

Wilhelminastraat 10, 7948AR NIJEVEEN (46568)



2-onder-1-kap
het woonhuis met ondergrond, tuin en verder aanbehoren



Beschrijving

het woonhuis met ondergrond, tuin en verder aanbehoren

Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) vrijdag 10 januari 2025
Inzet	vrijdag 10 januari 2025 vanaf 13:30
Afslag	vrijdag 10 januari 2025 vanaf 13:30
Kantoor	Lever Notarissen Zuideinde 53 7941 GB Meppel T: 0522 25 27 21 F: 0522 25 59 10 E: info@lever.nl
Behandelaar	R.P. van Ingen

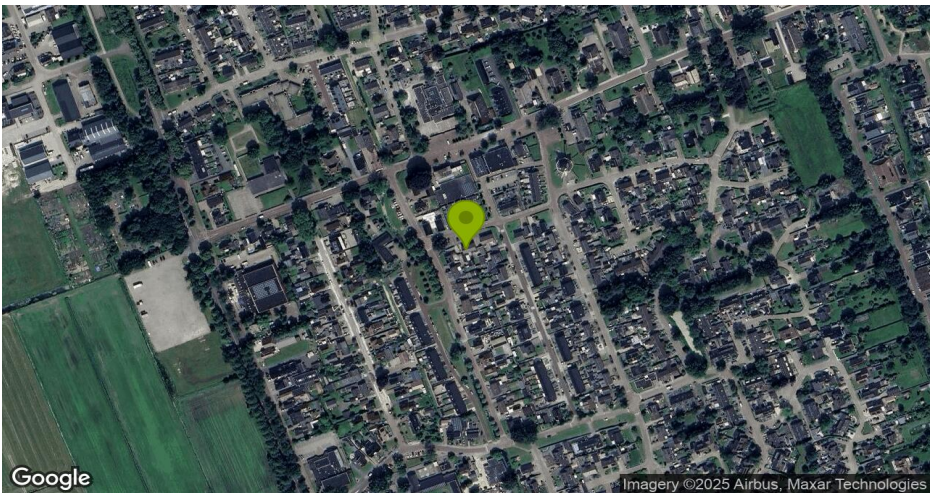
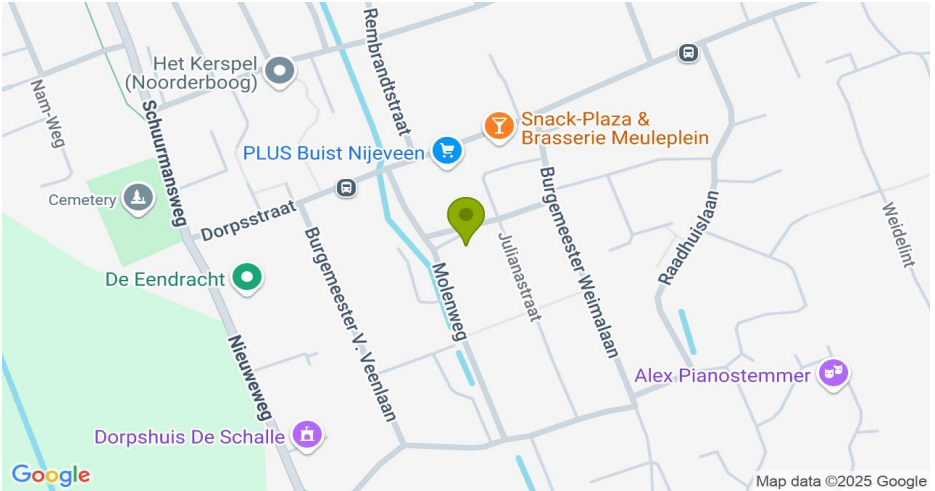
Objectinfo

Woningtype	2-onder-1-kap
Bouwjaar	1970
Perceeloppervlakte	202 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Nijeeveen, sectie I nummer 261

Financieel

Lasten	ozb, € 286,14 jaarlijks waterschapslasten, € 106,93 jaarlijks
Inzetpremie	1% van de inzetsom, ten laste van de verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.961,00 (per 08-01-2025 om 12:58 uur)





Kadastrale kaart

46518-kadastralekaart7948Wilhelminastraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: Richard van Ingen

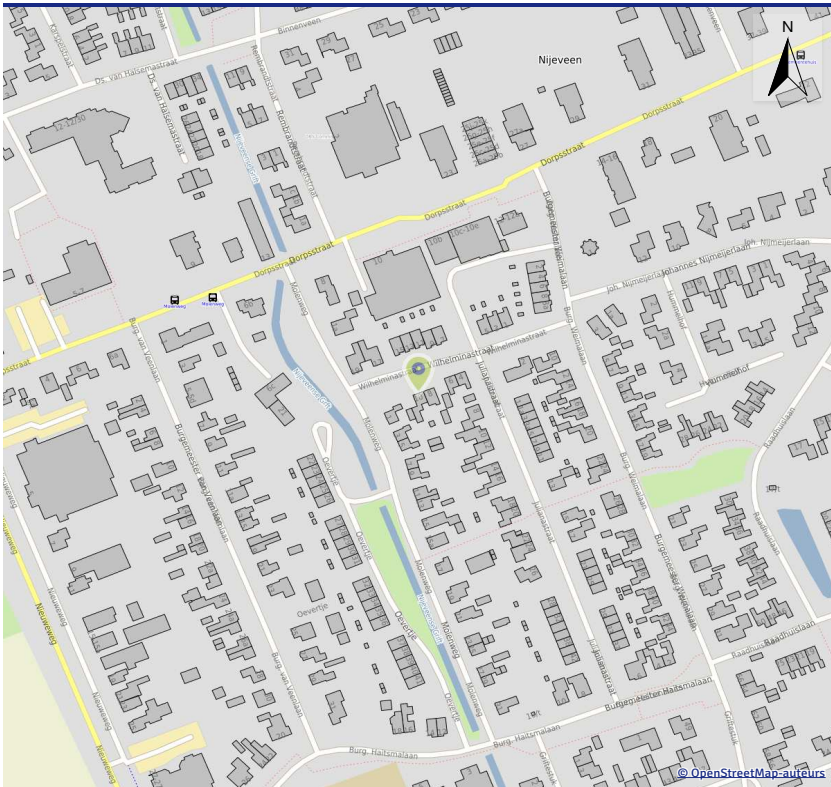


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nijveveen	
	Huisnummer	Sectie	I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	261	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.				

Bijlage

46568_bestemmingsrapport Wilhelminastraat 10 Nijeveen wonen.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijmegen
Datum 06-01-2025

Inhoud:

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

Bestemmingsrapport

Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijeeven
Datum 06-01-2025



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0119100000004495
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	90,0 m²
Bouwjaar	1970
Aantal verblijfsobjecten	3
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0119010000003296
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	120,00 m²
Adres	Wilhelminastraat 10
Postcode	7948AR
Plaats	Nijeeven

Bestemmingsplan	
Naam plan	Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Meppel
IMRO-idn	NL.IMRO.0119.Wonen2022-BPC1
Datum vastgesteld	22-12-2022
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijveen
Datum 06-01-2025



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijveen
Datum 06-01-2025



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

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

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

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

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwvlak

- Bouwwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

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

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen



Raadsbesluit 6.2, nr. 1535830/1673799

De R a a d van de gemeente Meppel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2022, nr. 1535830/1668784;

Overwegende:

- Dat het wenselijk is om de mogelijkheden tot woningsplitsing en woningomzetting beter te kunnen reguleren om overlastsituaties zoveel mogelijk te voorkomen;
- Dat in het kader daarvan het 'Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting' en de 'partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen woningsplitsing' zijn opgesteld;
- Dat het paraplubestemmingsplan vanaf 20 juli tot en met 30 augustus 2022 ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze kenbaar te maken;
- Dat er geen zienswijzen zijn ingediend;

Gelet op artikel 3.1, 3.8 en artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. Het paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting met planidentificatie NL.IMRO.0119.Wonen2022-BPC1 ongewijzigd vast te stellen;
2. De partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen woningsplitsing met planidentificatie NL.IMRO.0119.bedrijventerreinen-BVC1 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 december 2022,

W.J. Spoelstra
griffier

R.T.A. Korteland
voorzitter

Regels

Plan: Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting
Status: vastgesteld
Planotype: bestemmingsplan
IMRO-cin: NL.IMRO.0119.Wonen2022-BPC1

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - Artikel 1 Begripsbepalingen
 - Artikel 2 Van toepassing verklaring
- Hoofdstuk 2 Algemene regels
 - Artikel 3 Anti-dubbeltelregeling
 - Artikel 4 Algemene bouwregels
 - Artikel 5 Algemene gebruiksregels
 - Artikel 6 Overige regels
- Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels
 - Artikel 7 Overangsrecht
 - Artikel 8 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting van de gemeente Meppel;

1.2 bestemmingsplan:

het gebied waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0119.Wonen2022-BPC1 met bijbehorende bestanden;

1.3 woning:

complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.4 wooneenheid:

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met een woonfunctie voor kamergewijze verhuur voor de huisvesting van één huishouden;

1.5 huishouden/huishouding:

één of meer personen die een huishouding voert, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners.

1.6 woningomzetting:

het omzetten van een (woon)functie naar één of meer woningen of één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) hieronder wordt tevens verstaan het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen.

1.7 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen.

1.8 kamerbewoning:

het bewonen van een kamer in een woonhuis, waarbij de kamer niet als zelfstandige wooneenheid kan worden aangemerkt en zoals dit tot uitdrukking komt in de afwezigheid van een zelfstandige entree, keuken, of sanitaire voorzieningen.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Het Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting is van toepassing op hierna genoemde bestemmingsplannen. Eerdere regels met betrekking tot woningsplitsing en woningomzetting, inclusief de daarbij behorende relevante begrippen komen te vervallen en/of worden hiermee aangevuld. Overige regels binnen de genoemde bestemmingsplannen blijven onverkoet van toepassing.

Buitengebied Meppel 1995	NL.IMRO.01190000BGMeppel1995-
Meppel- watertorenbuurt	NL.IMRO.0119.Watertorenbuurt-BPC1
Bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense landen	NL.IMRO.0119.NieuwveenseLanden-BPC1
Buitengebied Nijveen	NL.IMRO.01190000BGNijveen-
Buitengebied	NL.IMRO.01190000BuitengebiedVG-
Nijveen	NL.IMRO.011901000131111111-
Meppel – Oosterboer	NL.IMRO.0119.Oosterboer-BPC2
Meppel – Staphorsterweg 2	NL.IMRO.0119.STAPHORSTERWEG2-WPB1
Blankenstein, Ezinge en Spoorzone	NL.IMRO.0119.BlankensteinEzinge-BPC1
Rogat	NL.IMRO.0119.Rogat-BPC1
Meppel – Zuid	NL.IMRO.0119.Zuid-BPC1
Meppel herziening Buitengebied (reparatie)	NL.IMRO.0119.repBuitengebied-BPC1
Meppel – Binnenstad	NL.IMRO.0119.Binnenstad-BPC1
Bestemmingsplan Meppel – Winkelcentrum Koedijkslanden e.o.	NL.IMRO.0119.KoebergZuid-BPC1
Noord	NL.IMRO.0119.Noord-BPC1
Marten ottenlaan 21	NL.IMRO.0119.MartenOttellaan-BPC1
Nijveen – Dannige Erve Zuid, fase 2	NL.IMRO.0119.DanningeErveZuid2-UWC1

Kinkhorststraat	NL.IMRO.0119.Kinkhorststraat-BPC1
bestemmingsplan Meppel, Buitengebied herziening Broekhuizen 20	NL.IMRO.0119.Broekhuizen20-BPC1
Meppel – Centrumschil	NL.IMRO.0119.Centrumschil-BPC2
Meppel – Grote Oever	NL.IMRO.0119.GroteOever-BPC1
Meppel - Buitengebied, wijzigingsplan Schiphorsterweg 20	NL.IMRO.0119.Schiphorsterweg20-WPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Schuurmansweg 3	NL.IMRO.0119.Schiphorsterweg20-WPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg en Kostenweg	NL.IMRO.0119.SchiphorsterKoster-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Nijveense Bovenboer 18	NL.IMRO.0119.NijevBovenboer18-BPC1
Meppel – Buitengebied, herziening Oosterboerweg 101	NL.IMRO.0119.oosterboerweg-BPC1
Meppel – Buitengebied, wijziging Gorthoek 4	NL.IMRO.0119.Gorthoek4-WPC1
Meppel - Berggierslanden 2015	NL.IMRO.0119.Berggiersl2015-BPC1
Meppel - Werkhorst 30	NL.IMRO.0119.Werkhorst30-BPC1
Meppel - Oevers E 2015	NL.IMRO.0119.OeversE2015-BPC1
Meppel - Zuid, herziening Meppel Werkhorst 5	NL.IMRO.0119.Werkhorst5-BPC1
Nijveen – appartementen Burgemeester Van Veenlaan	NL.IMRO.0119.BurgVanVeenlaan-BPC1
Meppel - Kromme Elleboog	NL.IMRO.0119.KrommeElleboog-BPC1
Nijveen – uitwerking Energieweg 19	NL.IMRO.0119.Energieweg19-UWC1
Meppel - Haveltermade 2017	NL.IMRO.0119.Haveltermade2017-BPC1
Meppel - Verplaatsing Lidl	NL.IMRO.0119.VerpSuperVledder-BPC1
Meppel - Het Vledder 2018	NL.IMRO.0119.Vledder2018-BPC1
Nijveen - Julianastraat, 1 Overtje en Burgemeester Weimalaan	NL.IMRO.0119.OvertjeEO-BPC1
Meppel - Randweg Westerstouwe	NL.IMRO.0119.randwegwesterstouw-BPC1
Meppel - Zuideinde 28	NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPA1
Bestemmingsplan Meppel - Dahliastraat	NL.IMRO.0119.Dahliastraat-BPC1
Meppel - Transformatiegebied Noordpoort	NL.IMRO.0119.TFGNoordpoort-BPC1
Meppel - Buitengebied, wijziging Bramenweg 2	NL.IMRO.0119.Bramenweg2-WPC1
Meppel – Buitengebied, wijziging Broekhuizen 16	NL.IMRO.0119.Broekhuizen16-WPC1
Bestemmingsplan Nijveen - de Ryge	NL.IMRO.0119.DeRyge-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Kolderveen 102 en Nijveense Bovenboer 28	NL.IMRO.0119.KoldervNijveense-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening De Wetering 3	NL.IMRO.0119.DeWetering3-BPC1
Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuweense Landen 2020	NL.IMRO.0119.BPNVL2020-BPC1
Meppel - Industrieweg 2 a.o.	NL.IMRO.0119.Industrieweg2eo-BPC1
Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76	NL.IMRO.0119.Zuideinde76-BPC1
Meppel- Zuideinde 28	NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPC1
Nijveen – Ds. van Halsemastraat 14	NL.IMRO.0119.VanHalsemastr14-BPC1
Nijveen – Raadhuislaan en Het Weeme	NL.IMRO.0119.raadhuislaanweeme-BPC1
Meppel – Zuideinde 31 en Catharinastraat 28	NL.IMRO.0119.Zuid31Cath28-BPC1

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregeling

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

Artikel 4 Algemene bouwregels

Onderstaande wijzigingen van de regels zijn van toepassing op alle bestemmingen, genoemd in de bestemmingsplannen in artikel 2 waar (bedrijfs)woningen mogelijk zijn:

4.1 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- er mag niet worden gebouwd, indien dit leidt tot woningsplitsing, woningomzetting en/of kamerbewoning.

4.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 in die zin dat wordt gebouwd ten behoeve van woningsplitsing, woningomzetting en/of kamerbewoning, mits:

- wordt voldaan aan de woningbouwprogrammering wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het woon- en leefklimaat;
 - de verkeersveiligheid;
 - de parkeersituatie;
 - de sociale veiligheid;
 - de cultuurhistorische waarden;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.2 kan worden verleend.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingsbepalingen, genoemd in de bestemmingsplannen in artikel 2 waar (bedrijfs)woningen en/of andere woonfuncties planologisch mogelijk zijn wordt in ieder geval gerekend:

- woningsplitsing, woningomzetting en/of kamerbewoning.

5.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 in die zin dat woningsplitsing, woningomzetting en/of kamerbewoning is toegestaan, mits:

- a. wordt voldaan aan de woningbouwprogrammering wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeersituatie;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de cultuurhistorische waarden;
 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. indien er sprake is van een combinatie met bouwen, tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.2 kan worden verleend.

Artikel 6 Overige regels

6.1 Van toepassing verklaring

De regels en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan "Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren" (NL.IMRO.0119.Parkeren2018-BPC1), zoals dat is vastgesteld op 15 november 2018, zijn onverminderd van toepassing op dit plan.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1.1 met maximaal 10%.

7.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting"
van de gemeente Meppel.

Toelichting

- Hoofdstuk 1 Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Planvorm
 - 1.3 Plangebied
 - 1.4 Leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Beleid
 - 2.1 Relevant beleid
- Hoofdstuk 3 Juridische toelichting
- Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid
 - 4.1 Omgevingsaspecten
 - 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 4.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Plan: Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRC-kin: NL.IMRC.0119.Wonen2022-BPC1

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Meppel is het planologisch mogelijk om een wooneenheid te splitsen in meerdere wooneenheden. Van woningomzetting is sprake wanneer een woning bijvoorbeeld wordt omgezet naar kamergewijze verhuur. Op het moment dat een woning wordt gesplitst is sprake van het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen. Bij kamerbewoning gaat het om het bewonen van een kamer in een woonhuis. Hierbij kan de kamer niet als zelfstandige wooneenheid worden aangemerkt. Vanuit de gemeente Meppel is hier momenteel weinig sturing op. Daarbij is een groeiend aantal situaties, waarbij overlast ontstaat, waarneembaar.

In de Woonvisie Meppel 2015 - 2020 wordt de ambitie uitgesproken om tot een passend woningaanbod te komen waarbij gekeken wordt naar het karakter van elke wijk. Daarbij is de woningmarkt leidend. De gemeente heeft een bijsturende rol en zal deze voornamelijk gebruiken daar waar het gaat op specifiek kwetsbare groepen en voor het belang van een goede stedelijke ontwikkeling.

Het splitsen en omzetten van een groot aantal woningen zou kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat op wijkniveau en een (eenzijdig) woningaanbod met een matige kwaliteit. Op sommige plekken kan de openbare ruimte bijvoorbeeld onder druk komen te staan door een toename van geparkeerde auto's, fietsen en scooters, een toename van verkeersbewegingen, parkeeroverlast, ondermijnende criminaliteit en verwaarlozing van buitenruimte. Verschillende leefstijlen kunnen met elkaar botsen en bewoners kunnen het gevoel krijgen dat de buurt verpauperd. De bewoning van deze woonvormen is vaak vluchtig wat leidt tot weinig binding met de buurt. Bij de soms (zeer) kleine woningen die gecreëerd worden ontbreekt vaak een berging en een buitenruimte. Het ontbreken hiervan draagt niet bij aan een goede woonkwaliteit.

De ontwikkelingen rondom woningsplitsing, -omzetting en kamerbewoning bieden echter ook kansen. Deze kunnen liggen op het gebied van het bedienen van de specifieke doelgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld jongeren en alleenstaanden, die juist zoeken naar betaalbare en kleinere woningen.

De gemeente Meppel heeft op dit moment geen juridisch-planologisch instrument voorhanden om woonsplitsing, omzetting en/of kamerbewoning te reguleren. Onderliggend plan voorziet hierin door het opleggen van een verbod tot het splitsen, omzetten en/of verhuren van een wooneenheid naar meerdere wooneenheden. Met het instrument van een binnenplanse afwikkelingsmogelijkheid wil de gemeente Meppel het splitsen, omzetten en verhuren van wooneenheden vervolgens reguleren.

1.2 Planvorm

Het is mogelijk om meerdere bestemmingsplannen tegelijkertijd op één of meerdere punten te wijzigen zodat ze weer zijn voorzien van een goede regeling. Dit kan in de vorm van een zogenaamd paraplubestemmingsplan, op grond waarvan alleen de daaronder vallende bestemmingsplannen worden aangepast. Omdat de regeling overkoepelend geldt voor een aantal bestemmingsplannen wordt het een paraplubestemmingsplan genoemd.

Voorliggend paraplubestemmingsplan is daarmee een aanvullende en deels vervangende regeling over het specifieke onderwerp woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning en herzielt op die onderdelen de geldende bestemmingsplannen. Dit paraplubestemmingsplan legt een verbod op voor woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning voor alle bestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is. De onderliggende bestemmingsplannen blijven voor wat betreft de overige onderwerpen onverkort van toepassing.

Tegelijkertijd wordt voor hetzelfde onderwerp ook een herziening voor de beheersverordeningen die in de gemeente gelden, opgesteld. Die beheersverordening heeft hetzelfde doel, maar kan juridisch gezien geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplanherziening, omdat het gaat om verschillende ruimtelijke instrumenten met elk een eigen procedure.

1.3 Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de gebieden die vallen binnen het grondgebied van de gemeente Meppel, met uitzondering van de gebieden waarvoor een beheersverordening geldt.

De begrenzing van het bestemmingsplan is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1: Plangebied

In het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

Buitengebied Meppel 1995	NL.IMRO.01190000BGMeppe11995-
Meppel- watertorenbuurt	NL.IMRO.0119.Watertorenbuurt-BPC1
Bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense landen	NL.IMRO.0119.NieuwveenseLanden-BPC1
Buitengebied Nijveen	NL.IMRO.01190000BGNijveen-
Buitengebied	NL.IMRO.01190000BuitengebiedVG-
Nijveen	NL.IMRO.011901000131111111-
Meppel – Oosterboer	NL.IMRO.0119.Oosterboer-BPC2
Meppel – Staphorsterweg 2	NL.IMRO.0119.STAPHORSTERWEG2-WPB1
Blankenstein, Ezinge en Spoorzone	NL.IMRO.0119.BlankensteinEzinge-BPC1
Rogat	NL.IMRO.0119.Rogat-BPC1
Meppel – Zuid	NL.IMRO.0119.Zuid-BPC1
Meppel herziening Buitengebied (reparatie)	NL.IMRO.0119.repbuitengebied-BPC1
Meppel – Binnenstad	NL.IMRO.0119.Binnenstad-BPC1
Bestemmingsplan Meppel – Winkelcentrum Koedijklanden e.o.	NL.IMRO.0119.KoebergZuid-BPC1
Noord	NL.IMRO.0119.Noord-BPC1
Marien ottenlaan 21	NL.IMRO.0119.MartenOttenlaan-BPC1
Nijveen – Dannige Erve Zuid, fase 2	NL.IMRO.0119.DanningeErveZuid2-UWC1
Kinkhorststraat	NL.IMRO.0119.Kinkhorststraat-BPC1
bestemmingsplan Meppel, Buitengebied herziening Broekhuizen 20	NL.IMRO.0119.Broekhuizen20-BPC1
Meppel – Centrumschil	NL.IMRO.0119.Centrumschil-BPC2
Meppel – Grote Oever	NL.IMRO.0119.GroteOever-BPC1
Meppel - Buitengebied, wijzigingsplan Schiphorsterweg 20	NL.IMRO.0119.Schiphorsterweg20-WPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Schuurmansweg 3	NL.IMRO.0119.Schiphorsterweg20-WPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg en Kosterweg	NL.IMRO.0119.SchiphorsterKoster-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Nijveense Bovenboer 18	NL.IMRO.0119.NijevBovenboer18-BPC1
Meppel – Buitengebied, herziening Oosterboerweg 101	NL.IMRO.0119.oosterboerweg-BPC1
Meppel – Buitengebied, wijziging Gorthoek 4	NL.IMRO.0119.Gorthoek4-WPC1
Meppel - Berggierslanden 2015	NL.IMRO.0119.Berggiersl2015-BPC1
Meppel - Werkhorst 30	NL.IMRO.0119.Werkhorst30-BPC1
Meppel - Oevers E 2015	NL.IMRO.0119.OeversE2015-BPC1
Meppel - Zuid, herziening Meppel Werkhorst 5	NL.IMRO.0119.Werkhorst5-BPC1
Nijveen – appartementen Burgemeester Van Veenlaan	NL.IMRO.0119.BurgVanVeenlaan-BPC1
Meppel - Kromme Elleboog	NL.IMRO.0119.KrommeElleboog-BPC1

Nijveen – uitwerking Energieweg 19	NL.IMRO.0119.Energieweg19-UWC1
Meppel - Haveltermade 2017	NL.IMRO.0119.Haveltermade2017-BPC1
Meppel - Verplaatsing Lidi	NL.IMRO.0119.VerpSuperVladder-BPC1
Meppel - Het Viedder 2018	NL.IMRO.0119.Vladder2018-BPC1
Nijveen - Julianastraat, t'Oevertje en Burgemeester Weimalaan	NL.IMRO.0119.OevertjeEO-BPC1
Meppel - Randweg Westerstouwe	NL.IMRO.0119.randwegwesterstouw-BPC1
Meppel - Zuideinde 28	NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPA1
Bestemmingsplan Meppel - Dahliastraat	NL.IMRO.0119.Dahliastraat-BPC1
Meppel - Transformatiegebied Noordpoort	NL.IMRO.0119.TFGNoordpoort-BPC1
Meppel - Buitengebied, wijziging Bramenweg 2	NL.IMRO.0119.Bramenweg2-WPC1
Meppel – Buitengebied, wijziging Broekhuizen 16	NL.IMRO.0119.Broekhuizen16-WPC1
Bestemmingsplan Nijveen - de Ryge	NL.IMRO.0119.DeRyge-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Kolderveen 102 en Nijveense Bovenboer 28	NL.IMRO.0119.KoldervnNijveense-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening De Wetering 3	NL.IMRO.0119.DeWetering3-BPC1
Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen 2020	NL.IMRO.0119.BPNVL2020-BPC1
Meppel - Industrieweg 2 e.o.	NL.IMRO.0119.Industrieweg2eo-BPC1
Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76	NL.IMRO.0119.Zuideinde76-BPC1
Meppel- Zuideinde 28	NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPC1
Nijveen – Ds. van Halsemastraat 14	NL.IMRO.0119.VanHalsemastr14-BPC1
Nijveen – Raadhuislaan en Het Weeme	NL.IMRO.0119.raadhuislaanweeme-BPC1
Meppel – Zuideinde 31 en Catharinastraat 28	NL.IMRO.0119.Zuid31Cath28-BPC1

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit paraplubestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van dit plan binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op de juridische regeling van het paraplubestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 is tot slot een korte beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Relevant beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het plangebied. Op rijksniveau is dit onder andere de 'structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Op provinciaal niveau zijn de 'Omgevingsvisie Drenthe 2018' en de 'Provinciale omgevingsverordening Drenthe' van belang. In de 'Omgevingsvisie Drenthe 2018' wordt aangegeven dat Meppel een belangrijke regiofunctie heeft ten opzichte van wonen. Meppel is een zelfstandige stad binnen de Regio Zwolle en vormt zo de verbinding tussen Noord- en Midden-Nederland. In de Provinciale omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe de Omgevingsvisie Drenthe 2018 (deels) door naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsvisie als structuurvisie bindt alleen de provincie zelf. Binnen de verordening komt aan gemeenten een belangrijke rol toe.

Op gemeentelijke niveau is de 'Structuurvisie 2030' van belang. De structuurvisie is een langer termijnplan dat aangeeft welke ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen de komende jaren gewenst zijn. Meppel werkt de komende jaren aan duurzame verbindingen. Meppel wil de leefbaarheid in de wijken blijven garanderen door bereikbare zorg en voorzieningen in de wijken goed te organiseren. Daarnaast is ook de Woonvisie 2016- 2020 gemeente Meppel een beleidsstuk dat relevant is voor het plangebied. In deze visie heeft de gemeente aangegeven dat het doel van het woonbeleid is, te komen tot een passend woningaanbod in wijken met een eigen karakter. Hierbij is de woningmarkt leidend en heeft de gemeente een bijsturende rol. Dit paraplubestemmingsplan voorziet in de bijsturende rol. Nu de gemeente met dit plan wil voorkomen dat het woon- en leefklimaat achteruit gaat.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

Het paraplubestemmingsplan bevat de volgende artikelen:

Artikel 1 Begrippen

Dit hoofdstuk bestaat uit de inhoudelijke begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing van dit paraplubestemmingsplan. Deze regeling heeft zijn eigen begrippen. Deze begrippen worden daarom toegevoegd aan of vervangen de bestaande begrippen uit de geldende plannen. Daar waar bijvoorbeeld het begrip woning niet, of anders is gedefinieerd in de geldende bestemmingsplannen wordt deze vervangen door of aangevuld met het begrip woning zoals aangegeven in dit paraplubestemmingsplan.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Dit artikel geeft aan op welke bestemmingsplangebieden de planregeling betrekking heeft. Dit paraplubestemmingsplan heeft een zelfstandige werking, waarbij de regels worden aangevuld of vervangen door de regels uit de geldende bestemmingsplannen voor zover dit betrekking heeft op woningsplitsing en woningomzetting.

Artikel 4 en 5: Bouw- en gebruiksregels woningsplitsing en woningomzetting

In deze artikelen is het verbod op woningsplitsing en/of woningomzetting opgenomen. Tevens is daarbij opgenomen dat onder voorwaarden met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van deze verbodsbepalingen. Dit geldt zowel voor bouwen als gebruik.

Deze voorwaarden zijn opgenomen omdat een ruimtelijk relevant verschil bestaat tussen het gebruik van een pand voor bv. kamerverhuur en bewoning van een pand door één huishouden. Hierbij zijn in relatie tot het woon- en leefklimaat onder meer (geluid) overlast van belang. Overmatige concentratie van

kamerverhuurpanden kan ook gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat.

Bij een aanvraag worden de volgende aspecten in acht genomen:

Straat- en bebouwingsbeeld:

Het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld, waarbij gestreefd wordt naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede bouwhoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

Parkeersituatie:

Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid.

Verkeersveiligheid:

Een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichtshoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten.

Sociale veiligheid:

Een ruimtelijke situatie die sociaal controleerbaar, overzichtelijk en herkenbaar is.

Cultuurhistorische waarden:

Bij omzetting moet rekening worden gehouden met het instandhouden en het beschermen van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:

Er dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, in die zin dat deze niet onevenredig negatief kunnen worden beïnvloed.

Woon- en leefklimaat:

Bij een goed woon- en leefklimaat wordt gestreefd naar:

- een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad;
- een aanbod aan woningen die tegemoet komt aan de lokale en regionale marktvraag;
- een leefomgeving die schoon, leefbaar en veilig is;
- voldoende parkeervoorzieningen en verkeersveilige straten;
- het voorkomen van verrommeling in de openbare ruimte door het stallen van fietsen of het stallen van afvalcontainers;
- een milieukundig veilig en gezonde leefomgeving.

In Artikel 3 Anti-dubbeltelregeling is de anti-dubbeltelregeling opgenomen. Deze standaardbepaling moet worden opgenomen conform het Besluit ruimtelijke ordening en is bedoeld om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Verder is er een (verplichte) standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen in Artikel 7 Overgangsrecht.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Omgevingsaspecten

Dit bestemmingsplan bestaat uit enkele aanvullingen en aanpassingen van de bestaande regels die geen toetsing aan de diverse omgevingsaspecten zoals water, milieu en natuur vragen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inpraak en overleg

De veranderingen waarop het paraplubestemmingsplan betrekking heeft, zijn gericht op het reguleren van woningsplitsing en woningomzetting. Dit plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. In het paraplubestemmingsplan zijn geen nieuwe beleidsvoornemens vertaald of uitgewerkt. Op grond van artikel 2 lid 3 sub a Inpraakverordening wordt daarom geen inspraak verleend. Daarbij komt dat met het oog op de invoering van de Omgevingswet tevens een dermate spoedeisend belang is gediend dat geen inspraak wordt verleend (op basis van artikel 2 lid 3 sub e Inpraakverordening). In het kader van het wettelijke vooroverleg op grond van het Bro is het concept paraplubestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap DO Delta en aan de Provincie Drenthe. Het concept gaf geen aanleiding voor opmerkingen.

Ontwerp

Het ontwerp van het paraplubestemmingsplan heeft met ingang van 20 juli 2022, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn was het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Wel hebben het waterschap en de provincie in een schriftelijke reactie aangegeven akkoord te zijn met dit ontwerp.

4.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Als er sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, moeten deze kosten worden verhaalbaar op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Het

bestemmingsplan maakt geen grootschalige bouwplannen mogelijk, waarbij kostenverhaal aan de orde is. Hierdoor is geen sprake van gemeentelijke kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van een plan of planschade. Het aantonen van de financiële haalbaarheid hierom is ook niet nodig.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijveen
Datum 06-01-2025



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

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

Gebouwenadministratie gemeente

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

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

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

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan zoals voor een specifiek adres.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijeveen
Datum 06-01-2025



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

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

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

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

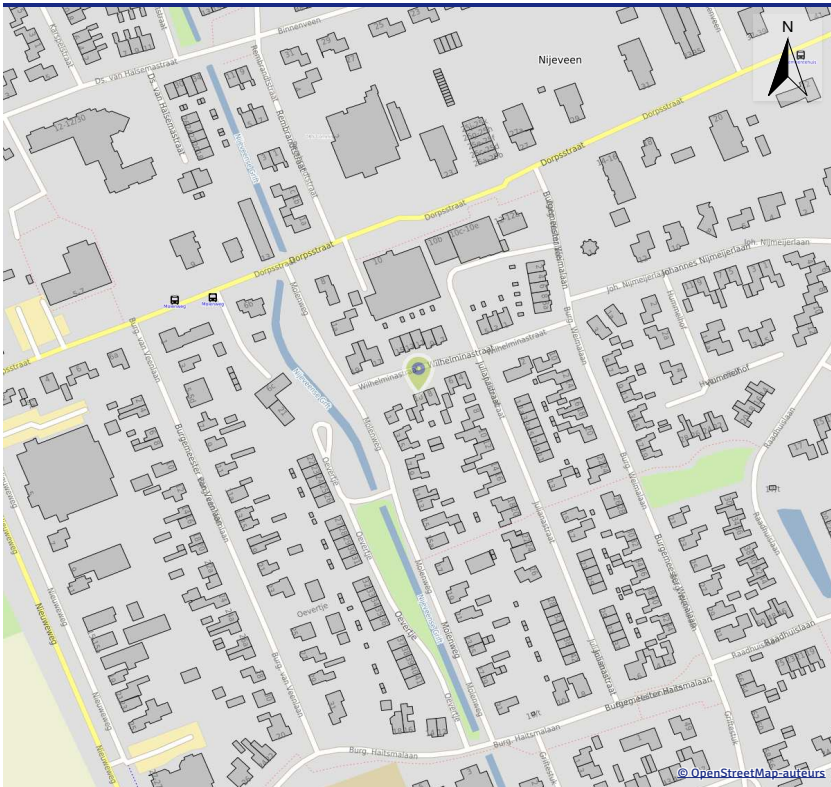
Privacy

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

Bijlage

46568_bestemmingsrapport Wilhelminastraat 10 Nijeveen parkeren.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijmegen
Datum 06-01-2025

Inhoud:

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

Bestemmingsrapport

Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijeeven
Datum 06-01-2025



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0119100000004495
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	90,0 m ²
Bouwjaar	1970
Aantal verblijfsobjecten	3
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0119010000003296
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	120,00 m ²
Adres	Wilhelminastraat 10
Postcode	7948AR
Plaats	Nijeeven

Bestemmingsplan

Naam plan	Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Meppel
IMRO-idn	NL.IMRO.0119.Parkeren2018-BPC1
Datum vastgesteld	15-11-2018
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk

Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijerveen

Datum

06-01-2025



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijveen
Datum 06-01-2025



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

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

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

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

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwvlak

- Bouwwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

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

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen



Agendapunt: XIV/6.

Meppel, 16 oktober 2018

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1293698

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren' en 'Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen'

Voorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren' (plan ID: NL.IMRO.0119.Parkeren2018-BPC1) op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening en de 'Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen' (plan ID: NL.IMRO.0119.PBVParkeren2018-BVC1) op grond van artikel 3.38 lid 1 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor de onder 1 genoemde plannen vast te stellen.

Inleiding:

Op 1 juli 2018 vervallen de stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke Bouwverordening. Een belangrijk gevolg hiervan is dat de daarin specifiek geregelde parkeerregels eveneens komen te vervallen. Die parkeerregels hebben een directe relatie met de inhoud van bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het is daarom van belang om alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen waarin nog niet is voorgesorteerd op deze wetswijziging, aan te passen, zodanig dat de parkeerregels ook in die bestemmingsplannen en beheersverordeningen tijdig van toepassing worden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een zogenaamde parapluregeling voor het parkeren. De voorliggende beheersverordening voorziet in een aanpassing van de geldende beheersverordening 'Meppel - Bedrijventerreinen', zoals die is vastgesteld op 30 mei 2013, met een parkeerregeling.

Beide plannen hebben van 28 juni tot en met 8 augustus 2018 als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend, maar de plannen dienen naar aanleiding van recente jurisprudentie op één onderdeel te worden aangepast. Omdat uw raad de bevoegdheid heeft om zowel bestemmingsplannen als beheersverordeningen vast te stellen, wordt uw raad voorgesteld beide plannen gewijzigd vast te stellen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Een noodzakelijke parkeerregeling voor alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen in de gemeente Meppel waar nog niet is ingespeeld op het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening.

Argumenten

1.1 De plannen zijn noodzakelijk voor het handhaven van parkeernormen en parkeerbeleid

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt dat de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening uiterlijk per 1 juli 2018 komt te vervallen. Dit betekent dat voor onder andere parkeernormen niet meer kan worden getoetst aan de bepalingen uit de bouwverordening. In bestemmingsplannen en beheersverordeningen die zijn vastgesteld na 29 november 2014 moet daarom een parkeerregeling zijn opgenomen.

Het is mogelijk om meerdere bestemmingsplannen tegelijktijd op één of meerdere punten te wijzigen zodat ze weer zijn voorzien van een goede regeling. Dit kan in de vorm van een zogenaamd paraplubestemmingsplan, op grond waarvan alleen de daaronder vallende bestemmingsplannen worden aangepast. Omdat de regeling overkoepelend geldt voor een aantal bestemmingsplannen wordt het een paraplubestemmingsplan genoemd. Het voorliggende paraplubestemmingsplan voorziet in een parkeerregeling voor de alle bestemmingsplannen die nog geen parkeerregeling bevatten.

Aan de geldende beheersverordening 'Meppel – Bedrijventerreinen' wordt een parkeerregeling toegevoegd via een partiële herziening.

De parkeerregeling die is opgenomen in beide plannen voorziet concreet in een toepassingsregeling naar het huidige parkeerbeleid, zoals dat is opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel. In deze nota zijn de parkeernormen opgenomen.

1.2 Paraplubestemmingsplan en partiële herziening beheersverordening zijn beleidsarm en noodzakelijk

Als gevolg van het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening, als gevolg van een wetwijziging, is het noodzakelijk geworden om het bestaande gemeentelijke beleid op een andere manier te borgen. Met de partiële herziening van de beheersverordening en het opstellen van het paraplubestemmingsplan is die borging verzekerd. Voor onze inwoners verandert er in de praktijk niets.

1.3 De volgende stap in de planprocedure is vaststelling. Besluitvorming over de vaststelling is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Beide plannen hebben als ontwerp ter inzage gelegen. De plannen dienen nu te worden vastgesteld. De bevoegdheid tot vaststellen van het bestemmingsplan en de beheersverordening ligt bij de gemeenteraad (artikel 3.8 lid e Wet ruimtelijke ordening resp. artikel 3.38 lid 1 Wet ruimtelijke ordening).

In de ontwerpfase zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Wel dient een ambtshalve wijziging te worden doorgevoerd (zie argument 1.3).

1.4 De regeling dient ambtshalve te worden afgestemd op de meest recente jurisprudentie

Er is sprake van het vervallen van regelgeving die per 1 juli 2018 moet worden geborgd op een andere manier, in casu in een bestemmingsplan of beheersverordening. Hiervoor is in het ontwerp van het bestemmingsplan en de beheersverordening een voorstel gedaan.

Naar aanleiding van een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het noodzakelijk om voor alle nog niet vastgestelde plannen met parkeerbepalingen na te gaan of deze alsnog moeten worden aangepast. De in het ontwerp opgenomen parkeerbepalingen maken gebruik van een algemeen criterium 'voldoende parkeer gelegenheid'. Hierin is voor bouwen een koppeling gelegd met de omgevingsvergunning bouw. Ook is een link gelegd met gebruikswijzigingen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft nu in een uitspraak van 9 mei 2018 aangegeven dat de uitleg van het daar voorkomende begrip 'voldoende parkeeraccommodatie' niet afhankelijk mogen stellen van de bedoelde beleidsregel voor zover het gaat om het veranderen van het gebruik. Dit omdat gebruik niet afhankelijk is van de uitoefening van een bevoegdheid (zoals een omgevingsvergunning). Hierdoor is het dus niet meer mogelijk om de beleidsregelconstructie te hanteren voor gebruiksveranderingen (zonder vergunning).

Om voor genoemde reden is de zinsnede 'of gebruikt' van artikel 4 lid 4.1, sub a van het bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren' en artikel 8 lid a van de 'Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen' geschrapt. In de bijlage bij het raadsbesluit is de wijze waarop beide plannen worden aangepast exact geformuleerd.

De werking van het overgangsrecht duidelijker omschreven door de toelichting met de volgende tekst aan te vullen:

"Verder is er een (verplichte) standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen (artikel 5). Deze overgangsbepalingen gelden uitsluitend voor het bouwen en gebruik dat voortvloeit uit de parkeergeling. Het overgangsrecht van de 'onderliggende' bestemmingsplannen blijft onverkort van toepassing."

2.1 Er is geen exploitatieplan nodig

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met artikel 6.12 lid 1 Wro. Beide plannen voorzien niet in een bouwplan in de zin van het Bro, waardoor het niet verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen. Wij stellen u daarom voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Integrale afstemming

Niet van toepassing.

Financiën

Het gaat hier om implementatie van nieuwe regelgeving. De kosten hiervan zijn voor rekening van de gemeente. Deze kosten worden uit het reguliere budget voor actualisering van bestemmingsplannen en beheersverordeningen worden betaald.

Communicatie

De kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan en de vastgestelde beheersverordening wordt gepubliceerd in het gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Beide plannen zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website op de gemeentelijke viewer. Daarnaast wordt de kennisgeving kenbaar gemaakt aan de provincie en het waterschap. Dit alles conform artikel 3.8 lid 1 sub Wet ruimtelijke ordening resp. artikel 3.38 lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift wanneer hij/zij belanghebbende is en aantoont dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen.

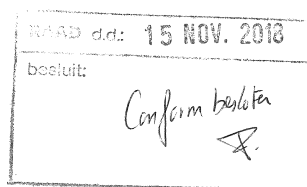
Tegen de beheersverordening staan geen beroepsmogelijkheden open. Deze treedt direct in werking op het moment van de ter inzage legging.

Het voorbereidingsbesluit wordt formeel gepubliceerd in het digitale gemeenteblad en medegedeeld in de Staatscourant. Publicatie in het gemeenteblad kan plaatsvinden op 28 september 2017. De mededeling in de Staatscourant kan daarna plaatsvinden. De plaatsing in de Staatscourant is niet bepalend voor de inwerkingtreding van het besluit.

Bijslagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren'
- Ontwerp 'Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen'

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

BIJLAGE:

AANPASSING TOELICHTING:

Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren

- Hoofdstuk 3 de laatste regel,

"Tenslotte is er nog een standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen (artikel 1) en een slotregel (artikel 2)."

wordt vervangen door de volgende regel:

"Verder is er een (verplichte) standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen (artikel 5). Deze overgangsbepalingen gelden uitsluitend voor het bouwen en gebruik dat voortvloeit uit de parkeergeling. Het overgangsrecht van de 'onderliggende' bestemmingsplannen blijft onverkort van toepassing."

Partiële herziening beheersverordening Meppel – Bedrijventerreinen

- Aan hoofdstuk 3 wordt de volgende tekst *"Verder is er een (verplichte) standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen. Deze overgangsbepalingen gelden uitsluitend voor het bouwen en gebruik dat voortvloeit uit de parkeergeling. Het overgangsrecht van de 'onderliggende' beheersverordening en bestemmingsplannen blijft onverkort van toepassing."*

AANPASSING REGELS:

Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren

- In artikel 8 lid a wordt de zinsnede 'of gebruikt' geschrapt.

Partiële herziening beheersverordening Meppel – Bedrijventerreinen

- In artikel 4 lid 4.1. sub a wordt de zinsnede 'of gebruikt' geschrapt.



Raadsbesluit XIV/6, nr. 1293698.

De R a a d der gemeente Meppel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 oktober 2018, nr. 1293698;

overwegende:

- dat het in verband met de op 1 juli 2018 vervallen stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke Bouwverordening van belang is dat parkeerregels in bestemmingsplannen en beheersverordeningen worden opgenomen;
- dat in het kader daarvan het bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren' en de 'Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen' zijn opgesteld;
- dat beide plannen vanaf 28 juni tot en met 8 augustus 2018 als ontwerp ter inzage hebben gelegen en dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze kenbaar te maken;
- dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat recente jurisprudentie noodzaakt de plannen ambtshalve op één onderdeel aan te passen;

gelet op artikel 3.8 lid e Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.38 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren' (plan ID: NL.IMRO.0119.Parkeren2018-BPC1) op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening en de 'Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen' (plan ID: NL.IMRO.0119.PBVParkeren2018-BVC1) op grond van artikel 3.38 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen conform de aanpassing genoemd in de bijlage bij dit besluit;
2. Geen exploitatieplan voor de onder 1 genoemde plannen vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 15 november 2018,
de griffier, de voorzitter,

Regels

- Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS
 - Artikel 1 Begrippen
- Hoofdstuk 2 ALGEMENE REGELS
 - Artikel 3 Anti-dubbelregel
 - Artikel 4 Overige regels
- Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS
 - Artikel 5 Overgangsrecht
 - Artikel 6 Slotregel

Plan: Meppel - Parapubestemmingsplan Parkeren
Status: vastgesteld
Plan type: bestemmingsplan
IMRO- id: NL.IMRO.0119.Parkeren2018-BPC1

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Meppel - Parapubestemmingsplan Parkeren met identificatienummer NL.IMRO.0119.Parkeren2018- BPC1 van de gemeente Meppel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

Artikel 2 Toepassingsregels

Dit bestemmingsplan is van toepassing op de bestemmingsplannen, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

type plan	naam	identificatie	vaststel- lingsdatum
bestemmingsplan	Bultengebied	NL.IMRO.01190000BultengebiedVG-	2009-09-03
wijzigingsplan	Meppel - Bultengebied, wijzigingsplan Schiphorsterweg 20	NL.IMRO.0119.Schiphorsterweg20-WPC1	2014-12-16
bestemmingsplan	Nijeveen	NL.IMRO.011901000131111111-	2009-09-03
uitwerkingsplan	Nijeveen - Spijkerserve IV	NL.IMRO.0119.Spijkerserve-UPC1	2011-03-23
bestemmingsplan	Meppel - Parkeerplaats Ogterop	NL.IMRO.0119.Parkeerplaats-BPC3	2011-01-12
bestemmingsplan	Meppel - Waterberging Engellaarde	NL.IMRO.0119.Engellaarde-BPC1	2015-03-05
bestemmingsplan	Marten Ottenlaan 21	NL.IMRO.0119.MartenOttenlaan-BPC1	2013-11-21
bestemmingsplan	Meppel, Bultengebied herziening Broekhuizen 20	NL.IMRO.0119.Broekhuizen20-BPC1	2014-09-25
bestemmingsplan	Meppel - Bultengebied, herziening Schuurmansweg 3	NL.IMRO.0119.Schuurmansweg3-BPC1	2015-02-05
bestemmingsplan	Meppel - herziening Bultengebied (reparatie)	NL.IMRO.0119.repultengebied-BPC1	2013-06-13
bestemmingsplan	Meppel - Winkelcentrum Koedijkslanden e.o.	NL.IMRO.0119.KoebergZuid-BPC1	2013-06-27
bestemmingsplan	Meppel - Zomerdijk 1a-Ceintuurbaan 89	NL.IMRO.0119.Verplbouwmkt-BPC1	2012-12-20
bestemmingsplan	Noord	NL.IMRO.0119.Noord-BPC1	2013-09-26
wijzigingsplan	Meppel - Staphorsterweg 2	NL.IMRO.0119.STAPHORSTERWEG2-WPB1	2011-07-19
uitwerkingsplan	Meppel - 40 woningen Troelstra plein	NL.IMRO.0119.Troelstraplein-UPB1	2010-09-14
bestemmingsplan	Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg 2010	NL.IMRO.0119.Steenwijkerstrwg-BPC1	2011-06-16
bestemmingsplan	Rogat - Vrachtwagenparkeerplaats	NL.IMRO.0119.Parkeerplaatsrogat-BPC1	2011-09-22
bestemmingsplan	Nijeveen - Danninge Erve Zuid, fase 2	NL.IMRO.0119.DanningeErveZuid2-UWC1	2014-01-28
bestemmingsplan	Kinkhorststraat	NL.IMRO.0119.Kinkhorststraat-BPC1	2014-06-25
bestemmingsplan	Parapluperherziening Geluidzone bedrijventerrein Noord I	NL.IMRO.0119.GeluidzoneNoord-BPC1	2013-09-26
bestemmingsplan	Nijeveen - Nam-Weg	NL.IMRO.0119.NijeveenNamWeg-BPC1	2014-09-25
bestemmingsplan	Meppel - Watertorenbuurt	NL.IMRO.0119.Watertorenbuurt-BPC1	2013-04-25
bestemmingsplan	Meppel - Ziekenhuis e.o.	NL.IMRO.0119.ZiekenhuisEO-BPC1	2013-03-11
bestemmingsplan	Blankenstein, Ezinge en Spoorzone	NL.IMRO.0119.BlankenSteinEzing-BPC1	2012-01-26
bestemmingsplan	Meppel - Oevers D 2010	NL.IMRO.0119.OeversD2010-BPC2	2011-06-30
bestemmingsplan	Meppel - Binnenstad	NL.IMRO.0119.Binnenstad-BPC1	2013-06-27
bestemmingsplan	Rogat	NL.IMRO.0119.Rogat-BPC1	2013-01-24
bestemmingsplan	Meppel - Nieuwweense Landen	NL.IMRO.0119.NieuwweenseLanden-BPC1	2012-02-23
bestemmingsplan	Meppel-Zuid	NL.IMRO.0119.Zuid-BPC1	2013-01-24
bestemmingsplan	Meppel - Oosterboer	NL.IMRO.0119.Oosterboer-BPC2	2011-02-17
bestemmingsplan	Meppel - Werkhorst 30	NL.IMRO.0119.Werkhorst30-BPC1	2017-10-06
bestemmingsplan	Meppel – Bultengebied, herziening Oosterboerweg 101	NL.IMRO.0119.oosterboerweg-BPC1	2017-05-18
uitwerkingsplan	Nijeveen, uitwerking Kolderveen 5	NL.IMRO.0119.Kolderveen5-UWC1	2017-09-12
wijzigingsplan	Meppel – Bultengebied, wijziging Gorthoek 4	NL.IMRO.0119.Gorthoek4-WPC1	2017-06-20
bestemmingsplan	Meppel - Nieuwweense Landen Deelplan 1	NL.IMRO.0119.NvLdeelplan1-BPC1	2017-10-19
bestemmingsplan	Meppel-Centrumschil	NL.IMRO.0119.Centrumschil-BPC2	2014-09-25
bestemmingsplan	Meppel - Oosterboer - herziening Oosterboerweg 35B	NL.IMRO.0119.Oosterboerweg35B-BPC1	2014-03-13
bestemmingsplan	Meppel – Grote Oever	NL.IMRO.0119.GroteOever-BPC1	2014-10-23
bestemmingsplan	Meppel - Winkelcentrum Oosterboer	NL.IMRO.0119.WinkelsOosterboer-BPC1	2015-09-24

bestemmingsplan	Meppel - Oevers E 2015	NL.IMRO.0119.OeversE2015-BPC1	2017-10-19
bestemmingsplan	Nijveveen - Spijkerserve V en geluidzone	NL.IMRO.0119.NijveveenSpijkersV-BPC1	2017-01-26
bestemmingsplan	Nijveveen – appartementen Burgemeester Van Veenlaan	NL.IMRO.0119.BurgVanVeenlaan-BPC1	2018-02-01
bestemmingsplan	Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg en Kosterweg	NL.IMRO.0119.SchiphorsterKoster-BPC1	2016-06-16
bestemmingsplan	Meppel - Buitengebied, herziening Nijveense Bovenboer 18	NL.IMRO.0119.NijevBovenboer18-BPC1	2016-09-22
bestemmingsplan	Meppel - Berggierslanden 2015	NL.IMRO.0119.Berggiersl2015-BPC1	2017-09-28
bestemmingsplan	Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten	NL.IMRO.0119.SvBBinnenstad-BPC1	2018-02-01
bestemmingsplan	Buitengebied Meppel 1995	nvt	1996-06-06
bestemmingsplan	Buitengebied Nijveveen	nvt	1993-08-23
bestemmingsplan	Het Vledder	nvt	2007-02-0

Hoofdstuk 2 ALGEMENE REGELS

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 4 Overige regels

4.1 Voldoende parkeergelegenheid

Daar waar in de bestemmingsplannen genoemd in artikel 2 parkeernormen zijn opgenomen, dan wel in deze bestemmingsplannen voor het parkeren wordt verwezen naar de Bouwverordening, worden de betreffende regelingen vervangen door de volgende regels:

- De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (sub a) en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel (sub b) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel opgenomen regels en voorwaarden.

Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

5.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding
1.1 Aanleiding
1.2 Leeswijzer
Hoofdstuk 2 Te herziene onderwerpen
2.1 Vervallen stedenbouwkundige bepalingen
Hoofdstuk 3 Juridische regeling
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Plan: Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren
 Status: vastgesteld
 Plan type: bestemmingsplan
 IMFO-lijn: NL.IMFO.0119.Parkeren2018-BPC1

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 juli 2018 vervallen de stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke Bouwverordening. Een belangrijk gevolg hiervan is dat de daarin specifiek geregelde parkeerregels eveneens komen te vervallen. Die parkeerregels hebben een directe relatie met de inhoud van bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het is daarom van belang om alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen waarin nog niet is voorgescreemd op deze wetswijziging, aan te passen, zodanig dat de parkeerregels ook in die bestemmingsplannen en beheersverordeningen tijdig van toepassing worden.

Het is mogelijk om meerdere bestemmingsplannen tegelijkertijd op één of meerdere punten te wijzigen zodat ze weer zijn voorzien van een goede regeling. Dit kan in de vorm van een zogenaamd paraplubestemmingsplan, op grond waarvan alleen de daaronder vallende bestemmingsplannen worden aangepast. Omdat de regeling overkoepelend geldt voor een aantal bestemmingsplannen wordt het een paraplubestemmingsplan genoemd.

Het voorliggende paraplubestemmingsplan geldt voor alle bestemmingsplangebieden binnen het grondgebied van de gemeente Meppel, met uitzondering van het plangebied van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Meppel Kromme Elleboog (1 februari 2018).

Tegelijkertijd wordt voor hetzelfde onderwerp ook een herziening voor de beheersverordeningen die in de gemeente gelden, opgesteld. Die beheersverordening heeft hetzelfde doel, maar kan juridisch gezien geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplanherziening, omdat het gaat om verschillende ruimtelijke instrumenten met elk een eigen procedure.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een parapluregeling voor de parkeerregeling. Meer hierover is uitgewerkt in hoofdstuk 2.

De plannen waarop dit parapluplan betrekking heeft, zijn opgenomen in de toepassingsbepaling van artikel 2 van de regels.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de toelichting op het te herziene onderdeel van de betreffende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd op welke wijze de juridische regeling in elkaar zit en ten slotte wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Te herziene onderwerpen

2.1 Vervallen stedenbouwkundige bepalingen

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt dat de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening uiterlijk per 1 juli 2018 komt te vervallen. Dit betekent dat voor onder andere parkeernormen niet meer kan worden getoetst aan de bepalingen uit de bouwverordening. In bestemmingsplannen die zijn vastgesteld na 29 november 2014 moet daarom een parkeerregeling zijn opgenomen. Op grond van artikel 3.1.2, lid 2, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening kan in deze parkeerregeling worden verwezen naar de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel waarin de parkeernormen zijn opgenomen.

Bij het realiseren van voldoende parkeergelegenheid hoeven geen bestaande tekorten te worden opgelost. De te realiseren parkeergelegenheid moet voldoende zijn voor het bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht.

Van de verplichting om voldoende parkeergelegenheid te realiseren kan worden afgeweken. In stads- en dorpscentra waar parkeergelegenheid en parkeerbehoefte niet op elkaar aansluiten kan dit zinvol zijn. Door af te wijken kan een functie met een parkeerbehoefte toch worden toegelaten zonder dat er op eigen terrein of in de omgeving voldoende parkeerplaatsen zijn.

Zoals in de inleiding al is aangegeven, is in het recent vastgestelde bestemmingsplan Meppel - Kromme Elleboog al rekening mee gehouden met de parkeerregeling.

In de overige bestemmingsplannen van de gemeente Meppel moet de verwijzing naar de Bouwverordening worden verwijderd en wordt via deze parapluregeling een nieuw artikel opgenomen waarin het parkeerbeleid wordt geregeld.

De beheersverordeningen kunnen niet onder de werking van dit paraplubestemmingsplan worden gebracht en worden separaat herzien.

Hoofdstuk 3 Juridische regeling

Dit bestemmingsplan bevat een nieuw artikel (Overige regels) waarin de nieuwe parkeernormen van toepassing worden verklaard op dan wel worden vervangen in de bestemmingsplannen die in de toepassingsbepaling in artikel 2 zijn genoemd.

De andere artikelen in dit parapluplan zijn opgenomen omdat dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht is. Het betreft de volgende artikelen. In artikel 1 (Begrippen) is aangegeven wat het identificatienummer van het plan is en welke onderdelen het juridische deel van het plan omvat. Voor het overige zijn de begrippen uit de vigerende bestemmingsplannen van toepassing. Ook wat betreft de wijze van meten zijn de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen van toepassing. In artikel 3 is de anti-dubbeltelregeling opgenomen. Deze standaardbepaling is bedoeld om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw zou kunnen worden gebruik gemaakt. Verder is er een (verplichte) standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen (artikel 5). Deze overgangsbepalingen gelden uitsluitend voor het bouwen en gebruik dat voortvloeit uit de parkeerregeling. Het overgangsrecht van de 'onderliggende'

bestemmingsplannen blijft onverkort van toepassing.

De regels worden bekrachtigd met een slotregel (artikel 6).

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en andere belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Omdat geen sprake is van een nieuw beleidsvoornemen, is inspraak ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening niet nodig. In het kader van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de provincie Drenthe geïnformeerd. Omdat er geen provinciaal belang is wordt dit beschouwd als het overleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is geen waterschapsbelang.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarna zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. De provincie ontvangt een kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijveen
Datum 06-01-2025



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

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

Gebouwenadministratie gemeente

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

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

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

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan zoals voor een specifiek adres.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijeveen
Datum 06-01-2025



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

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

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

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

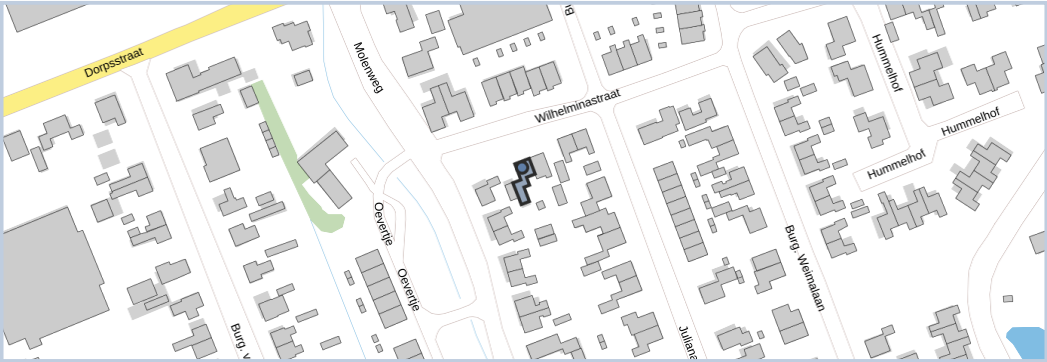
Privacy

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

Bijlage

46568_BAG Wilhelminastraat 10, Nijeveen.pdf

Wilhelminastraat 10, 7948AR Nijveen



Samenvatting

Adres Wilhelminastraat 10, Nijveen 7948AR Nijveen	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1970
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 120 m ²	Gemeente Meppel

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0119100000004495	Oorspronkelijk bouwjaar 1970	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 01190100000003296	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 120 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer

0119200000003277

Postcode

7948AR

Status

Naamgeving uitgegeven

Huisnummer

10

Openbare ruimte

Identificatienummer

0119300000000260

Naam

Wilhelminastraat

Status

Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer

1083

Naam

Nijeveen

Status

Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer

0119

Naam

Meppel

Details en historie

Pand**Versie 1** 06-08-1968**Status**

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

1970

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

06-08-1968

Eind geldigheid**Tijdstip registratie LV**

04-03-2010

Documentdatum

06-08-1968

Documentnummer

1968000054

Verblijfsobject**Versie 1** 06-08-1968**Status**

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

88 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

06-08-1968

Eind geldigheid

10-11-2014

Tijdstip registratie LV

04-03-2010

Documentdatum

06-08-1968

Documentnummer

1968000054

Versie 2 10-11-2014

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

145 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

10-11-2014

Eind geldigheid

07-12-2023

Tijdstip registratie LV

10-11-2014

Documentdatum

10-11-2014

Documentnummer

258803

Versie 3 07-12-2023

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

120 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

07-12-2023

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

08-12-2023

Documentdatum

07-12-2023

Documentnummer

1843475

Nummeraanduiding**Versie 1** 05-08-2009**Status**

Naamgeving uitgegeven

Postcode

7948AR

Huisnummer

10

Huisletter**Huisnummertoevoeging****Type adresseerbaar object**

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

05-08-2009

Eind geldigheid**Tijdstip registratie LV**

04-03-2010

Documentdatum

05-08-2009

Documentnummer

2009-12171

Openbare ruimte**Versie 1** 18-11-2008**Status**

Naamgeving uitgegeven

Naam

Wilhelminastraat

Verkorte schrijfwijze

Wilhelminastraat

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

18-11-2008

Eind geldigheid**Tijdstip registratie LV**

04-03-2010

Documentdatum

18-11-2008

Documentnummer

2008-19535

Woonplaats**Versie 1** 10-09-1998



Naam
Nijeveen
Status
Woonplaats aangewezen

Bijlage

46568_Kaart_-_Bodemloket.pdf

06-01-2025, 15:25

Kaart | Bodemloket



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterschap

Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Menu

Home > Kaart

Kaart

Achtergrondkaarten

☒ BRT

☐ Luchtfoto

☒ Kadastrale percelen

☒ Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

☒ Eigen website beschikbaar

☒ Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

☒ Gegevens aanwezig, status onbekend

☐ Saneringsactiviteit

☐ Voldoende onderzoek/gesaneerd

☐ Onderzoek uitvoeren

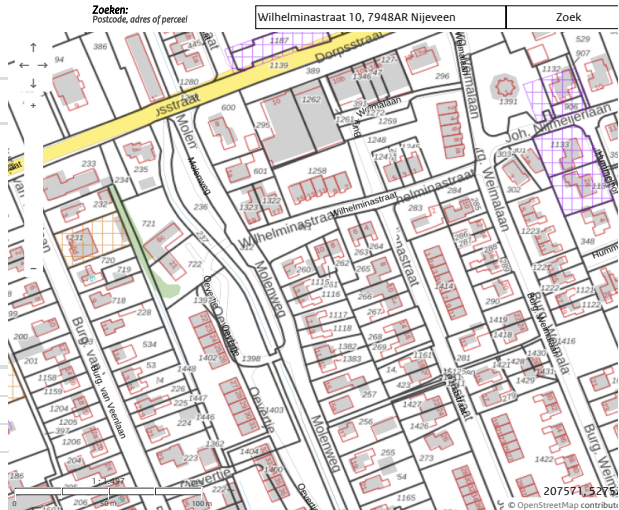
☐ Historie bekend

☐ Bodemkwaliteitskaarten

☐ Mijnteengebieden

☐ Bestuurlijke Grenzen

30,24



Over bodemloket

Door zowel overheid als bedrijfsleven is de afgelopen jaren veel gedaan om de bodemkwaliteit van uw omgeving in kaart te brengen of te verbeteren. Via het Bodemloket krijgt u inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet u waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloeden kunnen hebben.

Over deze site

Contact

Cookies

Disclaimer

Toegankelijkheid

Sitearchief - Rijkswaterstaat

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46568.pdf

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(Wilhelminastraat 10, 7948 AR Nijveen)

Op vier december tweeduizend vierentwintig vastgesteld door mr. Hartman Berend Lever, notaris gevestigd te Meppel.

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de 'AVVE 2017' (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
 - **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - **Hypotheekakte:**
de op vijftien december tweeduizend twintig voor mr. H.B. Lever, notaris te Meppel, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
 - **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op zestien december tweeduizend twintig in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 79539 nummer 185 van

- een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **Notaris:**
mr. H.B. Lever, notaris te Meppel, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende:**
(enzovoorts)
te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;
- **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotarissen:**
een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende,
op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan

- wel de Onderhandse verkoop;
 - **Verkoper:**
(enzovoorts)
in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
 - **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht.
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.
- II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
 2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op zestien december tweeduizend twintig in het register Hypotheken 4 deel 79979 nummer 33 van een afschrift van een akte van levering, op vijftien december tweeduizend twintig verleden voor mr. H.B. Lever, notaris te Meppel, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.
- III. HET HYPOTHEEKRECHT**
1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
 2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht geen door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten van toepassing.
 3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
 4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van honderd zesenzestigduizend zevenhonderd zeventien euro en tweeënzeventig cent (€ 166.717,72), te vermeerderen met het bedrag van zesenzestigduizend zesenzestigduizend zevenentachtig euro en negen cent (€ 66.687,09) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderd drieëndertigduizend vierhonderd vier euro en éénentachtig cent (€ 233.404,81).

5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Op het Registergoed is door Energiewacht B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met statutaire zetel te Zwolle, met adres: Willemsplein 4, 5211 AK 's-Hertogenbosch, executoriaal beslag gelegd door de inschrijving in de Openbare Registers op vijftien februari tweeduizend vierentwintig in het register Hypotheken 3 deel 86775 nummer 93 van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op veertien februari tweeduizend vierentwintig opgemaakt door W. Kamp, toegevoegd gerechtsdeurwaarder bij A.G. Groothuis, gerechtsdeurwaarder te Hengelo (OV).
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd;
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper; en
 - c. ten laste van het Registergoed voormeld beslag is gelegd.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot ophefing van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde ophefing blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde ophefing heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat

de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.

5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op tien januari tweeduizend vijfentwintig vanaf dertien uur en dertig minuten.

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de

Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
een perceel grond met het daarop staande woonhuis met aanbehoren, plaatselijk bekend Wilhelminastraat 10, 7948 AR Nijeveen, gemeente Meppel, kadastraal bekend gemeente Nijeveen, sectie I nummer 261, ter grootte van tweehonderd twee vierkante meter (202 m²);
 De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.
- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat - op het moment van het bekend maken van de Verkoop - er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.
 Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met bijzondere lasten en beperkingen en/of publiekrechtelijke belemmeringen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.3 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.4 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.2 en 4.3:
 1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
 1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.

- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Bieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
 1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of

personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van

- betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
 - 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
 1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
 - 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsoptvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsoptvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
 1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
 als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende

voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.

- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
 1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (€ 15.000,00).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
 1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;

en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflivering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflivering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflivering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen

- eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;
- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registrergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de

Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website.
Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.
Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
 1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij

aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
- in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het

uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
 1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de

- kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan

- niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.

- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
 1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het

verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.

15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:

1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:

1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
3. de Koopprijs.

16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.

16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de

vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".
In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de

Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. (einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst: (begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontleen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied. (einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst: (begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,--).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst: (begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,--).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te vrijlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen

die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;

6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energielabel

- 21.1 Blijkens de website 'www.zoekuwenergielabel.nl' beschikt het registergoed over een energielabel D dat geldig is tot vijf augustus tweeduizend dertig. Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te diër zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
(enzovoorts)
handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:
 - a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een

onderhandse akte van volmacht, die als Bijlage 1 aan de Akte wordt gehecht.

XI. OVERIG

Bestemming

Het bestemmingsplan "Nijeveen" is op het registergoed van toepassing, met als enkel-bestemming "Wonen" en dubbelbestemming "Waarde-archeologie". Eventuele bijzonderheden zijn vermeld in de advertentie op www.openbareverkoop.nl en zijn te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper aanvaardt door gunning en betaling van het verschuldigde uitdrukkelijk de hiervoor in deze akte vermelde kettingbedingen en/of erfdienstbaarheden, alsmede alle lasten en beperkingen die met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers en hiervoor niet zijn vermeld, alsmede al die erfdienstbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Dwingend recht

Deze veilingvoorwaarden gelden slechts voorzover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Aangehechte stukken

Aan deze akte zullen de volgende stukken worden gehecht:

- volmacht executant/opdrachtgever.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Meppel op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46568_indicatie kosten koper veiling Wilhelminastraat 10, Nijeveen.pdf

Indicatie veilingkosten Wilhelminastraat 10, 7948 AR Nijveen

Kosten voor rekening van koper bij veiling van een tot bewoning bestemde onroerende zaak

Voor zover verschuldigd worden aan de **koper** in rekening gebracht:

- a. de overdrachtsbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming.
- e. kosten die op grond van de wet aan een koper mogen worden doorberekend, zoals achterstallige servicekosten of erfpachtcanon

Omschrijving:

Kosten begroot op:

a.	Overdrachtsbelasting 10,4% over de heffingsgrondslag (behoudens eventueel ander tarief voor een particuliere koper)	€	pm
b.	Notaristarief	€	4.658,50 incl. 21% BTW
	Tarief eventuele acte de command	€	695,75 incl. 21% BTW
c.	Kadasterkosten recherches	€	121,00 incl. 21% BTW
	Kadasterkosten inschrijving veilingakten	€	181,00 onbelast
d.	Kosten van (eventuele) ontruiming	€	pm