

Hardenbergerweg 25, 7731HA OMMEN (43365)



Woonhuis
het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen



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	Vechtstede Notarissen Zwolle Harm Smeengekade 24 8011 AK Zwolle T: 038 421 58 76 F: 038 422 80 68 E: zwolle@vechtstede.com
Behandelaar	mw. H.W. van den Brink / mr. A.R.W. Scheper

Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	1930
Kamers	0
Slaapkamers	0
Woonoppervlakte	95 m ²
Woninginhoud	370 m ³
Perceeloppervlakte	880 m ²



Bezichtiging	woensdag 26 september 2018, van 15:00 tot 17:00 De eigenaar is gewezen op zijn verplichting tot openstelling van de woning. Indien en zodra bekend is of er bezichtigingen mogelijk zijn, dan zal dit op de website worden vermeld. UPDATE 13-09-2018: De eigenaar heeft aangegeven dat op woensdag 26 september 2018 op een NADER TE BEPALEN TIJDSTIP bezichtiging mogelijk zal zijn. Het tijdstip zal uiterlijk maandag 24 september a.s. bekend zijn en op deze site worden vermeld. UPDATE 25-09-2018: Datum en tijd bijgewerkt.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Stad-Ommen, sectie B, nummer 5722, groot acht are tachtig centiare
Milieuinformatie	zie hiervoor ook de bijzondere veilingvoorwaarden; onder het tabblad "Documenten" onderdeel "Brochures" is eveneens informatie te downloaden

Financieel

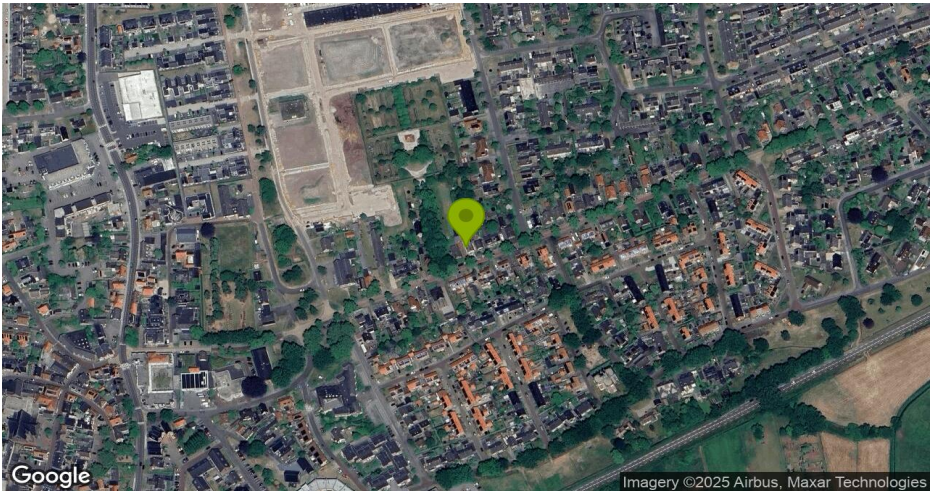
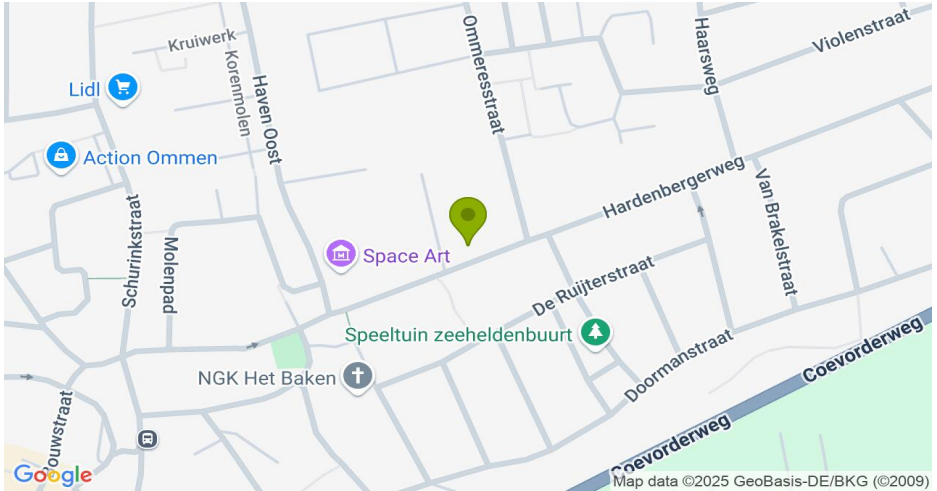
Lasten	Onroerende zaak belasting, € 341,64 jaarlijks Waterschapslasten, € 121,89 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% t.l.v. verkoper (zie veilingvoorwaarden)
Indicatie kosten veiling	€ 4.316,00 (per 03-09-2018 om 10:06 uur)

Bijzonderheden

LET OP! Terzake deze veiling is bieden voor een ander niet mogelijk (zie artikel 4.2. van de bijzondere veilingvoorwaarden).

LET OP! Artikel 3.3. sub c van de bijzondere veilingvoorwaarden: betaling van de waarborgsom of een bankgarantie vóór de gunning.

De eigenaar heeft meegedeeld bereid te zijn tot ontruiming van het te veilen object en tot overdracht van de sleutels. Noch verkoper, noch notaris staat in voor deze mededeling van eigenaar.



Kadastrale kaart

43365-kadastralekaart7731Hardenbergerweg.pdf



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	STAD-OMMEN
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5722
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eenduidend uittreksel: Apeldoorn, 3 mei 2018			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Bijlage

43365_Object Informatie ontvangen van bestuursdienst Ommen-Hardenberg.pdf

H. van den Brink

Van: G. Can-Cengiz
Verzonden: donderdag 19 juli 2018 15:38
Aan: H. van den Brink
Onderwerp: FW: Makelaarsverzoek Hardenbergerweg 25 te 7731 HA Ommen

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkerd

Van: Geert Spoor [mailto:Geert.Spoor@ommen-hardenberg.nl]
Verzonden: donderdag 19 juli 2018 15:28
Aan: info@duretdekroon.nl
Onderwerp: Makelaarsverzoek Hardenbergerweg 25 te 7731 HA Ommen

Geachte mevrouw van den Brink,

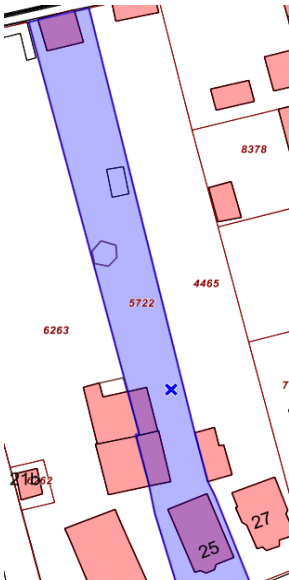
Betreffende de woning aan de Hardenbergerweg 25 te 7731 HA Ommen (kadastraal bekend gemeente Stad-Ommen, sectie B nummer 5722),
 Ontvangt u -in verband met onze onderzoek plicht- het navolgende:

- of er bij de gemeente nadere informatie bekend is omtrent de milieugesteldheid - zoals bodemverontreiniging; [Niet Bekend](#) ondergrondse tanks ; [Niet Bekend](#)
- of er besluiten zijn genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend);
[Allen de Schuur achter in de tuin \(60m²\) plus een gedeelte van de gezamenlijke schuur \(50\) is verleend met een bouwvergunning,](#)
[de rest totaal is er voor 173m² - 110 = 63m² gebouwd zonder vergunning.](#)
[Met de nieuwe regels van vergunning vrij bouwen kun je maximaal 90m² bouwen \(dus 63 m² te veel\)](#)
[De teveel verleende bouwwerken \(schuur en verdeling bijgebouw\) zal vroeger verleend zijn met een artikel 3.1 WRO.](#)
- Ook verneem ik graag van u of er met betrekking tot het hiergenoemde artikel van de Wabo handhavingsacties zijn te verwachten en of er eventueel dwangsommen zijn of zullen worden opgelegd; of er verdere aanschrijvingen zijn terzake voormeld adres.
[Wanneer hiervoor een college opdracht komt voor onderzoek \(bouwwerken\) dan is er op dit perceel te veel gebouwd.](#)

Voor de geleverde informatie ontvangt u een betalingsopdracht á € 53,30

Dit bedrag is gebaseerd op de gemeentelijke legesverordening Ommen 2018





Artikel 18 Woongebied

- [18.1 Bestemmingsomschrijving](#)

- [18.2 Bouwregels](#)
- [18.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [18.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [18.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Woongebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, beperkt tot het bestaande aantal woningen;
- aan huis gebonden beroep;
- bestaande garageboxen;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens voor een bedrijf in ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gezinsvervangend tehuis': tevens voor een gezinsvervangend tehuis;
- ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens voor een zorgwoning;

en tevens voor:

- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel [18.1](#) omschreven bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- voor zover in de verbeelding een bouwvlak is aangegeven, dienen de gebouwen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
- voor zover in de verbeelding geen bouwvlak is aangegeven, mogen de gebouwen de rooilijn niet overschrijden en is uitsluitend het bestaande aantal woningen per bouwperceel toegestaan;
- de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van:
 - 20 m voor vrijstaande woningen;
 - 15 m voor de overige woningen.
- de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
- de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel, dan wel de aangeduide maximale goot- en/of bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' dan wel 'maximale goothoogte';
- het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;

- ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling (graden)' geldt voor gebouwen de aangeduide minimale en maximale dakhelling;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag ten hoogste het aangeduide aantal woningen worden gebouwd;
- aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder [18.2.3](#).

18.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

- de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

18.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat de bouwhoogte van bestaande bijgebouwen mag worden gehandhaafd indien deze meer bedraagt;
- de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goot- dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- de bijgebouwen worden achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m, dan wel minimaal de afstand van het bestaande bijgebouw indien deze minder is, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- uitbouwen in de vorm van erkers mogen tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 - de horizontale diepte maximaal 1,20 m bedraagt;
 - de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 75% van de breedte van die gevel bedraagt;
 - de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.
- de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt maximaal:
 - 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m²;
 - 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m².
- de onder e. bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd, dan wel niet meer dan het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 60% ook van toepassing is op overkappingen;
- in afwijking van het gestelde onder c, mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m tevens op een afstand van ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m waarbij geldt dat deze op een afstand van ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan mogen worden gebouwd;
- de oppervlakte van garageboxen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- de bouwhoogte van garageboxen die zich niet op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw bevinden, bedraagt niet meer dan 3 m.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
- er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid [18.2.1](#), sub b en d met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;
- lid [18.2.1](#) sub b, indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een gebouw of op een bouwperceel te wijzigen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand;
- lid [18.2.1](#) sub e, en g, voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15% en/of voor een andere dakhelling en/of voor een plat dak, mits het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- lid [18.2.1](#) sub f, voor het verhogen van het percentage, met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de woonfunctie ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;
- lid [18.2.3](#) sub a, mits de bouwhoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- lid [18.2.3](#) sub e, tot een oppervlakte van 120 m² dan wel 150 m² bij percelen groter dan 500 m² voor aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- lid [18.2.3](#) sub e, voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen met maximaal 20 m², uitsluitend in verband met het gebruik als afhankelijke woonruimte en mits dit gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- lid [18.2.4](#) sub a, tot een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- lid [18.2.4](#) sub b, tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woningsplitsing' is het toegestaan de bestaande vrijstaande woning te splitsen in twee woningen;
- opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

18.4.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen, tot een maximum van 45 m²;
- degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden, dan wel in alternatieve ruimte waarin in de nabijheid wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en/of onderhouden van alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [18.1](#) en [18.4.2](#) voor het toestaan van kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten waarbij niet meer dan maximaal 30% met een maximum van 45 m² van de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag worden genomen met dien verstande dat:

- de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de hierin genoemde afstanden;
- niet is toegestaan een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed en breakfast voorziening;
- niet toegestaan is detailhandel, behoudens als ondergeschikte activiteit bij en direct verband houdend met de uitoefening van de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten;
- niet toegestaan is groothandel;
- niet toegestaan zijn reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorvoertuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietsen;
- kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten eveneens zijn toegestaan nadat door aanvrager is aangetoond dat deze activiteiten wat betreft geur, stof en geluid en gevaar en wat betreft ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit, met een bedrijf uit categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten gelijk kunnen worden gesteld;
- de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving, geen onevenredige afbreuk doen aan het ruimtelijk (woon) karakter van de buurt, geen onevenredige aantasting opleveren voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden, geen onevenredige nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en mogen niet leiden tot

onaanvaardbare parkeerdruk, geen publieksgericht karakter hebben, uitsluitend bezoek op afspraak is toegestaan;

- opslag van goederen of stalling van motorrijtuigen, aanhangwagens en fietsen die verband houden met de kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen;
- degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitoefent;
- de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend in pandig worden verricht.

18.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.1](#) onder b en [18.4.1](#), voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woonzorgfuncties, met dien verstande dat:

- de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren;
- de aanvraag om een omgevingsvergunning in dient te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

Artikel 23 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

- [23.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [23.2 Bouwregels](#)
- [23.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [23.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologische verwachtingswaarde](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel [23.1](#) bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

23.3 Afwijken van de bouwregels

- Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is verleend. Omgevingsvergunning wordt verleend, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- Omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is niet vereist, indien:
 - op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;

- het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachting 1':
 - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 50 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; en
 - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 2.500 m².
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachting 2':
 - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 1 ha.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de in artikel [23.1](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- het verlagen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

23.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarvoor het verbod van artikel [23.4.1](#) geldt, zijn slechts toelaatbaar indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Het verbod, zoals is bedoeld in artikel [23.4.1](#), is niet van toepassing, indien:

- Het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning.
- de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn ingericht.
- in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachting 1':
 - werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 50 cm onder het maaiveld; en
 - het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 2500 m².
- in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachting 2':
 - het gebied van de werken een omvang heeft die kleiner is dan 1 ha.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door :

- de dubbelbestemming [Waarde - Archeologische verwachtingswaarde](#) geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- aan gronden alsnog de dubbelbestemming [Waarde - Archeologische verwachtingswaarde](#) toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

28.3 vrijwaringszone - molenbiotop

28.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding [vrijwaringszone - molenbiotop](#) 1, 2 en 3 zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

28.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken:

- binnen een afstand van 100 m van de molen niet meer bedragen dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiel, gemeten vanaf N.A.P.;
- binnen een afstand van 100 tot 300 m van de molen niet meer bedragen dan de hoogte berekend met behulp van de volgende formule: $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot Z$ waarin:
 $H(x)$ = de maximaal toelaatbare hoogte
 X = de afstand tot de molen
 Z = askophoogte

met dien verstande dat bij vervanging van bestaande bebouwing de bestaande bouwhoogte ten hoogste is toegelaten, indien sprake is van herbouw op dezelfde locatie. De bijbehorende askophoogtes van de molenbiotopen 1, 2 en 3 staan vermeld in [Bijlage 2 Molenbiotopen](#).

- in afwijking van lid a. en b. is een afwijkende hoogte toegestaan als dit als zodanig op de verbeelding is aangeduid.

28.3.3 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [28.3.2](#) voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad. Hierover dient vooraf advies te worden ingewonnen van de Stichting Ommer Molens.

28.3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in artikel [28.3.1](#) bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - het ophogen van gronden;
 - het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting.
- De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, als bedoeld in dit lid onder a wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad. Hierover dient vooraf advies te worden ingewonnen van de Stichting Ommer Molens;

- Geen omgevingsvergunning is nodig voor:
 - andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

Geert Spoor
Afd. Publieksdienst
Dienstverlening Publieksdienst
Tel 14-0523

Bezoekadressen:
Chevallerastraat 2, 7731 EE Ommen
Stephanuspark 1, 7772 HZ Hardenberg
Tel. 14 0529 of 14 0523
Postadres:
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

www.ommen-hardenberg.nl

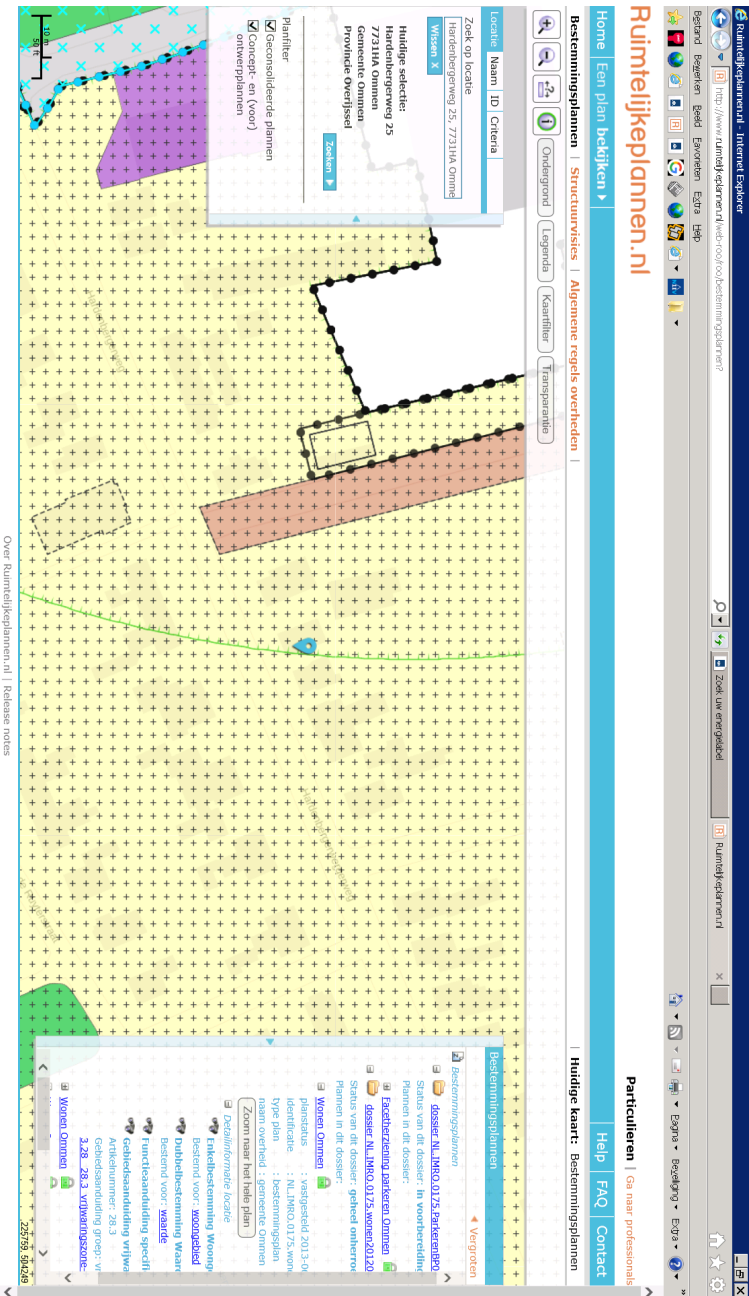
www.ommen.nl www.hardenberg.nl



Bijlage

43365_www.ruimtelijkeplannen.nl.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl



Bijlage

43365_www.zoekuwenergieabel.nl.pdf

+ 125% ▼

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43365.pdf

20181133/HVB

**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE
HYPOTHEEKHOUDER
HARDENBERGERWEG 25 TE OMMEN**
Leningnummer: 1487089

Op acht augustus tweeduizend achttien (08-08-2018) verscheen voor mij, mr. Auke Riens Wisse Scheper, notaris te Zwolle:
mevrouw (enzovoorts), werkzaam ten kantore van de statutair te Zwolle en feitelijk op het adres 8011 LD Zwolle, Eekwal 16 gevestigde naamloze vennootschap: "DuretTrip Notarissen N.V.", te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HypoCasso B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, feitelijk gevestigd te 3826 PA Amersfoort, Podium 1 (correspondentie-adres: postbus 2936, 3800 GK Amersfoort), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 32156362, in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de naamloze vennootschap: **SRLEV N.V., handelend onder de naam REAAL Levensverzekeringen**, gevestigd en kantoorhoudende 1817 BC Alkmaar, Kruseman van Eltenweg 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 34297413, 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".

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op zeven en twintig september tweeduizend achttien (27-09-2018) om onstreeks dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in de lobby van Lumen Hotel & Events, gelegen te 8025 CP Zwolle, Stadionplein 20 voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: "de notaris", tenzij de executoriale

verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen, plaatselijk bekend 7731 HA Ommen, Hardenbergerweg 25, **kadastraal bekend gemeente Stad-Ommen, sectie B, nummer 5722**, groot acht are tachtig centiare,

hierna te noemen: "het registergoed".

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

..... (enzovoorts);

hierna samen te noemen: "de eigenaar" en/of "de schuldenaar".

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, (enzovoorts).

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper (ten tijde van de inschrijving genaamd: Woningfonds B.V., destijds gevestigd te Alkmaar) een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: "het hypotheekrecht", oorspronkelijk in hoofdsom groot (enzovoorts). Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vier juli tweeduizend elf (04-07-2011), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 62494, nummer 95, deze akte hierna te noemen: "de hypotheekakte". Krachtens een verklaring overdracht hypotheccaire vorderingen op drie en twintig september tweeduizend zestien (23-09-2016) opgemaakt door mr. M.G. Rebergen, destijds notaris gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zes en twintig september tweeduizend zestien (26-09-2016), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 70259, nummer 70, is het hypotheekrecht van destijds Woningfonds B.V. overgegaan op de verkoper.

In de hypotheekakte is een pandrecht gevestigd op:

Aanvang citaat

"VESTIGING PANDRECHTEN INZAKE HET REGISTERGOED

Tot zekerheid als hiervoor vermeld, geeft de schuldenaar in pand aan de geldgever, voor zover nodig bij voorbaat, de navolgende huidige en toekomstige goederen:

- a. al de roerende zaken die bestemd (zullen) zijn om het registergoed duurzaam te dienen dan wel bestemd (zullen) zijn om daarmee in het registergoed een bedrijf uit te oefenen;
- b. al de roerende zaken die van het registergoed worden afgescheiden;
- c. alle vorderingen ten aanzien waarvan in de algemene voorwaarden is bepaald dat deze aan de geldgever in pand zullen worden gegeven.

Op de verpande goederen is volgens de schuldenaar geen beslag gelegd en daarop rusten geen beperkte rechten.

Zonder schriftelijke toestemming van de geldgever is het de schuldenaar niet toegestaan de sub a. tot en met c. bedoelde goederen te vervreemden of ten behoeve van een ander dan de geldgever met enig recht te bezwaren.

VESTIGING PANDRECHT OP DE RECHTEN EN VORDERINGEN UIT OVEREENKOMSTEN VAN VERZEKERING

Tot zekerheid als hiervoor vermeld geeft de schuldenaar in de aanhef onder 1 genoemd, hierna verder aan te duiden als *'de verzekeringnemer'* in pand aan de geldgever, voor zover nodig bij voorbaat, al zijn huidige en toekomstige rechten en vorderingen op de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Reaal Hypotheken B.V. - (ook handelend onder de naam) REAAL**

Levensverzekeringen dan wel de rechtsopvolgers van **de besloten vennootschap Reaal Hypotheken B.V. - (ook handelend onder de naam)**

REAAL Levensverzekeringen uit hoofde van de overeenkomst(en) van (levens/spaar)verzekering met als polisnummer(s) **3010009956 (Polis SpaarHypotheek)**, met uitzondering van de rechten en vorderingen voortvloeiende uit een eventueel meeverzekerde arbeidsongeschiktheidsverzekering die recht geeft op een (periodieke) uitkering en alle andere toegekende rechten en vorderingen terzake van die arbeidsongeschiktheidsverzekering."

Einde citaat

hierna te noemen: "het pandrecht".

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen de verkoper uit hoofde van een geldleningsovereenkomst van de schuldenaar te vorderen heeft of te eniger tijd te vorderen zal hebben (waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend, wordt verstaan: de hoofdsom, de bedongen rente met inbegrip van eventueel later overeen te komen verhogingen daarvan en de in verband met een geldleningsovereenkomst en zekerheidsstelling door de verkoper aan de schuldenaar in rekening gebrachte kosten of te brengen kosten), alsmede al hetgeen de verkoper in verband met het vorenstaande nu of te eniger tijd aan renten, boeten, kosten of premies verder te vorderen heeft of zal krijgen.

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

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de

voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is/wordt op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd:

- aan de eigenaar/schuldenaar;
- aan de eventuele andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- (eventueel) aan hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of vervalt.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale 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 verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden, dan wel tank(s) voor het opslaan van (vloeistof)stoffen.

Met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van asbest, asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen in het registergoed, aanvaardt verkoper geen enkele aansprakelijkheid en koper vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dien zake.

Uit van de gemeente Ommen-Hardenberg ontvangen informatie is niet gebleken dat er nadere informatie bekend is omtrent bodemverontreiniging en ondergrondse tanks.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

bouwwerken zonder bouwvergunning

Uit van de gemeente Ommen-Hardenberg ontvangen informatie blijkt het volgende:

Aanvang citaat

- *(gestelde vraag:;) of er besluiten zijn genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend);*
(antwoord gemeente:;) Allen de Schuur achter in de tuin (60m²) plus een gedeelte van de gezamenlijke schuur (50) is verleend met een bouwvergunning, de rest totaal is er voor 173m² - 110 = 63m² gebouwd zonder vergunning.
Met de nieuwe regels van vergunning vrij bouwen kun je maximaal 90m² bouwen (dus 63 m² te veel) De teveel verleende bouwwerken (schuur en verdeling bijgebouw) zal vroeger verleend zijn met een artikel 3.1 WRO.
- *(gestelde vraag:;) Ook verneem ik graag van u of er met betrekking tot het hiergenoemde artikel van de Wabo handhavingsacties zijn te verwachten en of er eventueel dwangsommen zijn of zullen worden opgelegd; of er verdere aanschrijvingen zijn terzake voormeld adres.*
(antwoord gemeente:;) Wanneer hiervoor een college opdracht komt voor onderzoek (bouwwerken) dan is er op dit perceel te veel gebouwd."

Einde citaat

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

energielabel

Verkoper is als executerend hypotheekhouder geen eigenaar van het registergoed en beschikt dan ook niet over een (definitief) energielabel van het registergoed. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich er van bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Blijkens de website www.zoekuwenergielabel.nl heeft het registergoed een voorlopig energielabel **G**.

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

2.2 juridische informatie

bestemming

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

Terzake de bestemming van het registergoed wordt verwezen naar de van de gemeente Ommen-Hardenberg ontvangen informatie hieromtrent, welke informatie voor een ieder inzichtelijk zal worden gemaakt op de website.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het registergoed goederenrechtelijk verbonden erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de akte waarbij de eigenaar de eigendom van het registergoed verkreeg en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Daarnaast is bij de gemeente Ommen-Hardenberg geïnformeerd naar de aanwezigheid van eventuele publiekrechtelijke beperkingen, welke niet uit de informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn gebleken.

Van de gemeente Ommen-Hardenberg is geen bericht ontvangen dat uit de gemeentelijke beperkingenregistratie anders blijkt, danwel dat daartoe een voorbereidend besluit bekend is.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen, danwel te verkrijgen informatie.

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

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

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

Volgens een bericht van de gemeente Ommen de dato zeven mei tweeduizend achttien (07-05-2018), staan er *geen* andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed 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.

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.

Voor het geval het registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en de daaruit voortvloeiende gevolgen. Het bepaalde in artikel 24 lid 2 van de AVVE is van toepassing.

De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

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

2.4 onderzoeksplicht koper

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

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. Eventuele achterstallige en lopende (eigenaars)lasten komen niet voor rekening van koper, met dien verstande dat indien later mocht blijken dat er alsnog (eigenaars)lasten zijn waartoe (mede) een hoofdelijke aansprakelijkheid voor koper geldt, deze (eigenaars)lasten alsnog voor rekening van koper kunnen

komen. Dergelijke bedragen zullen worden vermeld op de website of zullen door mij, notaris, in de veilingzaal worden vermeld en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.

- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: drie honderd een en veertig euro en vier en zestig eurocent (€ 341,64);
 - watersysteemheffing: een honderd een en twintig euro en negen en tachtig eurocent (€ 121,89).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

- c. In afwijking van artikel 10 lid 1 sub b AVVE verlangt verkoper vóór de gunning betaling van de waarborgsom of een bankgarantie tot dit bedrag.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

akte de command niet toegestaan

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

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

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.
Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.
- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarissen:
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 vijftienduizend 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 afmijningbedrag 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 NIV 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 goedgehoedheid 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 goedgehoedheid

De goedgehoedheid 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; en
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële goedgehoedheid 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 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 is verleden te Zwolle op de datum als 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 op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43365_Kostenoverzicht Hardenbergerweg 25 te Ommen.pdf

DuretTrip notarissen
Eekwal 16, 8011 LD Zwolle
Postbus 1575, 8001 BN Zwolle
T 038 - 421 58 76
F 038 - 422 80 68
E info@durettrip.nl
W www.durettrip.nl

DuretTrip
notarissen

Blijkens de veilingvoorwaarden komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper -voorzover verschuldigd-:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van de kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

INDICATIE VAN DE KOSTEN HARDENBERGERWEG 25 TE OMMEN

Het honorarium van de notaris (excl. BTW)	€	3.387,50
BTW over het bedrag honorarium van de notaris	€	711,38
Overdrachtsbelasting (*)		<i>p.m.</i>
Kadastraal recht inschrijving akte(n)	€	126,00
Kadastrale recherches (excl. BTW)	€	75,00
BTW over het bedrag kadastrale recherches	€	15,75
De kosten van ontruiming na de aflevering		<i>p.m.</i>

Totaal (behoudens P.M.-posten) € 4.315,63

(*) De overdrachtsbelasting wordt berekend over:
de koopprijs, vermeerderd met de veilingkosten die door de verkoper op grond van de geldende veilingvoorwaarden voor rekening van de koper worden gebracht.
Deze berekening is gebaseerd op het besluit 'Overdrachtsbelasting. Maatstaf van heffing' van tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien, nummer 2017-36415.

