

Provincialeweg 68, 9863PH DOEZUM (43599)



Vrijstaand
Woning met bijbehorende graslanden plaatselijk bekend Provincialeweg 68 te (9863 PH) Doezum



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord woensdag 12 december 2018
Inzet	woensdag 12 december 2018 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 12 december 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Van der Valk Hotel Drachten Lavendelheide 4 9202 PD Drachten
Kantoor	Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn Bezuidenhoutseweg 57 2594 AC 'S-GRAVENHAGE T: 070 515 30 00 F: 070 515 31 00 E: notariaat@pelsrijcken.nl
Behandelaar	mr. A.W. Mellema

Objectinfo

Woningtype	Vrijstaand
Bouwjaar	1934
Perceeloppervlakte	10210 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend



Kadastrale omschrijving

Registergoed 1:

het woonhuis met ondergrond, erf en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Provincialeweg 68 te (9863 PH) Doezum, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie L, nummer 694, groot zeven are en twintig centiare.

Registergoed 2:

het perceel grond (grasland), plaatselijk bekend Provincialeweg te Doezum, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie L, nummer 91, groot vijf en vijftig are en tachtig centiare, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Wetterskip Fryslân, gevestigd te Leeuwarden, met adres: (8914 BZ) Leeuwarden Fryslanplein 3, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01174741.

Registergoed 3:

het perceel grond (grasland), plaatselijk bekend Provincialeweg te Doezum, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie L, nummer 92, groot dertig are en eenennegentig centiare, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Wetterskip Fryslân, gevestigd te Leeuwarden, met adres: (8914 BZ) Leeuwarden Fryslanplein 3, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01174741.

Milieuinformatie

Er is bij de gemeente geen informatie over bodemverontreiniging op dit kadastraal perceel. \nIn het bedrijven-inrichtingeninformatiesysteem is de voormalige bedrijfslocatie opgenomen met een opslagtank/ ondergronds, inhoud ca. 5000 liter. Nadere informatie ontbreekt.

Geen informatie over huidige status, geen melding ingediend voor het wegnemen van de tank.

Financieel

Lasten

OZB 2018, € 275,14 jaarlijks
Rioolheffing 2018, € 278,10 jaarlijks
Waterschapslasten, € 134,09 jaarlijks

Inzetpremie

1% van de inzetsom, t.l.v. verkoper

Indicatie kosten veiling € 5.000,00 (per 07-11-2018 om 14:52 uur)
 Veilinghonorarium en kadastrale kosten inclusief btw (per
 07-11-2018 om 14:52 uur)

Bijzonderheden

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

De koper aanvaardt niet alleen de in de bijzondere voorwaarden vermelde aan het verkochte verbonden lasten en beperkingen, erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, maar ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar de hiervoor bedoelde lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het verkochte weten.

Let op! Het is mogelijk dat gedurende het veilingtraject nadere informatie beschikbaar komt. Houdt u de veilingssite in de gaten voor mogelijke wijziging of aanvulling van de beschikbare informatie.

Voor nadere informatie aangaande het registergoed wordt onder meer verwezen naar:

1. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>
2. <http://www.bodemloket.nl/>

Eveneens wordt verwezen naar de website van de gemeente (o.a. met betrekking tot de gemeentelijke regelgeving aangaande bestemming en huisvesting). Mocht u de door u gezochte informatie niet kunnen vinden, neemt u dan contact met de gemeente op.



Kadastrale kaart

43599-kadastralekaart9863Provincialeweg.pdf

Bijlage

43599_bouwvergunning Provincialeweg.pdf

KOPIE

No. 111
=====

BOUWVERGUNNING.

--oOo--

BURGEMEESTER en WETHOUDERS der gemeente GROOTEGAST ver-
leenen, op daartoe gedane aanvraag, bij dezen vergunning aan :

J. van der Meulen
van beroep aanwerker, wonende te Beermun
tot het oprichten
vernieuwen van een gebouw (woning, winkel + slachterij)
verbouwen
op het perceel, kadastraal bekend gemeente Grootegast, Sectie E
no. 176, mits worde gebouwd overeenkomstig het hieraan ge-
hechte bouwplan en worde voldaan aan de van toepassing zijnde
voorschriften der Woningverordening in de gemeente Grootegast.

Grootegast, den 31 Januari 1933.

BURGEMEESTER en WETHOUDERS voornoemd,

[Handwritten Signature]

De Secretaris,

[Handwritten Signature]

Bijlage

43599_stuk bij bouwvergunning provincialeweg.pdf

Op welke wijze heeft de afvoer van regenwater plaats.	<i>in hangen</i>
Op welke wijze heeft de afvoer van huiswater (spoeiwater, enz.) plaats.	<i>bedoelgast</i>
Hoe wordt de verzamelplaats van fæcaliën, mest en vuil ingericht.	<i>beton bak</i>
Binnen welken tijd moet het gebouw zijn voltooid.	<i>na maanden</i>
Verdere gegevens niet tot de voorestaande behoevende en tot richtige beoordeeling van de aanvraag noodig.	
Opmerkingen.	

Aldus gedaan door ondergetekende:

Stammensen

23/12
Stammensen

De ondergetekende *Stammensen*, wonende te *Stammensen*, van beroep *Stammensen*, verzocht bij deze, overeenkomstig art. 63 der Woningwet in *Groetst*, onder overlegging van een schets-tekening in dubbel, vergunning tot het oprichten van een gebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente *Groetst*, Sectie *B*, no. *146*, gelegen aan den *Stammensen* weg in het dorp *Stammensen*, volgens voorestaande opgave.

Stammensen den *20* December 1932

Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders der
Icende *Groetst*.

VRAAGEN.

ANTWOORDEN.

Aard van het werk en bestemming van het ge-
bouw (woonhuis, bergplaats, schuur of anderszins).

*woonhuis met winkel
en stookplaats*

Indien de aanvrager niet zelf het bouwwerk uitvoert,
den naam en de woonplaats van den bouwmeester
of den werksaas, die met de uitvoering is belast.

me

Oppervlakte van de in het gebouw te maken woning,
(minstens 30 M²).

35 M².

Aantal woonvertrekken in de woning aanwzig.

Stammensen

Oppervlakte van elk woonvertrek.

a. het grootste woonvertrek.
b. het tweede ") minstens
c. het derde ") 7 M²

De oppervlakte van het grootste woonvertrek binnen
de kommen der dorpen enz. moeen minstens 16 M²
zijn; buiten de kommen der dorpen in bijzondere
gevallen 12 M².

a. *16 M².*
b. *9 "*
c. *"*
d. *"*
e. *"*

Hooge van de woonvertrekken (gerekend van den
vloer tot den onderkant der daarboven gelegen balk-
lang, minstens 2,30 M).

a. van het grootste woonvertrek *2,60 M.*
b. *"*
c. *"*
d. *"*
e. *1,60 "*

Geel toegangen van buiten tot de woning. Wijde in den dag van hoofdtoegang (minstens 0,80 M)	<i>dwars</i> <i>0,90 m</i>		Aanduiding van het peil. Inrichting der fundering, alsmede diepte van aanleg. Breedte der fundamenteu.	<i>door de afd. v. d. m.</i>
Breedte en hoogte van de gang. (Breedte minstens 1 M., hoogte minstens 2 M.)	breedte: — hoogte: M.			<i>a. 1ste laag: 2 1/2 b. 2de " 2 1/2 c. 3de " "</i> steenen.
Opmerking van het privaat. Grootte van de luchtopening, waardoor het privaat rechtstreeks gemeenschap heeft met de buitenlucht (Minstens 0,10 M ² , of koker wijd 0,20 X 0,20 M.) Hoe wordt de vergaarplaats van faecaliën van het privaat ingericht. <i>a.</i> in een waterdichte ton, of <i>b.</i> in een waterdichten vergaarbak van harde klinkers.	<i>1,50 M².</i> <i>0,10 M².</i> <i>waterdichte ton</i>		Welk soort steen wordt voor het werk gebezigd. <i>a.</i> voor fundamenteu. <i>b.</i> " trassam. <i>c.</i> " opgaande muren. <i>d.</i> " kelder. <i>e.</i> " regenbak.	<i>a. monomaculair b. monomaculair c. monomaculair d. monomaculair e. monomaculair</i>
Welk middel tot watervoorziening wordt gebezigd. Pomp of regenbak. Wanneer een regenbak wordt gebruikt, van welk materiaal is die en welken inhoud heeft hij. (Voor elke woning minstens 1000 L.)	<i>regenwaterbak</i> <i>cementsteen sand</i>		Worden het trassam en de keldermuren gemetseld in trass of in portlandcementspecie. Trasspecie: 1 kalk, 1 trass. Portlandcementspecie: 1 cement, 2 scherpsand.	<i>hoofdstaandcementspecie + cement + ruyghsamen</i>
Op welken afstand ligt de pomp of regenbak van <i>a.</i> de privaat; <i>b.</i> van af mestverzameling; <i>c.</i> van af riool of rioolkolk; M. van waterputten).	<i>0,3 M.</i> <i>1,0 M.</i> <i>1,0 M.</i>		Dikte der muren: <i>a.</i> buitenvuren (minstens 0,11 M.) <i>b.</i> binnenvuren.	<i>a. 20 cm b. 11 cm</i>
Welk materieel wordt gebruikt voor dakbedekking. (Binnen bebouwde kommen geen stroo of riet voor dakbedekking). Welk waterdicht materieel wordt gebezigd voor beschieting van het dak boven het grootste woonvertrek. Indien met stroo of riet wordt gedekt, op welken afstand boven den beganen grond begint het stroo of riet.	<i>pannen</i> <i>houtplaat</i>		Geel aan te brengen vloertijgers en balken, benevens de afmetingen. Onderlinge afstand hart op hart. Geel aan te brengen ankers.	<i>a. vloertijgers: 17 stukke b. balken: 12 stukke</i>
Hoe is de gesteldheid van den bodem waarop gebouwd wordt. (Zand, klei, leemhoudend, enz.)	<i>zand</i>		Dikte der vloeren en zolders.	<i>a. vloeren: 2,2 cm b. zolders: 2,2 cm</i>
Hoogtepeil van den vloer van de beneden-woonvertrekken, boven de ktrin van den aangrenzenden weg of, indien het gebouw verder dan 10 M. van den weg is verwijderd, boven den aangrenzenden beganen buitengrond. (Minstens 0,25 M.)	<i>0,40 m.</i>		Constructie der bekapping. Aantal luchtroosters, geplaatst wordende onder de vloeren der beneden-woonvertrekken.	<i>bevestiging aan 5 x 15 cm staal bevestiging 5 x 10 cm houtwaaier 1,60 cm</i> <i>2 stukke</i>
			Grootte van de lichtramen in de buitenlucht uitkomende. (Voor ieder woonvertrek afzonderlijk op te geven). Teamen een oppervlakte van minstens 1/5 der grootte van den vloer.	<i>van kamers 4 m² kamarke 3 1/2 m² alsmede 1 1/2 m²</i>
			Waar bedsteden worden aangebracht op te geven: <i>a.</i> de hoogte der opening der bedsteden; <i>b.</i> de wijde der opening der bedsteden; (Hoogte der opening minstens 1,30 M., wijde minstens 1 M.)	

Bijlage

43599_Diverse informatie gemeente Grootegeest.pdf

Paul Valke

Van: Paul Valke
Verzonden: woensdag 22 augustus 2018 16:08
Aan: KCC | Gemeente Grootegast
Onderwerp: Beschikbare (milieu)informatie perceel Provincialeweg 68, 9863 PH Doezum; Informatie i.v.m. veiling perceel/Pels, Rijkken & Droogleevers, Den Haag. WK-UNIFLOW_gtg-repro_2902_001.pdf
Bijlagen:
Urgentie: Hoog

Beschikbare (milieu) informatie perceel Provincialeweg 68, 9863 PH Doezum.

Milieu

Object betreft een pand, voormalig detailhandel-gebruik (*bedrijfswoning met in pandige winkel/slagerij met slagerij-vleesverwerking/koelcel*).

Op 31 januari 1933 is bouwvergunning verleend voor een gebouw met woonhuis, winkel en slagerij (bouwjaar: 1934).

In verband met een uitbreiding van de activiteiten (*plaatsing gebouw voor slachtplaats, achterzijde/zuidzijde van het hoofdgebouw*) is op 28 september 1977 een HW-vergunning verleend voor het oprichten, in werking brengen van een winkel en slagerij voor runderen en varkens.

Niet duidelijk is wanneer de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel zijn beëindigd. Er is destijds geen melding van bedrijfsbeëindiging ingediend door vergunninghouder/eigenaar.

Wijziging gebruik/Bestemmingsplan

In 2002 is door eigenaar/gebruiker van het perceel een bouwplan ingediend voor het wijzigen van de voorgevel van het voormalige winkelpand en het intern verbouwen van de winkel tot verblijfsruimten ten behoeve van wonen.

Naar aanleiding van dit bouwplan (*'definitief intern verbouwen van winkel-detailgebruik met slagerijgedeelte tot woongebruik van de betreffende ruimten'*), is destijds gebruik gemaakt van artikel 19, lid 3 WRO (een vrijstellingsmogelijkheid van de voorschriften voor het wijzigen van het gebruik mits het aantal woningen gelijk blijft; de voormalige winkel met bedrijfsruimten werd toegevoegd aan het gebruiksoppervlak van de (dienst)woning).

Op 2 april 2003 is bouwvergunning verleend voor het wijzigen van de voorgevel en het intern verbouwen van de winkel/slagerij tot woning op het perceel Provincialeweg 68, 9863 PH Doezum.

Huidig gebruik: wonen/woonfunctie binnen Bestemmingsplan kleinen dorpen te Doezum.

Bodem

Op het perceel is in het verleden geen (verkenkend) bodemonderzoek uitgevoerd.

Er zijn geen (actuele) bodemkwaliteitsgegevens bekend. Er is geen melding bekend over evt. (bodem)calamiteiten.

Ee is geen overige (bodem)informatie bekend.

Tank/ondergrondse opslag brandstof-HBO-tank

In het bedrijven-irichtingeninformatiesysteem is de voormalige bedrijfslocatie opgenomen met een opslagtank/ondergronds, inhoud ca 5000 liter.

Nadere informatie ontbreekt echter. Er is geen informatie opgenomen over de (huidige) status, deel-sanering of het volledig wegnemen van de tank en evt. bij behorend leidingwerk na de gebruikperiode. Er is hierover geen melding ingediend en overige informatie ontbreekt.

Binnen het bodeminformatiesysteem (*Nazca/Provincie Groningen*) is geen nadere informatie opgenomen/bekend.

De percelen, sectie L, nummers 91 en 92 betreffen grasland-weidepercelen aan de achterzijde/zuidelijk van de bebouwing, zijn voor beweiding voor landbouwhuisdieren in gebruik geweest (*historisch agrarisch gebruik/weidepercelen*). Over de percelen is geen nadere informatie opgenomen of meldingen bekend. Er is geen negatieve informatie over deze percelen bekend.

Biilage:

Situering object en (achterliggende) weide-graslandpercelen sectie L, nummers 91 en 92.

Aanvulling op verzoek :

In navolging van het informatieverzoek, door Not. Pels Rijcken & Droogleeveer Fortuijn N.V. te Den Haag, is heden na telefonisch overleg, ook verzocht om toezending bouwtekeningen en bijbehorende correspondentie (*actuele bouwtekeningen en wijziging gebruik/bestemming*) per post.

Met vriendelijke groet,

Paul

KOPIE

Grootegast

Sector	Uw brief	Ons kenmerk	Datum
Ruimte/VROM		2839/20020256	2 april 2003
Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Inlichtingen bij	Onderwerp
diversen	695773	M.L.Beute 	bouwvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Grootegast;

gezien de aanvraag van : J.J. van der Molen

wonende : Provincialeweg 68
9863 PH Doezum

gedagtekend : 10 december 2002

ontvangen : 13 december 2002

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het wijzigen van de voorgevel en het intern verbouwen van de winkel tot woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie L nummer 694;
plaatselijk bekend: Provincialeweg 68, 9863 PH Doezum;

overwegende, dat op het perceel kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie L nummer 694, het bij raadsbesluit van 10 januari 1989 vastgestelde bestemmingsplan "Doezum" van toepassing is;

dat het perceel volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd is voor "winkels", waar artikel 8 van de bestemmingsplan-voorschriften op van toepassing is;

dat door het intern verbouwen van de winkel tot woning het gebruik niet meer overeenkomstig de bestemming is hetgeen in strijd is met artikel 8 lid 3 van de planvoorschriften;

dat artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een vrijstellingsmogelijkheid van de voorschriften biedt voor het wijzigen van het gebruik mits het aantal woningen gelijk blijft;

dat de winkel wordt toegevoegd aan het gebruiksoppervlakte van de (dienst)woning waardoor er geen vermeerdering van het aantal woningen plaats vindt;

dat op 18 februari 2003 door het college van burgemeester en wethouders is besloten aan het bouwplan medewerking te verlenen door toepassing van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat de bouw aanvraag vanaf 26 februari 2003 ter inzage heeft gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld binnen een termijn van 4 weken zijn reactie c.q. zijn bedenkingen aan ons college kenbaar te maken;

dat van deze gelegenheid geen gebruik is gemaakt;

Betrekkingen:

Bevragende partij:

Het kadastraal nr.

694 van de kadastrale

aanvrager: J.J. van der Molen

Postbus 68

9863 PH Doezum

Bevragende partij: J.J. van der Molen

Postbus 68

9863 PH Doezum

Bevragende partij: J.J. van der Molen

Postbus 68

9863 PH Doezum

-2-

gelet op de artikel 8, lid 3, en artikel 40 van de Woningwet 1991 en artikel 2.1.1. t/m. 2.1.8, inclusief bijlage I van de Bouwverordening van deze gemeente;

besluiten:

1. vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8 van de voorschriften behorende bij het bij besluit van 10 januari 1989 vastgestelde bestemmingsplan "Doezum", door toepassing van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
2. bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan, onder de aangehechte voorschriften en nadere eisen.

Grootevast, 2 april 2003

Het college van Burgemeester en Wethouders,

E. Sletzema
loco secretaris

K.B. Dijkstra
burgemeester

Leges bouwkosten	€	206,70
Leges welstandszorg	€	60,00
Leges bouwgrondverklaring	€	25,35
Leges procedure	€	40,58
Formulieren	€	4,37
Totaal	€	337,00

De gevraagde vergunning wordt verleend onder de volgende voorschriften:

1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
2. de houder moet er voor zorg dragen, dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven;
3. burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 4.1. van de bouwverordening;

Bouwplan

Bestemmingsplan

Bouwvergunning

Formulier

Bouwplan

Bestemmingsplan

Bouwvergunning

Bouwplan

Bestemmingsplan

Bouwvergunning

Bouwplan

Bestemmingsplan

Bouwvergunning

Grootevast

4. uiterlijk 5 werkdagen voor aanvang van de bouw dient bij het bouwtoezicht te worden ingediend een tekening + berekening van de dragende constructiedelen;
5. om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen;
6. de bij de bouw vrijkomende afgegraven grond moet hergebruikt worden op het bouwterrein; indien wordt afgeweken van dit voorschrift dient contact te worden opgenomen met het bureau VROM (dhr. J. Zijlstra, tel 695724);
7. voor het stallen van bouwmaterialen en keten op gemeentelijke eigendommen, bijv. plantsoen, trottoir en wegen, moet vooraf contact worden opgenomen met het bureau Openbare Werken. Eventuele schade ontstaan door het gebruik zal voor uw rekening worden hersteld.
8. 1 week voor aanvang van de werkzaamheden moet de bij deze vergunning behorende groene kaart worden ingediend;
9. 1 week na het voor gebruik gereed komen van de bouwwerkzaamheden moet de bij deze vergunning behorende rode kaart worden ingediend.

Bezwaar tegen de beschikking (art. 6.4/6.5 Algemene wet bestuursrecht):

Binnen zes weken na de dag waarop deze beslissing is verzonden kunt u hier tegen een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Grootegast, postbus 46, 9860 AA Grootegast.

Uw bezwaarschrift moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres,
- de datum waarop u de brief schrijft,
- een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar zich richt,
- de reden (en waarom u het niet eens bent met het besluit),
- uw handtekening.

Grootegast

Grootegast.nl

Openbare Werken

Bouwkosten

Postbus 46, 9860 AA

Grootegast

Postbus 46, 9860 AA

Grootegast

Postbus 46, 9860 AA

Grootegast

Postbus 46, 9860 AA

Grootegast

Postbus 46, 9860 AA

Grootegast

Postbus 46, 9860 AA

Grootegast

Postbus 46, 9860 AA

Grootegast



KOPIE

De Oude Stijl
Thuis in verbouwings- en restauratieadvies

Project: **Verbouwing woonhuis
Provinciale weg 68 te Doezum**

Onderwerp: **Aanvraag bouwvergunning**

Opdrachtgever: **J. van der Molen**

Datum: **November 2002**

Inhoud:

Situatietekening	blad 1
Bestaande en gewijzigde voorgevel	blad 2
Bestaande en gewijzigde zijgevel	blad 3
Bestaande plattegrond	blad 4
Gewijzigde plattegrond	blad 5
Fundering en riolering	blad 6
Begane grondvloer en balklaag	blad 7
Doorsnede	blad 8
Details A en B	blad 9
Details C en D	blad 10

roodschacht d.d.
besluit burg. en weth. d.d. **2 APR. 2003**
De secretaris van Grootegast

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

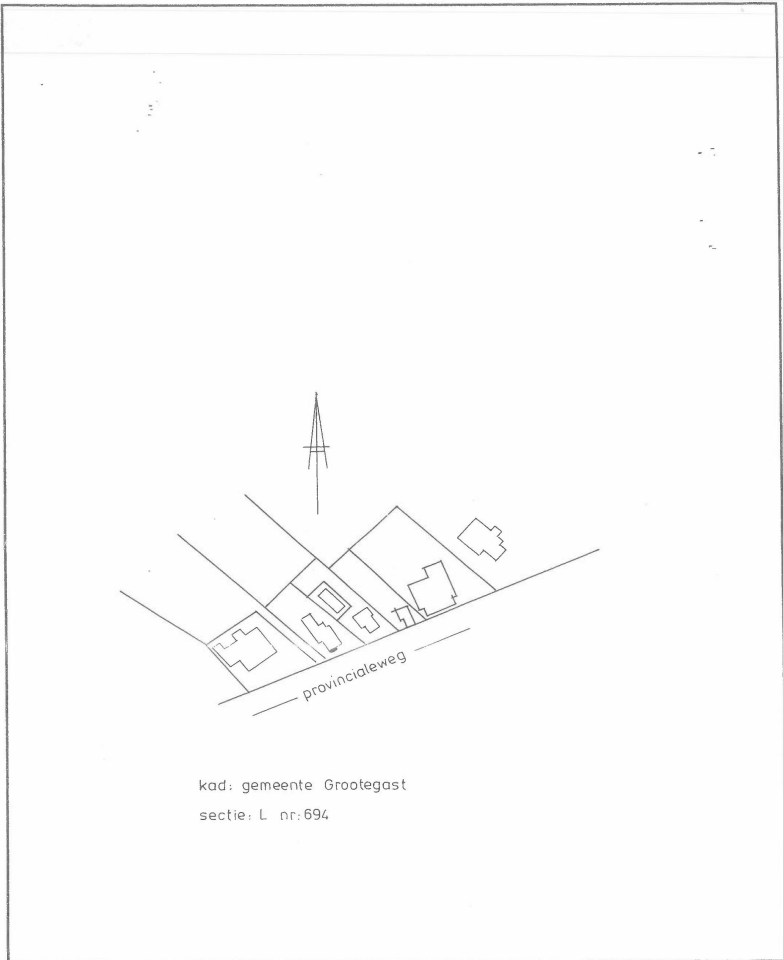
Libau
07 APR. 2003
datum advies

Zuiderweg 12, 7907 CL Hogeveen

tel: 0528-240496

fax: 0528-240 574

info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl



kad: gemeente Grootegast
sectie: L nr:694

<i>De Oude Stijl</i> Thuis in verbouwings- en restauratieadvies	Project: Verbouwing woonhuis Provinciale weg 68 te Doezum	Schaal: 1:1000	
Zuiderweg 12, 7907 CL Hoogeveen tel: 0528-240496 fax: 0528-240 574 info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl	Onderwerp: Situatietekening	Datum: nov. 2002	
	Opdr.gever: J. van der Molen	Teknr: 1	Gewijz:

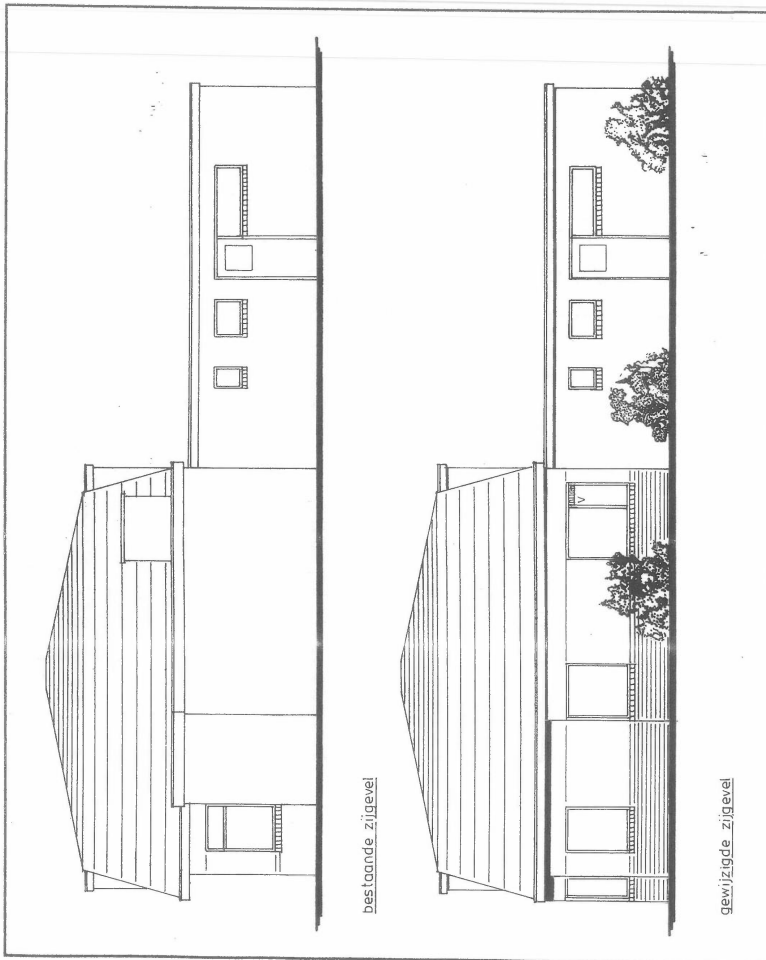


bestaande voorgevel

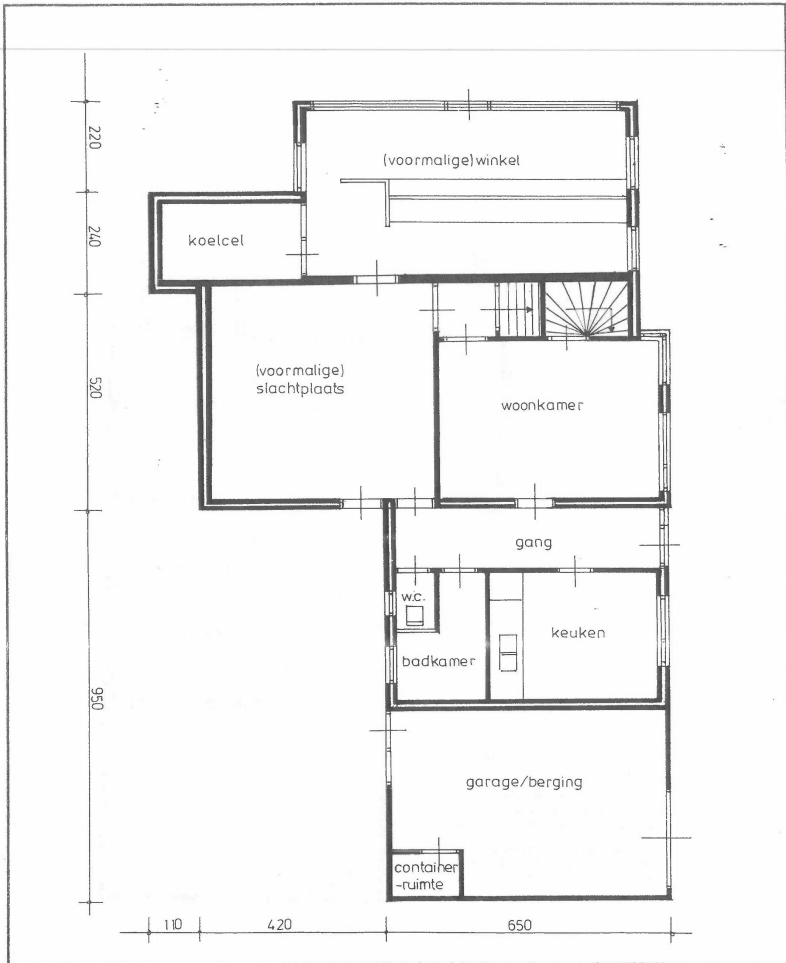


gewijzigde voorgevel

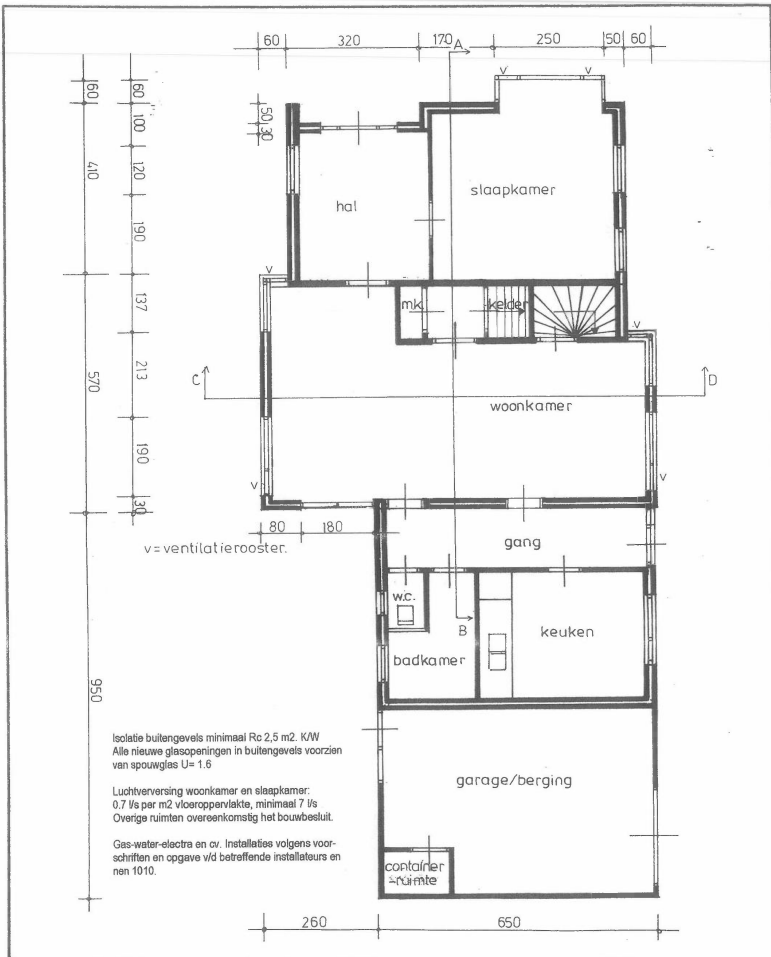
<i>De Oude Stijl</i> Thuis in verbouwings- en restauratieadvies Zuiderweg 12, 7907 CL Hoogeveen tel: 0528-240496 fax: 0528-240 574 info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl	Project: Verbouwing woonhuis Provinciale weg 68 te Doezum	Schaal: 1:100	
	Onderwerp: Bestaande en gewijzigde voorgevel	Datum: nov. 2002	
	Opdr. geveer: J. van der Molen	Teknr: 2	
			Gewijz:



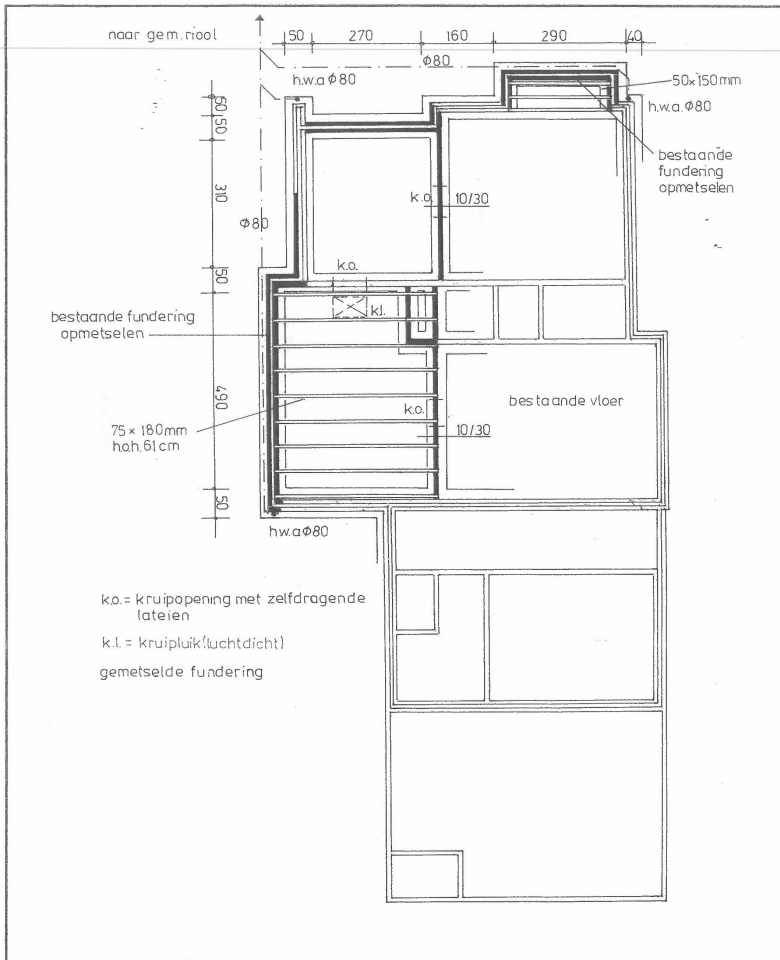
<i>De Oude Stijl</i> Thuis in verbouwings- en restauratieadvies Zuiderweg 12, 7907 CL Hoogeveen tel: 0528-240496 fax: 0528-240 574 info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl	Project: Verbouwing woonhuis Provinciale weg 68 te Doezum	Schaal: 1:100	
	Onderwerp: Bestaande en gewijzigde zijgevel	Datum: nov. 2002	
	Opdr.gever: J. van der Molen	Teknr: 3	Gewijz:



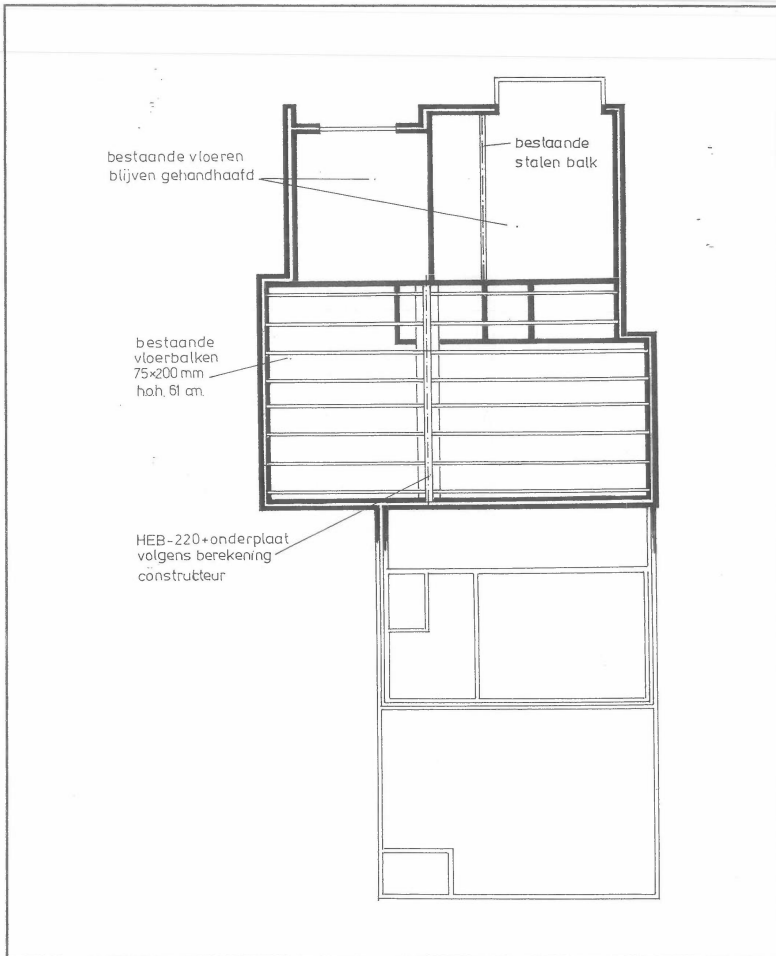
De Oude Stijl Thuis in verbouwings- en restaurantadvies Zuiderweg 12, 7907 CL Hoogeveen tel: 0528-240496 fax: 0528-240 374 info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl	Project: Verbouwing woonhuis Provinciale weg 68 te Doezum	Schaal: 1:100	
	Onderwerp: Bestaande plattegrond	Datum: nov. 2002	
	Opdr.gever: J. van der Molen	Teknr: 4	
		Gewijz:	



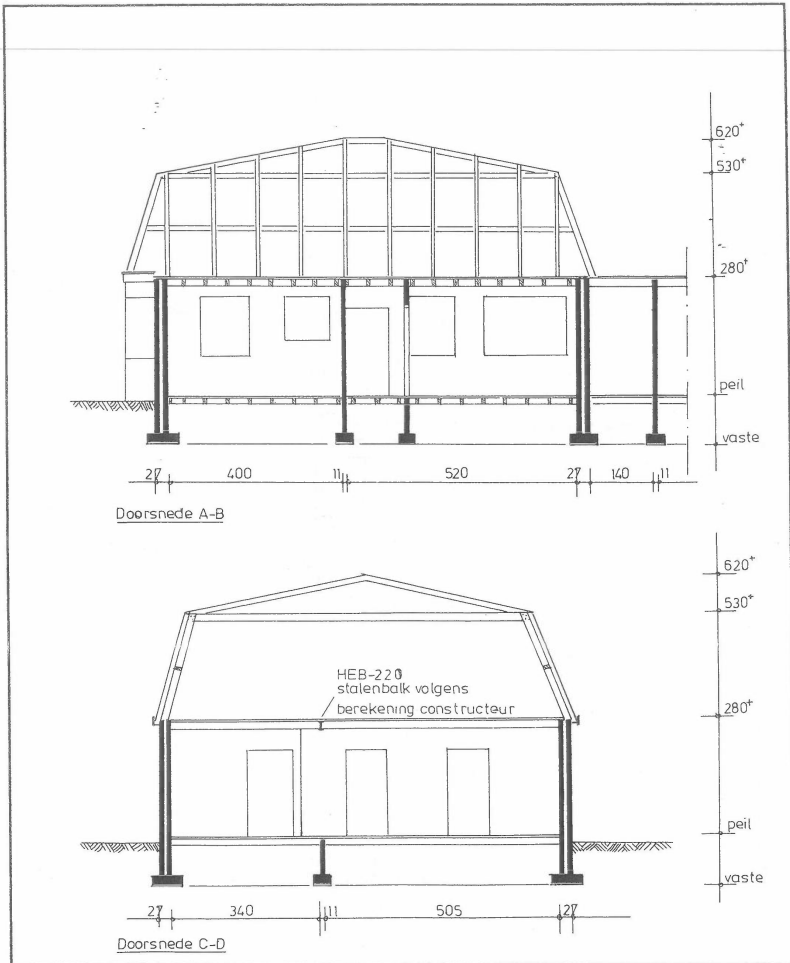
De Oude Stijl Thuis in verbouwings- en restaurantadvies	Project: Verbouwing woonhuis Provinciale weg 68 te Doezum	Schaal: 1:100	
Zuiderweg 12, 7907 CL Hoogeveen tel: 0528-240496 fax: 0528-240 374 info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl	Onderwerp: Gewijzigde plattegrond Opdr.gever: J. van der Molen	Datum: nov. 2002 Tekn: 5	Gewijs:



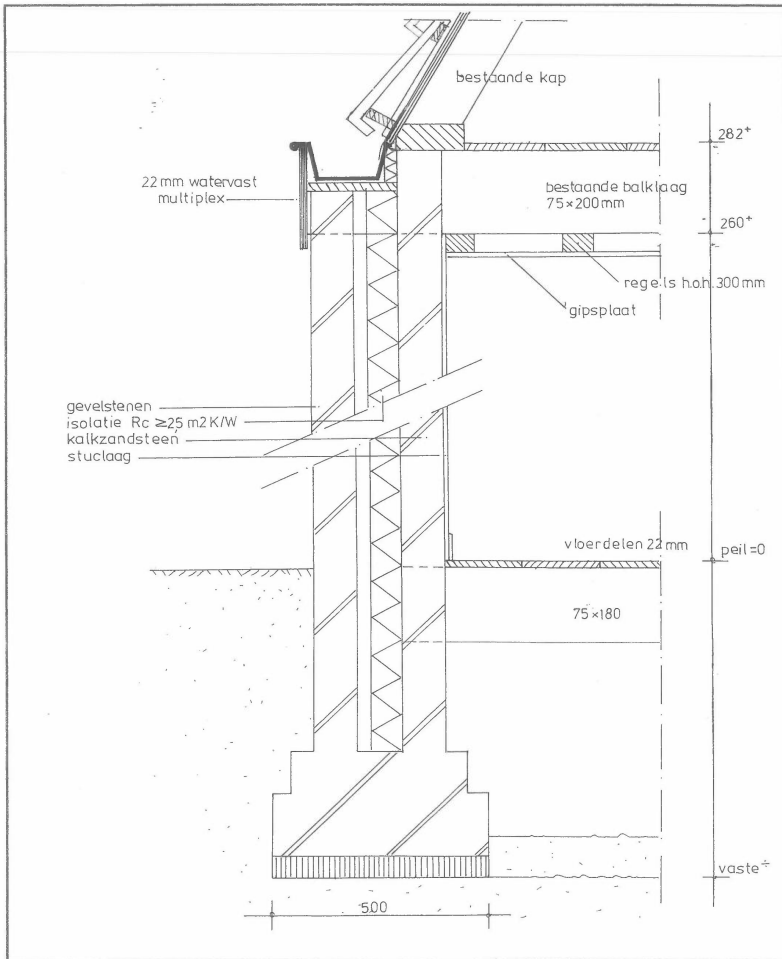
<i>De Oude Stijl</i> Thuis in verbouwings- en restauratiedvies	Project: Verbouwing woonhuis Provinciale weg 68 te Doezum	Schaal: 1:100	
Zuiderweg 12, 7907 CL Hogeveen tel: 0528-240496 fax: 0528-240 574 info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl	Onderwerp: Fundering/riolering en begane grondvloer	Datum: nov. 2002	
	Opdr.gaver: J. van der Molen	Teknr: 6	Gewijz:



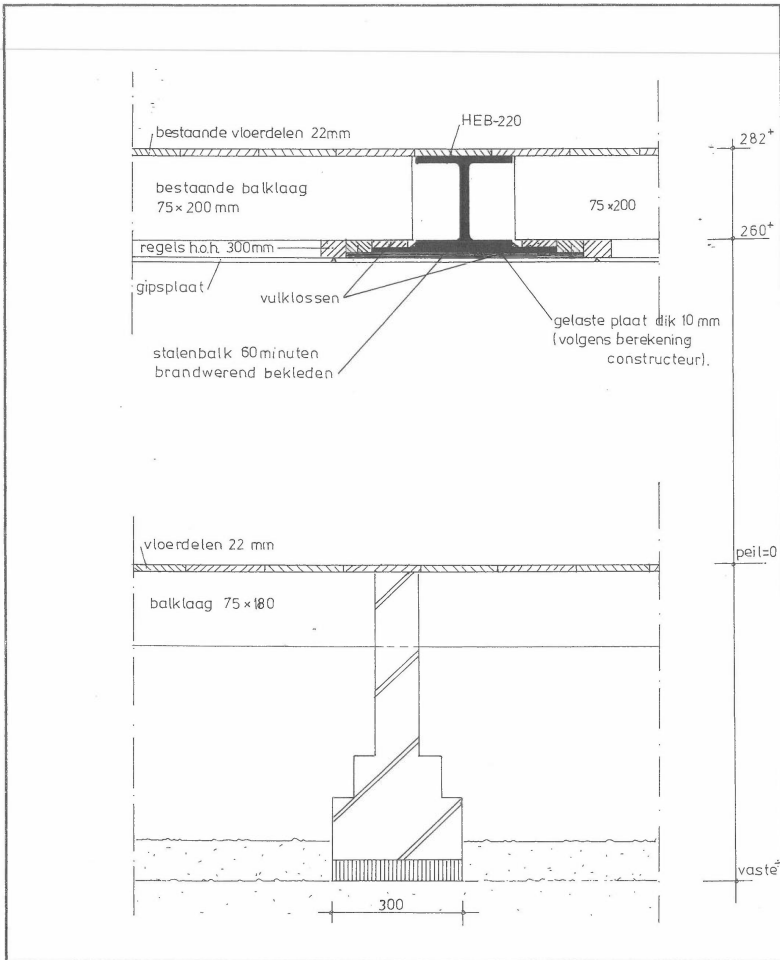
<i>De Oude Stijl</i> Thuis in verbouwings- en restauratieadvies	Project: Verbouwing woonhuis Provinciale weg 68 te Doezum	Schaal: 1:100	
Zuiderweg 12, 7907 CL Hoozevee tel: 0528-240496 fax: 0528-240 574 info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl	Onderwerp: Balklaag verdieping Opdr.gever: J. van der Molen	Datum: nov. 2002 Teknr: 7	Gewijz:



De Oude Stijl Thuis in verbouwings- en restauratiedvies Zuiderweg 12, 7907 CL Hoogeveen tel: 0528-240496 fax: 0528-240 574 info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl	Project: Verbouwing woonhuis Provinciale weg 68 te Doezum	Schaal: 1:100	
	Onderwerp: Doorsnede	Datum: nov. 2002	
	Opdr.gever: J. van der Molen	Teknr: 8	



De Oude Stijl Thuis in verbouwings- en restauratiedvies	Project: Verbouwing woonhuis Provinciale weg 68 te Doezum	Schaal: 1:10	
Zuiderweg 12, 7907 CL Hoogeveen tel: 0528-240496 fax: 0528-240 574 info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl	Onderwerp: Details A en B	Datum: nov, 2002	
	Opdr.gever: J. van der Molen	Teknr: 9	Gewijs:



De Oude Stijl Thuis in verbouwings- en restauratieadvies Zuiderweg 12, 7907 CL Hogeveen tel: 0528-240496 fax: 0528-240 574 info@deoudestijl.nl www.deoudestijl.nl	Project: Verbouwing woonhuis Provinciale weg 68 te Doezum	Schaal: 1:10	
	Onderwerp: Details C en D	Datum: nov. 2002	
	Opdr.gever: J. van der Molen	Teknr:10	
		Gewijz:	



Pagina 31 van 181
Datum: 14-05-2025 11:41

Statische Constructieberekening

Betreft : Verbouw woning J. van der Molen
 Bouwplaats : Provinciale weg 68 te Doezum
 Opdrachtgever : De Oude Stijl
 Datum : 11 november 2002
 Werknummer : 2002B11/1



11 FEB. 2003

Constructieadvies
 Ing N. Schoon
 Schuttweg 37a
 7908 DB HOOGEVEEN
 tel. 0528-279667
 ABN AMRO 56.18.15.267

Algemeen:

Veiligheidsklasse, belastingfactoren, referentieperiode

Type bouwwerk	:	Woning
Veiligheidsklasse	:	2
Referentieperiode	:	50

Fundamentele belastingcombinaties

Fundamentele combinatie 1: (F.C. 1)

Yf,g = 1,2 (gunstig 0,9)

Yf,q = 1,3

Fundamentele combinatie 2: (F.C. 2)

Yf,g = 1,35

Algemeen van toepassing zijn onderstaande voorschriften

NEN	6700	Algemene basiseisen	TGB	1990
NEN	6702	Belastingen en vervormingen	TGB	1990
NEN	6770	Staalconstructies	TGB	1990
NEN	6790	Steenconstructies	TGB	1990

Materialen

Staal:
staalkwaliteit S235 (Fe 360 = Fe E 235)

Metselwerk:
baksteen/kzs f_{rep} 3,0 N/mm²
mortelkwaliteit f_{rep} 2,5 N/mm²

Overige gegevens:

Deze berekening omvat het berekenen van een stalen ligger boven de woonkamer.

Door de opdrachtgever zijn de volgende gegevens verstrekt:

- * Tek. 1 t/m 7 op A4-formaat, oktober 2002.
- * Bestaande stalen balk: h=250 mm, b=250 mm, flensdikte 10 mm
- * Houten verdiepingsvloer
- * Geen gemetselde of dragende scheidingswanden op de verdiepingsvloer aanwezig.
- * De bestaande muren waarop de ligger zal worden opgelegd zijn gemetselde muren

Bij het aanbrengen van de stalen balk rekening houden met:

- * Balktype volgens berekening of gelijkwaardig.
- * Doorgaande stalen plaat 10 mm aan onderzijde ligger vastlassen volgens bijlage.
- * Berekende oplengete aan weerszijden op metselwerk minimaal 100 mm (indien mogelijk 150 mm).
- * Stalen ligger op spanning brengen en t.p.v de oplegging ondersabelen met krimpvrrije mortel.
- * Oplegging ligger t.p.v. de deur tenminste 10 cm uit randmetselwerk houden en beide spouwbladen in verband metselen (koppelen).

Belastingen

Op verdieping:

Permanent

Houten balklaag incl. beschot

= 0,35 kN/m²

Plafond

= 0,10 kN/m² +

Totaal

0,45 kN/m²

Veranderlijk

(w=0,4)

Woning

= 1,75 kN/m²

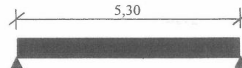
Lichte houten scheidingswanden (ms wanden)

= 0,50 kN/m¹

Stalen Ligger (ligger op twee steunpunten met Q-last)

Werk : Verbouw woning J. van der Molen
Opdrachtgever : De Oude Stijl
Onderdeel : Stalen ligger boven woonkamer

Staalkwaliteit : S 235
Dagmaat : 5,20 m
Opleglengte metselwerk : 0,10 m
Overspanning : 5,30 m
Veiligheidsklasse : 2
Belastingfactor permanent : 1,20
Belastingfactor variabel : 1,30



Gelijkmatig variërende belastingen			Pg:rep		Pg:d		P;q:rep			P;q:d
Onderdeel	kN/m2	m l	kN/ml	BF	kN/ml	kN/m2	kN/ml	bf	mf	kN/ml
vloer	0,45	5,00	2,25	1,20	2,70	1,75	8,75	1,30	1,00	11,38
lichte scheidingswanden	0,50	2,00	1,00	1,20	1,20	0,00	0,00	1,30	1,00	0,00
ligger	0,00	0,00	0,00	1,20	0,00	0,00	0,00	1,30	1,00	0,00
Totaal			3,25		3,90		8,75			11,38

Momenten			Mg:rep		Mg:d		Mq:rep			Mq:d
			kNm		kNm		kNm			kNm
Gelijkj. verd. belasting			11,41		13,69		30,72			39,94

Fundamentele combinaties	BF (eg)	BF (vb)	kNm
F.C. 1	1,00	1,00	42,14
F.C. 2	1,20	1,30	53,63
F.C. 3	1,35		15,41

Materiaalminimaleisen	
42,14 kNm (rep)	
53,63 kNm (reken)	

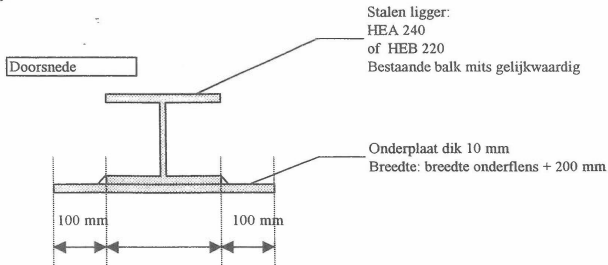
Profielkeuze	Wx:	675100	mm3	Breedte flens	240	mm	U.C.
HEA 240	Ix:	77630000	mm4				
Staalspanning	79	N/mm2		eis < :	235	N/mm2	
U eind	7,6	mm		eis < :	21,2	mm	

Oplegging:	Metselwerk	F;d	40479	N	U.C.
f _{rep}	3	N/mm2	Oplegbreedte	240	
Y _m (materiaalfactor)	1,8		Ben. Opleglengte	78	mm
f _d	1,67	N/mm2			
Y _M (modelfactor)	1,3		Neem praktisch	100	mm
					0,78

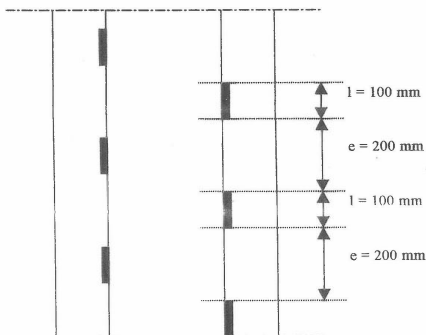
Samenvatting:

Staalkwaliteit : 235
Neem profiel : HEA 240
of HEB 220
Oplegging minimaal : 100 mm (waar mogelijk 150 mm)

Bijlage



Bovenaanzicht (Top view)



- Las: Over de volle lengte van de ligger een onderbroken en versprongen hoeklas aanbrengen.
Aan de uiteinde van de ligger en de plaat een doorgaande hoeklas aanbrengen
- (l) lengte van de las 100 mm
- (a) keeldoorsnede 4 mm
- (e) afstand tussen de lassen 200 mm

Houten balklaag op onderplaat opleggen en bevestigen.

KOPIE

Rapport

Datum opname	21-06-2005
Aanvraagnummer	20020256
Adres	Provincialeweg 68 Doezum
Opgemaakt door	H. Harmens

Foto reportage





Dit is een TITEL



Hoewel de kaart met zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Vrije tekst regel

Schaal 1:1000



0 10 20 30m

22 Augustus 2018

Verkoopobject		Verkoopdatum		Verkooplocatie		Verkoopstatus		Verkoopresultaat	
Verkoopobject		Verkoopdatum		Verkooplocatie		Verkoopstatus		Verkoopresultaat	

Bijlage

43599_Bestemmingsplan Kleine Dorpen.pdf

Gemeente Grootegast
Bestemmingsplan Kleine dorpen

Gemeente Grootegast
Bestemmingsplan Kleine dorpen

Code 081403 / 07-09-10

**GEMEENTE GROOTEGAST 081403 / 07-09-10
BESTEMMINGSPLAN KLEINE DORPEN**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE SITUATIE	2
3. BELEIDSKADER	9
3. 1. Algemeen	9
3. 2. Rijksbeleid	9
3. 3. Provinciaal beleid	10
3. 4. Gemeentelijk beleid	13
4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	19
4. 1. Inleiding	19
4. 2. Algemene uitgangspunten	19
4. 3. Specifieke uitgangspunten Lutjegast	23
4. 4. Specifieke uitgangspunten Sebaldeburen	25
4. 5. Specifieke uitgangspunten Doezum	26
4. 6. Specifieke uitgangspunten Kornhorn	27
5. MILIEU, WATER EN OMGEVINGSTOETSEN	29
5. 1. Milieu	29
5. 2. Water	33
5. 3. Ecologie	35
5. 4. Archeologie	36
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	37
6. 1. Opzet van het bestemmingsplan	37
6. 2. SVBP 2008	37
6. 3. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	37
6. 4. Uitgangspunten	38
6. 5. Erfbebouwingsregeling	38
6. 6. Bestemmingen	39
7. UITVOERBAARHEID	44
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7. 2. Grondexploitatie	44
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	44
8. RAADSVASTSTELLING	45

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Kaarten 'Gewenste ruimtelijke en functionele structuur'
<u>Bijlage 2</u>	Notitie 'Invulling vrijkomende locaties Lutjegast en Kornhorn'
<u>Bijlage 3</u>	Advies Steunpunt Externe veiligheid
<u>Bijlage 4</u>	Reactienota
<u>Bijlage 5</u>	Raadsbesluit en Nota Zienswijzen & commentaar

1. INLEIDING

De gemeente Grootegast is reeds enige tijd bezig met een actualiserings- en digitaliseringsproject van bestemmingsplannen. Verouderde plannen moeten worden aangepast aan nieuwe inzichten, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden ingepast en tegelijkertijd moeten plannen zodanig worden gemaakt, dat ze inspelen op de wens van digitale raadpleegbaarheid. In dat kader zijn inmiddels bestemmingsplannen voor Oldekerk-Niekerk en Grootegast door de gemeenteraad vastgesteld.

Dit nieuwe bestemmingsplan voor de kleine dorpen heeft betrekking op de volgende gebieden:

- dorp Lutjegast;
- dorp Sebaldeburen;
- dorp Doezum;
- dorp Kornhorn.

Voor de locaties van de toekomstige multifunctionele centra in Lutjegast en Kornhorn, worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. De ontwikkelingen zijn zodanig complex gezien de ligging van de multifunctionele centra in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, zie paragraaf 3.2 *Rijksbeleid*), dat deze in een apart bestemmingsplan worden afgewogen en geregeld. Na realisatie van de multifunctionele centra komen de locaties van de dorpshuizen in beide dorpen en de school in Kornhorn vrij. Deze maken wel deel uit van dit bestemmingsplan.

De gemeente beoogt deze actualisering tevens te combineren met grotere plangebieden, zodat het aantal bestemmingsplannen over de gemeente als geheel wordt teruggebracht. Ook is de inzet gemeentebreed: gelijklopende bestemmingen in vergelijkbare situaties.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) in werking getreden. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Inhoudelijk is dit bestemmingsplan echter wel afgestemd op de bestemmingsplannen voor de kernen Oldekerk-Niekerk en Grootegast.

In de nu volgende hoofdstukken worden de diverse relevante aspecten toegelicht:

- hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie, met ontwikkelingen en knelpunten daarin;
- hoofdstuk 3 geeft het actuele beleidskader aan, zowel van de hogere overheden als van de gemeente zelf;
- hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten voor het plangebied, zowel algemeen als per dorp;
- hoofdstuk 5 plaatst het ruimtelijk beleid in relatie tot het omgevingsbeleid, waaronder het water- en milieubeleid;
- hoofdstuk 6 licht de bestemmingen toe en de mogelijkheden die deze geven;
- hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheidsaspecten.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de dorpen Lutjegast, Sebaldebur, Doezum en Kornhorn. Het plangebied wordt begrensd door het landelijk gebied, met daarin voorkomende functies, in hoofdzaak de agrarische, en in een aantal gevallen de Ecologische Hoofdstructuur. Er heeft afstemming plaatsgevonden met het bestemmingsplan *Buitengebied Grootegast* (vastgesteld op 1 juni 2010).

Ten noorden van het plangebied ligt de N355 (Groningen - Leeuwarden) en ten zuiden de A7. De belangrijkste verbindingswegen zijn de N980 (Provincialeweg, zuidoost) en de N388 (noord-zuid).

De dorpen liggen binnen het wegdorpenlandschap van het Westerkwartier en hebben de kenmerken van wegdorpen. Naast vele gemeenschappelijke kenmerken, hebben de dorpen een aantal specifieke. Deze ruimtelijke elementen zijn mede bepalend voor de planologische regeling. Hieronder worden eerst de algemene kenmerken weergegeven en vervolgens de specifieke per dorp.

De belangrijkste kenmerken van het streek- of wegdorpenlandschap zijn:

- een gesloten tot half-open landschapsbeeld op de zandruggen;
- een doorgaande, centrale weg over de zandrug, met af en toe een enigszins slingerend beloop. De lintdorpen van de gemeente Grootegast, zijn hierop ontstaan;
- een langgerekt patroon van lintbebouwing ter weerszijden van de doorgaande weg;
- afwisseling tussen individuele bebouwing (w.o. boerderijen), groepjes kleinere panden en open ruimten naar het achterliggende gebied;
- bebouwing vanouds op de 'kop' van de veldkavel gelegen;
- vooruitliggende rooilijn bij oriëntatie op de weg;
- een half-open landschapsbeeld aan weerszijden van de zandruggen, verdichtingen in de vorm van plaatselijk aanwezige wegbepantingen, veelal in combinatie met bebouwing en erfbeplanting;
- een vanouds opstrekende verkaveling met veel houtsingels op de perceelsscheidingen; de weg staat veelal haaks op de verkavelingsrichting; rond kruisingen een zekere concentratie van bijzondere functies, soms uitgroeënd tot een komvormige uitbouw.

Lutjegast

Het oudste deel van Lutjegast is de Abel Tasmanweg, gelegen op een smalle zandrug. Aan deze zandrug dankt Lutjegast dan ook de naam: 'lutje' (luttel) betekent 'klein' en 'gast' betekent hier 'geest' (= zandgrond). Bij de Nederlandse Hervormde kerk bevindt zich het hoogste punt, 2,50 meter boven NAP. Ter vergelijking van de hoogteverschillen rond Lutjegast: ten westen van De Wieren liggen De Mieden, de vroegere madelanden. Op oude kaarten wordt een deel nog aangegeven als 'Hoge Meeden', terwijl ze beneden NAP liggen. In oostelijke richting gaat de Abel Tasmanweg over in 'Westerzand' en 'Oosterzand'.

Deze zandrug werd waarschijnlijk 2000 jaar voor Christus al bezocht door jagers, waarvan enkele vuistbijlen en een speerpunt zijn gevonden. Aan de noordkant van de zandrug lag in oude tijden de zee, want Lutjegast is ooit een kustdorp geweest. In de tijd van Abel Tasman was Lutjegast nog via een uitloper van de zeearm de Lauwers, verbonden met open zee, de voormalige Lauwerszee (het huidige Lauwersmeergebied). Kenmerkend voor deze historie is het open landschap van dit deel van het noordelijk Westerkwartier waar de zee klei heeft afgezet. Terp- of wierdedorpen kom je hier dus niet tegen: daar is de landaanwinning nog te jong voor. Ten zuiden van de zandrug, tussen Lutjegast en Grootegast, ligt een kleinschalig coulisselandschap met houtsingels. Het gebied kent afwisselend zandkoppelen en veenafzettingen, met hier en daar klei-afzettingen. Plaatse-lijk is dit gebied sterk uitgeveend en er zijn nog veel petgaten te vinden.

Het dorp had op 1 januari 2008 1008 inwoners.

De oorspronkelijke lintbebouwing bevindt zich langs de Abel Tasmanweg en De Wieren. Er is sprake van een gevarieerde bebouwing die voor diverse functies wordt gebruikt. Naast de woonfunctie is er een aantal bedrijven en voorzieningen aan de doorgaande wegen. Een zekere kernvorming heeft zich vanouds ontwikkeld rond de aansluiting van de Abel Tasmanweg en De Wieren. Ook nu zijn daar nog diverse voorzieningen en bedrijven gevestigd.

De woonfunctie in de oorspronkelijke lintbebouwing manifesteert zich in de vorm van overwegend vrijstaande woningen, in een aantal gevallen gecombineerd met een bedrijfsmatige activiteit of een beroep aan huis. Er zijn vier bedrijven gevestigd: twee loonbedrijven en twee bouwbedrijven. Volwaardige agrarische bedrijven zijn niet meer in het dorp aanwezig. Wel vinden in meerdere gevallen nog kleinschalige agrarische activiteiten bij woonboerderijen of andere woningen plaats.

Op de hoek van de Abel Tasmanweg en De Wieren is op de westkant de supermarkt gevestigd. Op De Wieren 4 is een bakker gevestigd.

Ten noorden van de Abel Tasmanweg liggen de voetbalvelden van het dorp en de begraafplaats. Aan de Abel Tasmanweg staan twee kerken en aan De Wieren één.

Lutjegast heeft zich in de afgelopen decennia uitgebreid met gebieden die planmatig zijn ontwikkeld. Het hart van het woongebied ten zuiden van de Abel Tasmanweg en ten oosten van De Wieren, kent verouderde rijtjeswoningen. Delen van dit gebied staan dan ook op de nominatie voor herstructurering/ buurtvernieuwing. Rondom dit herstructureringsgebied staan twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen.

Aan de noordkant ligt het huidige dorpshuis met het Abel Tasman-kabinet. Er wordt echter gestreefd naar een multifunctioneel centrum (MFC) waarin ook het kabinet een plaats krijgt. Het MFC is ten oosten van het plangebied voorzien. In onderstaande figuur is één van de situatieschetsen weergegeven. Het MFC zal een schakelfunctie moeten vervullen in de overgang van het dorpsgebied naar het omliggende EHS-gebied. Opzet is deze schakeling te bewerkstelligen in de architectuur van het gebouw, het materiaalgebruik en het gebruik als uitvalbasis voor natuurbeleving in het omringende EHS-gebied.

Het omringende gebied is hiertoe reeds voorzien van de nodige struun- en wandelroutes, die onder meer leiden naar het kunstwerk "De Baak"¹⁾. Als het MFC is gerealiseerd, komen de locaties van het dorpshuis en het Abel Tasmankabinet vrij. Hier wordt gedacht aan de realisatie van woningbouw.



Figuur 1. Mogelijke situatieschets Multifunctioneel Centrum Lutjegast

¹⁾ In het landschap bij Lutjegast is in 2006 in het kader van de herdenking van 400 jaar handelsbetrekkingen tussen Nederland en Australië, een bijzonder kunstwerk geplaatst, namelijk "De Baak".

Aan de westkant van het woongebied ligt de Protestants-Christelijke Basis-school "t Fundament".

Recent heeft ten zuiden van dit gebied een uitbreiding plaatsgevonden: het plan Holtrop rond de Frans Visscherstraat. In dit gebied ligt de nadruk op vrijstaande en halfvrijstaande woningbouw.

Hoewel Lutjegast nog een aantal basisvoorzieningen heeft, is het in functionele zin geen volledige zelfstandig dorp. Voor niet-aanwezige voorzieningen is men primair aangewezen op de nabijgelegen centrumkern Grootegast.

De hoofdwegen in het dorp zijn de Abel Tasmanweg en De Wieren. De maximale snelheid die er gereden mag worden, is in tegenstelling tot de doorgaande wegen in de andere dorpen, 30 km/u. De wegen hebben vooral een streekfunctie: als verbinding tussen de dorpen in de omgeving.

Dorpsvisie

Voor Lutjegast is een dorpsvisie in voorbereiding. Deze *Dorpsvisie Lutjegast* wordt door Dorpsbelang Lutjegast en de bewoners opgesteld, onder begeleiding van de Vereniging Groninger Dorpen te Groningen.

In het voorjaar 2008 zijn er "keukentafelgesprekken" geweest. Er werd onder andere gesproken over de volgende onderwerpen:

- de bereikbaarheid van het dorp (wegen, fiets- en wandelpaden);
- de voorzieningen in het dorp (winkels, eventuele soosruimtes, senioren- en starterswoningen, en dergelijke.);
- de ondernemingen in de dorpskern;
- het MFC: hoe zou daaraan invulling kunnen worden gegeven en wat moet er op de plek van het "oude" dorpshuis komen.

Bovenstaande onderwerpen worden verder uitgewerkt ten behoeve van een definitieve dorpsvisie. Waar ruimtelijk van belang, weegt het gemeentebestuur de ideeën af en neemt deze zo nodig mee in dit bestemmingsplan.

Sebaldeburen

Sebaldeburen is ontstaan op de middelste van drie zandruggen, die van west naar oost door het zuidelijke Westerkwartier lopen. Oorspronkelijk was het het belangrijkste dorp in het Langewold, één van de vier onderkwartieren van het Westerkwartier. Het dorp kreeg in 1805 een nieuwe kerk. Het dorp ligt aan de Provincialeweg tussen Grootegast en Oldekerk.

Het dorp heeft 686 inwoners (1 januari 2008). Het is daarmee het kleinste dorp van de gemeente Grootegast, afgezien van een aantal kleinere buurtschappen in het landelijk gebied.

De bebouwing is gesitueerd langs de Provincialeweg en de Kerkweg. Grootchalige woongebieden kent het dorp niet. Alleen aan de Irenestraat is een kleinschalige planmatige ontwikkeling gerealiseerd.

Verspreid langs het lint is bedrijvigheid aanwezig. In het eigenlijke dorpsgebied is het aantal agrarische bedrijven afgenomen.

Agrarische bedrijvigheid komt nog incidenteel voor en ook zijn er kleinschalige agrarische activiteiten bij woonboerderijen of andere woningen aan te treffen.

Een specifieke bedrijfsfunctie is op de Provincialeweg 97 aanwezig in de vorm van een gashandel. Het bedrijf heeft onder meer een vulinstallatie voor gasflessen. Vanuit oogpunt van milieu, is dit een minder gewenste situatie in het dorp.

Aan de Provincialeweg ligt de eerdergenoemde kerk, met daarachter de begraafplaats. Het kerkgebouw aan de Provincialeweg 81 wordt nu gebruikt als woning en als winkel voor wand- en vloertegels en houten speelgoed. Op de Provincialeweg 125 is het dorpscafé gevestigd. Aan de Kerkweg zijn in één gebouw het dorpshuis "t Spectrum" en de basisschool "De Aquarel" gevestigd. Ten slotte ligt aan de Woldweg de ijsbaan. Daarnaast ligt het Wolddiep, dat van noord naar zuid langs de dorpsbebouwing loopt. Ook voor Sebaldeburen geldt een oriëntatie op de centrumkern Grootegast, hoewel ook Oldekerk-Niekerk nabij ligt, zeker voor de oostelijke delen van de lintbebouwing.

Sebaldeburen wordt doorsneden door de N388, die bij Grijskerk de verbinding vormt tussen de N355 (Groningen - Leeuwarden) en de A7.

Dorpsvisie

Het dorp heeft onder begeleiding van de Vereniging Groninger Dorpen een recent een dorpsvisie opgesteld.

Hierin zijn de volgende wensen aangegeven die relevant zijn voor dit bestemmingsplan:

- de bouw van minimaal 2 woningen per jaar, afgestemd op de vraag;
- goed geïnformeerd willen worden over het bestemmingsplan;
- een herinrichting van de Kerkweg;
- een plan maken voor het ombouwen van 't Spectrum naar een multifunctioneel centrum en herinrichten van de omgeving, waarin opgenomen culturele, sportieve en educatieve activiteiten en WMO-voorzieningen ²⁾;
- een verkeersplan maken waarin wordt ingegaan op de verkeersdruk van de Provincialeweg en uitstraling, kruising Woldweg en Kuzemer/Munnikeweg, situatie bij school, trottoirs, onderhoud van wegen, uitritten, fietsoversteek Bakkerom met name in het buitengebied;
- een noord-zuidverbinding Grijskerk- Sebaldeburen-Leek realiseren;
- mogelijkheid creëren voor kleinschalige bedrijvigheid;
- agrarische bedrijven behouden;
- het basisonderwijs moet blijven in het dorp;
- toeristisch-recreatief plan maken waarin opgenomen; ontwikkeling van wandel- en fietspaden, historische paden, verblijfsrecreatie, waterrecreatie, bewegwijzering, routes, inpassing in het bestemmingsplan;
- dierenweide uitbreiden tot parkgebied.

²⁾ WMO: Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

In paragraaf 4.4. (Specifieke uitgangspunten Sebaldeburen) is aangegeven hoe met deze wensen omgegaan wordt in dit bestemmingsplan.

Doezum

Het dorp ligt op een zandrug die loopt van Doezum tot Oldekerk. Het dorp heeft 1160 inwoners (1 januari 2008). Opvallend element in Doezum is de Sint Vituskerk, die dateert uit de twaalfde eeuw en die oorspronkelijk uit tufsteen was opgetrokken. Vanwege haar historische waarde is de kerk als beschermd monument aangegeven.

De oorspronkelijke lintbebouwing ligt langs de Provincialeweg, met een menging van wonen en bedrijvigheid. Ook nu is dat beeld van een menging van functies nog aanwezig, zij het in mindere mate. Plaatselijk komen nog agrarische bedrijven in het dorpsgebied voor, met in hoofdzaak kleinschalige agrarische activiteiten. Ook vinden incidenteel kleinschalige agrarische activiteiten bij woonboerderijen of andere woningen plaats.

Aan de weg is een kledingzaak gevestigd en een snackbar met café. Geheel aan de oostzijde van het plangebied is een tankstation aanwezig waar ook LPG wordt verkocht. Ook de Sint Vituskerk ligt aan deze weg met daarachter de begraafplaats. Eveneens aan de Provincialeweg staat verenigingsgebouw "De Branding".

Aan de noordkant van de Provincialeweg liggen de planmatig ontwikkelde woongebieden. De westkant van dat gebied kent vooral rijtjeswoningen. Aan de oostkant vindt een nieuwe kleinschalige uitbreiding plaats, waarvan een deel is gerealiseerd. Dit zijn met name vrijstaande woningen. Ten noorden hiervan ligt een park.

In het hart van het woongebied ligt de Christelijke Basisschool Remmelt Booy (noordzijde) en de Kerk de Haven (zuidzijde). Daarnaast ligt aan de noordkant van het dorp het speelveld.

Ook Doezum is functioneel geen zelfstandig dorp. De hoofdkern Grootegast vervult tevens een verzorgende functie voor Doezum.

Doezum wordt doorsneden door de Provincialeweg, de N980. Grootegast kan via Doezum bereikt worden vanaf de A7.

Kornhorn

Het dorp Kornhorn werd vroeger altijd bij de plaats Doezum gerekend. In die tijd werd het Curringehorne genoemd. Pas in 1930 werd het dorp als zelfstandig beschouwd en hoefde het niet langer als het gehucht onder de jurisprudentie van Doezum door het leven.

Ook Kornhorn kent een patroon van lintbebouwing, met rondom het dorp niet alleen agrarische gronden, maar tevens natuurgebieden. Zo is ten zuiden van de Provincialeweg het natuurgebied Het Curringeveld gelegen.

Kornhorn telde op 1 januari 2008 703 inwoners.

De oorspronkelijke lintbebouwing is ook hier langs de oost-west lopende Provincialeweg ontstaan en daarnaast ook langs de noord-zuid lopende Noordwijkerweg. Ook hier is sprake van een menging van functies. Op de hoek van beide wegen is een horlogerie gevestigd, en langs de Provincialeweg bevinden zich diverse bedrijven en kerken.

Het bestaande woongebied ten noorden van de Provincialeweg, wordt gevormd door planmatige uitbreidingen. De kern van het gebied kent veel rijtjeshuizen en daaromheen half- en vrijstaande woningen. Aan de noordzijde ligt het dorps huis. Tevens is hier een planmatige uitbreiding gepland, maar deze is nog niet concreet.

In dit woongebied aan de noordoostzijde is tevens de Christelijke Basisschool "Maranatha" gebouwd, terwijl aan de Hoornhuusstraat het gelijknamige dorps huis is gevestigd.

Volwaardige agrarische bedrijven zijn niet meer in het dorp aanwezig. Wel vinden in meerdere gevallen nog kleinschalige agrarische activiteiten bij woonboerderijen of andere woningen plaats.

Er zijn nog drie kerken in het dorp. Achter de kerk aan de zuidwestzijde ligt de begraafplaats die recentelijk is uitgebreid.

Aan de westzijde van de Noordwijkerweg ligt de ijsbaan.

Een opvallend element, zowel ruimtelijk als functioneel, wordt gevormd door het slacht- en productiebedrijf Storteboom, aan de oostzijde van het dorp. Er vindt slacht van kuikens plaats en er worden verse en diepvrieskipproducten geproduceerd. Ten noorden van het bedrijf ligt de biologische zuiveringsinstallatie. Uit het voorgaande blijkt dat er in Kornhorn diverse voorzieningen zijn. Met name een aantal aanwezige basisvoorzieningen is essentieel voor de leefbaarheid. Voor niet-aanwezige voorzieningen geldt dat er een oriëntatie is op Opende en Grootegast.

Kornhorn wordt doorsneden door de Provincialeweg van Opende naar Doezum. Hier is haaks de weg naar de A7 op aangesloten.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Algemeen

Het beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf dienen vertaald te worden in het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is het relevante beleid weergegeven.

3. 2. Rijksbeleid

In april 2004 is de *Nota Ruimte* uitgebracht. De Minister wil daarin onder andere meer ruimte geven aan ontwikkelingen in het landelijk gebied. Er moet in elk geval ten behoeve van opvang van de "natuurlijke aanwas" gebouwd kunnen worden. De wijze waarop dat moet gebeuren, dient door de provincies en de gemeenten te worden vormgegeven.

De *Nota Ruimte* is op 17 januari 2005 door de Tweede Kamer behandeld; aansluitend is in maart 2005 nog een aantal wijzigingsvoorstellen aan de orde geweest, waarna de Tweede Kamer op 17 mei 2005 met de Nota heeft ingestemd. Uit de Nota Ruimte zijn op dit niveau geen aanwijzingen af te leiden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- a. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- b. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- c. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- d. borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

De bevordering van een vitaal platteland is voor de dorpen in dit bestemmingsplan van belang. Zowel in stedelijke als landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk antwoord (afnemend aantal agrarische bedrijven; leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden gaat achteruit). In de Nota Ruimte worden de ruimtelijke voorwaarden geboden voor een vitaal platteland.

Enkele delen van de gemeente maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);

- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Bij de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) werken verschillende overheden als volgt samen:

- het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte. Het Rijk financiert verder grotendeels de aankoop, de inrichting en het beheer van gebieden in de EHS;
- de provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. Deze gebieden worden meestal in het Streekplan of het Provinciaal OmgevingsPlan opgenomen. De provincies bepalen ook welke subsidies grondeigenaren kunnen krijgen voor natuurbeheer en –ontwikkeling;
- gemeenten leggen in bestemmingsplannen nauwkeurig vast wat wel en niet mag in een EHS-gebied. Bestemmingsplannen beschermen echter niet tegen vervuiling uit nabijgelegen gebieden. Daarvoor is milieubeleid nodig. Dit milieubeleid is een gezamenlijke inspanning van alle overheden, inclusief de waterschappen.

3. 3. Provinciaal beleid

POP 1

Op 14 december 2000 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) "Koersen op Karakter" door Provinciale Staten vastgesteld. In dit plan zijn het Streekplan, het Waterhuishoudingsplan, het Milieubeleidsplan en het Mobiliteitsplan geïntegreerd.

POP 2

Op 5 juli 2006 is door Provinciale Staten van Groningen het POP-2 vastgesteld, een partiële herziening van het eerdere omgevingsplan. Het is een beperkte herziening voor aspecten die in dit plangebied geen wezenlijke rol spelen.

In hoofdlijnen wordt het beleid voor de lange termijn geschetst. Daarnaast wordt per thema het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven. In relatie tot dit plan is vooral het beleid aangaande bedrijvigheid, de kernen en het landelijk wonen van belang.

Buiten de kernzones ³⁾ wordt evenzeer bundeling van bedrijvigheid bevordert. Het overal laten ontstaan van kleine bedrijventerreinen is niet in het belang van het vestigingsklimaat en de kwaliteit van het landschap.

Gedeputeerde Staten willen nieuwe plannen voor lokale bedrijven concentreren in plaatsen met een regionale functie op het terrein van verzorging, voorzieningen en werkgelegenheid. Deze zijn in het algemeen landschappelijk minder kwetsbaar en goed ontsloten voor verkeer.

³⁾ Leek-Groningen-Assen-Hoogezand-Veendam-Winschoten langs de A7, de A28 en N33 én bij de haventerreinen van Delfzijl en de Eemshaven. Ook het bedrijventerrein Zuid-Groningen bij Ter Apelkanaal wordt als een kernzone beschouwd.

Met de gemeenten in de regio West-Groningen zijn nadere afspraken gemaakt over de invulling van de lokale bedrijventerreinen wat betreft de milieucategorie, de maximale kavelgrootte en de herkomst van bedrijven. Voor de kleine dorpen geldt dat er geen bedrijventerreinen ontwikkeld worden.

In het provinciale spreidingsbeleid ligt het accent op de stedelijke centra met een restrictief nieuwbouwbeleid op het platteland. Daar dient woningbouw met name in de centrumdorpen en aanvullend in de complete dorpen te worden opgevangen. In de gemeente Grootegast is Grootegast een centrumdorp dat binnen de gemeente benoemd is als A-kern en zijn Oldekerk-Niekerk en Opende complete dorpen, die binnen de gemeente benoemd zijn als B-kernen.

Vanwege het streven naar concentratie, is de provincie terughoudend met het toestaan van het bouwen van nieuwe woningen in kleinere dorpen (in de gemeente benoemd als C-kernen). Woningbouw is daar alleen wenselijk wanneer daarmee de beeldkwaliteit wordt versterkt, zoals door het opvullen van open ruimten in de bestaande bebouwing.

Herstructurering van de bestaande woningvoorraad acht het POP ook in de dorpen en op kleinere schaal dan in de steden, een belangrijk aandachtspunt.

In het POP worden verder regioperspectieven geschetst. Het beleid aangaande het wonen in het Westerkwartier wordt onder meer geënt op:

- het opstellen van een gezamenlijk woonbeleidsplan, waarbij vooral ook aandacht wordt gegeven aan extra mogelijkheden voor moderne vormen van ouderenhuisvesting en de locatiekeuze daarvan ten opzichte van de voorzieningen;
- de versterking van een netwerk van zorginstellingen met een gedifferentieerd zorgaanbod en het stimuleren van lokaal sociaal beleid;
- het stimuleren en versterken van het culturele leven in de regio, om zowel de cultuurparticipatie te bevorderen, als om de cultuuroeristische functie van het gebied te versterken.

Voorts wordt in het regioperspectief gewezen op de bijzondere landschapswaarde en de ontwikkeling van de voor de regio karakteristieke vormen van wonen (buurtschapswonen)

Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het *Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013* definitief vastgesteld. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is goedkeuring door de provincie vervallen. Bij het nieuwe POP maken Provinciale Staten de spelregels vooraf duidelijk, namelijk via de omgevingsverordening. Dit is een nieuw instrument. In de verordening is nu aangegeven waar gemeenten in bestemmingsplannen rekening mee moeten houden.

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 is grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid.

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen merkt op dat de regio Groningen-Assen en het Westerkwartier een bevolkingsgroei kennen in relatie tot een sterke economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt.

In het Westerkwartier, voor zover buiten het regiovisiegebied gelegen, (dat is: inclusief de gemeenten Grootegast en Marum) kan worden gebouwd voor de lokale behoefte in de centrumdorpen en de complete dorpen. Voor de gemeente Grootegast zijn dat Grootegast, Oldekerk-Niekerk en Opende.

De provincie pleit voor een versnelling van de woningproductie in deze delen van de provincie (waaronder het Westerkwartier).

Grootegast (en ook de gemeente Marum) zijn, net als de gemeenten Leek en Zuidhorn die deel uitmaken van de regio Groningen-Assen, gelegen in een gebied waar de bevolking en het aantal huishoudens volgens de prognoses nog zullen groeien. Dit zal minder sterk gebeuren dan in de regio Groningen-Assen. Net als met de gemeenten in de regio Groningen-Assen, willen Gedeputeerde Staten met Marum en Grootegast afspraken maken over nieuwbouw- en sloopopgave op basis van de woningbehoefte. Dit worden afzonderlijke afspraken met beide gemeenten.

Ook hecht de provincie aan voortgang van de transformatie en herstructurering.

Om verrommeling tegen te gaan komen er in principe geen nieuwe bedrijventerreinen. Het accent ligt op revitalisering van de bestaande terreinen. Bedrijvigheid buiten economische kernzones (Marum en Grootegast vallen daarbuiten), wordt alleen toegestaan op lokale bedrijventerreinen bij grotere plaatsen.

Ook in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 wordt lokale bedrijvigheid gebundeld. Er is aan toegevoegd dat in bebouwingskernen en -linten beperkte uitbreiding van bedrijvigheid mogelijk is, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is en qua aard, schaal en beeldkwaliteit past in de omgeving.

Het Provinciaal Omgevingsplan Groningen hecht aan het behoud van het eigen karakter en wil dat concretiseren door het benoemen van een aantal kernkarakteristieken per gebied. Het Zuidelijk Westerkwartier is het gebied waar de gemeenten Leek, Marum, Grootegast en Zuidhorn (gedeeltelijk) onder vallen. Te beschermen kernkarakteristieken zijn de besloten houtsingelstructuur in het wegdorpenlandschap met houtsingels (het centrale en noordelijke deel van Marum en de gemeente Grootegast). Deze karakteristieken vinden we vooral in het buitengebied, maar ze lopen daarnaast ook door op het overgangsgebied van het buitengebied naar de kernen (waaronder de dorpen).

Nota Bouwen en Wonen 2005-2008

Gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008), heeft het provinciaal bestuur er voor gekozen (6 februari 2008) geen nieuwe, aparte Nota Bouwen en Wonen op te stellen, maar deze integraal onderdeel van het Provinciaal Omgevingsplan te laten zijn.

Dit ook vanwege de inhoudelijke verwevenheid van het wonen met beleids-terreinen als welzijn en zorg, leefbaarheid en voorzieningen, alsmede duurzaamheid.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Woonplan

Het regionaal beleid aangaande het wonen is enkele jaren geleden opgenomen in het *Woonplan Westerkwartier (2001)*. Ter uitwerking stelt de gemeente zelf periodiek een woningbouwprogramma vast.

In het Woonplan wordt ingegaan op het woningbouwprogramma voor de periode 2002 t/m 2006 (later verlengd tot en met 2008), het spreidingsbeleid en de periodes van uitvoering van de verschillende projecten.

Per kern is een overzicht van mogelijke bouwlocaties weergegeven. De beoogde ontwikkelingen per dorp zijn als volgt:

- Lutjegast:
 - planmatige uitbreiding: plan Holtrop. Deze is inmiddels gerealiseerd;
 - herstructureringslocatie: Van Heemskerckstraat en Rikkerdaweg. Hiervoor zijn nog geen concrete maatregelen opgesteld.
- Sebaldeburen: geen locaties;
- Doezum:
 - planmatige uitbreiding: plan Marinus. Dit plan is nagenoeg gerealiseerd;
- Kornhorn:
 - planmatige uitbreiding: uitleglocatie noord: de realisatie van deze locatie is nog niet aan de orde;
 - herstructureringslocatie: Hörnhuusstraat: hiervoor zijn nog geen concrete maatregelen opgesteld.

In relatie tot het contingentsbeleid geeft de *Nota Bouwen en Wonen 2005 - 2008* voor de gemeente Grootegast aan:

Periode	2002 tot en met 2006 - 2008			2009 tot en met 2014
	Uitbreidingsruimte	Vervangende Nieuwbouw	Nieuwbouw totaal	Uitbreidingsruimte
Grootegast	299	33	332	205

Binnen het beleid op grond van het Woonplan, ligt het accent voor wat betreft nieuwe woningbouw op de kernen Grootegast, Oldekerk-Niekerk en Opende. Voor de kleine dorpen wordt rekening gehouden met kleinschalige ontwikkelingen, met het accent op herstructurering en plaatselijk inbreiding. Het Woonplan is aangevuld met de kwaliteitsaspecten duurzaam bouwen, leefbaarheid, wonen en zorg en ruimtelijke kwaliteit.

Woningmarktonderzoek Westerkwartier (2007)

In 2007 is door Arcadis een woningmarktonderzoek voor het Westerkwartier (gemeenten Leek, Marum, Grootegast en Zuidhorn) uitgevoerd.

Dit onderzoek wordt gebruikt voor de onderbouwing van het gemeentelijk woonbeleid. Uit het onderzoek blijkt dat het inwonertal van de gemeente Grootegast in de periode 2002 - 2006 in geringe mate is afgenomen (met 1%). De gemeente telde in 2007 circa 12.150 inwoners. Op 1 januari 2008 was dit aantal overigens iets toegenomen en wel tot 12.201 inwoners.

Het Westerkwartier voldoet aan de kenmerken van een suburbane/landelijke regio in de buurt van een grote stad. Voor alle gemeenten in het Westerkwartier geldt dat de woningbezetting (gemiddeld 2,6) veel hoger is dan gemiddeld in de provincie Groningen en Nederland (2,3).

Voor de periode 2007-2011 bestaat de woningbehoefte uit twee componenten.

- de woningbehoefte die ontstaat als gevolg van lokale doorstroming (binnen kernen) en interlokale doorstroming (tussen kernen), woningvraag van starters en woningaanbod van uittrekkers binnen het Westerkwartier;
- migratiebehoefte die ontstaat als gevolg van migratie-effecten met gemeenten buiten de regio.

Woningbehoefteinschatting is één van de bouwstenen om te komen tot een nieuw-bouwprogramma. De wensvraag wordt bepaald door:

- de mate waarin de wensvraag in de bestaande voorraad kan worden opgevangen;
- de woningbouwlocaties die beschikbaar zijn en de mate waarin deze aansluiten op de woonmilieuvoorkeuren van de woningzoekenden (m.n. ouderen hebben sterk locatiegebonden woonvoorkeuren);
- de grondexploitatie.

De trendmatige migratie geeft inzicht in de migratie-effecten bij ongewijzigde vestigings- en vertrekstromen ten opzichte van de afgelopen vijf jaar. Uitgaande van de trendmatige migratie, verwacht het woningmarktonderzoek een behoefte voor de gemeente Grootegast van 370 woningen (75 woningen per jaar). De beleidsmatig geambeerde taakstelling vanuit de Regiovisie is voor de gemeente Grootegast gelijk aan de trendmatige migratie.

Bestuursafspraken woningbouwprogramma

Als vervolg op de Nota Bouwen en Wonen is tussen gemeente en provincie een bestuursovereenkomst afgesloten met betrekking tot het te voeren woningbouwprogramma (mei 2006). Het programma geeft voor de verschillende periodes (2002 t/m 2008; 2009-2014) de bouwopgaven aan. Voor de dorpen gaat het om:

- Lutjegast:
 - plan Holtrop (9 woningen inmiddels gerealiseerd);
 - vrijkomende terrein dorps huis (aantal woningen nog niet bekend);
- Sebaldeburen:
 - plan Kerkweg (6 woningen inmiddels gerealiseerd);
- Doezum:
 - plan Marinus II (8 woningen inmiddels nagenoeg gerealiseerd);
- Kornhorn:
 - vrijkomende terrein dorps huis en school (aantal woningen nog niet bekend).

Aanvullende afspraken naar aanleiding van een aantal actuele ontwikkelingen zijn op 15 oktober 2007 gemaakt.

Daaropvolgend heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 23 oktober 2007 één en ander bekrachtigd. In dit besluit heeft de raad ervoor gekozen om de 2^{de} en 3^{de} fase van het bestemmingsplan Caspar de Roblespark voorsnog niet uit te geven; dit tot het verschijnen van de eerstvolgende Nota Bouwen en Wonen van de provincie Groningen en behoudens een restcapaciteit van 19 woningen voor de 2^{de} fase. Daartegenover kan de 3^{de} fase van het plan Drachtsterweg te Opende worden uitgevoerd (en daarnaast het bestemmingsplan Kroonsfeld te Oldekerk en het centrumplan in Grootegast).

Inmiddels is de bestuursovereenkomst woningbouw komen te vervallen. Op basis van de gemeentelijk woonvisie is overeengekomen dat de gemeente 45 woningen per jaar mag bouwen voor de periode 2009-2018.

Bedrijvigheid

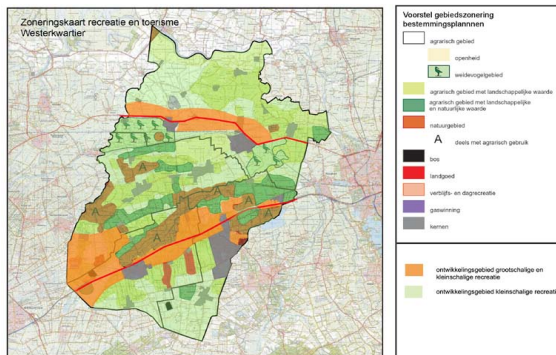
De gemeente sluit wat betreft het beleid ten aanzien van bedrijvigheid aan bij het beleid van de provincie. Bij de kleine dorpen zullen daarom geen plannen voor lokale bedrijven worden gerealiseerd. Een uitzondering hierop is het bedrijf Storteboom in Kornhorn.

Ten aanzien van de leefbaarheid is kleinschalige bedrijvigheid wel van belang. Er zijn daarom mogelijkheden voor beroep en werk aan huis.

Recreatie en toerisme

Ten aanzien van het beleid voor recreatie en toerisme is het *Beleidskader recreatie en toerisme Westerkwartier* opgesteld, samen met de gemeenten Leek, Marum en Zuidhorn. Gezien de ambities en potenties van het gebied, wordt er ingezet op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie en toerisme. De diversiteit in het landschap is de kernkwaliteit van het gebied. Als randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze moeten passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Voor het gebied is het belangrijk een positief imago te creëren voor bepaalde vormen van recreatie en toerisme. Passend is in te zetten op plattelandstoerisme en cultuurstoerisme.

Gekozen wordt in te zetten op de ontwikkeling van de recreatieve-toeristische voorzieningen. Belangrijk daarbij is voldoende mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen te bieden. Een kader hierbij is de Zoneringskaart recreatie en toerisme, waarop een tweedeling staat aangegeven. Hier worden ontwikkelingsgebieden voor grootschalige én kleinschalige recreatie aangegeven en ontwikkelingsgebieden waar alleen kleinschalige recreatie mogelijk is. De kaart is hieronder weergegeven.



Figuur 2. Zoneringskaart recreatie en toerisme Westerkwartier

Vrijkomende agrarische bebouwing

De gemeenten in het Westerkwartier willen stimuleren dat bebouwing die vrijkomt doordat een agrariër stopt met zijn bedrijf, een passende en creatieve herbestemming krijgt. In de beleidsnota *Vrijkomende agrarische bebouwing* zijn voorwaarden opgenomen over onder andere de toegestane vormen van hergebruik, vervangende nieuwbouw en bouwhoogtes. De hiervoor ontwikkelde beleidsnotitie is in de stuurgroep behandeld en akkoord bevonden door de provincie Groningen. De provincie Groningen heeft aangegeven dat functieveranderingen die voldoen aan de in de beleidsnota *Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing* opgenomen voorwaarden, met een vrijstelling op grond van artikel 19.2 kunnen worden gerealiseerd. Het betrof hier een vrijstellingsregeling op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening blijft inhoudelijk het beleid uit de nota *Vrijkomende agrarische bebouwing* actueel, maar heeft de planologische vertaling plaatsgevonden in het bestemmingsplan Buitengebied. Aangezien in dit bestemmingsplan maar enkele agrarische bedrijven voorkomen, is er geen specifieke regeling in dit bestemmingsplan voor opgenomen. Als er zich wel een geval voordoet, dan wordt de beleidslijn als uitgangspunt genomen.

Toekomstvisie paardenhouderijen

De gemeente heeft een *Toekomstvisie paardenhouderijen* opgesteld. Deze visie geeft een voorzet naar de mogelijkheden voor het creëren van een nieuwe economische drager voor het buitengebied in het Westerkwartier, waarbij de landschappelijke waarden en de paardensector, waar het gebied haar status aan ontleent, de inzet is.

De reden voor deze visie is tweeledig. Aan de ene kant neemt het aantal rundveehouderijen sinds 1980 af.

De vrijkomende grond in het Westerkwartier wordt onvoldoende hergebruikt voor de schaalvergroting. Dit betekent dat steeds meer grond in het Westerkwartier haar agrarische functie verliest en een waardevermindering tot gevolg heeft door een overschot aan beschikbare grond. Een deel van het oppervlak is inmiddels in gebruik voor het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur en voor het houden van paarden door de nieuwe bewoners van het buitengebied. Door het wegvallen van subsidies dreigt het onderhoud van het landschap en de EHS gebieden echter onbetaalbaar te worden. De noodzaak om een economische drager te vinden om dergelijke gebieden en gronden te onderhouden, neemt toe.

Aan de andere kant groeit het aantal hobbyisten uit tot volwaardige paardenhouderijen en het aantal nieuwe bedrijfsmatige paardenhouderijen stijgt. Het Westerkwartier wordt een uitgesproken paarden-regio. Gezien de verwachte ontwikkelingen in de komende jaren in de paardensector, verwachten verschillende organisaties dat de omzet in de paardensector verder zal stijgen. De verwachting is dat daarmee het aantal paardenhouders eveneens stijgt.

Het beleid is met name van toepassing op het buitengebied. Voor de dorpen is van belang dat het houden van paarden in de dorpen wordt beperkt om de overlast naar derden te verminderen.

Op het eigen erf, binnen het bouwblok, mogen activiteiten ten behoeve van de ruitersport worden ontplooid. Aan het creëren van paardrijdbakken en andere faciliteiten buiten het bouwblok, wordt geen medewerking verleend. In die situaties waar sprake is van schadelijkheid voor de volksgezondheid, kan het college op grond van de APV gebieden aanwijzen waar geen paarden of andere dieren mogen worden gehouden.

Duurzaam Veilig Zuidelijk Westerkwartier

Het voorbeeldproject "Landelijk Gebied Zuidelijk Westerkwartier Duurzaam Veilig" is in 1998 gestart in het kader van het Startprogramma Duurzaam Veilig. Volgens de principes van Duurzaam Veilig dient er een duidelijk onderscheid te komen tussen de verkeersruimten en de verblijfsgebieden.

In het Startprogramma is aangegeven dat, in navolging van de succesvolle verblijfsgebieden binnen de bebouwde kom (de 30-km-gebieden), ook gestart zou gaan worden met de inrichting van verblijfsgebieden buiten de bebouwde kom (de 60-km-gebieden). Omdat over het inrichten van verblijfsgebieden buiten de bebouwde kom nog weinig ervaring was opgedaan, bestond er zowel bij de lokale als regionale overheid behoefte aan een aantal proefprojecten.

Dat heeft ertoe geleid dat het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, het Regionaal Orgaan Verkeersveiligheid Groningen (ROG) en de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, geld ter beschikking hebben gesteld om in het Zuidelijk Westerkwartier een voorbeeldproject te starten.

De Koers verlegd

Niet in de laatste plaats wordt in dit overzicht van beleidsstukken verwezen naar het *Kompas op 2015*. Daarin geeft de gemeente ter aansluiting op de eerdere nota *De Koers verlegd* (2002) aan hoe wordt omgegaan met de toekomst.

Beschreven wordt hoe de gemeente haar beleidskeuze om van agrarische gemeente te groeien naar een woon- en recreatiegemeente, wil invullen. De nota beschrijft de keuze van het college dat door autonome processen de gemeente zich omvormt van een agrarische gemeente naar een woon- en recreatiegemeente. De landschappelijke kwaliteit herbergt veel mogelijkheden voor een prettig woon- en leefklimaat. Deze visie biedt kansen voor de recreatie-sector om zich verder te manifesteren.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

4. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden eerst de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan aangegeven en daarna de specifieke uitgangspunten per dorp.

4. 2. Algemene uitgangspunten

4.2.1. Gewenste ruimtelijke structuur

Wat betreft de bestaande dorpsgebieden, legt de gemeente met dit bestemmingsplan overwegend het accent op behoud en kwaliteitsverbetering binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur van de dorpen. Met name in de oorspronkelijke delen van de dorpen zijn de kenmerken van de weg-dorpen nog goed herkenbaar, zoals die eerder in hoofdstuk 2 zijn weergegeven.

Daarnaast is de afwisseling tussen bebouwing en groene ruimten (agrari-sche gronden, sportvelden, et cetera) nog goed zichtbaar. Met betrekking tot deze bepalende ruimtelijke kenmerken wordt behoud nagestreefd.

Wegdorpbebouwing

De kenmerkende wegdorpbebouwing binnen het coulisselandschap, zowel in het Provinciaal Omgevingsplan Groningen als in het gemeentelijk beleid aangegeven, verdient bescherming. Datzelfde geldt voor de overgangen tussen dorp en landschap.

Uitgangspunten zijn dan ook:

- behoud van het kenmerkende patroon van lintbebouwing;
- overheersende kavelrichting, haaks op de weg, handhaven;
- beeldbepalende panden en monumenten beschermen;
- nieuwe invullingen zoveel mogelijk laten aansluiten bij het kenmerkende bebouwingspatroon van wegbebouwing.

4.2.2. Wonen

Algemeen

Met de vier dorpen waar dit bestemmingsplan een regeling voor geeft, gaat het in alle gevallen om dorpen die niet alleen ruimtelijk veel overeenkomsten hebben, maar waarvoor dat ook functioneel geldt. Het zijn dorpen met een min of meer vergelijkbare omvang en schaal. Daarnaast zijn het dorpen die weliswaar voor dienstverlening en een aantal voorzieningen op centrumkernen als Grootegast zijn aangewezen, maar die daarnaast ook zelf nog beschikken over diverse basisvoorzieningen.

Voor al de aanwezigheid van de basisscholen, dorpshuizen en enkele re-creatieve voorzieningen (sport), is daarin essentieel.

Het perspectief voor deze dorpen, zoals ook aangegeven in het *Kompas op 2015* (gemeente Grootegast, 2007), ligt vooral in het behoud van de functie als woondorp.

Planmatige uitbreidingen vinden plaats in de centrumdorpen complete kernen Grootegast, Oldekerk-Niekerk en Opende.

Plaatselijk kunnen er in de kleine dorpen nog wel mogelijkheden zijn voor het benutten van specifieke inbreidingslocaties.

Daarnaast is uitdrukkelijk uitgangspunt "het opkrikken van het woon- en leefklimaat" (*Kompas 2015*). Vanuit dat oogpunt is het voor dit bestemmingsplan van belang om essentiële voorzieningen zoveel mogelijk te handhaven. In dat licht spelen in meerdere dorpen plannen om dergelijke basisvoorzieningen te bundelen, teneinde daarmee de bestaansbasis naar de toekomst te verbreden.

Voor nieuwe bedrijvigheid ligt evenzo het accent op concentratie, maar worden op dorpse schaal kleinschalige initiatieven opgegehouden. Met name wordt hierbij gedacht aan de mogelijkheden in vrijkomende agrarische bebouwing en combinaties van wonen met werk/beroep aan huis.

Binnen deze algemene beleidsuitgangspunten geldt thematisch het volgende.

Bestaande bebouwing

In de bestaande woonbuurten staat behoud van de woonfunctie en van de huidige kwaliteit van het wonen voorop. Het plan biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering en aanpassing van woningen aan de eisen van de tijd. Daarmee wordt ruimte geboden om in te spelen op veranderende behoeft Patronen, getoetst aan het algemeen belang. Dat betekent dat een zekere uitbreiding van woningen mogelijk is, mits passend in het bebouwingspatroon en mits de bewoningssituatie dat toelaat.

Nieuwe woonbebouwing

Zoals gezegd in paragraaf 3.4 "Gemeentelijk beleid" is als vervolg op de *Nota Bouwen en Wonen*, tussen gemeente en provincie een bestuursovereenkomst afgesloten met betrekking tot het te voeren woningbouwprogramma (mei 2006, aanvullende afspraken najaar 2007). Deze afspraken gelden voor de nieuwbouwmogelijkheden in de dorpen. Het totaal aantal woningen mag niet de nieuwbouwuimte overschrijden van 45 woningen per jaar (voor de periode 2009-2018) die met de provincie overeengekomen is op basis van de gemeentelijk woonvisie.

4.2.3. Bedrijvigheid

Algemeen

Wat betreft de bedrijvigheid is er sprake van een aantal verspreid voorkomende bedrijfslocaties, met het accent langs de doorgaande wegen. Alleen in Kornhorn is er nog de meer grootschalige bedrijfslocatie Storteboom.

Het beleid is er met dit bestemmingsplan op gericht de bedrijven in beginsel te handhaven. Dit geleet op hun economische betekenis en de bijdrage ervan aan de functiemenging in de dorpskom. Alleen voorzover er op de huidige locatie overwegende ruimte- of milieuproblemen zijn, zou verplaatsing aan de orde kunnen komen.

Omdat het in de huidige situatie, met uitzondering van enkele wat grotere bedrijven, vooral om relatief kleinschalige bedrijvigheid gaat, ligt het accent op een zo goed mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische inpassing. Ruimtelijk door de bestemming en de bebouwingsbepalingen, milieuhygiënisch door een combinatie van het bestemmingsplan en de *Wet milieubeheer*.

In het bestemmingsplan is de aard van de toelaatbare bedrijvigheid beperkt tot de bedrijven die binnen de woonomgeving aanvaardbaar zijn. Dit zijn bedrijven die in de milieucategorieën 1 en 2 vallen. Bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn, waar zij voorkomen, binnen de bestaande woonbebouwing, specifiek bestemd. Op grond van de *Wet milieubeheer* kunnen via de milieuvergunning waar nodig specifieke voorwaarden worden gesteld.

Nog aanwezige agrarische bedrijven krijgen een op-maat-bestemming. De ligging met woningen in de nabijheid maken een sterke ontwikkeling niet realistisch.

Vrijgekomen agrarische bebouwing heeft veelal een andere functie (met name wonen) gekregen. In een aantal gevallen gaat het om grote percelen. Het is wenselijk dat de hoofdvorm behouden blijft en dat het erf niet volgebouwd wordt. Daarom is de hoofdvorm specifiek vastgelegd en is bebouwing op delen uitgesloten doordat het de bestemming "Tuin" heeft gekregen óf het een aanduiding heeft dat gebouwen en overkappingen uitgesloten zijn.

Bedrijvigheid in woongebieden

In de bestaande nieuwbouwbuurtten worden nieuwe bedrijfsmatige functies vanwege ruimtegebrek en te verwachten verkeersoverlast afgewezen.

Bij geschikte ruimtelijke omstandigheden (groot terrein, goede ontsluiting) kunnen enige mogelijkheden worden geboden voor vormen van dienstverlening-aan-huis.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het beleid dat de gemeente specifiek ontwikkeld heeft voor werken aan huis/kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van de Notitie *Beroep en bedrijf aan huis*.

Dit beleid speelt in op de toenemende behoefte om vanuit de woning een beroep of bedrijf uit te oefenen. In de notitie wordt gekozen voor een positief beleid, echter wel binnen een aantal planologische randvoorwaarden:

- het wonen moet hoofdfunctie blijven, bedrijfsmatig gebruik dient daar aan ondergeschikt te zijn;
- ruimtelijk wordt het ondergeschikte gebruik tot uitdrukking gebracht in een percentage van maximaal 30% van de woning, met een maximum oppervlakte van 50 m²;
- het gebruik mag geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen. Dit betekent:
 - aan het vestigen van bedrijven die vergunnings- of meldingsplichtig zijn volgens de *Wet milieubeheer* (of andere milieuwetgeving) wordt geen medewerking verleend;
 - het gebruik dient kleinschalig te blijven;

- het gebruik dient zowel qua aard als wat betreft visuele aspecten met het woonkarakter in overeenstemming te zijn (geen lichtreclames, geen zichtbare opslag, en dergelijke);
- de genoemde bedrijfsfunctie is bedoeld voor de hoofdbewoner;
- detailhandel van betekenis is niet toegestaan;
- er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig zijn en geen nadelige invloed op een normale afwikkeling van het verkeer optreden.

Horecabedrijven

In beginsel wordt een stabiliserend horecabeleid voorgestaan en wordt geen nieuwvestiging binnen het plan mogelijk gemaakt. Voor aanwezige horecabedrijven wordt uitgegaan van de bestaande situatie. In meerdere situaties tellen de dorpen nog kleinschalige horecabedrijven, met tevens een sociale functie in de dorpsgemeenschap.

4.2.4. Voorzieningen en instellingen

Wat betreft de bestaande voorzieningen is het beleid er in zijn algemeenheid op gericht om voorzieningen zoals kerken, scholen, dorpshuizen en sportvoorzieningen te behouden en planologisch ruimte te geven voor ontwikkeling, wanneer dit nodig blijkt. Wel geldt dat bij een mogelijke uitbreiding wordt gekeken naar de invloed ervan op de omgeving. In Lutjegast en Kornhorn wordt gestreefd naar de realisatie van multifunctionele centra. Hier wordt specifiek bij de dorpen op ingegaan.

4.2.5. Groen

Groengebied en overgangsgebied naar het landschap

Kenmerkend voor de lintbebouwing van wegdorpen als die in dit bestemmingsplan, zijn de groene ruimtes, in het bijzonder waar deze gelegen zijn op de overgang naar het omringende landelijk gebied. Om dit karakter te benadrukken, zijn deze gebieden in het bestemmingsplan specifiek geregeld. In de zodanig aangegeven zones zal terughoudend worden omgegaan met nieuwe bouwactiviteiten. Deze dienen zoveel mogelijk bij de lintbebouwing zelf aan te sluiten.

Houtsingelstructuur

De landschappelijke kwaliteit van het Zuidelijk Westerkwartier wordt in sterke mate bepaald door de aanwezige houtsingelstructuur. In 1998 is voor het Zuidelijk Westerkwartier een houtsingelhoofdstructuur vastgesteld, in het kader van het Raamwerk Zuidelijk Westerkwartier. Om het karakteristieke singellandschap in stand te houden en de mogelijkheden van schaalvergroting van het landschap te kunnen onderzoeken, is de oude houtsingelstructuur herzien en zijn nieuwe spelregels opgesteld. Dit is neergelegd in het rapport *Houtsingelstructuur Zuidelijk Westerkwartier Groningen* ⁴⁾.

⁴⁾ "Houtsingelstructuur Zuidelijk Westerkwartier Groningen", Eelerwoude Ingenieursbureau B.V. Noord, 19 augustus 2005.

Gestreefd wordt naar optimalisatie van de houtsingelstructuur, zodanig dat de kwaliteiten en identiteiten binnen het singellandschap worden veiliggesteld en ontwikkeld. Daarnaast gelden de volgende doelstellingen:

- de huidige singelkwantiteit (lengte, oppervlakte) dient voor het gehele Zuidelijk Westerkwartier minstens op gelijk peil te blijven;
- mits het landschap dit toelaat wordt tevens invulling gegeven aan de gewenste schaalvergroting voor de landbouw.

De nieuwe houtsingelhoofdstructuur en de bijbehorende spelregels, dienen deze doelstellingen zo goed mogelijk te waarborgen.

Ten aanzien van de ontwikkeling en instandhouding van de houtsingelstructuur in het gebied, wordt onderscheid gemaakt in behoud (en herstel), herstel (en behoud), omvorming ten behoeve van de landbouw of natuur, (her)ontwikkeling en passief beheer.

In dit bestemmingsplan zijn de houtsingels die doorlopen tot in de bebouwde kom, als bestemming opgenomen om het behoud te waarborgen. Daarnaast bestaat de gemeentelijke kapvergunning als instrument.

4.2.6. Verkeer

Ten aanzien van de verkeerssituatie liggen de dorpen Doezum, Kornhorn en Sebaldeburen aan de doorgaande Provincialeweg. Lutjegast ligt aan een doorgaande lokale weg. De wegen door de dorpen hebben een doorgaand karakter, maar worden niet gerekend tot gebiedsontsluitende wegen (wegen met een regionaal ontsluitende functie). Aan de wegen worden geen veranderingen verwacht. De bestaande verkeersstructuur is dan ook uitgangspunt van het bestemmingsplan.

Daar waar straten, in het kader van het in ontwikkeling zijnde Duurzaam Veilig-beleid van de gemeente vallen in een 30 km-gebied, is de inrichting van de straten hierop aangepast. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte.

4. 3. Specifieke uitgangspunten Lutjegast

4.3.1. Gewenste ruimtelijke structuur

In Lutjegast is globaal gesproken een onderscheid te maken tussen in het noordelijke en westelijke lint en het zuidelijke en oostelijke lint. Achter het zuidelijke en oostelijke lint liggen het planmatig ontwikkelde woongebied. Het noordelijke en westelijke lint daarentegen grenst direct aan het landschap. Van belang zijn de hier de doorkijkjes naar buiten, de begrenzing van kavels met boombeplanting en heggen, de situering van bebouwing op de kavels en het zicht op de bebouwing vanuit het landschap. Tevens ligt Lutjegast tegen de Ecologische Hoofdstructuur. In bijlage 1 is de kaart met de gewenste ruimtelijke en functionele structuur voor Lutjegast in hoofdlijnen opgenomen.

Om de ruimtelijke structuur te beschermen, is het bebouwingspatroon specifiek vastgelegd per hoofdgebouw.

Tevens is op zeer diepe erven een aanduiding neergelegd, zodat er aansluitend aan het buitengebied geen gebouwen gerealiseerd worden.

Eén van de algemene uitgangspunten van de gewenste ruimtelijke structuur, is het beschermen van beeldbepalende panden. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is kenmerkend en verdient als zodanig bescherming. Daarnaast zijn de volgende individuele panden van monumentale waarde:

- Abel Tasmanweg 29: woning;
- Abel Tasmanweg 75: kerk.

Lutjegast is niet aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

4.3.2. Wonen

In het Woonplan was de uitbreidingslocatie Holtrop aangegeven. Deze is gerealiseerd en als zodanig bestemd. Er is geen uitbreiding meer voorzien. Er wordt ingezet op het benutten van binnendorpse locaties. In de *Bestuursvereenkomst woningbouwprogramma* tussen de provincie en de gemeente, is de vrijkomende locatie van het dorpshuis aangegeven als inbreidingslocatie voor woningbouw. De wijze waarop deze locatie kan worden ingevuld, wordt nog bepaald. Hier wordt in paragraaf 4.3.3. *Voorzieningen en instellingen* op ingegaan. Verder zijn er geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

4.3.3. Voorzieningen en instellingen

Samen met het dorp Lutjegast wordt gestreefd om in de periode tot 2010 te komen tot de realisering van een nieuw multifunctioneel centrum (MFC). Het MFC is ten oosten van het plangebied geprojecteerd. Het te realiseren MFC zal, naast het onderzoek voor specifieke dorpsactiviteiten, ruimte moeten bieden voor huisvesting van het Abel Tasman-museum. Dit betekent dat het dorpshuis en het Abel Tasman-kabinet die wel binnen het plangebied zijn gelegen, gaan verhuizen. Deze locaties komen dan vrij voor ontwikkeling van woningbouw. In bijlage 2 is aangegeven hoe de ontwikkeling mogelijk vorm kan krijgen.

De ontwikkeling is nog niet zodanig concreet dat het een woonbestemming kan krijgen. Tevens is de locatie niet voorzien in het woningbouwprogramma, tenzij het als een bijzonder woonproject kan worden ontwikkeld. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid op "Maatschappelijk - 2", "Verkeer - Parkeren", "Verkeer - Verblijf" en "Groen" gelegd naar een woonbestemming, waarmee is aangegeven dat dit als een gewenste ontwikkeling wordt gezien.

Het kunnen ontwikkelen van de locatie is gekoppeld aan de realisering van het MFC. Gezien de ligging van deze locatie binnen de Ecologische hoofdstructuur, is deze ontwikkeling niet meegenomen in het de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied, maar wordt hiervoor een aparte planologische procedure doorlopen.

4. 4. Specifieke uitgangspunten Sebaldeburen

4.4.1. Gewenste ruimtelijke structuur

Het in hoofdzaak oost-west lopende lint grenst direct aan het landschap. Van belang zijn hier de doorkijkjes naar buiten, de begrenzing van kavels met boombeplanting en heggen, de situering van bebouwing op de kavels en het zicht op de bebouwing vanuit het landschap. In bijlage 1 is de kaart met de gewenste ruimtelijke en functionele structuur voor Sebaldeburen in hoofdlijnen opgenomen.

Om de ruimtelijke structuur te beschermen, is het bebouwingspatroon specifiek vastgelegd per hoofdgebouw. Tevens is op zeer diepe erven een aanduiding neergelegd, zodat er aansluitend aan het buitengebied geen gebouwen gerealiseerd worden.

Eén van de algemene uitgangspunten van de gewenste ruimtelijke structuur, is het beschermen van beeldbepalende panden. De volgende individuele panden zijn van monumentale waarde:

- Provincialeweg 44: kerk;
- Kerkweg 2: pastorie.

Er komt geen beschermd dorpsgezicht voor.

4.4.2. Wonen

In het Woonplan zijn geen ontwikkelingslocaties aangegeven. In de Bestuursovereenkomst Woningbouwprogramma tussen de provincie en de gemeente, is het plan Kerkweg aangegeven. Dit plan is gerealiseerd en in dit bestemmingsplan als zodanig bestemd.

In de *Dorpsvisie Sebaldeburen* is door de bevolking de wens aangegeven dat er per jaar minimaal 2 woningen worden gebouwd, afgestemd op de vraag. Vooralsnog worden daar geen mogelijkheden voor gezien, gelet op de begrensde contingentsruimte en het accent op de centrumkern en complete kernen. Wel liggen er enige mogelijkheden bij vrijkomende agrarische bedrijven.

4.4.3. Bedrijvigheid

Aanvullend op de algemene uitgangspunten in hoofdstuk 4.2., kan nog worden ingegaan op de wens uit de Dorpsvisie Sebaldeburen voor de realisatie van kleinschalige bedrijvigheid. Dit bestemmingsplan maakt dit in zoverre mogelijk dat beroepen aan huis toegestaan zijn alsmede kleinschalige vormen van werk-aan-huis.

Op de Provincialeweg 97 is een gashandel gevestigd. Het bedrijf heeft een vulinstallatie voor gasflessen. Dit is niet wenselijk in het dorp. Het bedrijf gaat verhuizen. Aangezien dit nog niet het geval is, is het bedrijf in dit bestemmingsplan overeenkomstig de aanwezige situatie bestemd; als het bedrijf verhuist, dan is het niet meer mogelijk dat er een zelfde soort bedrijf komt. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming opgelegd zodat er ook woningbouw mogelijk is.

4.4.4. Voorzieningen en instellingen

De basisschool "De Aquarel", dat samen met het dorpshuis is gevestigd in 't Spectrum, wordt in 2009 gerenoveerd en verbouwd. Daarmee wordt een belangrijke basisvoorziening voor het dorp opgeknapt. De verbouwing zal plaatsvinden binnen het bouwvlak zoals aangegeven met dit bestemmingsplan.

4.4.5. Verkeer

In de *Dorpsvisie Sebaldeburen* is de wens geuit dat ter verbetering van de woonomgeving de Kerkweg heringericht zou moeten worden en dat vanuit verkeersveiligheid maatregelen aan de Provincialeweg gewenst zijn. De herinrichting van de Kerkweg zit in de afrondende fase.

Eventuele maatregelen aan de Provincialeweg kan het bestemmingsplan niet afdwingen; mochten daar in de toekomst middelen en mogelijkheden voor zijn, dan zijn dergelijke maatregelen binnen de bestemming "Verkeer" mogelijk.

4. 5. Specifieke uitgangspunten Doezum

4.5.1. Gewenste ruimtelijke structuur

In Doezum heeft zich, buiten de oorspronkelijke lintstructuur, met name aan de noordzijde een planmatige ontwikkeling voorgedaan.

Het zuidelijk lint daarentegen grenst in hoofdzaak direct aan het landschap. Van belang zijn de hier de doorkijkjes naar buiten, de begrenzing van kavels met boombeplanting en heggen, de situering van bebouwing op de kavels en het zicht op de bebouwing vanuit het landschap. Net als bij de overige dorpen, worden deze kenmerken beschermd.

In bijlage 1 is de kaart met de gewenste ruimtelijke en functionele structuur voor Doezum in hoofdlijnen opgenomen.

Eén van de algemene uitgangspunten van de gewenste ruimtelijke structuur, is voorts de bescherming van beeldbepalende panden. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is kenmerkend en daarom waardevol om te beschermen. De kerk op de Provincialeweg 65 is van monumentale waarde. Doezum is geen beschermd dorpsgezicht.

4.5.2. Wonen

In het Woonplan is het plan "Marinus" aangegeven. Dit plan is nagenoeg gerealiseerd, waarmee aan deze zijde een afronding van de woonbebouwing plaatsvindt. Dit gebied is als zodanig bestemd. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, met uitzondering van een incidentele inbreiding.

4.5.3. Bedrijvigheid

Aanvullend op de algemene uitgangspunten over bedrijvigheid (hoofdstuk 4.2.3.), is er aan de Provincialeweg 125a een garagebedrijf gevestigd, waarbij ook LPG wordt verkocht.

Het bedrijf is gelet daarop specifiek bestemd. Ten aanzien van de hieraan verbonden externe veiligheidsaspecten, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.5. *Externe veiligheid*.

4. 6. Specifieke uitgangspunten Kornhorn

4.6.1. Gewenste ruimtelijke structuur

In Kornhorn is er onderscheid in de noord- en zuidzijde van het lint aan de Provincialeweg. Aan de noordzijde liggen de planmatig ontwikkelde woon-gebieden. Het zuidelijk lint daarentegen grenst direct aan het landschap. Van belang zijn de hier de doorkijkjes naar buiten, de begrenzing van kavels met boombeplanting en heggen, de situering van bebouwing op de kavels en het zicht op de bebouwing vanuit het landschap. Tevens ligt het dorp nabij de EHS.

In bijlage 1 is de kaart met de gewenste ruimtelijke en functionele structuur voor Kornhorn in hoofdlijnen opgenomen.

Om bovenstaande te beschermen, is het bebouwingspatroon per gebouw specifiek vastgelegd. Tevens is op sommige erven een aanduiding neergelegd, zodat er aansluitend aan het buitengebied geen gebouwen gerealiseerd worden.

Binnen de ruimtelijke structuur is de bedrijfslocatie aan de zuidoostzijde (slacht- en productiebedrijf) een opvallend element. Een aantal jaren geleden is voor deze bedrijfslocatie een apart bestemmingsplan vastgesteld, waarin gefaseerd ontwikkelingsruimte was opgenomen. Deze zijn in de achterliggende jaren deels benut.

Rondom het bedrijf Storteboom is een groenbestemming gelegd, zodat de ruimtelijke impact van het bedrijf verminderd wordt. Uitgangspunt is dit ook bij de vervolgfase te doen.

Eén van de algemene uitgangspunten van de gewenste ruimtelijke structuur, is het beschermen van beeldbepalende panden. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is kenmerkend, maar er zijn geen individuele panden van monumentale waarde. Ook is Kornhorn niet als beschermd dorpsgezicht aangewezen.

4.6.2. Wonen

In het Woonplan is de uitleglocatie Noord aangegeven. Realisatie van deze locatie is nog niet aan de orde gelet op de begrensdte contingentsruimte. In het bestemmingsplan is daarom de huidige bestemming vastgelegd.

Daarnaast was de herstructureringslocatie Hörnhuusstraat benoemd als aandachtsgebied voor buurtvernieuwing.

Voorts is in de *Bestuursovereenkomst Woningbouwprogramma* tussen de provincie en de gemeente de vrijkomende locatie van het dorpshuis aangegeven als mogelijke inbreidingslocatie. Hier wordt in paragraaf 4.6.4. *Voorzieningen en instellingen* op ingegaan.

4.6.3. Bedrijvigheid

In het dorp ligt aan de oostzijde het bedrijf Storteboom. Hiervoor is een specifieke regeling opgesteld, conform de rechten uit het eerdere bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de biologische zuiveringsinstallatie aan de noordzijde van het bedrijf. Aangezien de landschappelijke inpassing van belang is, is de randbeplanting rond het terrein bestemd als "Groen".

4.6.4. Voorzieningen en instellingen

Samen met het dorp Kornhorn wordt gestreefd om vóór 2010 te komen tot de realisering van een nieuw multifunctioneel centrum (MFC). Het MFC is voorzien op de Provincialeweg 52. Daar is thans nog vervallen bebouwing aanwezig in de vorm van een woning met voormalige agrarische opstallen. De huidige eigenaar wil vervangende nieuwbouw realiseren op grond langs de Provincialeweg ten westen van de dorpskom van Kornhorn. Als deze mogelijkheid aan hem wordt geboden, dan kan het MFC gerealiseerd worden.

Echter, het feit dat het project voor een deel in de Ecologische Hoofdstructuur is geprojecteerd, is besloten om hiervoor een aparte planologische procedure te volgen. Daarom volgt voor de ontwikkelingen/locaties met betrekking tot het MFC een apart bestemmingsplan.

Naast het realiseren van het MFC voor specifieke dorpsactiviteiten, omvat het project de realisering van een nieuwe bijzondere basisschool en een onderkomen voor de Stichting Het Curringeveld. Dit betekent dat het dorpshuis en de school verplaatst worden. Deze locaties komen dan vrij voor de ontwikkeling van woningbouw of dienstverlening, of een lichte vorm van bedrijvigheid op de locatie van de school. In bijlage 2 is aangegeven hoe de ontwikkeling op de locaties mogelijk vorm kan krijgen. Bij de locatie van het dorpshuis is ook het sportveld, dat hiervan ten noorden ligt, betrokken.

De ontwikkeling is nog niet zodanig concreet dat de locatie dorpshuis een woonbestemming kan krijgen en de locatie van de school een bestemming "Wonen", "Dienstverlening" of "Bedrijf", categorie 1. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid van "Maatschappelijk - 2" naar een woonbestemming, dienstverlening of bedrijvigheid opgelegd, waarmee is aangegeven dat dit als een gewenste ontwikkeling wordt gezien.

5. MILIEU, WATER EN OMGEVINGSTOETSEN

5. 1. Milieu

5.1.1. Geluidhinder

De *Wet geluidhinder* heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening⁵⁾. In het geval van de dorpen is met name het aspect wegverkeerslawaai van belang.

In Lutjegast is de snelheid op alle wegen maximaal 30 km/u. Er zijn daarom geen gezoneerde wegen aanwezig. De maximale snelheid op Provincialeweg in Sebaldeburen, Doezum en Kornhorn is 50 km/u. Dit geldt ook voor de Noordwijkerweg in Kornhorn. Dit zijn gezoneerde wegen (wegen die volgens de *Wet geluidhinder* een zone hebben en ten aanzien waarvan akoestisch onderzoek moet worden verricht). Volgens de *Wet geluidhinder* dient er langs deze wegen aandacht aan de geluidhinder van het wegverkeer geschonken te worden. Geluidsgevoelige functies mogen niet zonder meer een uitbreiding realiseren op plaatsen waar een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel kan ontstaan. Als het bestemmingsplan de bestaande geluidsgevoelige functies aan de kant van deze wegen geen uitbreiding biedt, is daarmee de bestaande situatie vastgelegd en is een nadere akoestische verantwoording niet nodig.

Dat laatste is in dit bestemmingsplan gebeurd: de woningen langs deze wegen zijn op naar de weg gekeerde gevels vastgelegd. Hierdoor is er in termen van de *Wet geluidhinder* sprake van een bestaande situatie. Het bestemmingsplan voorziet via een regeling bij recht niet in nieuwe geluidsgevoelige situaties. In geval van wijzigingsprocedures of partiële herzieningen wordt het aspect 'geluidhinder' en de daaruit voortvloeiende randvoorwaarden specifiek bezien.

Met uitzondering van de doorgaande wegen in drie van de vier kleine dorpen (Sebaldeburen, Doezum, Kornhorn), zijn de overige wegen in de kernen in het kader van het beleid aangaande "Duurzaam veilig" aangewezen tot wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Daarmee hebben deze wegen geen zone.

5.1.2. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*.

⁵⁾ De wettelijke situatie rond de *Wet geluidhinder* is op enkele onderdelen veranderd, (per 1-1-2007). Zo zijn de grenswaarden bijgesteld en komt de bevoegdheid tot het verlenen van een hogere waarde bij het college van Burgemeester en Wethouders te liggen. Gelet op het overwegend conserverende karakter, worden geen wezenlijke veranderingen verwacht.

De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden.

De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinstallaties.

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen, mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Tevens zijn er geen feitelijke of dreigende overschrijdingen van een grenswaarde.

5.1.3. Bedrijvigheid

Wat betreft de bestaande niet-agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied, kan worden vastgesteld dat het merendeels relatief kleinschalige, lichte bedrijven betreft, die geen milieuproblemen veroorzaken.

Waar het gaat om wat zwaardere bedrijven, is de milieucategorie in het bestemmingsplan vastgelegd op de aanwezige situatie.

Daarnaast voorziet de Wet Milieubeheer op individueel niveau in een regeling ter beperking van eventuele milieuhinder.

Voor het bedrijf Storteboom in Kornhorn is vanwege de aard en omvang van het bedrijf een milieuzonering binnen het plan aangebracht. Daarbij gaat het om 'lichte' functies, voor zover naar de Noordwijkerweg gericht.

Voor de verder van de woonbebouwing af liggende delen van het terrein zijn er ruimere mogelijkheden. Hierbij is aangesloten bij het vigerende plan voor de locatie.

Binnen het plangebied komt incidenteel agrarische bedrijvigheid voor. Deze zijn als zodanig bestemd. Door de ligging op korte afstand van de dorpsbebouwing, zijn deze bedrijven milieutechnisch begrensd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft voor deze bedrijven een regeling die overwegend is afgestemd op de aanwezige situatie.

5.1.4. Bodem

In milieuhygiënisch opzicht is de situatie van bodem en grondwater van belang. Met name bij de benutting van locaties voor woningbouw is een onderzoek naar bodem en grondwater nodig. In dit geval is er geen onderzoek nodig, omdat er in dit bestemmingsplan geen concrete bouw mogelijkheden zijn opgenomen. Wel zijn er binnenplanse wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar onder meer "Wonen". Om de wijzigingsbevoegdheden te kunnen benutten, is een wijzigingsplan nodig. In het kader van het wijzigingsplan zal te zijner tijd een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden in het geval er 'gevoelige' functies worden gerealiseerd.

5.1.5. Externe veiligheid

Met ingang van 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het landelijke externe veiligheidsbeleid heeft tot doel het vermijden van plaatsgebonden risico (PR) ⁶⁾ en van groepsrisico (GR) ⁷⁾ bij ongevallen en rampen. Voor het PR geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten van 10⁻⁶. Situaties waar niet wordt voldaan aan de genoemde grenswaarde, moeten voor 1 januari 2010 gesaneerd worden. Voor het GR geldt een maximaal toelaatbare personendichtheid als oriënterende waarde, waarmee in de verantwoording van het GR rekening moet worden gehouden.

Bij het Steunpunt Externe veiligheid Groningen is advies ingewonnen. Het advies is opgenomen in bijlage 3.

In Lutjegast zijn blijkens het advies geen inrichtingen die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In de andere kernen zijn de volgende inrichtingen aanwezig die wel een risico vormen:

- Sebaldeburen: gashandel:

⁶⁾ Plaatsgebonden risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

⁷⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

- plaatsgebonden risico: de berekende PR-contour 10^{-6} is ongeveer 24 meter. Er liggen geen kwetsbare objecten binnen de PR-contour 10^{-6} . Er liggen wel beperkt kwetsbare objecten binnen de contour. Dit zijn echter bijgebouwen. Zelfstandige woningen mogen er niet gerealiseerd worden. Daarnaast gaat het bedrijf verplaatst worden. De oriënterende waarde is 35 personen/ha ⁸⁾. Binnen het invloedsgebied staan 32 woningen, wat neerkomt op een personendichtheid van circa 14 personen/ha. De oriënterende waarde wordt hiermee niet overschreden. Daarnaast bevindt er zich binnen het invloedsgebied geen bebouwing die bestemd is voor groepen verminderd zelfredzame personen en is de bereikbaarheid voor hulpdiensten goed. Tevens laat het bestemmingsplan niet toe dat de personendichtheid zodanig toeneemt, zodat de toegestane personendichtheid overschreden wordt. De gemeente heeft bij besluit van het College van B&W vastgelegd dat de aanwezigheid van deze risicovolle activiteit binnen de bebouwde kom van Sebaldeburen vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet wenselijk is. Er wordt daarom ook meegewerkt aan verplaatsing van deze inrichting. In dat besluit geeft het college aan dat het groepsrisico voor de beperkte tijd dat Smeding nog in Sebaldeburen zit aanvaardbaar wordt geacht;
- Doezum: Snip automobiliefabriek (LPG-tankstation):
 - plaatsgebonden risico: de jaarlijkse doorzet van LPG is vastgelegd in de milieuvergunning. Deze ligt onder de 500 m³ per jaar. Voor dit tankstation ligt de PR-contour 10^{-6} op 25 meter van het vulpunt. Hierbinnen staan geen kwetsbare objecten;
 - groepsrisico: binnen het invloedsgebied (6,87 hectare) staan 18 woningen en een winkel, wat neerkomt op een personendichtheid van 9 personen/hectare. Dit ligt ruim onder de oriënterende waarde (49 personen/hectare). Het bestemmingsplan laat niet toe dat de personendichtheid zodanig toeneemt, zodat de toegestane personendichtheid overschreden wordt. Het groepsrisico wordt aanvaardbaar geacht;
- Kornhorn: Storteboom:
 - in de inrichting zijn ammoniak-koelinstallaties aanwezig. Deze zijn met uitzondering van de condensoren geheel in pandig. De afzonderlijke installaties komen niet boven de 3,5 ton uit. Alle drie de installaties hebben een inhoud van 3 ton. Daarmee gelden er geen PR 10^{-6} -contouren;
 - groepsrisico: er is geen invloedsgebied buiten de inrichting.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vindt plaats over de N388 (Munnikeweg en Woldweg) en de N980 (Provincialeweg en Noordwijkerweg). Er zijn geen situaties waar de bestaande bebouwing zo dicht bij een transportroute staat, dat er sprake is van kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} -contour. Tevens hoeft het groepsrisico niet te worden berekend.

⁸⁾ Volgens de bief van het RIVM d.d. 24 juli 2006, briefnummer 263/06/CEV "Afstandentabel propaanreservoirs"

In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen is aangekondigd dat er voor weg, water en spoor een landelijk basisnet komt, waarin een afstand van 30 meter vanaf het transportmedium zal worden aangehouden als zone waarbinnen geen nieuwe bijzondere kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd. In het ontwerpbasisnet maken de provinciale wegen die door of langs de dorpen lopen geen deel uit van het landelijke basisnet. Op 20 april 2010 is het Provinciaal basisnet Groningen vastgesteld. De N388 (de weg die Sebaldeburen noord/zuid passeert) en de N980 (de Provincialeweg die de dorpen in de gemeente verbindt) en de N981 in Kornhorn maken wel deel uit van het provinciale basisnet. Binnen 30 meter vanaf de rand van deze wegen mogen geen objecten voor minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. Dit is niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Het spoor Leeuwarden-Groningen ligt op ruim 2 kilometer van het dichtstbijzijnde dorp Lutjegast en het Van Starkenborghkanaal op ruim 700 meter. Over het spoor Leeuwarden-Groningen vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Over het Van Starkenborghkanaal vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze transportroute met bijbehorende risicocontour ligt echter buiten het plangebied.

In het plangebied lopen geen buisleidingen met effecten voor de externe veiligheid.

5. 2. Water

5.2.1. Beleid

Uit de nota *Anders omgaan met water; Waterbeheer in de 21e eeuw* (december 2000) blijkt dat water steeds belangrijker wordt. Water zou in principe ordenend moeten zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het provinciaal beleid wordt water steeds belangrijker.

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen, waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Waterschappen hebben een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheerplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid.

Kornhorn, Doezum en een klein deel van Lutjegast (westzijde), vallen binnen het werkgebied van Wetterskip Fryslân. Sebaldeburen en het grootste deel van Lutjegast vallen binnen het werkgebied van Waterschap Noorderzijlvest. Daarom is het beleid van zowel de provincie Fryslân als Groningen weergegeven én van beide waterschappen.

In mei 2000 is door de provincie Fryslân het waterhuishoudingsplan "Dreaun troch it wetter" vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het betreffende plangebied ligt wordt beschouwd.

Daarnaast richt het plan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

Op 14 december 2000 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* vastgesteld, (gedeeltelijk) herzien middels het POP 2 bij besluit van juli 2006. In het POP is het *Provinciaal Waterhuishoudingsplan* opgenomen.

Het POP Groningen bevat een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld.

Wetterskip Fryslân heeft in 2000 het *Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen (IWB) 2001 - 2004* uitgebracht. Het plan bestaat uit een algemeen deel en zeven gebiedsdeelplannen.

De delen van het plangebied die in het werkgebied van Wetterskip Fryslân vallen, worden tot het deelgebied Lauwerswâlden gerekend. De hoofddoelstelling van het IWB is het realiseren van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die door hun inrichting en beheer bijdragen aan een veilig, bewoonbaar en duurzaam Fryslân. Ten aanzien van het bebouwd gebied wordt gestreefd naar het bereiken van een gezond en duurzaam ingericht watersysteem, dat voor meerdere doeleinden geschikt en bruikbaar is. In het beheerplan zijn de bijbehorende maatregelen aangegeven en tevens hoe omgegaan moet worden met het aspect water in de ruimtelijke ordening.

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft de *Notitie Stedelijk waterbeheer* uitgebracht, met daarin specifiek aandacht voor wat er in stedelijke situaties vanuit het waterbeleid belangrijk is. Ook wordt aangegeven op welke wijze het onderdeel water meegenomen kan worden in ruimtelijke planvorming. De functie van het water wordt in een waterkansenkaart opgenomen, terwijl voorts op gemeentelijk niveau naar waterplannen wordt gestreefd

Op gemeentelijk niveau hebben de gemeenten in het Westerkwartier een intergemeentelijk waterplan vastgesteld met een visie voor het jaar 2020. Het beheer van het watersysteem blijft gericht op veiligheid en functionaliteit. Het waterbeheer is gericht op integratie van aanwezige functies (als wonen, landbouw, natuur en recreatie). Het watersysteem wordt ingericht met zo min mogelijk technische ingrepen en de natuurlijke veerkracht is dan waar mogelijk hersteld, zodat ook extreme weersituaties kunnen worden opgevangen. Verder is het water goed bereikbaar voor recreanten, bewoners en vissers. De waterkwaliteit past bij de functie van het aanwezige water (c.q. aanwezige waterlopen).

Uit ruimtelijk oogpunt is er aandacht voor de verscheidenheid in water en wordt de inrichting van de oevers op het karakter van de omgeving afgestemd.

5.2.2. Waterhuishoudkundige consequenties

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn de volgende aspecten van belang.

Kwantiteitsaspecten:

- het bestemmingsplan is primair van een conserverend karakter; er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien. Voor zover er wijzigingen worden voorzien, gaat het om de benutting van enkele invullocaties. Bij toepassing van wijzigingsprocedures wordt het aspect water nader betrokken.
- aanwezige hoofdwatgangen met een primaire functie in de waterhuishouding zijn overeenkomstig bestemd;
- de bestemming langs de watgangen biedt voldoende mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant (geen bebouwde bestemmingen, maar overwegend openbare groenbestemmingen).

Kwaliteitsaspecten:

- binnen Grootegast is / wordt gewerkt met een gescheiden watersysteem, waarbij het hemelwater en het overige afvalwater worden gescheiden. Het hemelwater wordt afgevoerd op de waterlopen en waterpartijen in de verschillende groengebieden en het overige afvalwater via het rioleringssysteem. Voor zover er in oudere buurten nog sprake is van een gemengd systeem, wordt dit eveneens omgezet in een gescheiden systeem;
- bij nieuwe projecten wordt een gescheiden stelsel aangelegd;
- overeenkomstig het 'stand-still-beginsel' van de *Europese Kaderrichtlijn Water* dient voorkomen te worden, dat het oppervlaktewater verontreinigd raakt door lozing van het hemelwater van het verhard oppervlakte. Om deze reden dienen in geval van in- en uitbreidingen en van vervangende nieuwbouw de richtlijnen voor duurzaam bouwen te worden toegepast en mogen dienovereenkomstig geen uitlopende materialen (zoals onbehandeld zink of koper) worden gebruikt. In het kader van het duurzaamheidsbeleid zal de gemeente daarmee in voorkomende gevallen rekening houden.

5. 3. Ecologie

Bijzondere natuurwaarden zijn in de eigenlijke dorpsgebieden niet aan te treffen. Het plangebied met zijn directe omgeving ligt niet in een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Lutjegast, Sebaldeburen en Kornhorn liggen alle in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur. In Lutjegast en Kornhorn zijn de realisatie van de multifunctionele centra voorzien. Deze worden echter in een afzonderlijk bestemmingsplan geregeld. De effecten zullen in dat kader bekeken worden. Verder zijn er geen ontwikkelingen voorzien, waardoor het effect op het natuurgebied hetzelfde blijft.

Er liggen enkele groengebieden te midden van de dorpsbebouwing, die met name een landschappelijke betekenis hebben. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is een conserverende bestemming van de groengebieden vanwege primair de landschappelijke en recreatieve betekenis, ook met het oog op eventueel aanwezige ecologische waarden. Ook voor het overige, bebouwde gebied, heeft dit bestemmingsplan een beheersmatig en conserverend karakter, gericht op de aanwezige functies.

Vanuit oogpunt van 'ecologie' is daar geen sprake van (bijzondere) waarden.

5. 4. Archeologie

De archeologische monumenten en anderszins gekarteerde terreinen met een archeologische waarde, zijn in beeld gebracht op de *Archeologische Monumentenkaart Groningen* (2001). Daaruit blijkt dat er in Lutjegast, Doezum en Sebaldeburen terreinen van archeologische waarde voorkomen. Daarmee wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden.

In de kern Sebaldeburen betreft het de middeleeuwse kern van het dorp. De omvang van het terrein correspondeert met de omvang zoals die zichtbaar is op de minuutplan uit de vroege negentiende eeuw. De kern is aangegeven op de plankaart als 'archeologisch waardevol'.

In de kern Lutjegast is ook één AMK-terrein aanwezig: de middeleeuwse kern van het dorp. De omvang komt echter niet overeen met de omvang van de kern Lutjegast zoals deze is weergegeven op de minuutplan uit de vroege negentiende eeuw. Het huidige AMK-terrein dient uitgebreid te worden naar het zuidoosten. Op de minuutplan is een tweede bebouwingkern aanwezig ten westen van de kerk. Ook deze kern is te beschouwen als archeologisch terrein.

Beide kernen met aanvulling zijn opgenomen op de plankaart als 'archeologisch waardevol'.

In de kern Doezum is één AMK-terrein aanwezig. Het betreft ook hier de middeleeuwse kern van het dorp. De omvang van het terrein correspondeert niet exact met de omvang van de bebouwingkern op de minuutplan. Op de minuutplan is ten noordwesten van de kerk nog een gebouw aanwezig dat in bezit was van de diaconie. Op de locatie van dit gebouw loopt tegenwoordig een weg. De kans dat nog resten van dit gebouw aanwezig zijn, is nihil. De omvang van het AMK-terrein behoeft derhalve geen uitbreiding en is als zodanig op de plankaart opgenomen als 'archeologisch waardevol'.

Binnen de kern Kornhorn zijn geen AMK-terreinen aanwezig. Kornhorn was tot halverwege de negentiende eeuw niet meer dan een klein gehucht met enkele boerderijen. Een middeleeuwse kern is niet aanwezig.

Verstoring van de bodem die ten gevolge van dorpsbebouwing heeft plaatsgehad, brengt doorgaans een dusdanige bodemverstoring mee, dat eventueel aanwezige archeologische resten verstoord zullen zijn, c.q. bij de aanleg van de woonbuurten verdwenen zullen zijn, zo is gebleken.

Wat nieuwe situaties betreft is het uitgangspunt om met name ingrepen in de bodem, het aspect van archeologie nader te toetsen en eventueel naar voren komende vondsten veilig te stellen.

Overigens wordt ingeschat dat de kans daarop beperkt is, daar waar bouwactiviteiten zich binnen de bestaande dorpsstructuur bevinden.

Overigens zijn nieuwe activiteiten, anders dan perceelsgebonden ontwikkelingen of activiteiten, met dit bestemmingsplan niet aan de orde.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Opzet van het bestemmingsplan

In de voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

6. 2. SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere instanties. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgesteld volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, en dergelijke);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de kaart;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de kaart en in de regels.

6. 3. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Daarnaast zijn, vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Verder zijn bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

In het aanlegvergunningstelsel gaat het om werkzaamheden zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels), dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6. 4. Uitgangspunten

Met dit plan wordt ingezet op een actualisering van (verouderde) bestemmingsplannen. Voor het plangebied geldt nu een aantal vigerende plannen, die zowel in leeftijd als in wijze van regelgeving uiteenlopen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuwe, eenduidige regeling gemaakt.

Naast een actuele regeling, wordt ingezet op een opzet die inspelt op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

Binnen deze systematiek is gezocht naar een vereenvoudigde regeling, die ook beter handhaafbaar is. Daarmee krijgt de burger vooraf duidelijkheid over de ruimte binnen een bestemming, maar tegelijk ook waar grenzen liggen.

6. 5. Erfbebouwingsregeling

Net als in de vorige plannen voor de dorpen Oldekerk-Niekerk en Grootegast, is in de woonbestemmingen afgezien van het onderscheid in hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen. Doel is om de praktische hanteerbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten en minder gedetailleerde regels op te nemen. Hieromtrent is bij de start van de actualisering in positieve zin vooroverleg met de provincie Groningen gevoerd (8 april 2004).

Hierbij is tevens overwogen dat bij digitale bestemmingsplannen de plankaart zowel voor de herkenbaarheid naar de burger als voor de juridische toepasbaarheid een belangrijke plaats krijgt. Bovendien is in de praktijk het onderscheid in toenemende mate moeilijk te maken.

Waar een aantal jaren geleden een woning veel meer een gegeven was, worden thans - ook als vorm van ontwikkeling van een wooncarrière - woningen veel meer verbouwd en uitgebreid.

Het achterwege laten van dit onderscheid moet niet leiden tot verminderde aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. In de nieuwe opzet geeft de plankaart een bouwvlak aan waar de materieel belangrijke bebouwing dient plaats te vinden, daarbuiten mag dan nog in zekere mate ruimtelijk ongeschikte bebouwing worden gerealiseerd. De regels geven voor zowel de hoofdvorm als de oppervlakte bepalingen aan.

6. 6. Bestemmingen

- Agrarisch - Bedrijf -

Er het plangebied zijn drie melkrundveehouderijbedrijven gevestigd: in Doezum aan de Harkereed 2a en Provincialeweg 56 en in Sebaldeburen aan de Provincialeweg 18. Deze zijn als "Agrarisch bedrijf" bestemd. Binnen het aangegeven bouwblok zijn ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen voor het bedrijf.

- Agrarisch - Cultuurgrond -

Binnen het plangebied liggen op enkele plaatsen agrarische cultuurgronden. Deze zijn veelal gelegen aan de rand van de dorpsgebieden. Deze cultuurgronden, met een beperkte agrarische functie, zijn overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Dat gebruik kan binnen de bestemming worden voortgezet. Binnen de bestemming wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt. Stallen en schuren die legaal aanwezig waren op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan of die op dat moment gebouwd mochten worden, mogen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

Voor de rest worden de gronden met een agrarische functie in het bestemmingsplan voor het buitengebied geregeld, een bestemmingsplan dat vanuit het landelijk gebied direct aansluit op dit plangebied.

- Bedrijf 1 -

Op enkele plaatsen binnen het plangebied komt de bestemming "Bedrijf" voor. Deze regelt over het algemeen kleinschalige (nijverheids- en verzorgende) bedrijven die zich binnen woongebieden hebben ontwikkeld. Binnen deze bestemming wordt de aard van de bedrijven vastgelegd. De meeste van de bedrijven zijn nabij woningen gelegen en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling waarbij bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan, terwijl bedrijven uit een hogere milieucategorie specifiek zijn aangeduid.

Binnen de bestemming is alleen een bedrijfswoning mogelijk als deze is aangeduid.

- Bedrijf 2 -

Gezien de specifieke aard van de bedrijfsactiviteiten, hebben het bedrijf "Storteboom" en de zuiveringsinstallatie in Kornhorn de bestemming "Bedrijf - 2" gekregen.

- Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf -

In Lutjegast zitten loonbedrijven op De Wieren en de Abel Tasmanweg 73 en op De Wieren 1 een landbouwmechanisatiebedrijf. Deze zijn inbestemd als "Agrarische loonbedrijf".

- Bedrijf - Nutsvoorziening -

De bestaande aanwezige nutsgebouwen zijn dienovereenkomstig bestemd.

- Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen -

De garage en het LPG-station aan de Provincialeweg in Doezum heeft de bestemming "Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen". Het vulpunt, het opslagreservoir en de afleverzuil van de LPG zijn aangeduid.

- Detailhandel -

Het aantal winkels in de dorpen is beperkt. Alleen Lutjegast heeft nog een supermarkt en een bakker. Daarnaast is in Doezum een groothandel in automaterialen gevestigd, in Kornhorn een juwelier en in Sebaldeburen een winkel in wand- en vloertegels en houten speelgoed. Ze zijn bestemd als "Detailhandel".

- Groen -

Parkgebieden, afschermend groen rond bedrijfslocaties, dorpsgroen en overige groenvoorzieningen, zijn onder een dienovereenkomstige bestemming gebracht. De bestemming strekt tot instandhouding van het groen. Er mag niet op gebouwd worden. Wel is in voorkomende gevallen een medegebruik als speelterrein mogelijk. De gronden rondom het bedrijf Stortebom in Kornhorn hebben tevens de aanduiding "specifieke vorm van groen - opgaande beplanting" om zo ervoor te zorgen dat de beplanting ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

- Groen - Park -

Het park ten noorden van Doezum heeft de bestemming "Groen - Park". Voet- en fietspaden zijn wel toegestaan. Wegen en paden mogen echter niet aangelegd worden.

- Horeca -

De horecabedrijven in de dorpen zijn dienovereenkomstig bestemd. Een combinatie met een bijbehorende woning is mogelijk. Een uitbreiding van de horecavoorzieningen wordt met dit bestemmingsplan niet voorzien.

- Maatschappelijk 1 -

De kerken hebben de bestemming "Maatschappelijk". Deze hebben relatief weinig invloed op de woonomgeving.

De regeling is primair afgestemd op de aanwezige bebouwing; voor zover ruimtelijk passend, kunnen binnen het bouwvlak uitbreiding of verbouw plaatsvinden.

- Maatschappelijk 2 -

Functies die meer invloed op de woonomgeving kunnen hebben, zoals de dorpshuizen en de scholen hebben de bestemming "Maatschappelijk - 2".

De regeling is primair afgestemd op de aanwezige bebouwing; voor zover ruimtelijk passend, kunnen binnen het bouwvlak uitbreiding of verbouw plaatsvinden. Als voorbeeld kan gewezen worden op de verbouwing van de basisschool De Aquarel in Sebaldeburen, die plaatsvindt binnen het huidige bouwvlak.

- Maatschappelijk - Begraafplaats -

De begraafplaatsen in de dorpen hebben de bestemming "Maatschappelijk - Begraafplaats". Er mogen alleen gebouwen gerealiseerd worden ten behoeve van het beheer en onderhoud van de begraafplaats.

- Sport -

De voetbalvelden aan de noordkant van Doezum zijn als "Sport" bestemd. Dit geldt ook voor het speelveldje boven het dorpshuis in Kornhorn.

- Tuin -

Om het onbebouwde karakter van voor- en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin" opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dat sluit trouwens aan op de gegroeide praktijk. Omwille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming overigens wel met een erker uitgebouwd worden.

Ook de erf- en terreinafscheidingen zijn hier lager: maximaal 1,00 m voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw.

- Verkeer -

Binnen de bestemming "Verkeer" staat de verkeersfunctie voorop. Het betreft de wegen die een functie voor het doorgaande verkeer hebben, zoals met name de Provincialeweg en de Noordwijkerweg. Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) en dergelijke is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Woningwet en het daarop gebaseerde *Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken* (Bblb) zonder bouwvergunning worden gerealiseerd.

- Verkeer - Parkeren -

De parkeerterreinen bij het dorpshuis in Lutjegast en achter het voormalige kerkgebouw aan de Provincialeweg in Sebaldeburen, hebben de bestemming "Verkeer - Parkeren".

- Verkeer - Verblijf -

De voor "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden betreft met name de openbare straten in het plangebied, met in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Ook klein buurtgroen (bermen) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk blijven.

- Water -

Bepalende waterlopen, zoals het Wolddiep, en watergangen met een waterhuishoudkundige functie - en in een aantal gevallen ook een ruimtelijke functie- zijn onder de bestemming "Water" geregeld.

- Wonen -

Het wonen is de functie die verreweg het meest in het plangebied voorkomt. Vanwege het grote aantal verschillende woningtypen is een bestemmingsregeling gekozen die afgestemd is op het aanwezige onderscheid in hoofdvorm. Met de bestemming gaat het alleen om bestaande woningen. Onderstaand is dit schematisch voor de grondgebonden woningen weergegeven. Binnen de woonbestemmingen is verder een reeks van bestemmingen onderscheiden op basis van de hoofdvorm:

- vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengebouwd;
- bebouwing in een bouwlaag dan wel twee bouwlagen, incidenteel in meer bouwlagen.

Hieronder is een schema opgenomen van de opeenvolgende bouwklassen, die bij de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Grootegast worden gebruikt. De bouwklassen die in dit bestemmingsplan voorkomen, zijn gemarkeerd.

Max. goot/nokhoogte	Vrijstaande Woningen	Twee-onder-één-kap	Rijtjes / meer dan twee aaneen gebouwd
3,5 - 8,0	W(a)0	--	--
3,5 - 9,0	W(a)1	W(b)1	W(c)1
3,5 - 11,0	W(a)2	W(b)2	W(c)2
7,0 - 11,0	W(a)3	W(b)3	W(c)3
4,0 - 4,0	W(a)4	W(b)4	W(c)4
7,0 - 7,0	W(a)5	W(b)5	W(c)5
11,0 - 11,0	W(a)6	W(b)6	W(c)6
3,5 - 15,0	W(a)7	--	--

De hier onderscheiden woonbestemmingen zijn geënt op de voorkomende woningtypen.

Voor de woningen zijn, afhankelijk van het woningtype, verschillende bestemmingen "Wonen" aan de orde. Ook al zijn er per verschillend woningtype diverse woonbestemmingen gebruikt, ze zijn wel op dezelfde wijze opgezet.

De plankaart vermeldt bouwvlakken, die primair zijn afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen de daarvoor aangegeven ruimte. Buiten het bouwvlak mag alleen ondergeschikte bebouwing tot maximaal 50 m² worden gebouwd.

Gelet op de kenmerkende lintbebouwing in de oudere delen, gaat het plan ervan uit dat bijgebouwen en dergelijke in een zone worden gebouwd die op het hoofdgebouw aansluit.

Zoals in hoofdstuk 4 aangegeven, zijn er onder zekere voorwaarden mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis. Paardrijdbakken zijn ook onder voorwaarden mogelijk.

In een aantal gevallen, met name langs dorpsranden en/of grote percelen, komt soms een grotere oppervlakte aan bijgebouwen voor. In een aantal gevallen hangt dat ook samen met een oorspronkelijke, maar niet meer aanwezige, agrarische functie. Het beleid van de gemeente is voor dit soort situaties als volgt:

- de gemeente heeft met het opnemen van de luchtfoto's van 1996 een nul-situatie bepaald (in artikel 1 van de regels is daarvoor het begrip 'bestaand' gedefinieerd). Daar waar het gaat om gebouwen die ten tijde van die recente nulmeting bestaand waren, worden deze toegestaan (ook al waren ze destijds illegaal);
- alle (bij)gebouwen die later tot stand zijn gekomen en niet in strijd zijn met de regels van dit bestemmingsplan worden ook als bestaand beschouwd;
- alle (bij)gebouwen die later tot stand zijn gekomen en in strijd zijn met de regels van dit bestemmingsplan, vallen met dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

- Waarde - Archeologie -

Zoals in hoofdstuk 5.4. is aangegeven, komen er in het plangebied gebieden voor die op de Archeologische Monumentenkaart zijn aangemerkt als gebieden van hoge archeologische waarde. Het bestemmingsplan treft met een aanvullende bestemming een beschermende regeling.

Door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er in de gebieden activiteiten kunnen plaatsvinden die onevenredig afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden in de bodem. In het aanlegvergunningstelsel is de bodemingreep gekoppeld aan een diepte van meer dan 0,40 m, over een grotere oppervlakte dan 100 m².

- Waarde - Houtsingels -

Kenmerkend voor het plangebied is de ligging binnen het kleinschalig coulisselandschap van het Zuidelijk Westerkwartier. Met name de aanwezigheid van houtsingels is bepalend voor het landschapsbeeld. Merendeels liggen deze in het buitengebied rond de dorpen, maar in enkele gevallen lopen ze door tot in het plangebied. In de lijn van het beleid uit het bestemmingsplan Buitengebied, is in situaties waarin karakteristieke houtsingels doorlopen, een aanvullende bestemming "Waarde - Houtsingels" gelgd. De bestemming beoogt de karakteristieke singels te beschermen.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geldt het volgende. Het plangebied heeft merendeels betrekking op een regeling voor bestaande woon- en werkgebieden. Er is een regeling opgenomen, afgestemd op bestaand gebruik. Wel is de regeling vernieuwd. Beoogd wordt om daarmee de praktische toepasbaarheid te vergroten.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen heeft zes weken ter inzage gelegen met ingang van 15 januari 2009 tot en met 25 februari 2009. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties kenbaar te maken. Gelijktijdig is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) bij brief d.d. 20 januari 2009 toegezonden aan Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest, Wetterskip Fryslân, Ministerie van LNV, Ministerie van EZ, Inspectie VROM (regio Noord), Rijkswaterstaat (directie Noord-Nederland), Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en Cliëntenplatform Grootegast. De Reactienota waarin de inspraak- en overlegreacties van reactie zijn voorzien, is opgenomen in de bijlagen. Het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast.

Vervolgens is er gelegenheid geboden tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad (zie hoofdstuk 8).

7. 2. Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor bepaalde bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen om welke bouwplannen het gaat. Het bestemmingsplan voorziet niet bij recht in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarmee is een exploitatieplan niet aan de orde.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet, is voor dit bestemmingsplan als geheel niet te geven. Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van bestaande regelgeving en daarmee in hoofdzaak een beheerplan, met een aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied.

Bovendien geldt dat de ontwikkelingen die zich in het plangebied nog zullen voordoen, voor het merendeel particuliere initiatieven betreffen, welke voor rekening van de initiatiefnemers komen.

8. RAADSVASTSTELLING

Van 13 januari 2010 tot en met 23 februari 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kleine dorpen" ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad besloten wijzigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn weergegeven in de "Nota Zienswijzen & commentaar naar aanleiding van Ontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen) NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-OW01" d.d. 4 mei 2010 en de memo d.d. 31 augustus 2010 m.b.t. Harkereed 1 te Doezum. Deze nota en deze memo zijn opgenomen in de bijlagen.

Op 7 september 2010 heeft de gemeenteraad van Grootegast het bestemmingsplan "Kleine dorpen" vastgesteld met inachtneming van genoemde wijzigingen in de Nota Zienswijzen & commentaar. Het raadsbesluit met bijbehorende stukken is in de bijlagen opgenomen.

===

Bijlage

43599_Aankomsttitel L 91.pdf

Vrijg.

Degreelister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	3617	24	55
deel	nr.						
343	2534	GRONINGEN	-2 MEI 1984	<i>W. Louwman</i> mr. W. Louwman	3617 24 55 zonder vervolgblad(en)		

Aantekeningen:

[REDACTED]

aan te nemen:-----

" Een perceel groenland, gelegen ten Zuiden van de Provinciale weg te DOEZUM, kadastraal bekend gemeente Grootegast, Sectie L nummer 91, groot volgens het kadaster, vijf en vijftig are tachtig centiare (55.80 are)".-----

TITEL VAN EIGENDOM-----

Voorschreven onroerende goederen, welke zijn belast met een zakelijk recht of een gedingsverplichting, als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, blijkens een notariële akte, waarvan een afschrift is overgeschreven ten kantore der hypotheeken te Groningen, in deel 2765, nummer 26, zijn door de verkoopster in eigendom verkregen, zulks met meer vast goed, tengevolge van de overschrijving ten hypotheekkantore voormeld de drie en twintigste november negentienhonderd vijf en zestig, in deel 1830, nummer 138, van een akte van toedeling en ruilverkaveling de twee en twintigste november daaraanvooraangaande, verleden voor de destijds te Grootegast residerende notaris T.H. Huisman.-----

Voor zover nodig wordt ten deze mede nog verwezen naar een akte van scheiding en verdeling, de eerste februari negentienhonderd zeven en vijftig, verleden voor voornoemde notaris T.H. Huisman, van welke akte een uittreksel werd overgeschreven ten hypotheekkantore voormeld de twee en twintigste februari van datzelfde jaar, in deel 1555, nummer 83, welke akte volledige kwijting bevat voor de algehele voldoening van de verschuldigde uitkering wegens overbedeling.-----

Ondergetekenden verklaren dat deze overeenkomst van verkoop en koop is aangegaan:-----

a. voor een koopsom groot "VEERTIEN DUIZEND GULDEN" f. 14.000,--, welke koopsom de verkoopster verklaart op heden ten volle uit handen van de koper te hebben ontvangen en hem daarvoor bij deze te kwiteren, finaal en zonder enige reserve - en -----

b. onder de navolgende voorwaarden, bepalingen en bedingen:-----

1. De koper kan het gekochte in eigen gebruik, genot en bezit en vrij van pacht aanvaarden, dadelijk bij de ondertekening dezer akte.-----

Hypotheek nr. 4A
Wat van 26 februari 1947, Sib. H00

2137379

2. Alle zakelijke lasten en belastingen van het gekochte
geheven wordende en verschijnende na heden, komen
voor rekening en ten laste van de koper.-----
3. Het gekochte is direkt voor rekening en risico van
de koper en wordt voorts overgedragen en aangenomen
in die staat en toestand waarin het zich thans be-
vindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten,
rechten en verplichtingen, heersende en lijdende
erfdienstbaarheden, gene uitgezonderd, zonder enig
verhaal hoe ook genaamd op de verkoopster, die alleen
verplicht is het verkochte vrij van hypothecaire in-
schrijvingen of daarop gelegd beslag te leveren en
om in te staan voor het rustig en vreedzaam bezit.---
4. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte
zal geen aanleiding kunnen geven tot het vorderen
van een vermeerdering of vermindering van de overeen-
gekomen koopprijs, noch tot ontbinding of vernieti-
ging van deze koopovereenkomst.-----
5. De verkoopster belooft volstrekt geen andere vrijwa-
ring dan die van de eigendom van het verkochte.-----
6. Partijen doen bij deze akte over en weder afstand
van het recht om deze koopovereenkomst - om welke
reden ook - te doen ontbinden of ontbonden te doen
verklaren.-----
7. De kosten op deze akte vallende, inclusief de ver-
schuldigde overdrachtsbelasting en overschrijvings-
kosten, komen voor rekening en ten laste van de ko-
per.-----

De verkoopster verklaart nog dat terzake van de levering
van vorenomschreven onroerende goederen geen omzetbelas-
ting is verschuldigd, aangezien bedoeld vast goed reeds
geheel gereed en in gebruik was vóór de eerste januari
negentienhonderd negen en zestig.-----

Tenslotte verklaren de ondertekenaren bij deze de mede-
ondergetekende JACOB WIERENGA, zaakwaarnemer-administra-
teur, wonende te GROOTEGAST, Langeweg 19, redakteur de-
zer akte, te wiens kantore te Grootegast voor de tenuit-
voerlegging dezer domicilie wordt gekozen, mede ten aan-
zien van de betaling der kooppenningen, te machtigen om
de verklaring op het afschrift, bedoeld in artikel 3
van de Ministeriële missive van de negende november ne-
gentienhonderd negen en veertig, nummer 188, te onder-
tekenen.-----

En verklaart de mede-ondergetekende JACOB WIERENGA
voornoemd, bij beschikking van de Minister van Justitie
d.d. 6 augustus 1956, no. 404/156, (Ned. Staatscourant
no. 157), aangewezen als persoon, bedoeld in artikel II
eerste lid van de Wet van 28 juni 1956, (Stbl. 1956, no.
376), dat bovenstaande onderhandse akte door hem is op-
gesteld.-----

Waarvan deze akte in duplo is opgemaakt en getekend te
Grootegast op heden de 28 april 1900 vier en tachtig.---

----- *J. Wierenga* -----, J. WierengaAzn.-----

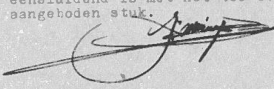
De ondergetekende JACOB WIERENGA,
zaakwaarnemer-administrateur, wonende
te GROOTEGAST, Langeweg 19, verklaart
bij deze dat dit afschrift eensluid-
end is met het ter overschrijving
aangeboden stuk.

Bijlage

43599_Aankomsttitel L 92.pdf

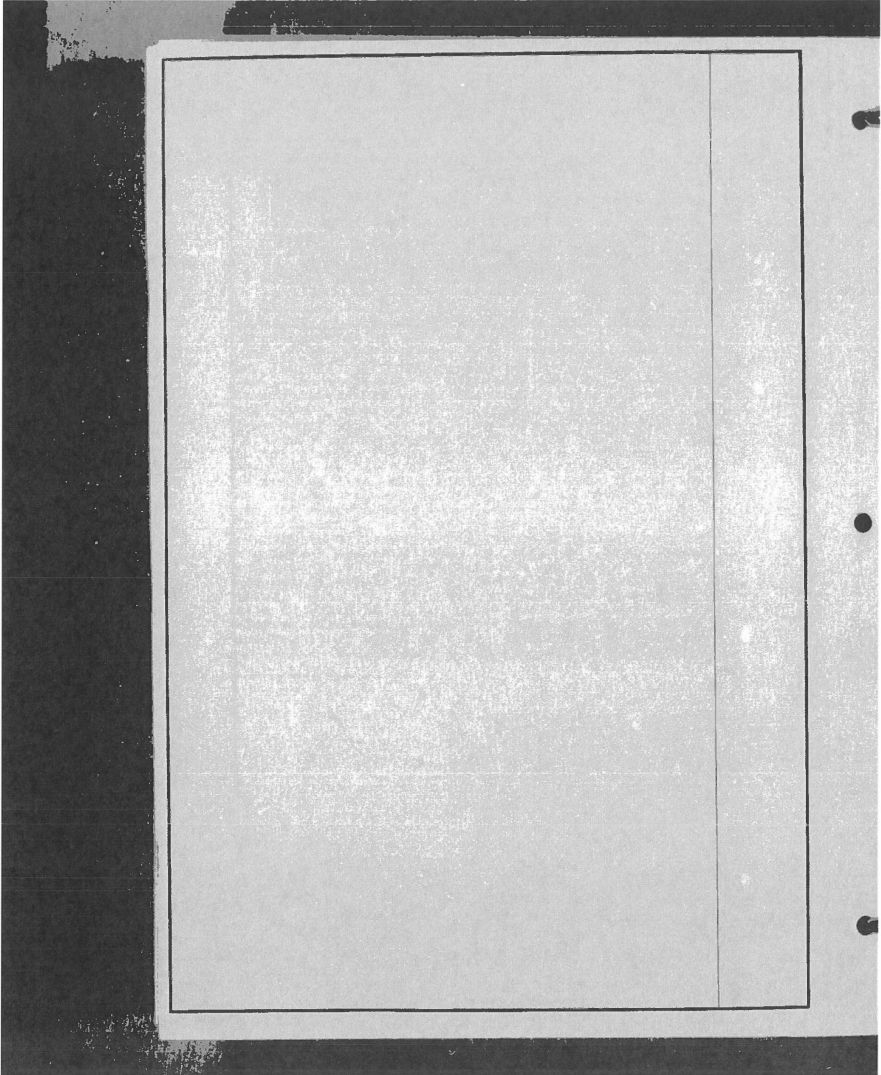
Beweging:	De bevrader:	2730	90
GRONINGEN	 Mr. D. Hoeksema	46	vervolgblad

19, verklaert bij deze, dat dit afschrift
eensluidend is met het ter overschrijving
aangeboden stuk.



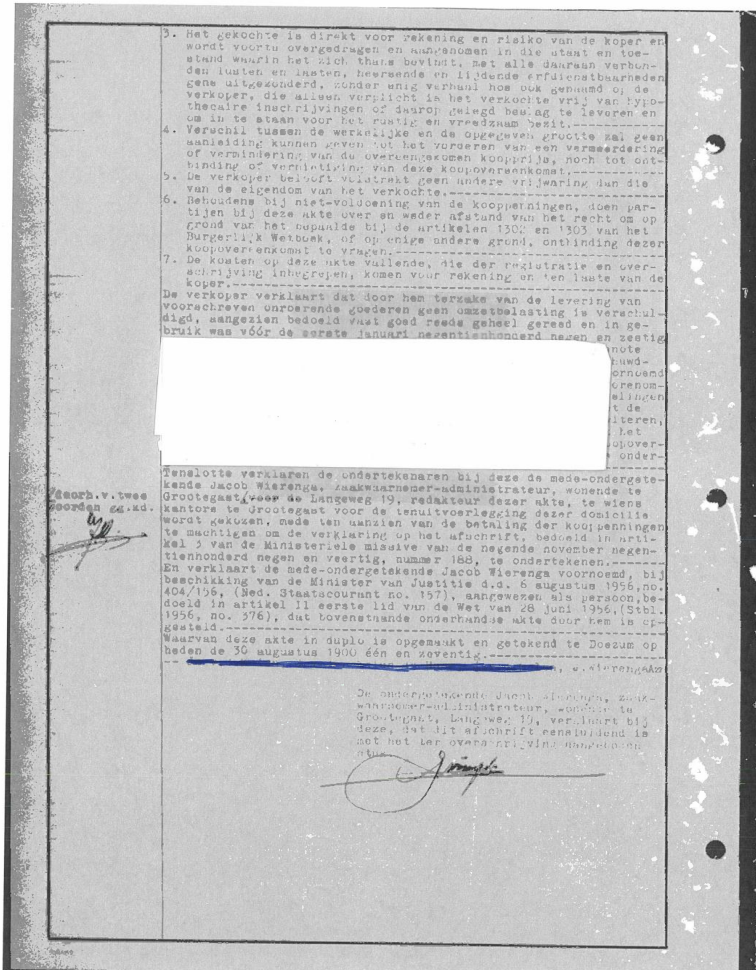
Hypotheken nr. 40
Van van 28 februari 1947, Sib. H66

8087331



Bijlage

43599_Aankomsttitel L 694.pdf



Bijlage

43599_Kadastraal bericht L 91.pdf



BETREFT	
Grootegast L 91	
UW REPERENTIE	
31005500/FA09	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
07-11-2018 - 14:18	S11016242664
VOLLEDIG DIGITAAL LEID T.M.	VOLLEDIG BUREAUKRANT T.M.
07-11-2018 - 10:05	07-11-2018 - 10:05
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Grootegast L 91
Kadastrale objectidentificatie : 05918000917000	
Kadastrale grootte	5.580 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	212773 - 579586
Omschrijving	Terrein (grasland)

AAANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 10010/8 Groningen	Ingeschreven op	18-07-2002 om 12:10
	Hyp4 2765/26 Groningen	Ingeschreven op	04-07-1977
	Hyp4 3617/24 Groningen		
Aanvullend stuk	Hyp4 2784/95 Groningen	Ingeschreven op	31-08-1977
	Is aangevuld met Hyp4 2785/95 Groningen		
Naam gerechtigde	De		
Adres			
Geboren			
Burgerlijke staat			
1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10010/9 Groningen	Ingeschreven op	18-07-2002 om 12:10
Naam gerechtigde	Wetterskip Fryslân		
Adres	Fryslanplein 3		
	8914 BZ LEEUWARDEN		

Openbaar Verkoop



BETREFT	Grootegast L 91
UW REFERENTIE	31005500/FA09
GELEVERD OP	07-11-2018 - 14:18
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11016242664
VOLLEDIG GESIGNALEERD TIM	07-11-2018 - 10:05
VOLLEDIG BUSEWERKT TIM	07-11-2018 - 10:05
BLAD	2 van 2

Postadres Postbus 36
8900 AA LEEUWARDEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer 01174741 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1, juncto artikel 6 lid 3 van de Databankwet,
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Openbaar

Bijlage

43599_Kadastraal bericht L 92.pdf



BETREFT	Grootegast L 92
UW REFERENTIE	31005500/FA09
GELEVERD OP	07-11-2018 - 14:19
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11016242762
VOLLEDIG DESIGNALBERD TIM	07-11-2018 - 10:05
VOLLEDIG RIJSEWERKT TIM	07-11-2018 - 10:05
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie 1

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Grootegast L 92
	Kadastrale objectidentificatie : 059180009270000
Kadastrale grootte	3.910 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	212776 - 579632
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 10010/8 Groningen	Ingeschreven op	18-07-2002 om 12:10
	Hyp4 2784/94 Groningen		
	Hyp4 2738/46 Groningen		
Naam gerechtigde	De		
Adres	Pro		
	98		
Geboren	03		OTEGAST
	Per		
Burgerlijke staat	Zie		
1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10010/8 Groningen	Ingeschreven op	18-07-2002 om 12:10
Naam gerechtigde	Wetterskip Fryslân		
Adres	Fryslanplein 3		
	8914 BZ LEEUWARDEN		
Postadres	Postbus 36		
	8900 AA LEEUWARDEN		

OTEGAST



BETREFT	Grootegast L 92
UW REFERENTIE	31005500/FA09
GELEVERD OP	07-11-2018 - 14:19
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11016242762
VOLLEDIG GESIGNALEERD TIM	07-11-2018 - 10:05
VOLLEDIG AUSEWERKT TIM	07-11-2018 - 10:05
BLAD	2 van 2

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer 01174741 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1, juncto artikel 6 lid 3 van de Databankwet,
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Kadaster.nl

Bijlage

43599_kadastraal bericht L 694.pdf



BETREFT	Grootegast L 694
UW REFERENTIE	31005500/FA09
CELEVERD OP	07-11-2018 - 14:19
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11016242872
VOLLEDIG DESIGNAAL EERD TIM	07-11-2018 - 10:05
VOLLEDIG BUGEWERKT TIM	07-11-2018 - 10:05
BLAD	1 van 1

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Grootegast L 694
	Kadastrale objectidentificatie : 059180069470000
Locatie	Provincialeweg 68 9863 PH Doezum
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	720 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	212709 - 579646
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboren	
Burgerlijke staat	

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

OPENBARE
VERKOOP.nl

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43599.pdf



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

F364/FB39/31005500
Versie 25 oktober 2018

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Provincialeweg 68 te Doezum

Heden, twee november tweeduizend achttien, is voor mij, mr. Cornelis Adrianus de Zeeuw, notaris te 's-Gravenhage, verschenen: de heer mr. Bas de Cooker, te dezen woonplaats kiezend ten kantore van Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. te (2594 AC) 's-Gravenhage, Bezuidenhoutseweg 57, geboren te Geldrop op negen januari negentienhonderdvijfennegentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Staat der Nederlanden (Ministerie van Financiën)**, gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2511 CW) 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27365323. De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit deze Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in deze 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 deze Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:** de onderhavige akte houdende vaststelling voorwaarden hypotheekveiling;
 - **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, 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, welke voorwaarden als **Bijlage 1** aan deze Akte zullen worden gehecht;
 - **Beslag 1:**

Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en *notarissen*

2/32

- het executoriaal beslag ten behoeve van Verkoper, gelegd op het _____
Registergoed 1 op vijftien april tweeduizend vijftien, waarvan een _____
proces-verbaal van beslaglegging in de Openbare Registers op zestien —
april tweeduizend vijftien is ingeschreven in register Hypotheken 3, _____
deel 67663, nummer 117; _____
- **Beslag 2:** _____
het executoriaal beslag ten behoeve van Verkoper, gelegd op het _____
Registergoed 2 en Registergoed 3 op vier april tweeduizend zestien, _____
waarvan een proces-verbaal van beslaglegging in de Openbare _____
Registers op diezelfde dag is ingeschreven in register Hypotheken 3, _____
deel 69349, nummer 142; _____
- **Beslagen:** _____
Beslag 1 en Beslag 2 tezamen; _____
- **Betaaldatum:** _____
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit-
hoofde van de Koop moet zijn nagekomen; _____
- **Bieder:** _____
degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij _____
Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris _____
vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht; _____
- **Bijlage:** _____
een bijlage waarnaar in deze Akte wordt verwezen en die integraal deel
uitmaakt van deze Akte; _____
- **Bijzondere Veilingvoorwaarden:** _____
de in hoofdstuk VIII van deze 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; _____
- **Bod:** _____
elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens _____
Afslag, geboden bedrag voor aankoop van de Registergoederen, _____
uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de _____
Website; _____
- **Gunning:** _____
de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de Verkoper het _____
Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de _____
koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt; _____
- **Handleiding:** _____



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en *notarissen*

3/32

- de "handleiding online bieden" vermeld op de Website; _____
- **Internetbieder:** _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft _____
doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en _____
tijdens de Veiling van de Registergoederen is ingelogd op de Website; -
- **Internetborg:** _____
een bedrag dat door een Internetbieder is gestort, zoals beschreven in
de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de
zin van artikel 14 van de AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg -
bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de _____
Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per -
registergoed; _____
- **Koop:** _____
de overeenkomst van koop krachtens de Veiling, waarbij de Verkoper -
de Registergoederen voor de Koopprijs heeft verkocht aan een Bieder, -
die de Registergoederen voor de Koopprijs heeft gekocht van de _____
Verkoper; _____
- **Koper:** _____
de Bieder met wie in het kader van de Verkoop een Koop is gesloten, -
tenzij deze in de akte de command heeft verklaard voor een of meer -
andere(n) te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper -
word(t)(en) aangemerkt; _____
- **NIIV:** _____
de stichting: Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair _____
gevestigd te Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder _____
nummer 52037098, rechthebbende van de Website; _____
- **Notaris:** _____
mr. Cornelis Adrianus de Zeeuw of diens waarnemer, verbonden aan -
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, _____
statutair gevestigd te 's-Gravenhage, thans met adres: (2594 AC) -
's-Gravenhage, Bezuidenhoutseweg 57. _____
- **Openbare Registers:** _____
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16
van het Burgerlijk Wetboek; _____
- **Rechthebbende:** _____
de heer Johannes Jakob van der Molen, wonende te (9863 PH) _____
Doezum, Provincialeweg 68, geboren te Grootegast op drie juni- _____

- negentienhonderdnegevenveertig, ongehuwd en niet als partner —
geregistreerd in de zin van het geregistreerd partnerschap; —
- **Registergoed 1:** —
het woonhuis met ondergrond, erf en verder aanbehoren, plaatselijk —
bekend Provincialeweg 68 te (9863 PH) Doezum, kadastraal bekend —
gemeente Grootegast, sectie L, nummer 694, groot —
zevenhonderdttwintig vierkante meter (720 m²); —
- **Registergoed 2:** —
het perceel grond (grasland), plaatselijk bekend Provincialeweg te —
Doezum, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie L, nummer —
91, groot vijfduizend vijfhonderdachtig vierkante meter (5.580 m²), —
welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid —
3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van —
Wetterskip Fryslân, gevestigd te Leeuwarden, met adres: (8914 BZ) —
Leeuwarden Fryslanplein 3, ingeschreven in het handelsregister van de —
Kamer van Koophandel onder nummer 01174741, welk recht is —
ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te —
Groningen), op achttien juli tweeduizend twee in register Hypotheken —
4, deel 10010, nummer 8, van een afschrift van een akte van levering —
op achttien juli tweeduizend twee verleden voor mr. K.H.H.J. —
Kuhlmann, destijds notaris te Groningen; —
- **Registergoed 3:** —
het perceel grond (grasland), plaatselijk bekend Provincialeweg te —
Doezum, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie L, nummer —
92, groot drieduizend eenennegentig vierkante meter (3.091 m²), welk
perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3, —
onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van —
Wetterskip Fryslân, gevestigd te Leeuwarden, met adres: (8914 BZ) —
Leeuwarden Fryslanplein 3, ingeschreven in het handelsregister van de —
Kamer van Koophandel onder nummer 01174741, welk recht is —
ontleend aan de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te —
Groningen), op achttien juli tweeduizend twee in register Hypotheken —
4, deel 10010, nummer 8, van een afschrift van een akte van levering —
op achttien juli tweeduizend twee verleden voor mr. K.H.H.J. —
Kuhlmann, destijds notaris te Groningen; —
- **Registergoederen:** —
Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 tezamen; —



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

5/32

- **Registratie:** _____
het geheel van de door NIIV 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 Registratienotariss van diens identiteit en het door die –
persoon opgegeven mobiele telefoonnummer; _____
 - **Registratienotariss:** _____
een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en –
het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden –
via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van –
diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter _____
legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring; _____
 - **Schuldenaar:** _____
degene(n) op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening –
van een of meer geldsommen heeft, waaronder in ieder geval dient te –
worden verstaan de Rechthebbende; _____
 - **Veiling:** _____
de executorialie verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel _____
514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering; _____
 - **Verkoop:** _____
de executorialie verkoop van de Registergoederen bij Veiling; _____
 - **Verkoper:** _____
de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Ministerie van Financiën**, _____
gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2511 CW) 's-Gravenhage, _____
Korte Voorhout 7, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer –
van Koophandel onder nummer 27365323; _____
 - **Verschuldigde:** _____
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn _____
verschuldigd waarvan blijkt uit de Beslagen; _____
 - **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; _____
3. De hiervoor onder 1 en 2 bedoelde definities kunnen zonder verlies van de _____
inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt. _____

Pels Rijken
& Droogleevers
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

6/32

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 REGISTERGOEDEREN _____

1. De Rechthebbende is eigenaar van de Registergoederen. _____

2. De Rechthebbende heeft de Registergoederen als volgt verkregen: _____

- (i) voor wat betreft het Registergoed 1: _____

door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Groningen), –
op eenendertig augustus negentienhonderdeenzeventig in register –
Hypotheke 4, deel 2127, nummer 27, van een afschrift van een –
onderhandse akte van koop en verkoop op dertig augustus –
negentienhonderdeenzeventig mede ondertekend door Jacob –
Wieringa, zaakwaarnemer-administrateur, aangewezen door de –
Minister van Justitie de dato zes augustus –
negentienhonderdzesenvijftig nummer 404/156, destijds wonende te –
Grootegast; _____

- (ii) voor wat betreft Registergoed 2: _____

door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Groningen), –
op twee mei negentienhonderdvierentachtig in register Hypotheken 4, –
deel 3617, nummer 24, van een afschrift van een onderhandse akte –
van koop en verkoop op achtentwintig april –
negentienhonderdvierentachtig mede ondertekend door Jacob –
Wieringa, zaakwaarnemer-administrateur, aangewezen door de –
Minister van Justitie de dato zes augustus –
negentienhonderdzesenvijftig nummer 404/156, destijds wonende te –
Grootegast; _____

- (iii) voor wat betreft Registergoed 3: _____

door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Groningen), –
op twee mei negentienhonderdzevenzeventig in register Hypotheken –
4, deel 2738, nummer 46, van een afschrift van een onderhandse akte –
van koop en verkoop op twee mei negentienhonderdzevenzeventig –
mede ondertekend door Jacob Wieringa, zaakwaarnemer- –
administrateur, aangewezen door de Minister van Justitie de dato zes –
augustus negentienhonderdzesenvijftig nummer 404/156, destijds –
wonnende te Grootegast, houdende kwijting van de koopprijs; _____

III. HYPOTHEKEN/BESLAGEN _____

1. De Registergoederen zijn niet anders met hypotheek en/of beslag belast dan –
met de Beslagen en een executoriaal beslag van de publiekrechtelijk _____



Pels Rijcken
& Droogleeveer
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

7/32

rechtspersoon: Belastingdienst, gevestigd te Groningen, met adres: (9722 TB)–
Groningen, Kempensberg 12, gelegd op vijftien augustus tweeduizend _____
zestien, waarvan een proces-verbaal van beslaglegging in de Openbare _____
Registers op diezelfde dag is ingeschreven in register Hypotheken 3, deel _____
70034, nummer 165. _____

2. De Beslagen zijn gelegd ten behoeve van Verkoop. _____
3. De Beslagen zijn niet op enigerlei wijze tenietgegaan. _____
4. Het bestaan van de Beslagen 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. _____

IV. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens dat: _____

- Schuldenaar is tekort gekomen in zijn verplichting tot betaling van het _____
Verschuldigde jegens Verkoper, welke tekortkoming haar kan worden _____
toegerekend; _____
- Verkoper heeft Schuldenaar verschillende malen gesommeerd om het _____
Verschuldigde te voldoen, welke sommaties niet tot betaling hebben geleid; _____
- Schuldenaar na in gebreke te zijn gesteld, in verzuim is met de behoorlijke _____
voldoening van het Verschuldigde; _____
- Verkoper - gezien het bovenstaande - bevoegd is om gebruik te maken van _____
haar als beslaglegger toekomende en in artikel 514 van het Wetboek van _____
Burgerlijke Rechtsvordering omschreven bevoegdheid tot Verkoop van de _____
Registergoederen. _____

V. AANZEGGING

De voorgenomen Verkoop is aangezegd aan Schuldenaar door: _____

- de aanwijzing van de Notaris bij exploit op zeventien oktober tweeduizend _____
achtien, uitgebracht door Pieter Albert Rinse van Dijk, toegevoegd _____
gerechtsdeurwaarder werkzaam ten kantore van Stijn Emiel Schellekens, _____
gevestigd te Capelle aan den IJssel en aldaar kantoorhoudende aan de De Linie
5-B. Een kopie van het exploit wordt als **Bijlage 2** aan deze Akte gehecht; _____
- de brieven van de Notaris, waarmee conform artikel 515 van het Wetboek van _____
Burgerlijke Rechtsvordering dag, uur en plaats van de openbare verkoop is _____
vastgesteld en kenbaar gemaakt. Een kopie van deze brieven wordt als _____
Bijlage 3 aan deze Akte gehecht. _____

VI. VEILINGDATUM EN PLAATS VAN VEILING

1. De Notaris heeft de dag, uur en plaats van de Veiling vastgesteld. _____

Pels Rijken
& Droogleevers
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

8/32

2. De Veiling zal plaatsvinden op **twalf december tweeduizend achttien** —
vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in het Van der Valk Hotel —
Drachten, Lavendelheide 4 te (9202 PD) Drachten, ten overstaan van de —
Notaris. De Veiling vindt tevens plaats via internet op de Website. —

VII. VEILINGVOORWAARDEN IN HET ALGEMEEN —

1. De Veilingvoorwaarden worden in deze Akte vastgesteld. —
2. De Veilingvoorwaarden bestaan uit: —
 - a. de AVVE 2017; —
 - b. de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoals hierna onder VIII omschreven. —
3. De tekst van de AVVE 2017 wordt geacht woordelijk in deze Akte te zijn —
opgenomen en vormt daarvan een onverbreekelijk deel. De eventuele Koper op —
de Veiling wordt geacht van tevoren kennis te hebben genomen van de AVVE —
2017 en onderwerpt zich aan de inhoud daarvan. —
4. De Veilingvoorwaarden worden geplaatst op de Website en toegestuurd aan de —
in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering —
genoemde belanghebbenden. —

VIII. 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 Bijzondere —
Veilingvoorwaarden. —
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan —
prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017. —
3. De Bijzondere Veilingvoorwaarden luiden als volgt: —

Bestemming —

Artikel 1. —

Voor wat betreft de bestemming van Registergoed 1 wordt te dezen verwezen —
naar het kadastraal bericht object van heden, welke in kopie als **Bijlage 4** aan —
deze akte wordt gehecht. Uit het kadastraal bericht object blijkt dat het —
Registergoed 1 de bestemming 'Wonen' heeft. —

Voor wat betreft de bestemmingen Registergoed 2 wordt te dezen verwezen —
naar het kadastraal bericht object van heden, welke in kopie als **Bijlage 5** aan —
deze akte wordt gehecht. Uit het kadastraal bericht object blijkt dat het —
Registergoed 2 de bestemming 'Terrein (grasland)' heeft. —

Voor wat betreft de bestemming van Registergoed 3 wordt te dezen verwezen —
naar het kadastraal bericht object van heden, welke in kopie als **Bijlage 6** aan —
deze akte wordt gehecht. Uit het kadastraal bericht object blijkt dat het —
Registergoed 3 de bestemming 'Terrein (grasland)' heeft. —



Pels Rijcken
& Droogleevers
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

9/32

Ten aanzien van de bestemmingen en eventuele bijzonderheden wordt te —
dezen verder verwezen naar het bestemmingsplan van de gemeente —
Grootegast. Het (ontwerp-) bestemmingsplan is in te zien via —
www.ruimtelijkeplannen.nl. —

Milieu informatie

Artikel 2.

Voor wat betreft de beschikbare milieu informatie, wordt verwezen naar de —
brief van de gemeente Grootegast van tweeëntwintig augustus tweeduizend —
achtien, waarvan een kopie als **Bijlage 7** aan deze akte wordt gehecht. —
Voorts heeft de gemeente Grootegast medegedeeld dat er ten aanzien van het —
Registergoed geen bodemonderzoek verricht is. —

Nadere informatie over het bovenstaande ontbreekt bij Verkoper. —
De Bieder wordt dringend geadviseerd zich omtrent het bovenstaande nader te
laten informeren bij de desbetreffende instanties. —

Lasten en achterstanden lasten

Artikel 3.

Aan lasten is door de Rechthebbende verschuldigd: —

- onroerende zaakbelasting (jaar 2018): tweehonderdvijfenzeventig euro
en veertien cent (€ 275,14) per jaar. —
- rioolheffing, bestaande uit afvalwater en hemel- en grondwater (jaar —
2018) tweehonderdachtenzeventig euro en tien cent (€ 278,10) per —
jaar. —
- waterschapslasten (jaar 2018): eenhonderdvierendertig euro en negen-
cent (€ 134,09) per jaar. —

Ten aanzien van de gemeentelijke belastingen en de waterschapslasten zijn —
geen achterstanden bekend. —

De baten en lasten zijn vanaf de betaling van de Koopsom voor rekening van —
de Koper. —

Gebruikssituatie

Artikel 4.

- 4.1. Voor zover bij Verkoper bekend, zijn de Registergoederen bij —
Rechthebbende in gebruik als woning en graslanden. —
- 4.2. De in artikel 1 lid 1 van de AVVE 2017 vermelde verplichting van —
Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting. —

Ontruiming

Artikel 5.

Pels Rijken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en *notarissen*

10/32

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

- 5.1. De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht – om te —————
onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de —————
Registergoederen kan plaatsvinden in goed overleg met de —————
Rechthebbende en/of de eventuele gebruikers van de —————
Registergoederen. —————
- 5.2. Indien de Registergoederen bij de Rechthebbende (en de zijnen) in —————
gebruik zijn, dan kan de Koper de ontruiming van de Registergoederen –
bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens –
met behulp van de sterke arm, uit kracht van de grosse van het —————
Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring –
betaling. —————
Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de —————
Registergoederen – naast voormelde grosse – een nadere titel voor die
ontruiming verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening te –
voorzien. —————
- 5.3. Indien de Registergoederen bij iemand in gebruik zijn die zich zonder —
recht of titel in de Registergoederen bevinden en als zodanig niet ———
bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de ———
Registergoederen bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel
5.2. —————

Bijzondere lasten en beperkingen —————

Artikel 6. —————

- 6.1. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met ———
betrekking tot de Registergoederen bekend is met de in Artikel 6.2 ———
vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 —
lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. —————
- 6.2. Verkoper is bekend met de beperkte rechten uit hoofde van —————
erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en —
beperkingen van niet-publiekrechtelijke aard, voortvloeiend uit: ———
- voor wat betreft het Registergoed 1: —————
de op eenendertig januari negentienhonderdachtendertig ———
opgemaakte akte van verkoop en koop, van welke akte een ———
afschrift op acht februari negentienhonderdachtendertig is ———
overgeschreven ten kantoor der hypotheek te Groningen, in —
deel 1195, nummer 10, waarin woordelijk is opgenomen: ———



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

11/32

- "5. Het verkochte wordt over de bestaande reed langs de ——— westzijde bezwaard met de erfdienstbaarheid van weg naar en — van den provincialen weg ten behoeve van het aan verkooper — in eigendom verbleven perceel kadastraal bekend gemeente — Grootegast sectie E nummer 178, met welk recht van weg dat — perceel wordt bevoorrecht."; ———
- voor wat betreft de Registergoederen 2 en 3 zijn geen andere — beperkte rechten uit hoofde van erfdienstbaarheden, ——— kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen — van niet-publiekrechtelijke aard bekend dan de hiervoor ——— genoemde opstalrechten nutsvoorzieningen (Hypotheken 4, ——— deel 10010, nummer 8). ———
- 6.3. Blijkens de kadastrale berichten objecten van de Dienst voor het ——— kadaster en de Openbare Registers in Nederland, zijn er op heden ten — aanzien van de Registergoederen geen publiekrechtelijke beperkingen — bekend. ———
- 6.4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met — betrekking tot de Registergoederen niet bekend is met overige ——— bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 van — het Burgerlijk Wetboek. ———
- 6.5. 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 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de Registergoederen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de ——— laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij ——— feitelijk uit andere bronnen omtrent de Registergoederen weten met — betrekking tot deze lasten en beperkingen. ———
- 6.6. De Koper kan zich er niet op beroepen dat de Registergoederen zijn — behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 van — het Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat de ——— Registergoederen niet aan de Koop 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 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de — Registergoederen, dan wel – indien en voor zover de Koper dit ——— onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de —

Pels Rijken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

12/32

- Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig —
voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris. —
- 6.7. Door het tot stand komen van de Koop wordt geacht dat de Koper —
daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard: —
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader —
omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in —
artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot
de Registergoederen; en —
 - b. alle (overige) met betrekking tot de Registergoederen —
bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in —
artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, ongeacht de —
wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn —
ontstaan, —
- doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als —
bedoeld in artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek die ingevolge —
de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517
lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de —
Koper worden opgelegd. —
- 6.8. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel —
6.2 vermelde 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 van de Registergoederen aan de Koper. —
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 van —
de Registergoederen aan de Koper. —
- 6.9. In verband met het bepaalde in de Artikelen 6.1 tot en met 6.8: —
- 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. —

Belastingen en kosten

Artikel 7.

- 7.1. Angezien de Registergoederen behoren tot een voor woning bestemde
onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a van het Wetboek van —



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

13/32

Burgerlijke Rechtsvordering, is het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de —
AVVE 2017 van toepassing. Het bepaalde in artikel 9 leden 2 en 3 van —
de AVVE 2017 is niet van toepassing. —

- 7.2. De wegens de verkrijging van de Registergoederen verschuldigde —
overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper. —
- 7.3. Wegens de levering van de Registergoederen is van rechtswege geen —
omzetbelasting verschuldigd. —
- 7.4. In Artikel 7.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering —
als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968. —

Wijze van bieden en veilen —

Artikel 8. —

- 8.1. De Inzet en Afslag worden na elkaar in één zitting op dezelfde dag —
gehouden, aansluitend aan elkaar, op de wijze als in artikel 3 van de —
AVVE 2017 omschreven. —
- 8.2. Tijdens de Veiling kan elk Bod worden uitgebracht vanuit de zaal en —
gelijktijdig kunnen Internetbiedingen worden uitgebracht. Derhalve —
betreft de Veiling een "Zaal-/Internetveiling" als bedoeld in de AVVE —
2017. —
- 8.3. Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve ook een Bod via —
internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een —
Internetbieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven —
wijze. De hoogte van het Bod dat de Internetbieder uitbrengt wordt —
bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. —
- 8.4. Als de Internetbieder een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris —
de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de —
Internetbieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de —
ingevolge artikel 12 van de AVVE 2017 na de Veiling te betalen —
waarborgsom, waarbij de Internetbieder ermee instemt dat de Notaris —
(dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Internetbieder al
zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is —
nagekomen. —
- 8.5. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via —
internet, ofwel in de zaal, 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. —

Pels Rijken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

14/32

- 8.6. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, —
maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Internetbieder —
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 —
Internetbieder. —
- 8.7. 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. —
- 8.8. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE 2017 kan de Afmijning —
door de Internetbieder elektronisch geschieden door te klikken of te —
drukken op het woord "bied". —
- 8.9. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Internetbieder —
tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een —
zaalbieder kan afmijnen. —
- 8.10. Wanneer de Internetbieder tijdens de Veiling overgaat tot het —
uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft —
bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de —
veilingzaal wordt uitgebracht. —
- 8.11. De Internetbieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen —
van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de —
Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en —
wel op het mobiele telefoonnummer dat de Internetbieder heeft —
ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Internetbieder
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 —
Internetbieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de —
Notaris bevoegd om het Bod van de Internetbieder niet als zodanig te
erkennen dan wel af te wijzen. —
- 8.12. Onverminderd het bepaalde in Artikel 10 is de Internetbieder die het —
hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te
verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of —
personenvennootschap, mits de Internetbieder vóór de Gunning: —



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

15/32

1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en _____
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 17). _____
- 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 Internetbieder, 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 10. _____
- 8.13. De in Artikel 8.12 bedoelde Internetbieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Internetbieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de Koop 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. _____
 - 8.14. Indien een Internetbieder niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE 2017 én als betaling van een door deze Internetbieder, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in Artikel 8.12, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan. _____
 - 8.15. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Internetbieder tot stand gekomen Koop, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 van de AVVE 2017) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. _____
 - 8.16. Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een _____

zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden —
zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) —
een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als —
de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt
afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van —
bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat—
vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het—
bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE 2017 laatste zin. —

Verkoop meerdere Registergoederen

Artikel 9.

Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op de Registergoederen als geheel,
zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 van de AVVE 2017 niet van toepassing is. —

Bieden voor een ander

Artikel 10.

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

- 10.1. 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. —
- 10.2. 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 Koop 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 —
10.5. —
- 10.3. De in Artikel 10.2 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 10.7, dient van deze —
verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command. —
- 10.4. Het bepaalde in de artikelen 10.2 en 10.3 laat onverlet de bevoegdheid —
voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de —



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

17/32

- akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een –
Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koop door middel van –
contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk –
Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer –
anderen. _____
- 10.5. De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in –
Artikel 10.2 of Artikel 10.4 vermelde bevoegdheid is, naast de –
betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de –
nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit –
hoofde van de Koop. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de –
betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is –
(zijn) als bedoeld in artikel 26 van de AVVE 2017 en de Koop alsdan –
nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koop voortvloeiende –
(betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan –
wordt geacht dat die Bieder de Koop voor zichzelf is aangegaan, in –
welk geval de levering van de Registragoederen aan hem plaatsvindt. –
Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de –
Notariële verklaring van betaling. _____
- 10.6. Het bepaalde in Artikel 10.5 laat onverlet de rechten die de betreffende
Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper. _____
- 10.7 Het bepaalde in dit Artikel 10 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 10.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend
gemaakt aan de Notaris - blijken uit het notariële proces-verbaal van –
inzet en afslag. _____
- 10.8 De in dit Artikel 10 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 10.7 - –
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 –

Pels Rijcken
& Droogleevers
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

18/32

betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De _____
Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden _____
verbinden. _____

Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen _____

Artikel 11. _____

11.1. Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de _____
Koop 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 van de AVVE 2017 -
niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koop zal zijn—
nagekomen. _____

11.2. Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 11.1 _____
vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of —
bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van —
een kopie daarvan aan de Notaris. _____

11.3. 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 11.1 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 Koop 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 Koop onvoorwaardelijk zullen zijn geworden. _____

11.4. Het bepaalde in de artikelen 11.1 tot en met 11.3 laat onverlet: _____

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 11.1 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 van de AVVE 2017; en _____
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden. _____

Aflevering _____

Artikel 12. _____



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

19/32

In afwijking van het bepaalde in artikel 22 van de AVVE 2017 geldt het ———
volgende: ———

- 12.1. De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop de ———
Registergoederen worden geleverd overeenkomstig het bepaalde in ———
artikel 17 van de AVVE 2017. ———
- 12.2. De Registergoederen worden afgeleverd in de feitelijke staat waarin zij —
zich op het moment van de Aflevering bevinden of blijken te bevinden; —
ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het ———
uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund. ———
- 12.3. Nadat de Registergoederen aan de Koper zijn geleverd overeenkomstig
het bepaalde in artikel 17 van de AVVE 2017, dient de Koper zichzelf —
toegang te verschaffen tot de Registergoederen. De Verkoper is niet —
verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper ———
toegang te verschaffen tot de Registergoederen. ———
- 12.4. De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of ———
immateriële gebreken in en/of aan de Registergoederen, waaronder —
mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de ———
Registergoederen behorende bodem. ———
- 12.5. Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de ———
Registergoederen ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van —
de Koper. ———
- 12.6. Het risico dat het feitelijke gebruik van de Registergoederen vóór of ten
tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik —
van de Registergoederen op publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke —
gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper. ———
- 12.7. Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de ———
Koop zal zijn nagekomen, wordt geacht: ———
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële
gebreken in en/of aan de Registergoederen; ———
 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 Registergoederen, terwijl voorts wordt geacht —
dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard, —

- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de _____
Registergoederen geheel voor rekening en risico van de Koper komen. —
- 12.8. In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE 2017 en —
onverminderd het bepaalde in de Artikelen 12.9 tot en met 12.12 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 Registergoederen, ongeacht het moment waarop de betreffende
schade en/of het betreffende gebrek aan de Registergoederen is —
ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De —
Koper is niet bevoegd om de Koop te ontbinden en/of te vernietigen
wegens die schade en/of dat gebrek. —
- 12.9. Indien de Koper kan bewijzen dat de Registergoederen - na het —
uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate —
zijn beschadigd en/of aan de Registergoederen een zodanig gebrek is —
ontstaan, dat de Koper de Registergoederen 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 Registergoederen als —
gevolg van die schade en/of dat gebrek. —
- 12.10. Het in Artikel 12.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en —
zolang, indien (cumulatief): —
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Registergoederen
is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld —
in artikel 18 en/of 19 van de 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 Registergoederen; en —
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koop—
zal zijn nagekomen. —
- 12.11. De hoogte van de in Artikel 12.9 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. —



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

21/32

12.12. Indien de Koop betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, —
dan is het bepaalde in de Artikelen 12.9, 12.10 en 12.11 uitsluitend —
van toepassing voor zover de Koop betrekking heeft op het betreffende
beschadigde en/of gebrekkige Registergoed. —

Herstelrecht van de Verkoper —

Artikel 13. —

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

- 13.1. Indien de Registergoederen vóór het tijdstip van de risico-overgang als
bedoeld in artikel 18 en/of 19 van de AVVE 2017 worden beschadigd —
dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, dan heeft de Verkoper —
het recht: —
 1. om de betreffende schade in en/of aan de Registergoederen 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 Koop 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 14, tenzij de schade -
gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koop met
haar gevolgen niet rechtvaardigt. —
- 13.2. De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van —
schade aan de Registergoederen dan nadat de Verkoper op enigerlei —
wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in —
feitelijke zin de toegang tot de Registergoederen heeft verschaft of —
heeft doen verschaffen. —
- 13.3. Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als —
bedoeld in Artikel 13.1, 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 Registergoederen ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of —
zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde —
van de Koop zal zijn nagekomen. —

Pels Rijken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en *notarissen*

22/32

- 13.4. Het bepaalde in Artikel 13.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):—
1. de Verkoper voornemens is om de Koop te ontbinden op grond —
van het bepaalde in Artikel 14.1; en —
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in —
Artikel 14.3, —
- in welk geval het bepaalde in Artikel 14.4 van toepassing is op het —
uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum. —

Ontbindingsrechten van de Verkoper —

Artikel 14. —

- 14.1. Onverminderd het bepaalde in Artikel 14.2 heeft de Verkoper het recht—
om de Koop 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 Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens —
herstelrecht als bedoeld in Artikel 13; —
 2. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens —
herstelrecht als bedoeld in Artikel 13 en de Koper vóór de —
gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 14.4 aan de —
Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de —
herstellingen in en/of aan de Registergoederen naar de mening—
van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden. —
- 14.2. Alvorens de Verkoper de Koop kan ontbinden op grond van het —
bepaalde in Artikel 14.1 dient de Verkoper een voornemen tot —
ontbinding van de Koop bij aangetekend schrijven mede te delen aan —
de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de —
Notaris. —
- 14.3. Indien de Verkoper voornemens is om de Koop te ontbinden op grond —
van het bepaalde in Artikel 14.1, dan heeft de Koper gedurende zeven —
(7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 14.2 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 Koop verlangt, in welk geval:—
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin de —
Registergoederen zich alsdan bevinden of blijken 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 —



Pels Rijcken
& Droogleeveer
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

23/32

- 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 Registergoederen als—
bedoeld in artikel 22 van de AVVE 2017. —
- 14.4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft of zal hebben gemaakt van diens —
recht als bedoeld in Artikel 14.3, terwijl als gevolg daarvan de Koop —
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 14.3 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn—
betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koop zal zijn nagekomen. —
- 14.5. Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens —
recht als bedoeld in Artikel 14.3, dan is de Verkoper bevoegd om de —
Koop vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende—
schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een—
kopie daarvan aan de Notaris. —
- 14.6. De ontbinding van de Koop door de Verkoper op grond van het —
bepaalde in Artikel 14.1 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. —

Aanwijsplicht van de Koper —

Artikel 15. —

- 15.1. De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met — inachtneming van het bepaalde in Artikel 10 - in en bij de Akte de — command de rechtsverhouding uit de Koop 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 13.1, voor het geval: —
 1. de Registergoederen vóór het tijdstip van de risico-overgang — als bedoeld in artikel 18 en/of 19 van de AVVE 2017 worden — beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan; en/of —
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 van de AVVE 2017. —
- 15.2. Het bepaalde in Artikel 15.1 aanhef en sub 1 is niet van toepassing — indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 — aanhef en sub 1 vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 15.3. Het in Artikel 15.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de — Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de — Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 15.1 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. —
- 15.4. De in Artikel 15.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voort — 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 — Koop verlangt; en —
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor — sub 1 bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper — alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koop — zal zijn nagekomen. —
- 15.5. 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 15.1 aanhef en sub 1 heeft of zal hebben te gelden — als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 10.5 niet en/of — niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 10.5 is en blijft — onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een —



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

25/32

door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 15.1 aanhef en onderdeel –
2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper. _____

15.6. 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 15.1 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 15.3 bedoelde mededeling; en
2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 van de AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koop. _____

Toerekening van betalingen door de Koper _____

Artikel 16. _____

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 van de 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 Koop, en wel in de volgende volgorde: _____
 1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 van de AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 7); _____
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en); _____
 3. de Koopprijs. _____
- 16.2. Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koop onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koop 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 van de AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 van de AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koop onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koop niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden. _____

Pels Rijken
& Droogleevers
Fortuijn *advocaten*
en *notarissen*

26/32

- 16.3. Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef sub 1 en sub 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 van de AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan. —

Onderzoeksplicht van de Koper

Artikel 17.

- 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 de Registergoederen, 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 Koop. —
- 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 Registergoederen, 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 Registergoederen voorheen verkeerden; —
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 de Registergoederen. 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. —

Errata van de AVVE 2017

Artikel 18.

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.5 vermelde artikelen van de AVVE —
2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel. —

18.1 Artikel 9 lid 3 van de AVVE 2017

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

18.2. Artikel 12 leden 5 en 6 van de AVVE 2017



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en *notarissen*

27/32

In artikel 12 lid 5 van de AVVE 2017 vervallen in de eerste volzin de —
woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze —
laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de —
Inzet som" alsmede in de tweede volzin de woorden "de Inzetter of". —
In artikel 12 lid 6 van de AVVE 2017 vervallen de woorden "of —
Inzetter". —

18.3. Artikel 15 van de AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 van de AVVE 2017 worden twee extra leden —
toegevoegd aan artikel 15 van de AVVE 2017, 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 —
Recht hebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen —
omtrent het Register goed 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. —

18.4. **Artikel 16 lid 2 van de AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 van de 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) ontlelen.

Dit liddt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

einde.

18.5. **Artikel 24 lid 3 van de AVVE 2017**

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

Bedingen die kern van de prestaties aangeven

Artikel 19.

19.1. De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 11, 12, 13, 14 en 15 zijn ter zake van de Koop bedingen die de kern van de prestaties aangeven als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koop 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 Koop 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 Koop en de wijze waarop de Koop 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.

Volmachtverlening door de Bieder



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

29/32

Artikel 20.

- 20.1. Iedere Bieder verleent door het uitbrengen van zijn Bod een _____ onherroepelijke volmacht 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. bij een proces-verbaal van Inzet en Afslag in te stemmen met _____ alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, _____ welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende _____ ondertekende proces-verbaal van Inzet en Afslag ten opzichte _____ van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de _____ bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de _____ Notaris;
 3. de Koop uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. de Registergoederen (in levering) te aanvaarden van de _____ Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit _____ hoofde van de Koop aan de Verkoper verschuldigd is _____ tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 4. de ter zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te _____ passeren en te tekenen en voorts al datgene te verrichten wat _____ de gevolmachtigde in verband met de onderhavige transactie _____ nuttig of nodig mocht achten.
- 20.2. Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
 1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 10; _____ en _____
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koop _____ geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig _____ het bepaalde in Artikel 10.

De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt verleend door het _____ uitvoeren van het bepaalde in Artikel 10.
- 20.3. Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de _____ volgende bepalingen van toepassing:
 1. iedere gevolmachtigde is bevoegd de aan hem/haar verleende _____ volmacht aan een ander te verlenen, of een ander als _____ gevolmachtigde in zijn/haar plaats te stellen;

Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en *notarissen*

30/32

2. iedere gevolmachtigde is bij het verrichten van _____ rechtshandelingen met gebruikmaking van de betreffende _____ volmacht gerechtigd op te treden als gevolmachtigde van een _____ of meer andere betrokkenen bij de hiervoor bedoelde _____ rechtshandelingen; _____
3. 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 Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt _____ en/of verleden; _____
4. de aansprakelijkheid van Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn _____ N.V., gevestigd te 's-Gravenhage, en de gevolmachtigde voor _____ schade die de volmachtgever lijdt ten gevolge van enig _____ handelen of nalaten van Pels Rijcken of de gevolmachtigde bij _____ het gebruik van of anderszins in verband met deze volmacht, is beperkt tot het bedrag waarop de door Pels Rijcken afgesloten _____ beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft _____ vermeerderd met het eigen risico dat Pels Rijcken in verband _____ met die verzekering draagt. De volmachtgever vrijwaart Pels _____ Rijcken en de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van _____ derden in verband met deze volmacht of handelingen die de _____ gevolmachtigde in verband daarmee verricht. De vrijwaring _____ heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de _____ gevolmachtigde in verband met zulk een aanspraak lijdt of _____ maakt; _____
5. deze volmachten zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands _____ recht; _____
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de _____ gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde _____ derdegevolmachtigde. _____

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 21.

- 21.1. De Bieder/Koper in veiling verplicht zich bij de Verkoper casu quo de _____ Notaris schriftelijk te legitimeren door middel van een geldig paspoort _____ of rijbewijs; ingeval een niet-natuurlijk persoon alsdan Bieder en/of _____ Koper is, dient legitimatie voorts vergezeld te gaan van overlegging _____ van een recent uittreksel van de desbetreffende Kamer van _____



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en *notarissen*

31/32

Koophandel waaruit de juiste naam van de Bieder en/of Koper blijkt en—
waaruit de bevoegdheid blijkt van de persoon, die namens de Bieder —
en/of Koper optreedt. _____

- 21.2. Elke Bieder is verplicht onmiddellijk en op eerste verzoek van de _____
Notaris een bewijs van zijn financiële gegoedheid te overleggen aan de—
Verkoper en/of de Notaris, zulks door middel van overlegging van een —
brief van een bankinstelling waarin zulks wordt verklaard; beslissing—
omtrent de gegoedheid van de Bieder is ter uitsluitende beoordeling —
van de Notaris. In geval een Bod ongeldig is verklaard, zullen de _____
Registergoederen opnieuw in Opbod respectievelijk in Afslag worden—
gebracht. _____

Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie _____

Artikel 22. _____

- 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. _____

Woonplaatskeuze _____

Artikel 23. _____

- 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. _____

IX. CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARIS _____

1. De Verkoop geschiedt ten overstaan van mr. C.A. de Zeeuw notaris te _____
's-Gravenhage, of diens waarnemer, als zodanig verbonden aan Pels Rijcken &—
Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, statutair gevestigd te _____
's-Gravenhage, met adres: (2594 AC) 's-Gravenhage, Bezuidenhoutseweg 57. —
2. Het dossier wordt feitelijk behandeld door mevrouw mr. A.W. Mellema, _____
kandidaat-notaris verbonden aan Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., _____
advocaten en notarissen. _____

Pels Rijcken
& Droogleevers
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

32/32

3. De behandelaar van het dossier is bereikbaar op het telefoonnummer 070 - 515 3621 en via e-mail: aw.mellema@pelsrijcken.nl.

X. OVERIG

Rechtshabende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter dier zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

XI. VOLMACHT:

Van de volmacht aan de comparant(e) blijkt uit een onderhandse akte van volmacht waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht.

XII. SLOT

De comparant(e) is mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant(e) en het geven van een toelichting daarop, hebben de comparant(e) verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte gelegenheid te hebben gehad om van de inhoud van deze akte kennis te nemen en daarvan ook kennis te hebben genomen, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na voorlezing van in elk geval die gedeelten van deze akte, waarvan de wet voorlezing verplicht stelt, is deze akte vervolgens eerst door de comparant(e) en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om veertien uur en tien minuten. Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



kadaster

Blad 1 van 15

Heden, vijf december tweeduizendzestien, verscheen voor mij, mr. JOSEPHUS HENRICUS OOMEN, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch: mevrouw Loes Gerarda Maria Pennings, kantooradres: Zuiderparkweg 280, 5216 HE 's-Hertogenbosch, geboren te 's-Hertogenbosch op drieëntwintig oktober negentienhonderdachtentachtig, hierbij handelend als mondeling gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **KONINKLIJKE NOTARIËLE GROEPOPSORGANISATIE**, gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende te Den Haag, Spui 184 (postcode 2511 BW). De comparante, handelend als gemeld, verklaarde, ter uitvoering van het besluit de dato drieëntwintig november tweeduizendzestien, bij deze akte te willen vaststellen de algemene veilingvoorwaarden voor executieverkopen 2017, welke in werking treden op één januari tweeduizendzeventien, welke komen te luiden als volgt:

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**
degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**
elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**
de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**
een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.
15. **Koopprijs**
het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.

Onroerende Zaken Hyp4 : 69567/129 05-12-2016 10:41

18. **Objectinformatie**
de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**
de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.
28. **Zaalveiling**
een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.
29. **Zaal-/Internetveiling**
een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
 - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
 - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
 - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede

- de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
- 3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
 - het toepasselijke reglement van splitsing;
 - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
- 4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
 - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
 - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
- 5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie, zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangeboden. Verkooper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.
- 6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
- 7. Indien in de Objectinformatie prognoses, plannings en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkooper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
- 8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikellieden laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
 - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
 - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
 - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
 - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
 - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontfegen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.
5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:

- wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
 - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,
- is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
 - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.

Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikelid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris. Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.
3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
 - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de Veiling wordt afgelast.

Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, voor ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met

"vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afwijkt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.

3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.
6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoonbaar namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

Meer verkopers

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzet som. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van degene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
De termijn van beraad eindigt de zesde (6^{de}) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bidders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.

8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a, 241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.
9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executoriale verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechtebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Belasting en kosten

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de Notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - d. de kosten van ontruiming.
2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
 - b. de inzetpremie;
 - c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
 - d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
 - e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingsplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien

omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.

6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

Waarborgsom

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
 - b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;

- c. de clauseule bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.
Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.
6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

- a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
- b. verpagingsrente, boete en schadevergoeding;
- c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
 - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
 - (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.
- Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontleenen. Dit geldt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling. Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Koper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegangene hypotheeken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18

Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19

Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstellen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstellen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstellen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoop het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoop jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoop de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoop aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd. Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploit te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoop het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoop de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoop (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoop een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoop voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
 - a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 - b. de Verkoop - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht valbare rechten en aanspraken welke de Verkoop ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
 - c. de Koper jegens de Verkoop geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstrekken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoop gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoop de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoop aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoop een kopie verstrekt aan de Notaris.

Aflevering

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoop en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een gosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de Verkoop worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

Ontnuiming

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot ontnuiming worden genooddaakt.

Gebruikssituatie

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
 - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
 - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
 Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsoptvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.
 De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
 - heeft de Koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,

geen aanspraak jegens de Verkoper;

- heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper

op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
 - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.
 In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
7. Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

Niet nakoming

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval zulzend euro (€1.000,-), of,
 - b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aanmerkelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot hervelling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de hervelling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de hervelling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in hervelling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelen laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

Onderhandse verkoop

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gerichte schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.
3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding. De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

Notaris

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

Dwingend recht

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangezekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij exploit, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

Slotbepalingen

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

SLLOT

De comparante is mij, notaris, bekend.

Deze akte is in minuut verleden te 's-Hertogenbosch op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de comparante mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

De comparante heeft verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparante en mij, notaris, ondertekend om negen uur vijftig minuten (09:50).

(Volgen de handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:

(getekend): mr. J.H. Oomen

Ondergetekende, mr. Josephus Henricus Oomen, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

kadaster

Blad 15 van 15

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 05-12-2016 om 10:41 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69567 nummer 129.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 12743CBC0713FF1A68A1DE3B755BD23D toebehoort aan Josephus Henricus Oomen.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 69567/129 05-12-2016 10:41



GERECHTSDEURWAARDERSKANTOOR SCHELLEKENS & PARTNERS B.V. Ambtelijke dienstverlening & Advocatuur

Dossiernummer: CLL/L1800960

Informatie uitsluitend bij:
Pels Rijcken & Droogleevers Fortuijn
Bezuidenhoutseweg 57, 2594 AC 's-Gravenhage
Tel.nr.: 070 – 515 34 13
o.v.v. referentienummer F839/FA09/31005500

Deurwaarderskantoor
Schellekens & Partners B.V.

Bezoekadres:
De Linie 5-B
2905 AX Capelle aan den IJssel

Postadres:
Postbus 23009
3001 KA Rotterdam

Openingsuren:
bezoek
9.00 – 12.00 en 13.00 – 16.00 uur

telefonisch
ma – vr tussen
8.30 – 17.00 uur

[T] 088 – 47 47 130
[F] 088 – 47 47 149

info@schellekenspartners.nl
www.schellekenspartners.nl

Betalingen kwaliteitsrekening
t.n.v.:
Deurwaarderskantoor
Schellekens & Partners B.V.
o.v.v. dossiernummer

Kwaliteitsrekening:
NL63 INGB 0006 6433 86

BIC:
INGBNL2A

BTW-nummer:
8542.66.215.8.01

KvK-nummer:
61240281

Heden, zeventiende oktober tweeduizendachtien;

Op verzoek van de Staat der Nederlanden (Ministerie van Financiën), gevestigd te 's-Gravenhage, dezer zake woonplaats kiezende te 's-Gravenhage aan het adres Bezuidenhoutseweg 57, ten kantore van mr. C.A. de Zeeuw, notaris, werkzaam op het kantoor van Pels Rijcken & Droogleevers Fortuijn;

Heb ik, Pieter Albert Rinse van Dijk, als toegevoegd gerechtsdeurwaarder, werkzaam ten kantore van Stijn Emiel Schellekens, gerechtsdeurwaarder gevestigd en kantoorhoudende te Capelle aan den IJssel, aan het adres De Linie 5-B;

AAN:

Triena Romkina Buivenga, geboren 23-11-1952 wonende te 9801 EJ Zuidhorn, aan het adres Van der Halstraat 2, aldaar mijn exploit doende en afschrift dezes latende aan:

haar in persoon

AANGEZEGD:

dat de vordering van requirant(e) en gemaakte kosten door requirant(e) 12-10-2018 worden gesteld op:

Saldo Hoofdsom	€ 500.000,00
Lopende rente	P.M.
Executiekosten	P.M.
Totaal	€ 500.000,00 + P.M.

alles onverminderd de verdere reeds gevallen en nog te vallen rente en kosten tot aan de dag der gehele voldoening;

dat requirant(e) zal overgaan tot openbare verkoop van de onroerende zaak, te weten:

1. het woonhuis, staande en gelegen te 9863 PH Doezum, aan het adres Provincialeweg 68, kadastraal bekend als gemeente Grootegast L 694;
2. terrein grasland, gelegen te Doezum, Provincialeweg, kadastraal bekend Grootegast L 91;



GERECHTSDEURWAARDERSKANTOOR SCHELLEKENS & PARTNERS B.V.
Ambtelijke dienstverlening & Advocatuur

3. terrein grasland, gelegen te Doezum, Provincialeweg, kadastraal bekend Grootegast L 92;

dat de **executoriale verkoop** zal plaatshebben op **woensdag 12 december 2018 des middags om 13:30 uur in het Van der Valk Hotel Drachten, Lavendelheide 4 te Drachten**, ten overstaan van notaris mr. C.A. de Zeeuw, of bij diens verhinderdheid voor diens waarnemer of een andere daartoe bevoegde ambtenaar.

**Deurwaarderskantoor
Schellekens & Partners B.V.**

Bezoekadres:
De Linie 5-B
2905 AX Capelle aan den IJssel

Postadres:
Postbus 23009
3001 KA Rotterdam

Openingsuren:
bezoek
9.00-12.00 en 13.00-16.00 uur

telefonisch
ma - vr tussen
8.30-17.00 uur

(T) 088 - 47 47 130
(F) 088 - 47 47 149

info@schellekenspartners.nl
www.schellekenspartners.nl

Betalingen kwaliteitsrekening
t.n.v.:
Deurwaarderskantoor
Schellekens & Partners B.V.
o.v.v. dossiernummer

Kwaliteitsrekening:
NL63 INGB 0005 6433 86

BIC:
INGBNL2A

BTW-nummer:
8542.66.215.B.01

KvK-nummer:
61240281

De kosten van dit exploit bedragen: € 64,08
€ 1,57 BRP
Totaal € 65,65

Hierbij verklaart ondergetekende dat bovenstaande verschotten zijn gemaakt voor de goede verrichting van de ambtshandeling en noodzakelijk waren, alsmede dat hij/zij geen rechtstreeks of middelijk belang heeft in de onderneming of derde die het verschot factureert.

(t.) gerechtsdeurwaarder



GERECHTSDEURWAARDERSKANTOOR SCHELLEKENS & PARTNERS B.V. Ambtelijke dienstverlening & Advocatuur

Dossiernummer: CLL/L1800960

Informatie uitsluitend bij:
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn
Bezuidenhoutseweg 57, 2594 AC 's-Gravenhage
Tel.nr.: 070 – 515 34 13
o.v.v. referentienummer F839/FA09/31005500

**Deurwaarderskantoor
Schellekens & Partners B.V.**

Bezoekadres:
De Linie 5-B
2905 AX Capelle aan den IJssel

Postadres:
Postbus 23009
3001 KA Rotterdam

Openingsstijden:
bezoek
9 – 12.00 en 13.00–16.00 uur

telefonisch
ma – vr tussen
8.30–17.00 uur

(T) 088 – 47 47 130
(F) 088 – 47 47 149

info@schellekenspartners.nl
www.schellekenspartners.nl

Betalingen kwaliteitsrekening
t.n.v.:
Deurwaarderskantoor
Schellekens & Partners B.V.
o.v.v. dossiernummer

Kwaliteitsrekening:
NL63 INGB 0006 6433 86

BIC:
INGBNL2A

BTW-nummer:
8542.66.215.B.01

KvK-nummer:
61240281

Heden, zeventiende oktober tweeduizendachtien;

Op verzoek van de Staat der Nederlanden (Ministerie van Financiën), gevestigd te 's-Gravenhage, dezer zake woonplaats kiezende te 's-Gravenhage aan het adres Bezuidenhoutseweg 57, ten kantore van mr. C.A. de Zeeuw, notaris, werkzaam op het kantoor van Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn;

Heb ik,

Pieter Albert Rinse van Dijk, als toegevoegd gerechtsdeurwaarder
werkzaam ten kantore van Sijm Emiel Schellekens,
gerechtsdeurwaarder gevestigd en kantoonhoudende te
Capelle aan den IJssel aan het adres De Linie 5-B;

AAN:

Johannes Jakob van der Molen, geboren 03-06-1949, wonende te 9863 PH Doezum, aan het adres Provincialeweg 68, aldaar mijn exploit doende en afschrift dezes latende aan:

voormeld adres in een gesloten envelop met
daarop de vermeldingen als wettelijk
voorgeschreven omdat ik aldaar niemand
aantrof aan wie rechtsgeldig afschrift kon
worden gelaten.

AANGEZEGD:

dat de vordering van requirant(e) en gemaakte kosten door requirant(e) 12-10-2018 worden gesteld op:

Saldo Hoofdsom	€ 500.000,00
Lopende rente	P.M.
Executiekosten	P.M.
Totaal	€ 500.000,00 + P.M.

alles onverminderd de verdere reeds gevallen en nog te vallen rente en kosten tot aan de dag der gehele voldoening;

dat requirant(e) zal overgaan tot **openbare verkoop** van de onroerende zaak, te weten:

1. het woonhuis, staande en gelegen te 9863 PH Doezum, aan het adres Provincialeweg 68, kadastraal bekend als gemeente Grootegast L 694;
2. terrein grasland, gelegen te Doezum, Provincialeweg, kadastraal bekend Grootegast L 91;





GERECHTSDEURWAARDERSKANTOOR SCHELLEKENS & PARTNERS B.V.
Ambtelijke dienstverlening & Advocatuur

3. terrein grasland, gelegen te Doezum, Provincialeweg, kadastraal bekend Grootegast L 92;

dat de **executoriale verkoop** zal plaatshebben op **woensdag 12 december 2018 des middags om 13:30 uur in het Van der Valk Hotel Drachten, Lavendelheide 4 te Drachten**, ten overstaan van notaris mr. C.A. de Zeeuw, of bij diens verhindering voor diens waarnemer of een andere daartoe bevoegde ambtenaar.

**Deurwaarderskantoor
Schellekens & Partners B.V.**

Bezoekadres:

De Linie 5-B
2905 AX Capelle aan den IJssel

Postadres:

Postbus 23009
3001 KA Rotterdam

Openingsuren:

bezoek
5 -12.00 en 13.00-16.00 uur

telefonisch

ma - vr tussen

8.30-17.00 uur

(T) 088 - 47 47 130

(F) 088 - 47 47 149

info@schellekenspartners.nl
www.schellekenspartners.nl

Betalingen kwaliteitsrekening

t.n.v.:

Deurwaarderskantoor

Schellekens & Partners B.V.

o.v.v. dossiernummer

Kwaliteitsrekening:

NL63 INGB 0005 6433 86

BIC:

INGBNL2A

BTW-nummer:

8542.66.215.B.01

KvK-nummer:

61240281

De kosten van dit exploit bedragen: € 64,08
€ 1,57 BRP
Totaal € 65,65

Hierbij verklaart ondergetekende dat bovenstaande verschotten zijn gemaakt voor de goede verrichting van de ambtshandeling en noodzakelijk waren, alsmede dat hij/zij geen rechtstreeks of middelijk belang heeft in de ondernemering of derde die het verschot factureert.

(t.) gerechtsdeurwaarder



New Babylon
Bezuidenhoutseweg 57
2594 AC Den Haag

Postbus 11756
2502 AT Den Haag
telefoon (070) 515 30 00
www.pelsrijcken.nl



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

Mevrouw T.R. Buivenga
Van der Halstraat 2
9801 EJ Zuidhorn

onze ref. F839/FA09/31005500
uw ref. -
inzake Veiling Provincialeweg 68 te Doezum

mr. C.A. de Zeeuw
notaris
t 070 - 515 34 61
f 070 - 515 31 24
ca.dezeeuw@pelsrijcken.nl

10 oktober 2018

Geachte mevrouw Buivenga,

Ten behoeve van de Belastingdienst (Staat der Nederlanden, Ministerie van Financiën) is op 4 april 2016 executoriaal beslag gelegd ten laste van de heer J.J. Van der Molen en ten laste van u op de aan de heer J.J. van der Molen toebehorende registergoederen, gelegen te Doezum aan de Provincialeweg 68, kadastraal bekend gemeente Grootgast, sectie L, nummer 91, nummer 92 en nummer 694. Bij brief van 21 december 2017 stelde ik u al op de hoogte van het voornemen van de Belastingdienst om over te gaan tot openbare verkoop als bedoeld in artikel 514 e.v. van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hiervoor genoemde registergoederen.

Na de bekendmaking van de veilingdatum bent u tezamen met de heer J.J. Van der Molen een executiegeschil gestart bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, waarin vonnis is gewezen in kort geding op 8 juni 2018. De voorzieningenrechter heeft uw vordering afgewezen. Van de Belastingdienst heb ik vernomen dat de daarop volgende bespreking op 26 september 2018 niet tot een gezamenlijke oplossing heeft geleid en u tot op heden nog niet aan de verplichtingen jegens de Belastingdienst heeft voldaan, waarop de Belastingdienst mij heeft verzocht de executie voort te zetten.

d

Alle werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht met de naamloze vennootschap Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 27283716. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd ter griffie rechtbank Den Haag onder nr. 19/2015. Daarin is een aansprakelijkheidsbeperking opgenomen. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegesonden of zijn te raadplegen op www.pelsrijcken.nl. Kwaliteitsrekening notariaat NL72ABNA0213013495

datum 10 oktober 2018
onze ref. F839/FA09/31005500

2/2

Derhalve bericht ik u hierbij dat de openbare verkoop van het bovenvermelde registergoederen zal plaatsvinden op **woensdag 12 december 2018 om 13:30** uur in het Van der Valk Hotel Drachten, Lavendelheide 4 te Drachten, ten overstaan van mij, notaris, of mijn waarnemer.

Vanaf 10 november 2018 zal een aankondiging van de openbare verkoop worden opgenomen op de website www.veilingbijet.nl.

Teneinde zeker te zijn dat dit bericht u bereikt, zend ik u deze brief zowel per gewone post als aangetekend met bericht van ontvangst.

Met vriendelijke groet,
Pels Rijcken & Droogleevers Fortuijn N.V.

C.A. de Zeeuw





New Babylon
Bezuidenhoutseweg 57
2594 AC Den Haag

Postbus 11756
2502 AT Den Haag
telefoon (070) 515 30 00
www.pelsrijcken.nl



Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten
en notarissen*

De heer J.J. van der Molen
Provincialeweg 68
9863 PH DOEZUM

onze ref. F839/FA09/31005500
uw ref. -
inzake Veiling Provincialeweg 68 te Doezum

mr. C.A. de Zeeuw
notaris
t 070 - 515 34 61
f 070 - 515 31 24
ca.dezeeuw@pelsrijcken.nl

10 oktober 2018

Eind 2017 heeft u van mijn kantoor een brief ontvangen in verband met het voornemen van de Belastingdienst (Staat der Nederlanden, Ministerie van Financiën) om over te gaan tot openbare verkoop als bedoeld in artikel 514 e.v. van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, van de aan u toebehorende registergoederen, gelegen te Doezum aan de Provincialeweg 68, kadastraal bekend gemeente Grootgast, sectie L, nummer 91, nummer 92 en nummer 694, ter uitvoering van het door de Belastingdienst op 4 april 2016 gelegde executoriaal beslag.

Aanleiding voor de executoriale verkoop is de grosse van een vonnis in kort geding van 15 november 2013, gewezen door de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, welk vonnis bij arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 8 april 2014 is bekrachtigd.

Na de bekendmaking van de veilingdatum bent u een executiegeschil gestart bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, waarin vonnis is gewezen in kort geding op 8 juni 2018. De voorzieningenrechter heeft uw vordering afgewezen. Van de Belastingdienst heb ik vernomen dat de daarop volgende bespreking op 26 september 2018 niet tot een gezamenlijke oplossing heeft geleid en u tot op heden nog niet aan de

Alle werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht met de naamloze vennootschap Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 27283716. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd ter griffie rechtbank Den Haag onder nr. 19/2015. Daarin is een aansprakelijkheidsbeperking opgenomen. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden of zijn te raadplegen op www.pelsrijcken.nl. Kwaliteitsrekening notariaat NL72ABNA0213013495

datum 10 oktober 2018
onze ref. F839/FA09/31005500

2/2

verplichtingen jegens de Belastingdienst heeft voldaan, waarop de Belastingdienst mij heeft verzocht de executie voort te zetten.

Derhalve bericht ik u hierbij dat de openbare verkoop van de bovenvermelde registergoederen zal plaatsvinden op **woensdag 12 december 2018 om 13:30** uur in het Van der Valk Hotel Drachten, Lavendelheide 4 te Drachten, ten overstaan van mij, notaris, of mijn waarnemer.

Vanaf 10 november 2018 zal een aankondiging van de openbare verkoop worden opgenomen op de website www.veilingbiljet.nl.

Vriendelijk verzoek ik u mij tijdig in het bezit te stellen van sleutels, eventuele huurovereenkomsten en dergelijke.

De openbare executieverkoop zal tevens bij deurwaardersexploit door de gerechtsdeurwaarder aan u worden betekend.

Teneinde zeker te zijn dat dit bericht u bereikt, zend ik u deze brief zowel per gewone post als aangetekend met bericht van ontvangst.

Met vriendelijke groet,
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V.

C.A. de Zeeuw

kadaster



BETROFF

Grootevast L 91

LW REFERENTIE

31005500/G019

GELEVERD OP

02-11-2018 - 12:27

VOLLEDIG GESIGNALERD T/M

01-11-2018 - 14:49

BLAD

1 van 2

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11015820413

VOLLEDIG BUGEWERKT T/M

01-11-2018 - 14:49

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Grootevast L 91
	Kadastrale objectidentificatie : 059100009170000
Kadastrale grootte	5.580 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	212773 - 579586
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

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

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 10010/8 Groningen	Ingeschreven op 18-07-2002 om 12:10
	Hyp4 2765/26 Groningen	Ingeschreven op 04-07-1977
	Hyp4 3617/24 Groningen	
Aanvullend stuk	Hyp4 2784/95 Groningen	Ingeschreven op 31-08-1977
	Is aanvulling op Hyp4 2765/26 Groningen	
Naam gerechtigde	De heer Johannes Jakob van der Molen	
Adres	Provincialeweg 68 9863 PH DOEZUM	
Geboren	03-06-1949	te GROOTEFAST
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 10010/8 Groningen	Ingeschreven op 18-07-2002 om 12:10
Naam gerechtigde	Wetterskip Fryslân	
Adres	Fryslanplein 3 8914 BZ LEEUWARDEN	

kadaster



BETREFT	
Grootegast L 91	
UW REFERENTIE	
31005500/G019	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
02-11-2018 - 12:27	S11015820413
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BUSEWERKT T/M
01-11-2018 - 14:49	01-11-2018 - 14:49
BLAD	
2 van 2	

Postadres Postbus 36

8900 AA LEEUWARDEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer 01174741 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster



BETRIJF	
Grootegast L 92	
LINK REFERENTIE	
31005500/G019	
GELEVERD OP	
02-11-2018 - 12:27	PRODUCTIEORDERNUMMER
	S11015820487
VOLLEDIG GEGISMALEERD T/M	
01-11-2018 - 14:49	VOLLEDIG BUGEWERKT T/M
	01-11-2018 - 14:49
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Grootegast L 92
	Kadastrale objectidentificatie : 069180000270000
Kadastrale grootte	3.910 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	212776 - 579632
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

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

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 10010/8 Groningen	Ingeschreven op 18-07-2002 om 12:10
	Hyp4 2784/94 Groningen	
	Hyp4 2738/46 Groningen	
Naam gerechtigde	De heer Johannes Jakob van der Molen	
Adres	Provinciaieweg 68	
	9863 PH DOEZUM	
Geboren	03-06-1949	te GROOTEGAST
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 10010/8 Groningen	Ingeschreven op 18-07-2002 om 12:10
Naam gerechtigde	Wetterskip Fryslân	
Adres	Fryslanplein 3	
	8914 BZ LEEUWARDEN	
Postadres	Postbus 36	
	8900 AA LEEUWARDEN	

kadaster



BETREFT
Grootegast L 92

UW-REFERENTIE
31005500/G019

GELEVERD OP
02-11-2018 - 12:27

VOLLEDIG GESIGNALEERD TIM
01-11-2018 - 14:49

BLAD
2 van 2

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11015820487

VOLLEDIG BUGEWERKT TIM
01-11-2018 - 14:49

Statutaire zetel LEEUWARDEN
Kvk-nummer 01174741 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster



RETRACT

Grootegast L 694

LNW REFERENCE

31005500/G019

GELEVERD OP

02-11-2018 - 12:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11015820636

VOLLEDIG GESIGNALiseerd TIM

01-11-2018 - 14:49

VOLLEDIG BUGEWERKT TIM

01-11-2018 - 14:49

BLAC

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Grootegast L 694

Kadastrale objectidentificatie : 059180009470000

Locatie Provincialeweg 68

9863 PH Doezum

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 720 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 212709 - 579646

Omschrijving Wonen

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 2127/27 Groningen

Naam gerechtigde De heer Johannes Jakob van der Molen

Adres Provincialeweg 68

9863 PH DOEZUM

Geboren 03-06-1949

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

te GROOTEGAST

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Paul Valke

Van:	Paul Valke
Verzonden:	woensdag 22 augustus 2018 16:08
Aan:	KCC Gemeente Grootegast
Onderwerp:	Beschikbare (milieu)informatie perceel Provincialeweg 68, 9863 PH Doezum; Informatie i.v.m. veiling perceel/Pels, Rijcken & Droogleevers, Den Haag. WK-UNIFLOW_gtg-repro_2902_001.pdf
Bijlagen:	
Urgentie:	Hoog

Beschikbare (milieu) informatie perceel Provincialeweg 68, 9863 PH Doezum.

Milieu

Object betreft een pand, voormalig detailhandel-gebruik (*bedrijfswoning met in pandige winkel/slagerij met slagerij-vleesverwerking/koelcel*).

Op 31 januari 1933 is bouwvergunning verleend voor een gebouw met woonhuis, winkel en slagerij (bouwjaar: 1934).

In verband met een uitbreiding van de activiteiten (*plaatsing gebouw voor slachtplaats, achterzijde/zuidzijde van het hoofdgebouw*) is op 28 september 1977 een HW-vergunning verleend voor het oprichten, in werking brengen van een winkel en slagerij voor runderen en varkens.

Niet duidelijk is wanneer de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel zijn beëindigd. Er is destijds geen melding van bedrijfsbeëindiging ingediend door vergunninghouder/eigenaar.

Wijziging gebruik/Bestemmingsplan

In 2002 is door eigenaar/gebruiker van het perceel een bouwplan ingediend voor het wijzigen van de voorgevel van het voormalige winkelpand en het intern verbouwen van de winkel tot verblijfsruimten ten behoeve van wonen.

Naar aanleiding van dit bouwplan (*'definitief intern verbouwen van winkel-detailgebruik met slagerijgedeelte tot woongebruik van de betreffende ruimten'*), is destijds gebruik gemaakt van artikel 19, lid 3 WRO (een vrijstellingsmogelijkheid van de voorschriften voor het wijzigen van het gebruik mits het aantal woningen gelijk blijft; de voormalige winkel met bedrijfsruimten werd toegevoegd aan het gebruiksoppervlak van de (dienst)woning).

Op 2 april 2003 is bouwvergunning verleend voor het wijzigen van de voorgevel en het intern verbouwen van de winkel/slagerij tot woning op het perceel Provincialeweg 68, 9863 PH Doezum.

Huidig gebruik: wonen/woonfunctie binnen Bestemmingsplan kleinen dorpen te Doezum.

Bodem

Op het perceel is in het verleden geen (verkenkend) bodemonderzoek uitgevoerd.

Er zijn geen (actuele) bodemkwaliteitsgegevens bekend. Er is geen melding bekend over evt. (bodem)calamiteiten.

Ee is geen overige (bodem)informatie bekend.

Tank/ondergrondse opslag brandstof-HBO-tank

In het bedrijven-inrichtingeninformatiesysteem is de voormalige bedrijfslocatie opgenomen met een opslagtank/ondergronds, inhoud ca 5000 liter.

Nadere informatie ontbreekt echter. Er is geen informatie opgenomen over de (huidige) status, deel-sanering of het volledig wegnemen van de tank en evt. bij behorend leidingwerk na de gebruiksperiode. Er is hierover geen melding ingediend en overige informatie ontbreekt.

Binnen het bodeminformatiesysteem (*Nazca/Provincie Groningen*) is geen nadere informatie opgenomen/bekend.

De percelen, sectie L, nummers 91 en 92 betreffen grasland-weidepercelen aan de achterzijde/zuidelijk van de bebouwing, zijn voor beweiding voor landbouwhuisdieren in gebruik geweest (*historisch agrarisch gebruik/weidepercelen*). Over de percelen is geen nadere informatie opgenomen of meldingen bekend. Er is geen negatieve informatie over deze percelen bekend.

Bijlage:

Situering object en (achterliggende) weide-graslandpercelen sectie L, nummers 91 en 92.

Aanvulling op verzoek :

In navolging van het informatieverzoek, door Not. Pels Rijcken & Droogleevers Fortuijn N.V. te Den Haag, is heden na telefonisch overleg, ook verzocht om toezending bouwtekeningen en bijbehorende correspondentie (*actuele bouwtekeningen en wijziging gebruik/bestemming*) per post.

Met vriendelijke groet,

Paul