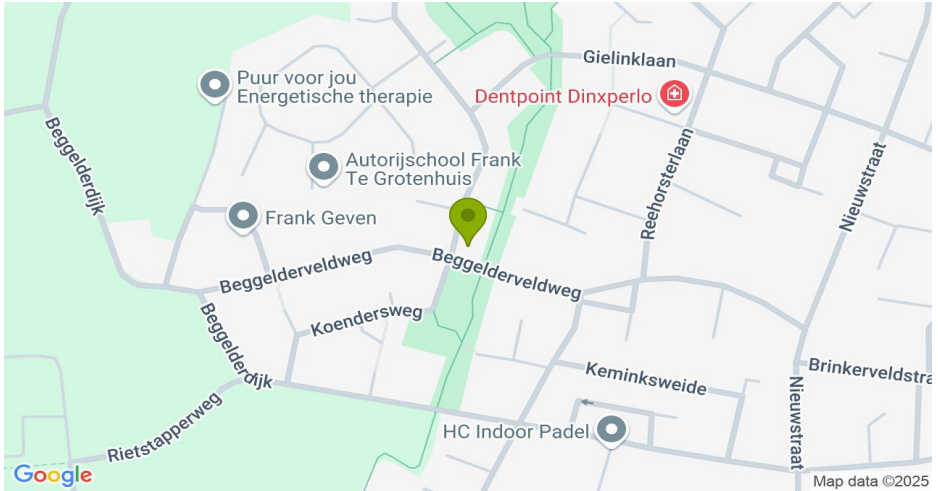
Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.

Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Financieel

Lasten	Waterschapshoofheffing, € 99,08 jaarlijks OZB, 447
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1 %
Indicatie kosten veiling	€ 5.718,00 (per 27-11-2018 om 17:05 uur) Opgave van veilingkosten betreft een indicatie. (per 27-11-2018 om 17:05 uur)

Bijzonderheden



Kadastrale kaart

43488-kadastralekaart7091Bosmanslaan.pdf

Bijlage

43488_Uittreksel Bijzondere veilingvoorwaarden.pdf

21862283/MT

UITTREKSEL**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP
DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER VAN BOSMANSLAAN 2, 7091 VW
DINXPERLO**

Heden, dertien november tweeduizend achttien,
verscheen voor mij, Mr Marcus Robert Marie Tesser, notaris gevestigd te Nijmegen:
mevrouw Laura Helena van Diek, te dezer zake met kantooradres Berg en Dalseweg 9,
6521 JA Nijmegen, geboren te Arnhem op zes januari negentienhonderd tweeënnegentig,
handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
enzovoorts: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het
hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254
Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan
worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze
voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden
worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of
'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie**1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op dinsdag achttien december tweeduizend achttien
om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in Arnhem, in Hotel en
Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3, 6816 VD Arnhem, voor mij, notaris,

notaris te Nijmegen of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Bosmanslaan 2, 7091 VW Dinxperlo**, kadastraal bekend gemeente Dinxperlo sectie E nummer 633, groot vierhonderd en vijf vierkante meters (405m²),

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar/faillissement

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoorts.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering ter titel van partiële verdeling van een nalatenschap ter uitvoering van een vonnis van de Rechtbank te Zutphen de dato acht september tweeduizend vier.

Deze levering blijkt uit een akte op drie en twintig september tweeduizend vijf verleden voor een waarnemer van Mr H.W.T. Hofstad, destijds notaris gevestigd te gemeente Oude IJsselstreek, kantoorhoudende te Gendringen.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zesentwintig september tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 30871, nummer 130.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting tussen de deelgenoten en afstand van het recht ontbinding of vernietiging van de verdeling te vorderen.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', enzovoorts.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

(aanvang citaat)

- "- Roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verbondene duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;*
- aan het Verbondene aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen."*

(einde citaat)

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde

hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijvingen rang

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Het registergoed is voorts belast met de navolgende inschrijvingen:

Enzovoorts.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper, alsmede ten gevolge van de termijnstelling door de curator en voormeld faillissement van de schuldenaar en de eigenaar.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriala verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

Huur

Naast het registergoed ligt een strook grond, welke volgens opgave van de gemeente Aalten door de eigenaar van de gemeente wordt gehuurd.

De strook is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening welke door de gemeente is verstrekt en welke niet bij het kadaster zal worden ingeschreven.

De gemeente Aalten heeft verklaard dat de veilingkoper deze strook van de gemeente kan kopen of kan huren.

De verkoper staat niet in voor de juistheid van deze verklaring.

milieu

- a. Volgens een bericht van de gemeente Aalten met datum drie oktober tweeduizend achttien, is volgens de provinciale bodematlas voor het registergoed geen verontreiniging geregistreerd.
- b. Volgens een bericht van de gemeente Aalten met datum drie oktober tweeduizend achttien, is volgens de bodemkwaliteitskaart Achterhoek het registergoed ingedeeld in de bodemkwaliteitszone 'overig'; deze kwaliteitszone geeft volgende de gemeente aan dat de grond schoon is en geschikt voor alle toepassingen.
- c. Volgens een bericht van de gemeente Aalten met datum drie oktober tweeduizend achttien, is volgens de asbestkansenkaart de kans op aanwezigheid van asbest voor de locatie (het registergoed) in de bodem klein.
(aanvang citaat)
Op basis van deze toetsing verwachten wij dat de bodemkwaliteit van de betreffende locatie geschikt is voor het aangegeven gebruik: Wonen.
(einde citaat)

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.

Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of

septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Aalten, met datum drie oktober tweeduizend achttien, zijn ten aanzien van het registergoed geen:

- besluiten genomen zoals bedoeld in artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend);
- handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten; en
- dwangsommen opgelegd in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.
energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Aalten afgegeven verklaring met datum drie oktober tweeduizend achttien. Hierin staat: woonfunctie.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

Blijkens inzage de dato zes november tweeduizend achttien op de website ruimtelijke plannen, is het registergoed gelegen in het bestemmingsplan: Kern Dinxperlo 2012.

Volgens dit bestemmingplan is de bestemming van het registergoed:

- enkelbestemming: wonen; bestemd voor wonen;
- dubbelbestemming: waarde; bestemd voor waarde.

De bouwaanduiding volgens het bestemmingsplan is 'vrijstaand'.

Voor het registergoed is tevens het parapluplan Gemeente Aalten van toepassing. Dit plan is volgens de website vastgesteld.

Het registergoed is gelegen in de zone: overige zone-nieuwbouw niet toegestaan, alsmede in de zone: rest bebouwde kom met daaraan gekoppeld parkeernormen.

Erfgoedwet

Het registergoed is blijkens een door de gemeente Aalten afgegeven verklaring met datum drie oktober tweeduizend achttien niet aangewezen als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, een gemeentelijk monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of

andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

(aanvang citaat)

"BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar voormelde titel van aankomst, zijnde een akte op zes en twintig oktober negentienhonderd negen en tachtig verleden voor genoemde notaris Weersink, in welke akte wordt verwezen naar een eerdere titel van aankomst, zijnde een akte van transport op veertien februari negentienhonderd negen en tachtig verleden voor mr. C.J. IJkenstam, notaris te Dinxperlo, ingeschreven bij voormelde Dienst in deel 9609, nummer 66, in welke akte:

- a. *van toepassing werden verklaard de Algemene Voorwaarden voor verkoop van bouwterrein door de (toenmalige) Gemeente Dinxperlo, zoals vastgesteld bij besluit van de Raad van laatstgenoemde gemeente van acht en twintig mei negentienhonderd vier en zeventig, welke voorwaarden geacht worden woordelijk te zijn opgenomen in, en daarmee een geheel uit te maken van voormelde titel van aankomst de dato zes en twintig oktober negentienhonderd negen en tachtig;*
- b. *voorts staat vermeld, woordelijk luidende:*
"7. De koper is verplicht zijn medewerking te verlenen en deel te nemen aan het door de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting in de Gemeente Dinxperlo, gevestigd te Dinxperlo, hierna te noemen: Volkshuisvesting, in het bij deze verkochte aan te leggen centraal antenne-systeem, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de Volkshuisvesting van één duizend gulden f. 1.00,-- -, alsmede een boete van één honderd gulden -
- f. *100,-- - voor elke dag dat het gebrek aan medewerking voortduurt. Bij elke vervreemding van het gekochte of bij verlening daarop van een zakelijk genotsrecht, moet het vorenstaande inzake het aan te leggen centraal antenne-systeem, alsmede het bepaalde in deze alinea door de vervreemder aan de koper worden opgelegd en door deze worden aangenomen, zulks op verbeurte van vorenstaande boeten, door de vervreemder verschuldigd, zijnde de vervreemder in gebreke door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling door bevel of soortgelijke akte zal zijn vereist."*

(einde citaat)

Vervolgens wordt in voormelde titel 9609/66 verwezen naar een akte van transport, verleden op twaalf december negentienhonderd vierenzeventig voor G. Vrugink, destijds notaris te Dinxperlo, bij afschrift overgeschreven op dertien december negentienhonderd vierenzeventig ten hypotheekkantore te destijds Zutphen in register hypotheeken 4, deel 2054 nummer 42.

In deze akte worden De Algemene Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Dinxperlo, zoals vastgesteld bij een besluit van de Raad van de

Gemeente Dinxperlo van achtentwintig mei negentienhonderd vierenzeventig van toepassing verklaard.

Een kopie van die tekst is aan deze akte vastgemaakt en wordt geacht daarmee één geheel te vormen en woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVE).

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Aalten geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en haar gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Aalten, afdeling Samenleving, team Burgerzaken, met datum zeven september tweeduizend achttien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en haar gezin. De hypotheekakte op grond waarvan deze executorial verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend

waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.

De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verloop van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verloop gevraagd.

De zitting staat thans gepland voor eenentwintig november tweeduizend achttien.

Het verloop is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten.

De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVEE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: vierhonderdzevenveertig euro (€ 447,00) per jaar (achterstand tweeduizend negenhonderdvierentwintig euro en vijftig eurocent (€ 2.924,50), betaald tot en met twee duizend tien, twee duizend elf gedeeltelijk

betaald en andere jaren niets);

- rioolheffing: is volgens opgave van de gemeente Aalten een gebruikersbelasting;
- waterschapslasten: nog geen definitieve opgave ontvangen van gemeente- en waterschapsbelasting.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.
Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
De door de veilingkoper te storten waarborgsom kan worden overgemaakt op rekeningnummer NL52RAB00137823703 ten name van Ten Berge notarissen te Nijmegen.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

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

4.2 bieden

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

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden

namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.

Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarís:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarís van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
 7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.
- In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
 2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
 3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
 4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
 5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
 7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.

8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld

in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE en onderdeel 4 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

De inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van een procent (1%) van de inzet som.

Op grond van artikel 9 AVE tweeduizend zeventien is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

Indien niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de

bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

- a. In afwijking van het bepaalde in de AVVE, eindigt de termijn van beraad (vanwege de kerstdagen) de vijfde werkdag na de afslag.
- b. De verkoper gunt onder ontbindende voorwaarde van tijdige voldoening door koper van de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
- c. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
 - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
 - de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1

Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

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

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Aangehechte stukken

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- volmacht aan de verschenen persoon;
- tekening Gemeente inzake strook;
- De Algemene Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Dinxperlo.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

----- WAARVAN AKTE,

is verleden te Nijmegen op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om negen uur zes en veertig minuten.

Bijlage

43488_Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen afschrift openbaar register Hyp4 dl 2054 nr 42

BEWARING:

ZUTPHEN

In bewaring genomen:

13 DEC. 1974

Registree

De hypotheekbewaarder,

Deel 272, Nr. 273

2054	42	75
met		vervolgblad
zonder		

Aantekeningen:

Heden, twaalf december negentienhonderd vierenzeventig, - - - -
verschenen voor mij, Garrit Vrugink, notaris, ter stand-
plaats Dinxperlo:

1. de heer Frederik Ruesink, notarišklerk wonende te Dinxperlo
handelend als schriftelijk lasthebber van de heer Jan Wil-
lem Stam, burgemeester der gemeente Dinxperlo, wonende al-
daar, als zodanig deze gemeente ingevolge artikel 78 der
gemeentewet rechtens vertegenwoordigend, handelend ter uit-
voering van het besluit van de raad der gemeente van acht
oktober negentienhonderd vierenzeventig, goedgekeurd door
Gedeputeerde Staten van Gelderland, bij besluit van zes -
november daarna nummer 13.573/573-2209; - - - -
blijkende van deze lastgeving uit een onderhandse akte -
van volmacht, welke na voor echt erkenning volgens de - - -
wet aan deze akte is gehecht. - - - -

2. de heer Johannes Gerhard Hendrik Luijmes, aannemer, wo-
nende te Dinxperlo, Terborgseweg 33a, geboren op drie ja-
nuari negentienhonderd eenendertig. - - - -
Tussen de gemeente Dinxperlo en de komparant sub 2 is een
overeenkomst van verkoop en koop gesloten, op grond waar-
van de komparant sub 1 in zijn gemelde hoedanigheid thans -
in eigendom overdraagt aan de komparant sub 2, die in eigen-
dom aanneemt: - - - -
een perceel bouwterrein, gelegen op de hoek van de Meibrink
en de Spoorstraat te Dinxperlo, uitmakende een afgepaald
gedeelte, groot ongeveer zeven are zes centiare van de ka-
dastrale percelen gemeente Dinxperlo sekte A de nummers
3509, 3509, 5132 en 5210 3509 en 5423

Deze verkoop en koop is gesloten voor een koopsom, groot
vijfendertigduizend driehonderd vijftientwintig gulden - - -
(f.35.325,-) exclusief omzetbelasting (veertigduizend -
negenhonderd zevenzeventig gulden ((f.40.977,-)) inklu-
sief omzetbelasting) en onder de volgende bedingen: - - -

1. Op deze verkoop en koop zijn van toepassing de Algeme-
ne Voorwaarden voor de verkoop van bouwterrein, door de
gemeente Dinxperlo, zoals hierna vermeld: - - - -

1. De notariële transportakte moet worden verleden binnen
zestig (60) dagen na de dag waarop de goedkeuring door
Gedeputeerde Staten van het verkoopbesluit ter kennis
van de koper is gebracht. - - - -

2. Indien de koper het bepaalde in het eerste lid niet -
nakomt of overtreedt kunnen burgemeester en wethouders
hem een boete opleggen van vijftig gulden (f.50,-) - - -
voor elke dag, dat de overtreding voortduurt. - - - -

3. De boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door -
het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelve,
zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. - - -

4. Alle kosten en rechten van de overeenkomst van koop -
en verkoop, van de tenuitvoerlegging daarvan en van de
levering, alsmede de kosten van een eventuele kadastra-
le opmeting, zijn voor rekening van de koper. Als deze
kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorge-

Doorgehaald
16 cijfers
en 1 woord

De
Vervangen 1
woord door
1 woord.

- schoten worden deze bij het verlijden van de notariële transportakte aan haar gerestitueerd. - - - - -
- B1. Het bouwterrein mag uitsluitend worden gebruikt voor het bouwen van een woning/woningen of ander toegelaten bouwwerk. - - - - -
2. Binnen twee jaar na de datum van de notariële transportakte moet de op het bouwterrein te stichten bebouwing glas- en waterdicht zijn voltooid. - - - - -
3. In zeer bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de in het tweede lid genoemde termijn verlengen.
4. Zolang niet is voldaan aan de in het tweede lid genoemde verplichting mag de koper het gekochte niet doorverkopen of met hypotheek of andere zakelijke rechten bezwaren - - dan met voorafgaande toestemming van en onder door burgemeester en wethouders vooraf goed te keuren bepalingen en bedingen. - - - - -
- Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden. - - - - -
- De voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op de nationaliteit en op de economische binding aan de gemeente Dinxperlo van diegene(n) aan wie de koper wil doorverkopen. - - - - -
5. De koper van gemeentelijk bouwterrein is verplicht de daarop te stichten bebouwing, voorzover dat een woning is, zelf gedurende tien (10) jaar als eigenaar te bewonen, behoudens ingeval van toegestane doorverkoop, als bedoeld in het voorgaande lid. In dat geval geldt de omschreven verplichting van tien (10) jaar zelfbewoning voor degene aan wie wordt doorverkocht. - - - - -
- De eigenaar van een op van de gemeente hetzij rechtstreeks hetzij via doorverkoop verkregen bouwterrein gebouwde of nog te bouwen woning(en) is bevoegd tot verhuur van de woning(en) onder verplichting dat de woning(en) gedurende tien (10) jaar word(t)en verhuurd. - - - - -
- Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen op een schriftelijk met reden omkleed verzoek al dan niet onder voorwaarden ontheffing verlenen van de in dit lid omschreven verplichtingen. - - - - -
- De termijn van tien (10) jaar gaat telkens in op de datum van de notariële transportakte, met dien verstande dat bij ontheffing, als bedoeld in de vorige alinea, slechts het dan nog resterende deel van deze termijn in acht behoort te worden genomen. - - - - -
6. Burgemeester eh wethouders kunnen bij nietnakoming of overtreding van het in dit artikel bepaalde een boete opleggen, te weten bij nietnakoming of overtreding van:
- a. het tweede lid: een boete van duizend gulden - - - - - (f.1.000,-) voor elke overtreding en honderd gulden (f.100,-) voor elke dag dat de overtreding voortduurt; - - - - -
- b. het vierde en vijfde lid: een boete gelijk aan de verkoopsom van het verkochte. - - - - -
7. De boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door - - - - -

BEWARING: ZUTPHEN

9054

42

76

De hypotheekbewaarder,

Notaris, de laatste vervolgblad

- het enkele feit der nietnakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. --
- C1. De koopsom wordt vastgesteld en moet worden voldaan -- in Nederlands geld; zij moet worden betaald uiterlijk bij het verlijden van de notariële transportakte. --
2. Indien het verkochte uitmaakt een gedeelte van een kadastraal perceel en de koopsom is berekend naar een prijs per vierkante meter, heeft binnen één maand na ontvangst van de uitslag van de kadastrale opmeting zodanig verrekening van de koopsom plaats naar de werkelijke grootte van het verkochte tegen de vastgestelde prijs per vierkante meter. De koper verbindt zich de uitslag van de kadastrale opmeting aan burgemeester en wethouders mede te delen (aan leen) binnen twee jaar na het verlijden van de notariële transportakte. --
- D. De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden ten genoegen van burgemeester en wethouders. --
- Deze verplichting geldt niet voor de voortuin van de op het gekochte gebouwde woning(en). --
- De kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper. --
- E. Het verkochte wordt overgedragen in de staat, waarin het zich bij het verlijden van de notariële transportakte bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten. De gemeente is tot geen andere vrijwaring gehouden dan die wegens uitwinning. --
- F1. De koper kan het gekochte, voorzover niet verhuurd of verpacht, in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de notariële transportakte is verleden. --
2. Voorzover het verkochte verhuurd of verpacht is, kan de koper het in-eigen gebruik aanvaarden na beëindiging van de lopende huurovereenkomst of na beëindiging van de pacht, onder genot van de huur- of pachtpenningen vanaf het in het eerste lid bedoelde tijdstip; de gemeente is in dat geval slechts gehouden tot de levering, bedoeld in artikel 671 van het Burgerlijk Wetboek; de kosten van de feitelijke inbezitneming komen geheel voor rekening van de koper; --
- zonder enige vrijwaring subrogeert de gemeente de koper in al haar rechten jegens de huurder of pachter. --
- G. De grondbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van het verkochte geheven worden, komen voor rekening van de koper, met ingang van één januari van het jaar, volgende op de datum van de notariële transportakte, tenzij die akte wordt gepasseerd in de eerste helft van het kalenderjaar, in welk geval de belasting en lasten voor rekening van de koper komen met ingang van één januari van dat kalenderjaar, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

✓evenals
Vervangen 1
woord door 1
woord. *Q*

✓Doorgehaald
1 woord *Q*

✓eerste
Vervangen 1
woord door 1
woord. *Q*

✓Doorgehaald
1 woord. *Q*

✓BIJZONDERE
BEPALINGEN.
Met betrekking
tot de onder-
havige over-
dracht wordt
in afwijking
van de Algeme-
ne Voorwaarden
nog bepaald:

Bijgevoegd 17
woorden. *Q*

✓Doorgehaald
1 cijfer. *Q*

✓Doorgehaald
3 letters. *Q*

- H1. Tenzij burgemeester en wethouders hebben toegestaan, --
dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, moe-
ten bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging
van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van
het verkochte door anderen wordt verkregen, het bepaal-
de in de artikelen B, D en I van deze verkoopvoorwaarden
en het bepaalde in dit artikel, ~~evenals~~ de eventuele --
bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijzi-
ging hiervan, aan elke opvolgende eigenaar worden opge-
legd, onder verbeurte van een door het enkele feit van
de overtreding, zonder dat enige ingebreke-stelling zal
zijn vereist, aan de gemeente verschuldigde boete gelijk
aan de koopsom van het verkochte. - - - - -
2. De boete zal verschuldigd zijn en blijven door de over-
dragende partij, die ~~dit~~ verzuimt, het in dit artikel --
vervatte beding in de koopakte betreffende het onderwer-
pelijke onroerend goed in zijn geheel op- en over te ne-
men. - - - - -
11. De boetebedragen, bedoeld in de artikelen A tweede lid,
B zesde lid en H ~~waars~~ lid, van deze voorwaarden zul-
len worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stij-
ging of daling van het door het Centraal Bureau voor de
Statistiek gepubliceerde prijsindexcijfer van de gezins-
consumptie, waarbij voor de berekening als basiswoord
aangehouden negentienhonderd vierenzeventig is honderd.
2. De bedragen, berekend overeenkomstig de indexering in
het eerste lid, worden naar boven afgerond op hele gul-
dens. - - - - -
- J. Van het recht om op grond van enige wettelijke bepaling,
speciaal op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het
Burgerlijk Wetboek, ontbinding van de koopovereenkomst
is te vorderen, wordt door de gemeente en door koper --
over en weder afstand gedaan. - - - - -
- K. De bepalingen en bedingen van deze Algemene voorwaarden
zijn van toepassing, indien en voorzover daarvan bij het
besluit tot verkoop niet wordt afgeweken. - - - - -
4. Koper kan het gekochte terstond aanvaarden, vrij van huur
of pacht. - - - - -
- De komparant sub 1 in zijn gemelde hoedanigheid verklaarde --
dat de hiervoor sub B lid 4 bedoelde toestemming tot het be-
zwaren met hypotheek van het hierbij verkochte bij deze --
wordt verleend. - - - - -
- Hierna verklaarde de voor mij, notaris, mede-verschenen heer
Hendrik Willem Heezen, gemeente-ontvanger, wonende te Dinx-
perlo, het totaal der koopsom inklusief omzetbelasting ad
veertigduizend negenhonderd zevenenzeventig gulden --
(f. 40.977,--) alsmede een bedrag groot vijfhonde d achtentach-
voog tig gulden vijfenzeventig cent (f. 588,75) - - - - -
- voor verschuldigde rente van de koper te hebben ontvangen,
waarvoor kwitantie bij deze. - - - - -
- De komparanten verklaarden nog dat terzake van de overdracht
omzetbelasting is verschuldigd, omdat het verkochte door de
verkoopster als ondernemer is vervaardigd, zodat deze akte
is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. - - - - -
- De komparanten zijn mij, notaris, bekend.
- Waar-
van akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Dinxperlo, op
de datum in het hoofd dezer akte vermeld. - - - - -
- Na zakelijke opgave van de inhoud en volledige voorlezing is
deze akte door de komparanten en mij, notaris, getekend.
- (Getekend) F. Ruessink, J. G. H. Luijmes, H. W. Heezen, G. Vrugink.
VOOR AFSCHRIFT:
(Getekend) G. Vrugink.
- De ondergetekende, Garrit Vrugink, notaris, ter standplaats
Dinxperlo, wonende aldaar, verklaart dat dit stuk eensluidend
is met het bijbehorende door hem getekende afschrift voor de
overschrijving.

Bijlage

43488_tekening gemeente strook grond.pdf

- 1 -



Bijlage

43488_bestemmingsplan.pdf

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 9

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten'

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het 'Parapluplan gemeente Aalten' voorziet in een algemene bestemmingsregeling, die wordt toegevoegd aan de verschillende bestemmingsplannen, te weten:

1. De planologische capaciteit voor woningbouw wordt afgestemd op de behoefte, zoals opgenomen in de woningbouwplanning;
2. De opname van parkeernormen in het bestemmingsplan, omdat de grondslag in gemeentelijke bouwverordeningen komt te vervallen;
3. Het aanmerken van een shishabar en/of daarmee vergelijkbare lokaliteit als een verboden gebruik.

Verder wordt de bestemming van een aantal percelen gewijzigd, veelal overeenkomstig de feitelijke situatie.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten' omvat de volgende elementen:

1. Regulering van de woningbouwcapaciteit; de planologische capaciteit voor nieuw te bouwen woningen in de verschillende geldende bestemmingsplannen is aanmerkelijk méér dan de geprognostiseerde behoefte voor de komende jaren. Dit planonderdeel is een sluitstuk van de discussie rondom de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Via dit bestemmingsplan wordt de capaciteit voor de toevoegingen van nieuwe woningen in de bebouwde kommen verminderd.
2. Op 29 november 2014 trad de Reparatiewet BZK 2014 in werking. Deze wijzigde zowel de Woningwet als de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De grondslag om in gemeentelijke bouwverordeningen stedenbouwkundige bepalingen, waaronder parkeren, op te nemen is vervallen. Parkeernormen moeten nu in het bestemmingsplan worden opgenomen.
3. De afgelopen periode hebben wij de toelaatbaarheid van een zgn. shishabar overwogen. Een dergelijke bar ligt min of meer in de sfeer van een coffeeshop/smartshop en is in het kader van de openbare orde niet gewenst. Om die reden wordt het voorstel gedaan om de verschillende bestemmingsplannen op dit punt aan te passen.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

1. De regeling met betrekking tot de woningbouwcapaciteit volgt uit eerdere besluitvorming. Op initiatief van het provinciaal bestuur van Gelderland is in regionaal verband afgesproken om de in de bestemmingsplannen opgenomen (veelal te ruime) woningbouwcapaciteit in overeenstemming te brengen met de geprognosticeerde behoefte. De gemeenteraad van Aalten heeft in 2017 een aangepaste woningbouwplanning vastgesteld, inclusief een aantal aanvullende maatregelen om meer grip te krijgen op de woningbouw. Concreet betekent dit dat er minder woningen aan de voorraad worden toegevoegd.
De vigerende bestemmingsplannen bieden meer plancapaciteit dan de planning. In voorliggende partiële herziening is de planning en capaciteit voor de verschillende kernen in de gemeente Aalten meer in overeenstemming met elkaar gebracht met behoefte.
2. De aanleiding voor de regeling met betrekking tot de parkeernormen is dat vanaf 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Door de parkeernormen vast te leggen in de bestemmingsplannen kunnen ook na 1 juli 2018 bij het verlenen van een omgevingsvergunning eisen worden gesteld op het gebied van parkeren. Met deze regeling wordt geen nieuw beleid gevormd, maar wordt het bestaande beleid op een nieuwe manier juridisch geborgd. Dit parapluplan herzielt voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalten de regels ten aanzien van parkeren.
3. In de verschillende bestemmingsplannen is een coffee/smartshop als een verboden gebruik aangemerkt. Bij ons zijn vragen ingekomen of zonder meer (bij wijze van recht) een shishabar mag worden geëxploiteerd (binnen het centrumgebied). Een shishabar kan in praktische zin gelijk worden gesteld met een coffeeshop/smartshop. De ervaring in het kader van de openbare orde leert dat de mate van overlast van een shishabar tegen een coffeeshop/smartshop aanschuurt. Ten aanzien van de gezondheidsrisico's, die kleven aan het gebruik van een waterpijp, merkt de GGD op haar website op dat de rook van de waterpijp veel schadelijke stoffen bevat. In het algemeen wordt gesteld dat bij het roken van een waterpijp deze rokers meer schadelijke stoffen binnenkrijgen dan tijdens het roken van sigaretten.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Het ontwerp van het bestemmingsplan en de aanleiding daartoe zijn voldoende toegelicht. Wel plaatsen we nog de volgende kanttekeningen.

Op grond van de verschillende zienswijzen stellen we voor om mee te werken aan vier woningen op locaties van de 'rode' lijst in de woningbouwplanning. Dat geeft, alhoewel het om 'slechts' vier woningen gaat, extra druk op deze planning omdat vaak ruime realisatietermijnen worden gegeven. Bovendien is het een gegeven dat er nog flink wat plannen van de 'rode' lijst (alsnog) tot realisatie komen. Feitelijk is er geen volkshuisvestelijke onderbouwing te geven voor het meewerken aan projecten die op de 'rode' lijst staan. Het gaat immers niet om goedkope woningbouw.

De regeling met betrekking tot de beperking van wooncapaciteit biedt nog wel een escape om medewerking te verlenen aan woningbouwplannen, mits deze passen binnen de woningbouw-programmering. Het is een afwijkingsbevoegdheid en geen plicht. Het moet dan gaan om plannen met een duidelijke ruimtelijke meerwaarde c.q. kwaliteit.

We zetten ook actief beleid in op verleende vergunningen die nog niet (geheel) zijn gerealiseerd. In voorkomende gevallen wordt een intrekkingprocedure ingezet.

Het voorstel past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde toekomstvisie en het raadsprogramma 2018-2022.

Alternatieve beleidskeuzes

Het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd vast stellen. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld dan heeft dit tot gevolg dat de wettelijke voorbereidingsbescherming vervalt en de grip op de woningbouwcapaciteit verloren gaat.

Financiële consequenties

In de gemeente Aalten zijn langere realisatietermijnen gegund. Met dit beleid hebben wij voorzienbaarheid gecreëerd, met name om het risico op eventuele claims op planschade te minimaliseren. We hebben gestreefd naar het zoveel mogelijk voorkomen van voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

Participatie en Communicatie

Het plan is overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland en het waterschap Rijn en IJssel.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 23 mei tot en met dinsdag 3 juli 2018 gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn zeven zienswijzen ingekomen.

In de zienswijzennota wordt er nader op ingegaan. Deze zienswijzen hebben op onderdelen een aanpassing van het plan tot gevolg. Om die reden wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Vervolgstappen inclusief tijdpad

De wettelijke procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Dit betekent dat na vaststelling door uw raad het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd.

Gedurende die termijn kan door een belanghebbende, met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan, bestaande uit toelichting met bijlagen, planregels en verbeelding;
2. De zienswijzen en zienswijzennota;
3. Het ontwerp van het raadsbesluit.

Aalten, 21 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 augustus 2018;

gelet op het aangenomen amendement 9.2. van de fractie van CU, PP en D66 om lid h toe te voegen aan artikel 23.1.2 van de Regels;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T

1. in te stemmen met de zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten' als vervat in de bestandenset met de planidentificatiecode NL.IMRO.0197.BP00094-VG01, met de bijbehorende documenten, gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 18 september 2018

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp

Aalten

Dinxperlo

D66

Progressieve
Partij

Amendement is met 10 stemmen voor
en 9 stemmen tegen CO2, vvd en
hvd) aangenomen
18/9 2018

Amendement 9.2.

Raadsvergadering 18 september 2018

Agendapunt 9. Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
"Parapluplan gemeente Aalten".

Amendement van de fracties van de Progressieve Partij, D66 en ChristenUnie.

De fracties van de Progressieve Partij, D66 en ChristenUnie stellen voor om lid h. toe te voegen aan
art 23.1.2. van de Regels behorende bij het bestemmingsplan "Parapluplan gemeente Aalten".

Lid h komt als volgt te luiden:

h. de woning energieneutraal wordt gebouwd.

Aalten, 18 september 2018

Fractie Progressieve Partij

Fractie D66

Fractie CU

B. Weevers

A. van der Graaff

J. Pennings

Toelichting.

In het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten Parapluplan heeft het bevoegd gezag onder strenge voorwaarden de mogelijkheid om middels een bouwvergunning van het maximum aantal woningen af te wijken (art 23.1.2.¹ en daarvan afgeleide en soortgelijke artikelen.)

De noodzaak om **nu** te beginnen met drastisch terugdringen van de CO₂-emissie² vraagt om energieneutrale, toekomstbestendige nieuwbouw. Voorstel is derhalve om een lid h. toe te voegen aan art 23.1.2.

¹ Volgens de nummering op www.ruimtelijkeplannen.nl; in de pdf bij de raadsagenda is dit artikel 24.1.2.

² Investeren nu is vele malen goedkoper dan de economische schade bij niets doen.
<https://newclimateeconomy.report/2018/executive-summary/>

Bijlage: Uit Regels Parapluplan

23.1.1 Toegestane aantal woningen

Voor het toegestane aantal woningen geldt het volgende:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - nieuwbouw niet toegestaan' mag het bestaand aantal woningen niet toenemen. Dit verbod gaat ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - uitgesteld bouwverbod (nummer)' in op de in bijlage 1 genoemde data.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt het genoemde aantal als maximum aantal toegestane woningen.

23.1.2 Afwijken ten behoeve van nieuwbouw van woningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.1.1 voor de (nieuw)bouw van één of meerdere woningen, onder voorwaarde dat:

- a. de woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de woning past in de centrumvisie, voor zover de woning aan het centrumgebied wordt toegevoegd;
- c. de woning voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, voor zover de woning buiten het centrumgebied wordt gebouwd;
- d. de woning voorziet in een invulling van de zorgbehoefte, ingeval het een zorgwoning betreft binnen de bestemming 'Wonen-Zorg';
- e. geen belemmeringen ontstaan voor de bestaande omringende bedrijven/functies dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven/functies;
- f. de akoestische situatie ten gevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en/of het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de woning wordt gerealiseerd;
- g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Bijlage

43488_Bosmanslaan 2 Aalten-Parapluplan parkeernormen.pdf

24.3.1 Wijzigingsvoorwaarde woningbouwplanning

Voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid geldt als algemene voorwaarde dat het toevoegen van woningen in overeenstemming dient te zijn met de gemeentelijke woningbouwplanning.

24.3.2 Wijzigingsbevoegdheid Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de woonbestemmingen wijzigen in de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Dorpsgebied', 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied', mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

24.3.3 Vervallen wijzigingsbevoegdheden

Ter plaatse van de genummerde aanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied (nummer) vervallen' komen de aangeduide wijzigingsgebieden met het corresponderende nummer van de onderliggende bestemmingsplannen te vervallen.

24.3.4 Tijdelijke wijzigingsbevoegdheden

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 7 - tot 23-5-2019' vervalt de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 50.11 van het bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011' met ingang van 24 mei 2019.

24.4 Moestuinen en weiden

Aan de onderliggende van kracht zijnde bestemmingsplannen wordt aan de bestemmingsomschrijvingen met een woonfunctie het volgende gebruik toegevoegd:

- a. moestuinen en weiden.



24.5 Parkeernormen

24.5.1 Algemene parkeerregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

24.5.2 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze parkeerregels toe met inachtneming van de beleidsregels met betrekking tot het parkeren, de beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten. De beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten is opgenomen in bijlage 2.

24.5.3 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

Hierbij gelden ter plaatse van de volgende gebiedsaanduidingen de parkeernormen behorende bij de gebieden zoals opgenomen in de beleidsregel:

1. 'overige zone - centrum' de parkeernormen voor het gebied 'centrum';
2. 'overige zone - schil centrum' de parkeernormen voor het gebied 'schil centrum';
3. 'overige zone - rest bebouwde kom' de parkeernormen voor het gebied 'rest bebouwde kom';
4. 'overige zone - buitengebied' de parkeernormen voor het gebied 'buitengebied';

24.5.4 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

Hierbij gelden ter plaatse van de volgende gebiedsaanduidingen de parkeernormen behorende bij de gebieden zoals opgenomen in de beleidsregel:

1. 'overige zone - centrum' de parkeernormen voor het gebied 'centrum';
2. 'overige zone - schil centrum' de parkeernormen voor het gebied 'schil centrum';
3. 'overige zone - rest bebouwde kom' de parkeernormen voor het gebied 'rest bebouwde kom';
4. 'overige zone - buitengebied' de parkeernormen voor het gebied 'buitengebied';

24.5.5 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels wordt geeïst, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

24.5.6 Afwijken van parkeerregels

Burgemeester en Wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [24.5.1](#), [24.5.2](#), [24.5.3](#), [24.5.4](#) en [24.5.5](#). Burgemeester en Wethouders nemen hierbij, conform de beleidsregels, in overweging of:

- a. Het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. Er op andere wijze in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. Er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

24.5.7 Voorwaarden van afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid [24.5.1](#), [24.5.2](#), [24.5.3](#), [24.5.4](#) en [24.5.5](#), is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. De parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. De woon- en leefsituatie.

24.5.8 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel [24.5.1](#), [24.5.2](#), [24.5.3](#) en [24.5.4](#) ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

24.6 Strijdig gebruik

Aan de onderliggende van kracht zijnde bestemmingsplannen worden (aan) het artikel 'Algemene gebruiksregels' (met) de volgende bepaling toegevoegd:

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik als smartshop, coffeeshop, shishabar en gebruik van vergelijkbare aard gericht op geestverruimende genotsmiddelen c.q. inrichtingen die met voornoemde inrichtingen vergelijkbaar zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0197.BP00094...> 06-11-2018

Bijlage

43488_Bosmanslaan 2 Aalten-Parapluplan wonen nieuwbouw niet toegestaan.pdf

24.1 Toegestane aantal woningen

Aan de onderliggende van kracht zijnde bestemmingsplannen worden (aan) het artikel 'Algemene bouwregels' (met) de volgende bepalingen toegevoegd:

24.1.1 Toegestane aantal woningen

Voor het toegestane aantal woningen geldt het volgende:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - nieuwbouw niet toegestaan' mag het bestaand aantal woningen niet toenemen. Dit verbod gaat ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - uitgesteld bouwverbod (nummer)' in op de in bijlage 1 genoemde data.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt het genoemde aantal als maximum aantal toegestane woningen.

24.1.2 Afwijken ten behoeve van nieuwbouw van woningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.1.1 voor de (nieuw) bouw van één of meerdere woningen, onder voorwaarde dat:

- a. de woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de woning past in de centrumvisie, voor zover de woning aan het centrumgebied wordt toegevoegd;
- c. de woning voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, voor zover de woning buiten het centrumgebied wordt gebouwd;
- d. de woning voorziet in een invulling van de zorgbehoefte, ingeval het een zorgwoning betreft binnen de bestemming 'Wonen-Zorg';
- e. geen belemmeringen ontstaan voor de bestaande omringende bedrijven/funcies dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven/funcies;
- f. de akoestische situatie ten gevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en/of het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de woning wordt gerealiseerd;
- g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- h. de woning energieneutraal wordt gebouwd.

24.1.3 Afwijken ten behoeve van het verplaatsen van woningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.1.1 voor het amoveren van één of meerdere woningen in combinatie met vervangende nieuwbouw op een andere locatie binnen de bebouwde kom, onder voorwaarde dat:

- a. het project past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door realisatie van dit project;
- c. geen belemmeringen ontstaan voor de bestaande omringende bedrijven/funcies dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven/funcies;
- d. de akoestische situatie ten gevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en/of het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de woning wordt gerealiseerd;
- e. vaststaat dat één of meerdere bestaande woningen worden gesloopt;
- f. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

24.2 Aanpassing regels

24.2.1 Aanpassing bestemmingsplan Kern Aalten 2011

De regels van het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 worden aangepast op de wijze zoals hierna aangegeven:

Artikel 9.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, zoals verkoopruimten, showrooms, werkplaatsen, opslagplaatsen en bergingen;
- b. bestaande woningen;
- c. ~~woningen, met inachtneming van het volgende:~~
 1. ~~per bouwperceel één woning is toegestaan dan wel zoveel meer als bestaat.~~

2. ~~dit aantal mag worden verhoogd tot ten hoogste vier per bouwperceel met dien verstande dat het maximaal toegestane aantal woningen wordt berekend als volgt:~~
 - ~~de uitkomst in hele getallen (zonder afronding) van de berekening van $1/80 \times$ de oppervlakte in m² van het perceel gedeelte dat is gelegen binnen het bouwvlak van de desbetreffende bestemming, behoudens indien op de verbeelding anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';~~
- d. bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, zoals verkoopruimten, showrooms, werkplaatsen, opslagplaatsen en bergingen;
- b. bestaande woningen;
- c. ~~woningen, met inachtneming van het volgende:~~
 1. ~~per bouwperceel één woning is toegestaan dan wel zoveel meer als bestaand;~~
 2. ~~dit aantal mag worden verhoogd tot ten hoogste vier per bouwperceel met dien verstande dat het maximaal toegestane aantal woningen wordt berekend als volgt:~~
 - ~~de uitkomst in hele getallen (zonder afronding) van de berekening van $1/80 \times$ de oppervlakte in m² van het perceel gedeelte dat is gelegen binnen het bouwvlak van de desbetreffende bestemming, behoudens indien op de verbeelding anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';~~
- d. bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat:
 1. bedrijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' en 'bedrijf';
 2. uitsluitend bedrijven uit categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- b. brandweerkazerne, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- c. dienstverlening;
- d. detailhandel, met inachtneming van het volgende:
 1. detailhandel is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', 'specifieke vorm van detailhandel - schildersbedrijf' en 'tuincentrum' toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - schildersbedrijf' is uitsluitend detailhandel gerelateerd aan het schildersbedrijf toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' is uitsluitend toegestaan:
 - detailhandel in het regulier assortiment;
 - detailhandel in het aanvullend assortiment tot een maximum van 15 % van het maximum winkelopervlak;
 - ondersteunende horeca;
 - voorzover de aanduiding 'tuincentrum' overlapt met de aanduiding 'detailhandel' geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ook overige vormen van detailhandel zijn toegestaan;
- e. horeca, met inachtneming van het volgende:
 1. horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
 2. uitsluitend horeca uit horecacategorie 1 en 2 is toegestaan;
 3. in afwijking van het bepaalde in sub 2 geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' ook horeca uit horecacategorie 3 is toegestaan;
- f. kantoren;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. wonen, met inachtneming van het volgende:
 1. op een bouwperceel is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan;

2. ~~in afwijking van sub 1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal woningen als maximum;~~

met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Artikel 14.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, zoals verkooppuimten, showrooms, werkplaatsen, opslagplaatsen en bergingen;
- b. bestaande woningen;
- c. bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 15.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- b. een bestaande bedrijfswoning;
- c. bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociale-, educatieve-, gezondheids-, levensbeschouwelijke-, en overheidsvoorzieningen;
- b. kantoren;
- c. ~~wonen, met dien verstande dat:~~
 1. ~~wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen';~~
 2. ~~ter plaatse van de aanduiding 'wonen' maximaal 3 woningen zijn toegestaan;~~
- d. behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie';
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen, paden en overige ontsluitingsvoorzieningen;
- g. erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water, waterberging en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Artikel 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
 - b. bedrijven, met dien verstande dat:
 1. bedrijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
 2. uitsluitend bedrijven uit categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 - c. een bestaande bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Atikel 20.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- b. bestaande bedrijfswoningen;

- c. bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 31.4.2 Afwijking ten behoeve van ander woningbouwtype

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 31.2.2 teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bouwwijze welke is opgenomen binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen wordt niet vermeerderd, ~~met dien verstande dat indien een splitsing van de woning wordt toegestaan, ten hoogste één woning per bouwperceel mag worden toegevoegd~~;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Artikel 31.5.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 31.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de begane grondbouwlaag van de gebouwen op het betreffende bouwperceel tot een maximum van 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat:

- f. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' dienstverlening is toegestaan met een totale vloeroppervlakte van 140 m²;
- g. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' een schildersbedrijf is toegestaan met een totale vloeroppervlakte van 175 m²;
- h. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit is toegestaan met een maximale vloeroppervlakte van 475 m²;
- i. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' een bedrijf in zonweringen is toegestaan met een maximale oppervlakte van 180 m.
- j. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 5' een borduuratelier is toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- k. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 6' een verhuis- en transportbedrijf is toegestaan met een maximale oppervlakte van 200 m²;
- l. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 7' een kantoor met een maximale oppervlakte van 130 m²;
- m. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 8' praktijk- en kantoorruimten, alsmede bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte in gebruik voor deze activiteiten niet meer mag bedragen dan 200 m²;
- n. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 9' praktijk- en kantoorruimten zijn toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte in gebruik voor deze activiteiten niet meer mag bedragen dan 175 m²;
- o. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 10' een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan met een maximale oppervlakte van 125 m²;
- p. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 11' een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m²;
- q. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 12' een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan met een maximale oppervlakte van 225 m²;
- r. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 13' een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan met een maximale oppervlakte van 140 m².

in verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig mag toenemen.

Artikel 50.4 Wijzigingsbevoegdheid 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Gemengd', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de niet meer functionele bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- b. binnen het bestemmingsvlak mag één extra woning worden gebouwd, mits het plan bijdraagt aan versterking van ruimtelijke kwaliteit en/of versterking van het centrumgebied;
- c. de goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien en voor zover de bestaande bebouwing uit ruimtelijk oogpunt kan worden gehandhaafd;
- d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bouw van de woning;
- e. binnen het plangebied dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. het plan ~~de extra woning~~ moet passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Artikel 50.6 Wro-zone - wijzigingsgebied 2 (Hoekstraat)

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' wijzigen teneinde ter plaatse één woning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden van het karakteristieke gebouw;
- b. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de ontwikkeling;
- c. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de ontwikkeling dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 50.7 Wro-zone - wijzigingsgebied 3 (Nijverheidsweg / Richterinkstraat) vervalt.

Artikel 50.8 Wro-zone - wijzigingsgebied 4 (Peperstraat 2-4) vervalt.

Artikel 50.10 Wro-zone - wijzigingsgebied 6 (Servatiusstraat 8-10) vervalt.

Artikel 50.13 Wro-zone - wijzigingsgebied 10 (Varsveldsestraatweg 49) vervalt.

Artikel 50.15 Wro-zone - wijzigingsgebied 13 (Varsveldsestraatweg 12) vervalt.

24.2.2 Aanpassing bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012

De regels van het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 worden aangepast op de wijze zoals hierna aangegeven:

Artikel 9.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, met dien verstande dat voor woningen geldt dat slechts het bestaande aantal woningen is toegestaan ~~het volgende geldt:~~
 1. ~~per bouwperceel één woning is toegestaan dan wel zoveel meer als bestaat;~~
 2. ~~dit aantal mag worden verhoogd tot ten hoogste vier per bouwperceel met dien verstande dat het maximaal toegestane aantal woningen wordt berekend als volgt:~~
 - ~~de uitkomst in hele getallen (zonder afronding) van de berekening van $1/80 \times$ de oppervlakte in m² van het perceel gedeelte dat is gelegen binnen het bouwvlak van de desbetreffende bestemming, behoudens indien op de verbeelding anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.~~

Bijlage

43488_Bosmanslaan 2 Dinxperlo waarde.pdf

Artikel 36 Waarde - Archeologie laag

Plan: Kern Dinxperlo 2012
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-Idn: NL.IMRO.0197.BP00043-OH01

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie laag" aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Algemeen

Op de in lid 36.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 36.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

36.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 36.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

36.2.3 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 36.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroet.

36.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

36.4.1 Werken en werkzaamheden

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over meer dan 5000 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

36.4.2 Uitzonderingen

Het onder 36.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

36.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 36.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

36.4.4 Voorwaarden

- a. Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 36.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

36.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie laag' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Bijlage

43488_Bosmanslaan 2 Dinxperlo wonen.pdf

Artikel 24 Wonen

Plan: Kern Dinxperlo 2012
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0197.BP00043-OH01

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. bed & breakfast;
 - c. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in 24.5;
 - d. een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - f. kantoor, detailhandel en horeca, alsmede een aan huis verbonden beroep of bedrijf met een maximale oppervlakte van 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor, detailhandel en horeca toegestaan', met inachtneming van het volgende:
 - 1. binnen het aanduidingsvlak is uitsluitend horeca uit horecacategorie 1 en 2 toegestaan;
 - g. een ontsluitingspad, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen met inachtneming van de opgenomen aanduidingen:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': halfvrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': rijenwoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub a genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient als volgt te bedragen:
 - 1. voor halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m;
 - 2. voor vrijstaande woningen minimaal 3 m, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat de afstand minimaal 2 m mag bedragen;
 - 3. voor rijenwoningen aan de niet-aaneengebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m;
- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

24.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover deze buiten een bouwvlak worden gebouwd, mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak moeten voor tenminste 50% onbebouwd blijven;

- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen danwel de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m wanneer het om aangebouwde bijbehorende bouwwerken gaat;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mag maximaal 6 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt voor zover het bijbehorend bouwwerk op een zijerf wordt gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat:
 - 1. overkappingen tot maximaal 1,5 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van de overkapping voorzover gelegen vóór de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
 - 2. vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan mits:
 - de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
 - de bebouwing mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerk vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak:
 - 1. maximaal 125 m² bedragen mits het bouwperceel minimaal 500 m² is
 - 2. maximaal 150 m² bedragen mits het bouwperceel minimaal 1.000 m² is.
- j. in afwijking van het bepaalde in sub e, f en g mag de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw.

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Overschrijding bouwgrens en bouwen tot voorgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 24.2.2 sub a voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m;
- b. het bepaalde in lid 24.2.3 sub b en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;

c. het bepaalde in lid 24.2.2 sub b en toestaan dat een vrijstaande woning aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

24.4.2 Afwijking ten behoeve van ander woningbouwtype

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 24.2.2 teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bouwwijze welke is opgenomen binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen wordt niet vermeerderd, met dien verstande dat indien een splitsing van de woning wordt toegestaan, ten hoogste één woning per bouwperceel mag worden toegevoegd;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

24.4.3 Afwijking goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 24.2.2 sub c teneinde een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 9 m en 12 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 24.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van:
 1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd, danwel direct verband houden met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 2. detailhandel voorzover toegestaan op grond van deze bestemming;
- c. opslag, anders dan ten behoeve van woondoeleinden.

24.5.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 24.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de begane grondbouwlaag van de gebouwen op het betreffende bouwperceel tot een maximum van 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schildersbedrijf' een schildersbedrijf, alsmede aan het schildersbedrijf gerelateerde detailhandel, is toegestaan;
- b. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' op de begane grondbouwlaag een praktijkruimte is toegestaan;
- c. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' op de begane grondbouwlaag een kapsalon is toegestaan;
- d. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' op de begane grondbouwlaag dienstverlening is toegestaan;
- e. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m²;

in verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig mag toenemen.

24.5.3 Nadere detaillering toegestaan gebruik: bewoning bijbehorende bouwwerken

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor (niet-zelfstandige) bewoning voor zover:

- a. de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op niet meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan;
- b. de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde en de woonfunctie slechts op de begane grond plaatsvindt.

24.5.4 Bed & Breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 24.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, met dien verstande dat ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

24.5.5 Autostalling

Bij elke nieuw te bouwen vrijstaande of halfvrijstaande woning moet een vanaf de openbare weg bereikbaar gedeelte van het bouwperceel aanwezig zijn voor het al dan niet overdekt stallen van tenminste één auto per woning.

Bijlage

43488_Bosmanlaan 2 Dinxperlo info bodem.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Betreft beoordeling bodemkwaliteit locatie: Bosmanlaan 2, Dinxperlo

Inleiding

U heeft een verzoek ingediend om informatie over de bodemkwaliteit van het perceel gelegen aan de Bosmanlaan 2, Dinxperlo.

De betreffende locatie wordt gebruikt voor: Wonen

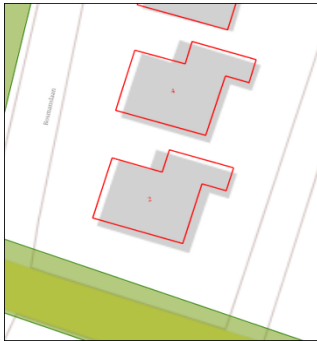
Inleiding:

Het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Aalten is geïntegreerd en gesynchroniseerd met het bodeminformatiesysteem van de provincie. Het gezamenlijk systeem wordt beheerd in het programma Squit-Ibis. Het Squit-Ibis wordt momenteel "geviewd" op de publieke website, nl. de provinciale bodematlas.

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit van de betreffende locatie wordt de provinciale bodematlas, de asbestkansenkaart en Bodemkwaliteitskaart geraadpleegd.

Provinciale bodematlas:

De bodematlas toont alle informatievlakken vanuit Squit-Ibis.



Bron: Verontreinigingen Atlas Gelderland:

http://kaarten.gelderland.nl/viewer/app/thema_bodemverontreinigingen

Conclusie: Voor de betreffende locatie is geen verontreiniging geregistreerd.

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de heer H.V. Roebbers via ons Klant Contact Centrum, telefoon (0543) 49 33 33. U kunt ook een e-mail sturen naar [gemeenteBosmanlaan 2, \[Dinxperloaalten.nl\]\(mailto:gemeenteBosmanlaan2@dinxperloaalten.nl\)](mailto:gemeenteBosmanlaan2@dinxperloaalten.nl).

Bijlage

43488_geanonimiseerde beschikking inzake huurbeding.pdf

In naam van de Koning

beschikking

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Arnhem

zaaknummer / rekestnummer: C/05/344509 / KG RK 18-921

Beschikking van de voorzieningenrechter van 3 december 2018

in de zaak van

de naamloze vennootschap

gevestigd te
verzoekster,
advocaat mr.

en

1.
wonende te Dinxperlo,
belanghebbende,
verschenen in persoon,

2.
wonende te Dinxperlo,
belanghebbende,
verschenen in persoon,

3.
in zijn hoedanigheid van curator in het faillissement van
kantoorhoudende te Doetinchem,
belanghebbende,
niet verschenen,

4. **ÉÉN OF MEER (ONDER)HUURDERS,**
wonende aan de Bosmanslaan 2 te Dinxperlo,
belanghebbenden,
niet verschenen,

5. **EENIEDER, VOOR ZOVER GEEN HUURDER ALS BEDOELD IN
ARTIKEL 3:264 LEDEN 4 EN 8 BW,**
verblijvende aan de Bosmanslaan 2 te Dinxperlo,
belanghebbenden,
niet verschenen.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het verzoek met 12 producties
- de faxbrief d.d. 21 november 2018 van mr.

C/05/344509 / KG RK 18-921
3 december 2018

2

- de mondelinge behandeling op 26 november 2018. Verschenen zijn voornoemd, heeft bij faxbrief van 21 november 2018 laten weten niet te zullen verschijnen en zich ten aanzien van de verzoeken aan het oordeel van de voorzieningenrechter te refereren. De overige belanghebbenden zijn niet verschenen, hoewel zij daartoe behoorlijk zijn opgeroepen.

2. Het verzoek en de beoordeling

2.1. Verzoekster heeft bij notariële akte van geldlening en hypotheekstelling van 23 september 2005 een geldlening verstrekt aan belanghebbenden sub 1 en 2, tot zekerheid waarvan een recht van hypotheek is gevestigd op het woonhuis met garage, erf en tuin aan de Bosmanslaan 2 in Dinxperlo, kadastraal bekend gemeente Dinxperlo sectie E nummer 633 (hierna tevens: de onroerende zaak). De akte bevat het in de artikelen 3:264 en 3:267 BW bedoelde huurbeding, beheersbeding en het beding 'onder zich nemen'.

2.2. Het verzoek strekt in de eerste plaats tot het verkrijgen van verlof om een beroep te doen op het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 leden 5 en 6 BW, alsmede tot ontruiming door de (onder)huurders van de onroerende zaak, binnen drie dagen na betekening van de beschikking. Verzoekster heeft bij deurwaardersexploiten van 3 oktober 2018 aan belanghebbenden aangezegd dat tot openbare verkoop zal worden overgegaan op 18 december 2018 alsmede dat het huurbeding jegens belanghebbenden sub 4 zal worden ingeroepen. Ook aan de overige wettelijke vereisten voor toewijzing van het verzoek is voldaan. Gelet op het voorgaande zal het verzoek worden toegewezen, waarbij aan belanghebbenden sub 4, die - behalve belanghebbende sub 2, die ter zitting verklaarde van belanghebbende sub 1 te huren - niet zijn verschenen en van wie ook overigens niets is vernomen, na te melden ontruimingstermijn zal worden gegund.

2.3. Het verzoek strekt er in de tweede plaats toe verzoekster machtiging te verlenen tot het in beheer nemen van de onroerende zaak. hebben tijdens de mondelinge behandeling aangegeven dat zij de oproepingsbrief wel per gewone post hebben ontvangen, maar het verzoek dat door de griffie aangetekend is verstuurd, niet. Controle van het track & tracenummer van het aangetekende stuk wijst echter uit dat de zending bij is bezorgd op 31 oktober 2018 om 11:49 uur. Voor het poststuk is getekend door , zo staat onder de handtekening vermeld. Voor de beoordeling van het onderhavige verzoek is van belang dat niet hebben betwist dat zij in ernstige mate tekortschieten in hun (betalings)verplichtingen jegens verzoekster. De machtiging tot het in beheer nemen van de onroerende zaak zal daarom worden toegewezen.

2.4. Het verzoek strekt er in de derde plaats toe verzoekster machtiging te verlenen de onroerende zaak onder zich te nemen. Niet betwist is dat het onder zich nemen van de onroerende zaak met het oog op de executie is vereist. De machtiging zal worden verleend. Overeenkomstig het verzoek en artikel 3:267 lid 3 BW zal ten laste van belanghebbenden sub 1 en - zo nodig ook - 2 (en de hunnen en het hunne) tevens een veroordeling tot ontruiming worden uitgesproken. Voor de ontruiming van anderen dan de hypotheekgevers en de hunnen biedt laatstgenoemde bepaling niet. Het verzoek tot ontruiming van belanghebbenden sub 5 wordt daarom afgewezen. Uit artikel 3:267 lid 4 BW volgt wel dat tegen belanghebbenden sub 5 de in dat artikel genoemde bevoegdheden kunnen worden ingeroepen.

C/05/344509 / KG RK 18-921
3 december 2018

3

3. De beslissing

De voorzieningenrechter

- 3.1. verleent verlof aan verzoekster om het huurbeding in te roepen,
- 3.2. machtigt verzoekster om het pand plaatselijk bekend Bosmanslaan 2 in Dinxperlo, kadastraal bekend gemeente Dinxperlo sectie E nummer 633, in beheer te nemen, zo nodig met de hulp van de sterke arm,
- 3.3. machtigt verzoekster om het pand plaatselijk bekend Bosmanslaan 2 in Dinxperlo, kadastraal bekend gemeente Dinxperlo sectie E nummer 633, onder zich te nemen,
- 3.4. veroordeelt belanghebbenden sub 1 t/m 4 om het pand plaatselijk bekend Bosmanslaan 2 in Dinxperlo, kadastraal bekend gemeente Dinxperlo sectie E nummer 633, te ontruimen met al de hinnen en al het hunne en om dat pand met afgifte van de sleutels aan verzoekster ter vrije beschikking te stellen,
- 3.5. bepaalt dat gedurende een termijn van drie dagen na de betekening van deze beschikking aan belanghebbenden sub 1 t/m 4 niet ontruimd mag worden,
- 3.6. verklaart deze beschikking uitvoerbaar bij voorraad,
- 3.7. wijst het meer of anders verzochte af.

Deze beschikking is gegeven door mr. R.J.J. van Acht en in het openbaar uitgesproken op 3 december 2018.




Voor eerste grosse

De Griffier van de
Rechtbank Gelderland

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43488.pdf

21862283/MT

UITTREKSEL**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP
DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER VAN BOSMANSLAAN 2, 7091 VW
DINXPERLO**

Heden, dertien november tweeduizend achttien,
verscheen voor mij, Mr Marcus Robert Marie Tesser, notaris gevestigd te Nijmegen:
mevrouw Laura Helena van Diek, te dezer zake met kantooradres Berg en Dalseweg 9,
6521 JA Nijmegen, geboren te Arnhem op zes januari negentienhonderd tweeënnegentig,
handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
enzovoorts: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het
hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254
Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan
worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze
voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden
worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of
'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie**1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op dinsdag achttien december tweeduizend achttien
om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in Arnhem, in Hotel en
Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3, 6816 VD Arnhem, voor mij, notaris,

notaris te Nijmegen of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend

Bosmanslaan 2, 7091 VW Dinxperlo, kadastraal bekend gemeente Dinxperlo sectie E nummer 633, groot vierhonderd en vijf vierkante meters (405m²),

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar/faillissement

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoorts.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering ter titel van partiële verdeling van een nalatenschap ter uitvoering van een vonnis van de Rechtbank te Zutphen de dato acht september tweeduizend vier.

Deze levering blijkt uit een akte op drie en twintig september tweeduizend vijf verleden voor een waarnemer van Mr H.W.T. Hofstad, destijds notaris gevestigd te gemeente Oude IJsselstreek, kantoorhoudende te Gendringen.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zesentwintig september tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 30871, nummer 130.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting tussen de deelgenoten en afstand van het recht ontbinding of vernietiging van de verdeling te vorderen.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', enzovoorts.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

(aanvang citaat)

- *Roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verbondene duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;*
- *aan het Verbondene aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen."*

(einde citaat)

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde

hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijvingen rang

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Het registergoed is voorts belast met de navolgende inschrijvingen:

Enzovoorts.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper, alsmede ten gevolge van de termijnstelling door de curator en voormeld faillissement van de schuldenaar en de eigenaar.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriala verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

Huur

Naast het registergoed ligt een strook grond, welke volgens opgave van de gemeente Aalten door de eigenaar van de gemeente wordt gehuurd.

De strook is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening welke door de gemeente is verstrekt en welke niet bij het kadaster zal worden ingeschreven.

De gemeente Aalten heeft verklaard dat de veilingkoper deze strook van de gemeente kan kopen of kan huren.

De verkoper staat niet in voor de juistheid van deze verklaring.

milieu

- a. Volgens een bericht van de gemeente Aalten met datum drie oktober tweeduizend achttien, is volgens de provinciale bodematlas voor het registergoed geen verontreiniging geregistreerd.
- b. Volgens een bericht van de gemeente Aalten met datum drie oktober tweeduizend achttien, is volgens de bodemkwaliteitskaart Achterhoek het registergoed ingedeeld in de bodemkwaliteitszone 'overig'; deze kwaliteitszone geeft volgende de gemeente aan dat de grond schoon is en geschikt voor alle toepassingen.
- c. Volgens een bericht van de gemeente Aalten met datum drie oktober tweeduizend achttien, is volgens de asbestkansenkaart de kans op aanwezigheid van asbest voor de locatie (het registergoed) in de bodem klein.
(aanvang citaat)
Op basis van deze toetsing verwachten wij dat de bodemkwaliteit van de betreffende locatie geschikt is voor het aangegeven gebruik: Wonen.
(einde citaat)

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.

Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of

septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Aalten, met datum drie oktober tweeduizend achttien, zijn ten aanzien van het registergoed geen:

- besluiten genomen zoals bedoeld in artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend);
- handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten; en
- dwangsommen opgelegd in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.
energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Aalten afgegeven verklaring met datum drie oktober tweeduizend achttien. Hierin staat: woonfunctie.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

Blijkens inzage de dato zes november tweeduizend achttien op de website ruimtelijke plannen, is het registergoed gelegen in het bestemmingsplan: Kern Dinxperlo 2012.

Volgens dit bestemmingplan is de bestemming van het registergoed:

- enkelbestemming: wonen; bestemd voor wonen;
- dubbelbestemming: waarde; bestemd voor waarde.

De bouwaanduiding volgens het bestemmingsplan is 'vrijstaand'.

Voor het registergoed is tevens het parapluplan Gemeente Aalten van toepassing. Dit plan is volgens de website vastgesteld.

Het registergoed is gelegen in de zone: overige zone-nieuwbouw niet toegestaan, alsmede in de zone: rest bebouwde kom met daaraan gekoppeld parkeernormen.

Erfgoedwet

Het registergoed is blijkens een door de gemeente Aalten afgegeven verklaring met datum drie oktober tweeduizend achttien niet aangewezen als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, een gemeentelijk monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of

andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

(aanvang citaat)

"BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar voormelde titel van aankomst, zijnde een akte op zes en twintig oktober negentienhonderd negen en tachtig verleden voor genoemde notaris Weersink, in welke akte wordt verwezen naar een eerdere titel van aankomst, zijnde een akte van transport op veertien februari negentienhonderd negen en tachtig verleden voor mr. C.J. IJkenstam, notaris te Dinxperlo, ingeschreven bij voormelde Dienst in deel 9609, nummer 66, in welke akte:

- a. *van toepassing werden verklaard de Algemene Voorwaarden voor verkoop van bouwterrein door de (toenmalige) Gemeente Dinxperlo, zoals vastgesteld bij besluit van de Raad van laatstgenoemde gemeente van acht en twintig mei negentienhonderd vier en zeventig, welke voorwaarden geacht worden woordelijk te zijn opgenomen in, en daarmee een geheel uit te maken van voormelde titel van aankomst de dato zes en twintig oktober negentienhonderd negen en tachtig;*
- b. *voorts staat vermeld, woordelijk luidende:*
"7. De koper is verplicht zijn medewerking te verlenen en deel te nemen aan het door de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting in de Gemeente Dinxperlo, gevestigd te Dinxperlo, hierna te noemen: Volkshuisvesting, in het bij deze verkochte aan te leggen centraal antenne-systeem, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de Volkshuisvesting van één duizend gulden f. 1.00,-- -, alsmede een boete van één honderd gulden -
- f. *100,-- - voor elke dag dat het gebrek aan medewerking voortduurt. Bij elke vervreemding van het gekochte of bij verlening daarop van een zakelijk genotsrecht, moet het vorenstaande inzake het aan te leggen centraal antenne-systeem, alsmede het bepaalde in deze alinea door de vervreemder aan de koper worden opgelegd en door deze worden aangenomen, zulks op verbeurte van vorenstaande boeten, door de vervreemder verschuldigd, zijnde de vervreemder in gebreke door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling door bevel of soortgelijke akte zal zijn vereist."*

(einde citaat)

Vervolgens wordt in voormelde titel 9609/66 verwezen naar een akte van transport, verleden op twaalf december negentienhonderd vierenzeventig voor G. Vrugink, destijds notaris te Dinxperlo, bij afschrift overgeschreven op dertien december negentienhonderd vierenzeventig ten hypotheekkantore te destijds Zutphen in register hypotheek 4, deel 2054 nummer 42.

In deze akte worden De Algemene Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Dinxperlo, zoals vastgesteld bij een besluit van de Raad van de

Gemeente Dinxperlo van achtentwintig mei negentienhonderd vierenzeventig van toepassing verklaard.

Een kopie van die tekst is aan deze akte vastgemaakt en wordt geacht daarmee één geheel te vormen en woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Aalten geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en haar gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Aalten, afdeling Samenleving, team Burgerzaken, met datum zeven september tweeduizend achttien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en haar gezin. De hypotheekakte op grond waarvan deze executorialse verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend

waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.

De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verloop van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verloop gevraagd.

De zitting staat thans gepland voor eenentwintig november tweeduizend achttien.

Het verloop is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten.

De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVEE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: vierhonderdzevenveertig euro (€ 447,00) per jaar (achterstand tweeduizend negenhonderdvierentwintig euro en vijftig eurocent (€ 2.924,50), betaald tot en met twee duizend tien, twee duizend elf gedeeltelijk

betaald en andere jaren niets);

- rioolheffing: is volgens opgave van de gemeente Aalten een gebruikersbelasting;
- waterschapslasten: nog geen definitieve opgave ontvangen van gemeente- en waterschapsbelasting.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.
Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
De door de veilingkoper te storten waarborgsom kan worden overgemaakt op rekeningnummer NL52RAB00137823703 ten name van Ten Berge notarissen te Nijmegen.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

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

4.2 bieden

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

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden

namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.

Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarís:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarís van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
 7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.
- In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
 2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
 3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
 4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
 5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
 7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.

8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld

in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE en onderdeel 4 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

De inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van een procent (1%) van de inzetsum.

Op grond van artikel 9 AVE tweeduizend zeventien is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

Indien niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de

bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

- a. In afwijking van het bepaalde in de AVVE, eindigt de termijn van beraad (vanwege de kerstdagen) de vijfde werkdag na de afslag.
- b. De verkoper gunt onder ontbindende voorwaarde van tijdige voldoening door koper van de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
- c. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
 - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
 - de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1

Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

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

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Aangehechte stukken

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- volmacht aan de verschenen persoon;
- tekening Gemeente inzake strook;
- De Algemene Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Dinxperlo.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

----- WAARVAN AKTE,

is verleden te Nijmegen op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om negen uur zes en veertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43488_voorlopige kostenopgave koper.pdf

- 1 -

21862283/MT

VOORLOPIG KOSTENOVERZICHT KOPER VEILING BOSMANSLAAN 2 TE DINXPERLO

Het navolgende overzicht geeft een indicatie van de door Ten Berge notarissen te Nijmegen aan de koper op de veiling in rekening te brengen kosten.

Kosten ten laste van koper:

- Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 5.445,00 (incl. BTW)
- Kadastraal recht incl. recherche werkzaamheden (recherche kosten)	€ 98,60 (incl. BTW)
- Kadastraal recht (niet belast met BTW) (inschrijvingskosten veilingakten)	€ 126,00
- Opvragen akten kadaster	€ 48,40 (incl. BTW)

Totaal begroot op	€ 5.718,00
-------------------	------------

Exclusief:

- 2 % overdrachtsbelasting (voor rekening van koper)

Indien ontruiming voor rekening van de koper geschiedt, zullen de kosten daarvan waarschijnlijk omstreeks € 5.000,-- bedragen.

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend; deze opgave is uitsluitend ter indicatie.