

Emmastraat 234, 7513BJ ENSCHEDE (43380)



Hoekwoning
hoekwoning cum annexis



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord-Oost donderdag 27 september 2018
Inzet	donderdag 27 september 2018 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 27 september 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Lumen Hotel & Events Zwolle Stadionplein 20 8025 CP Zwolle
Kantoor	Hofsteenge & Wesseling notarissen Hengelsestraat 44 7514 AH ENSCHEDE T: 053 431 49 77 F: 053 431 02 99 E: notarissen@henw.nl
Behandelaar	A. Welle-van der Wal



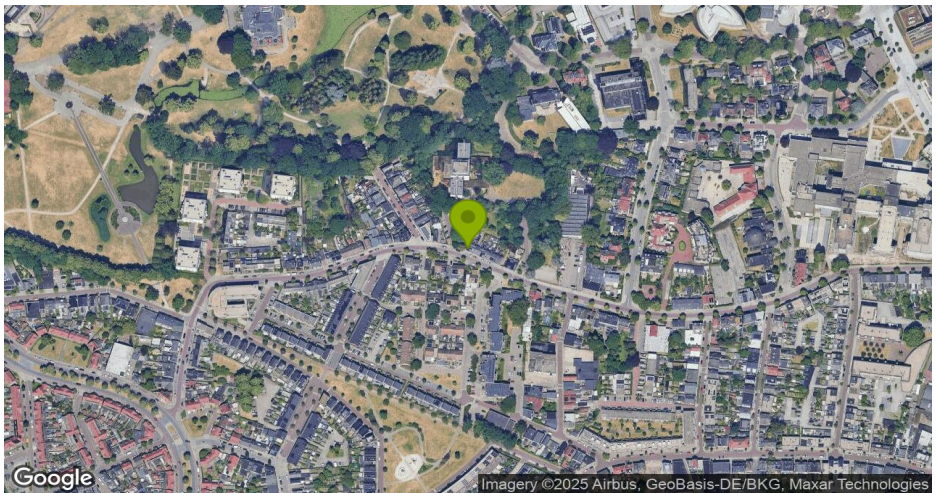
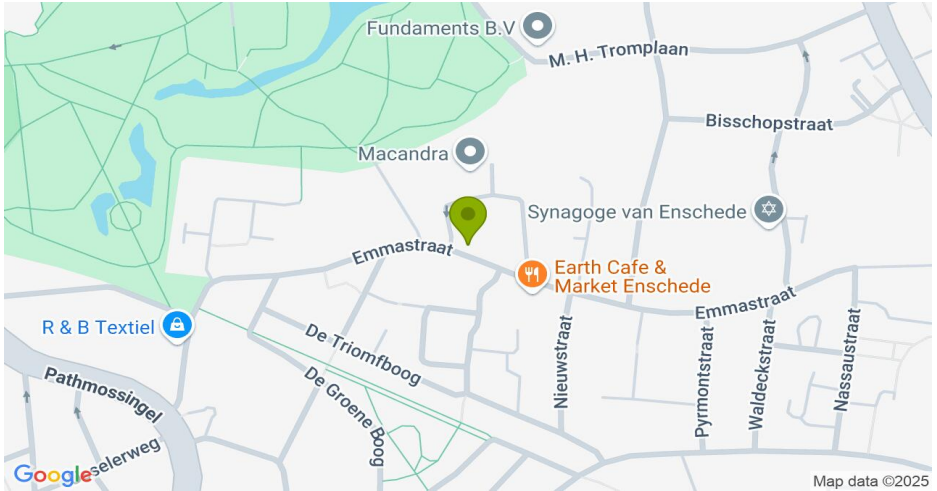
Objectinfo

Woningtype	Hoekwoning
Bouwjaar	1935
Perceeloppervlakte	206 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	gemeente Enschede, sectie H, nummer 1189, groot twee are zes centiare;

Financieel

Lasten	onroerende zaakbelasting, € 271,99 jaarlijks waterschapslasten, € 69,89 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden

Inzetpremie	1% t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.000,00 (per 06-08-2018 om 16:24 uur) excl. overdrachtsbelasting (per 06-08-2018 om 16:14 uur)



Kadastrale kaart

43380-kadastralekaart7513Emmastraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 53607 nwn19306



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voortopende kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Overige topografie
Voor een compleet uittreksel: Apeldoorn, 6 augustus 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

ENSCHDE
H
1189

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

43380_Verklaring bestemming en gebruik.pdf

Gemeente Enschede

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Hengelsestraat 51

TELEFOON
14 0 53

Hofsteenge Wesseling Notarissen
T.a.v. mevrouw A. Welle-van der Wal
Postbus 18
7500 AA ENSCHEDE

DATUM
20 juli 2018

ONS KENMERK
V-2018-4542
1800063497

BEHANDELD DOOR
Afdeling Bestemmen & Vergunnen

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER
053 4817100

ONDERWERP
Verklaring bestemming en gebruik
Emmastraat 234

Geachte mevrouw Welle-van der Wal,

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 13 juli 2018 om een verklaring bestemming en gebruik van het adres Emmastraat 234 heeft onderzoek plaatsgevonden. Daaruit is het volgende gebleken.

Archiefonderzoek

Correspondentie t.a.v.
illegale bouw of gebruik

: Er zijn geen aanschrijvingen t.a.v. het perceel
Emmastraat 234.

Bouwvergunningen

: 1935 – het gedeeltelijk veranderen, vernieuwen en
uitbreiden van 6 woningen waaronder
Emmastraat 234
1977 – het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen
van een rijwielberging
2003 – het vergroten van een woonhuis
2005 – het vergroten van een woonhuis

Gemeentelijk monument

: N.v.t.

Planologische gegevens

Naam bestemmingsplan
Bestemming
Vaststelling bestemmingsplan

: "Horstlanden-Veldkamp 2010"
: "Wonen"
: Raadsbesluit van 23 mei 2012

Naam bestemmingsplan
gebiedsaanduiding
Vaststelling bestemmingsplan

: "Onzelfstandige bewoning Enschede"
: "overige zone-onzelfstandige bewoning"
: Raadsbesluit van 13 november 2017

DATUM
20 juli 2018

ONS KEUWMERK
V-2018-4542

PAGINA
2 / 12

Naam bestemmingsplan
gebiedsaanduiding
Vaststelling bestemmingsplan

: Cultuurhistorie
: "overige zone-Cultuurhistorie"
: Raadsbesluit van 6 februari 2017

Ontwerp bestemmingsplan
Gebiedsaanduiding

: "Parkeren Enschede" d.d. 21 juni 2018
: "overige zone-parkeren"

Vorbereidingsbesluit

: Kwalitatief sturen op appartementen 2018
d.d. 28 mei 2018

Milieugegevens

Bodemonderzoek:

In het bodeminformatiesysteem van de gemeente Enschede is geen informatie aanwezig met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Wel wordt in het bodeminformatiesysteem melding gemaakt van de mogelijke aanwezigheid van een gedempte sloot.

Ondergrondse tanks:

In het tankbestand is geen informatie aanwezig omtrent de eventuele (voormalige) aanwezigheid van een ondergrondse tank.

Historische gegevens omtrent bedrijvigheid:

Er is geen historische informatie aanwezig omtrent de (voormalige) aanwezigheid van bedrijvigheid.

Actuele gegevens omtrent bedrijvigheid:

Op en in de directe nabijheid van de locatie zijn geen gegevens bekend omtrent de aanwezigheid van bedrijvigheid.

Op grond van de Legesverordening bent u voor deze planologische en milieu hygiënische verklaring € 125,45 per adres/gebouw verschuldigd. U heeft dit bedrag reeds via de internetkassa voldaan.

Bovenstaande gegevens zijn zorgvuldig en naar beste weten verzameld. De gemeente neemt geen verantwoordelijkheid voor uw interpretatie van de verstrekte gegevens. Bij twijfel over de juistheid of de interpretatie van de gegevens adviseren wij u contact op te nemen met bovenstaand telefoonnummer. Met betrekking tot de planologische gegevens delen wij u nog mee dat die de huidige situatie weergeven en dat herzieningen van het bestemmingsplan, ook op verzoek van derden, altijd in procedure kunnen worden gebracht. Met betrekking tot de bodemgegevens delen wij u nog mee dat de gegevens verstrekt zijn voor zover thans bij ons bekend en dat de gegevens geen garantie geven dat op de betreffende locatie geen bodemverontreiniging en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,



P.H.W. Westenbrink,
teamleider afdeling Bestemmen & Vergunnen

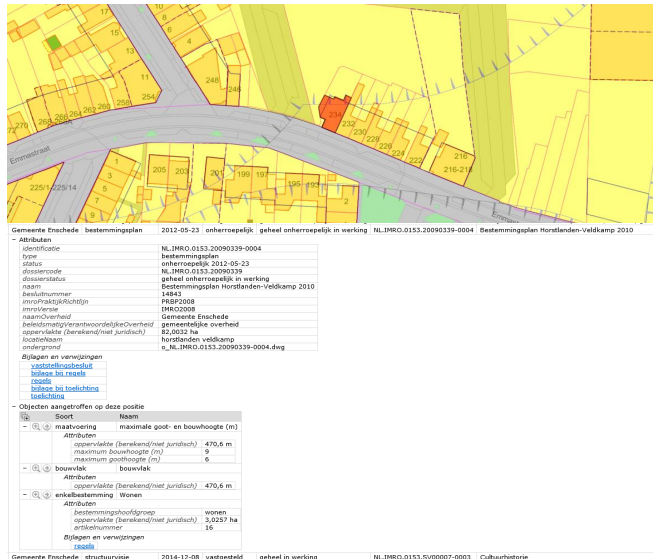
Bijlage:

- set kopieën

DATUM
20 juli 2018

ONS KENMERK
V-2018-4542

PAGINA
3 / 12



Bestemmingsplan Horstlanden Veldkamp 2010

Artikel 16 Wonen

- [16.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [16.2 Bouwregels](#)
- [16.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [16.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [16.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [16.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. het wonen in de vorm van woningen, al dan niet in combinatie met een [beroep](#) of bedrijf aan huis;
 2. bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), erven, tuinen en voorzieningen, zoals [woningen](#), woongebouwen, bergingen, trappenhuisen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en [nutsvoorzieningen](#).
- b. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is op de begane grond een bedrijf toegestaan, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en garagebedrijven;
- c. Ter plaatse van de aanduiding "[detailhandel](#)" is op de begane grond detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt;

DATUM
20 juli 2018

ONS KEIENMERK
V-2018-4542

PAGINA
4 / 12

- d. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is op de begane grond dienstverlening toegestaan;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, dat is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- f. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan met een maximaal bruto-vloeroppervlak van 200 m²;
- g. Ter plaatse van de aanduiding "kas" is een kas toegestaan voor het kweken van planten ten behoeve van het ter plaatse gevestigde detailhandelsbedrijf;
- h. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een [maatschappelijke voorziening](#) toegestaan, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- i. Ter plaatse van de aanduiding "naschoolse opvang" is naschoolse opvang of een kinderdagverblijf toegestaan;
- j. Ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is een praktijkruimte toegestaan;
- k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen" zijn [garageboxen](#) toegestaan;
- l. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is een [onderbouw](#) ten behoeve van parkeervoorzieningen en bergingen toegestaan, bestaande uit maximaal één bouwlaag beneden [peil](#).
- m. Bestaande functies die gevestigd zijn op meerdere bouwlagen en die afwijken van het bepaalde onder b, c, d of e mogen worden voortgezet.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [16.1](#).

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het [bouwen](#) van [hoofdgebouwen](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het [bouwvlak](#) te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "[maximale bouwhoogte](#)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het [bouwen](#) van [bijbehorende bouwwerken](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- d. vóór de voorgevelrooilijn is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 - 2. de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - 3. de [goothoogte](#) mag maximaal 3 meter bedragen;
 - 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen.
- e. vóór de voorgevelrooilijn is de bouw van een carport of overkapping mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - 2. minimaal 50% van de oppervlakte van de carport of overkapping dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
 - 3. de carport of overkapping dient minimaal 2 meter van het openbaar gebied te worden geplaatst;
 - 4. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

DATUM
20 juli 2018

ONS KEUWMERK
V-2018-4542

PAGINA
5 / 12

16.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de [bouwhoogte](#) van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 5 meter bedragen.

16.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden [16.2.2](#), [16.2.3](#) en [16.2.4](#) gelden voor het bouwen van [nutsvoorzieningen](#) de volgende bepalingen:

- a. de [oppervlakte](#) van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de [goothoogte](#) mag maximaal 3 meter bedragen.

16.2.6 Bestaande bebouwing

[Bestaande bebouwing](#), die afwijkt van het bepaalde in de leden [16.2.1](#), [16.2.2](#), [16.2.3](#), [16.2.4](#), en/of [16.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [16.2.1](#), voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder b, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 16.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand horecabedrijf in een horecabedrijf dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels, mits dat horecabedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder d, op die locatie toegestane horecabedrijven;
- c. lid 16.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening is een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 1 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder g, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- d. lid [16.2.3](#), onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van [bijbehorende bouwwerken](#) buiten het [bouwvlak](#) tot maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- e. lid [16.2.4](#), onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings tot maximaal 3 meter;
- f. lid [16.2.4](#), onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken tot maximaal 7 meter;
- g. lid [16.2.6](#), voor het vervangen en/of uitbreiden van [bestaande gebouwen](#) die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;

DATUM
20 juli 2018

ONS KEINMERK
V-2018-4542

PAGINA
6 / 12

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een [beroep of bedrijf](#) aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van [detailhandel](#) en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en [bouwwerken](#) ten behoeve van een [seksinrichting](#).
 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken of complexen [garageboxen](#) voor bewoning.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - a. lid [16.1](#), onder b, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd danwel is genoemd in categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [16.1](#), onder b, op die locatie toegestane bedrijven;
 - b. lid 16.1, onder d, ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand horecabedrijf in een horecabedrijf dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels, mits dat horecabedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder d, op die locatie toegestane horecabedrijven;
 - c. lid 16.1, onder g, ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening is een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 1 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder g, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
 - d. lid [16.4](#), onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
 - e. lid [16.4](#), onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.
2. De in dit lid genoemde afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woonsituatie;

DATUM
20 juli 2018

ONS KEINMERK
V-2018-4542

PAGINA
7 / 12

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding "bedrijf", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- c. het verwijderen van de aanduiding "horeca", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- d. het verwijderen van de aanduiding "kantoor", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- e. het verwijderen van de aanduiding "kas", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- f. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- g. het verwijderen van de aanduiding "naschoolse opvang", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- h. het verwijderen van de aanduiding "praktijkruimte", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- i. het toevoegen van de aanduiding "dienstverlening", ten behoeve van de vestiging van dienstverlening onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- j. het toevoegen van een [bouwvlak](#) en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:
 1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel [19](#) (algemene aanduidingsregels);
 2. de woningen gebouwd moeten worden in de [voorgevelrooilijn](#);
 3. de diepte van de woningen maximaal 13 meter mag bedragen;
 4. de [bouwhoogte](#) van de woningen maximaal 10 meter mag bedragen;
 5. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 6. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 7. voor het overige het bepaalde in artikel [16](#) ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.
- k. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder j, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
 1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;

DATUM
20 juli 2018

ONS KEUWMERK
V-2018-4542

PAGINA
8 / 12

4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
5. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot versterking en/of vernietiging/doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend;
6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.
 - de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

gemeente Enschede		bestemmingsplan	2017-11-13	vastgesteld	vastgesteld	NL.IMRO.0153.BP00160-0003	Onzelfstandige Bewoning Enschede
- Attributen							
identificatie		NL.IMRO.0153.BP00160-0003					
type		bestemmingsplan					
status		vastgesteld 2017-11-13					
dossiercode		NL.IMRO.0153.BP00160					
dossierstatus		vastgesteld					
naam		Onzelfstandige Bewoning Enschede					
besluitnummer		3700102501					
invoerpakketichtlijn		PRBP2012 PRABPK2012					
invoerversie		IMRO2012					
naamOverheid		gemeente Enschede					
beleidsmatigeVerantwoordelijkeOverheid		gemeentelijke overheid					
oppervlakte (berekend/niet juridisch)		4.728,1128 ha					
locatieNaam		Gehle gemeente					
ondergrond		bestemmingsplan grootschalige topografie (BGT), 2017-06-15					
Bijlagen en verwijzingen							
vaststellingsdocument							
rapport							
bijlage bij toelichting							
toelichting							
Objecten aangetroffen op deze positie							
Soort		Naam					
- gebiedsaanduiding		overige zone - onzelfstandige bewoning					
Attributen							
gebiedsaanduiding		overige zone					
oppervlakte (berekend/niet juridisch)		4.559,8970 ha					
naam		NL.IMRO					
lokatieID		4357a99992e542c1889fda3f8da7472					
artikelnummer		3					
Bijlagen en verwijzingen							
rapport							
Objecten aangetroffen op deze positie							
Soort		Naam					
- gebiedsaanduiding		overige zone - cultuurhistorie					

BESTEMMINGSPLAN: ONZELFSTANDIGE BEWONING ENSCHEDA

Artikel 3 Algemene aanduidingsregels

3.1 Overige zone - onzelfstandige bewoning

- a. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone – onzelfstandige bewoning" is, daar waar ter plaatse van de geldende bestemming of functieaanduiding wonen is toegestaan, het verboden [woningen/wooneenheden](#) of andere gebouwen te gebruiken of in gebruik te geven als [kamerverhuurpand](#).

DATUM
20 juli 2018

ONS KEINMERK
V-2018-4542

PAGINA
9 / 12

- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder a genoemde verbod en het gebruik van of het in gebruik geven van een [kamerverhuurpand](#) toestaan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op [bestaande kamerverhuurpanden](#).

Artikel 4 Algemene gebruiksregels

4.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5 Overige regels

5.1 Parkeren en laden en lossen

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's overeenkomstig de parkeerkencijfers van het CROW in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:
 - 1. indien het voldoet aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder c wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht gebruik

6.1.1 Overgangsbepaling

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

6.1.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [6.1.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

6.1.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [6.1.1](#), na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

6.1.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

- a. Lid [6.1.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Het gebruik dat in strijd is met het voorbereidingsbesluit 'Onzelfstandige bewoning 2017' valt niet onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan.

DATUM
20 juli 2018

ONS KEIENMERK
V-2018-4542

PAGINA
10 / 12

6.2 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Enschede".

DATUM
20 juli 2018

ONS KEINMERK
V-2018-4542

PAGINA
11 / 12

BESTEMMINGSPLAN: CULTUURHISTORIE

ARTIKEL 5 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

5.1 OVERIGE ZONE - CULTUURHISTORIE

5.1.1 BOUWREGELS CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN

TER PLAATSE VAN DE AANDUIDING 'KARAKTERISTIEK' DIENT DE KARAKTERISTIEKE HOOFDVORM VAN HET GEBOUW IN STAND TE WORDEN GEHOUDEN.

5.1.2 SLOPEN

TER PLAATSE VAN DE AANDUIDING 'KARAKTERISTIEK' IS HET VERBODEN ZONDER OF IN AFWIJKING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING BEBOUWING GEHEEL OF GEDEELTELIJK TE SLOPEN.

5.1.3 UITZONDERING

HET IN LID [5.1.2](#) GENOEMDE VERBOD GELDT NIET VOOR WERKEN EN WERKZAAMHEDEN:

- A. WAARVOOR TEN TIJDE VAN INWERKINGSTREDING VAN HET BESTEMMINGSPLAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING IS VERLEEND;
- B. DIE TEN TIJDE VAN INWERKINGSTREDING VAN HET BESTEMMINGSPLAN IN UITVOERING WAREN;
- C. DIE VAN GERINGE OMVANG ZIJN, DAN WEL HET NORMALE ONDERHOUD EN BEHEER BETREFFEN.

5.1.4 TOEPASSINGSCRITERIA

- A. BIJ DE BEOORDELING VAN EEN AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING WORDT GETOETST AAN DE BELEIDSREGEL "KOESTEREN CULTUURHISTORIE" DAN WEL, IN HET GEVAL DEZE TUSSENTIJDEN WORDT GEWIJZIGD OF VERVANGEN DOOR EEN ANDERE BELEIDSREGEL, AAN DEZE GEWIJZIGDE RESPECTIEVELIJK VERVANGENDE BELEIDSREGEL.
- B. EEN OMGEVINGSVERGUNNING ALS BEDOELD IN LID [5.1.2](#) WORDT VERLEEND IN DE VOLGENDE GEVALLEN:
 1. DE KARAKTERISTIEKE HOOFDVORM IS NIET LANGER AANWEZIG EN KAN NIET ZONDER INGRIJPENDE WIJZIGINGEN AAN HET PAND WORDEN HERSTELD;
 2. DE KARAKTERISTIEKE HOOFDVORM IS IN REDELJKHEID NIET LANGER TE HANDHAVEN;
 3. HET BETREFT DELEN VAN EEN HOOFDGEBOUW OF BIJBEHOOREND BOUWWERK, DIE OP ZICHZELF NIET ALS KARAKTERISTIEK VALLEN AAN TE MERKEN, EN DOOR SLOOP DAARVAN VINDT GEEN ONEVENREDIGE AANTASTING PLAATS VAN DE KARAKTERISTIEKE HOOFDVORM.
- C. ALVORENS EEN OMGEVINGSVERGUNNING ALS BEDOELD IN LID [5.1.2](#) WORDT VERLEEND, VRAGEN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS ADVIES AAN DE CULTUURHISTORISCH DESKUNDIGE.

5.2 OVERIGE ZONE - CULTUURHISTORISCH ATTENTIEGEBIED

5.2.1 CULTUURHISTORISCH ATTENTIEGEBIED

- A. TER PLAATSE VAN DE AANDUIDING 'CULTUURHISTORISCH ATTENTIEGEBIED' ZIJN DE GRONDEN TEvens AANGeweZEN VOOR HET BEHOUD, HERSTEL EN VERSTERKING VAN DE AANWEZIGE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN.
- B. OP DE ALS "CULTUURHISTORISCH ATTENTIEGEBIED" AANGeweZEN GRONDEN WORDEN AANVRAGEN OMGEVINGSVERGUNNING VOORAF GETOETST AAN DE BELEIDSREGEL "KOESTEREN CULTUURHISTORIE" EN DE DAARBIJ BEHORENDE KAART(EN).
- C. BURGEMEESTER EN WETHOUDERS KUNNEN BIJ EEN OMGEVINGSVERGUNNING ALS BEDOELD ONDER B VERPLICHTEN DAT EEN CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK WORDT UITGEVOERD ZOALS BEDOELD IN DE BELEIDSREGEL "KOESTEREN CULTUURHISTORIE" DAN WEL, IN HET GEVAL DEZE TUSSENTIJDEN WORDT GEWIJZIGD OF VERVANGEN DOOR EEN ANDERE BELEIDSREGEL, DEZE GEWIJZIGDE RESPECTIEVELIJK VERVANGENDE BELEIDSREGEL.
- D. ALVORENS EEN OMGEVINGSVERGUNNING ALS BEDOELD ONDER B WORDT VERLEEND, VRAGEN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS ADVIES AAN DE CULTUURHISTORISCH DESKUNDIGE.

DATUM
20 juli 2018

ONS KEIENMERK
V-2018-4542

PAGINA
12 / 12

- E. BURGEMEESTER EN WETHOUDERS ZIJN OP GROND VAN ARTIKEL 3.6 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING BEVOEGD HET [plan](#) TE WIJZIGEN DOOR:
1. DE AANDUIDING "CULTUURHISTORISCH ATTENTIEGEBIED" GEHEEL OF GEDEELTELIJK TE DOEN VERVALLEN, INDIEN OP BASIS VAN NADER CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK IS AANGETOOND DAT OP DE BETREFFENDE LOCATIE GEEN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN (MEER) AANWEZIG ZIJN;
 2. AAN GRONDEN DE DUBBELBESTEMMING "WAARDE-CULTUURHISTORIE" TOE TE KENNEN TER BESCHERMING VAN DE AANWEZIGE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN, INDIEN OP BASIS VAN CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK IS AANGETOOND DAT OP DE BETREFFENDE LOCATIE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN AANWEZIG ZIJN.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43380.pdf

zaaknr. 53607aw

1

**Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder
Emmastraat 234 te 7513 BJ Enschede**

Op zeven augustus tweeduizend achttien verscheen voor mij,
mr. Geert Venema, notaris te Enschede:
mevrouw Anna Welle-van der Wal, geboren te Een-West, gemeente Norg op twintig
februari negentienhonderd zestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris,
Hengelsestraat 42, 7514 AH Enschede, te dezen handelend als schriftelijk
gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte zal
worden gehecht - van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **CMIS Nederland B.V.**,
gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd Kingsfordweg 43, 1043 GP Amsterdam,
(postadres: Postbus 37157 te 1030 AD Amsterdam),
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer
34145238;

hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

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

De akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op donderdag zeven en twintig september
tweeduizend achttien, voorzover nu bekend om of omstreeks vanaf dertien uur dertig
(13.30 uur) in de lobby van Lumen Hotel & Events, Stadionplein 20 te 8025 CP
Zwolle,

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

1.2 registergoed

Het registergoed is:

**het woonhuis cum annexis met ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend
Emmastraat 234 te 7513 BJ Enschede, kadastraal bekend gemeente Enschede,**

sectie H, nummer 1189, groot twee are zes centiare;
hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar
enzovoort

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executorialle verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

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

Volgens een bericht van de gemeente Enschede, met datum twintig juli tweeduizend achttien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed en is er geen correspondentie bekend ten aanzien van illegale bouw of gebruik.

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

energielabel

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

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Enschede afgegeven verklaring met datum twintig juli tweeduizend achttien. Hierin staat: Bestemming: "Wonen".

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

Ten aanzien van erfdienstbaarheden met betrekking tot het registergoed wordt in gemelde aankomsttitel, vermeld onder 1.4., verwezen naar een akte van transport op vijftien juni negentienhonderd drie en zeventig verleden voor J.P. Hartong van Ark,

destijds notaris te Enschede, bij afschrift overgeschreven in de openbare registers van het kadaster te Almelo op achttien juni negentienhonderd drie en zeventig, in deel 1914 nummer 115, waarin werd gevestigd een erfdienstbaarheid van weg, woordelijk luidende:

"8. De strook grond, ter breedte van ongeveer twee meter eigendom van verkooptster en deel uitmakende van voormelde kadastraal perceel, gelegen aan de Emmastraat en grenzende aan het bij deze akte verkochte, wordt belast met de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het bij deze akte verkochte. Deze strook grond mag door de eigenaar van het heersende erf uitsluitend gebruikt worden om te voet of met een voertuig te komen van en te gaan naar de Emmastraat; bebouwing is derhalve niet toegestaan."

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de Basisregistratie Kadaster en in de Landelijke Voorziening WKPB. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Enschede geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Enschede, met datum twintig juli tweeduizend achttien, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

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

2.3 gebruik

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

Volgens een bericht van de gemeente Enschede, afdeling BRP, met datum zeventien juli tweeduizend achttien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt door andere personen dan de eigenaar en zijn gezin.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in

voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de website.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. Betaling

Het door de koper verschuldigde dient conform artikel 10 lid 1 van de AVVE te worden betaald binnen de volgende termijnen:

- a. de kosten en heffingen hiervoor onder 3.1 sub a vermeld: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt;
- b. de op grond van artikel 12 lid 1 van de AVVE verschuldigde waarborgsom: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt;
- c. de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: in afwijking van artikel 10 van de AVVE uiterlijk **vier (4) weken** na de gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling/wijziging op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. De notaris vergoedt over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald geen rente.
- c. De bank kiest er, vanuit het oogpunt van transparantie, voor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling, met uitzondering van hetgeen staat vermeld in artikel 4.3 lid 10 van de onderhavige akte. In plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van het registergoed aan de bieder levert deze het registergoed weer door aan de uiteindelijke koper. In

- afwijking van artikel 5 van de AVVE is het derhalve niet mogelijk om namens een ander te bieden, met uitzondering van hetgeen staat vermeld in artikel 4.3 lid 10 van de onderhavige akte.
- d. Na ontvangst van de koopprijs kan verkoper- mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de koopprijs niet anders geïnformeerd door koper- ervan uitgaan dat koper op het moment van betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van verkoper komen en dat koper reeds voor betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van koper komen.
 - e. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 Lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
 - f. Indien het tot bewoning bestemde registergoed voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van verkoper komt, zal verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/ of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringsspanningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan dient koper -op verzoek van verkoper- mee te werken aan een overdracht aan een door verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de verkoper) voor een prijs gelijk aan de koopprijs te vermeerderen met de door koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

Als 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. Als 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. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5 laatste zin van de AVVE gelden.

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste

- bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
 4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
 5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
 7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
 8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
 9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken. Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of

personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling,

waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

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

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

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

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

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

In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

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

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

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

5.5 risico-overgang

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

Slot

WAARVAN AKTE verleden te Enschede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig, voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43380_kostenopgave koper veiling Emmastraat 234.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING				
Object:				
Emmastraat 234 te Enschede		t.l.v.	t.l.v. de Koper	
	verkoper of eigenaar	bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1	Honorarium veiling notaris	€ 3.950,00	€ 829,50	€ 4.779,50
2	Honorarium notaris doorhaling hypotheek en beslagen	€ -	€ -	€ -
3	Honorarium notaris inroepen huurbeding	€ -	€ -	€ -
4	Honorarium notaris inroepen beheerbeding	€ -	€ -	€ -
5	Kadastraal recht (belast btw)	€ 50,00	€ 10,50	€ 60,50
6	Kadastraal recht (onbelast btw)	€ 126,00	nvt	€ 126,00
7	Kosten diverse inzages registers	€ 30,00	€ 6,30	€ 36,30
8	Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten	€ -	€ -	€ -
9	Kosten Stichting regioveiling	€ -	€ -	€ -
10	Kosten internet publicatie(s) op Veilingbiljet en/of Veilingnotaris	€ -	€ -	€ -
11	Leges gemeente	€ -	nvt	€ -
	<u>Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):</u>			
12	= art. 3:264 BW (huurbeding)	€ -	€ -	€ -
13	= art. 3:267 BW (beheerbeding)	€ -	€ -	€ -
14	= art. 3:268 BW (onderhandse executie)	€ -	€ -	€ -
15	= art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)	€ -	€ -	€ -
16	= art. 3:273 BW (zuivering)	€ -	€ -	€ -
	<u>Overige kosten</u>			
17	Advocaatkosten	€ -	€ -	€ -
18	Preferente beslagkosten	€ -	nvt	€ -
19	Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)	€ -	nvt	€ -
20	Kosten deurwaarder inzake ontruiming etc.	€ -	€ -	€ -
21	Advertentiekosten openbare aanzegging	€ -	€ -	€ -
22	Advertentiekosten openbare betekening huurbeding	€ -	€ -	€ -
23	Kosten makelaar	€ -	€ -	€ -
	<u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>			
24	= Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)	€ -	nvt	€ -
25	= Eenmalige extra bijdrage VvE	€ -	nvt	€ -
26	= Mutatiekosten VvE	€ -	nvt	€ -
27	Achterstallige erfpachtscanon	€ -	nvt	€ -
28	Kosten ivm aanschrijvingen woningwet	€ -	nvt	€ -
	TOTAAL:	€ 4.156,00		€ 5.002,30
29	Inzetpremie (1% van inzetsom)	ja / neen		
30	Rente vanaf gunning tot betaling koopsom	€ -	nvt	€ -
31	Overdrachtsbelasting (2% of 6%)	2%		
32	Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie	€ 450,00	€ 94,50	€ 544,50
33	Honorarium notaris opmaken akte de command	€ 350,00	€ 73,50	€ 423,50