

Groene kruisstraat 78, 6591GK GENNEP (43707)



Tussenwoning
Tussenwoning met aangebouwde garage en ondergrond.



Beschrijving

Tussenwoning met aangebouwde garage en ondergrond.

Aangenomen indeling:

Kelder

Begane grond: Entree, hal, eetkamer, keuken, badkamer met douche en wastafel, toilet.

Eerste verdieping: Overloop en 2 slaapkamers

Vliering

Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Oost dinsdag 16 april 2019
Inzet	dinsdag 16 april 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 16 april 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Ten Berge notarissen Berg en Dalseweg 9 6521 JA Nijmegen T: 024 322 82 77 F: 024 322 85 12 E: kantoor@tenbergenotar.nl
Behandelaar	Mr. M.R.M. Tesser en Laura van Diek

Objectinfo

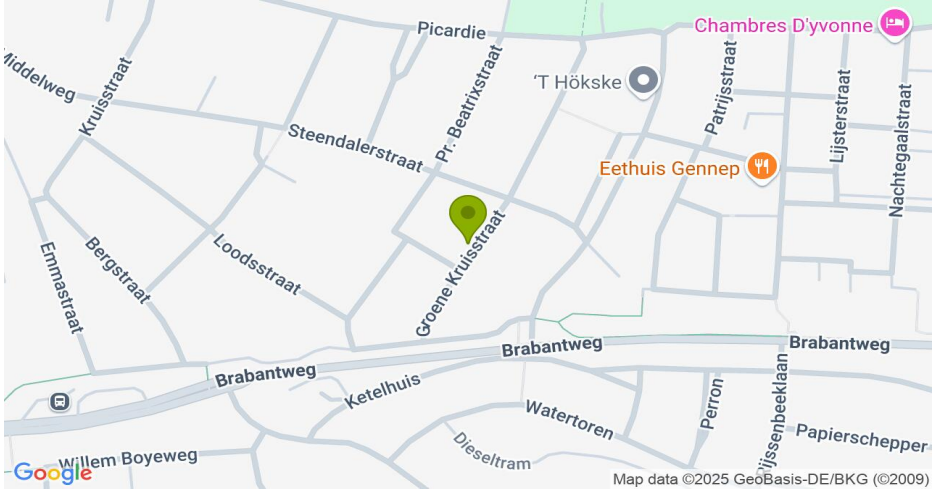
Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1922
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	91 m ²
Woninginhoud	318 m ³
Perceeloppervlakte	126 m ²



Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbewoond
Kadastrale omschrijving	Het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Groene Kruisstraat 78, 6591 GK te Gennep, kadastraal bekend gemeente Gennep sectie B nummer 4200, groot honderd zes en twintig vierkante meters (126 m2).

Financieel

Lasten	OZB, € 134,99 jaarlijks Waterschapsheffing, € 29,63 jaarlijks Riool, € 178,41 jaarlijks
Inzetpremie	1% ten laste van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.061,00 (per 13-03-2019 om 15:10 uur) Kosten koopovereenkomst e.d. bij onderhands bod niet inbegrepen. (per 13-03-2019 om 15:10 uur)



Kadastrale kaart

43707-kadastralekaart6591Groenekruisstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 21862550 nwn11717



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eenduidig uittreksel: Apeldoorn, 23 november 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gennep

B

4200

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

43707_Bestemmingsplan Gennep betreffende wonen.pdf

Artikel 19 Wonen - 1

Plan: Gennep Noord
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-ldn: NL.IMRO.0907.BP10010NoordGNP-OH01

- [19.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [19.2 Bouwregels](#)
- [19.3 Afwijking van de bouwregels](#)
- [19.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [19.5 Afwijking van de gebruiksregels](#)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 - 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen;
 - 'twee-aan-een' twee-aan-een gebouwde woningen;
 - 'vrijstaand' vrijstaande woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer dan 35m² mag bedragen;
- c. bestaande woonwagendstandplaats ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendstandplaats';
- d. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox';
- e. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. een tandtechnisch laboratorium ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tandtechnisch laboratorium' met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van het laboratorium niet meer dan 40 m² mag bedragen;
- g. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, religieuze, medische, educatieve en openbare dienstverlening, op de begane grond en verdieping en uitsluitend ter plaatse van 'maatschappelijk';
- h. een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van het kantoor niet meer dan 60 m² mag bedragen;
- i. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - monument';

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeeft. Voor het overige mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, behoudens herbouw ter plaatse.
- c. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 - 'vrijstaand' aan twee zijden minimaal 2,5 m;
 - 'twee-aan-een' aan één zijde minimaal 2,5 m;
 - 'aaneengebouwd' aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,5 m;
- d. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m met dien verstande dat indien de afstand van de voorste bouwperceelsgrens tot de achterste bouwperceelsgrens minimaal 25 m bedraagt, de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 m mag bedragen.

19.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak;

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0907.BP1001...> 19-02-2019

- b. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. indien een gebouw is voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen' is ter plaatse uitsluitend een bijbehorend bouwwerk toegestaan binnen het bouwvlak;

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 19.2.1 en 19.2.2 voldoen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel, tenzij op de verbeelding een andere maatvoering is opgenomen.

	Hoofdgebouw	Bijbehorende bouwwerken en overkappingen
max. goothoogte	6 m	3,3 m
max. bouwhoogte	10 m	5 m
min. inhoud	250 m³	n.v.t.
min. breedte	6 m	n.v.t.
max. oppervlakte	n.v.t.	70 m²
max. bebouwingspercentage van het erf	n.v.t.	40%

19.2.3 Garageboxen

Garageboxen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de oppervlakte van een garagebox bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de hoogte van een garagebox bedraagt maximaal 3,2 m.

19.2.4 Woonwagenstandplaats

Een woonwagen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. per woonwagenstandplaats mag maximaal één woonwagen worden geplaatst;
- b. de goot- en bouwhoogte van een woonwagen bedraagt maximaal 3,5 m respectievelijk 4,5 m;
- c. per woonwagen mag één bijbehorend bouwwerk worden opgericht met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 3,2 m.

19.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

19.3 Afwijking van de bouwregels

19.3.1 Werken en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.2 onder b voor het verkleinen van de afstand van een bijbehorend bouwwerk of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het toestaan van bijbehorende bouwwerken en overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 20 m² bedraagt;
- b. de afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot aan de voorste bouwperceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen vóór maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. het bepaalde in artikel 19.3.2 van toepassing is.

19.3.2 Voorwaarden

Ontheffing als bedoeld in artikel 19.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

19.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor het uitoefenen van de in artikel 19.1 onder b bedoelde aan huis verbonden beroepen wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden beroepen worden gebruikt;
- b. maximaal 35 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

19.5 Afwijking van de gebruiksregels

19.5.1 Werken en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.1:

- a. voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 - 1. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven worden gebruikt;
 - 2. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 - 3. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 - 4. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 - 5. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 6. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- b. voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:
 - 1. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van inwoning, uitsluitend in verband met mantelzorg, mits het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² bedraagt.

19.5.2 Voorwaarden

Ontheffing als bedoeld in artikel 19.5.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Bijlage

43707_bestemmingsplan Gennep Noord.pdf

Artikel 26 Waarde - Archeologie 4

Plan: Gennep Noord
 Status: onherroepelijk
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-ïdn: NL.IMRO.0907.BP10010NoordGNP-OH01

26.1 Bestemmingsomschrijving

26.2 Bouwregels

26.3 Omgevingsvergunning

26.4 Omgevingsvergunning

26.5 Wijzigingsbevoegdheid

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Werken en werkzaamheden

- Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- Een rapport waarin de archeologische waarden van de gronden staan beschreven die blijkens de aanvraag zullen verstoord, dient ook te worden overlegd bij werken en/of werkzaamheden die worden verricht binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats, die als zodanig op de gemeentelijke beleidskaart zijn opgenomen.

26.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 26.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

26.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 26.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 26.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

26.3 Omgevingsvergunning

26.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;

- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer zich er binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt.

26.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 26.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

26.3.3 Toelaatbaarheid

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 26.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
- b. voor zover de in lid 26.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. de vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

26.4 Omgevingsvergunning

- a. het is verboden op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte meer dan 50 centimeter bedraagt gemeten vanaf 50 centimeter boven het maaiveld of wanneer de bouwwerken zich bevinden binnen een straal van 50 meter van een vindplaats;
- b. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige;
- c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning;

- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

26.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' als bedoeld in artikel 26.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Bijlage

43707_woningbouw programma subregio nijmegen en omstreken bestuurlijke verklaring en afspraken.pdf

Woningbouwprogramma subregio Nijmegen en omstreken

BESTUURLIJKE VERKLARING EN AFSPRAKEN

7 april 2015

1. Verklaring subregio Nijmegen en omstreken
2. Bestuurlijke consultatieronde
3. Afspraken woningbouwprogramma tot 1.1.2025
4. Woningbouwprogramma per gemeente (PM)
5. Bijlage

*Gemeente Beuningen
Gemeente Groesbeek
Gemeente Heumen
Gemeente Mook en Middelaar
Gemeente Wijchen
Gemeente Nijmegen*

Verklaring subregio Nijmegen en omstreken

De subregio Nijmegen en omstreken kent op korte termijn een toenemende vraag naar woningen, maar krijgt op langere termijn te maken met een afnemende groei van het aantal huishoudens. Het besef is gegroeid dat woningbouwambities van voor de crisis op de woningmarkt niet altijd meer aansluiten op de huidige vraag en de toekomstige woningbehoefte. Woningbouw is niet altijd meer de oplossing als er maatschappelijk of commercieel vastgoed vrijkomt. Plannen zijn daarom bijgesteld, over langere tijd gefaseerd of zelfs geschrapt.

Na het bestuurlijk akkoord van 2010 over de woningbouwplannen zijn er twee flinke afslankrondes gepasseerd. In de eerste ronde heeft (ter illustratie) gemeente Beuningen plan Ewijk laten vervallen (circa 1.000 woningen), gemeente Wijchen plan Westpoort en plan Oostflank (circa 1.500 woningen) en gemeente Heumen plan Kanaalzone en Zilverberg (circa 550 en 100 woningen). Een totaal van circa 3.000 woningen. In de tweede ronde heeft (vanuit de gesprekken die Hannie Kunst als mediator heeft gevoerd) in het Ommeland opnieuw een bijstelling van woningbouwplannen plaatsgevonden en zijn de groene en oranje plannen verder teruggebracht (circa 950 tot 1.500 woningen).

De subregio heeft zich daarom ten doel gesteld te zoeken naar een werkbare oplossing, waardoor op korte termijn de plannen voor en na 2020 niet in gevaar komen of leiden tot juridische, planologische of financiële problemen (claims ontwikkelende partijen of bouwstop lopende projecten) en tegelijkertijd te werken volgens het regionale stoplichtmodel en de provinciale systematiek (KWP3 en Omgevingsverordening, Duurzaamheidsladder en Socratesprognose).

De uitdaging waar de subregio voor staat is om een laatste verantwoorde slag te maken in het prioriteren van woningbouwplannen. Deze laatste slag raakt niet alleen juridische, planologische of financiële consequenties, maar doet vooral een aanslag op het gewenste kwaliteitsniveau van de nieuwbouwplannen en de aanvullingen op de lokale woningvoorraad. Daarnaast staat ook een kwaliteitsslag te wachten voor de huidige oudere woonwijken, wat een grote opgave is voor de nabije toekomst (renovatie, sloop en nieuwbouw).

Voor elke gemeente heeft dit andere implicaties, ter illustratie;

- Beuningen staat onder financieel toezicht van de provincie, waarbij het woningbouwprogramma onlosmakelijk verbonden is met de gemeentelijke begroting;
- Heumen heeft specifieke ambities voor herstructurering in enkele dorpskernen;
- Wijchen heeft een grootschalige planconcept dat niet halverwege stigeleegd kan worden;
- Nijmegen heeft naast een opgave in de Waalsprong nog verschillende herstructureringslocaties die noodzakelijk zijn voor de vitaliteit van de bestaande stad.

De subregio onderschrijft de noodzaak tot het maken van afspraken over het regionaal woningbouwprogramma en de planvorming in lijn te brengen met de regionale behoefte en verdeling. Tegelijkertijd is het flexibel in kunnen spelen op lokale behoeften (ook het aangrijpen van nieuwe kansen t.a.v. bijvoorbeeld herstructureringsopgaves) en het zorgdragen voor een kwalitatief duurzame woningvoorraad (juiste woning op de juiste plek en daarmee verbetering leefbaarheid) van groot belang. De provinciale Omgevingsverordening legt de basis voor de afspraken over het subregionale woningbouwprogramma. Hierin wordt ook flexibiliteit voorgestaan om in te spelen op lokale ontwikkelingen (20-30% planuitval). Ook het stoplichtmodel is gebaseerd op uitwisseling van programma's (groen naar oranje of andersom) en het flexibel inspringen op de lokale vraag. De Socratesprognose is de optelsom van ontwikkelingen van huishoudens, verhuisbewegingen, economische toekomstscenario's, WOON (woonmilieus en concurrentiepositie) en ontwikkeling van corporaties en leidt tot een richtinggevend woningbouw-aantal. De gehanteerde parameters veronderstellen een bandbreedte, waarbij de jaarlijkse actualisering ook verschillen laat zien in de subregio. De daadwerkelijke realisatie en sloop is in de cijfers buiten beschouwing gelaten en de consequenties van de woon-zorg opgave zijn nog onvoldoende in beeld. Ook de omslag van CBS

gegevens naar BAG gegevens heeft zijn effect op de cijfers, alsmede het rood voor rood beleid (VAB-beleid). Daarnaast bieden de actuele Primos cijfers een positief perspectief in de subregio (toename cijfers 2014 t.o.v. 2012).

De gemeenten ervaren het strikt op cijfers hanteren van Socrates als kader voor de woningbouwprogrammering als stringent. Daarbij constateert de subregio dat de woningbouwcijfers die momenteel worden gehanteerd (primos 2012 en scope tot 2020) niet actueel meer zijn en niet aansluiten op de scope van bouwplannen waaraan momenteel gewerkt wordt.

De subregio maakt afspraken over het woningbouwprogramma in een periode waarin de woningmarkt sterk verandert. Een perspectief met minder groei heeft geleid tot afboekingen en schrappen van projecten. Nieuwe ontwikkelingen, zoals het scheiden van wonen en zorg, meer nadruk op transformatie van bestaand vastgoed, extra opgave voor de huisvesting van statushouders en onduidelijkheden door invoering van de BAG, maken voor gemeenten lastig om goed te sturen op woningbouw en goede projecten te realiseren. Wij doen daarom een beroep op de provincie om in vervolg op deze afspraken samen met ons te blijven werken aan de realisatie van goede woonprojecten. Daarbij moet kwaliteit voorop staan. Als basis daarvoor maken de gemeenten in de subregio de volgende afspraken:

1. De woningbouwcijfers zoals deze op basis van het Socrates onderzoek jaarlijks wordt vastgesteld door de provincie worden als uitgangspunt gehanteerd om daarmee als samenwerkende gemeenten regie te voeren op de regionale woningmarkt en helderheid te bieden aan ontwikkelende partijen.
2. Uitgangspunt voor de afspraken over de woningbouwcijfers is een tijdshorizon van 10 jaar met als startpunt 2015 (zie tabel 1). Dit doet recht aan de planperiode van bestemmingsplannen die in procedure gaan. Na elke actualisatie schuift het jaartal dus op.
3. Jaarlijks zullen deze woningbouwcijfers in het eerste kwartaal worden geactualiseerd op basis van actuele gegevens (Primos, WOON en herstelscenario) zodat ze gekoppeld zijn aan de planningslijsten van de provincie. Eerste actualisatie is dit jaar vóór 1 juli.
4. Het stoplichtmodel wordt hierin als middel gebruikt om flexibel in te kunnen springen op veranderingen in de lokale vraag, waarin de groene en oranje plannen op basis van lokale afwegingen uitwisselbaar zijn. De kwaliteit van plannen en de aanvulling op de lokale woningvoorraad zijn daarbij uitgangspunt.
5. Gezien het grote aantal plannen in de subregio zullen we als samenwerkende gemeenten jaarlijks de individuele woningbouwplannen onderling bespreken en op elkaar afstemmen.

De gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. willen samen hun woningbouwprogramma in lijn brengen met de actuele prognoses. Met voorliggende afspraken laten we zien dat de gemeenten oog hebben voor de veranderingen op de woningmarkt en dat elke gemeente haar steentje bijdraagt om overprogrammering van woningen en ongewenste onderlinge concurrentie te voorkomen. Met deze afspraken geven we duidelijkheid richting onze partners: corporaties, ontwikkelaars en niet in de laatste plaats aan de provincie. Met behoud van de nodige flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen in de woningmarkt en zorgvuldigheid in de programmering van woningbouwplannen.

Bestuurlijke consultatieronde

De provincie Gelderland stelt bij de realisatie van woningbouw als voorwaarde dat voldaan wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking, dat wil zeggen dat op regionaal niveau vraag en aanbod van woningen met elkaar in overeenstemming zijn. Om dit te bepalen is het woningmarktonderzoek met Socrates (2014-2020) als uitgangspunt gehanteerd. Op basis van dit onderzoek bleek de subregio Nijmegen e.o. tot 2020 een overcapaciteit aan nieuwbouwplannen te hebben. Deze overcapaciteit kwam tot uitdrukking in de regionale woningbouwcijfers en de verdeling per gemeente.

Werkwijze

Het naar beneden bijstellen van woningbouwprogramma's is een proces dat al jaren aan de gang is. Elke stap daarin lijkt moeilijker dan de vorige. Gemeenten hebben er daarom voor gekozen in deze fase van het proces een externe procesregisseur te benoemen om het gezamenlijke proces te begeleiden.

De regisseur heeft eind 2014¹, ondersteund door een medewerker van de Stadsregio, een ronde gemaakt langs de betrokken gemeenten waarbij steeds gesproken is met de desbetreffende portefeuillehouder en een beleidsambtenaar. In de gesprekken is gesproken over het in het verleden gevoerde grond- en woonbeleid van de betreffende gemeente, het actuele beleid en zijn de zogenaamde groene en oranje projecten op de planningslijsten doorgenomen. Als gesprekskader werden daarbij de kwantitatieve cijfers gebruikt die op de planningslijsten staan en de uitkomsten van Socrates die als richtlijn voor de bouwproductie voor de periode tot 2020 worden gehanteerd. De confrontatie tussen groene plannen en de Socrates uitkomst moest, met uitzondering van Groesbeek en Nijmegen, in alle bezochte gemeenten leiden tot een neerwaartse bijstelling.

In alle gemeenten is ruimte gevonden voor bijstelling van het programma door;

- verschuiving van projecten naar de periode na 2020,
- het bevroren van plannen,
- een sterkere fasering in de tijd,
- bijstelling in aantallen van particuliere, vaak kleinere plannen in de duurdere koopsector en
- het definitief uit de markt halen van plannen door afboeking in de gemeentelijke grondexploitatie cq derden aangeven dat de gemeente niet meer meewerkt aan de realisatie van plannen middels bestemmingsplanwijzigingen etc.

Bevindingen

1. *Draagvlak voor gezamenlijk resultaat*

In zijn algemeenheid was er bij alle gemeenten een brede wil om gezamenlijk tot een gedragen resultaat te komen, erkenning dat we samen voor veel woningtypes 1 woningmarkt zijn en uiteindelijk allemaal baat hebben bij afstemming. Vanuit deze inzet werd maximaal meegewerkt binnen de reële mogelijkheden die men maatschappelijk en politiek verantwoord/ haalbaar vond. Elke gemeente heeft vervolgens ook zijn eigen pijnpunten. De benadering vanuit de Socratesmethodiek wordt kritisch benaderd "een sterk kwantitatieve en niet kwalitatieve insteek". Flexibiliteit (van groen naar oranje of rood en van oranje naar groen) werd sterk als wens geformuleerd. Aspecten van financiële aard (verder schrappen leidt tot grote financiële verliezen) als ook het niet tegemoet kunnen komen aan de lokale woonbehoefte spelen een rol. Dit laatste vooral bij de doelgroepen ouderen en jongeren.

2. *Er zijn al veel plannen geschrapt*

De afgelopen 4 jaar hebben alle gemeenten plannen bijgesteld, plannen in de ijskast gezet of definitief afscheid genomen van locaties waar kan worden gebouwd. Veel gemeenten hebben de

¹ De consultatieronde vond plaats voor de herindeling van de gemeenten Ubbergen, Millingen aan de Rijn en Groesbeek. In de tekst zijn de toenmalige gemeentenamen gehanteerd.

afgelopen jaren maar ook recent bij de nieuwe cijfers rond bouwmogelijkheden pijn in hun grondexploitaties genomen en bedragen afgeschreven die variëren van enkele tonnen tot vele miljoenen. Zo heeft de gemeente Heumen de locaties Kanaalzone in Malden en de Zilverberg in Overasselt geschrapt, de gemeente Wijchen Westpoort en Beuningen delen van plannen voor Ewijk.

3. *Ambities worden realistischer*

Het realisme en het bewustzijn over de toekomstige bouwmogelijkheden en nieuwbouwproductie is sterk aanwezig en het beleid kenmerkt zich door het motto NEE, TENZIJ... Er zijn recent geen "groene" gronden aangekocht voor nieuwe ontwikkelingen en daar zijn ook nergens geen voornemens voor. Opmerkelijk is wel dat in alle gemeenten nieuwe locaties op de markt komen door transformatie van bestaande bebouwing. In de oude planningslijsten is hier minder rekening mee gehouden dan de praktijk van vandaag laat zien. Per gemeente ontwikkelt men nu beleid hoe om te gaan met deze binnenstedelijke locaties / inbreidingslocaties en welke prioriteiten men wil geven aan het opnieuw bebouwen van de locatie. Hieronder wordt specifiek ingegaan op de drie belangrijkste typen transformatielocaties die zich voordoen.

4. *Nieuwbouw scholen*

In een groot aantal van de gemeenten vindt nieuwbouw van scholen plaats. Veel scholen zijn verouderd en worden vernieuwd maar ook wordt vaak van het moment gebruik gemaakt om scholen samen te voegen in het kader van krimp van het aantal leerlingen en daarmee minder behoefte aan schoolgebouwen. Deze beweging speelt bijvoorbeeld in Wijchen, Nijmegen en Heumen. Door deze ontwikkeling komen aantrekkelijke, midden in bestaande wijken gelegen locaties beschikbaar.

5. *Wonen en zorg*

De actuele veranderingen in de zorg (langer thuis blijven wonen, minder intramuraal en tussenvormen tussen extra –en intramuraal) heeft overal zijn impact op het vastgoed van zorginstellingen en leidt tot een kwalitatieve verbetering van bestaande woonvormen of nieuwe woonvormen. Ruwweg zijn de volgende scenario's aan de orde: 1. er is sprake van een administratieve omzetting van onzelfstandige eenheden naar zelfstandige eenheden, 2. een verzorgingstehuis wordt omgebouwd naar zelfstandige eenheden (i.p.v. van kamers van 15m2 naar 50m2 zoals De Klapstraat in Wijchen), 3. een verzorgingstehuis wordt omgebouwd naar deels intramuraal en deels extramuraal met verschillende vormen van zelfstandig wonen (Alde Steeg Beuningen / Ewijk, 't Hofke in Ubbergen, Vijverhof en Dekkerswald in Groesbeek, Malderburch in Malden) Het gaat overal om vele tientallen "nieuwe" zelfstandige woningen bij zowel administratieve omzettingen als vergroten van de wooneenheden die meetellen in de BAG en daarmee onderdeel worden van het woningaanbod. Op welke manier en in welke mate dat verwerkt is in prognoses is onduidelijk.

6. *Leegkomen en leegstaand vastgoed*

Kantoren komen leeg, bedrijfslocaties worden niet verkocht c.q. er komt leegstand in panden. Elke gemeente heeft ermee te maken en het leidt tot dilemma's wanneer de eigenaar komt met het verzoek tot omzetting van het pand of inzet van locatie voor woningbouw. Er wordt blijkt uit de ronde zeer wisselend door gemeenten mee omgegaan. Zeer terughoudend bij verzoeken om omzetting naar woningbouw wanneer er geen leefbaarheidsprobleem in de directe omgeving aan de orde is (Kraanvogelrein Wijchen), maar ook medewerking willen verlenen om de opbrengst van de grond voor woningbouw willen inzetten voor sanering van de locatie. Dit laatste speelt bijvoorbeeld in de gemeente Ubbergen. In Malden wil men een leegstaand kantoorgebouw in het centrum omzetten naar zelfstandige units, daarmee inspeland op de grote vraag van jongeren om in Malden te blijven wonen als ze het huis uitgaan.

7. *Particuliere plannen*

Elke gemeente heeft een categorie particuliere plannen die nog in de oude tijd zijn gemaakt, voorzien zijn van een geldend bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Tot op heden zijn deze plannen voor een groot deel niet gerealiseerd en op korte termijn lijkt dit ook niet te gebeuren. Met de kennis en de visie van nu passen deze plannen (type woning, dichtheid, planopzet, locatie) niet meer en gewenst wordt een ander, passender plan c.q. het niet bebouwen van de betreffende locatie. De omvang van de plannen varieert van 2 woningen tot projecten met 75 woningen.

8. *Rood-voor-rood*

Een speciale categorie plannen betreft nog de zogenaamde rood-voor-rood plannen waarbij in het landelijk gebied schuren en andere oude bedrijfsgebouwen kunnen worden ingeruild voor woningbouw. Deze regeling ervaren gemeenten als vastgelegd beleid door provincie en stadsregio waar men niet van kan afwijken. Verschillende gemeenten zouden graag in de huidige omstandigheden afscheid willen van deze regeling nu elke woning telt en om daarmee het groen door rood niet verder aan te tasten. Als kanttekening wordt wel opgemerkt dat veel van deze in de markt gezette plannen niet worden gerealiseerd omdat er geen kopers voor deze vaak duurdere locaties zijn.

9. *Het bestemmingsplan*

Er wordt door de gemeenten wisselend omgegaan met het vaststellen van bestemmingsplannen; de gemeente Beuningen streeft naar harde plannen om snel te kunnen bouwen als zich een kans voordoet terwijl Wijchen kiest voor de inzet van gefaseerde plannen om daarmee optimaal op actuele ontwikkelingen in de markt te kunnen inspelen. Beide modellen hebben voor- en nadelen. Bij een hard plan zonder zicht op realisatie, is er geen alternatief mogelijk als de markt veranderd is en als gemeente moet er worden meegewerkt als zich een partij meldt. Het nadeel bij een gefaseerd plan is dat het maken van een bestemmingsplan minimaal een jaar kost maar er kan wel maximaal op de actuele markt worden ingespeeld.

10. *Cijfers sterk naar beneden bijgesteld*

Op basis van de consultatieronden zijn de aantallen woningen die gemeenten in het ommeland tot 2020 willen bouwen zijn door alle gemeenten in het ommeland naar beneden bijgesteld. Het aantal geplande woningen tot 2020 is met 950 woningen naar beneden bijgesteld, en na 2020 zijn er ook 500 woningen minder gepland. Dat betekent dat naast herprogrammeren en faseren ook voor circa 1500 woningen plannen daadwerkelijk zijn geschrapt. Het planoverschot tot 2020 van het ommeland is door de bijstellingen van gemeenten gedaald van circa 1500 naar 300.

Afspraken woningbouwprogramma tot 1.1.2025

Uitwerking stoplichtmodel

Inleiding

In de Woonagenda hebben de gemeenten van de stadsregio afgesproken dat ze hun woningbouwprogramming afstemmen op subregio-niveau met behulp van het stoplichtmodel. De gemeenten in se subregio onderschrijven dit nadrukkelijk (afspraak 4). Doel is om tot een meer flexibele vorm van planning te komen die ruimte biedt om in te spelen op bijvoorbeeld veranderingen in de markt, bijstellingen van prognoses en vrijkomen van potentiële woningbouwlocaties (transformatie). De prognoses voor de subregio Nijmegen e.o. voor de periode tot 2025 en daarna, laten een afnemende groei zien. Dat betekent dat gemeenten zorgvuldig moeten omgaan met de beperkte uitbreidingsruimte. Afstemming over het woningbouwprogramma wordt belangrijker evenals meer aandacht voor de bestaande voorraad.

Het stoplichtmodel is geen eindpunt maar is een instrument om een proces van woningbouwprogramming en afstemming daarover te ondersteunen. De afspraken gaan niet alleen over het huidige woningbouwprogramma, maar ook over monitoring en actualisatie.

In de Woonagenda van de voorafgaande Bestuursovereenkomst (BOV) is afgesproken dat we samenwerken op basis van een gedeelde analyse. Het betreft de uitkomsten van het model Socrates (met de huishoudensontwikkeling van het PRIMOS 2012). Deze analyse is ook de basis geweest voor de (sub)regionale woonagenda. Het programma zoals dat als bijlage 1 aan deze afspraken is toegevoegd is in lijn met Socrates en is het resultaat na de consultatieronde met procesregisseur Hannie Kunst

Tabel 1:

Vergelijking voorraad groene plannen (na consultatieronde met procesregisseur) vs. opgave volgens Socrates

	Netto opgave 2011-2025	Realisatie netto 11-12-13 *	Restant opgave tot 2025	Groene plannen tot 2020 Totaal	Verschil groene plannen vs restant opgave	Groene plannen Hard tot 2020	Groene plannen Zacht tot 2020	Oranje plannen tot 2020		
Beuningen**	797	123	674	495	-179	320	175	201	54	400
Groesbeek***	1.106	439	667	530	-137	437	93	103	175	143
Heumen	464	120	344	317	-27	169	148	0	20	97
Mook en Middelaar	287	28	259	187	-72	125	62	6	0	230
Wijchen****	1.093	359	734	567	-167	154	413	304	0	620
Ommeland	3.747	1.069	2.678	2096	-582	1205	891	614	249	1490
Nijmegen	9.447	2878	6.569	3800	-2.769	2800	1000	2450	0	9450
Subregio	13.194	3.947	9.247	5.896	-3.351	4.005	1.891	3.064	249	10.940

* Volgens planningslijsten provincie

** Correctie 128 sloop 2010

*** Correctie 65 sloop 2010

**** Correctie 100 zorgwoningen

1. PRINCIPLEAKKOORD OVER HET WONINGBOUWPROGRAMMA

A. Het subregionale woningbouwprogramma tot 1.1.2025 zoals opgenomen in tabel 1, de groene plannen, is in overeenstemming met de Primos prognose. Het totale woningbouwprogramma is opgenomen in Bijlage 1.

Het programma wordt door de provincie² getoetst en voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening (de provincie toetst de plannen in het bijgevoegde programma bij deze overeenkomst en de toets vindt dus al plaats voordat gemeenten plannen formeel in procedure brengen. Deze toets vindt alleen plaats bij zachte plannen).

B. Oranje plannen zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Indien dit juridisch harde plannen betreft, spant de gemeente zich maximaal in om te voorkomen dat deze plannen ontwikkeld worden, tenzij een gemeente besluit deze projecten van Oranje naar Groen te verschuiven.

C. Gemeenten die juridisch harde plannen op Rood zetten spannen zich maximaal in om de ontwikkeling van deze plannen te voorkomen en uiteindelijk de planologische ruimte voor deze plannen weg te nemen.

Bij het opstellen van het programma zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. administratieve wijzigingen ten gevolge van het scheiden van wonen en zorg in de BAG (bijv. omzettingen van wooneenheden in verzorgingstehuizen naar zelfstandige woningen) worden buiten beschouwing gelaten
2. slapende harde plancapaciteit telt mee voor 25%. Dit betreft kleine plannen waar de afgelopen jaren geen ontwikkeling is opgestart en waarvan de gemeente verwacht dat dit op korte termijn ook niet gaat plaatsvinden.

2. FLEXIBILITEIT IN HET PROGRAMMA EN TUSSENTIJDSE BIJSTELLING

Het stoplichtmodel gaat uit van een jaarlijkse bijstelling in het eerste kwartaal, als gemeenten hun planningslijsten in moeten dienen bij de provincie. Tussentijds is behoefte aan flexibiliteit om in de programma's te kunnen schuiven.

Gemeenten kunnen tussentijds groene plannen die niet tot ontwikkeling komen omzetten naar Oranje of Rood ten gunste van andere projecten. Dat kunnen zowel Oranje als nieuwe plannen zijn die op groen gezet worden

- als het juridisch harde plannen zijn kan de gemeente deze direct in ontwikkeling (laten) nemen.
- als plannen nog niet juridisch hard zijn, dienen deze plannen in de reguliere procedure voorgelegd te worden aan de provincie voor een ruimtelijke toetsen

Uitwisseling tussen gemeenten is ook mogelijk.

Gemeenten die de ruimte die Primos biedt niet volledig hebben benut voor Groene plannen kunnen Oranje plannen of nieuwe initiatieven omzetten naar Groene plannen totdat de omvang van Groene plannen in overeenstemming is met de subregionale Primos-prognose. Deze plannen voldoen in ieder geval aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

² De gemeente Mook en Middelaar ligt niet in de provincie Gelderland en valt dus buiten de hier genoemde toetsing. Mook en Middelaar zal in overleg met de andere aangrenzende gemeenten en de provincie Limburg ook afspraken moeten maken over het gemeentelijke woningbouwprogramma.

De regels voor het schuiven van Oranje (of nieuwe initiatieven) naar Groen gelden niet voor plannen die kleiner zijn dan 6 woningen. Deze kunnen gemeenten (via de reguliere planologische procedure) in ontwikkeling nemen. Deze woningen zullen bij de eerstvolgende actualisatie meegenomen worden in het programma.

3. ACTUALISEREN PROGNOSE

Voorliggende afspraken zijn gebaseerd op een prognose uit 2012. Inmiddels is het 2015 en zijn er actuele prognoses. Het rijksbeleid om wonen en zorg te scheiden is nog volop in ontwikkeling. Zorgpartijen zijn op zoek naar oplossingen en er ontstaan verschillende tussenvormen voor het combineren van wonen en zorg. Hoe zich dat vertaalt in prognoses en hoe vraag en aanbod op een goede manier wordt in balans wordt gebracht is nog niet voldoende duidelijk. Dat vraagt een analyse.

Voor 1 juli 2015 worden het stoplichtmodel tussentijds geëvalueerd. Basis voor de evaluatie is de meest recente PRIMOS-prognose, met daarin door de provincie verwerkt de daadwerkelijke realisatiecijfers van 2014. De input voor de prognose wordt met elke gemeente afgestemd. In de prognose wordt specifiek aandacht besteed aan de effecten van het scheiden van wonen en zorg.

Als de tussentijdse evaluatie leidt tot een hogere prognose wordt de “restant opgave” voor de subregio in tabel 1 overeenkomstig aangepast, waardoor de ruimte voor Groene plannen toeneemt.

4. ONDERSTEUNING GEMEENTEN BIJ HET UIT DE MARKT HALEN VAN PROJECTEN

Het uit de markt halen of faseren van plannen kan juridische en financiële consequenties hebben als deze projecten door of in samenwerking met projectontwikkelaars zijn opgestart. De inschatting is dat met juiste aanpak en de nodige tijd de gevolgen voor gemeenten voor de meeste projecten beperkt kunnen blijven

De gemeenten stellen een werkgroep in die, ten behoeve van alle gemeenten, informatie en expertise beschikbaar stelt bij processen om plannen uit de markt te nemen. De provincie ondersteunt deze werkgroep met juridische en financiële expertise.

5. BORGING VAN DE AFSPRAKEN NA 1.7. 2015.

Het stoplichtmodel is geen statisch model maar vraagt jaarlijkse actualisatie. Een natuurlijk moment daarvoor is in het eerste kwartaal van het jaar. Dat is de periode dat de gemeenten hun actuele woningbouwplanning doorgeven aan de provincie. Bij deze jaarlijkse actualisatie kunnen gemeenten gebruik maken van actuele prognoses, analyses en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Gemeenten actualiseren jaarlijks hun woningbouwprogrammering in subregionaal verband op basis van het stoplichtmodel, gekoppeld aan het proces van de provinciale planningslijst. Basis voor de afstemming is de meest actuele PRIMOS prognose. Daarnaast kunnen gemeenten in onderling overleg andere analyses benutten, zoals de uitkomsten van het onderzoek naar vastgoed voor wonen en zorg en de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad. De gemeente Nijmegen roept gemeenten in het eerste kwartaal van het jaar bijeen om elkaar te informeren over aanpassing van de woningbouwplannen en de afstemming daarover.

Bijlage 2: toelichting op het stoplichtmodel

Noodzaak voor regionale programmering

De stadsregio heeft de subregio 's ingedeeld op basis van de feitelijke werking van de woningmarkt. Op basis van de verhuisbewegingen zijn de gemeenten met de grootste samenhang bijeengebracht in een subregio.

De gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. kennen onderling een relatief sterke verhuisrelatie. Het is dus op basis van het functioneren van de woningmarkt voor de hand liggend om in dit verband afspraken te maken over wonen.

De noodzaak voor regionaal programmering zit in de ladder voor duurzame verstedelijking. Stap één van deze ladder geeft aan dat een nieuw (woningbouw)plan alleen bestaansrecht heeft als het voorziet in een regionale behoefte. De provincie beoordeelt nieuwe bestemmingsplannen als eerste op dit criterium. Daarom is de insteek van het stoplichtmodel dat de plannen die op "groen" worden gezet ook getoetst zijn door de provincie en daarmee automatisch aantonen dat ze voorzien in de regionale behoefte. Als er geen subregionale afspraak is zal elke gemeente individueel bij elk nieuw plan moeten beargumenteren waarom het past binnen de (sub)regionale behoefte.

Toelichting op het stoplichtmodel

Status van het stoplichtmodel

Doel van het stoplichtmodel is dat de lijst van groene projecten de basis is voor toetsing van plannen door de provincie. De door gemeenten gezamenlijk voorgestelde lijst wordt door de provincie in één samenhangend proces getoetst aan de provinciale kwantitatieve en kwalitatieve richtlijnen en aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderliggende eigen gemeentelijke lijsten worden vervolgens bestuurlijk vastgesteld door elke gemeente.

Basis voor het stoplichtmodel zijn de planningslijsten die jaarlijks bij de provincie worden ingediend. Deze lijsten worden nu ook al door elke gemeente bestuurlijk geaccordeerd. Het stoplichtmodel wordt gekoppeld aan deze lijst. Door jaarlijks subregionaal af te stemmen over de planningslijsten, met behulp van het stoplichtmodel, wordt de lijst jaarlijks geactualiseerd op basis van actuele analyses of prognoses.

De kleuren van het stoplichtmodel

Groene projecten

Een groen project is een project dat een gemeente op korte termijn wil realiseren en dat draagvlak heeft bij de gemeenten in de subregio en de provincie. Dat kan gaan om een (planologisch) harde en zachte plannen. Het project moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Een project dat een programma heeft dat de gemeente graag wil realiseren, of waarvoor de gemeente de ruimte wil geven (zonder dat ze er grip op hebben).
- Het programma is besproken met de gemeenten in de subregio en sluit aan op de subregionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (segment en woonmilieu).
- De locatie past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking:
 - omdat het bestemmingsplan is vastgesteld
 - of omdat de locatie besproken is met de provincie (en akkoord bevonden is).
- Start bouw binnen een termijn van 10 jaar (op dit moment voor 1.1.2025) is realistisch.

Daar waar de gemeente invloed heeft op de fasering van plannen, tellen voor de subregionale afstemming tot 1.1.2025 alleen die woningen mee die naar verwachting gerealiseerd worden voor 1.1.2025. Bij de fasering wel rekening houden met het totale programma voor de lange termijn.

Oranje projecten

Oranje projecten zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Deze projecten zijn onder te verdelen in drie groepen:

- Een project dat de gemeenten nog niet wil realiseren omdat het programma niet aansluit op de behoefte en de gemeente wil herprogrammeren. Dat kunnen projecten zijn op gemeentelijke gronden, maar ook particuliere ontwikkelingen waarbij onderhandelingen plaats (moet) vinden met de ontwikkelende partij.
- Projecten waarbij het programma niet aansluit op de huidige vraag, maar wel passen binnen de langer termijn behoefte. De gemeente wil uitstellen of faseren.
- Of start bouw is over minimaal 5 jaar (op dit moment na 1.1.2025) omdat de gemeente prioriteit geeft aan andere projecten.

Gemeenten hebben niet altijd grip op deze plannen omdat het een ontwikkeling is van een particuliere partij, in dat geval dient de gemeente zich maximaal in te zetten om de beoogde herprogramming of fasering te realiseren.

Oranje plannen kunnen zowel hard als zacht zijn. De omvang van de oranje plannen moet in verhouding zijn met de huishoudensprognose voor de langere termijn.

Rode projecten

Dit zijn projecten die op de planningslijst van 1.1.2013 staan, maar die een gemeente niet meer wil realiseren:

- Projecten die van de gemeentelijke planning zijn gehaald en waarvoor ook geen planologische basis meer is om tot realisatie over te gaan.
- Of het is een project dat de gemeente wil stopzetten, maar waarvoor nog juridische of planologische stappen gezet moeten worden om het plan daadwerkelijk uit de markt te kunnen nemen.

Voor deze categorie plannen spreken gemeenten, provincie en stadsregio een inspanningsverplichting af voor de te nemen maatregelen.

Flexibiliteit van het stoplichtmodel en overprogramming voor planuitval (30%)

Het was gebruikelijk bij veel gemeenten en ook in de afspraken tussen gemeenten en de provincie om een overprogramming te accepteren voor planuitval. Een dergelijke overprogramming past steeds minder bij de demografische ontwikkeling en het denken conform de ladder voor duurzame verstedelijking: planuitval betekent in veel geval uitstel. De lange termijn groeiperspectieven bieden daarvoor maar beperkt ruimte en het kan ruimte geven om minder goede plannen "in de lucht te houden". Daarnaast is deze wijze van plannen gebaseerd op één prognose. Als de prognose bijgesteld wordt, klopt naast het programma ook de 30% extra niet. De risico's zijn niet goed in beeld te brengen. Welke plannen van de 130% gaan niet door en waar liggen dan de grootste risico's? Het stoplichtmodel voorziet in flexibiliteit in de vorm van de *oranje* plannen. Daar is een plaats voor plannen die ingezet kunnen worden als de behoefte groter blijkt dan gedacht of als er een plan uitvalt. In de categorie oranje kunnen plannen ook planologisch hard zijn, mits de gemeente grip heeft op de planning. Dit biedt ruimte om plannen voor te breiden, of plannen tijdelijk "on hold" te zetten zonder dat ze van de planningslijst verdwijnen. Het maakt duidelijk dat het risico van niet doorgaan van deze plannen grote is dan de groene plannen.

[illegible]

overzicht planologische per 1-1-2015 Hordt aan de Maas

wijk	naam project / locatie	totale woningstaal	huur	koop	promogeboden	bestemd	bestuur
America	Liskodde	8		8		H	
	Woudstraat	60	pm	pm		P	
	Woudweg	1		1		H	
Broekhuizen	Woudstraat	1		1		H	
	Luich hol	18		18		H	
	Overstroom	2		2		P	
Broekhuysenvorst	Lofthuisweg 30	1		1		P	
	Roostweg	20		20		H	
	Overstroomweg 10, 12	2		2		H	
Grondtaven	Zandweg	1		1		P	
	St. Barbarastraat	8		8		H	
	M. ter venststraat	1		1		H	
Grubbenvorst	Overstroomweg	2		2		H	
	Kanalenweg	5		5		H	
	De Gertert	50	pm	50		P	
Stegelsom	De Soort	14		14		H	
	Maasfront	8		8		Z	
	Buis, Crammstraat	2		2		Z	
Hordt	Overstroomweg	pm		pm		O	
	Beekhuysen	8		8		H	
	Kom plan	2		2		H	
Hordt	Zandweg	pm		pm		O	
	Lengestraat	pm		pm		O	
	De Althaus, fase B	3		3		H	
Hordt	De Althaus, fase C	11		11		H	
	De Althaus, fase D	147		147		H	
	De Althaus, fase E	89		89		H	
Hordt	Hof de Briel	60		60		P	
	Overstroom	75		75		H	
	Voorstroom	10		10		Z	
Kronenberg	Voorstroom	8		8		Z	
	Kuldeveld	12		12		Z	
	Amerikanteweg 37	1		1		Z	
Kronenberg	Terheide van Gortel	1		1		H	
	Baanwijkstraat / Pastoorveld (RvH)	1		1		H	
	Erasmusstraat / Kruisstraat (RvH)	1		1		H	
Kronenberg	Overstroom	pm		pm		O	
	Overstroom / Locale van Lier	1		1		H	
	Overstroom	1		1		Z	
Kronenberg	Vrouwenvoerweg 4 (RvH)	1		1		H	
	Woudstraat	1		1		P	
	Kruisstraat	1		1		H	
Kronenberg	Overstroom	41		41		H	
	Overstroom	12		12		P	
	Overstroom	2		2		Z	
Kronenberg	Kronenberg Zuidwest	25		25		O	
	Vallighef	15		15		H	
	Overstroom	30		30		O	
Meerloo	Overstroom	20		20		H	
	Overstroom	14		14		H	
	Overstroom	6		6		O	
Meerloo	Overstroom	2		2		H	
	Overstroom	18		18		H	
	Overstroom	2		2		H	
Meerloo	Overstroom	pm		pm		Z	
	Overstroom	4		4		O	
	Overstroom	3		3		P	
Meerloo	Overstroom	2		2		H	
	Overstroom	51		51		H	
	Overstroom	6		6		H	
Meerloo	Overstroom	1		1		H	
	Overstroom	15		15		P	
	Overstroom	8		8		H	
Meerloo	Overstroom	66		66		H	
	Overstroom	20		20		P	
	Overstroom	18		18		H	
Meerloo	Overstroom	4		4		H	
	Overstroom	28		28		H	
	Overstroom	1		1		H	
Meerloo	Overstroom	5		5		H	
	Overstroom	pm		pm		O	
	Overstroom	49		49		H	
Meerloo	Overstroom	15		15		H	
	Overstroom	23		23		P	
	Overstroom	3		3		O	
Meerloo	Overstroom	3		3		O	
	Overstroom	3		3		H	
	Overstroom	2 of 3		2		H	
Meerloo	Overstroom	2		2		P	
	Overstroom	2		2		P	
	Overstroom	2		2		P	
Meerloo	Overstroom	96		96		H	
	Overstroom	1234		1234		H	
	Overstroom	1234		1234		H	

planfase:
 H: hand plan
 P: procedure
 Z: recht plan
 O: Overig

Financiële gegevens (tabel 1) - 1ste 2025									
Item	Nummer	Maatregelnummer	Soort	Naam/Type maatregel	Terminatie	Prognoseperiode	Geplande uitgaven (in euro)	Geplande opbrengsten (in euro)	Prognose
Maatregel 1	1	10	10	Maatregel 1	10	10	10	10	Maatregel 1
Maatregel 2	2	11	11	Maatregel 2	11	11	11	11	Maatregel 2
Maatregel 3	3	12	12	Maatregel 3	12	12	12	12	Maatregel 3
Maatregel 4	4	13	13	Maatregel 4	13	13	13	13	Maatregel 4
Maatregel 5	5	14	14	Maatregel 5	14	14	14	14	Maatregel 5
Maatregel 6	6	15	15	Maatregel 6	15	15	15	15	Maatregel 6
Maatregel 7	7	16	16	Maatregel 7	16	16	16	16	Maatregel 7
Maatregel 8	8	17	17	Maatregel 8	17	17	17	17	Maatregel 8
Maatregel 9	9	18	18	Maatregel 9	18	18	18	18	Maatregel 9
Maatregel 10	10	19	19	Maatregel 10	19	19	19	19	Maatregel 10
Maatregel 11	11	20	20	Maatregel 11	20	20	20	20	Maatregel 11
Maatregel 12	12	21	21	Maatregel 12	21	21	21	21	Maatregel 12
Maatregel 13	13	22	22	Maatregel 13	22	22	22	22	Maatregel 13
Maatregel 14	14	23	23	Maatregel 14	23	23	23	23	Maatregel 14
Maatregel 15	15	24	24	Maatregel 15	24	24	24	24	Maatregel 15
Maatregel 16	16	25	25	Maatregel 16	25	25	25	25	Maatregel 16
Maatregel 17	17	26	26	Maatregel 17	26	26	26	26	Maatregel 17
Maatregel 18	18	27	27	Maatregel 18	27	27	27	27	Maatregel 18
Maatregel 19	19	28	28	Maatregel 19	28	28	28	28	Maatregel 19
Maatregel 20	20	29	29	Maatregel 20	29	29	29	29	Maatregel 20
Maatregel 21	21	30	30	Maatregel 21	30	30	30	30	Maatregel 21
Maatregel 22	22	31	31	Maatregel 22	31	31	31	31	Maatregel 22
Maatregel 23	23	32	32	Maatregel 23	32	32	32	32	Maatregel 23
Maatregel 24	24	33	33	Maatregel 24	33	33	33	33	Maatregel 24
Maatregel 25	25	34	34	Maatregel 25	34	34	34	34	Maatregel 25
Maatregel 26	26	35	35	Maatregel 26	35	35	35	35	Maatregel 26
Maatregel 27	27	36	36	Maatregel 27	36	36	36	36	Maatregel 27
Maatregel 28	28	37	37	Maatregel 28	37	37	37	37	Maatregel 28
Maatregel 29	29	38	38	Maatregel 29	38	38	38	38	Maatregel 29
Maatregel 30	30	39	39	Maatregel 30	39	39	39	39	Maatregel 30
Maatregel 31	31	40	40	Maatregel 31	40	40	40	40	Maatregel 31
Maatregel 32	32	41	41	Maatregel 32	41	41	41	41	Maatregel 32
Maatregel 33	33	42	42	Maatregel 33	42	42	42	42	Maatregel 33
Maatregel 34	34	43	43	Maatregel 34	43	43	43	43	Maatregel 34
Maatregel 35	35	44	44	Maatregel 35	44	44	44	44	Maatregel 35
Maatregel 36	36	45	45	Maatregel 36	45	45	45	45	Maatregel 36
Maatregel 37	37	46	46	Maatregel 37	46	46	46	46	Maatregel 37
Maatregel 38	38	47	47	Maatregel 38	47	47	47	47	Maatregel 38
Maatregel 39	39	48	48	Maatregel 39	48	48	48	48	Maatregel 39
Maatregel 40	40	49	49	Maatregel 40	49	49	49	49	Maatregel 40
Maatregel 41	41	50	50	Maatregel 41	50	50	50	50	Maatregel 41
Maatregel 42	42	51	51	Maatregel 42	51	51	51	51	Maatregel 42
Maatregel 43	43	52	52	Maatregel 43	52	52	52	52	Maatregel 43
Maatregel 44	44	53	53	Maatregel 44	53	53	53	53	Maatregel 44
Maatregel 45	45	54	54	Maatregel 45	54	54	54	54	Maatregel 45
Maatregel 46	46	55	55	Maatregel 46	55	55	55	55	Maatregel 46
Maatregel 47	47	56	56	Maatregel 47	56	56	56	56	Maatregel 47
Maatregel 48	48	57	57	Maatregel 48	57	57	57	57	Maatregel 48
Maatregel 49	49	58	58	Maatregel 49	58	58	58	58	Maatregel 49
Maatregel 50	50	59	59	Maatregel 50	59	59	59	59	Maatregel 50
Maatregel 51	51	60	60	Maatregel 51	60	60	60	60	Maatregel 51
Maatregel 52	52	61	61	Maatregel 52	61	61	61	61	Maatregel 52
Maatregel 53	53	62	62	Maatregel 53	62	62	62	62	Maatregel 53
Maatregel 54	54	63	63	Maatregel 54	63	63	63	63	Maatregel 54
Maatregel 55	55	64	64	Maatregel 55	64	64	64	64	Maatregel 55
Maatregel 56	56	65	65	Maatregel 56	65	65	65	65	Maatregel 56
Maatregel 57	57	66	66	Maatregel 57	66	66	66	66	Maatregel 57
Maatregel 58	58	67	67	Maatregel 58	67	67	67	67	Maatregel 58
Maatregel 59	59	68	68	Maatregel 59	68	68	68	68	Maatregel 59
Maatregel 60	60	69	69	Maatregel 60	69	69	69	69	Maatregel 60
Maatregel 61	61	70	70	Maatregel 61	70	70	70	70	Maatregel 61
Maatregel 62	62	71	71	Maatregel 62	71	71	71	71	Maatregel 62
Maatregel 63	63	72	72	Maatregel 63	72	72	72	72	Maatregel 63
Maatregel 64	64	73	73	Maatregel 64	73	73	73	73	Maatregel 64
Maatregel 65	65	74	74	Maatregel 65	74	74	74	74	Maatregel 65
Maatregel 66	66	75	75	Maatregel 66	75	75	75	75	Maatregel 66
Maatregel 67	67	76	76	Maatregel 67	76	76	76	76	Maatregel 67
Maatregel 68	68	77	77	Maatregel 68	77	77	77	77	Maatregel 68
Maatregel 69	69	78	78	Maatregel 69	78	78	78	78	Maatregel 69
Maatregel 70	70	79	79	Maatregel 70	79	79	79	79	Maatregel 70
Maatregel 71	71	80	80	Maatregel 71	80	80	80	80	Maatregel 71
Maatregel 72	72	81	81	Maatregel 72	81	81	81	81	Maatregel 72
Maatregel 73	73	82	82	Maatregel 73	82	82	82	82	Maatregel 73
Maatregel 74	74	83	83	Maatregel 74	83	83	83	83	Maatregel 74
Maatregel 75	75	84	84	Maatregel 75	84	84	84	84	Maatregel 75
Maatregel 76	76	85	85	Maatregel 76	85	85	85	85	Maatregel 76
Maatregel 77	77	86	86	Maatregel 77	86	86	86	86	Maatregel 77
Maatregel 78	78	87	87	Maatregel 78	87	87	87	87	Maatregel 78
Maatregel 79	79	88	88	Maatregel 79	88	88	88	88	Maatregel 79
Maatregel 80	80	89	89	Maatregel 80	89	89	89	89	Maatregel 80
Maatregel 81	81	90	90	Maatregel 81	90	90	90	90	Maatregel 81
Maatregel 82	82	91	91	Maatregel 82	91	91	91	91	Maatregel 82
Maatregel 83	83	92	92	Maatregel 83	92	92	92	92	Maatregel 83
Maatregel 84	84	93	93	Maatregel 84	93	93	93	93	Maatregel 84
Maatregel 85	85	94	94	Maatregel 85	94	94	94	94	Maatregel 85
Maatregel 86	86	95	95	Maatregel 86	95	95	95	95	Maatregel 86
Maatregel 87	87	96	96	Maatregel 87	96	96	96	96	Maatregel 87
Maatregel 88	88	97	97	Maatregel 88	97	97	97	97	Maatregel 88
Maatregel 89	89	98	98	Maatregel 89	98	98	98	98	Maatregel 89
Maatregel 90	90	99	99	Maatregel 90	99	99	99	99	Maatregel 90
Maatregel 91	91	100	100	Maatregel 91	100	100	100	100	Maatregel 91
Maatregel 92	92	101	101	Maatregel 92	101	101	101	101	Maatregel 92
Maatregel 93	93	102	102	Maatregel 93	102	102	102	102	Maatregel 93
Maatregel 94	94	103	103	Maatregel 94	103	103	103	103	Maatregel 94
Maatregel 95	95	104	104	Maatregel 95	104	104	104	104	Maatregel 95
Maatregel 96	96	105	105	Maatregel 96	105	105	105	105	Maatregel 96
Maatregel 97	97	106	106	Maatregel 97	106	106	106	106	Maatregel 97
Maatregel 98	98	107	107	Maatregel 98	107	107	107	107	Maatregel 98
Maatregel 99	99	108	108	Maatregel 99	108	108	108	108	Maatregel 99
Maatregel 100	100	109	109	Maatregel 100	109	109	109	109	Maatregel 100
Maatregel 101	101	110	110	Maatregel 101	110	110	110	110	Maatregel 101
Maatregel 102	102	111	111	Maatregel 102	111	111	111	111	Maatregel 102
Maatregel 103	103	112	112	Maatregel 103	112	112	112	112	Maatregel 103
Maatregel 104	104	113	113	Maatregel 104	113	113	113	113	Maatregel 104
Maatregel 105	105	114	114	Maatregel 105	114	114	114	114	Maatregel 105
Maatregel 106	106	115	115	Maatregel 106	115	115	115	115	Maatregel 106
Maatregel 107	107	116	116	Maatregel 107	116	116	116	116	Maatregel 107
Maatregel 108	108	117	117	Maatregel 108	117	117	117	117	Maatregel 108
Maatregel 109	109	118	118	Maatregel 109	118	118	118	118	Maatregel 109
Maatregel 110	110	119	119	Maatregel 110	119	119	119	119	Maatregel 110
Maatregel 111	111	120	120	Maatregel 111	120	120	120	120	Maatregel 111
Maatregel 112	112	121	121	Maatregel 112	121	121	121	121	Maatregel 112
Maatregel 113	113	122	122	Maatregel 113	122	122	122	122	Maatregel 113
Maatregel 114	114	123	123	Maatregel 114	123	123	123	123	Maatregel 114
Maatregel 115	115	124	124	Maatregel 115	124	124	124	124	Maatregel 115
Maatregel 116	116	125	125	Maatregel 116	125	125	125	125	Maatregel 116
Maatregel 117	117	126	126	Maatregel 117	126	126	126	126	Maatregel 117
Maatregel 118	118	127	127	Maatregel 118	127	127	127	127	Maatregel 118
Maatregel 119	119	128	128	Maatregel 119	128	128	128	128	Maatregel 119
Maatregel 120	120	129	129	Maatregel 120	129	129	129	129	Maatregel 120
Maatregel 121	121	130	130	Maatregel 121	130	130	130	130	Maatregel 121
Maatregel 122	122	131	131	Maatregel 122	131	131	131	131	Maatregel 122
Maatregel 123	123	132	132	Maatregel 123	132	132	132	132	Maatregel 123
Maatregel 124	124	133	133	Maatregel 124	133	133	133	133	Maatregel 124
Maatregel 125	125	134	134	Maatregel 125	134	134	134	134	Maatregel 125
Maatregel 126	126	135	135	Maatregel 126	135	135	135	135	Maatregel 126
Maatregel 127	127	136	136	Maatregel 127	136	136	136	136	Maatregel 127
Maatregel 128	128	137	137	Maatregel 128	137	137	137	137	Maatregel 128
Maatregel 129	129	138	138	Maatregel 129	138	138	138	138	Maatregel 129
Maatregel 130	130	139	139	Maatregel 130	139	139	139	139	Maatregel 130
Maatregel 131	131	140	140	Maatregel 131	140	140	140	140	Maatregel 131
Maatregel 132	132	141	141	Maatregel 132	141	141	141	141	Maatregel 132
Maatregel 133	133	142	142	Maatregel 133	142	142	142	142	Maatregel 133
Maatregel 134	134	143	143						

Bijlage

43707_Bestemmingsplan Gennep Noord herziening 2012.pdf

INHOUD

REGELS

Gewijzigde c.q. toegevoegde artikelen

Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 4	Bedrijf	2
Artikel 6	Centrum	1 3
Artikel 10	Gemengd	1 4
Artikel 11	Gemengd	2 5
Artikel 13	Groen	6
Artikel 16	Maatschappelijk	7
Artikel 18	Verkeer	8
Artikel 19	Wonen	1 9
Artikel 20	Wonen	2 11
Artikel 26	Waarde-Archeologie	4 12
Artikel 34	Afwijkingsregels	13
Artikel 39	Slotregel	14

Regels

[Terug naar inhoudsopgave](#)

De regels van het bestemmingsplan Gennep Noord worden als volgt herzien

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 wordt als volgt aangepast c.q. aangevuld:

1.1.a plan

het bestemmingsplan 'Gennep Noord, herziening 2012' van de gemeente Gennep.

1.2.a bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0907.BP12030NOORDHERGNP-VA02 met bijbehorende regels en bijlagen.

Artikel 1 wordt aangevuld met de volgende begrippen:

1.38.a evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of

daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderie□n, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festivals.

1.46.a incidenteel evenement

een eenmalig, niet periodiek terugkerend evenement voor de duur van maximaal 5 dagen, inclusief op- en afbouw.

1.49.a kortstondig evenement

een evenement voor de duur van maximaal 1 dag, inclusief op- en afbouw.

Artikel 4 Bedrijf

[Terug naar inhoudsopgave](#)

De regels voor de bestemming □Bedrijf□ van het bestemmingsplan □Gennep-Noord□ blijven onverkort van toepassing.

Artikel 6 Centrum □ 1

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd

Lid 6.1.a wordt vervangen door

Lid 6.1.a

detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding □specifieke vorm van detailhandel □ 1□ is detailhandel ook op de eerste verdieping toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding □specifieke vorm van detailhandel □ 3□ is detailhandel ook in de kelder en op de eerste en tweede verdieping toegestaan;

Lid 6.1.b wordt aangevuld met

4. ter plaatse van de aanduiding □wonen□ wonen op de begane grond is toegestaan;

Lid 6.1 wordt aangevuld met

h. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding □bedrijf□;

i. langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding □specifieke vorm van verkeer □ langzaam verkeer□.

gdfg

pagina 3 van 9

Lid 6.2.1.d

De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorste bouwperceelgrens;

wordt vervangen door

Lid 6.2.1.d

De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens;

Lid 6.2.1.e

de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 250 m³ bedragen. De inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m³ bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van een gestapelde woning minimaal 95 m² moet bedragen;

wordt vervangen door

Lid 6.2.1.e

De inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 250 m³ bedragen. De oppervlakte van een gestapelde woning moet minimaal 75 m² bedragen;

Artikel 10 Gemengd ☐ 1

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd

Lid 10.1.a wordt vervangen door

Lid 10.1.a

detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding ☐ specifieke vorm van detailhandel ☐ 2 ☐ is detailhandel ook in de kelder en op de eerste verdieping toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding ☐ specifieke vorm van detailhandel ☐ 3 ☐ is detailhandel ook in de kelder en op de eerste en tweede verdieping toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding ☐ specifieke vorm van detailhandel ☐ 4 ☐ is detailhandel ook in de kelder toegestaan;

Lid 10.2.1.d

De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorste bouwperceelgrens;

wordt vervangen door

Lid 10.2.1.d

De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens;

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0907.BP12030NOORDHE...> 27-02-2019

Lid 10.2.1.e

de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 250 m³ bedragen. De inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m³ bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van een gestapelde woning minimaal 95 m² moet bedragen;

wordt vervangen door

Lid 10.2.1.e

De inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 250 m³ bedragen. De oppervlakte van een gestapelde woning moet minimaal 75 m² bedragen;

Artikel 11 Gemengd 2

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 11 wordt als volgt gewijzigd

Lid 11.2.1.d

De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorste bouwperceelgrens;

wordt vervangen door

Lid 11.2.1.d

De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens;

Lid 11.2.1.e

de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 250 m³ bedragen. De inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m³ bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van een gestapelde woning minimaal 95 m² moet bedragen;

wordt vervangen door

Lid 11.2.1.e

De inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 250 m³ bedragen. De oppervlakte van een gestapelde woning moet minimaal 75 m² bedragen;

Artikel 13 Groen

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd

Lid 13.1 wordt aangevuld met:

f. ☐☐☐☐☐☐☐ reclamevoorzieningen van overheidsinstanties in het kader van het algemeen belang.

Artikel 16 Maatschappelijk

[Terug naar inhoudsopgave](#)

De regels voor de bestemming ☐Maatschappelijk☐ van het bestemmingsplan Gennep-Noord blijven onverkort van toepassing.

Artikel 18 Verkeer

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 18 wordt als volgt gewijzigd

Lid 18.1 wordt aangevuld met:

- f. incidentele of kortstondige evenementen;
- g. ter plaatse van de aanduiding ☐evenemententerrein☐ voor evenemententerrein.

Artikel 18 wordt verder aangevuld met:

18.3.a Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden te gebruiken in strijd met het onder 18.1. bepaalde, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ☐evenemententerrein☐ jaarlijks terugkerende evenementen zijn toegestaan voor de duur van maximaal 15 dagen per evenement, inclusief op- en afbouw van voorzieningen ten behoeve van dat evenement. Per kalenderjaar mogen maximaal 6 evenementen plaatsvinden.

18.4.a Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.3, voor het houden van ☐☐n evenement per afwijking buiten de aanduiding ☐evenemententerrein☐ voor de duur van maximaal 15 dagen, inclusief op- en afbouw van voorzieningen ten behoeve van dat evenement, en wel onder de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0907.BP12030NOORDHE...> 27-02-2019

Artikel 19 Wonen ☐ 1

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 19 wordt als volgt aangepast

Lid 19.1.b wordt gewijzigd in:

- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer dan 50 m² mag bedragen;

Lid 19.2.1 ☐☐☐☐☐☐ Gebouwen wordt als volgt aangepast:

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- d. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m met dien verstande dat indien de afstand van de voorste bouwgrens tot de achterste bouwperceelgrens meer dan 22 m bedraagt, de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m vermeerderd met de afstand boven deze 22 m mag bedragen. De diepte van het hoofdgebouw mag nooit meer dan 15 m bedragen.

Lid 19.2.2 ☐☐☐☐☐☐ Bijbehorende bouwwerken wordt als volgt aangepast:

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak, met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen welke zijn of worden gebouwd binnen het bouwvlak, niet van toepassing zijn de in dit artikelid opgenomen bepalingen voor wat betreft maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, maximale oppervlakte en maximaal bebouwingspercentage van het erf;

Lid 19.2.5 ☐☐☐☐☐☐ Bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt als volgt aangepast:

- c.☐☐ overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 5 m.

Lid 19.3.1 ☐☐☐☐☐☐ Werken en werkzaamheden wordt gewijzigd in:

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.2 onder b. voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel voor het toestaan van aan- en uitbouwen en overkappingen v^o☐☐r (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van overkappingen v^o☐☐r (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 20 m² bedraagt;
2. de afstand van overkappingen tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
3. aan- en uitbouwen voor maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevelrooilijn met maximaal 2 m mag worden overschreden;
4. voor het overige het bepaalde in artikel 19.3.2 van toepassing is.

Lid 19.4.2 ☐☐☐☐☐☐ Aan huis verbonden beroepen wordt als volgt aangepast:

- b. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

Lid 19.5.1 ☐☐☐☐☐☐ Werken en werkzaamheden onder a.4 komt te vervallen:

Lid 19.5.1 ☐☐☐☐☐☐ Werken en werkzaamheden onder a wordt als volgt aangepast:

7. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
8. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
9. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Gennep.

Lid 19.5.1 ☐☐☐☐☐☐ Werken en werkzaamheden onder b wordt aangevuld met:

4. het aantal slaapplekken maximaal 10 bedraagt;

Lid 19.5.1 ☐☐☐☐☐☐ Werken en werkzaamheden onder c wordt gewijzigd in:

- c. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak niet behoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per woning maximaal ☐☐n omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 5. inwoning in beginsel plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 6. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 7. het gebruik dient te worden bevestigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

Artikel 20 Wonen ☐ 2

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 20 wordt als volgt aangepast c.q. aangevuld:

Lid 20.1.b wordt gewijzigd in:

- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer dan 50 m² mag bedragen;

Lid 20.4.1 ☐☐☐☐☐☐ Werken en werkzaamheden wordt onder a aangevuld met:

7. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
8. de woonfunctie gehandhaafd blijft.

Lid 20.4.1 ☐☐☐☐☐☐ Werken en werkzaamheden wordt onder ☐ b aangevuld met:

4. het aantal slaapplekken maximaal 10 bedraagt.

Lid 20.4.1 ☐☐☐☐☐☐ Werken en werkzaamheden wordt onder ☐ c gewijzigd in:

- b. het gebruik van een deel van het hoofgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per woning maximaal ☐☐n omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 6. maximaal 75 m² ☐ van hoofgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 7. het gebruik dient te worden be~~o~~indigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

Artikel 26 Waarde-Archeologie 4

[Terug naar inhoudsopgave](#)

De regels voor de dubbelbestemming ☐Waarde-Archeologie 4 ☐ van het bestemmingsplan ☐Gennep-Noord ☐ blijven onverkort van toepassing.

Artikel 34 Afwijkingsregels

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Artikel 34 Lid 34.1 wordt aangevuld met:

- h. de bestemmingsbepalingen voor het houden van □□n evenement per afwijking voor de duur van maximaal 15 dagen, inclusief op- en afbouw van voorzieningen ten behoeve van dat evenement.

Artikel 39 Slotregel

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gennep Noord, herziening 2012'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 9 december 2013.

De voorzitter, □□□□□□□□□□ De griffier,

□□.....□□□□□□□□□□□□ □□.....

Bijlage

43707_geanonimiseerde beschikking huurbeding d.d. 08-03-2019.pdf

vrijdag 08 of mrt 2019, Rechtspraak

->

Page 1 of 3

Rechtspraak

180755
yma



Rechtbank Limburg

Aan : 0886900801

Onderwerp :

Datum : 08/03/2019

Aantal Pagina's : 3

beschikking

IN NAAM VAN DE KONING

RECHTBANK LIMBURG

Burgerlijk recht

Zittingsplaats Roermond

zaaknummer / rekestnummer: C/03/260507 / KG RK 19-111

Beschikking van de voorzieningenrechter van 8 maart 2019

in de zaak van

en

EÉN OF MEER (ONDER)HUURDERS,
wonende te Groene Kruisstraat 78
6591 GK, Gennepe,
belanghebbende,
niet verschenen.

I. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- het verzoekschrift,
 - de brieven van de griffier van 14 februari 2019.

2. De beoordeling

- 2.1. Het verzoekschrift strekt tot het verkrijgen van verlot tot het inroepen van het in de verleden hypotheekakte opgenomen huurbeding als bedoeld in art. 3:264 BW, alsmede tot ontruiming door de huurder binnen een door de voorzieningenrechter aan te geven termijn met betrekking tot de hierna vermelde onroerende zaak.
- 2.2. Het verzoek richt zich tegen één of meer (onder)huurders.
- 2.3. De belanghebbenden bij dit verzoek zijn bij brief van 14 februari 2019 door de griffier verzocht om hun eventuele bezwaren binnen één week bij de rechtbank in te dienen.
- 2.4. Hoewel hiertoe in de gelegenheid gesteld heeft geen der belanghebbenden een schriftelijk bezwaar bij de rechtbank ingediend. Om die reden is van een mondelinge behandeling afgezien.

vrijdag 08 of mrt 2019, Rechtspraak

->

Page 3 of 3

Rechtspraak

C/03/260507 / KG RK 19-111
8 maart 2019

2

2.5. Bij de beoordeling van het verzoek is gebleken dat aan de wettelijke vereisten en de procedurevoorschriften is voldaan.

2.6. Het verzoek zal worden toegewezen, waarbij de hierna vermelde ontruimingstermijn zal worden bepaald.

3. De beslissing

De voorzieningenrechter

3.1. verleent verlof aan verzoekster om het huurbeding in te roepen tegen de hiervoor genoemde (onder)huurders,

3.2. veroordeelt deze (onder)huurders om de onroerende zaak, plaatselijk bekend Groene Kruisstraat 78 te 6591 GK Gennepe, kadastraal bekend gemeente Gennepe sectie B nummer 4200, te ontruimen met al de zijnen en al het zijne om die zaak met afgifte van de sleutels aan verzoekster ter vrije beschikking te stellen,

3.3. bepaalt dat gedurende een termijn van vier weken na de betekening van deze beschikking aan de (onder)huurders niet mag worden ontruimd,

3.4. verklaart deze beschikking uitvoerbaar bij voorraad,

3.5. wijst het meer of anders verzochte af.

Deze beschikking is gegeven door mr. F.C. Alink-Steinberg en in het openbaar uitgesproken op 8 maart 2019.

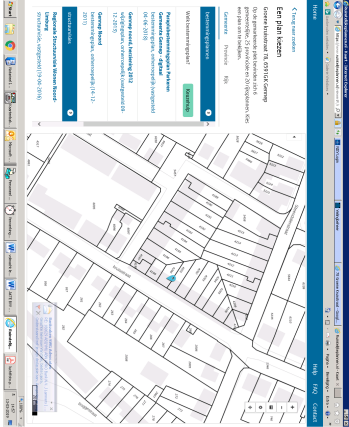


VOOR GROSSE
De griffier

type: JB
coll:

Bijlage

43707_Kadastrale percelen.pdf



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43707.pdf

21862550/MT/LD

UITTREKSEL

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER GROENE KRUISSTRAAT 78, 6591 GK TE GENNEP

Heden, vijf maart tweeduizend negentien,
verscheen voor mij, mr Marcus Robert Marie Tesser, notaris gevestigd te Nijmegen:
enzovoorts,
handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Enzovoorts: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

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

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op zestien april tweeduizend negentien om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30) in Hotel en congressentrum Papendal, Papendallaan 3 te Arnhem (postcode 6816 VD) voor mij, notaris, gevestigd te Nijmegen, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of

hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Groene Kruisstraat 78**, 6591 GK te Gennep, kadastraal bekend gemeente Gennep sectie B nummer 4200, groot honderd zes en twintig vierkante meters (126 m²),

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoorts.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op zes januari tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.S. Rieff, notaris te Nieuw Bergen, gemeente Bergen (L).

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zes januari tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69844, nummer 99.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom oorspronkelijk groot eenennegentigduizend achthonderd euro (€ 91.800,00).

Dit blijkt uit een akte op zes januari tweeduizend zeventien ondertekend bij de hiervoor genoemde notaris, mr. J.S. Rieff.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zes januari tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 70861, nummer 141, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

(aanvang citaat)

"II. De schuldenaar geeft voorts tot verdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld (bij voorbaat) bij deze in pand aan de schuldeiser, die in pand van de schuldenaar aanvaardt:

- a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;*

- b. *alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het (de) onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;*
- c. *alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd verkregen."*

(einde citaat)

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

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

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

1.6 rangorde 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 op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de (onbekende) (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend

verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de 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 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 Gennep, met datum achtentwintig november tweeduizend achttien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

funderingsinformatie

Volgens een bericht van de gemeente Gennep, met datum achtentwintig november tweeduizend achttien, is er geen informatie over de fundering aanwezig.

bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Gennep, met datum achtentwintig november tweeduizend achttien, zijn ten aanzien van het registergoed geen:

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

- bepalingen omgevingsrecht te verwachten; en
- dwangsommen opgelegd in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht .

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

energielabel

Op www.ep-online.nl staat op vijftien februari tweeduizend negentien een energielabel van het registergoed geregistreerd. Het energielabel van de woning betreft labelklasse 'G'.

De verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen. Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het gekochte, 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.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Gennep, met datum achtentwintig november tweeduizend achttien afgegeven verklaring. Hierin staat:

De bestemming die het registergoed heeft op grond van het bestemmingsplan is: 'Wonen'.

Blijkens onderzoek op www.ruimtelijkeplannen.nl op negentien februari tweeduizend negentien is het registergoed gelegen in het bestemmingsplan: 'Gennep Noord'.

Volgens de op deze website gepubliceerde informatie per negentien februari tweeduizend negentien gelden voor het registergoed de navolgende bestemmingen: (aanvang citaat)

- “- Gennep Noord; *plekinfo: enkelbestemming: Wonen, Wonen-1. Dubbelbestemming: waarde – archeologie 4;*
- Gennep Noord, *herziening 2012; wijzigingsplan onherroepelijk vastgesteld op 09-12-2013;*
- *'Paraplubestemmingsplan parkeren Gemeente Gennep – digitaal', vastgesteld op vier juni tweeduizend achttien."*

(einde citaat)

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

In dit verband wordt ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In laatstgemelde akte wordt van dergelijke rechten of verplichtingen niet afzonderlijk melding gemaakt.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

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

Volgens een bericht van de gemeente Gennep, met datum achtentwintig november 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 verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen 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 AWE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Gennep, met datum zeven en twintig november tweeduizend achttien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

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/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.

bepalingen in verband met het intropen van het huurbeding

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

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

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

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 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 eventuele kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: eenhonderdvierendertig euro en negennegentig eurocent (€ 134,99);
 - rioolheffing: eenhonderdachtenzeventig euro en eenenveertig eurocent

(€ 178,41);

- waterschapslasten: negenenentwintig euro en drieënzestig eurocent (€ 29,63). Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

De achterstanden betreffende de jaren tweeduizend zeventien, tweeduizend achttien en tweeduizend negentien, zijn op dertien februari tweeduizend negentien door de gemeente Gennep ongespecificeerd opgegeven en belopen volgens een telefonische opgave door die Gemeente tezamen, inclusief kosten, eenduizend driehonderdvijfenzestig euro en drieënveertig eurocent (€ 1.365,43). Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, behoudens voor zover voor de achterstallige waterschapslasten beslag gelegd mocht worden.

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 aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de koper de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen als bedoeld in dit lid, eerst behoeft te voldoen aan de notaris op het moment van ontvangst door de notaris van de verklaring ex artikel 2:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover deze werd verzocht.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 11 lid 3, zal de notaris de notariële verklaring van betaling eerst verlijden na ontvangst van de verklaring ex artikel 2:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

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 AVE.

De veiling vindt plaats in één zitting.

De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

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

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVE 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 AVE; 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 registratienotarissen 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 AVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVE 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 aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVE.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 AVE 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 AVE.

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 goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE 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 AVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald. De inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de inzetsom.

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

Indien de inzetter ook koper is, wordt op aanvulling van het bepaalde in artikel 7 lid 2 AVVE de inzetpremie met de koopprijs verrekend, behoudens indien zulks op grond van de wet niet is toegestaan.

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

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

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

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

- a. De verkoper gunt onder ontbindende voorwaarde van tijdige voldoening door koper van de kosten en heffingen als bedoeld in artikel 9 leden 1 en 2 van de AVVE en de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

De kosten en heffingen als bedoeld in artikel 9 leden 1 en 2 van de AVVE worden

door de notaris bekend gemaakt.

De waarborgsom bedraagt overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 lid 1 van de AVVE tien procent (10%) van de koopprijs.

De koper dient de kosten en heffingen als bedoeld in artikel 9 leden 1 en 2 van de AVVE en de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE uiterlijk de vijfde werkdag na de afslag te voldoen op de kwaliteitsrekening van Ten Berge notarissen, bankrekeningnummer NL52RAB00137823703, o.v.v. 21862550/MT/LD.

- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
 - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
 - de internetborg vrijgegeven.

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

4.8 risico-overgang

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

Aangehechte stukken

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- volmacht;
- beschikking bewind.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

----- WAARVAN AKTE,

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

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

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

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43707_voorlopig kostenoverzicht.pdf

21862550/MT

VOORLOPIG KOSTENOVERZICHT KOPER VEILING GROENE KRUISSTRAAT 78 TE GENNEP

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

Kosten ten laste van koper:

- Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 3766,00 (incl. BTW)
- Kadastraal recht incl. recherche werkzaamheden	€ 108,90 (incl. BTW)
- Kadastraal recht (niet belast met BTW) (inschrijvingskosten veilingakten)	€ 137,50
- Opvragen akten kadaster	€ 48,40 (incl. BTW)
Totaal begroot op	€ 4060,80

Exclusief:

- 2 % overdrachtsbelasting (voor rekening van koper)

Indien ontruiming voor rekening van de koper geschiedt, zullen de kosten daarvan waarschijnlijk omstreeks €3.000,-- bedragen.

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